



(000029 深深房 A)

200029 深深房 B)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

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

2010 年

年 度 报 告

(A 股)

二零一一年四月二十七日

第一节 重要提示及目录

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

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。所有董事均已出席董事会。

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

目 录

第二节	公司基本情况简介	03
第三节	会计数据和业务数据摘要	04
第四节	股本变动及股东情况	05
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	07
第六节	公司治理结构	12
第七节	股东大会情况简介	21
第八节	董事会报告	22
第九节	监事会报告	35
第十节	重要事项	37
第十一节	财务报告	39
第十二节	备查文件目录	39

第二节 公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
公司法定英文名称: ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.
中文缩写: 深房集团
英文缩写: SPG
- (二) 公司法定代表人: 周建国
- (三) 公司董事会秘书: 陈继 证券事务代表: 罗毅
联系地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话: (0755)82293000-4718、4715
传真: (0755)82294024
电子信箱: spg@163.net
- (四) 公司注册地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
公司办公地址: 深圳市人民南路深房广场 46—47 楼
邮政编码: 518001
电子信箱: spg@163.net
公司网址: <http://www.sfjt.com.cn>
- (五) 公司选定的信息披露报纸
境内: 《中国证券报》
境外: 《大公报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址:
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
- (六) 股票上市交易所: 深圳证券交易所
股票简称及股票代码: 深深房 A (代码 000029)
深深房 B (代码 200029)
- (七) 其他有关资料
公司首次注册登记日期: 1980 年 1 月 8 日
登记地点: 深圳市工商行政管理局
营业执照注册号: 440301103225878
税务登记号码: 440300192179585
公司聘请的会计师事务所名称及办公地址:
中审国际会计师事务所有限公司
地址: 深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 8 楼 C 面

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010年	2009年		本年比上年增减（%）	2008年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业总收入（元）	1,021,055,699.61	750,182,202.47	750,182,202.47	36.11%	706,005,324.41	706,005,324.41
利润总额（元）	111,916,706.81	36,180,282.30	36,180,282.30	209.33%	41,034,343.76	41,034,343.76
归属于上市公司股东的净利润（元）	84,760,162.75	20,217,383.62	20,199,162.08	319.62%	19,123,787.11	19,128,824.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	73,404,299.20	13,119,244.63	13,101,023.09	460.29%	21,340,998.68	21,346,036.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	-179,051,561.17	-412,125,880.54	-412,125,880.54	56.55%	-82,529,495.72	-82,529,495.72
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减（%）	2008年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	3,379,090,178.02	3,361,110,324.04	3,361,110,324.04	0.53%	2,265,656,678.91	2,265,656,678.91
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,427,871,870.03	1,228,651,614.41	1,343,541,177.77	6.28%	1,208,288,874.76	1,323,240,266.47
股本（股）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

二、近3年主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2010年	2009年		本年比上年增减（%）	2008年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	0.0838	0.0200	0.0200	319.00%	0.0189	0.0189
稀释每股收益（元/股）	0.0838	0.0200	0.0200	319.00%	0.0189	0.0189
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0726	0.0130	0.0130	458.46%	0.0211	0.0211
加权平均净资产收益率（%）	6.12%	1.66%	1.51%	4.61%	1.60%	1.46%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	5.30%	1.08%	0.99%	4.31%	1.78%	1.63%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.177	-0.41	-0.41	56.83%	-0.08	-0.08
	2010年末	2009年末		本年末比上年末增减（%）	2008年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
归属于上市公司股东每股净资产（元/股）	1.41	1.21	1.33	6.02%	1.19	1.31

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	15,274,959.40	
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	307,160.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-776,320.25	
所得税影响额	-3,449,936.14	
合计	11,355,863.55	-

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表

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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%		0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%

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
合计	0	0	0	0	—	—

二、股票发行与上市情况

1、到报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。

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

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

三、股东情况（截至2010年12月31日）

1、股东数量和持股情况：

单位：股

股东总数		95,338 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	0
中电投财务有限公司	国有法人	0.33%	3,336,701	0	0
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808	0	0
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,092,100	0	0
关金锋	境内自然人	0.10%	1,062,220	0	0
薛皓元	境内自然人	0.08%	809,856	0	0
徐太英	境内自然人	0.08%	780,000	0	0
张锐	境内自然人	0.07%	730,700	0	0
CHU KOON YUK	境外自然人	0.07%	720,000	0	0
夏进	境内自然人	0.07%	718,700	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳市投资控股有限公司	642,884,262		人民币普通股		
中电投财务有限公司	3,336,701		人民币普通股		
汪忠明	1,095,808		境内上市外资股		
吴浩源	1,092,100		境内上市外资股		
关金锋	1,062,220		人民币普通股		
薛皓元	809,856		人民币普通股		
徐太英	780,000		人民币普通股		
张锐	730,700		人民币普通股		
CHU KOON YUK	720,000		境内上市外资股		
夏进	718,700		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知。				

2、公司控股股东情况：深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于2004年10月13日，注册资本56亿，法定代表人范鸣春，经营范围：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。本公司最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。深圳国资局办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编518029。

公司与实际控制人之间产权和控制关系方框图：



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员基本情况：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
周建国	董事长	男	56	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
陈茂政	董事、总经理	男	47	2009年10月20日	2012年10月19日	0	0		46.08	否
许振汉	监事会主席	男	59	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		27.90	否
邓康诚	董事	男	45	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		38.44	否
文利	董事	女	41	2006年09月18日	2012年09月17日	0	0		0.00	是
姜丽花	董事	女	47	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
张磊	董事	男	43	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		4.20	否
周含军	独立董事	男	41	2008年02	2014年02	0	0		3.60	否

				月 26 日	月 25 日					
刘全民	独立董事	男	47	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		0.90	否
宋博通	独立董事	男	43	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		0.90	否
王秀颜	监事	女	49	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
熊兴农	监事	男	53	2004年06月28日	2013年06月27日	0	0		21.58	否
石春荣	监事	男	55	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		28.63	否
冯宏伟	监事	男	40	2010年07月22日	2013年07月21日	0	0		25.51	否
杨家勇	副总经理	男	38	2006年08月21日	2012年02月10日	0	0		38.44	否
滕显友	副总经理	男	54	2009年12月01日	2012年02月10日	0	0		38.44	否
聂黎明	副总经理	男	40	2009年12月01日	2012年02月10日	0	0		38.44	否
陈继	董事会秘书	男	39	2009年01月28日	2012年02月10日	0	0		28.63	否
夏桂英	董事	女	48	2009年02月11日	2010年10月15日	0	0		0.00	是
宗德纯	独立董事	男	69	2004年06月28日	2010年10月15日	0	0		2.70	否
侯莉颖	独立董事	女	56	2004年06月28日	2010年10月15日	0	0		2.70	否
张旭熙	监事	男	34	2006年04月11日	2010年07月22日	0	0		8.55	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	355.64	-

注：董事姜丽花、文利和监事王秀颜在股东单位任职，职务及任职期间见后。

二、现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

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

2、陈茂政，曾任：深圳光华中空玻璃工程公司经理助理；深圳特发公司经济特区旅行社总经理；深圳经济特区新华城有限公司董事长；深圳市住宅工程开发股份有限公司副经理；深圳市城建工业发展有限公司经理；深圳市奥康德石油贸易集团公司副总经理；深圳市城市建设开发（集团）公司副总经理、党委副书记、董事总经理。现任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司党委副书记、董事总经理。

3、许振汉，曾任：基建工程兵 802 团正连职干事；深圳市机电设备安装公司干事、纪委副书记、党办主任、纪委书记、监事会主席；深圳市建安集团股份有限公司党委副书记、纪委书记；深圳市建设投资控股公司纪委副书记、监察室主任；深圳市投资控股有限公司纪委副书记。2003 年 1 月—2009 年 2 月任本公司董事，2009 年 2 月起任本公司监事会主席。

4、邓康诚：曾任：深圳市罗湖物资贸易中心任技术员；深圳市建设土石方机械工程公司任助理工程师、副科长、科长；深圳市建设投资控股公司纪检监察室任监察员、副主任、主任；深圳市投资控股有限公司任办公室副主任、主任。2004 年 6 月—2009 年 2 月任本公司监事，2009 年 2 月起任本公司董事、党委副书记、纪委书记。

5、张磊：曾任国家审计署驻深圳特派员办事处副主任科员，国投先科光盘有限公司副总经理、总经理，深圳市深飞科技有限公司副董事长，国投中鲁果汁股份有限公司财务总监、董事会秘书。2010 年 10 月被聘为本公司董事、财务总监。

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

7、刘全民：二级律师，法学学士，理学硕士。曾任陕西省中国旅行社部门副经理、经理，陕西恒达律师事务所专职律师，中华人民共和国建设部《建筑》杂志特约撰稿人，深圳商报社特邀房地产律师，深圳市律师协会证券基金和期货法律业务委员会委员；现为广东深亚太律师事务所合伙人、执业律师。2010 年 10 月被聘为本公司独立董事。

8、宋博通：城市规划专业副教授，结构工程专业讲师，管理科学与工程（工学）专业硕士生导师。曾在深圳大学建筑与土木工程学院土木系任副院长、工会主席，同济大学经济与管理学院攻读管理科学与工程专业博士生，同济大学建筑与城市规划学院建筑学科博士后工作站从事在职研究工作。现任深圳大学土木工程学院党委书记，深圳大学房地产研究中心常务副主任。2010 年 10 月被聘为本公司独立董事。

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

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

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

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

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

14、冯宏伟，高级会计师。曾任本公司董事会秘书处副主任、证券事务代表，现任本公司审计监事部经理。2010年7月起任本公司监事。

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

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

17、聂黎明，曾任：深圳市金众（集团）股份有限公司助理工程师、工程师、部门副经理、部门经理、分公司经理、厂长；深圳市城市建设开发（集团）公司总

经理办公室（信访办）主任、董事会办公室主任；深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司办公室主任、项目部经理；2009年12月起任本公司副总经理。

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

三、年度报酬情况

集团公司经营者实行“年薪制”，年薪水平和发放：董事长、总经理、监事会主席基本年薪每月2万元，集团公司副职领导的基本薪资每月1.5万元，效绩年薪和奖励年薪待考核后发放。

董事长周建国，董事夏桂英、姜丽花、文利，监事王秀颜不在本公司领薪。

独立董事2010年度津贴为3.6万元（含税）/人，报告期内变更的独立董事按月计发，此外无领取其他报酬。

四、离任、聘任和解聘情况：

1、因本公司独立董事侯莉颖女士、宗德纯先生连任时间届满6年，经公司2010年6月28日2009年度股东大会审议，同意侯莉颖女士、宗德纯先生辞去公司独立董事职务；但鉴于侯莉颖女士、宗德纯先生辞职将导致公司独立董事比例低于法定最低要求，故其辞职报告待新任独立董事填补其缺额后生效。经公司2010年10月15日临时股东会审议，选举刘全民先生、宋博通先生为公司独立董事。

2、鉴于本公司董事夏桂英女士因工作变动原因辞去公司董事职务，经公司2010年10月15日临时股东会审议，同意选举张磊先生为公司董事。

3、经公司2010年10月28日临时董事会审议，同意聘任张磊先生为公司财务总监。

4、本公司监事张旭熙先生因工作变动原因提出辞去公司监事职务。经公司2010年7月22日职工代表大会审议，选举冯宏伟先生担任公司职工监事。

五、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

截至2010年12月31日，公司员工总数1,862人，其中生产人员1,175人，技术人员509人，销售人员56人，财务人员55人，行政人员67人。本科以上学历161人，大专214人，中专198人，高中及以下1289人，离退休职工371人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构现状

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他法律法规的相关规定，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况基本符合相关规范性文件的要求，形成了公司董事会科学决策，经营班子有力执行，监事会有效监督的运作机制。

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

（二）董事与董事会：公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行；董事会所属战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会能积极、高效地开展工作；董事诚信忠诚、勤勉尽责。年内完成了两名届满独立董事变更，新任的独立董事分别为房地产和法律方面的专业人士，完善了独立董事的专业知识结构，为董事会的科学决策提供了有力保证。

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

（四）经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，其他高管人员均能勤勉尽责履行职务。经理层能够有效执行董事会的决策，并得到实施有效的监督和制约。年内完成了财务总监的选聘工作。

（五）信息披露与透明度：公司严格按照有关法律、法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地开展信息披露工作，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

二、独立董事履行职责情况：

（一）报告期内独立董事出席董事会会议情况：

独立董事姓名	应出席现场会议次数	亲自出席现场会议次数	以通讯方式参加会议次数	委托表决次数	缺席现场会议次数
周含军	11	6	5	0	0
刘全民	3	2	1	0	0
宋博通	3	2	1	0	0

（二）独立董事履职情况：

报告期内，公司的独立董事按照相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行职责，在公司作出重大决策时进行专业分析和审慎地发表独立意见，在公司规范化运作上发挥了重要作用。年度内独立董事还参与了公司开发项目考察，对公司光明、龙岗项目进行了现场了解和问询，为项目开发提出了很多有益的建议。

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

（一）业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

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

（三）资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

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

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

四、建立和健全内部控制制度情况

（一）内部控制综述

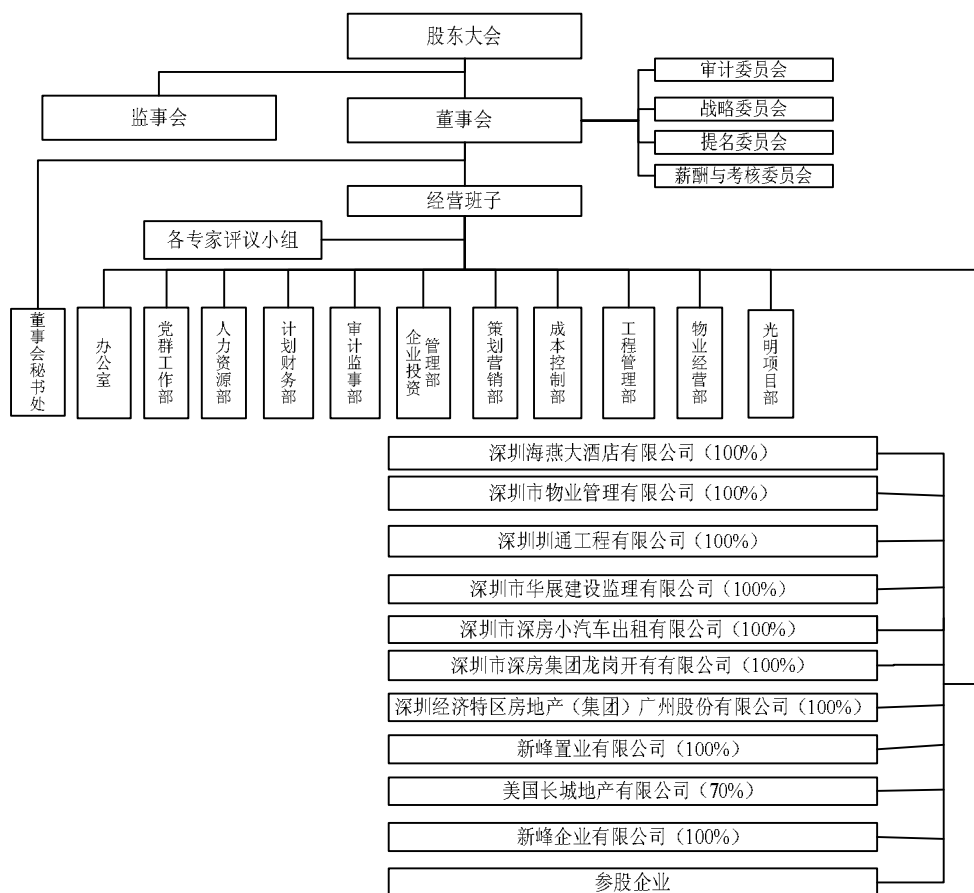
2010年，本公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，从公司治理层到各项业务流程层面建立和完善了一套较为完整的内部控制体系，加强了企业内部控制和风险管理，完善和实施了公司全面风险管理体系建设规划和工作方案。公司坚持以风险为导向，内控体系覆盖了公司本部、本地所属企业和异地所属企业的管控。公司股东会、董事会、监事会、经营班子的运作规范；报告期内，公司调整完善了董事会所属战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会等工作机构，公司治理层形成了“合理分工、明确授权、责权清晰、管理科学”的运行机制，决策、执行、监督到位；公司启动了房地产信息一体化建设，梳理和完善了管控体系和业务流程，对公司生产经营、投资管理、风险控制、信息披露的各个环节进行了全面的规范和优化，内部控制得到有效执行。

（二）内部环境

1、公司治理

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他上市公司规范运作要求，股东会、董事会、监事会、经营班子在决策、执行、监督上建立了相应的制度规范和操作流程。 本届董事会成员 9 名，其中独立董事 3 名，按照《董事会议事规则》运作，对股东会负责；监事会成员 5 名，按照《监事会议事规则》运作，对股东会负责；本届经理层 4 名，执行董事会决议，按照《总经理工作细则》运作。董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，各委员会制定并执行专门的实施细则，为董事会决策提供支持；其中审计委员会负责内部控制的执行和监督。2010 年，公司认真贯彻执行《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》，从上市公司规范治理的层面，编制完成了《公司治理制度汇编》，把涉及上市公司规范治理的 20 项制度进行汇编整理，并严格执行，进一步明晰了董事会、监事会、经营班子的权责边界，形成了“董事会决策、经营班子执行、监事会监督”的现代企业运作机制，做到了民主议事、分工主事、规范干事、和谐共事。

2、机构设置



公司董事会负责内部控制的建立和实施，决策、执行和监督相互分离，形成制衡，董事会所属审计委员会负责审查内部控制，监督内部控制的实施与自我评价；

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

3、内部审计

2010年，公司修订了《内部审计工作暂行规定》，进一步完善了制度。公司设有专门的内部审计机构——审计监事部，负责对内部子公司、事业部经营管理的监督审计、任职审计、年度经营指标审计及决策管理和运营监督。审计监事部在职人员4名，专职审计人员3名，均具备较为丰富的财务、工程审计经验。报告期内，内部审计机构切实加强了审计监督，全年完成了对全公司8家单位2009年度经营预算、绩效考核、薪资管理的审计核实工作，完成了下属物业公司2010年上半年财务收支情况审计、圳通公司及华展公司整体经营情况审计、星湖三号楼项目后评估工作和所属企业2009年度社会保险及年金审核检查，并对各部门、企业执行各项决议情况进行了执行力检查，促进各项工作进一步规范化。

4、人力资源

公司重视人力资源的建设与积累，报告期内修订了《人力资源管理暂行办法》，倾力打造专业化的组织和团队，改革完善绩效考核制度，弘扬绩效文化。为进一步优化薪酬结构，充分发挥薪酬的激励作用，公司根据现有薪酬管理制度，结合实施经验，审议并通过了《集团本部员工薪酬调整方案》，使员工薪酬更加趋于合理；公司审议通过了《所属企业薪酬管理办法》，进一步完善所属企业的薪酬管理体系。同时，结合绩效考核实施情况，修订完善了《本部职能与开发管理部门员工绩效考核管理办法》和《本部经营与开发部门员工绩效考核管理办法》。公司采取引进与培训相结合，打造专业化人才队伍。4月份，公司对空缺岗位面向公司系统内和系统外实行公开招聘，经过多轮笔试、面试，最终从600多名应聘人员中选出电气、土建、营销策划、水处理、法律等9名专业技术人才分别充实到相关部门，优化了人才队伍结构。11月，公司又启动了新一轮更大规模的专业人才引进工作，将为人才队伍专业化建设再次注入强劲的动力。在加大人才引进力度的同时，公司还不断加强在岗人员的专业知识培训工作，一定程度上更新了员工的知识储备，优化了知识结构。公司还聘请房地产业界专家作为项目顾问，对各开发项目分别作针对性指导，定期对开发管理人员和工程技术人员以及其他相关辅助人员进行专业培训。

5、企业文化

公司弘扬“专业，敬业，团结，廉洁”的企业文化，把企业文化建设融入到日常经营管理和各种活动载体中去，弘扬绩效论英雄的绩效文化、精益求精的卓越文化，注重加强员工的思想教育和专业培训；公司改进了绩效管理，组织修改了绩效考核办法，完善评价指标，优化考评过程，关注部门之间、员工之间的协作和团队精神，协调个人、团队、公司之间的利益关系，以关键事项和经营指标的完成情况评价工作绩效，把绩效与薪酬及员工任用挂钩，倡导绩效论英雄，鼓励多干事、干实事、干成事；公司注重人才的引进、培育和选拔，明确规定德才兼备、勤政廉政、群众公认、注重实绩、竞争择优的原则，坚持公开竞聘，唯才是用。

6、内部控制的重要活动

(1) 持续提升公司内部管控体系建设。2010年修订完善了各部门规章制度21项，公司颁布了实施16项规章制度，并完成《深房集团规章制度汇编（二）》的编制工作，与《深房集团规章制度汇编（一）》一起初步建立了比较完善的制度体系，对财务管理、内部审计、人力资源、产权监管、全面预算、项目投资与实施等全方位施行管理和控制；加强对子公司的管理、检查、指导、监督，并依据目标责任书进行全面考核。同时，在制度的贯彻落实方面，公司定期对制度执行情况进行全面检查，并将规章制度与办公自动化系统有机结合起来，使各项制度固化到日常工作流程中，实施全过程、无缝隙管控。

(2) 授权控制。公司对经营管理业务实行分级授权，严格执行《审批权限表》179项重点业务，明确决策程序、办理流程、审批权限，确定每项业务发起人、审核人、审批人的权责，并制成表格，使管理人员和员工一目了然，并通过信息化系统的升级加以标准化、流程化，既有利于提高效率，也公开透明，便于监督和责任追究。

(3) 风险控制与评估。2010年，公司致力于建设公司全面风险管理组织职能体系，组建了在公司董事会领导下、由公司各经理层参与的全面风险管理组织体系；编制了公司《全面风险管理体系建设规划》和《财务风险预警系统专项管理办法》，并开展了公司2010年度风险管理工作。组织、协调、指导公司本部各部门开展风险辨识和评估工作，编制风险评估报告；由企业投资管理部牵头组织各部门执行风险管理策略、风险管理解决方案，并监督检查各部门相关解决方案的落实和执行情况；由企业投资管理部和审计监事部牵头，统一指导所属企业全面风险管理

工作的开展，包括体系建设、风险评估、风险管理策略制定、风险管理解决方案制定；并组织相关风险管理人員参与风险管理培训班。风险管理领导小组领导风险管理工作小组成员开展全面风险工作，风险管理工作小组成员由公司经理层成员组成，企业投资管理部、审计监事部、计划财务部、成本控制部、工程管理部、策划营销部、物业经营部、项目部等各部门负责人按照风险管理领导小组制定的相关制度和措施，实施公司全面风险管理各项工作。具体职责包括：①依照公司全面风险管理建设规划精神和安排，落实公司风险管理相关制度文件的编制，执行公司2010年度风险管理工作规划的内容；②在所辖部门开展风险辨识和评估工作、编制风险评估报告，拟定各部门的风险管理策略、风险管理解决方案，落实和执行解决方案；③在风险管理领导小组指导下开展全面风险管理工作，包括体系建设、风险评估、风险管理策略制定、风险管理解决方案的制定。公司风险管理职能部门由企业投资管理部和审计监事部负责，这两个部门负责公司全面风险管理的具体操作事项，督促各部门和下属企业进行风险评估、制定风险管理策略、风险管理解决方案，并对重大风险管理解决方案进行汇总、初审、备案。公司其他部门负责协助企业投资管理部和审计监事部落实公司风险管理相关制度文件的编制，执行公司年度风险管理工作规划的内容。

（4）审计监督与检查。公司着重抓好“十个方面的监督、六个方面的审计”。报告期内加强了公司管理方面的监管，开展对汕头分公司成立一年来运营情况的审计；加强企业经营运作监管，对2009年度所属企业进行绩效审计；加强工程领域的监管，对下属圳通公司和华展监理公司进行审计；加强成本控制方面的监管，对已竣工的星湖三号楼进行后评估审计；加强产权和资产监管，开展产权和资产清理和银行账户清理；防范法律风险，对2006年至2010年的法律诉讼案件进行清理；加强财务监督，防范财务风险，开展资金收入开支审计；强化全面预算管理，降低运营成本，严格控制费用开支审计；配合公司经营目标的实施做好各项决议的执行情况的检查。

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

(6) 信息沟通。公司重视内外部的信息沟通与传递，制订并执行《信息化管理办法》、《重大信息报告制度》、《档案管理规定》、《保密工作管理规定》等制度，公司通过管理层议事会、总经理办公会议和专题会议制度保持公司各层次及时掌握公司动态，确保政令畅通；公司注重信息化建设，持续不断改善企业管理信息化程度，提升企业管控效率。

(三) 重点业务控制活动

1、地产项目开发管理

2010年，公司修订了《项目公司（项目部）管理办法（试行）》，完善了相关业务流程，引入房地产一体化管理信息系统建设工作，进一步提升公司的房地产主业管理水平。公司管控体系和业务流程对土地资源的获取和项目的开发进行了明确的界定，开发业务分别由房地产评议小组、策划开发小组、招投标工作小组、成本工作小组、营销策划评议小组进行论证，职能部门进行工作制度和流程节点协调指导，项目部负责实施，工程管理部门监督，确保了项目开发的顺利进展。地产项目综合考虑项目运作、税负均衡、风险防范、管控监督等因素，分别设立子公司及项目部；由深房龙岗开发有限公司负责龙岗项目开发，光明项目部负责光明项目开发；汕头项目的开发授权汕头分公司按照《汕头分公司管理办法》和《汕头分公司组织架构及人力资源管理规定》全面负责公司在粤东地区的房地产开发项目及其他业务的经营管理，明确了本部和外地项目部的职权边界，使外地项目与公司职能部门之间形成了良好配合，提高了工作质量和工作效率。

2、重大投资

2010年公司修订了《投资管理暂行办法》，进一步明确了投资项目的基本要求、可行性研究论证、决策权限及程序、监控与后评价、奖励与责任追究等事项。报告期内，公司保持汕头金叶岛项目十区、深圳光明项目和龙岗项目前期的投资；报告期内公司没有新增重大投资。

3、租赁业务

公司修订了《租赁经营管理暂行办法》及业务流程，界定了租赁价格的制订与审批、合同签订、合同管理、租赁经营管理等事项和流程，梳理了公司所辖写字楼、商铺、住宅的招租及合同管理、租金收取、客户服务等控制节点，确保租赁业务开展。2010年，公司全面强化责任考核，严格执行审批权限，严格合同条款的执行落实，注重研究分析市场，强化客户服务，拓宽租赁策略，有效利用中介服

务，加强与出租物业所在的管理处、租赁所、街道办等辖区各政府部门及行业协会的沟通，及时解决出租房产过程中的租赁纠纷、租赁登记、物业修缮、设备运营以及妥善处理客户的投诉等事项 1，全年物业租赁稳中有升，出租率和租金价格同比有所提高，较好地完成全年租赁经营的各项任务指标，为公司提供了有力的现金流支持。

4、成本控制

公司重视成本控制，贯彻“精打细算强化成本控制”的精神，严格执行《目标成本编制流程》、《工程预决算流程》、《工程成本管理流程》、《目标成本分解表》等操作流程和《目标成本管理办法》、《工程签证管理办法》、《工程合同管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程招投标管理办法》等制度，成本控制活动基本上贯穿了项目开发的全过程，确保成本管控体系得到有效实施。

5、安全生产管理

公司设有安全管理委员会，公司董事长为第一责任人，经营班子全面负责，由分管副总经理牵头、工程管理部负责各项目及其他业务的安全生产工作，制定有《安全管理实施办法》、《项目工程稽查流程》、《工程安全形象检查评分表》、《工程质量控制评分表》等制度和流程，确保安全生产。2010 年，公司严格执行《中华人民共和国安全生产法》、《深圳经济特区安全管理条例》及《深房集团安全管理暂行办法》等法律和制度，定期开展安全生产大检查；每逢重大节假日，均由公司分管工程领导牵头，组织工程管理、纪检监察、各项目部（企业）负责人到一线现场、重要部门进行安全大检查，对排查出的安全隐患及时跟进，严密追踪，及时整改，并做好复查和验收工作，防范于未然。全年公司未发生任何大小的安全生产事故。

6、财务管理

公司严格执行国家统一的会计准则制度，深入贯彻落实会计基础规范化工作，重视规范财务管理和控制财务风险。报告期内，公司制订了《财务管理暂行办法》、《财务会计相关负责人管理办法》、《财务风险预警系统管理办法》，明确了财务管理体系、财务会计管理、财务预算管理、资产类管理、负债及担保管理、收入、成本费用、利润管理、财务会计报告、会计工作交接、会计档案管理等事项和流程；公司重视财务风险控制，修订完善了《全面预算管理办法》严格执行全面

预算管理，各项投资和费用支出均控制在预算范围内；公司注重业务开展、银行偿债与支付能力的相互配比，使公司资产负债比例合理，财务风险可控。

7、关联交易

公司关联交易严格按照深交所《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他关于关联交易相关规定履行决策程序，公司 2010 年没有发生新增关联交易。

8、对外担保

公司重视对外担保事项的风险控制和决策程序，按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定对对外担保履行决策程序。公司报告期内无新增对外担保事项。

9、大股东占用资金

公司重视维护自身利益和全体股东利益，不存在大股东占用资金情况。

10、信息披露

公司信息披露工作严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定执行，公司制定有《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

（四）内部控制存在的不足和完善计划

2009 年，公司因对深圳市国资局和大股东深圳市投资控股有限公司报送信息未按要求进行报备而不符合监管要求，于 2010 年 1 月 29 日受到了深圳证监局深证局发（2010）38 号文通报批评。对此，报告期内公司及时采取有力措施，完善信息报送程序，确保公司信息报送符合相关监管制度的要求。2011 年，公司将按照财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及相关 18 项指引的要求，拟聘请专业咨询机构并动员公司全体力量全面开展内部控制建设工作，同时认真落实《深房集团全面风险管理体系建设规划和工作方案》，在 2012 年 6 月前完成内部控制体系的建设工作，增强内部控制水平和风险防范能力，提高管控效率，不断提升公司治理水平。

（五）董事会对公司内部控制的自我评价

本公司董事会认为，报告期内公司对决策、执行、监督以及各个关键环节建立了较为完善的内部控制制度，制度设计合规、有效，不存在重大缺陷，内部控制和

风险防范较为到位。但由于宏观经济形势、行业发展态势的不确定性以及企业内部处于不同的发展阶段，公司内部控制需要不断的改进和提升，对此，公司将以风险为导向，认真贯彻落实内部控制建设试点工作，全面建设企业内部控制体系，不断提升公司治理和企业管理水平。

（六）独立董事对公司内部控制自我评价的独立意见

我们审阅了董事会出具的公司 2010 年度内部控制自我评价报告，我们认为：2010 年度，公司以风险为导向，以加强内部控制为目标，进一步完善了各项管理制度和业务流程，公司内部控制重点活动按规定开展；同时，借助公司房地产信息一体化系统建设和应用，及时预防和发现、纠正公司运营过程可能出现的偏差，促进了内部控制体系全面、有效落地，确保了公司治理规范、管理有效、风险可控，保证了会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，保护了公司全体股东的权益。公司《内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

第七节 股东大会情况简介

第十八届股东大会（2009 年度股东大会）于 2010 年 6 月 28 日上午 9:30 在公司会议室召开，会议审议通过了有关《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年度利润分配方案》、《2009 年度报告》、《2010 年度财务预算方案》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于公司独立董事辞职的议案》等议案，形成相关决议，会议决议刊登在 2010 年 6 月 29 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

2010 年 10 月 15 日上午 9:30 在公司会议室召开 2010 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于选举公司董事的议案》、《关于选举独立董事的议案》等议案并形成决议，会议决议刊登在 2010 年 10 月 16 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的巨潮网上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

第八节 董事会报告

一、报告期整体经营情况的回顾

(一) 管理层讨论与分析

2010 年度，公司围绕“精耕细作抓好主业经营，精打细算强化成本控制，精益求精提升管控水平”的工作思路，努力克服各种不利因素，全力推进各项工作，全面超额完成了董事会下达的各项经营任务指标。2010 年取得的成绩主要体现在：一是企业效益水平有了较大的提升，实现了基本面的较大改善；二是主业核心项目取得有效进展，特别是制约企业发展的龙岗项目土地问题得到成功破解，发展的基础得到夯实；三是企业的凝聚力进一步增强，广大员工人心思进、干事创业的氛围日益高涨。这些成绩的取得，为实现公司可持续发展奠定了坚实的基础。

(二) 总体经营情况

2010 年度公司实现利润总额 11,191.67 万元，同比增加 209.33%；归属于上市公司股东的净利润 8,476.02 万元，同比增加 319.62%，营业收入 102,106 万元，同比增加 36.11%，综合毛利率同比增加 5.34 个百分点。报告期房地产销售有较大幅度的增长，为本期利润增长的主要因素。

二、主营业务范围及状况

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

(一) 主营业务收入、主营业务利润分行业构成情况：

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产	56,008.00	28,422.00	49.25%	74.37%	68.60%	1.73%
工程施工	27,234.00	25,684.00	5.69%	6.38%	5.54%	0.74%
租赁	7,066.00	2,771.00	60.78%	12.35%	-23.55%	18.41%
物业管理	9,375.00	8,495.00	9.39%	10.35%	22.59%	-9.05%
酒店及其他服务	2,423.00	1,902.00	21.50%	-3.51%	12.75%	-11.32%
主营业务分产品情况						
住宅	42,841.00	22,681.00	47.06%	67.69%	62.63%	1.65%
写字楼	231.00	114.00	50.65%	-96.49%	-96.08%	-5.07%
停车场	12,936.00	5,627.00	56.50%			

(二) 主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况：

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业成本	营业毛利
----	------	------	------

	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
境内： 广东省	102,041	72,782	67,274	52,677	34,767	20,105
境外：	65	2,236		756	65	1,480
合计	102,106	75,018	67,274	53,433	34,832	21,585

三、公司主要全资附属公司及控股公司（合并报表）经营业绩

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实质上构成 对子公司的净投资 的余额 (万元)	权益	总资产(万 元)	净资产(万 元)	营业收入(万 元)	净利润(万 元)
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	100%	4,153.67	3,699.87	2,349.71	2.39
深圳市物业管理有限公司	深圳	725	物业管理	725	100%	6,429.49	1,038.84	10,176.17	-184.05
深圳圳通工程有限公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	100%	9,665.15	1,048.16	28,319.38	111.56
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	800	建设监理	800	100%	798.64	746.12	372.12	2.15
深圳市深房小汽车出租有限公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	100%	1,804.19	1,472.39	449.62	61.84
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	US\$600	房地产开发	3,421	100%	85,670.25	14,216.23	40,347.95	7,508.28
美国长城地产有限公司	美国	USD50	房地产开发	11,122	70%	1,885.63	-8,368.58	64.73	5.44
新峰企业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	66,358	100%	20,295.85	-30,106.45	15.25	819.11

四、主要供应商和客户情况

单位：（人民币）万元

项目	2010年度		2009年度	
	销售额	占公司全部销售收入的比例	销售额	占公司全部销售收入的比例
前五位客户销售合计	20,435	20.01%	8,486	12.02%

五、投资情况

（一）报告期内公司没有募集资金，也没有之前募集资金使用延续到报告期之情况。

（二）非募集资金投资情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
水云天雅、茗苑（龙岗项目）	407.00	方案设计阶段	暂无收益
汕头金叶岛国际花园	35,000.00	分期开发	本报告期结转收入 40,348 万元
光明新区项目	1,546.00	施工图设计阶段	暂无收益
合计	36,953.00	-	-

六、内幕信息知情人管理制度执行情况

根据深圳证券交易所和深圳证监局等监管部门的要求，公司已经建立《内幕信息知情人管理制度》，并严格按照上述制度和有关规定做好内幕信息知情人管理。报告期内，公司未发现内部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的情况。

七、推进公司治理专项活动的情况

公司积极落实公司治理专项活动的相关要求，已完成各项整改工作，公司治理日益规范。

报告期内，公司按照深圳证监局《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》要求，深入开展规范财务会计基础工作专项治理活动，对存在的问题进行了整改，并完成了《深房集团开展规范财务会计基础工作专项活动的自查报告》、《财务会计基础工作专项活动整改报告》及报备工作，报告期内，自查中发现的问题已整改完毕。

八、报告期财务状况和经营成果分析

（一）财务状况分析

截止 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 337,909 万元，同比增加 0.53%。公司资产结构日趋合理，增加了土地储备，资产质量提升，年底货币资金、存货与投资性房地产等经营性资产占总资产的比重达 92.77%。资产负债率 61.53%，同比减少 2.3 个百分点，流动比率 2.66 倍，同比增加 1.02 倍，速动比率 0.47 倍，同比增加 0.17 倍，公司长短期偿债能力不断加强，财务状况稳健。

1、主要财务状况指标比较情况

单位：（人民币）万元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	增减幅度(%)	说明
资产总计	337,909	336,111	0.53	
预付款项	2,689	1,802	49.22	主要是预付工程款增加
长期投资	6,343	11,131	-43.02	是转让和清算股权
长期待摊费用	20	36	-44.44	是摊销装修费
短期借款	1,480	10,000	-85.20	归还短期借款
应付账款	22,858	73,094	-68.73	主要是由于本年归还光明新区项目剩余地价款
预收款项	39,533	15,712	151.61	主要是由于未达到收入确认条件的预收房款增加

应付职工薪酬	3,934	2,450	60.57	主要是由于按深圳市住房公积金政策计提住房公积金以及计提员工绩效
应交税费	-1,333	-878	-51.82	主要原因是汕头金叶岛项目预售时按预收售楼款的5%预缴营业税
应付利息	1,654	2,469	-33.01	归还光明新区项目未付清地价款应计利息
一年内到期的非流动负债	2,942	22,961	-87.19	归还2010年到期的长期借款
长期借款	105,670	58,199	81.57	业务规模扩大,新增上海银行、工商银行、农村商业银行长期借款
归属母公司所有者权益	142,787	134,354	6.28	主要是本年净利润增加
其他指标	2010年12月31日	2009年12月31日	变动幅度	
资产负债率%	61.53	63.83	-2.3个百分点	主要是应付账款减少
流动比率	2.66	1.64	1.02	主要是应付账款减少
速动比率	0.47	0.30	0.17	主要是应付账款减少

2、主要财务状况指标结构比较情况

单位：（人民币）万元

项目	2010年12月31日		2009年12月31日		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
货币资金	37,972.06	11.24	38,610.25	11.49	-0.25
交易性金融资产	9.77	0.003	8.63	0.003	0.00
应收账款	1,715.25	0.51	1,473.24	0.44	0.07
预付款项	2,689.06	0.80	1,802.03	0.54	0.26
其他应收款	4,753.49	1.41	4,929.83	1.47	-0.06
存货	222,493.87	65.84	208,829.89	62.13	3.71
其中:完工开发产品	58,279.22	17.25	37,355.24	11.11	6.14
在建开发产品	38,275.53	11.33	49,507.05	14.73	-3.4
拟开发产品	121,563.21	35.98	120,017.07	35.71	0.27
流动资产合计	269,633.50	79.79	255,653.87	76.06	3.73
长期股权投资	6,342.68	1.88	11,130.53	3.31	-1.43
投资性房地产	53,010.95	15.69	60,415.35	17.97	-2.29
固定资产	6,452.65	1.91	6,628.34	1.97	-0.06
在建工程	52.00	0.02			0.02
无形资产	621.33	0.18	623.24	0.19	-0.01
长期待摊费用	20.25	0.01	36.49	0.01	-0.00
递延所得税资产	1,775.66	0.53	1,623.21	0.48	0.04

非流动资产合计	68,275.51	20.21	80,457.16	23.94	-3.73
资产总计	337,909.02	100.00	336,111.03	100.00	0.00
短期借款	1,480.00	0.44	10,000.00	2.98	-2.54
应付账款	22,858.08	6.76	73,094.44	21.75	-14.98
预收款项	39,533.23	11.70	15,711.61	4.67	7.02
应付职工薪酬	3,933.88	1.16	2,449.95	0.73	0.44
应交税费	-1,333.35	-0.39	-878.28	-0.26	-0.13
应付利息	1,653.53	0.49	2,468.77	0.73	-0.25
其他应付款	30,214.44	8.94	29,723.72	8.84	0.10
一年内到期的非流动负债	2,942.34	0.87	22,960.72	6.83	-5.96
流动负债合计	101,282.15	29.97	155,530.92	46.27	-16.30
长期借款	105,670.31	31.27	58,198.65	17.32	13.96
长期应付款	977.91	0.29	818.59	0.24	0.05
非流动负债合计	106,648.22	31.56	59,017.25	17.56	14.00
负债合计	207,930.37	61.53	214,548.17	63.83	-2.30

（二）经营成果分析

1、报告期公司实现营业收入 102,106 万元，同比增加 36.11%；主要是房地产业销售收入同比增加 74.37%。

各行业主营业务收入增减情况：

①公司的主导产业房地产结转销售收入 56,008 万元，同比增加 74.37%。主要是集团本部销售友谊多层停车场，和下属汕头华林公司销售金叶岛国际花园十区住宅；

②建筑施工收入 27,234 万元，同比增长 6.38%，主要是所属圳通公司加大了对外承接工程业务力度，工程量得到增加；

③租赁收入 7,066 万元，同比增加 12.35%，主要是加大欠租的追收力度；

④物业管理收入 9,375 万元同比增加 10.35%，主要是加大了对欠费的追收力度；

⑤酒店及其他服务收入 2,423 万元同比减少 3.51%。主要是酒店入住率下降。

2、税金及期间费用情况：

单位：（人民币）元

项目		2010 年度	2009 年度
营业税金及附加	营业税	45,833,329.45	32,269,250.54
	城市维护建设税	563,749.15	228,353.26
	教育费附加	767,741.25	626,116.15
	房产税	6,578,991.44	7,554,415.54

	土地增值税*	66,958,667.01	32,871,737.39
	堤围防护费等	450,957.06	250,894.54
	小计	121,153,435.36	73,800,767.42
销售费用	职工薪酬	3,950,899.58	2,410,502.20
	广告费	6,920,236.79	2,559,975.80
	业务费	749,244.59	654,421.50
	其他	1,473,608.01	3,154,411.09
	小计	13,093,988.97	8,779,310.59
管理费用	职工薪酬	36,447,448.71	32,339,066.96
	折旧摊销	5,526,432.97	5,795,990.07
	业务经费	4,744,292.35	4,437,517.12
	其他	23,275,018.17	27,643,979.38
	小计	69,993,192.20	70,216,553.53
财务费用	利息支出	70,668,526.13	48,557,467.79
	减：已利息资本化的费用	15,644,555.07	6,806,525.39
	减：利息收入	1,050,178.53	2,213,229.24
	汇兑损失	6,126,187.86	39,356.82
	减：汇兑收益	5,003,945.06	196,661.97
	其他	3,163,917.71	316,855.72
	小计	58,259,953.04	39,697,263.73
合计	262,500,569.57	192,493,895.27	

①营业税金及附加 12,115 万元，同比增加 64.16%，主要是营业收入增加所致；其中：本年度土地增值税比去年增加 3,408.69 万元，增幅为 103.70%，主要系商品房销售增加导致土地增值税增加；

②销售费用 1,309 万元同比增加 49.15%，主要是广告费增加；

③管理费用 6,999 万元同比减少 0.32%，与上年同期基本持平；

④财务费用 5,826 万元同比增加 46.76%，主要是本年银行借款增加及应付光明新区项目剩余地价款应计利息，导致利息支出增加；

3、投资收益情况

单位：（人民币）元

产生投资收益的来源	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	11,327,948.39	7,583,812.56
权益法核算的长期股权投资收益	-36,587.15	-1,904,596.98
处置长期股权投资产生的投资收益*	15,588,205.14	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	322,484.04	114,301.68
合计	27,202,050.42	5,793,517.26

报告期本公司投资收益 2,720 万元同比增加 369.53%，主要是处置长期股权投资产生的投资收益。其中：沙头角南天商场 50%股权转让收益 964 万元；肇庆桂峰水泥有限公司 50%股权转让收益 498 万元；昆山调峰电力有限公司清算收益 98 万元。

4、所得税费用

单位：（人民币）元

项目	2010 年度	2009 年度
本年所得税费用	28,669,817.61	13,715,040.27
递延所得税费用	-1,524,469.31	2,247,858.41
合计	27,145,348.30	15,962,898.68

5、采用公允价值计量的项目对利润的影响

单位：（人民币）元

项目	期初金额	期末金额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	86,269.75	97,726.25	11,456.50	307,160.54

6、报告期公司现金流量财务数据变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2010 年度	2009 年度	增减幅度(%)	备注
经营活动产生的现金流量净额	-17,905	-41,213	56.55	主要是销售楼房收到的现金增加。
投资活动产生的现金流量净额	6,955	659	955.39	主要是处置长期股权投资收到的现金增加。
筹资活动产生的现金流量净额	10,662	48,119	-77.84	主要是向银行融资金额减少。

九、经营中问题、困难及解决方案

（一）经营中的问题和困难

2011 年，房地产行业面临严峻的形势：一是为抑制通货膨胀，国家实行稳健的货币政策和积极的财政政策，从 2010 年至今央行已多次调整存款准备金率和加息，行业资金面趋紧；二是以房产税和限购令为主要手段的房地产调控政策不断出台，对房地产行业形成高压态势。今年以来，京、沪、穗、深等一线城市成交量下滑；三是房地产市场观望情绪日趋浓厚，客户情绪趋于谨慎。外部环境对正处于主业发展复苏阶段的深房集团来说，充满不确定性。

对企业内部而言，也存在不少的困难：一是历史遗留的累计亏损数额巨大，作为上市公司，上市公司在资本市场融资功能短时难以实现，影响企业长远发展；二是可供开发的土地仍显不足；三是品牌形象较弱，专业开发能力和经验有待积累和提升，2011年光明、龙岗等项目开工建设，对公司的项目管理能力、管控能力、市场营销能力、品牌塑造能力是一次较大的考验。

（二）针对上述问题和困难，公司应对及解决的方案是：

一是加强对宏观经济形势的研究，及时掌握房地产市场动态，审时度势，灵活应对宏观调控带来的不确定性因素。

二是要加强战略研究，未雨绸缪，提前布局，为未来两年增加资源储备做好准备。

三是要持续提升主业开发能力，重塑企业品牌。

四是要努力为恢复公司的资本市场融资功能创造条件。

十、对公司未来发展的展望

2011年工作的总体思路：以科学发展观为指导，把握重点，聚精会神抓好主业开发；抓住难点，全面提升管控水平和专业能力；培育亮点，着力打造企业品牌形象；切实加强党建和企业文化建设，努力实现两个文明建设再上新台阶。

2011年公司重点要做好五项工作：

（一）把握重点，聚精会神抓好主业开发与经营。一是全面推进主业项目开发，确保质量、进度、安全；二是抓好房产销售，提升物业租赁效益。

（二）抓住难点，全面提升管控水平和专业能力。一是以企业内控体系建设为契机，以信息化建设为载体，进一步强化企业管理和风险控制；二是进一步优化绩效考核，打造专业化管理团队；三是加强财务管理，提高资金运作效率；四是强化审计监督，提高规范化运作水平；五是强化开发项目成本控制，确保效益最大化；六是努力提高工程管理水平，确保质量、进度和安全。

（三）培育亮点，着力打造企业品牌形象。

（四）全力以赴，解决历史遗留问题。

（五）坚持两手抓，培育新型企业文化，增强企业凝聚力。

十一、董事会日常工作情况

(一) 报告年度内董事会的会议情况及决议内容

2010 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于 3 月 23 日以通讯方式召开，出席会议董事 8 人。会议审议通过了《关于调整部分存量房产会计科目的议案》，未公告。

2、第二次会议于 4 月 19—20 日在惠东喜来登酒店召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《2009 年年度报告及摘要》、《2009 年度董事会报告》、《2009 年度利润分配方案》、《关于 2010 年财务预算的议案》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司内部控制自我评价报告》、《关于调整董事会战略委员会的议案》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《关于出让桂峰水泥公司 50%股权的议案》（本项未公告）、《关于向工商银行融资的议案》（本项未公告）。

有关决议刊登在 4 月 21 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

3、第三次会议于 4 月 26 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》。

有关决议刊登在 4 月 27 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

4、第四次会议于 5 月 26 日以通讯方式召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《关于汕头市华林房产开发有限公司增资的议案》，已向深交所报备，未公告。

5、第五次会议于 6 月 7 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过《公司 2009 年度〈独立董事述职报告〉》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于公司独立董事辞职的议案》、《关于深房集团开展规范财务会计基础工作的自查报告》、《关于召开股东大会的议》。

有关决议刊登在 6 月 8 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

6、第六次会议于 6 月 21 日以通讯方式召开，出席会议董事 7 人。会议审议通过了《关于原农商行贷款还旧借新的议案》，未公告。

7、第七次会议于 8 月 23 日在公司会议室召开，出席会议董事 7 人，2 人授权表决。会议审议通过了《2010 年半年度报告及摘要》、《关于聘任证券事务代表的议案》、《关于修订内部管理制度的议案》（本项未公告）。

有关决议刊登在 8 月 24 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

8、第八次会议于 9 月 29 日在公司会议室召开，出席会议董事 7 人,1 人授权表决。会议审议通过了《关于变更董事的议案》、《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》、《关于原农商行上步支行贷款借新还旧的议案》（本项未公告）。

有关决议刊登在 9 月 30 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

9、第九次会议于 10 月 15 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《关于调整董事会下属委员会的议案》。

有关决议刊登在 10 月 16 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

10、第十次会议于 10 月 28 日以通讯方式召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《公司第三季度报告》、《关于聘任财务总监的议案》、《关于规范财务会计基础的整改情况报告》（本项未公告）、《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》（本项未公告）。

有关决议刊登在 10 月 29 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

11、第十一次会议于 12 月 16 日在公司会议室召开，出席会议董事 9 人。会议审议通过了《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司财务管理暂行办法》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司财务财务会计相关负责人管理办法》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司财务风险预警系统管理办法》，本次会议决议未公告。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内本公司共召开股东大会和临时股东大会各 1 次，会议决议均已在指定媒体披露，董事会对股东大会形成决议均根据授权严格执行。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

（三）董事会审计委员会履职情况

2010 年 10 月 15 日，由于部分董事调整，经董事会审议通过，公司对董事会审计委员会成员进行了相应调整，调整后成员为周含军（独立董事）、宋博通（独立董事）、姜丽花，周含军为审计委员会主任。

报告期内，审计委员会对公司年度审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、会计师事务所管理意见书、减值准备计提和核销、担保事项、内部控制建设、规范财务会计基础工作专项活动等事项进行审议。

2010 年度报告审计工作开展以来，审计委员会积极推进审计工作的开展与会计师事务所确定有关审计工作的安排。报告期末以来，审计委员会召开了两次会议，审阅公司 2010 年财务报表，并发表审阅意见。审计委员会对 2010 年审计工作总结如下：

1、对公司 2010 年度财务报告发表两次审阅意见

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

在公司 2010 年注册会计师年度审计进场前，董事会审计委员会对公司编制的年度财务报告进行了审阅。审计委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司 2010 年度财务报告出具初步审计意见后，审计委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：中审国际会计师事务所编制的公司 2010 年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大事项方面真实、完整地反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况及 2010 年的经营成果和现金流量。

2、对会计师事务所审计工作的督促情况

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

3、对中审国际会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会以及深圳证券交易所对 2010 年年度报告相关工作的规定，本公司审计委员会对中审国际会计师事务所有限公司（以下简称“中审国际”）为本公司提供的 2010 年审计工作总结如下：

（1）审计前的准备工作

①审计计划的确定

2010 年的审计工作计划时间为：2010 年 12 月 14 日-2011 年 3 月 31 日。

其中预审及内控测试时间为 2010 年 12 月 14 日-2010 年 12 月 31 日；实质性测试时间为 2011 年 1 月 3 日-2011 年 3 月 15 日；撰写财务审计报告，所内复核，形成初稿时间 2011 年 3 月 16 日-2011 年 3 月 31 日。

②对财务报表的审阅

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

(2) 审计过程

2010 年 12 月 14 日开始，中审国际工作小组对公司本部和各子公司全面开展审计。审计过程中，审计委员会根据审计进度多次督促中审国际严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。2011 年 3 月 31 日，中审国际向审计委员会提交了 2010 年年度报告审计报告初稿，4 月 27 日出具了 2010 年年度报告审计定稿。至此，中审国际对公司 2010 年度财务报告的现场审计工作结束。

(3) 审计结果

中审国际为本公司出具了标准无保留意见的 2010 年度《审计报告》。审计委员会认为，中审国际对公司 2010 年度财务报告审计工作完成良好。

(四) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

2010 年 10 月 15 日，由于部分董事调整，经董事会审议通过，公司对董事会薪酬与考核委员会成员进行了相应调整，调整后成员为宋博通（独立董事）、周含军（独立董事）、张磊，宋博通为薪酬与考核委员会主任。董事会薪酬与考核委员会对 2010 年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2010 年报所披露的薪酬情况真实、准确。

(五) 董事会提名委员会履职情况

2010 年 10 月 15 日，由于部分董事调整，经董事会审议通过，公司对董事会提名委员会成员进行了相应调整，调整后成员为刘全民（独立董事）、周含军（独立董事）、邓康诚，刘全民为提名委员会主任。提名委员会按《董事会提名委员会实施细则》的规定履行职责。2010 年 5 月 28 日就两名独立董事届满辞职出具了《关于公司独立董事辞职的意见》，2010 年 9 月 21 日就公司聘任名 1 名董事和两

名独立董事形成了《关于聘任董事、独立董事的决议》，2010年10月28日就公司聘任财务总监形成了《关于聘任财务总监的决议》。

（六）董事会战略委员会履职情况

2010年10月15日，由于部分董事调整，经董事会审议通过，公司对董事会战略委员会成员进行了相应调整，调整后成员为周建国、陈茂政、文利、刘全民（独立董事）、宋博通（独立董事），周建国为战略委员会主任。

十二、本年度利润分配预案

经中审国际会计师事务所审计，本公司2010年度净利润为84,760,162.75元，根据有关法规和本公司章程规定，以2010年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损之后，公司未分配利润为-577,169,009.54元。

十三、公司最近三年现金分红情况表

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009年	0.00	20,217,383.62	0.00%	-781,357,778.86
2008年	0.00	19,123,787.11	0.00%	-915,511,458.27
2007年	0.00	39,007,992.54	0.00%	-934,635,245.38
最近三年累计现金分红金额占最近三年年均净利润的比例（%）				0.00%

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

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

我们审阅了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2010年年度报告、财务报告中关于公司对外担保、关联方资金占用的情况及其他相关材料，现对对外担保、关联方资金占用情况说明如下：

1、公司当期无新增对外担保事项。报告期内尚有未结清之对业主楼宇按揭担保余额846万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限自按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司承担连带清偿责任可能性较小。

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

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

第九节 监事会报告

2010年，监事会按照《证券法》、《公司法》和《公司章程》的规定，在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下，立足于全体股东的权益，忠实履行监督职责。在各类有关决策的重要会议上，有效行使监督权。把监督重点始终放在企业核心资产和重大资金及重大工程项目安排的合规运作上，加强和完善企业监督约束机制和内部控制制度，企业资金和资产风险得到有效控制。推进企务公开和决策民主化，继续强调和实施日常经营中企务公开的操作规范，监督重大经营活动。开展各类专项监督检查，进行了资产和产权的清理，开展了企业资金账户的检查和清理，加强了对法律诉讼案件的关注和清理，开展了对企业各项决议的执行力检查。发挥内部审计监督作用，实施绩效考核、经营管理动态、资金管理、财务收入和工程项目效益及成本控制的审计。加强信息披露的监督，严格执行《深圳证券交易所股票上市规则》等法规文件，对公司和董事会的报告披露，按程序进行了审核，保证信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

报告期内监事会召开会议情况

（一）第一次会议于2010年4月19日召开，审议通过《2009年度报告及摘要》、《2009年利润分配预案》、《2009年监事会报告》。

（二）第二次会议于2010年4月26日召开，以通讯方式审议通过《2010年第一季度报告》。

（三）第三次会议于2010年8月23日召开，审议通过《2010年上半年报告及摘要》。

（四）第四次会议于2010年10月28日召开，以通讯方式审议通过《2010年第三季度报告》。

监事会对有关事项的独立意见和基本评价

（一）公司依法运行情况：2010年，监事会成员列席了各次董事会会议，监事会主席许振汉代表监事会列席了公司管理层议事会、总经理办公会及其它重要会

议。监事会认为：报告期内公司决策能够按照国家各项法律法规和《公司章程》运作，无损害股东权益的行为，内部管理机制和公司管控制度进一步健全完善，董事及管理层人员在履职中做到了勤勉尽责。

（二）对内部控制自我评价的意见：2010 年度，公司继续加强风险控制和管控机制建设，对各项内部控制制度、各项工作流程和审批制度进行了修订和完善，使公司内部控制制度体系基本能够覆盖公司运营的各层面和各环节。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

（三）公司财务情况：监事会认为，中审国际会计师事务所有限公司出具的审计意见是客观的，财务报告分析切合实际，真实反映了公司财务状况和经营情况。

（四）报告期内，公司无募集资金。

（五）报告期内，公司无新增重大关联交易，公司与大股东深圳市投资控股公司 2009 年发生的关联交易行为是因为公司在 2009 年竞拍深圳市光明新区两宗土地使用权后，由于资金紧张，向深圳市投资控股公司借款 4 亿元，报告期内全部还款完毕。该项交易属对公司有利行为，公司如实进行了关联交易公告。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的重大诉讼、仲裁事项见审计报告“附注十”。

二、报告期内公司无重大收购和出售资产事项。

三、报告期内公司关联方及关联交易事项见审计报告“附注六”。

四、报告期内公司未签订托管、承包、租赁等方面的重大合同，无委托理财事项。

五、担保情况

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保（是 或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0.00
公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保 (是 或否)
汕头市华林房产 开发有限公司	2009年8 月15日 (2009- 020号公 告)	30,000.00	2009年08 月31日	20,000.00	连带责任 信用担保	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保 额度合计 (B1)		0.00		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		0.00		
报告期末已审批的对子公司 担保额度合计 (B3)		20,000.00		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		20,000.00		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		0.00		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		0.00		
报告期末已审批的担保额度 合计 (A3+B3)		20,000.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		20,000.00		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例						14.01%		
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)						0.00		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)						0.00		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)						0.00		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)						0.00		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				本期末公司尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额为 人民币 846 万元。				

报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 846 万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限处按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司承担连带清偿责任可能性较小。

六、公司控股股东及实际控制人承诺事项及其履行情况。

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

(二) 深圳市投资控股有限公司 限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。”，该承诺已履行；

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

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

七、股权激励情况

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

八、会计师事务所变更情况

本公司原审计机构“深圳南方民和会计师事务所有限责任公司”已于 2010 年与“中审国际会计师事务所”实施合并, 合并后的事务所名称为“中审国际会计师事务所有限公司”; 合并后原南方民和的所有审计、验资等注册会计师法定业务及其他业务将转由中审国际继续承办; 同时南方民和承诺, 为保证对我公司的审计服务质量, 其审计服务团队的人员将会保持稳定。改聘事宜已经本公司 2010 年 6 月 7 日六届六次董事会及 2010 年 6 月 28 日股东大会审议并表决通过, 并在按规定在指定媒体进行披露。根据协议, 本公司将支付给中审国际审计费用 58 万元。

九、公司因对深圳市国资局和大股东深圳市投资控股有限公司报送信息未按要求进行报备不符合深圳证监局的监管要求，于2010年1月29日受到了深圳证监局深证局发（2010）38号文通报批评。

十、公司接受调研和采访情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月08日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司2009年度经营情况，未提供书面资料
2010年01月26日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司受政策影响情况，未提供书面资料
2010年02月12日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目销售情况，未提供书面资料
2010年03月05日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发计划，未提供书面资料
2010年04月23日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司年度报告情况，未提供书面资料
2010年05月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司土地储备情况，未提供书面资料
2010年05月18日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股东大会召开时间，未提供书面资料
2010年06月09日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股票涨停原因，未提供书面资料
2010年06月17日	办公室	电话沟通	渣打银行	咨询公司股东大会股权登记日情况，未提供书面资料
2010年06月22日	办公室	实地调研	南方日报、21世纪经济报道、大公报、深圳晶报等六家媒体	了解公司城市更新改造情况，未提供书面资料
2010年07月15日	办公室	实地调研	东海证券、国都证券	一般性访谈，未提供书面资料
2010年07月28日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司股票异动原因，未提供书面资料
2010年08月13日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司中报披露时间，未提供书面资料
2010年08月30日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司中报相关问题，未提供书面资料
2010年09月08日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发及销售情况，未提供书面资料
2010年09月19日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发计划，未提供书面资料
2010年09月29日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司经营情况及对宏观调控看法，未提供书面资料
2010年10月20日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目开发进展，未提供书面资料
2010年11月04日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目销售情况，未提供书面资料
2010年12月29日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司项目销售及年度经营情况，未提供书面资料

第十一节 财务报告

（财务报表和审计报告附后）

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

3、报告期内在《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2011年4月27日

机密

审计报告

中审国际审字[2011]01020068

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深房集团”)财务报表,包括2010年12月31日公司及合并的资产负债表,2010年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深房集团财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深房集团 2010 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2010 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

中审国际会计师事务所

有限公司

中国 北京

中国注册会计师 蔡晓东

中国注册会计师 王焕森

二〇一一年四月二十七日

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 单位：元 币种：人民币

资产	附注五	2010年12月31日	2009年12月31日（已重述）
流动资产：			
货币资金	1	379,720,636.21	386,102,533.51
交易性金融资产	2	97,726.25	86,269.75
应收票据		--	--
应收账款	3	17,152,478.36	14,732,395.84
预付款项	4	26,890,551.77	18,020,338.85
应收股利		--	--
应收利息		--	--
其他应收款	5	47,534,939.51	49,298,258.09
存 货	6	2,224,938,706.49	2,088,298,946.63
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		2,696,335,038.59	2,556,538,742.67
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	7	63,426,810.37	111,305,288.02
投资性房地产	8	530,109,494.13	604,153,453.42
固定资产	9	64,526,512.04	66,283,427.82
在建工程	10	520,000.00	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产	11	6,213,266.67	6,232,380.00
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用	12	202,456.50	364,901.70
递延所得税资产	13	17,756,599.72	16,232,130.41
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		682,755,139.43	804,571,581.37
资产总计		3,379,090,178.02	3,361,110,324.04

（所附附注系本财务报表的组成部分）

合并资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注五	2010年12月31日	2009年12月31日（已重述）
流动负债：			
短期借款	16	14,800,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款	17	228,580,780.82	730,944,352.56
预收款项	18	395,332,270.89	157,116,052.15
应付职工薪酬	19	39,338,801.36	24,499,493.75
应交税费	20	-13,333,458.44	-8,782,763.56
应付利息	21	16,535,277.94	24,687,711.65
应付股利		--	--
其他应付款	22	302,144,393.62	297,237,215.73
一年内到期的非流动负债	23	29,423,411.10	229,607,155.48
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,012,821,477.29	1,555,309,217.76
非流动负债：			
长期借款	24	1,056,703,120.34	581,986,531.34
应付债券		--	--
长期应付款	25	9,779,108.83	8,185,932.62
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		1,066,482,229.17	590,172,463.96
负债合计		2,079,303,706.46	2,145,481,681.72
所有者权益：			
股本	26	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	27	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积	28	4,974,391.15	4,974,391.15
未分配利润	29	-577,169,009.54	-661,929,172.29
外币报表折算差额		10,161,630.32	10,591,100.81
归属母公司所有者权益合计		1,427,871,870.03	1,343,541,177.77
少数股东权益	30	-128,085,398.47	-127,912,535.45
所有者权益合计		1,299,786,471.56	1,215,628,642.32
负债及所有者权益总计		3,379,090,178.02	3,361,110,324.04

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并利润表

2010 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2010 年度	2009 年度（已重述）
一、营业收入	31	1,021,055,699.61	750,182,202.47
减：营业成本	31	672,735,584.16	534,326,169.41
营业税金及附加	32	121,153,435.36	73,800,767.42
销售费用	33	13,093,988.97	8,779,310.59
管理费用	34	69,993,192.20	70,216,553.53
财务费用	35	58,259,953.04	39,697,263.73
资产减值损失		--	-7,000,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-15,323.50	109,106.25
投资收益（损失以“-”号填列）	37	27,202,050.42	5,793,517.26
其中：对联营企业和合营企业投资收益	37	26,879,566.38	-1,904,596.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,006,272.80	36,264,761.30
加：营业外收入	38	212,992.05	961,119.22
减：营业外支出	39	1,302,558.04	1,045,598.22
其中：非流动资产处置损失	39	329,447.92	57,747.38
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）		111,916,706.81	36,180,282.30
减：所得税费用	40	27,145,348.30	15,962,898.68
四、净利润（亏损以“-”号填列）		84,771,358.51	20,217,383.62
归属母公司所有者净利润		84,760,162.75	20,199,162.08
少数股东损益		11,195.76	18,221.54
五、每股收益			
（一）基本每股收益	41	0.0838	0.0200
（二）稀释每股收益	41	0.0838	0.0200
六、其他综合收益	42	-613,529.27	145,356.03
七、综合收益总额		84,157,829.24	20,362,739.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		84,330,692.26	20,300,911.30
归属于少数股东的综合收益总额		-172,863.02	61,828.35

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表

2010 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2010年度	2009年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,253,989,347.19	792,025,009.11
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金	43.1	57,745,567.04	53,868,624.32
经营活动现金流入小计		1,311,734,914.23	845,893,633.43
购买商品、接受劳务支付的现金	43.3	1,185,469,413.32	1,006,695,122.36
支付给职工以及为职工支付的现金		94,959,120.91	88,870,596.42
支付的各项税费		116,943,782.96	95,716,486.83
支付的其他与经营活动有关的现金	43.2	93,414,158.21	66,737,308.36
经营活动现金流出小计		1,490,786,475.40	1,258,019,513.97
经营活动产生的现金流量净额		-179,051,561.17	-412,125,880.54
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		29,445,000.00	--
取得投资收益所收到的现金		12,337,041.75	7,898,114.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		121,790.00	220.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		33,447,253.77	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流入小计		75,351,085.52	7,898,334.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		5,610,026.56	1,308,118.28
投资所支付的现金		191,640.00	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流出小计		5,801,666.56	1,308,118.28
投资活动产生的现金流量净额		69,549,418.96	6,590,215.96
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
借款所收到的现金	43.4	723,800,000.00	950,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计		723,800,000.00	950,000,000.00
偿还债务所支付的现金	43.4	536,378,943.85	438,411,098.72
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		80,004,795.06	30,401,378.52
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金	43.5	800,000.00	--
筹资活动现金流出小计		617,183,738.91	468,812,477.24
筹资活动产生的现金流量净额		106,616,261.09	481,187,522.76
四、汇率变动对现金的影响		-691,646.87	172,739.29
五、现金及现金等价物净增加额		-3,577,527.99	75,824,597.47
加：期初现金及现金等价物余额	43.6	374,836,340.37	299,011,742.90
六、期末现金及现金等价物余额	43.6	371,258,812.38	374,836,340.37

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2010年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-781,357,778.86	15,130,144.02	-13,022,972.09	1,215,628,642.32
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	119,428,606.57	-4,539,043.21	-114,889,563.36	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-661,929,172.29	10,591,100.81	-127,912,535.45	1,215,628,642.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	84,760,162.75	-429,470.49	-172,863.02	84,157,829.24
(一)净利润	--	--	--	--	--	84,760,162.75	--	11,195.76	84,771,358.51
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	-429,470.49	-184,058.78	-613,529.27
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	84,760,162.75	-429,470.49	-172,863.02	84,157,829.24
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-577,169,009.54	10,161,630.32	-128,085,398.47	1,299,786,471.56

注：会计政策变更详见附注二、（二十七）

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	-915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	119,446,828.11	-4,495,436.40	-114,951,391.71	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	118,910,686.94	-796,064,630.16	10,489,351.59	-126,112,892.11	1,197,127,374.36
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	-113,936,295.79	134,135,457.87	101,749.22	-1,799,643.34	18,501,267.96
(一)净利润	--	--	--	--	--	20,199,162.08	--	18,221.54	20,217,383.62
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	101,749.22	43,606.81	145,356.03
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	20,199,162.08	101,749.22	61,828.35	20,362,739.65
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	-1,861,471.69	-1,861,471.69
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	-1,861,471.69	-1,861,471.69
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	-113,936,295.79	113,936,295.79	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	-113,936,295.79	113,936,295.79	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-661,929,172.29	10,591,100.81	-127,912,535.45	1,215,628,642.32

注：会计政策变更详见附注二、（二十七）

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十二	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金		191,108,590.15	73,508,120.37
交易性金融资产		97,726.25	86,269.75
应收票据		--	--
应收账款	1	5,694,673.47	6,109,646.72
预付款项		1,199,429.00	--
应收股利		--	--
应收利息		--	--
其他应收款	2	277,483,418.47	469,851,675.39
存货	3	1,413,212,628.44	1,414,914,758.68
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		1,888,796,465.78	1,964,470,470.91
非流动资产：			
可供出售金融资产		--	--
持有至到期投资		--	--
长期应收款		--	--
长期股权投资	4	286,597,524.97	302,004,763.37
投资性房地产		464,169,328.80	534,718,105.50
固定资产		38,189,370.22	39,439,456.90
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产		212,066.67	--
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用		--	--
递延所得税资产		923,314.27	95,455.46
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		790,091,604.93	876,257,781.23
资产总计		2,678,888,070.71	2,840,728,252.14

(所附附注系本财务报表的组成部分)

资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注十二	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款		--	100,000,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		20,387,450.12	621,374,407.44
预收款项		15,424,301.60	10,696,023.60
应付职工薪酬		14,865,546.49	9,066,342.19
应交税费		1,444,204.58	2,915,204.83
应付利息		16,535,277.94	24,687,711.65
应付股利		--	--
其他应付款		525,522,847.87	383,176,088.95
一内到期的非流动负债		29,423,411.10	206,407,155.48
其他流动负债		--	--
流动负债合计		623,603,039.70	1,358,322,934.14
非流动负债：			
长期借款		856,703,120.34	281,986,531.34
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
专项应付款		--	--
预计负债		--	--
递延所得税负债		--	--
其他非流动负债		--	--
非流动负债合计		856,703,120.34	281,986,531.34
负债合计		1,480,306,160.04	1,640,309,465.48
所有者权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积		--	--
未分配利润		-791,322,947.43	-789,486,071.44
所有者权益合计		1,198,581,910.67	1,200,418,786.66
负债及所有者权益总计		2,678,888,070.71	2,840,728,252.14

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

利润表

2010 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十二	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	5	217,512,391.39	154,491,683.12
减：营业成本	5	95,076,630.82	97,816,242.35
营业税金及附加		42,255,183.95	30,956,507.51
销售费用		657,269.20	2,637,181.50
管理费用		34,304,983.99	30,487,484.97
财务费用		62,799,647.88	30,992,954.16
资产减值损失		--	--
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-15,323.50	109,106.25
投资收益（损失以“-”号填列）	6	14,898,087.51	-1,790,295.30
其中：对联营企业和合营企业投资收益	6	14,575,603.47	-1,904,596.98
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,698,560.44	-40,079,876.42
加：营业外收入		90,862.40	846,597.38
减：营业外支出		57,036.76	563,068.96
其中：非流动资产处置损失		57,036.76	--
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		-2,664,734.80	-39,796,348.00
减：所得税费用		-827,858.81	4,140,269.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,836,875.99	-43,936,617.96
五、其他综合收益		--	--
六、综合收益总额		-1,836,875.99	-43,936,617.96

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

2010 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十二	2010 年度	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		222,655,642.64	164,105,736.30
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金		378,782,725.79	316,855,422.62
经营活动现金流入小计		601,438,368.43	480,961,158.92
购买商品、接受劳务支付的现金		607,610,394.75	612,513,714.45
支付给职工以及为职工支付的现金		31,419,845.72	31,565,341.58
支付的各项税费		36,848,151.78	17,904,978.56
支付的其他与经营活动有关的现金		64,486,945.39	183,162,452.07
经营活动现金流出小计		740,365,337.64	845,146,486.66
经营活动产生的现金流量净额		-138,926,969.21	-364,185,327.74
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		29,445,000.00	--
取得投资收益所收到的现金		922,484.04	7,698,114.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		--	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
收到的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流入小计		30,367,484.04	7,698,114.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		2,135,353.26	183,909.54
投资所支付的现金		191,640.00	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
投资活动现金流出小计		2,326,993.26	183,909.54
投资活动产生的现金流量净额		28,040,490.78	7,514,204.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		--	--
借款所收到的现金		709,000,000.00	650,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
筹资活动现金流入小计		709,000,000.00	650,000,000.00
偿还债务所支付的现金		413,178,943.85	374,811,098.72
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		63,891,254.68	21,719,734.34
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金		800,000.00	--
筹资活动现金流出小计		477,870,198.53	396,530,833.06
筹资活动产生的现金流量净额		231,129,801.47	253,469,166.94
四、汇率变动对现金的影响		161,516.05	--
五、现金及现金等价物净增加额		120,404,839.09	-103,201,956.10
加：期初现金及现金等价物余额		62,241,927.23	165,443,883.33
六、期末现金及现金等价物余额		182,646,766.32	62,241,927.23

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-789,486,071.44	1,200,418,786.66
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-789,486,071.44	1,200,418,786.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	-1,836,875.99	-1,836,875.99
(一)净利润	--	--	--	--	--	-1,836,875.99	-1,836,875.99
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	--	--
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--
1、所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--
2、股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
(四)利润分配	--	--	--	--	--	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--
2、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--
1、本年提取	--	--	--	--	--	--	--
2、本年使用	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-791,322,947.43	1,198,581,910.67

（所附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

（所附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

(一) 公司简介

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

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

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质: 本公司属于房地产业。

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

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

(三) 主业变更情况

本公司本年度未发生主业变更。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会于二〇一一年四月二十七日批准报出。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计、前期差错和合并会计报表编制方法

（一）财务报表的编制基础

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

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2010 年度财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2010 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）有关财务报表及其附注的披露要求。

（三）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（四）记账本位币

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

（五）记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

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

（六）外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

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

2. 外币财务报表的折算

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

（七）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，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，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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

业务合并按相同的方法处理。

（八）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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，其余额仍冲减少数股东权益。

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

（九）现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（一）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

2. 金融资产和金融负债的确认

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

3. 金融资产和金融负债的计量

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

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

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

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

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

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

4. 金融资产和金融负债的终止

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

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

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

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

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

6. 金融资产的减值

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

（1）持有至到期投资

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

（2）可供出售金融资产

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

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

（二）应收款项

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

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

（三）存货的核算方法

1. 存货的分类：

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

2. 存货的核算：

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

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

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

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

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

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

(四)长期股权投资核算方法

1. 长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本，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，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

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

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

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

3. 长期股权投资的后续计量

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

4. 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

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

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

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

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

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

(五)投资性房地产的核算方法

1. 投资性房地产的确认

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

2. 投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

3. 投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

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

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

4. 投资性房地产的后续计量

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

5. 投资性房地产的转换与处置

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

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

（六）固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1. 固定资产的标准

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

2. 固定资产的确认条件

- （1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3. 固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。

4. 固定资产的计价

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

5. 各类固定资产的折旧方法

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

资产类别	预计使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	30年	3.17
机器设备	7年	13.57

运输工具	6年	15.83
电子设备及其他	5年	19.00

6. 固定资产后续支出

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

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

7. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(七)在建工程

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

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

(八)无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

2. 无形资产摊销

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

出租车牌照按牌照使用期限 38 年摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3. 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(九) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按受益期限分期平均摊销。

(十) 借款费用的会计处理方法

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

1. 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；

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

2. 资本化金额的确定

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

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

3. 暂停资本化

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

4. 停止资本化

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

(十一) 职工薪酬

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

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

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

- (1) 本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；
- (2) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(十二) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(十三) 收入确认原则

- (1) 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

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

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

- A. 房地产完工，并完成竣工验收；
- B. 已签订销售合同并在国土部门备案；

C. 一次性付款的，已收讫全部房款；分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；

D. 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

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

本公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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

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

(十四) 政府补助

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

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

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

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

(十五) 递延所得税资产和递延所得负债

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

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

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

（十六） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

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

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

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

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

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

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

（2）出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁租出的房地产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

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

（1）承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

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

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

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

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

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(十七) 持有待售资产

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

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

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

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

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

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十八) 主要会计政策和会计估计变更

1. 会计政策变更

原会计政策：子公司发生超额亏损应当分别情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，少数股东权益也应当承担相应份额的亏损；公司章程或协议没有规定少数股东有义务承担的，该超额亏损应当由母公司承担。

现会计政策：根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会[2010]15 号—《企业会计准则解释第 4 号》文第六条的规定：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，其余额仍冲减少数股东权益。

本公司本年度对子公司超额亏损由少数股东分担的部分进行追溯调整。该事项对报表的影响如下：

会计政策变更的内容	子公司名称	受影响的报表项目名称		影响金额
子公司超额亏损的处理	新峰投资有限公司	借：未分配利润（年初）	贷：少数股东权益	-93,536,778.70
子公司超额亏损的处理	美国长城地产有限公司	借：未分配利润（年初）	贷：外币报表折算差额	-4,539,043.21
			贷：少数股东权益	-21,352,784.66

2. 会计估计变更

本公司 2010 年度无会计估计变更事项。

(十九) 前期会计差错更正

本公司 2010 年度无前期会计差错更正事项。

附注三、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税依据	税率%
营业税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5
营业税	建筑工程、安装工程收入	3

增值税	商品销售收入	17
城建税	应纳营业税和增值税额	*
教育费附加	应纳营业税和增值税额	3
土地增值税	转让房地产增值额	**
企业所得税	应纳税所得额	***

*根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发【2010】35号），自2010年12月1日起，外商投资企业、外国企业及外籍个人适用国务院1985年发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》和1986年发布的《征收教育费附加的暂行规定》。即对外商投资企业、外国企业及外籍个人征收城市维护建设税和教育费附加，统一内外资企业和个人的城市维护建设税和教育费附加制度。本公司及下属公司根据各地规定分别适用1%、7%的城建税税率。

** 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521文的规定，从2005年11月1日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款（转让别墅、度假村、酒店式公寓的按销售收入的1%预征，转让其他房地产的按销售收入的0.5%预征），待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进税率，对增值比例在50%以下的按30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过50%未超过100%的部分按40%的比例征收，对增值比例超过100%未超过200%的部分按50%的比例征收，对增值比例超过200%的部分按60%的比例征收。2008年7月1日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告[2008]5号），根据该通告，深圳市从2008年7月1日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入1%预征，别墅为3%，其他类型房产为2%。2010年7月23日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告[2010]6号），根据该公告，深圳市从2010年8月1日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入2%预征，别墅为4%，其他类型房产为3%。

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

***企业所得税税率如下：

项目	所得税税率%
境内企业	
--注册于深圳的企业	22
--注册于深圳外境内其他地区的企业	25
注册于香港的企业	17.5

根据国务院国发〔2007〕39号《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，企业按照原税收法律、行政法规和具有行政法规效力文件规定享受的企业所得税优惠政策，按以下办法实施过渡：自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税15%税率的企业，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行。

附注四、 企业合并及合并财务报表

（一） 子公司情况

2010年度本公司的子公司有关情况如下：

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2010年12月31日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
深圳海燕大酒店有限公司	全资子公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	--	100	100	是
深圳市物业管理有限公司	全资子公司	深圳	725	物业管理	725	--	100	100	是
深圳圳通工程有限公司	全资子公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	--	100	100	是
深圳市华展建设监理有限公司	全资子公司	深圳	800	建设监理	800	--	100	100	是
深圳市深房小汽车出租有限公司	全资子公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	--	100	100	是
深圳深房停车场有限公司	全资子公司	深圳	4,250	建设经营停车场	4,250	--	100	100	是
深圳市深房投资有限公司	全资子公司	深圳	1,000	投资、兴办实业	1,000	--	100	100	是
深圳市深房保税贸易有限公司	全资子公司	深圳	500	进出品贸易	500	--	100	100	是
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	全资子公司	深圳	3,000	房地产开发	3,000	--	100	100	是
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	全资子公司	广州	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	是

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	期末实 际出资额 (万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的其 他项目余额 (万元)	2010年12月31 日		是否 合并 报表
							集团 持股 比例%	集团表决 权比例%	
北京新峰房地产开发经营有限公司	全资子公司	北京	US\$1,000	房地产经营	7,671	--	100	100	是
北京深房物业管理有限责任公司	全资子公司	北京	50	物业管理服务	50	--	100	100	是
深圳市深物电梯有限公司	全资子公司	深圳	350	电梯销售与维修	350	--	100	100	是
深圳市联华企业有限公司	全资子公司	深圳	1,000	机械机电设备安装	1,000	--	100	100	是
新峰置业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	3,134	100	100	是
华林有限公司	全资子公司	香港	HKD1	投资控股	HKD1	--	100	100	是
汕头市华林房产开发有限公司	全资子公司	汕头	US\$600	房地产开发	US\$600	--	100	100	是
美国长城地产有限公司	控股子公司	美国	USD50	房地产开发	USD35	10,138	70	70	是
新峰企业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	57,472	100	100	是
依烈有限公司	全资子公司	香港	HKD1	集团公司融资	HKD1	--	100	100	是
新峰投资有限公司	控股子公司	香港	HKD100	物业投资	HKD55	--	55	55	是
启禄有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD120	--	100	100	是
柏伟置业有限公司	控股子公司	香港	HKD1	物业投资	HKD0.8	--	80	80	是
启怡发展有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资兴办实业	HKD100	--	100	100	是
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	全资子公司	广州	HKD3980	房地产开发	HKD3980	--	100	100	是
新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司*1	控股子公司	武汉	US\$400	房地产开发	US\$400	--	55	55	是
深圳市深房百货有限公司*2	全资子公司	深圳	1,000	国内商业物资供销	1,000	--	100	100	否
深圳市数码港投资有限公司*3	控股子公司	深圳	2,000	信息技术咨询	1,400	--	70	70	否
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	全资子公司	深圳	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	否
深圳市房地产综合服务公司*5	全资子公司	深圳	1,371	日用百货、家用电器、五金等	596	--	100	100	否
深圳市深房实业发展公司*6	全资子公司	深圳	300	投资兴办实业	450	--	100	100	否
深圳市特发房产建筑装饰公司*7	全资子公司	深圳	221	建筑、装修	818	--	100	100	否
澳洲柏克顿有限公司*8	控股子公司	澳大利亚	US\$20	房地产开发	91	1,256	60	60	否
加拿大长城（温哥华）有限公司*8	控股子公司	加拿大	JOD 0.1	房地产开发	0.45	8,904	75	75	否

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	期末实 际出资额 (万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的其 他项目余额 (万元)	2010年12月31 日		是否 合并 报表
							集团 持股 比例%	集团表决 权比例%	
百立有限公司*8	全资子 公司	香港	HKD50	分包承建及 买卖建材	20	1,107	100	100	否
深圳市深房建筑装 饰材料公司*9	全资子 公司	深圳	268	建筑材料	268	--	100	100	否
深圳中港海燕企业 有限公司*10	控股子 公司	深圳	1,900	旅业酒楼餐 饮	1,294	--	68	68	否
深圳市新东方百货 有限公司*11	全资子 公司	深圳	2,000	国内商业物 资供销	1,850	--	100	100	否
广东省封开县联峰 水泥制造有限公司 *12	控股子 公司	广东 封开	US\$800	生产经营水 泥	12,126	--	90	90	否

*1 新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司

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

*2 深圳市深房百货有限公司

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

*3 深圳市数码港投资有限公司

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

*4 深圳市深房集团宝安开发有限公司

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

*5 深圳市房地产综合服务公司

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

*6 深圳市深房实业发展公司

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

*7 深圳市特发房产建筑装修公司

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

*8 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司

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

*9 深圳市深房建筑装饰材料公司

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

*10 深圳中港海燕企业有限公司

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

*11 深圳市新东方百货有限公司

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

*12 广东省封开县联峰水泥制造有限公司

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

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

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际投资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	2010年12月31日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
汕头经济特区松山房产开发有限公司	全资子公司	汕头	HKD3000	房地产开发	2108	--	100	100	是

4. 本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	截至2010年12月31日止	
	少数股东权益	少数股东权益中冲减少数股东损益的金额
新峰投资有限公司	-104,535,306.38	-2,943.05
柏伟置业有限公司	-2,029,582.32	-2,194.86
美国长城地产有限公司	-21,520,509.77	16,333.67
合计	-128,085,398.47	11,195.76

(三) 2010年度合并范围变更

本公司报告期内合并范围未发生变更。

附注五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

种类	2010-12-31			2009-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
RMB	393,927.17		393,927.17	345,780.13		345,780.13
HKD	10,255.39	0.8514	8,731.85	30,480.11	0.8805	26,839.22
USD	2,000.00	6.6252	13,250.40	2,000.00	6.8282	13,656.40
小计			415,909.42			386,275.75
银行存款						
RMB	324,800,743.62		324,800,743.62	322,210,490.21		322,210,490.21
HKD	49,511,067.69	0.8514	42,155,703.47	53,146,295.26	0.8805	46,795,312.96

种类	2010-12-31			2009-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
USD	85,077.73	6.6252	563,656.97	106,432.32	6.8282	726,741.17
CAD	--		--	197,933.41	6.4802	1,282,648.09
AUD	--		--	48,827.40	6.1294	299,282.67
小计			367,520,104.06			371,314,475.10
其他货币资金						
RMB	11,644,185.53		11,644,185.53	14,191,779.92		14,191,779.92
HKD	164,940.81	0.8514	140,437.20	238,507.72	0.8805	210,002.74
小计			11,784,622.73			14,401,782.66
合计			379,720,636.21			386,102,533.51

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

2. 交易性金融资产

种类	2010-12-31	2009-12-31
交易性权益工具投资	97,726.25	86,269.75
其中：成本	117,720.00	90,940.00
公允价值变动	-19,993.75	-4,670.25

3. 应收账款

(1) 按种类披露

类别	2010-12-31			2009-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	--	--	--	--	--	--
类别 2	35,626,757.47	100.00	18,474,279.11	33,362,074.95	100.00	18,629,679.11
合计	35,626,757.47	100.00	18,474,279.11	33,362,074.95	100.00	18,629,679.11

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

期末余额主要为代理进出口业务应收货款、待收取房款及工程施工款。

(2) 期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
代理进出口业务应收货款	14,132,195.58	11,574,556.00	81.90	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
待收取房款	12,740,573.19	6,301,854.02	49.46	
工程施工款及其他	8,753,988.70	597,869.09	6.83	
合计	35,626,757.47	18,474,279.11	51.86	

(3) 按账龄分类

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	3,734,648.20	10.48	--	3,129,531.81	9.38	--
1至2年	2,361,120.75	6.63	--	66,946.50	0.20	--
2至3年	10,632.02	0.03	--	330,779.11	0.99	--
3至5年	356,744.49	1.00	--	886,529.88	2.66	--
5年以上	29,163,612.01	81.86	18,474,279.11	28,948,287.65	86.77	18,629,679.11
合计	35,626,757.47	100.00	18,474,279.11	33,362,074.95	100.00	18,629,679.11

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况如下：

单位（个人）名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
自然人—王亦璇	售房款	155,400.00	纠纷达成和解	否

(5) 应收账款前5名单位（个人）的应收账款总额如下

单位（个人）名称	与本公司关系	金额	比例%	年限	款项内容
中海地产股份有限公司	非关联方	3,306,232.93	9.28	1至2年	应收工程款
大兴汽车配件有限公司	非关联方	1,934,620.68	5.43	5年以上	*
深圳市龙富房地产开发有限公司	非关联方	1,384,864.35	3.89	1年以内	应收工程款
自然人-刘子华	非关联方	1,333,142.04	3.74	5年以上	*
自然人-王卫东	非关联方	1,200,000.00	3.37	5年以上	*
合计		9,158,860.00	25.71		

*应收售楼款，该等楼宇销售尚未办理产权证，本公司在业主要求办理产权证时收回。

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

(7) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.5。

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

(9) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(10) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

4. 预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	19,444,569.63	72.310	10,568,061.87	58.65
1至2年	530.16	0.002	--	--
2至3年	--	--	2,000.00	0.01
3年以上	7,445,451.98	27.688	7,450,276.98	41.34
合计	26,890,551.77	100.00	18,020,338.85	100.00

预付账款本年比上年增加 887 万元，增幅 49.22%，主要原因系预付工程材料款、EAS 软件系统款及购车款所致。

(2) 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限	未结算原因
开平富丽华时装公司	非关联方	1,570,000.00	5.84	3年以上	预付代理进出口货款，未结算
商丘市裘革毛绒公司	非关联方	1,263,486.10	4.70	3年以上	预付代理进出口货款，未结算
深圳市联华绝缘材料工贸公司	非关联方	815,168.55	3.03	3年以上	预付代理进出口货款，未结算
金蝶软件（中国）有限公司	非关联方	662,400.00	2.46	1年以内	预付软件系统款，未正式运行
深圳市红彤汽车贸易有限公司	非关联方	537,029.00	2.00	1年以内	预付购车款，未交车
合计		4,848,083.65	18.03		

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

(4) 预付帐款期末余额中无预付关联方款项。

5. 其他应收款

(1) 按种类披露

类别	2010-12-31			2009-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	154,398,267.51	68.28	149,265,573.52	154,633,577.80	67.78	149,500,412.72
类别 2	71,742,683.76	31.72	29,340,438.24	73,505,531.25	32.22	29,340,438.24
合计	226,140,951.27	100.00	178,606,011.76	228,139,109.05	100.00	178,840,850.96

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

期末余额主要系未纳入合并范围子公司往来款。

(2) 期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%	计提理由
未纳入合并范围子公司往来款	9,391,120.50	9,375,225.50	99.83	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	62,351,563.26	19,965,212.74	32.02	
合计	71,742,683.76	29,340,438.24	40.90	

(3) 按账龄分类

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	7,128,913.14	3.15	--	9,336,668.77	4.09	--
1 至 2 年	6,188,309.32	2.74	--	3,399,443.88	1.49	--
2 至 3 年	1,690,204.51	0.75	--	1,626,202.50	0.71	--
3 至 5 年	2,550,351.80	1.13	--	1,426,952.45	0.63	--
5 年以上	208,583,172.50	92.23	178,606,011.76	212,349,841.45	93.08	178,840,850.96
合计	226,140,951.27	100.00	178,606,011.76	228,139,109.05	100.00	178,840,850.96

(4) 其他应收款前 5 名单位（个人）的其他应收款如下：

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限
加拿大长城（温哥华）有限公司*	子公司	89,035,748.07	39.37	5 年以上
百立有限公司*	子公司	18,946,689.75	8.38	5 年以上
澳洲柏克顿有限公司*	子公司	12,559,290.58	5.55	5 年以上
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	4.63	5 年以上
罗浮山旅游总公司	非关联方	9,600,000.00	4.25	5 年以上
合计		140,606,897.21	62.18	

*上述子公司系未纳入合并范围的子公司，详见附注四、（一）.1。

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

（6）其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.5。

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

（8）本公司本期无实际核销的其他应收款。

（9）本公司本期无终止确认的其他应收款情况。

（10）本公司本期无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

6. 存货

（1）存货分类

项目	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	583,563,384.20	771,196.00	374,902,380.30	1,350,000.00
在建开发产品	430,337,926.63	47,584,499.31	542,654,985.50	47,584,499.31
拟开发产品	1,215,632,063.00	--	1,200,170,737.09	--
原材料	858,631.86	--	861,932.89	--
库存商品	584,324.05	278,891.91	608,858.82	278,891.91
低值易耗品	44,640.76	--	11,478.74	--
工程施工	42,552,323.21	--	18,301,964.51	--
合计	2,273,573,293.71	48,634,587.22	2,137,512,337.85	49,213,391.22

存货年末账面余额较年初增加 13,606.10 万元，增幅 6.37%，主要系完工开发产品—金叶岛十期增加所致。

（2）存货跌价准备

存货类别	2009-12-31	本年计提	本年减少		2010-12-31
			转回	转销	
库存商品	278,891.91	--	--	--	278,891.91

水云天雅、茗苑	47,584,499.31	--	--	--	47,584,499.31
华民大厦	1,350,000.00	--	--	578,804.00	771,196.00
合计	49,213,391.22	--	--	578,804.00	48,634,587.22

(3) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
金叶岛首期别墅	1996年	3,141,098.72	--	1,293,216.00	1,847,882.72
金叶岛多层公寓	1997年	36,077,347.92	813,755.01	253,778.28	36,637,324.65
金叶岛六期别墅	2007年	34,471,819.41	--	--	34,471,819.41
金叶岛七期别墅	2007年	18,424,926.88	--	11,169,690.00	7,255,236.88
金叶岛八期别墅	2007年	6,716,371.49	--	6,716,371.49	--
金叶岛九期别墅	2009年	56,446,237.99	9,638,459.04	25,073,454.50	41,011,242.53
金叶岛十期*	2010年	--	458,405,775.54	94,112,649.04	364,293,126.50
金叶岛十一期	2008年	138,898,000.80	--	103,481,205.33	35,416,795.47
黄埔新邨一期	1994年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007年	6,732,405.35	--	1,449,224.01	5,283,181.34
华民大厦		3,020,596.68	--	1,295,061.85	1,725,534.83
华丰大厦	2000年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003年	248,384.29	--	--	248,384.29
星湖花园8栋	2005年	9,988,789.21	--	--	9,988,789.21
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
友谊多层停车场**		56,266,380.81	--	56,266,380.81	--
蛟湖路商铺		2,045,172.56	--	--	2,045,172.56
文锦仓库1-5层***		--	13,453,649.46	--	13,453,649.46
湖景大厦2-4层***		--	12,616,011.52	--	12,616,011.52
房地产大厦***		--	11,025,444.77	--	11,025,444.77
文锦花园***		--	3,818,939.87	--	3,818,939.87
东乐花园***		--	9,597,909.91	9,597,909.91	--
合计		374,902,380.30	519,369,945.12	310,708,941.22	583,563,384.20

*金叶岛十期本年增加系金叶岛十期于本年竣工从在建开发产品转入。

**本公司于2010年1月29日在深圳市土地房产交易中心将友谊多层停车场以人民币129,360,000.00元的价格公开拍卖成交。

***本年增加系投资性房地产因用途发生改变而重分类转入存货所致。

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2009-12-31	2010-12-31
东湖帝景名苑			129,832,800.58	131,828,661.29
金叶岛十期	2008年	已竣工	118,848,416.49	--
汕头金湖路项目	2008年		53,858,008.00	53,912,169.04
水云天雅、茗苑	2007年		219,031,704.38	223,098,533.75
汕头新峰大厦			21,084,056.05	21,498,562.55
合计			542,654,985.50	430,337,926.63

本年度借款费用资本化金额为 15,644,555.07 元（上年度为：6,806,525.39 元）。

(5) 拟开发产品

项目名称	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
光明新区项目	1,200,170,737.09	15,461,325.91	--	1,215,632,063.00
合计	1,200,170,737.09	15,461,325.91	--	1,215,632,063.00

本公司于 2009 年 8 月 28 日以挂牌出让方式竞得深圳市光明新区光明街道公园路南侧、二十七号路北侧宗地号为 A510-0131、A511-0025 的两宗居住用地土地使用权，总地价为 12 亿元，本公司已于 2009 年 9 月 9 日支付 50% 的地价款，剩余地价款于 2010 年全部付清。该项目总占地面积约 90,737.09 平方米，容积率为 2，总建筑面积约 181,470.00 平方米，已于 2011 年 2 月正式开工建设。

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	本年增减变动	2010-12-31	持股比例%	表决权比例%	本年现金红利	本年计提减值准备	减值准备
一、对联营企业投资：										
深圳沙头角南天商场*1	权益法	2,850,618.06	2,446,234.22	-2,446,234.22	--	50	50	--	--	--
肇庆桂峰水泥有限公司*2	权益法	15,112,000.00	12,724,417.03	-	--	50	50	--	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,841,277.19	-236,587.15	1,604,690.04	25	25	200,000.00	--	1,076,954.64
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	--	--	1,445,425.56
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
二、对合营企业投资：										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	权益法	9,037,070.89	9,037,070.89	--	9,037,070.89	合作	合作	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	权益法	32,840,729.61	32,840,729.61	--	32,840,729.61	合作	合作	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	权益法	30,376,084.89	30,376,084.89	--	30,376,084.89	合作	合作	--	--	21,225,715.87

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	本年增减变动	2010-12-31	持股比例%	表决权比例%	本年现金红利	本年计提减值准备	减值准备
三、其他股权投资：										
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	--	--	906,630.00
加拿大长城（温哥华）有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	75	75	--	--	--
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	100	100	--	--	10,000,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96	--	7,613,507.96	70	70	--	--	--
昆山调峰电力有限公司*3	成本法	32,471,239.25	32,471,239.25	32,471,239.25	--	50	50	11,327,948.39	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	成本法	5,464,240.74	5,464,240.74	--	5,464,240.74	25	25	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,379,525.68	--	20,379,525.68	100	100	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	--	--	58,547,652.25

被投资 单位名称	核算 方法	投资 成本	2009-12-31	本年增减变 动	2010-12-31	持股比 例%	表决权比 例%	本年 现金红利	本年计提减 值准备	减值准备
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本 法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	90	90	--	--	56,228,381.64
合计		453,740,106.04	354,707,397.27	47,878,477.65	306,828,919.62			11,327,948.39	--	243,402,109.25

***1 深圳沙头角南天商场**

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

***2 肇庆桂峰水泥有限公司**

本公司于 2010 年 9 月 25 日将本公司持有的肇庆桂峰水泥有限公司 50% 股权在深圳联合产权交易所以人民币 1,730.00 万元的价格挂牌转让给广东广隆集团有限公司。

***3 昆山调峰电力有限公司**

2010 年 8 月 6 日，清算小组通过清算决议，本公司之子公司新峰企业有限公司获得昆山调峰电力有限公司剩余财产人民币 34,235,690.96 元和美金 22,852.64 元。

(2) 长期股权投资减值准备计提情况

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

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	--	58,547,652.25
合计	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25

8. 投资性房地产（采用成本模式计量）

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
原 值				
房屋建筑物	834,855,168.59	--	85,698,885.17	749,156,283.42
土地使用权	105,247,628.32	--	3,128,975.21	102,118,653.11
小计	940,102,796.91	--	88,827,860.38	851,274,936.53
累计摊销				
房屋建筑物	235,385,349.06	21,641,553.58	33,803,548.38	223,223,354.26
土地使用权	--	--	--	--
小计	235,385,349.06	21,641,553.58	33,803,548.38	223,223,354.26
减值准备				
房屋建筑物	14,182,354.95	--	53,810.33	14,128,544.62
土地使用权	86,381,639.48	--	2,568,095.96	83,813,543.52
小计	100,563,994.43	--	2,621,906.29	97,942,088.14
净 额				
房屋建筑物	585,287,464.58			511,804,384.54
土地使用权	18,865,988.84			18,305,109.59
小计	604,153,453.42			530,109,494.13

(1) 本年摊销额为 21,641,553.58 元（上年摊销额为 29,100,388.92 元），本年未计提减值准备。

(2) 房屋建筑物原值及累计摊销本年减少主要是由于本年对外出售以及因用途发生改变而重分类所致。房屋建筑物原值本年减少 85,698,885.17 元，其中，已对外出售结转 2,382,275.94 元，改变用途重分类至存货 83,316,609.23 元（帐面累计摊销额 33,507,021.70 元）。

(3) 土地使用权原值及减值准备本年减少，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

(4) 投资性房地产中，有帐面价值为 445,195,256.61 元的房屋建筑物已用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押，详见附注五、15。

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2009-12-31	本年增加		本年减少	2010-12-31
原 值					
房屋及建筑物	117,069,692.56	132,030.00		--	117,201,722.56
运输设备	19,784,159.53	2,374,882.30		2,705,474.00	19,453,567.83
电子设备及其他	16,096,615.97	2,111,645.76		4,335,082.29	13,873,179.44
合计	152,950,468.06	4,618,558.06		7,040,556.29	150,528,469.83
累计折旧		本期新增	本期计提		
房屋及建筑物	59,463,001.85	--	3,589,072.61	--	63,052,074.46
运输设备	13,950,692.68	--	1,588,171.69	2,591,512.40	12,947,351.97
电子设备及其他	13,121,617.75	--	968,310.10	4,219,124.45	9,870,803.40
合计	86,535,312.28	--	6,145,554.40	6,810,636.85	85,870,229.83
减值准备					
电子设备及其他	131,727.96		--	--	131,727.96
账面价值					
房屋及建筑物	57,606,690.71				54,149,648.10
运输设备	5,833,466.85				6,506,215.86
电子设备及其他	2,843,270.26				3,870,648.08
合计	66,283,427.82				64,526,512.04

(1) 本年折旧额为 6,145,554.40 元(上年折旧额为 5,861,394.14 元), 本年无由在建工程转入固定资产的情况。

(2) 截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司固定资产房屋建筑物中, 有帐面价值为 29,892,669.51 元的房屋建筑物已用于本公司短期借款、长期借款(包含一年内到期的长期借款)抵押, 详见附注五、15。

(3) 本公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

(4) 本公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(5) 本公司本期无通过经营租赁租出的固定资产情况。

(6) 本公司本期无持有待售的固定资产情况。

10. 在建工程

项目	2010-12-31			2009-12-31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
电梯改造	520,000.00	--	520,000.00	--	--	--

本期增加主要系本公司之子公司深圳海燕大酒店有限公司的观光电梯改造所致。

11. 无形资产

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
账面原值				
软件	318,000.00	218,000.00	--	536,000.00
出租车牌照	6,368,000.00	--	--	6,368,000.00
合计	6,686,000.00	218,000.00	--	6,904,000.00
累计摊销				
软件	63,600.00	70,533.33	--	134,133.33
出租车牌照	390,020.00	166,580.00	--	556,600.00
合计	453,620.00	237,113.33	--	690,733.33
账面净值				
软件	254,400.00			401,866.67
出租车牌照	5,977,980.00			5,811,400.00
合计	6,232,380.00			6,213,266.67
减值准备	--	--	--	--
账面价值				
软件	254,400.00			401,866.67
出租车牌照	5,977,980.00			5,811,400.00
合计	6,232,380.00			6,213,266.67

本年摊销金额为 237,113.33 元（上年摊销金额为 230,180.00 元）。

12. 长期待摊费用

项目	原始发生额	2009-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2010-12-31
装修费	1,808,640.24	364,901.70	--	162,445.20	1,606,183.74	202,456.50
合计	1,808,640.24	364,901.70	--	162,445.20	1,606,183.74	202,456.50

13. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2010-12-31	2009-12-31
资产减值准备	11,896,124.83	11,896,124.83
计提未发放的职工薪酬	834,104.90	807,847.20
可税前弥补的经营亏损	5,026,369.99	3,528,158.38
合计	17,756,599.72	16,232,130.41

(2) 未确认的递延所得税资产明细

项目	2010-12-31	2009-12-31
可税前弥补的经营亏损	32,831,203.07	32,165,474.52
合计	32,831,203.07	32,165,474.52

(3) 未确认递延所得税资产的可税前弥补的经营亏损将于以下年度到期

年份	2010-12-31
2011年	54,801,155.53
2012年	9,010,226.92
2013年	28,540,572.21
2014年	36,309,943.43
2015年	2,662,914.18
合计	131,324,812.27

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	47,584,499.31
计提的三项制度改革补偿金	3,475,437.05
可税前弥补的经营亏损	20,943,208.29
合计	72,003,144.65

14. 资产减值准备

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少		2010-12-31
			转回*	转销	
坏账准备	197,470,530.07	--	234,839.20	155,400.00	197,080,290.87
存货跌价准备	49,213,391.22	--	--	578,804.00	48,634,587.22
长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25
投资性房地产减值准备	100,563,994.43	--	2,568,095.96	53,810.33	97,942,088.14
固定资产减值准备	131,727.96	--	--	--	131,727.96
合计	590,781,752.93	--	2,802,935.16	788,014.33	587,190,803.44

*主要系外币报表折算汇率变动所致。

15. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押期限	2010年12月31日 账面价值
银行存款	其他货币资金	*	8,461,823.83
存货（在建开发产品）	水云天雅、茗苑土地使用权	2009.12.08-2012.12.07	121,416,542.78
投资性房地产	深房广场	2009.03.30-2020.06.01	287,902,578.58
投资性房地产	海燕大厦	2010.06.03-2020.06.01	82,688,103.43
投资性房地产	国商北座二层	2007.05.29-2017.05.29	74,604,574.60
存货（完工开发产品）	房地产大厦 5-6 层	2010.11.26-2013.11.26	7,492,175.18
固定资产	深房广场 46-48 楼	2010.08.23-2013.11.26	29,892,669.51
合计			612,458,467.91

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

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

16. 短期借款

借款条件	2010-12-31	2009-12-31
抵押借款	--	100,000,000.00
信用借款	14,800,000.00	--
合计	14,800,000.00	100,000,000.00

(1) 短期借款期末余额系本公司之子公司深圳圳通工程有限公司向中信银行深圳分行的综合授信借款，借款年利率为 5.31%。

(2) 本公司本年末无已到期未偿还的短期借款情况。

17. 应付账款

项目	2010-12-31	2009-12-31
应付账款	228,580,780.82	730,944,352.56
合计	228,580,780.82	730,944,352.56

(1) 应付账款期末余额较期初减少 50,236.36 万元，降幅 68.73%，主要系由于本年支付深圳市规划和国土资源委员会光明新区项目土地使用权剩余地价款所致。

(2) 本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未结算的工程款。

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

(4) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项。

18. 预收款项

账龄	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	374,655,230.80	94.77	151,606,227.42	96.49
1年以上	20,677,040.09	5.23	5,509,824.73	3.51
合计	395,332,270.89	100.00	157,116,052.15	100.00

(1) 预收账款期末余额较期初增加 23,821.62 万元，增幅 151.62%，主要系由于未达到收入确认条件的预收房款增加所致。

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

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

(4) 预收帐款期末余额中无应付关联公司款项。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司预收账款中的预收房款主要项目列示如下：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	账龄
广州黄埔新邨	1,751,000.00	--	已竣工	1 年以内
金叶岛六期别墅	--	11,917,000.00	已竣工	1 年以内
金叶岛七期别墅	6,173,201.00	9,884,697.00	已竣工	1 年以内
金叶岛九期别墅	35,338,525.00	18,447,800.00	已竣工	1 年以内
金叶岛十期*	--	268,200,985.00	已竣工	1 年以内
金叶岛十一期	80,487,094.60	10,502,424.00	已竣工	1 年以内
合计	123,749,820.60	318,952,906.00		

*金叶岛十期于 2010 年 12 月 2 日竣工验收，2010 年 12 月 15 日正式入伙。

19. 应付职工薪酬

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,139,442.94	86,271,623.13	78,178,115.05	25,232,951.02
二、职工福利费	--	1,252,543.49	1,252,543.49	--
三、社会保险费	2,395,896.99	17,590,646.55	10,664,070.96	9,322,472.58
其中：养老保险	1,426,873.82	8,459,086.66	8,399,496.40	1,486,464.08
医疗保险	969,023.17	1,906,283.73	1,772,233.13	1,103,073.77
失业保险	--	203,667.30	203,667.30	--
工伤保险	--	90,348.02	90,348.02	--
生育保险	--	198,326.11	198,326.11	--
住房公积金	--	6,732,934.73	--	6,732,934.73
工会经费和职工教育经费	632,882.76	1,381,562.83	1,365,743.22	648,702.37
因解除劳动关系给予的补偿	4,304,271.06	27,021.50	223,617.17	4,107,675.39
其它	27,000.00	2,899,375.49	2,899,375.49	27,000.00
合计	24,499,493.75	109,422,772.99	94,583,465.38	39,338,801.36

(1) 应付职工薪酬期末余额较期初增加 1,483.93 万元，增幅 60.57%，主要系公司按照深圳市住房公积金政策计提住房公积金以及计提员工绩效奖所致。

(2) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

(3) 工会经费和职工教育经费金额 1,365,743.22 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 223,617.17 元。

20. 应交税费

税种	2010-12-31	2009-12-31
增值税	-4,293,362.47	-3,356,801.84
营业税	-15,541,233.94	-8,775,058.40
城建税	-217,617.34	-246,366.15
教育费附加	-134,881.85	-70,442.79
堤围费	-227,106.05	-125,435.28
房产税	1,772,048.29	2,069,192.63
土地增值税	-2,124,986.64	2,119,324.64
企业所得税	6,490,711.85	-913,790.48
个人所得税	484,123.71	498,046.04
其他	458,846.00	18,568.07
合计	-13,333,458.44	-8,782,763.56

应交税费期末余额较期初减少 455.07 万元，降幅 51.81%，主要系汕头金叶岛项目预售时按预收售楼款的 5% 预缴营业税及其附加税和土地增值税预征率提高所致。

21. 应付利息

单位名称	2010-12-31	2009-12-31
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	14,421,711.65
深圳市规划和国土资源委员会	--	10,266,000.00
合计	16,535,277.94	24,687,711.65

(1) 深圳市投资控股有限公司为本公司控股股东，本公司向其借款的事项详见附注六、（三）.2。

(2) 应付利息余额系应付深圳市投资控股有限公司 2007 年至 2010 年的借款利息。

22. 其他应付款

项目	2010-12-31	2009-12-31

其他应付款	302,144,393.62	297,237,215.73
-------	----------------	----------------

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

股东单位名称	2010-12-31	2009-12-31	款项性质
深圳市投资控股有限公司	65,848,819.24	63,848,819.24	借款及担保费

(2) 账龄超过 1 年的其他应付款主要为关联方借款及往来款、租赁押金等。

(3) 其他应付款期末余额中欠关联方款项详见附注六、（三）.5。

23. 一年内到期的非流动负债

项目	2010-12-31	2009-12-31
一年内到期的长期借款		
抵押借款	29,423,411.10	229,607,155.48
合计	29,423,411.10	229,607,155.48

(1) 本公司本期一年内到期的长期借款中无逾期的情况。

(2) 一年内到期的长期借款按贷款单位列示如下：

贷款单位	约定还款日	币种	利率%	2010-12-31
深圳农村商业银行总行	2011.12.20	人民币	5.40	12,000,000.00
上海浦东发展银行深圳分行	2011.12.20	人民币	5.40	6,000,000.00
南洋商业银行深圳分行	2011.12.20	人民币	5.40	5,703,411.10
中国工商银行深圳分行光明支行	2011.12.20	人民币	4.86	5,720,000.00
合计				29,423,411.10

24. 长期借款

借款条件	2010-12-31	2009-12-31
抵押借款	386,126,531.44	811,593,686.82
保证借款	700,000,000.00	--
合计	1,086,126,531.44	811,593,686.82
其中：列报于一年内到期的非流动负债	29,423,411.10	229,607,155.48
列报于长期借款	1,056,703,120.34	581,986,531.34

长期借款期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	币种	2010-12-31	借款条件	到期日
深圳农村商业银行上步支行	人民币	109,000,000.00	抵押	2013.11.26
深圳农村商业银行上步支行	人民币	98,000,000.00	抵押	2013.08.23
南洋商业银行深圳分行	人民币	42,486,531.44	抵押	2017.05.29
上海银行深圳分行*	人民币	500,000,000.00	保证	2012.12.07
上海浦东发展银行深圳分行	人民币	39,500,000.00	抵押	2012.03.29
中国工商银行深圳分行光明支行	人民币	97,140,000.00	抵押	2020.06.01
中国交通银行汕头支行	人民币	200,000,000.00	保证	2012.08.03
合计		1,086,126,531.44		

*本公司向上海银行深圳分行借款由本公司控股股东深圳市投资控股有限公司提供担保，本公司以水云天雅、茗苑土地使用权对深圳市投资控股有限公司提供反担保抵押，资产抵押情况详见附注五、15。

25. 长期应付款

项目	2010-12-31	2009-12-31
本体维修基金	9,779,108.83	8,185,932.62
合计	9,779,108.83	8,185,932.62

26. 股本

项目	2009-12-31	本期增减变动				2010-12-31
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	1,011,660,000.00

27. 资本公积

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合计	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

28. 盈余公积

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-31
法定盈余公积金	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15
合计	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15

29. 未分配利润

项目	2010年度	2009年度
调整前 上年末未分配利润	-781,357,778.86	-915,511,458.27
调整 年初未分配利润合计数*	119,428,606.57	119,446,828.11
调整后 年初未分配利润	-661,929,172.29	-796,064,630.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	84,760,162.75	20,199,162.08
减：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
应付普通股股利	--	--
转作股本的普通股股利	--	--
加：盈余公积弥补亏损	--	113,936,295.79
期末未分配利润	-577,169,009.54	-661,929,172.29

*调整年初未分配利润事项详见附注二、（二十七）.1。

30. 少数股东权益

被投资单位名称	少数股权比例%	2010-12-31	2009-12-31
新峰投资有限公司	45	-104,535,306.38	-104,532,363.33
柏伟置业有限公司	20	-2,029,582.32	-2,027,387.46
美国长城地产有限公司	30	-21,520,509.77	-21,352,784.66
合计		-128,085,398.47	-127,912,535.45

31. 营业收入和成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2010年度	2009年度
主营业务收入	996,827,381.99	659,202,263.13
其他业务收入	24,228,317.62	90,979,939.34
营业总收入	1,021,055,699.61	750,182,202.47
营业成本	672,735,584.16	534,326,169.41

(2) 主营业务（分行业）

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
房地产	560,075,510.04	321,202,863.73	284,217,637.43	168,571,340.65	275,857,872.61	152,631,523.08
工程施工	272,339,823.24	256,016,976.58	256,843,473.48	243,350,066.58	15,496,349.76	12,666,910.00
租赁	70,659,541.52	62,890,575.16	27,711,243.53	36,245,475.31	42,948,297.99	26,645,099.85
物业管理	93,752,507.19	84,961,938.04	84,948,873.38	69,295,055.43	8,803,633.81	15,666,882.61
酒店及其他服务	24,228,317.62	25,109,848.96	19,014,356.34	16,864,231.44	5,213,961.28	8,245,617.52
合计	1,021,055,699.61	750,182,202.47	672,735,584.16	534,326,169.41	348,320,115.45	215,856,033.06

(3) 主营业务（分地区）

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
境内：						
广东省	1,020,408,417.3	727,823,534.95	672,735,584.16	526,761,635.15	347,672,833.14	201,061,899.80
境外：	647,282.31	22,358,667.52	--	7,564,534.26	647,282.31	14,794,133.26
合计	1,021,055,699.61	750,182,202.47	672,735,584.16	534,326,169.41	348,320,115.45	215,856,033.06

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2010年度	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例%
深圳市盛世嘉创投资有限公司	129,360,000.00	12.67
深圳市福田区建筑工务局	24,758,781.26	2.42
深圳市鑫华都商贸有限公司	23,010,000.00	2.25
中山市古镇镇冈南经济发展公司	14,365,928.44	1.41
深圳市南山区建筑工务局	12,860,000.00	1.26
合计	204,354,709.70	20.01

32. 营业税金及附加

项目	2010年度	2009年度
营业税	45,833,329.45	32,269,250.54
城市维护建设税	563,749.15	228,353.26
教育费附加	767,741.25	626,116.15
房产税	6,578,991.44	7,554,415.54
土地增值税*	66,958,667.01	32,871,737.39
堤围防护费等	450,957.06	250,894.54
合计	121,153,435.36	73,800,767.42

*本年度土地增值税比去年增加 3,408.69 万元，增幅为 103.70%，主要系商品房销售增加导致土地增值税增加，关于土地增值税税率的说明详见附注三。

33. 销售费用

项目	2010年度	2009年度
职工薪酬	3,950,899.58	2,410,502.20
广告费	6,920,236.79	2,559,975.80
业务费	749,244.59	654,421.50
其他	1,473,608.01	3,154,411.09
合计	13,093,988.97	8,779,310.59

34. 管理费用

项目	2010年度	2009年度
职工薪酬	36,447,448.71	32,339,066.96
折旧摊销	5,526,432.97	5,795,990.07
业务经费	4,744,292.35	4,437,517.12
其他	23,275,018.17	27,643,979.38
合计	69,993,192.20	70,216,553.53

35. 财务费用

类别	2010年度	2009年度
利息支出	70,668,526.13	48,557,467.79
减：已利息资本化的费用	15,644,555.07	6,806,525.39
减：利息收入	1,050,178.53	2,213,229.24
汇兑损失	6,126,187.86	39,356.82
减：汇兑收益	5,003,945.06	196,661.97

其他	3,163,917.71	316,855.72
合计	58,259,953.04	39,697,263.73

财务费用本年比上年增加 1,856.27 万元，增幅 46.76%，主要原因系本年银行借款增加导致利息支出相应增加。

36. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2010 年度	2009 年度
交易性金融资产	-15,323.50	109,106.25
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	--	--
交易性金融负债	--	--
按公允价值计量的投资性房地产	--	--
合计	-15,323.50	109,106.25

37. 投资收益

(1) 投资收益明细

产生投资收益的来源	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	11,327,948.39	7,583,812.56
权益法核算的长期股权投资收益	-36,587.15	-1,904,596.98
处置长期股权投资产生的投资收益*	15,588,205.14	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	322,484.04	114,301.68
合计	27,202,050.42	5,793,517.26

*沙头角南天商场 50%股权转让收益 9,636,607.65 元；肇庆桂峰水泥有限公司 50%股权转让收益 4,975,582.97 元；昆山调峰电力有限公司清算收益 976,014.52 元。

(2) 按成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度	本期比上期增减变动的原因
昆山调峰电力有限公司	11,327,948.39	7,208,812.56	本年分红增加
云南鲲鹏航空服务有限公司	--	375,000.00	本年未分红
合计	11,327,948.39	7,583,812.56	

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳沙头角南天商场	--	-152,851.44	股权已处置

肇庆桂峰水泥有限公司	--	-1,776,494.00	股权已处置
深圳市荣华机电工程有限公司	-36,587.15	24,748.46	被投资单位本年亏损
合计	-36,587.15	-1,904,596.98	

38. 营业外收入

类别	2010年度	2009年度	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	16,202.18	51,840.18	16,202.18
其中：固定资产处置利得	16,202.18	51,840.18	16,202.18
2、罚款收入	89,762.40	116,275.48	89,762.40
3、赔偿款	2,260.20	775,000.00	2,260.20
4、其他	104,767.27	18,003.56	104,767.27
合计	212,992.05	961,119.22	212,992.05

39. 营业外支出

类别	2010年度	2009年度	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失	329,447.92	57,747.38	329,447.92
其中：固定资产处置损失	329,447.92	57,747.38	329,447.92
2、罚款支出	13,743.00	377,645.42	13,743.00
3、捐赠支出	122,000.00	38,000.00	122,000.00
4、赔偿支出	--	542,749.92	--
5、其他*	837,367.12	29,455.50	837,367.12
合计	1,302,558.04	1,045,598.22	1,302,558.04

*主要系税收滞纳金 738,404.71 元。

40. 所得税费用

项目	2010年度	2009年度
本年所得税费用	28,669,817.61	13,715,040.27
递延所得税费用	-1,524,469.31	2,247,858.41
合计	27,145,348.30	15,962,898.68

41. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2010年度	2009年度
归属母公司所有者的净利润	84,760,162.75	20,199,162.08
已发行的普通股加权平均数	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

基本每股收益	0.0838	0.0200
稀释每股收益	0.0838	0.0200

42. 其他综合收益

项目	2010年度	2009年度
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	--	--
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	--	--
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
转为被套期项目初始确认金额的调整	--	--
小计	--	--
四、外币财务报表折算差额	-613,529.27	145,356.03
减：处置境外经营当期转入损益的净额	--	--
小计	-613,529.27	145,356.03
五、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	-613,529.27	145,356.03

43. 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
利息收入	1,050,178.53	2,213,229.24
各项押金、保证金	27,506,997.24	29,982,245.17
往来款	7,838,484.67	17,870,083.10
本体维修基金	1,604,292.21	726,676.38

代收房产办证费、公证费	18,880,294.42	2,942,111.39
其他	865,319.97	134,279.04
合计	57,745,567.04	53,868,624.32

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
管理费用支付的现金	25,290,484.00	29,301,526.79
销售费用支付的现金	11,176,780.76	6,052,697.77
各项押金、保证金	25,746,211.58	27,464,881.18
代付房产办证费、公证费	17,375,726.53	1,802,130.48
往来款	10,521,505.86	2,116,072.14
其他	3,303,449.48	--
合计	93,414,158.21	66,737,308.36

(3) 购买商品、接受劳务支付的现金

项目	2010年度	2009年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,185,469,413.32	1,006,695,122.36

购买商品、接受劳务支付的现金本年较上年增加 17,877.43 万元，增幅 17.76%，主要系支付汕头金叶岛建安工程款所致。

(4) 借款所收到的现金

项目	2010年度	2009年度
借款所收到的现金	723,800,000.00	950,000,000.00

偿还债务所支付的现金

项目	2010年度	2009年度
偿还债务所支付的现金	536,378,943.85	438,411,098.72

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
银行借款担保费	800,000.00	--

(6) 现金和现金等价物

项目	2010年度	2009年度
一、现金	371,258,812.38	374,836,340.37
其中：库存现金	415,909.42	386,275.75
可随时用于支付的银行存款	370,842,902.96	374,450,064.62
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	371,258,812.38	374,836,340.37

现金及现金等价物与附注五、1货币资金期末余额的差异，主要是由于存在附注五、15所述的情况。

(7) 现金流量表补充资料

补充资料	2010年度	2009年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	84,771,358.51	20,217,383.62
加：资产减值准备	--	--
固定资产折旧、投资性房地产摊销	27,787,107.98	34,272,982.02
无形资产摊销	237,113.33	230,180.00
长期待摊费用摊销	162,445.20	162,445.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	23,773.12	6,389.18
固定资产报废损失	305,674.80	--
公允价值变动损失	15,323.50	-109,106.25
财务费用	58,946,213.86	45,929,814.53
投资损失（收益以“-”填列）	-27,202,050.42	-5,793,517.26
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-1,524,469.31	2,247,858.41
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-136,639,759.86	-1,135,341,065.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-8,666,457.06	21,892,271.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-177,267,834.82	604,158,483.09
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-179,051,561.17	-412,125,880.54
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况		

补充资料	2010年度	2009年度
现金的期末余额	371,258,812.38	374,836,340.37
减：现金的期初余额	374,836,340.37	299,011,742.90
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-3,577,527.99	75,824,597.47

附注六、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）关联方关系

1. 本公司的母公司情况

直接控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	组织机构代码	注册资本	对本公司持股比例%	表决权比例%
深圳市投资控股有限公司	母公司	国有企业	广东深圳	范鸣春	*	76756642-1	人民币 56 亿	63.55	63.55

*1、为市属国有企业提供担保；2、对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；3、对所属企业进行资产重组、改制和资本运作；4、投资；5、市国资委授权的其他业务。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司信息详见本财务报表附注四、（一）。

3. 本公司的联营和合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	主营业务	法人代表	组织机构代码	注册地	注册资本(万元)	持股比例%	表决权比例%	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产	本年营业收入	本年净利润
一、对联营企业投资：													
深圳市荣华机电工程有限公司	有限责任公司	电梯、空调、水电安装及购销	郑中青	19219691-6	深圳	500	25	25	9,197,189.96	3,166,867.68	6,030,322.28	15,739,447.64	-146,348.61
深圳市新峰地产顾问有限公司	有限责任公司	代理房产的买卖、租赁	钟新发	19221684-1	深圳	300	20	20	6,683,576.99	12,770,309.91	-6,086,732.92	3,244,054.56	-2,006,437.02
深圳润华汽车贸易公司*1	有限责任公司	销售国产汽车(不含小轿车)、摩托车	李学敏	19220483-2	深圳	500	50	50					
深圳东方新世界百货有限公司*2	有限责任公司	国内商业、物资供销业	彭乃店	19222948-2	深圳	3,000	50	50					
二、对合营企业投资：													
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*3	中外合作经营	生产矿泉水及其系列产品	杨怀玉		广东博罗	602	合作	合作					
封开杏花宾馆*4	中外合作经营	旅业、餐饮			广东封开		合作	合作					
江门新江房地产有限公司*5	中外合作经营	房地产开发建造、销售	骆锦星		广东江门	USD660	合作	合作					
西安新峰物业商贸有限公司*5	中外合资经营	建造、经营“西安商贸大厦”房地产开发	梁伟国	62390802-3	西安	HKD3,000	合作	合作					
东益地产有限公司*5	私人公司	房地产开发、销售			香港	HKD100	合作	合作					

***1 深圳润华汽车贸易公司**

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

***2 深圳东方新世界百货有限公司**

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

***3 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司**

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

***4 封开杏花宾馆**

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

***5 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司**

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

以上所述联营企业和合营企业停业后，均未继续开展经营活动，也未编制后续的财务报表，该等企业的公司章程或合营、联营协议中均没有对股东约定除缴纳注册资本以外的承担额外损失的义务，根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，本公司已根据该等企业的财务状况，将本公司对上述该等企业的投资减记为零或计提了相应的减值准备，因本

报告期内上述该企业没有发生任何使本公司恢复投资成本的事项，故此，本报告期内，本公司对上述该等企业的投资没有产生改变账面投资价值的会计影响。

（三）关联方交易情况

本公司 2010 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，向关联方借款及支付担保费，有关情况如下：

1. 支付报酬

项目	2010 年度	2009 年度
向关键管理人员支付报酬总额	355.62 万元	309.63 万元
支付报酬前三名合计	122.95 万元	116.75 万元

本年度本公司董事长不在本公司领取报酬。

2. 向关联方借款

项目	2010-12-31	2009-12-31
短期借款-深圳市投资控股有限公司	--	100,000,000.00
其他应付款-深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24
合计	63,848,819.24	163,848,819.24

本年度本公司向本公司之控股股东深圳市投资控股有限公司借入人民币 1 亿元，归还人民币 2 亿元。

3. 向关联方支付借款利息

项目	2010 年度	2009 年度
深圳市投资控股有限公司	--	3,000,000.00

利率：根据双方签订的借款协议，年利率为 5.31%。

4. 关联方担保情况

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额	担保期限
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000	2010.03.23 至 2012.12.07
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000	2010.05.24 至 2012.12.07
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000	2010.06.30 至 2012.12.07

本年度本公司向本公司之控股股东深圳市投资控股有限公司支付银行借款担保费人民

币 80 万元。

5. 关联方应收应付款项

项目	关联方名称	2010-12-31		2009-12-31		
		金额	比例%	金额	比例%	
其他应收款	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	4.63	10,465,168.81	4.59	
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	1.36	3,072,764.42	1.35	
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	39.37	89,035,748.07	39.03	
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	5.55	12,559,290.58	5.51	
	百立有限公司	18,946,689.75	8.38	19,181,797.04	8.41	
	深圳市深房百货有限公司	189,179.82	0.08	189,179.82	0.08	
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	0.41	927,136.22	0.41	
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	3.68	8,327,180.71	3.65	
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	0.21	1,187,723.46	0.52	
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	3.72	8,419,205.19	3.69	
	应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,155,484.87	3.24	1,187,345.24	3.56
		其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	0.20	598,012.16
		深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	0.51	1,534,854.91	0.52
		深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	0.04	135,853.52	0.05
深圳东方新世界百货有限公司		902,974.64	0.30	902,974.64	0.30	
深圳市新东方百货有限公司		1,394,704.21	0.46	1,394,704.21	0.47	
封开县联峰水泥制造有限公司		1,870,577.00	0.62	1,870,577.00	0.63	
深圳沙头角南天商场		--	--	1,200,000.00	0.40	
深圳市数码港投资有限公司		7,949,749.26	2.63	7,910,026.54	2.66	
深圳市深房集团宝安开发有限公司		19,767,689.82	6.54	18,981,347.13	6.39	
深圳市投资控股有限公司		65,848,819.24	21.79	63,848,819.24	21.48	
短期借款		深圳市投资控股有限公司	--	--	100,000,000.00	100.00
应付利息	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	100.00	14,421,711.65	58.42	

附注七、 非货币性资产交换

本公司 2010 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、 股份支付

本公司 2010 年度无需要披露的股份支付情况。

附注九、 债务重组

本公司 2010 年度无需要披露的债务重组事项。

附注十、 或有事项

（一） 重大诉讼

1. 国兴大厦诉讼案

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

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

目前案件正在执行中，本报告期内无实质进展。

截止 2010 年 12 月 31 日，本案累计执行收回 66,201,645.33 元。

2. 西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 15,201,000.00 元，在本报告期内无实质进展。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

3. 罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内执行结案。2010 年 3 月 17 日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010 年 10 月 13 日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第 1322150011 号土地使用权以评估价人民币 5120 万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额 9,600,000.00 元，已计提坏账准备 4,800,000.00 元。

4. 沈阳同新借款案

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳同新公司”）原系本公司全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳设立的合资公司，新峰公司持股比例为 93.1%，其主营业务是开发沈阳新峰商业广场。沈阳同新公司在本公司提供担保下于 1994 年至 2001 年间以借新还旧方式向中国农业银行沈阳市沈河支行贷款 1314 万元，因贷款到期后沈阳同新公司无力偿还贷款，中国农业银行沈阳市沈河支行起诉至沈阳市中级人民法院，沈阳同新公司于是向本公司借款用于偿还欠中国农业银行沈阳市沈河支行 1314 万元贷

款及相应的利息。2008年1月25日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会裁决，沈阳同新公司应自裁决作出之日起三十天内，偿还欠本公司款项 14,422,440.22 元及相应的利息。目前案件在执行中，本公司于 2010 年 1 月 27 日收回沈阳同新公司 700 万元还款。

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

（二）债务担保

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司尚未解除的担保余额如下：

项目	币别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	20,000
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	846

附注十一、 承诺事项

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司尚有已签订但尚未付款的合同（主要为建安合同）约定的资本项目支出及投资款共计人民币 12,617 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时才支付。

附注十二、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

（1）按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
类别 1	--	--	--	--	--	--	--	--
类别 2	11,996,527.49	100.00	6,301,854.02	100.00	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02	100.00
合计	11,996,527.49	100.00	6,301,854.02	100.00	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02	100.00

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

（2）期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
待收取房款	11,996,527.49	6,301,854.02	49.46	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。

(3) 按账龄分类

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	--	--	--
1至2年	--	--	--	65,745.71	0.52	--
2至3年	--	--	--	183,200.39	1.46	--
3年以上	11,996,527.49	100.00	6,301,854.02	12,317,954.64	98.02	6,457,254.02
合计	11,996,527.49	100.00	6,301,854.02	12,566,900.74	100.00	6,457,254.02

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况如下：

单位（个人）名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
自然人—王亦璇	售房款	155,400.00	纠纷达成和解	否

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

(6) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.5。

(7) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(8) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

2. 其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
类别 1	1,124,799,057.84	98.61	849,851,353.28	98.45	1,222,338,453.35	91.70	849,851,353.28	98.45
类别 2	15,877,540.65	1.39	13,341,826.74	1.55	110,706,402.06	8.30	13,341,826.74	1.55
合计	1,140,676,598.49	100.00	863,193,180.02	100.00	1,333,044,855.41	100.00	863,193,180.02	100.00

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 期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%	计提理由
未纳入合并范围子公司往来款	9,391,120.50	9,375,225.50	99.83	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	6,486,420.15	3,966,601.24	61.15	
合计	15,877,540.65	13,341,826.74	84.03	

(3) 按账龄分类

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	7,786,529.93	0.68	--	23,564,044.62	1.77	--
1至2年	8,853,096.41	0.78	--	115,288,327.28	8.65	--
2至3年	115,288,327.28	10.11	--	132,332,131.47	9.92	--
3年以上	1,008,748,644.87	88.43	863,193,180.02	1,061,860,352.04	79.66	863,193,180.02
合计	1,140,676,598.49	100.00	863,193,180.02	1,333,044,855.41	100.00	863,193,180.02

(4) 其他应收款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限
新峰企业有限公司	子公司	1,993,416.69	0.17	1年以内
		383,983.75	0.03	1至2年
		977,977.04	0.09	2至3年
		571,369,485.89	50.09	3年以上
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	4,764,281.12	0.42	1年以内
		2,295,681.21	0.20	1至2年
		100,703,588.09	8.83	2至3年
		98,527,997.38	8.64	3年以上
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	8.89	5年以上
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	89,035,748.07	7.81	3年以上
新峰置业有限公司	子公司	358,028.54	0.03	1年以内
		13,606,762.15	1.19	2至3年
		17,373,398.68	1.52	3年以上
合计		1,002,770,303.42	87.91	

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

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.5。

(7) 本公司本期无终止确认的其他应收款情况。

(8) 本公司本期无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

3. 存货

项目	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	66,523,100.15	771,196.00	86,040,542.19	1,350,000.00
在建开发产品	131,828,661.29	--	130,053,479.40	--
拟开发产品	1,215,632,063.00	--	1,200,170,737.09	--
合计	1,413,983,824.44	771,196.00	1,416,264,758.68	1,350,000.00

4. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	本年增加(减少)投资	2010-12-31	持股比例%	表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
对子公司投资:										
深圳市物业管理有限公司	成本法	12,821,791.52	12,821,791.52	--	12,821,791.52	95	95	--	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	成本法	20,605,047.50	20,605,047.50	--	20,605,047.50	68.10	68.10	--	--	--
深圳市深房投资有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	90	90	--	--	--
新峰企业有限公司	成本法	556,500.00	556,500.00	--	556,500.00	100	100	--	--	--
新峰置业有限公司	成本法	20,824,545.77	22,717,697.73	--	22,717,697.73	100	100	--	--	--
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	--	20,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳圳通工程有限公司	成本法	11,332,321.45	11,332,321.45	--	11,332,321.45	73	73	--	--	--
美国长城地产有限公司	成本法	1,435,802.00	1,435,802.00	--	1,435,802.00	70	70	--	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00	--	4,750,000.00	95	95	--	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00	75	75	--	--	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	成本法	11,809,500.00	6,495,225.00	--	6,495,225.00	55	55	--	--	--
启禄有限公司	成本法	212,280.00	212,280.00	--	212,280.00	20	20	--	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	10	10	--	--	--

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	本年增加(减少)投资	2010-12-31	持股比例%	表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市联华企业有限公司	成本法	13,458,217.05	13,458,217.05	--	13,458,217.05	95	95	--	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	成本法	30,850,000.00	30,850,000.00	--	30,850,000.00	95	95	--	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	成本法	64,183,888.90	64,183,888.90	--	64,183,888.90	75	75	--	--	--
深圳深房停车场有限公司	成本法	29,750,000.00	29,750,000.00	--	29,750,000.00	70	70	--	--	--
对合营企业投资:										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	9,455,465.38	--	--
对联营企业投资:										
深圳沙头角南天商场*1	权益法	2,850,618.06	2,446,234.22	-2,446,234.22	--	50	50	--	--	--
肇庆桂峰水泥有限公司*2	权益法	15,112,000.00	12,724,417.03	-12,724,417.03	--	50	50	--	--	--
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	1,445,425.56	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,841,277.19	-236,587.15	1,604,690.04	25	25	1,076,954.64	--	200,000.00
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
其他投股权资:										
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	12,940,900.00	--	--

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	本年增加 (减少)投资	2010-12-31	持股比例 %	表决权 比例%	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金红 利
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	5,958,305.26	--	--
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	201,100.00	--	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	60	60	--	--	--
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	906,630.00	--	-
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	8,180,003.63	--	--
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	18,500,000.00	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	2,680,000.00	--	--
深圳市深房百货有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00	95	95	9,500,000.00	--	--
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	12,401,018.42	--	12,401,018.42	70	70	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	--	19,000,000.00	95	95	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	58,547,652.25	--	--
合计		478,875,634.85	445,866,406.18	-15,407,238.40	430,459,167.78			143,861,642.81	--	200,000.00

*1 深圳沙头角南天商场

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

*2 肇庆桂峰水泥有限公司

本公司于 2010 年 9 月 25 日将本公司持有的肇庆桂峰水泥有限公司 50% 股权在深圳联合产权交易所人民币 1,730.00 万元的价格挂牌转让给广东广隆集团有限公司。

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	减值准备				
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	计提原因
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64	经营亏损
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	已停业
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00	已停业
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	已停业
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	已停业
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	已停业
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63	已停业
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00	已停业
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	已停业
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	已停业清算
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56	已停业
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	已停业
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	已停业
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	已停业
合计	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81	

5. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2010年度	2009年度
主营业务收入	214,053,423.86	108,312,014.30
其他业务收入	3,458,967.53	46,179,668.82
营业总收入	217,512,391.39	154,491,683.12
营业成本	95,076,630.82	97,816,242.35

(2) 主营业务（分行业）

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
房地产	158,904,728.43	101,264,382.38	70,587,850.44	66,448,693.10	88,316,877.99	34,815,689.28
租赁	58,607,662.96	53,227,300.74	24,488,780.38	31,367,549.25	34,118,882.58	21,859,751.49
合计	217,512,391.39	154,491,683.12	95,076,630.82	97,816,242.35	122,435,760.57	56,675,440.77

(3) 主营业务（分地区）

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
深圳	217,512,391.39	154,491,683.12	95,076,630.82	97,816,242.35	122,435,760.57	56,675,440.77

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2010年度	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例%
深圳市盛世嘉创投资有限公司	129,360,000.00	59.47
深圳市鑫华都商贸有限公司	23,010,000.00	10.58
金色时代娱乐餐饮有限公司	4,174,792.00	1.92
自然人-罗明智	1,910,000.00	0.88
自然人-罗群娣	1,090,000.00	0.50
合计	159,544,792.00	73.35

6. 投资收益

(1) 投资收益明细

产生投资收益的来源	2010年度	2009年度
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	-36,587.15	-1,904,596.98
处置长期股权投资产生的投资收益*	14,612,190.62	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	322,484.04	114,301.68
合计	14,898,087.51	-1,790,295.30

*沙头角南天商场 50%股权转让收益 9,636,607.65 元；肇庆桂峰水泥有限公司 50%股权转让收益 4,975,582.97 元。

(2) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2010年度	2009年度	本期比上期增减变动的原因
深圳沙头角南天商场	--	-152,851.44	股权已处置
肇庆桂峰水泥有限公司	--	-1,776,494.00	股权已处置
深圳市荣华机电工程有限公司	-36,587.15	24,748.46	被投资单位本年亏损
合计	-36,587.15	-1,904,596.98	

7. 现金流量表补充资料

补充资料	2010年度	2009年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,836,875.99	-43,936,617.96
加：资产减值准备	--	--
固定资产折旧、投资性房地产摊销	22,395,176.82	29,008,183.42
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	--	--
固定资产报废损失	57,036.76	--
公允价值变动损失	15,323.50	-109,106.25
财务费用	55,311,271.36	38,739,392.45
投资损失（收益以“-”填列）	-14,898,087.51	1,904,596.98
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-827,858.81	4,140,269.96
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	1,702,130.24	-1,233,640,319.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	190,803,623.44	325,081,928.46

补充资料	2010年度	2009年度
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-391,648,709.02	514,626,344.23
其他货币资金减少（增加以“-”填列）	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-138,926,969.21	-364,185,327.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	182,646,766.32	62,241,927.23
减：现金的期初余额	62,241,927.23	165,443,883.33
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	120,404,839.09	-103,201,956.10

附注十三、 资产负债表日后事项

本公司董事会于2011年4月27日表决通过了关于本公司2010年度利润分配预案，本公司以2010年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

附注十四、 补充资料

一、非经常性损益

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

项目	2010年度	2009年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	15,274,959.40	-5,907.20
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照统一标准定额或定量享受的政府补助除外	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--

项目	2010年度	2009年度
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	--	775,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	307,160.54	223,407.93
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	7,000,000.00
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	-776,320.25	-853,571.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
合计	14,805,799.69	7,138,928.93
减：所得税影响额	3,449,936.14	40,789.94
少数股东损益影响额（税后）	--	--
扣除所得税、少数股东损益后非经常性损益合计	11,355,863.55	7,098,138.99

非经常性损益本年比上年增加425.77万元，主要系本年度处置长期股权投资所致，详见附注五、37。

二、净资产收益率和每股收益

项目	报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益（元/股）	
			基本	稀释
2010年度				
归属于公司普通股股东的净利润	84,760,162.75	6.12	0.0838	0.0838
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	73,404,299.20	5.30	0.0726	0.0726
2009年度				
归属于公司普通股股东的净利润	20,199,162.08	1.51	0.0200	0.0200
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13,101,023.09	0.98	0.0130	0.0130

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中： P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； NP 为归属于公司普通股股东的净利润； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

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

三、境内外会计准则差异

按不同准则编制的财务报表差异调节表（单位：人民币元）

项目	按中国会计准则	按国际会计准则
归属于母公司所有者的净利润	84,760,162.75	84,760,162.75
归属于母公司所有者的净资产	1,427,871,870.03	1,427,871,870.03
差异说明	无差异	

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

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____