

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2010年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

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

1.3 本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

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

§ 2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深物业 A、深物业 B
股票代码	000011、200011
上市交易所	深圳证券交易所
注册和办公地址	中国深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
邮政编码	518014
公司网址	www.szwuye.com.cn
电子信箱	000011touzizhe@163.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
--	-------	--------

姓 名	范维平	刘 刚
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电 话	0755-82211020	0755-82211020
传 真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 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
营业收入	993,175,350.38	845,366,939.69	17.48	623,465,139.63
利润总额	207,159,741.70	127,297,762.81	62.74	29,940,463.73
归属于上市公司股东的净利润	174,998,534.79	96,933,951.02	80.53	9,829,397.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	160,273,095.99	109,832,961.93	45.92	22,741,788.35
经营活动产生的现金流量净额	-101,778,470.64	759,650,626.69	-113.40	-23,702,977.51
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产	2,913,281,353.84	2,834,417,954.60	2.78	2,110,845,898.28
所有者权益（或股东权益）	874,185,621.88	661,442,553.12	32.16	570,615,365.41

3.2 主要财务指标

单位：人民币元

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

非经常性损益项目

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
----------	----

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

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

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

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

采用公允价值计量的项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

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

金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	23.22	3.99			27.21

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

3.3 境内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+ -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	388,640,594	65.21%						388,640,594	65.21%
1、国家持股									
2、国有法人持股	382,509,385	64.18%						382,509,385	64.18%
3、其他内资持股	6,127,167	1.03%						6,127,167	1.03%
其中：境内非国有法人持股	5,599,167	0.94%						5,599,167	0.94%
境内自然人持股	528,000	0.09%						528,000	0.09%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									

境外自然人持股									
5、高管冻结股	4,042	0.0007%						4,042	0.0007%
二、无限售条件股份	207,338,498	34.79%						207,338,498	34.79%
1、人民币普通股	139,737,297	23.45%						139,737,297	23.45%
2、境内上市的外资股	67,601,201	11.34%						67,601,201	11.34%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	595,979,092							595,979,092	

注释：“有限售条件股份”中“高管冻结股”系本公司监事郭陆肆持有本公司A股154股、B股5390股，根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》，将其持有的B股股份按照75%的比例锁定冻结，其持有的A股因不足1000股，不予锁定冻结。

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市建设投资控股公司	323,158,332	0	0	323,158,332	股改限售	2012年11月4日
深圳市投资管理公司	56,582,573	0	0	56,582,573	股改限售	2012年11月4日
其他非流通股股东	8,895,647	0	0	8,895,647	股改限售	未知
郭陆肆	4,042	0	0	4,042	监事持股	未知
合 计	388,640,594	0	0	388,640,594		

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

4.2.1 前十名股东、前十名无限售条件流通股股东持股表

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 47320 户，其中：A 股 37463 户，B 股 9857 户。			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持 股 比 例（%）	持股总数 （股）	持有有限售条件 股份数量（股）	质押或冻结的 股份数量（股）
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.22	323, 158, 332	323, 158, 332	0
深圳市投资管理公司	国有法人	9.50	56, 582, 573	56, 582, 573	0
曾颖	境内自然人	0.56	3, 350, 000	0	0
深圳市国贸物业管理有限公司工会	国有法人	0.46	2, 768, 480	2, 768, 480	0
深圳经济特区免税商品企业公司	国有法人	0.29	1, 730, 300	1, 730, 300	0
深圳市金牛红贸易有限公司		0.25	1, 500, 000	0	0
上海肇达投资咨询有限公司		0.19	1, 111, 000	1, 111, 000	0
海南伟邦投资发展有限公司（附注 2）		0.15	865, 150	865, 150	0
上海昆凌工贸有限公司		0.12	692, 120	692, 120	0
刘燎原		0.11	641, 900	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理，第四股东为本公司间接全资子公司之工会。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量（股）		股份种类		
曾颖	3, 350, 000		境内上市外资股		
深圳市金牛红贸易有限公司	1, 500, 000		人民币普通股		
刘燎原	641, 900		境内上市外资股		
曹志勤	616, 325		人民币普通股		
刘云德	613, 200		人民币普通股		
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD-CUSTOMERS A/C	560, 000		境内上市外资股		
张燕	524, 310		人民币普通股		

张琳	523, 000	人民币普通股
邓炜朝	480, 100	人民币普通股
曹永辉	455, 300	人民币普通股
上述流通股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

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

4.2.2 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售 条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	323, 158, 332 (未含垫付股份 741, 075 股)	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	1、自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在 36 个月内不得上市交易或者转让； 2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占深物业总股本的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2013 年 11 月 4 日	29, 798, 954	
			2014 年 11 月 4 日	剩余股份	
2	深圳市投资管理公司	56, 582, 573	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在 12 个月内不得上市交易或者转让；未执行对价的非流通股东所持股份不得上市交易。
			2013 年 11 月 4 日	剩余股份	
3	深圳市国贸物业管理有限公司工会	2, 768, 480	未知	2, 768, 480	
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1, 730, 300	未知	1, 730, 300	
5	上海肇达投资咨询有限公司	1, 111, 000	未知	1, 111, 000	
6	海南伟邦投资发展有限公司	865, 150	未知	865, 150	
7	上海昆凌工贸有限公司	692, 120	未知	692, 120	
8	耿群英	528, 000	未知	528, 000	
9	中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	441, 400	未知	441, 400	
10	深圳市统盛实业有限公司	268, 057	未知	268, 057	

注释：第三名至第十名无限售条件股东所持股份限售期已于 2010 年 11 月 4 日届满。其中：上海肇达投资咨询有限公司、海南伟邦投资发展有限公司、上海昆凌工贸有限公司和深圳市统盛实业有限公司所持

有之股份已经解除限售，详见本公司于 2011 年 4 月 13 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的《限售股份解除限售提示性公告》；其他无限售条件股东尚需办理偿还垫付及解禁手续，方能上市交易。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

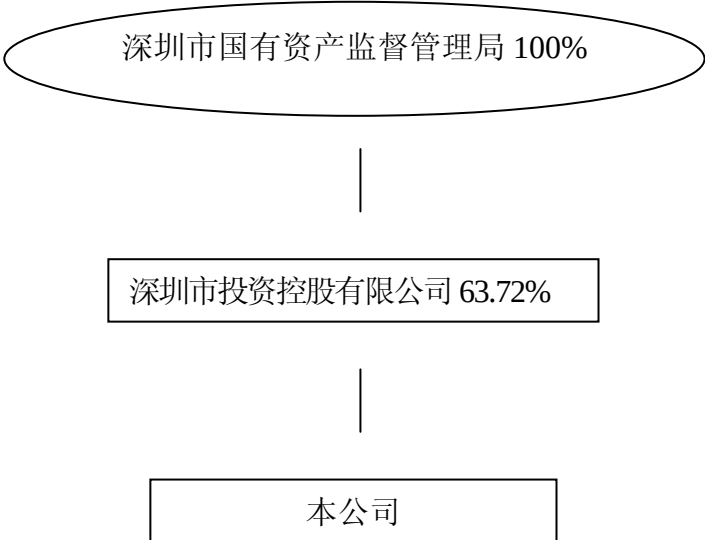
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒√不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 现任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东或关联方领取
									可行权股数	已行权股数	行权价	期末股票市价	
陈玉刚	董事长	男	53	2007.12-2010.12	0	0		74.37	0	0	0	0	否
魏 志	董事、总经理	男	53	2007.12-2010.12	0	0		74.37	0	0	0	0	否
刘光新	董事、工会主席	男	52	2007.12-2010.12	0	0		49.11	0	0	0	0	否
文 利	董事	女	41	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
郭立威	董事	男	38	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
李晓帆	独立董事	男	58	2007.12-2010.12	0	0		8.00	0	0	0	0	否
查振祥	独立董事	男	55	2007.12-2010.12	0	0		8.00	0	0	0	0	否
董志光	独立董事	男	54	2007.12-2010.12	0	0		8.00	0	0	0	0	否
曹子杨	监事会主席	男	60	2007.12-2010.12	0	0		64.54	0	0	0	0	否
王秀颜	监事	女	48	2008.9-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
王秋平	监事、发展管理部经理	女	41	2007.12-2010.12	0	0		27.96	0	0	0	0	否
张戈坚	监事、审计部经理	男	35	2007.12-2010.12	0	0		27.91	0	0	0	0	否
郭陆肆	监事	女	47	2007.12-2010.12	A 股 154 B 股 5390	A 股 154 B 股 5390		22.95	0	0	0	0	否
王航军	副总经理	男	44	2007.12-2010.12	0	0		49.11	0	0	0	0	否
李子鹏	副总经理	男	44	2007.12-2010.12	0	0		49.11	0	0	0	0	否
王慧敏	副总经理	女	43	2010.7-2010.12	0	0		9.91	0	0	0	0	否
龚四新	财务总监	男	43	2010.9-2010.12	0	0		8.58	0	0	0	0	否

范维平	董 事 会 秘 书、总法律 顾问	男	46	2009.1-- 2010.12	0	0		47.13	0	0	0	0	否
王 鹏	原董事	男	42	2007.12-- 2010.9	0	0		0	0	0	0	0	是
刘胤华	原 副 总 经 理	男	50	2007.12-- 2010.7	0	0		37.39	0	0	0	0	否
合 计								566.44					

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内公司经营情况回顾

1. 市场环境分析

1、市场环境分析

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

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

(1) 调控已经成为当前影响市场短期走势的主因。

①从 2010 年 1 月的“国十一条”、“新国十条”到 2011 年 1 月的“新国八条”，短时间段里，调控政策全方位、多角度、密集推出，紧缩个人房贷银根、定向提高房贷利率、严格执行“限购令”等政策相继推出，房产税也“靴子落地”，系列货币信贷政策也限制了商品房购

买资格并增加了投资成本，该部分投资需求的分化将导致部分区域商品房成交量或价格下滑。

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

③国家加强了对房地产企业开发资金的综合监管，限制房地产开发贷款规模、限制预售资金使用、控制房地产企业再融资及资本运作等。房地产为资金密集型行业，在当前政策环境下，大大提高了企业融资难度和成本。

（2）对市场环境主要变化的理解

①二、三线及以下城市在市场中地位上升

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

②房地产企业发展战略发生分化

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

③土地市场的新变化

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

（3）对未来行业发展前景的理解

近1年多来的本轮调控下，房地产行业波动较大，但公司认为支撑行业健康、平稳、快速发展的根本因素仍未发生实质性变化，房地产行业中长期发展的基础依然存在，持续向好的趋势不变；

但受调控、政策及体制等诸多约束，公司近年来快速、发展的步伐将受到压力；房地产行业和企业的发展迫切需要健康、稳定、良性的政策、经济和经营环境。

2、总体经营情况

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

3. 主营业务经营情况

（1）主营业务的范围及经营情况

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

按行业划分：

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

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

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

餐饮业务收入20,146,558.50元，毛利1,942,039.55元；

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

按地区划分：

深圳地区收入884,189,065.90元；

其他地区收入81,956,923.98元。

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

（2）公司主营业务构成

主营业务分行业、产品情况表：

单位：人民币千元

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

报告期内盈利能力较上一报告期增强的说明：

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

(3) 供应商、客户情况

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

4、报告期公司资产构成同比变化情况及产生变动的主要原因

(1) 资产构成同比变化情况

项目	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		占总资产 比重的增 减 (%)	资产同比 增减 (%)
	金额 (元)	占总资 产的比 重 (%)	金额 (元)	占总资 产的比 重 (%)		
货币资金	534,418,695.36	18.34	830,055,588.25	29.28	-10.94	-35.62
预付款项	49,360,431.87	1.69	46,862,874.11	1.65	0.04	5.33
其他应收款	37,787,880.10	1.30	54,030,054.90	1.91	-0.61	-30.06

存货	1,576,183,305.38	54.10	1,255,676,772.24	44.30	9.80	25.52
投资性房地产	295,584,704.09	10.15	257,105,965.94	9.07	1.08	14.97
无形资产	106,563,665.92	3.66	112,893,677.12	3.98	-0.33	-5.61
递延所得税资产	83,209,649.31	2.86	51,695,501.02	1.82	1.03	60.96
短期借款	10,000,000.00	0.34	200,000,000.00	7.06	-6.71	-95.00
应付账款	105,465,038.93	3.62	112,470,139.39	3.97	-0.35	-6.23
预收账款	878,660,737.46	30.16	745,527,226.22	26.30	3.86	17.86
一年内到期的非流动负债	250,960,000.00	8.61	200,000,000.00	7.06	1.56%	25.48
长期借款	212,000,000.00	7.28	263,480,000.00	9.30	-2.02	-19.54
预计负债	0.00	0.00	69,284,708.83	2.44	-2.44	-100.00
总资产	2,913,281,353.84		2,834,417,954.60			2.78

产生变动的说明：

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

目核算所致；

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

14) 总资产同比增加 2.78%，主要是报告期公司项目售楼款增加所致。

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

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

说明：

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

5、采用公允价值计量的项目以及持有外币金融资产、金融负债情况

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

（1）采用公允价值计量的项目

单位：万元

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

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

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

(2) 持有外币金融资产、金融负债情况

报告期内,公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

6、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

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

说明：

①经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：A、根据公司战略发展目标,公司报告

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

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

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

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

（单位：人民币千元）

公司名称	主营业务	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	同比增加（%）	金额	同比增加（%）	金额	同比增加（%）	金额	同比增加（%）
深圳市皇城地产有限公司	皇岗口岸配套商业服务设施的开发、建设、经营、管理	3,000								
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车出租	29,850								

8、产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化

9、公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在其控制下的特殊目的主体。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币千元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减（%）	金额	比上年增减（%）	利润率（%）	比上年增减（%）

房地产开发	690,304	18.75	446,539	90.57	35.31	-24.38
物业管理及租赁	190,708	21.76	173,328	15.36	9.11	5.04
出租车客运	50,748	6.72	26,879	17.34	47.03	-4.79
餐饮服务	20,147	19.31	18,204	26.49	9.64	-5.13
其它	14,240	-22.95	3,893	-18.49	72.66	-1.50

6.2.1 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐适用 ☒√不适用

主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☒√适用 ☐不适用

主营业务房地产业毛利率大幅下降，主要原因是今年主要结转项目的地点、销售价格与去年不同，今年主要结转项目的销售价格比去年主要结转项目的销售价格低很多。

6.2.2 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

☒√适用 ☐不适用

参股公司名称		深圳市物业房地产开发有限公司		
本期贡献的投资收益		112,462 千元	占上市公司净利润的比重	—
参股公司	经营范围	房地产开发		
	净利润	112,462 千元		

参股公司名称		深圳市皇城地产有限公司		
本期贡献的投资收益		33,828 千元	占上市公司净利润的比重	—

参股公司	经营范围	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理
	净利润	33,828 千元

6.3 主营业务分地区情况

单位：人民币 千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳	884,189	14.33
其他	81,956	20.01

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币千元

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

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

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

公司前三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
2009 年	6,067,788.90	462,937,195.91	96,933,951.02	1.31%	6.26%
2008 年	0.00	-26,155,872.73	9,829,397.29	0.00	0.00
2007 年	0.00	-27,611,609.45	-27,377,663.77	0.00	0.00

6.8 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒适用 ☐不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司 2010 年度实现归属于母公司所有者的合并净利润为 174,998,534.79 元，母公司 2010 年度实现的净利润为 18,982,840.06 元，鉴于公司进行利润分配以母公司为主体，截止 2010 年 12 月 31 日母公司的未分配利润为负值，故公司 2010 年度不进行利润分配。	本年度利润用于弥补公司以前年度亏损等，留存资金继续用于现有项目的开发。

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

☐适用 ☒√不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

☐适用 ☒√不适用

7.2 出售资产

☒√适用 ☐不适用

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
四会市土地储备中心	在广东省四会市拥有的使用面积为31,394.46平方米（折合47.09亩）的工业用地	2009年7月6日	人民币527万元	0.00元	183万元	否	是	是
深圳市通产包装集团有限公司	深圳华晶玻璃瓶有限公司15.83%的股权	2010年2月26日	人民币155万元	0.00元	154万元	是	是	是

注：上述资产出售详见财务报告附注（五）10项、（六）6（3）项。

2、上述资产出售对公司的业务连续性和管理层的稳定性不存在任何影响。

7.3 重大担保

☒√适用 ☐不适用

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象 名称	发生日期 （协议签署 日）	担保金 额	担保 类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担 保（是或否）
报告期内担保发生额合计			0 元			
报告期末担保余额合计			0 元			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			21,200 万元			
报告期末对子公司担保余额合计			45,500 万元			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			45,500 万元			
担保总额占公司净资产的比例			52.05%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供 担保的金额			0 元			
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			45,500 万元			
担保总额超过净资产 50%部分的金 额			1,791 万元			
上述三项担保金额合计			45,500 万元			

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒√不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳国贸天安物业有限公司	-500	1,471		
安徽南鹏造纸有限公司	-39	830		
深圳市国贸实业发展有限公司	12	255		
深圳物方陶瓷工业公司	0	175		
深圳市投资控股有限公司（注）			-19,438	1,000
深圳市国贸石油有限公司			0	720
深圳物业吉发仓储有限公司			586	1,215
广州利世风汽车有限公司			0	1,534
合计	-527	2,731	-18,852	4,469

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

注：深圳市投资控股有限公司对公司的短期借款期末余额为 1,000 万元，其中：于 2009 年 12 月 30 日以中国农业银行股份有限公司深圳市分行为受托人向公司提供委托借款 5,000 万元，到期日为 2010 年 12 月 29 日，年利率为 5.31%，报告期已归还，报告期合计支付利息 238 万元；于 2009 年 10 月 16 日以中国光大银行深圳景田支行为受托人向公司子公司-深圳市皇城地产有限公司提供委托借款 15,000 万元，到期日为 2010 年 10 月 16 日，年利率为 5.0523%，报告期已归还，报告期合计支付利息 200 万元；于 2010 年 12 月 28 日以中国光大银行深圳景田支行为受托人向公司子公司-深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款 1,000 万元，到期日为 2011 年 12 月 28 日，年利率为 5.5439%。

7.4.3 2010年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

2010年新增资金占用情况

☐适用 ☒√不适用

截止2010年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐适用 ☒√不适用

7.5 委托理财

☐适用 ☒√不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒√适用 ☐不适用

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

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

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

2、股权分置改革中非流通股股东承诺

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

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

上市公司所有。

截至本公告日，建设控股和深投公司未出售本公司股份。

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

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

截至本公告日，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。

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

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

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

述5亿元人民币的现金支持不包括自深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。

2010年3月18日，本公司召开2009年度股东大会，审议通过了“关于向控股股东申请委托贷款的议案”，股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商基础上，决定办理不少于5亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，详见本公司2010年3月19日刊登的《2009年度股东大会决议公告》。2010年12月28日，深投控以中国光大银行深圳景田支行为受托人向本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司提供委托借款1,000万元；报告期末至本公告日，深投控向本公司委托贷款49,000万元。

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

本承诺是否需要履行需视2011年净利润情况而定。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内，未有新的重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况如下：

（1）本公司自1999年至2009年度报告中披露的“海艺公司”案。

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

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

2010年10月，经深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）调解，本公司与海艺实业（深圳）有限公

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

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

（2）本公司在 2000 年至 2009 年度报告中披露的“基永公司”案。

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

（3）本公司在 2005 至 2009 年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司一案。

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

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

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

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

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

院报告执行情况，请求法院进入抵押财产的评估拍卖程序。

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

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

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

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

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

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

（5）本公司在2004年至2009年度报告中披露的“美丝公司诉讼”案。

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

（6）本公司在 2007 年至 2009 年度报告中披露的“金田担保”案。

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

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

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

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

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

公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

（8）本公司在 2009 年度中披露的“华西公司诉讼”案。

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

（9）本公司在 2009 年度中披露的“东方资产管理公司诉讼”案。

A、（2009）深中法民二初字第77号案件

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

本案于2010年6月11日开庭审理，深圳中院尚未作出判决。

B、（2009）深中法民二初字第78号案件

本案为东方资产管理公司诉富临酒店、富临实业借款纠纷案。2009年7月23日，东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求。详见本公司于2009年12月30日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

2010 年 6 月，东方资产管理公司撤回对本公司的起诉。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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

合计	268,735.50	—	272,100.00	100.00	39,900.00
----	------------	---	------------	--------	-----------

7.8.2持有其他上市公司股权情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

7.8.5 持有外币金融资产、金融负债情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

§ 8 监事会报告

一、监事会工作情况

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会召开了6次会议：

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

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

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

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

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

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

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

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

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

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

（二）检查公司财务的情况

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

（三）审核公司内部控制情况

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

（四）募集资金投入情况

报告期内，公司未发生募集资金事项。

（五）关联交易情况

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

（六）资产处置情况

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

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

众环审字（2011）357 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审

计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

闵 超

中国注册会计师

范桂铭

中国

武汉

2011 年 4 月 22 日

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表、现金流量表和所有者权益变动表。（附后）

9.2.1 资产负债表

9.2.2 利润表

9.2.3 现金流量表

9.2.4 所有者权益变动表

9.2.5 母公司所有者权益变动表

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明。

本公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法变更事项。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。

本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明。

(1) 报告期内新纳入合并范围公司

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

(2) 报告期内不再纳入合并范围公司

本公司在报告期内没有发生不再纳入合并范围的公司。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一一年四月二十六日

9.2.1

资 产 负 债 表

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

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	（五）1	534,418,695.36	78,920,447.75	830,055,588.25	2,539,358.76
交易性金融资产	（五）2	272,100.00	272,100.00	232,200.00	232,200.00
应收票据	（五）3	300,000.00			
应收账款	（五）4	67,935,785.29	59,680,032.75	66,938,998.94	61,464,246.43
预付款项	（五）6	49,360,431.87		46,862,874.11	500,000.00
应收股利					325,739,041.74
其他应收款	（五）5	37,787,880.10	558,839,822.28	54,030,054.90	89,557,866.50
买入返售金融资产					
存货	（五）7	1,576,183,305.38	56,594,638.32	1,255,676,772.24	66,446,135.31
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		2,266,258,198.00	754,307,041.10	2,253,796,488.44	546,478,848.74
非流动资产：					
发放贷款及垫款					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	（五）9	81,390,188.20	250,800,688.20	79,697,503.62	178,877,503.62
投资性房地产	（五）10	295,584,704.09	205,439,020.58	257,105,965.94	173,874,690.52
固定资产	（五）11	78,112,745.51	35,645,685.39	76,985,792.12	39,860,661.03
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	（五）12	106,563,665.92		112,893,677.12	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		2,162,202.81	2,162,202.81	2,243,026.34	2,243,026.34
递延所得税资产	（五）13	83,209,649.31		51,695,501.02	
其他非流动资产					
非流动资产合计		647,023,155.84	494,047,596.98	580,621,466.16	394,855,881.51
资产总计		2,913,281,353.84	1,248,354,638.08	2,834,417,954.60	941,334,730.25
流动负债：					
短期借款	（五）16	10,000,000.00		200,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	（五）17	105,465,038.93	34,423,717.04	112,470,139.39	37,032,127.61
预收款项	（五）18	878,660,737.46	79,725.48	745,527,226.22	1,026,694.63
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	（五）19	53,817,405.36	9,636,557.03	51,982,204.97	9,345,999.43

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

9.2.2

利 润 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：（人民币）元

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

9.2.3

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,131,466,203.13	3,823,346.28	1,531,740,152.74	9,660,606.19
处置交易性金融资产净增加额					
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 43	59,815,186.84	111,410,661.94	38,461,044.49	141,663,744.56
经营活动现金流入小计		1,191,281,389.97	115,234,008.22	1,570,201,197.23	151,324,350.75
购买商品、接受劳务支付的现金		820,344,512.15	12,104,251.58	434,523,512.76	5,388,321.58
支付给职工以及为职工支付的现金		182,972,116.90	1,729,974.36	178,247,426.70	6,746,838.49
支付的各项税费		169,895,167.87	676,447.84	147,518,572.72	3,270,561.27
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 43	119,848,063.69	149,964,390.89	50,261,058.36	26,022,181.44
经营活动现金流出小计		1,293,059,860.61	164,475,064.67	810,550,570.54	41,427,902.78
经营活动产生的现金流量净额		-101,778,470.64	-49,241,056.45	759,650,626.69	109,896,447.97
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,540,000.00		4,927,524.66	
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00	157,180,496.74	5,000,000.00	4,275,643.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,517,679.84		1,534,678.54	890,741.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		12,057,679.84	157,180,496.74	11,462,203.20	5,166,384.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,488,536.34	245,261.58	2,771,658.50	1,109,913.46
投资支付的现金			20,000,000.00	57,150.23	
质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		19,488,536.34	20,245,261.58	2,828,808.73	1,109,913.46

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

9.2.4 合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

2010 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

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

		38,687,344.20						
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	64,020,275.72		69,712,050.51	148,961,664.40	-4,487,460.75	862,087.06	875,047,708.94

注：其他系指“外币报表折算差额”。

合并所有者权益变动表(续表)

2010 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

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

其他								
二、本年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	54,179,917.00			6,792,923.40	29,893,321.72	-38,974.41	336.00	90,827,523.71
（一）净利润					96,933,951.02		336.00	96,934,287.02
（二）其他综合收益						-38,974.41		-38,974.41
上述（一）和（二）小计					96,933,951.02	-38,974.41	336.00	96,895,312.61
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1.提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2.对所有者（或股东）的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3.其他								
（五）所有者权益内部结构								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18

注：其他系指“外币报表折算差额”。

9.2.5 母公司所有者权益变动表

所有者权益变动表

2010 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2010 年）							
	归属于母公司所有者权益						少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	实收资本（或股 本）	资本公积	减 ： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年 末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78
加：会计 政策变更								
前期 差错更正								
其他								
二、本年年 初余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78
三、本年增 减变动金额（减 少以“-”号填 列）		38,687,344.20			18,982,840.06			57,670,184.26
（一）净利 润					18,982,840.06			18,982,840.06
（二）其他 综合收益								
上述（一） 和（二）小计					18,982,840.06			18,982,840.06
（三）所有 者投入和减少资 本		38,687,344.20						38,687,344.20
1.所有者投 入资本								
2.股份支付 计入所有者权益 的金额								
3.其他		38,687,344.20						38,687,344.20
（四）利润 分配								
1.提取盈余								

公 积								
2. 对所有者 (或股东) 的分 配								
3. 其他								
(五) 所有 者权益内部结构								
1. 资本公积 转增资本 (或股 本)								
2. 盈余公积 转增资本 (或股 本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年 末余额	595,979,092.00	38,914,227.99		69,712,050.51	-12,849,343.46			691,756,027.04

所有者权益变动表(续表)

2010 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2009 年度）							
	归属于母公司所有者权益						少数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	实收资本（或股 本）	资本公积	减 ： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年 末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计 政策变更								
前期 差错更正								
其他								
二、本年年 初余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
三、本年增 减变动金额（减 少以“-”号填	54,179,917.00			6,792,923.40	395,896,566.61			456,869,407.01

列)								
(一) 净利润					462,937,195.91			462,937,195.91
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计					462,937,195.91			462,937,195.91
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1. 提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2. 对所有者(或股东)的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78