



ZHONGHUAN HAIHUA
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环大厦 2-9 层

邮编：430077 电话：027 85826771 传真：027 85424329

审 计 报 告

众环审字（2012）407 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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



众环海华会计师事务所有限公司

中国

武汉

中国注册会计师

中国注册会计师



2012 年 3 月 29 日

合并资产负债表(资产)

会合01 表

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

资 产	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	(五) 1	463,775,328.93	534,418,695.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(五) 2		272,100.00
应收票据	(五) 3	200,000.00	300,000.00
应收账款	(五) 4	70,531,339.78	67,935,785.29
预付款项	(五) 6	474,354,748.39	49,360,431.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五) 5	3,346,988.49	37,787,880.10
买入返售金融资产			
存货	(五) 7	1,814,992,629.34	1,576,183,305.38
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,827,201,034.93	2,266,258,198.00
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	81,103,539.95	81,390,188.20
投资性房地产	(五) 10	291,159,907.85	295,584,704.09
固定资产	(五) 11	65,011,538.39	78,112,745.51
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	100,040,864.15	106,563,665.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,989,226.53	2,162,202.81
递延所得税资产	(五) 13	124,102,202.41	83,209,649.31
其他非流动资产	(五) 14	9,000,000.00	
非流动资产合计		672,407,279.28	647,023,155.84
资产总计		3,499,608,314.21	2,913,281,353.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(负债及股东权益)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会合01 表
单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款	(五) 17	601,495,212.00	10,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(五) 18	187,083,147.42	105,465,038.93
预收款项	(五) 19	208,655,909.41	878,660,737.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(五) 20	45,013,122.69	53,817,405.36
应交税费	(五) 21	499,430,386.43	195,585,180.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(五) 22	479,430,681.58	229,549,997.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(五) 23	218,359,888.32	250,960,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,239,468,347.85	1,724,038,360.16
非流动负债：			
长期借款	(五) 24	7,333,333.32	212,000,000.00
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	(五) 13		807.48
其他非流动负债	(五) 25	121,700,672.06	102,194,477.26
非流动负债合计		129,034,005.38	314,195,284.74
负债合计		2,368,502,353.23	2,038,233,644.90
股东权益：			
股本	(五) 26	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	(五) 27	64,020,275.72	64,020,275.72
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(五) 28	69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备			
未分配利润	(五) 29	406,422,741.94	148,961,664.40
外币报表折算差额		-5,890,286.25	-4,487,460.75
归属于母公司的股东权益合计		1,130,243,873.92	874,185,621.88
少数股东权益		862,087.06	862,087.06
股东权益合计		1,131,105,960.98	875,047,708.94
负债和股东权益总计		3,499,608,314.21	2,913,281,353.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

会合02 表

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	附注	2011年度	2010年度
一、营业总收入		1,408,565,307.32	993,175,350.38
其中：营业收入	(五) 30	1,408,565,307.32	993,175,350.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,067,882,198.44	801,568,833.29
其中：营业成本	(五) 30	563,184,206.93	673,496,987.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(五) 31	345,229,393.29	82,649,517.32
销售费用	(五) 32	32,792,286.16	14,956,309.36
管理费用	(五) 33	92,292,907.64	92,642,838.43
财务费用	(五) 34	12,119,255.73	-2,813,250.22
资产减值损失	(五) 35	22,264,148.69	-59,363,569.15
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	(五) 36	-3,364.50	39,900.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五) 37	308,753.56	3,232,684.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-286,648.25	1,692,778.22
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		340,988,497.94	194,879,101.67
加：营业外收入	(五) 38	1,284,700.35	9,301,597.49
减：营业外支出	(五) 39	2,769,793.67	-2,979,042.54
其中：非流动资产处置损失		28,235.97	54,321.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		339,503,404.62	207,159,741.70
减：所得税费用	(五) 40	82,042,327.08	32,161,206.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		257,461,077.54	174,998,534.79
其中：被合并方在合并前取得的被合并方在合并日以前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		257,461,077.54	174,998,534.79
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	(五) 41	0.43	0.29
（二）稀释每股收益（元/股）	(五) 41	0.43	0.29
七、其他综合收益	(五) 42	-1,402,825.50	-942,810.23
八、综合收益总额		256,058,252.04	174,055,724.56
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		256,058,252.04	174,055,724.56
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会合03 表
单位：元

项 目	附注	2011年度	2010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		733,772,242.53	1,131,466,203.13
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 43	35,961,542.62	59,815,186.84
经营活动现金流入小计		769,733,785.15	1,191,281,389.97
购买商品、接受劳务支付的现金		696,932,522.62	820,344,512.15
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		215,354,850.02	182,972,116.90
支付的各项税费		142,506,935.31	169,895,167.87
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 43	76,407,064.90	119,848,063.69
经营活动现金流出小计		1,131,201,372.85	1,293,059,860.61
经营活动产生的现金流量净额		-361,467,587.70	-101,778,470.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		512,174.81	1,540,000.00
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00	5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		316,280.00	5,517,679.84
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		5,828,454.81	12,057,679.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,411,814.98	19,488,536.34
投资支付的现金		9,000,000.00	
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		21,411,814.98	19,488,536.34
投资活动产生的现金流量净额		-15,583,360.17	-7,430,856.50
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		612,495,212.00	222,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			38,687,344.20
筹资活动现金流入小计		612,495,212.00	260,687,344.20
偿还债务支付的现金		260,960,000.00	413,009,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,513,545.03	29,659,944.52
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	1,396,200.00	4,284,926.00
筹资活动现金流出小计		305,869,745.03	446,954,370.52
筹资活动产生的现金流量净额		306,625,466.97	-186,267,026.32
四、汇率变动对现金的影响		-217,885.53	-160,539.43
五、现金及现金等价物净增加额		-70,643,366.43	-295,636,892.89
加：期初现金及现金等价物余额	(五) 43	534,418,695.36	830,055,588.25
六、期末现金及现金等价物余额	(五) 43	463,775,328.93	534,418,695.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2011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
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他（注）		
一、上年年末余额	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
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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	64,020,275.72			69,712,050.51		148,961,664.40	-4,487,460.75	862,087.06	875,047,708.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							257,461,077.54	-1,402,825.50		256,058,252.04
（一）净利润							257,461,077.54			257,461,077.54
（二）其他综合收益								-1,402,825.50		-1,402,825.50
上述(一)和(二)小计							257,461,077.54	-1,402,825.50		256,058,252.04
（三）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
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										
（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	595,979,092.00	64,020,275.72			69,712,050.51		406,422,741.94	-5,890,286.25	862,087.06	1,131,105,960.98

注：其他系指“外币报表折算差额”。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2010年度								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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.股份支付计入股东权益的金额										
3.其他		38,687,344.20								38,687,344.20
（四）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
（五）股东权益内部结转										
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										
（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	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”。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(资产)

会企01 表

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

资 产	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金		83,846,009.34	78,920,447.75
交易性金融资产			272,100.00
应收票据			
应收账款	(十) 1	57,610,601.35	59,680,032.75
预付款项		435,617,463.60	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十) 2	66,901,359.57	558,839,822.28
存货		323,385,959.42	56,594,638.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		967,361,393.28	754,307,041.10
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十) 3	300,514,039.95	250,800,688.20
投资性房地产		196,918,915.36	205,439,020.58
固定资产		29,002,844.78	35,645,685.39
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,989,226.53	2,162,202.81
递延所得税资产			
其他非流动资产	(十) 4	475,000,000.00	
非流动资产合计		1,003,425,026.62	494,047,596.98
资产总计		1,970,786,419.90	1,248,354,638.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

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

负债和股东权益	附注	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		33,981,501.43	34,423,717.04
预收款项		351,401.50	79,725.48
应付职工薪酬		7,550,348.37	9,636,557.03
应交税费		1,829,406.16	1,264,740.40
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,268,548,668.33	508,763,899.07
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,312,261,325.79	554,168,639.02
非流动负债：			
长期借款			
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			807.48
其他非流动负债		4,161,870.46	2,429,164.54
非流动负债合计		4,161,870.46	2,429,972.02
负债合计		1,316,423,196.25	556,598,611.04
股东权益：			
股本		595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积		38,914,227.99	38,914,227.99
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备			
未分配利润		-50,242,146.85	-12,849,343.46
股东权益合计		654,363,223.65	691,756,027.04
负债和股东权益总计		1,970,786,419.90	1,248,354,638.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

会企02 表

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	附注	2011年度	2010年度
一、营业总收入	(十) 5	48,557,559.48	35,828,118.43
减：营业成本	(十) 5	35,318,571.13	16,789,454.03
营业税金及附加		6,677,356.44	1,866,079.35
销售费用			
管理费用		37,525,862.49	43,351,688.19
财务费用		796,873.78	1,551,183.42
资产减值损失		20,832,527.84	-37,276,392.48
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）		-3,364.50	39,900.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(十) 6	17,549,461.29	3,232,684.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-286,648.25	1,692,778.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-35,047,535.41	12,818,690.50
加：营业外收入		135,208.33	2,643,526.20
减：营业外支出		2,481,283.79	-3,521,430.84
其中：非流动资产处置损失		2,826.50	10,241.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-37,393,610.87	18,983,647.54
减：所得税费用		-807.48	807.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-37,392,803.39	18,982,840.06
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-37,392,803.39	18,982,840.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	2011年度	2010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	48,186,363.60	3,823,346.28
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	955,034,252.86	111,410,661.94
经营活动现金流入小计	1,003,220,616.46	115,234,008.22
购买商品、接受劳务支付的现金	450,309,709.08	12,104,251.58
支付给职工以及为职工支付的现金	16,853,488.87	1,729,974.36
支付的各项税费	8,620,041.58	676,447.84
支付的其他与经营活动有关的现金	20,083,193.31	149,964,390.89
经营活动现金流出小计	495,866,432.84	164,475,064.67
经营活动产生的现金流量净额	507,354,183.62	-49,241,056.45
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	512,174.81	
取得投资收益所收到的现金	22,592,670.23	157,180,496.74
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	1,280.00	
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	23,106,125.04	157,180,496.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	534,622.00	245,261.58
投资所支付的现金	525,000,000.00	20,000,000.00
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	525,534,622.00	20,245,261.58
投资活动产生的现金流量净额	-502,428,496.96	136,935,235.16
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		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		38,687,344.20
筹资活动现金流入小计		38,687,344.20
偿还债务所支付的现金		50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		50,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-11,312,655.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-125.07	-433.92
五、现金及现金等价物净增加额	4,925,561.59	76,381,088.99
加：期初现金及现金等价物余额	78,920,447.75	2,539,358.76
六、期末现金及现金等价物余额	83,846,009.34	78,920,447.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2011年度						
	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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-12,849,343.46	691,756,027.04
加：1.会计政策变更							
2.前期差错更正							
3.其他							
二、本年年初余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-12,849,343.46	691,756,027.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-37,392,803.39	-37,392,803.39
（一）净利润						-37,392,803.39	-37,392,803.39
（二）其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						-37,392,803.39	-37,392,803.39
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
（五）股东权益内部结转							
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							
（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	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-50,242,146.85	654,363,223.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2010年度						
	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	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、本期增减变动金额（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.股份支付计入股东权益的金额							
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）股东权益内部结转							
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							
（六）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（七）其他							
四、本期期末余额	595,979,092.00	38,914,227.99			69,712,050.51	-12,849,343.46	691,756,027.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2011年12月31日)

(一) 公司的基本情况

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

1、 公司注册资本

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

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地:中国广东省深圳市。

组织形式:股份有限公司。

总部地址:深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

3、 公司的业务性质和主要经营活动

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

4、 公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末,本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004年,深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并,组建成立深圳市投资控股有限公司,本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司,成立于2004年10月13日,法定代表人范鸣春,注册资本56亿元,主要经营范围是:为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。深圳市国有资产监督管理局作为政府组成部门,代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理,因此本公司的最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。

5、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2012年3月29日经公司第七届董事会第七次会议批准报出。

(二) 公司重要会计政策、会计估计

1、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其

他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

4、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

A、在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允

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

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

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

（2）合并财务报表编制方法

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

（3）少数股东权益和损益的列报

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

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

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

7、 现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务核算方法

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

（1）汇兑差额的处理

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

（2）外币财务报表的折算

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

9、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

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

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

③金融资产的后续计量

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

B、持有至到期投资,采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认、减值以及摊销形成

的利得或损失，计入当期损益。

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

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

④金融资产的减值准备

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

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

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

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

b) 可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融负债的分类和计量

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

（2）按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合1	单独测试后未减值的合并报表范围内各母、子公司相互之间的应收款项。
组合2	单独测试后未减值的除组合1以外的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	不计提坏账准备。
组合2	账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	3	3
1至2年（含2年）	10	10
2至3年（含3年）	30	30
3至4年（含4年）	50	50
4至5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

11、存货的分类和计量

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

（2）存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

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

（4）低值易耗品采用“一次摊销法”摊销。

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

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表

日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

（6）存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

（1）初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

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

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

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

益性证券或债务性证券的初始确认金额；

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

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

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

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

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

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

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

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

（2）后续计量

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

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

公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，应当按照《企业会

计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

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

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

13、投资性房地产的确认和计量

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

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

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

14、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	5-10	3.8-4.5
机器设备	10	5	9.5

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19
固定资产装修	5		20

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

（3）融资租入固定资产

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

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

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

（4）固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以

后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

16、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

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

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

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

（2）无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

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

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

17、长期待摊费用的核算方法

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

18、附回购条件的资产转让的核算方法

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

如有附回购条件的资产转让，考虑交易的经济实质，披露其会计处理方法。

19、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

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

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

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

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

20、股份支付的确认和计量

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

的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益工具结算的股份支付

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

权益工具的公允价值的确定：

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

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

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

（2）以现金结算的股份支付

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

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

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确

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

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

21、与回购本公司股份相关的会计处理方法

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

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

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

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

22、收入确认方法和原则

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

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

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

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

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

(6) 建造合同收入确认原则

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

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

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

23、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

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

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

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

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

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

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

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

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

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

（2）递延所得税负债

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

25、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

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

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

（2）融资租赁

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

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

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得

租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

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

26、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

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

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

①会计估计变更的内容及审批程序

本报告期公司第七届董事会第四次会议审议通过了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司会计政策与会计估计》，调整了应收款项按照风险特征划分风险组合的依据及计提坏账准备的方法，具体如下：

A 新政策详见附注（二）10。

B 原政策如下：

按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据

组合1	从事物业管理类业务子公司的信用风险特征类似的应收款项，不包含信用风险特征明显
-----	--

	较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。
组合2	从事物业管理类业务子公司之外的其他公司的应收款项,不包含信用风险特征明显较高且已经单项计提坏账准备的应收款项。

按组合计提坏账准备的计提方法

组合1	余额百分比法
组合2	在资产负债表日,依据重要性原则单独进行减值测试,经测试发生了减值的,按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确定减值损失,计提坏账准备;经测试没有发生减值的,不再计提坏账准备。

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的:

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

②会计估计变更对本报告期的影响

项目	变更前金额	变更影响金额	变更后金额
资产负债表项目:			
应收账款	71,906,190.53	-1,374,850.75	70,531,339.78
其他应收款	25,233,658.76	-21,886,670.27	3,346,988.49
长期股权投资	83,150,532.14	-2,046,992.19	81,103,539.95
递延所得税资产	123,788,245.69	313,956.72	124,102,202.41
利润表项目:			
资产减值损失	-997,372.33	23,261,521.02	22,264,148.69
投资收益	2,355,745.75	-2,046,992.19	308,753.56
所得税费用	82,356,283.80	-313,956.72	82,042,327.08
净利润	282,455,634.03	-24,994,556.49	257,461,077.54

28、前期会计差错更正

本报告期无前期会计差错更正事项。

29、资产减值

当存在下列迹象的,表明资产可能发生了减值:

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（三）税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	营业收入	6、17
营业税	营业收入	3、5
城市建设维护税	应纳流转税额	1、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

堤围费	营业收入	0.01
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60 四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	注

注：公司及注册于深圳市的子公司本年企业所得税税率为 24%；注册于深圳市外的境内子公司企业所得税税率为 25%；注册于香港地区的子公司企业所得税税率为 17%。

2、税收优惠及批文

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

（四）企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码证	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
深圳市皇城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李子鹏	192184835	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
深圳市物业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	魏志	192174565	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	徐州市	李子鹏	552525454	房地产开发	5,000	房地产开发及销售、工程管理、房屋租赁、物资购销
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞市	李子鹏	562562654	房地产开发	2,000	房地产开发及销售、房屋租赁
深物业扬州房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	扬州市	李子鹏	573842934	房地产开发	5,000	房地产开发及销售、工程管理、物资购销
海南新达开发总公司	全资子公司	有限责任公司	海口市	刘胤华	201264619	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王航军	192174549	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
深圳市皇城物业管理有	全资子	有限	深圳	王航军	757601334	物业管	500	物业管理、庭院绿化及

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码证	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
限公司	公司	公司	市			理		清洁服务
山东深国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	济南市	王智勇	684815947	物业管理	500	物业管理、家政服务、房屋销售与中介、餐饮服务
重庆深国贸物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市	曾详荣	202853028	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
重庆奥博电梯有限公司	全资子公司	有限责任公司	重庆市	曾详荣	66085719X	服务业	200	安装、改造、维修电梯, 电梯及零配件销售
深圳市天阙电梯技术有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王智勇	192277759	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
深圳市国管机电设备有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	包刚	192332519	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养
深圳市国贸餐饮有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王慧敏	738842749	餐饮服务	200	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业工程建设监理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	王慧敏	279383351	工程监理	300	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
深圳市房地产交易所	全资子公司	有限责任公司	深圳市	姚成新	192177790	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深圳市国贸汽车实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	魏志	19217731X	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸小汽车出租有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李老根	192267331	服务业	1,600	汽车客运、汽车出租
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	肖德军	192325669	服务业	200	驾驶员培训
深圳市国贸商场有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	罗俊德	19218224X	商品销售	1,200	投资商贸企业、物资、供应业
四川天和实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都市	李骏	754748621	商品销售	800	国内商品批发
湛江深圳物业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	湛江市	段佐平	194351406	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
深业地产发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资
汇恒发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.0002	物业发展

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码证	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
置茂置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
胜达时投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	不适用	不适用	房地产开发	HKD0.0004	物业投资

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(万元)
深圳市皇城地产有限公司	3,000		100	100	是		
深圳市物业房地产开发有限公司	3,095		100	100	是		
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	5,000		100	100	是		
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	2,000		100	100	是		
深物业扬州房地产开发有限公司	5,000		100	100	是		
海南新达开发总公司	2,000		100	100	是		
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000		100	100	是		
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100	100	是		
山东深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是		
重庆深国贸物业管理有限公司	500		100	100	是		
重庆奥博电梯有限公司	200		100	100	是		
深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100	100	是		
深圳市国管机电设备有限公司	120		100	100	是		
深圳市国贸餐饮有限公司	200		100	100	是		
深圳市物业工程建设监理有限公司	300		100	100	是		
深圳市房地产交易所	138		100	100	是		
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985		100	100	是		
深圳市国贸小汽车出租有限公司	1,600		100	100	是		
深圳特速机动车驾驶员	200		100	100	是		

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）
培训中心有限公司							
深圳市国贸商场有限公司	1,200		100	100	是		
四川天和实业有限公司	800		100	100	是		
湛江深圳物业发展有限公司	253		100	100	是		
深业地产发展有限公司	HKD2,000	RMB 318.75 HKD11,914.65	100	100	是		
汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100	100	是		
置茂置业有限公司	HKD0.01		70	70	是	86.21	
胜达时投资有限公司	HKD0.0004		100（注）	100	是		

注：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100%的子公司。

（2）同一控制下企业合并取得的子公司

公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

公司无非同一控制下企业合并取得的子公司。

2、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

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。

3、合并范围发生变更的说明

本报告期公司在江苏省扬州市新设立全资子公司深物业扬州房地产开发有限公司开发扬州维扬区 676 号地块，并于 2011 年 5 月 9 日取得江苏省扬州工商行政管理局核发的注册号为 321000000081100 的企业法人营业执照，注册资本为 5,000 万元，全部由公司货币资金出资。

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

（1）本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
深物业扬州房地产开发有限公司	48,453,023.08	-1,546,976.92

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本报告期无。

5、本期发生的同一控制下企业合并

本报告期无。

6、本期发生的非同一控制下企业合并

本报告期无。

7、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

本报告期无。

8、本期发生的反向收购

本报告期无。

9、本期发生的吸收合并

本报告期无。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日港币对人民币的即期汇率 1: 0.8107 折算。

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

(3) 利润表中的各项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率即本报告期港币对人民币的平均汇率 1: 0.8308 折算。

(五) 合并财务报表主要项目附注

(以下附注未经特别注明，年末指 2011 年 12 月 31 日，年初指 2010 年 12 月 31 日；本年指 2011

年度，上年指 2010 年度；金额单位为人民币元)

1、货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	——	——	276,688.67	——	——	184,769.91
人民币	——	——	274,995.88	——	——	180,214.38
港币	2,088.06	0.8107	1,692.79	5,325.62	0.8509	4,531.82
美元				3.58	6.6227	23.71
银行存款	——	——	458,951,974.48	——	——	529,017,318.87
人民币	——	——	454,480,140.58	——	——	524,488,253.51
港币	5,516,015.66	0.8107	4,471,833.90	5,321,667.56	0.8509	4,528,215.20
美元				128.37	6.6227	850.16
其他货币资金	——	——	4,546,665.78	——	——	5,216,606.58
人民币	——	——	4,546,665.78	——	——	5,216,606.58
合计	——	——	463,775,328.93	——	——	534,418,695.36

2、交易性金融资产

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

3、应收票据

票据种类	年末账面余额	年初账面余额
银行承兑汇票	200,000.00	300,000.00
合 计	200,000.00	300,000.00

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	104,266,173.89	84.60	48,266,173.89	46.29
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合2	15,673,096.53	12.72	1,764,611.08	11.26
组合小计	15,673,096.53	12.72	1,764,611.08	11.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,297,612.98	2.68	2,674,758.65	81.11
合 计	123,236,883.40	100.00	52,705,543.62	42.77

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	104,266,173.89	86.90	48,266,173.89	46.29
按组合计提坏账准备的应收账款				
原组合1	8,869,994.67	7.39	266,099.84	3.00
原组合2	3,036,227.93	2.53		
组合小计	11,906,222.60	9.92	266,099.84	2.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,811,391.44	3.18	3,515,728.91	92.24
合 计	119,983,787.93	100.00	52,048,002.64	43.38

应收账款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	43.21	涉及诉讼，详见附注（七）1（1）、附注（九）2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
深圳市鲁南实业有限公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00	经营状况欠佳
合 计	104,266,173.89	48,266,173.89	——	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	11,984,486.38	76.46	359,534.59
1年至2年（含2年）	794,149.48	5.07	79,414.95
2年至3年（含3年）	1,314,269.42	8.39	394,280.83
3年至4年（含4年）	1,282,525.85	8.18	641,262.93
4年至5年（含5年）	37,738.10	0.24	30,190.48
5年以上	259,927.30	1.66	259,927.30
合 计	15,673,096.53	100.00	1,764,611.08

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

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

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市皇太子酒楼	1,248,471.70	625,617.37	50.11	存在纠纷，很可能无法收回
湛江海湖房地产	700,000.00	700,000.00	100.00	账龄长，无法收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	498,681.65	498,681.65	100.00	账龄长，无法收回
深圳市罗湖区建筑工务局	222,750.75	222,750.75	100.00	存在纠纷，很可能无法收回
湛江特种水泥厂	135,972.00	135,972.00	100.00	账龄长，无法收回
海南美佳茶艺馆	126,318.15	126,318.15	100.00	账龄长，无法收回
其他	365,418.73	365,418.73	100.00	账龄长，无法收回
合 计	3,297,612.98	2,674,758.65	——	

(2) 本期转回或收回情况

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
沈阳金丰宾馆	协商收回	预计无法收回	449,590.30	449,590.30
深圳市云鹏大酒店有限公司维也纳店	协商收回	预计无法收回	274,286.32	274,286.32
永跃恒房地产开发公司	协商收回	预计无法收回	34,805.30	34,805.30
深圳市罗湖区建筑工务局	协商收回	预计无法收回	305,039.09	82,288.34

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合 计			1,063,721.01	840,970.26

(3) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	80.02
华为技术有限公司	非关联方	3,301,286.72	1 年以内	2.68
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.30
深圳市鲁南实业发展公司	非关联方	2,818,284.84	5 年以上	2.29
天虹商场股份有限公司	非关联方	2,469,958.77	1 至 3 年	2.00
合 计		110,037,419.38		89.29

(6) 本报告期应收账款中无其他关联方欠款情况。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	92,900,407.68	73.07	92,900,407.68	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合2	25,027,358.80	19.68	21,680,370.31	86.63
组合小计	25,027,358.80	19.68	21,680,370.31	86.63
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,215,615.11	7.25	9,215,615.11	100.00
合 计	127,143,381.59	100.00	123,796,393.10	97.37

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)

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

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00	履行担保款项，难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,677,728.00	7,677,728.00	100.00	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100.00	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	100.00	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
深圳国贸实业发展有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	100.00	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	92,900,407.68	92,900,407.68	——	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数
----	-----

	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内（含1年）	2,329,407.87	9.31	69,882.24
1年至2年（含2年）	151,914.64	0.61	15,191.46
2年至3年（含3年）	822,345.71	3.29	246,703.71
3年至4年（含4年）	541,906.57	2.17	270,953.29
4年至5年（含5年）	520,722.05	2.08	416,577.65
5年以上	20,661,061.96	82.54	20,661,061.96
合 计	25,027,358.80	100.00	21,680,370.31

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

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

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100.00	经营状况不佳
梁伟民	1,357,137.11	1,357,137.11	100.00	人员已退休款项难以收回
重庆华尔装饰品有限公司	799,163.50	799,163.50	100.00	难以收回
时代新居农行按揭担保赔偿款	601,762.21	601,762.21	100.00	业主无力偿还
陈良芳	500,000.00	500,000.00	100.00	失踪无法收回
晏坤平	496,307.77	496,307.77	100.00	长期未能收回
方碧佳	344,134.00	344,134.00	100.00	长期未能收回
深圳市物业建筑设计公司	335,828.92	335,828.92	100.00	难以收回
其他	3,034,017.35	3,034,017.35	100.00	难以收回
合 计	9,215,615.11	9,215,615.11	——	

(2) 本报告期转回或收回情况：

其他应收款内容	转回或收回 原因	确定原坏账准 备的依据	转回或收回前累计已 计提坏账准备金额	转回或收回 金额
---------	-------------	----------------	-----------------------	-------------

应收业主信箱费	收回	预计无法收回	1,122.00	1,122.00
合 计			1,122.00	1,122.00

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
无锡钢丝绳厂	购货尾款	50.00	款已结清尚未做帐务处理	否
海双龙橡塑制品有限公司	购货尾款	159.20	款已结清尚未做帐务处理	否
上海双龙橡塑制品有限公司	购货尾款	307.60	款已结清尚未做帐务处理	否
四川星华时频技术有限公司	购货尾款	5,000.00	款已结清尚未做帐务处理	否
深圳市煤气公司	押金	1,300.00	煤气瓶已锈毁无法退回押金	否
合 计		6,816.80		

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
金田实业（集团）股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	4-5 年以及 5 年以上	44.52
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	9,705,931.45	5 年以上	7.63
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	7,677,728.00	5 年以上	6.04
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	非关联方	6,481,353.60	5 年以上	5.10
上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	4.46
合 计		86,141,013.05		67.75

(6) 本报告期其他应收款中其他关联方欠款情况详见附注（六）7。

6、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	占总额的比例（%）	金额	占总额的比例（%）

1年以内（含1年）	472,521,763.10	99.62	33,804,247.57	68.48
1年至2年（含2年）	108,805.50	0.02	15,412,693.95	31.22
2年至3年（含3年）	1,586,058.25	0.33	90.00	0.00
3年以上	138,121.54	0.03	143,400.35	0.30
合 计	474,354,748.39	100.00	49,360,431.87	100.00

(2) 年末金额较大的预付款项情况：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
扬州土地出让金	非关联方	435,563,863.60	1年以内	注 1
预缴税金	非关联方	11,665,783.49	2年以内	
预缴建筑业社会保障费	非关联方	9,010,663.20	1年以内	注 2
东通汽车贸易公司	非关联方	8,803,620.00	1年以内	
呼伦贝尔广厦房地产开发有限公司	非关联方	4,224,151.00	1年以内	
合 计		469,268,081.29		

注 1：根据《营业税暂行条例实施细则》的规定，转让土地使用权或者销售不动产，采用预收款（包括预收定金）方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。本公司结余的预缴税金系为尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项而已经预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

注 2：预缴建筑业社会保障费系根据徐政办发(2009)113 号《徐州市建筑业社会保障费管理暂行办法》的要求预缴的建筑业社会保障费。建筑业社会保障费是指建筑企业为职工缴纳养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保障方面的费用（包括个人缴纳部分）。以工程项目为单位，实行统一计取标准，统一向建设单位收取，统一向建筑施工企业结算。

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

7、存货

(1) 存货分类：

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,908,615.92	538,069.88	1,370,546.04	1,945,434.11	412,218.40	1,533,215.71
库存商品	37,356.20		37,356.20	46,487.22		46,487.22
周转材料	589,437.96		589,437.96	286,508.16		286,508.16
拟开发产品	652,893,160.93	36,911,568.66	615,981,592.27	579,089,958.42	38,040,376.30	541,049,582.12

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	684,087,366.66		684,087,366.66	693,477,844.92		693,477,844.92
已完工开发产品	512,926,330.21		512,926,330.21	339,789,667.25		339,789,667.25
合计	1,852,442,267.88	37,449,638.54	1,814,992,629.34	1,614,635,900.08	38,452,594.70	1,576,183,305.38

具体明细如下：

A 拟开发产品

项 目	年末余额		年初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13
福昌二期土地	5,895,627.11	5,895,627.11	5,816,127.11	5,816,127.11
香港町九土地	46,256,437.42	24,367,537.42	48,550,145.06	25,575,845.06
深惠花园土地	36,222,791.89		36,081,191.89	
深物业·金领假日(原皇岗口岸土地)	61,997,990.33		61,764,990.33	
深物业·松湖朗苑(原东莞大朗土地)	224,241,604.95		220,870,945.40	
深物业·半山御景(原徐州大彭土地)			199,358,154.50	
深物业·西湖畅想(扬州土地)	325,933.00			
深物业·蓝色港湾(月亮湾土地)	271,304,372.10			
合 计	652,893,160.93	36,911,568.66	579,089,958.42	38,040,376.30

B 在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末		年初	
				账面余额	资本化利息余额	账面余额	资本化利息余额
深物业·深港1号	2007.1	2011.1	422,860,000.00			355,000,672.49	43,529,960.53
深物业·廊桥公馆	2008.3	2012.10	514,170,000.00	352,390,860.94	51,689,147.66	270,672,757.20	25,691,436.49
深物业·彩天怡色	2009.7	2013.3	110,000,000.00	104,124,163.48	6,023,792.66	67,804,415.23	3,182,963.80
深物业·半山御景一期	2011.9	2013.10	793,000,000.00	227,572,342.24			

深物业·半山御景二期期	2012.8	2014.6					
合 计			—	684,087,366.66	57,712,940.32	693,477,844.92	72,404,360.82

C 已完工开发产品

项 目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	7,372,250.95			7,372,250.95	
皇御苑 A 区	2001.06	2,754,653.11			2,754,653.11	
皇御苑 B 区	2003.12	15,346,340.13			15,346,340.13	
皇城广场	1997.05	165,983,041.16			165,983,041.16	
海口蓝岛水岸	2008.12	6,817,404.62		6,817,404.62		
日豪名园		4,654,651.00		4,654,651.00		
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	
深物业 御花园	2008.11	432,522.28		432,522.28		
深物业 新华城	2010.6	127,276,489.74	1,688,136.18	34,265,793.73	94,698,832.19	
深物业 深港 1 号	2011.01		461,821,999.15	244,203,100.74	217,618,898.41	
其他项目		2,730,866.63			2,730,866.63	
合 计		339,789,667.25	463,510,135.33	290,373,472.37	512,926,330.21	

(2) 存货跌价准备:

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币报表折算影响	
原材料	412,218.40	125,851.48				538,069.88
拟开发土地	38,040,376.30	79,500.00			1,208,307.64	36,911,568.66
合 计	38,452,594.70	205,351.48			1,208,307.64	37,449,638.54

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
原材料	预计可变现净值低于账面价值		
拟开发土地	预计可变现净值低于账面价值		
合计			

8、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
---------	------	-----	------	------	-----------	-------------	--------------------

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

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
深圳物业吉发仓储有限公司	57,234,267.48	2,515,153.75	54,714,128.06	7,069,536.00	1,487,774.16	合营公司	618847828
深圳国贸天安物业有限公司	112,094,771.81	41,287,158.14	70,807,613.67	18,844,249.54	-3,013,349.06	合营公司	618845152
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	32,407,691.76	26,326,752.68	6,080,939.08	17,924,123.56	952,278.43	合营公司	618930517
二、联营企业							
深圳国贸实业发展有限公司						联营公司	
安徽南鹏造纸有限公司						联营公司	
深圳物方陶瓷工业有限公司						联营公司	

9、长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,613,176.96	743,887.08	27,357,064.04	50.00	50.00
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,910,481.36	-1,506,674.53	35,403,806.83	50.00	50.00
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	2,564,330.33	476,139.20	3,040,469.53	50.00	50.00
二、成本法核算的长期股权投资						

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26.00	26.00
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30.00	30.00
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深圳国贸石油有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00		8,500,000.00	100.00	100.00
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	30.00	30.00
三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00	1,350,000.00		1,350,000.00	0.28	0.28
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
澳门华深企业有限公司	85,621.36	82,611.65	-3,902.91	78,708.74	10.00	10.00
重庆广发房屋开发有限公司	2,598,061.52	2,506,736.09	-88,212.27	2,418,523.82	27.25	27.25
塞班岛项目	1,935,184.04	1,867,159.65	-118,428.48	1,748,731.17	30.00	30.00
合 计	——	138,110,923.02	-497,191.91	137,613,731.11	——	——

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年转销减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资					
深圳物业吉发仓储有限公司					
深圳国贸天安物业有限公司					
深圳天安国际大厦物业管理有限公司					
二、成本法核算的长期股权投资					
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14			

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年转销减值准备	现金红利
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55			
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00			
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45			
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00			
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20			
深圳国贸石油有限公司					
广州利士风汽车有限公司					
三亚东方旅业股份有限公司		1,350,000.00			
深衫公司		17,695.09			
澳门华深企业有限公司		78,708.74	-3,902.91		
重庆广发房屋开发有限公司		2,418,523.82	-88,212.27		
塞班岛项目		1,748,731.17	-118,428.48		
合 计		56,510,191.16	-210,543.66		

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

注2：对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资以及减值准备本年减少的原因系外币报表折算产生。

10、投资性房地产

（1）投资性房地产明细：

项 目	年初账面余额	本年增加额		本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	445,061,716.48	14,273,830.62			459,335,547.10
1. 房屋、建筑物	437,091,762.08	14,273,830.62			451,365,592.70
2. 土地使用权	7,969,954.40				7,969,954.40
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧和累计摊	149,477,012.39	2,427,707.13	16,270,919.73		168,175,639.25

项 目	年初账面余额	本年增加额		本年减少额	年末账面余额
销合计					
1. 房屋、建筑物	146,653,475.32	2,427,707.13	15,761,774.61		164,842,957.06
2. 土地使用权	2,823,537.07		509,145.12		3,332,682.19
三、投资性房地产账面净值合计	295,584,704.09				291,159,907.85
1. 房屋、建筑物	290,438,286.76				286,522,635.64
2. 土地使用权	5,146,417.33				4,637,272.21
四、投资性房地产减值准备累计金额合计					
1. 房屋、建筑物					
2. 土地使用权					
五、投资性房地产账面价值合计	295,584,704.09	—		—	291,159,907.85
1. 房屋、建筑物	290,438,286.76	—		—	286,522,635.64
2. 土地使用权	5,146,417.33	—		—	4,637,272.21

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

(3) 所有权受限制的投资性房地产详见附注（五）16。

(4) 年末持有待售的投资性房地产情况：

资产名称	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
淡水物业城商铺	2,563,426.76	10,721,620.00	761,000.00	2012年6月

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

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

11、固定资产

(1) 固定资产明细：

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	168,185,950.57	3,579,070.98	7,378,829.26	164,386,192.29
其中：房屋及建筑物	112,285,030.62		6,845,740.26	105,439,290.36
机器设备	43,692.42			43,692.42
运输设备	40,054,809.65	1,338,853.00	272,000.00	41,121,662.65

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
电子及其他设备	11,554,007.29	1,795,217.98	261,089.00	13,088,136.27
固定资产装修	4,248,410.59	445,000.00		4,693,410.59
二、累计折旧合计	89,997,487.90	12,233,336.60	2,931,887.76	99,298,936.74
其中：房屋及建筑物	59,243,826.44	3,613,185.07	2,427,707.13	60,429,304.38
机器设备	33,422.69	3,649.36		37,072.05
运输设备	18,787,733.63	7,297,249.01	258,400.00	25,826,582.64
电子及其他设备	7,990,331.66	1,190,132.41	245,780.63	8,934,683.44
固定资产装修	3,942,173.48	129,120.75		4,071,294.23
三、固定资产账面净值合计	78,188,462.67			65,087,255.55
其中：房屋及建筑物	53,041,204.18			45,009,985.98
机器设备	10,269.73			6,620.37
运输设备	21,267,076.02			15,295,080.01
电子及其他设备	3,563,675.63			4,153,452.83
固定资产装修	306,237.11			622,116.36
四、固定资产减值准备累计金额				
合计	75,717.16			75,717.16
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子及其他设备	75,717.16			75,717.16
固定资产装修				
五、固定资产账面价值合计	78,112,745.51	——	——	65,011,538.39
其中：房屋及建筑物	53,041,204.18	——	——	45,009,985.98
机器设备	10,269.73	——	——	6,620.37
运输设备	21,267,076.02	——	——	15,295,080.01
电子及其他设备	3,487,958.47	——	——	4,077,735.67
固定资产装修	306,237.11	——	——	622,116.36

注 1：本年折旧额 12,233,336.60 元。

注 2：房屋及建筑物减少主要系本报告期内出租由固定资产转入投资性房地产所致

(2) 暂时闲置固定资产的情况:

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	预计投入正常生产经营时间
房屋建筑物	10,437,480.46	1,956,145.28		8,481,335.18	
合 计	10,437,480.46	1,956,145.28		8,481,335.18	

注: 暂时闲置的房屋建筑物包含持有待售的固定资产。

(3) 年末持有待售的固定资产情况:

固定资产名称	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
淡水物业城商铺	4,357,131.16	15,357,630.00	1,090,000.00	2012年6月

注1: 包括淡水物业城1层34间商铺、2层145间商铺、3#库房。

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

12、无形资产

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	146,986,146.80			146,986,146.80
出租车营运车牌	146,986,146.80			146,986,146.80
二、累计摊销额合计	40,422,480.88	6,522,801.77		46,945,282.65
出租车营运车牌	40,422,480.88	6,522,801.77		46,945,282.65
三、无形资产账面净值合计	106,563,665.92			100,040,864.15
出租车营运车牌	106,563,665.92			100,040,864.15
四、无形资产减值准备累计金额合计				
出租车营运车牌				
五、无形资产账面价值合计	106,563,665.92	——	——	100,040,864.15
出租车营运车牌	106,563,665.92	——	——	100,040,864.15

注 1: 本年摊销额 6,522,801.77 元。

注2: 所有权受限制的无形资产详见附注(五)16。

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债:

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产:		

项 目	年末数	年初数
资产减值准备	378,187.84	26,972.53
已预提待抵扣的土地增值税	105,073,836.93	38,588,791.11
已预提未支付的辞退福利	32,314.75	
可抵扣亏损	6,392,371.80	731,982.32
结转以后年度抵扣的职工教育经费	4,878.12	141.24
结转以后年度抵扣的广告费	206,936.50	
未实现的内部销售损益	2,662,855.97	1,952,088.51
房地产企业预售收入计算的预计利润	9,350,820.50	41,909,673.60
小 计	124,102,202.41	83,209,649.31
递延所得税负债：		
交易性金融资产公允价值变动		807.48
小 计		807.48

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项 目	金额
应纳税差异项目：	
无	
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	1,512,751.31
已预提待抵扣的土地增值税	420,295,347.70
可抵扣亏损	25,569,487.18
结转以后年度扣除的广告宣传费	827,746.00
结转以后年度抵扣的职工教育经费	19,512.47
已预提未支付的辞退福利	129,259.00
房地产企业预售收入计算的预计利润	37,403,282.01
未实现的内部销售损益	10,651,423.89
小 计	496,408,809.56

14、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	9,000,000.00	
合 计	9,000,000.00	

注：委托贷款系公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司委托平安银行股份有限公司深圳分行向深圳市深新出租汽车有限公司的信用贷款，详见附注（六）6（3）。

15、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额			年末账面余额
			转回	转销	外币折算影响	
一、坏账准备	154,942,902.41	23,018,982.57	842,092.26		617,856.00	176,501,936.72
其中：1. 应收账款坏账准备	52,048,002.64	1,498,511.24	840,970.26			52,705,543.62
2. 其他应收账款坏账准备	102,894,899.77	21,520,471.33	1,122.00		617,856.00	123,796,393.10
二、存货跌价准备	38,452,594.70	205,351.48			1,208,307.64	37,449,638.54
三、长期股权投资减值准备	56,720,734.82				210,543.66	56,510,191.16
四、固定资产减值准备	75,717.16					75,717.16
合 计	250,191,949.09	23,224,334.05	842,092.26		2,036,707.30	270,537,483.58

16、所有权受到限制的资产

（1）资产所有权受到限制的原因：

A 公司子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司以35张50年期红色出租小汽车营运牌照质押向深圳发展银行深圳上步支行取得长期借款15,000,000.00元，累计放款11,000,000.00元，其中本年放款11,000,000.00元，年末余额11,000,000.00元，其中3,666,666.68元将于一年内到期。

B 公司子公司深圳市皇城地产有限公司以深圳国际贸易中心大厦A区3层以及4-01号物业抵押向中国农业银行深圳东部支行取得长期借款240,000,000.00元，累计放款240,000,000.00元，其中本年放款40,000,000.00元，年末余额240,000,000.00元。年末余额中本期放款的40,000,000.00元计入短期借款，200,000,000.00元将于一年内到期计入一年内到期的非流动负债。

C 公司子公司深圳市天阙电梯技术有限公司以公司位于深圳市罗湖区人民南路深圳国际贸易中心大厦B20、B区16层、B区4-05物业作抵押并由公司作为保证人向中国农业银行深圳东部支行取得短期借款30,000,000.00元，本年放款30,000,000.00元，年末余额30,000,000.00元。

（2）所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
用于担保的资产：				
1.本年新增用于担保的资产				

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
无形资产—营运车牌	7,824,258.18		227,891.03	7,596,367.15
投资性房地产—房屋建筑物	3,123,656.96		284,565.60	2,839,091.36
小计	10,947,915.14		512,456.63	10,435,458.51
2.本年解除担保的资产				
无形资产—营运车牌	34,097,886.44		3,616,666.66	30,481,219.78
存货—开发成本	315,751,715.18	81,546,555.63		397,298,270.81
小计	349,849,601.62	81,546,555.63	3,616,666.66	427,779,490.59
3.持续担保的资产				
投资性房地产—房屋建筑物	4,613,658.96		895,423.08	3,718,235.88
小计	4,613,658.96		895,423.08	3,718,235.88
担保资产账面价值合计	354,463,260.58	——	——	14,153,694.39

17、短期借款

(1) 借款分类:

借款条件	年末余额	年初余额
信用借款	490,000,000.00	10,000,000.00
保证借款	41,495,212.00	
抵押借款	70,000,000.00	
合 计	601,495,212.00	10,000,000.00

(2) 短期借款明细情况:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行 景田支行	2011年1月26日	2012年1月26日	人民币	5.54	——	200,000,000.00	——	
中国光大银行 景田支行	2011年3月29日	2012年3月29日	人民币	5.78	——	250,000,000.00	——	
中国农业银行 东部支行	2011年4月6日	2012年3月13日	人民币	6.31	——	40,000,000.00	——	
中国交通银行 股份有限公司 广州海珠分行	2011年12月29日	2012年12月29日	人民币	注1	——	20,000,000.00	——	
平安银行深圳 红宝支行	2011年4月25日	2012年3月10日	人民币	6.40	——	6,478,450.00	——	
平安银行深圳	2011年5	2012年3	人民币	6.40	——	3,618,000.00	——	

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
红宝支行	月 12 日	月 10 日						
平安银行深圳红宝支行	2011 年 8 月 5 日	2012 年 3 月 10 日	人民币	7.57	—	2,340,000.00	—	
平安银行深圳红宝支行	2011 年 8 月 25 日	2012 年 3 月 10 日	人民币	7.57	—	5,258,762.00	—	
平安银行深圳红宝支行	2011 年 10 月 12 日	2012 年 3 月 10 日	人民币	7.54	—	3,800,000.00	—	
光大银行景田支行	2011 年 3 月 29 日	2012 年 3 月 29 日	人民币	5.54	—	40,000,000.00	—	
光大银行景田支行	2010 年 12 月 28 日	2011 年 12 月 28 日	人民币	5.54			—	10,000,000.00
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2011 年 10 月 13 日	2012 年 10 月 12 日	人民币	注 2	—	15,000,000.00	—	
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2011 年 10 月 20 日	2012 年 10 月 12 日	人民币	注 2	—	15,000,000.00	—	
合 计				—	—	601,495,212.00	—	10,000,000.00

注1：中国人民银行公布的同期同档次基准利率上浮20%。

注2：中国人民银行公布的同期同档次基准利率上浮30%

(3) 本报告期不存在到期未偿还的短期借款。

(4) 资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

(5) 本报告期短期借款中向持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位借款情况详见附注（六）6（2）。

(6) 本报告期短期借款中无向其他关联方的借款情况。

18、应付账款

(1) 本报告期应付账款余额情况：

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	187,083,147.42	105,465,038.93

注：本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款、质保金等。

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份款的股东单位项情况详见附注（六）7。

(3) 本报告期应付账款中无应付其他关联方的款项情况。

19、预收账款

(1) 本报告期预收账款余额情况:

项 目	年末账面余额	年初账面余额
金 额	208,655,909.41	878,660,737.46

(2) 主要房地产项目销售预收款情况:

项 目	账龄	年末余额	年初余额	预计竣工时间
皇城广场	三至四年	2,176,421.15	2,176,421.15	已竣工
皇御苑 A 区	三至五年	846,495.63	846,495.63	已竣工
皇御苑 B 区	三至五年	218,413.26	218,413.26	已竣工
丰润花园	五年以上	70,638.00	70,638.00	已竣工
深物业 新华城	一年以内	787,759.00	1,550,000.00	已竣工
深物业 深港 1 号	一年以内	981,344.00	869,876,870.00	已竣工
深物业 廊桥花园	一年以内	182,793,736.00		
深物业 彩天怡色	一年以内	13,912,411.00		
合 计		201,787,218.04	874,738,838.04	

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

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

20、应付职工薪酬

项 目	年初 账面余额	本年增加额	本年减少额	年末 账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,665,922.45	170,371,146.86	164,351,954.77	38,685,114.54
二、职工福利费		9,574,970.64	9,574,970.64	
三、社会保险费	-16,300.21	16,981,765.53	16,881,467.43	83,997.89
其中: 1. 医疗保险费	-4,817.41	3,109,369.78	3,071,461.43	33,090.94
2. 基本养老保险费	-17,395.04	8,971,209.98	8,920,632.34	33,182.60
3. 年金缴费		3,989,998.24	3,987,478.24	2,520.00
4. 失业保险费	3,378.43	277,066.35	271,756.59	8,688.19
5. 工伤保险费	1,351.36	310,601.09	308,477.15	3,475.30
6. 生育保险费	1,182.45	272,133.62	270,275.21	3,040.86
7. 其他社会保险		51,386.47	51,386.47	
四、住房公积金	13,059,075.76	5,060,437.76	16,744,580.01	1,374,933.51
五、工会经费和职工教育经费	3,062,191.56	4,687,339.36	4,010,286.97	3,739,243.95

项 目	年初 账面余额	本年增加额	本年减少额	年末 账面余额
六、因解除劳动关系给予的补偿	5,046,515.80	-1,434,560.00	2,482,123.00	1,129,832.80
合 计	53,817,405.36	205,241,100.15	214,045,382.82	45,013,122.69

21、应交税费

税费项目	年末账面余额	年初账面余额
1. 增值税	-10,022.86	56,624.81
2. 营业税	4,916,404.87	3,375,734.58
3. 所得税	71,055,532.78	30,732,401.20
4. 印花税	-10,903.55	-9,805.53
5. 教育费附加	152,624.52	105,068.39
6. 地方教育费附加	60,912.96	
7. 土地增值税	421,667,014.45	159,797,764.26
8. 城市维护建设税	331,213.78	218,743.52
9. 房产税	901,798.66	909,138.25
10. 个人所得税	334,644.47	393,918.78
11. 堤围费	23,510.98	2,842.64
12. 其他	7,655.37	2,749.97
合 计	499,430,386.43	195,585,180.87

注：应交税费年末较年初上升155.35%主要系深物业·深港1号项目增值率较高计提较多土地增值税以及利润总额多于上年计提较多企业所得税所致。

22、其他应付款

(1) 本报告期其他应付款余额情况：

项 目	年末账面余额	年初账面余额
合 计	479,430,681.58	229,549,997.54

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项情况详见附注（六）7。

(3) 其他应付款金额前五名单位情况：

项 目	金 额	性质或内容
深圳市投资控股有限公司	271,065,981.63	月亮湾土地款及资产置换置出资产实现的损益
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费

项 目	金 额	性质或内容
海南亿润房地产有限公司	41,802,200.14	代收款
租赁等按金	28,150,144.86	按金
深圳物业吉发仓储有限公司	15,545,808.00	往来款
合 计	412,867,762.03	

(4) 本报告期其他应付款中应付其他关联方款项详见附注（六）7。

23、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况：

类 别	年末账面余额	年初账面余额
长期借款	215,666,666.68	250,960,000.00
待结转营运车牌出租收益	1,293,221.64	
待结转国贸石油出租收益	1,400,000.00	
合 计	218,359,888.32	250,960,000.00

(2) 一年内到期的长期借款：

项目	年末余额	年初余额
保证借款	12,000,000.00	243,000,000.00
抵押借款	200,000,000.00	
质押借款	3,666,666.68	7,960,000.00
合计	215,666,666.68	250,960,000.00

1 年内到期的长期借款中无逾期借款情况。

1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2009 年 3 月 31 日	2012 年 3 月 30 日	人民币	注	—	200,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2009 年 10 月 26 日	2011 年 10 月 25 日	人民币	注			—	43,000,000.00
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2010 年 1 月 27 日	2011 年 10 月 25 日	人民币	注			—	100,000,000.00
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2010 年 2 月 3 日	2011 年 10 月 26 日	人民币	注			—	100,000,000.00
平安银行中心商务支行	2008 年 12 月 8 日	2011 年 12 月 8 日	人民币	5.76			—	7,960,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行深圳分行	2010年3月10日	2012年3月10日	人民币	5.40	—	12,000,000.00		
深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行	2011年11月23日	2012年11月20日	人民币	7.32	—	3,666,666.68		
合 计					—	215,666,666.68	—	250,960,000.00

注：中国人民银行公布同期同档次的基准利率下浮 10%

资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

24、长期借款

（1）借款分类：

借款条件	年末账面余额	年初账面余额
抵押借款		212,000,000.00
质押借款	7,333,333.32	
合 计	7,333,333.32	212,000,000.00

（2）长期借款明细情况：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行	2011年11月23日	2014年11月23日	人民币	7.32	—	7,333,333.32		
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2009年3月31日	2012年3月30日	人民币	注			—	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司深圳东部支行	2010年3月10日	2012年3月10日	人民币	5.4			—	12,000,000.00
合 计					—	7,333,333.32	—	212,000,000.00

注：中国人民银行公布同期同档次的基准利率下浮10%。

（3）长期借款中无逾期借款情况。

（4）资产负债表日后重大的借款、还款情况详见附注（八）1。

25、其他非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
-----	--------	--------

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1、公用设施专用基金	9,676,157.29	7,958,418.62
2、房屋本体基金	13,339,582.42	10,772,085.75
3、入伙保证金	7,806,572.95	8,372,874.11
4、电设备维护金	4,069,140.20	4,019,415.44
5、代管维修金	27,646,929.23	26,952,949.71
6、出租车保证金	32,010,000.00	28,190,000.00
7、待结转营运车牌出租收益	12,682,289.97	15,268,733.25
8、待结转国贸石油出租收益	14,470,000.00	
9、其他		660,000.38
合 计	121,700,672.06	102,194,477.26

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

26、股本

单位：万股

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	38,864.06	65.21				-542.15	-542.15	38,321.91	64.30
1、国家持股									
2、国有法人持股	38,250.94	64.18				-222.20	-222.20	38,028.74	63.81
3、其他内资持股	613.12	1.03				-319.95	-319.95	293.17	0.49
其中：									
境内法人持股	559.92	0.94				-319.55	-319.55	240.37	0.40
境内自然人持股	53.20	0.09				-0.40	-0.40	52.80	0.09
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	20,733.85	34.79				542.15	542.15	21,276.00	35.70

项 目	本报告期变动前		本报告期变动增减(+,-)					本报告期变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
1、人民币普通股	13,973.73	23.45				541.74	541.74	14,515.47	24.36
2、境内上市的外资股	6,760.12	11.34				0.41	0.41	6,760.53	11.34
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	59,597.91	100.00						59,597.91	100.00

27、资本公积

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

28、盈余公积

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

29、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	148,961,664.40	
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	148,961,664.40	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	257,461,077.54	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

项 目	金 额	提取或分配比例
年末未分配利润	406,422,741.94	

30、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,377,581,701.71	966,145,989.88
其他业务收入	30,983,605.61	27,029,360.50
营业总收入	1,408,565,307.32	993,175,350.38
营业成本	563,184,206.93	673,496,987.55

注：本年营业收入发生额比上年上升41.82%，主要系深物业·深港1号项目本年结转收入多于上年深物业·新华城项目所致，且物业管理面积、租赁面积较上年增加所致；本年营业成本发生额比上年下降16.38%，主要系深物业·深港1号项目毛利率高于深物业·新华城项目所致。

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,039,983,994.06	283,518,049.86	690,303,822.33	446,538,955.54
房屋租赁和物业管理	246,969,986.05	223,709,240.98	190,707,764.42	173,327,651.93
交通运输	54,490,052.27	27,010,972.35	50,748,337.82	26,879,010.86
饮食服务	22,254,535.68	17,990,260.81	20,146,558.50	18,204,518.95
其他	13,883,133.65	3,562,305.87	14,239,506.81	3,892,624.33
合 计	1,377,581,701.71	555,790,829.87	966,145,989.88	668,842,761.61

注：其他系工程监理、电梯维护保养、汽车修理等收入。

31、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	70,734,667.93	49,645,456.08	详见附注（三）1
城市维护建设税	2,846,281.79	804,792.75	
教育费附加	2,098,652.60	1,508,811.25	
地方教育费附加	477,142.09		
土地增值税	266,319,269.78	30,527,472.92	

房产税	2,663,246.52		
堤围费	63,820.50	148,063.00	
其他	26,312.08	14,921.32	
合 计	345,229,393.29	82,649,517.32	

注：本年营业税金及附加发生额比上年上升 317.70%，主要系深物业·深港 1 号项目增值率较高而计提的土地增值税大于深物业·新华城项目所致。

32、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,247,819.53	1,590,747.93
营业机构办公费用	3,314,675.51	4,277,179.08
销售代理费、广告费及宣传推广费用	23,881,333.13	5,511,724.30
其他	3,348,457.99	3,576,658.05
合 计	32,792,286.16	14,956,309.36

注：本年销售费用较上年上升119.25%主要系广告投入加大所致。

33、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	49,549,219.52	47,888,454.72
行政办公费用	22,693,152.51	19,156,231.97
资产摊销及折旧费用	5,435,662.55	5,292,645.03
诉讼费用	3,273,700.30	5,443,162.24
税金	1,528,340.69	4,877,706.52
其他	9,812,832.07	9,984,637.95
合 计	92,292,907.64	92,642,838.43

34、财务费用

类 别	本年发生额	上年发生额
利息支出	15,085,668.86	2,332,153.81
减：利息收入	3,737,256.12	5,219,447.80
汇兑净损失	-301,011.16	-300,147.23

其他	1,071,854.15	374,191.00
合 计	12,119,255.73	-2,813,250.22

注：本报告期财务费用大幅上升系本年银行借款不符合资本化条件计入财务费用所致。

35、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 坏账损失	22,184,648.69	-826,293.45
2. 存货跌价损失	79,500.00	-58,537,275.70
合 计	22,264,148.69	-59,363,569.15

注：坏账损失本年较上年大幅上升主要系变更应收款项风险组合的确认依据及坏账准备的计提方法计提较多坏账准备所致，详见附注（二）27（2）。

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-3,364.50	39,900.00
合 计	-3,364.50	39,900.00

37、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1. 权益法核算的投资收益	-286,648.25	1,692,778.22
2. 处置长期股权投资收益		1,539,906.36
3. 处置交易性金融资产取得的收益	240,074.81	
4. 持有交易性金融资产期间取得的投资收益	3,364.50	
5. 委托贷款利息收入	351,962.50	
合 计	308,753.56	3,232,684.58

38、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得合计	1,380.00	2,181,341.85	1,380.00
其中：固定资产处置利得	1,380.00	350,649.31	1,380.00
2. 其他	1,283,320.35	7,120,255.64	1,283,320.35

其中：无需偿还的债务	547,761.66	3,588,380.82	547,761.66
罚没收入	563,261.97	2,823,460.36	563,261.97
补偿收入	44,481.26	261,118.40	44,481.26
合 计	1,284,700.35	9,301,597.49	1,284,700.35

39、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失合计	28,235.97	54,321.72	28,235.97
其中：固定资产处置损失	28,235.97	54,321.72	28,235.97
2. 公益性捐赠支出		25,000.00	
3. 税收滞纳金及罚款	133,502.29	52,355.46	133,502.29
4. 预计负债		-3,533,281.90	
5. 其他	2,608,055.41	422,562.18	2,608,055.41
其中：和平酒店赔偿款	2,400,000.00		2,400,000.00
合 计	2,769,793.67	-2,979,042.54	2,769,793.67

40、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	122,935,687.67	63,674,547.72
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-40,893,360.59	-31,513,340.81
所得税费用	82,042,327.08	32,161,206.91

41、每股收益

项 目	本年每股收益	上年每股收益
基本每股收益	0.43	0.29
稀释每股收益	0.43	0.29

本年每股收益计算过程如下：

基本每股收益 = $257,461,077.54 \div 595,979,092.00 = 0.43$

稀释每股收益 = $257,461,077.54 \div 595,979,092.00 = 0.43$

上年每股收益重新计算过程如下：

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

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

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益 = $P_0 \div S$

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

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

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

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

42、其他综合收益

项 目	本年发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小 计		
4. 外币财务报表折算差额	-1,402,825.50	-942,810.23

项 目	本年发生额	上期发生额
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-1,402,825.50	-942,810.23
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
合 计	-1,402,825.50	-942,810.23

1、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
收到的其他与经营活动有关的现金	35,961,542.62
其中：收取得按金、保证金、各种专项基金等净额	15,710,187.43
收平湖土地补偿款	3,555,139.88

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金额
支付的其他与经营活动有关的现金	76,407,064.90
其中：付现管理费用	35,242,796.65
付现销售费用	26,522,066.54
付和平酒店赔款	1,498,615.47

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金额
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,396,200.00
其中：大额借款手续费等	1,396,200.00

(4) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	257,461,077.54	174,998,534.79
加：资产减值准备	22,264,148.69	-59,363,569.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资	28,504,256.33	28,113,363.64

补充资料	本年金额	上年金额
性房地产摊销等		
无形资产摊销	6,522,801.77	6,517,660.69
长期待摊费用摊销	172,976.80	221,211.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	26,855.97	-2,127,020.13
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	3,364.50	-39,900.00
财务费用(收益以“一”号填列)	16,429,884.39	33,944,870.52
投资损失(收益以“一”号填列)	43,208.94	-3,232,684.58
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-40,892,553.10	-31,514,148.29
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-807.48	807.48
存货的减少(增加以“一”号填列)	-209,544,392.69	-317,023,344.48
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-418,499,491.53	8,668,684.14
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-23,958,917.83	59,057,063.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-361,467,587.70	-101,778,470.64
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	463,775,328.93	534,418,695.36
减: 现金的期初余额	534,418,695.36	830,055,588.25
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-70,643,366.43	-295,636,892.89
(5) 现金和现金等价物:		
项 目	本年金额	上年金额
一、现金	463,775,328.93	534,418,695.36

项 目	本年金额	上年金额
其中：库存现金	276,688.67	184,769.91
可随时用于支付的银行存款	458,951,974.48	529,017,318.87
可随时用于支付的其他货币资金	4,546,665.78	5,216,606.58
二、年末现金及现金等价物余额	463,775,328.93	534,418,695.36
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

2、 分部报告

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		饮食服务业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	1,039,983,994.06	690,303,822.33	254,805,604.74	196,953,261.96	54,490,052.27	50,748,337.82	23,958,048.68	21,155,158.50
其中：对外交易收入	1,039,983,994.06	690,303,822.33	246,969,986.05	190,707,764.42	54,490,052.27	50,748,337.82	22,254,535.68	20,146,558.50
分部间交易收入			7,835,618.69	6,245,497.54			1,703,513.00	1,008,600.00
二、营业费用	659,983,376.30	542,319,044.18	300,560,715.75	253,463,719.51	46,201,732.03	41,043,471.00	23,311,741.19	21,816,535.27
三、营业利润	380,000,617.76	147,984,778.15	-45,755,111.01	-56,510,457.55	8,288,320.24	9,704,866.82	646,307.49	-661,376.77
四、资产总额	1,969,580,852.56	1,676,008,580.41	876,074,761.72	611,338,154.21	167,360,861.89	166,441,206.55	3,730,596.67	3,962,638.27
五、负债总额	1,736,424,184.25	1,422,716,460.40	597,756,844.23	441,501,680.14	14,626,682.98	78,292,534.31	3,349,087.06	3,054,957.70

项 目	其他		抵 销		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入	52,753,804.73	49,121,418.32	-17,426,197.16	-15,106,648.55	1,408,565,307.32	993,175,350.38
其中：对外交易收入	44,866,739.26	41,268,867.31			1,408,565,307.32	993,175,350.38
分部间交易收入	7,887,065.47	7,852,551.01	-17,426,197.16	-15,106,648.55		
二、营业费用	52,987,975.99	29,828,911.07	-37,427,491.51	-27,539,278.59	1,045,618,049.75	860,932,402.44
三、营业利润	-234,171.26	19,292,507.25	20,001,294.35	12,432,630.04	362,947,257.57	132,242,947.94
四、资产总额	2,961,248,137.91	2,204,139,788.15	-2,478,386,896.54	-1,748,609,013.75	3,499,608,314.21	2,913,281,353.84
五、负债总额	2,348,537,036.84	1,749,726,694.31	-2,332,191,482.13	-1,657,058,681.96	2,368,502,353.23	2,038,233,644.90

（六）关联方关系及其交易

1、 本公司关联方的认定标准：

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

2、 本公司的母公司有关信息：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
深圳市投资控股有限公司	母公司	有限责任公司 (国有独资)	深圳市	范鸣春	国有资产 管理	560,000

母公司名称	母公司对本企业的 持股比例（%）	母公司对本企业的表 决权比例（%）	本企业最终 控制方	组织机构代码
深圳市投资控股有限公司	63.81	63.81	深圳市国有资产 管理委员会	767566421

本公司的控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司。详见附注（一）4。

3、 本公司的子公司有关信息详见附注（四）1。

4、 本公司的合营和联营企业有关信息详见附注（五）8。

5、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
深圳市深新出租汽车有限公司	同受本公司母公司控制	192200516

6、 关联方交易

（1）关联担保情况

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

2。

(2) 关联方委托借款

金额单位：人民币万元

委托方名称	受托方名称	借款方	年利率 (%)	年初借款	本年借款	本年还款	年末借款	本年支付 利息
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市国贸汽车实业有限公司	5.5439	1,000.00		1,000.00		56.21
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市国贸汽车实业有限公司	5.7767		4,000.00		4,000.00	171.38
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市皇城地产有限公司	5.5386		25,000.00		25,000.00	1,265.42
深圳市投资控股有限公司	中国光大银行景田支行	深圳市皇城地产有限公司	5.7767		20,000.00		20,000.00	856.88
合 计			—	1,000.00	49,000.00	1,000.00	49,000.00	2,349.89

(3) 关联方委托贷款

金额单位：人民币万元

委托方名称	受托方名称	借款方	年利率 (%)	年初借款	本年借款	本年还款	年末借款	本年支付 利息
深圳市国贸物业管理有限公司	平安银行红宝支行	深圳市深新出租汽车有限公司	6.40		900.00		900.00	35.20
合 计					900.00		900.00	35.20

委托贷款系信用贷款，用于深圳市深新出租汽车有限公司经营周转，贷款年利率6.40%，贷款期限自2011年5月20日起至2013年5月20日止。该项委托贷款已经公司第六届董事会第三十二次会议审议通过。

(4) 关键管理人员报酬

本年度支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币601.60万元；上年度支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币566.44万元。

7、 关联方应收应付款

应收关联方款项

项目名称	关联方	年末		年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	关联方	年末		年初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳国贸天安物业有限公司	9,705,931.45	9,705,931.45	14,705,931.45	
其他应收款	安徽南鹏造纸有限公司	7,677,728.00	7,677,728.00	8,295,584.00	8,295,584.00
其他应收款	深圳国贸实业发展有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	2,551,652.48	2,551,652.48
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
其他非流动资产	深圳市深新出租汽车有限公司	9,000,000.00			

应付关联方款项

项 目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	15,545,808.00	12,148,556.00
其他应付款	深圳市投资控股有限公司	271,065,981.63	95,103.35
应付账款	深圳市投资控股有限公司	703,821.38	224,661.36
短期借款	深圳市投资控股有限公司	490,000,000.00	

(七) 或有事项

1、 未决诉讼

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

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

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

2006 年 3 月，根据最高人民法院的规定，公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产已被自动

解封。2009 年 9 月，公司收到广东省高院送达的（2002）粤高法执字第 1-1 号《恢复执行通知书》，称决定恢复执行公司申请执行基永公司拖欠本公司嘉宾大厦项目转让款的案件。

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

本报告期，该诉讼案件没有新的实质性进展。

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

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

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

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

使用权属公司所有。

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

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

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

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

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

公司于 2011 年 8 月 15 日收到广东省高级人民法院送达的（2010）粤高法审监再字第 8 号《行政判决书》，维持了（2008）深中法行终字第 223 号行政判决书，并且认为，双方当事人就诉争土地的权属争议，属于民事确权关系，各方当事人应另循法律途径解决。

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

2、担保事项

(1) 本公司为下属子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行深圳东部支行的 24,000 万元长期借款提供连带责任保证，并以深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号物业为其提供抵押担保，该借款年末余额为 24,000 万元，其中本年放款 4,000 万元计入短期借款，20,000 万元将于一年内到期计入一年内到期的其他非流动负债。

(2) 本公司为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向平安银行股份有限公司深圳分行的 9,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款年末余额为 33,495,212.00 元，其中 21,495,212.00 元计入短期借款，12,000,000.00 元计入一年内到期的其他非流动负债。

(3) 本公司为下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向交通银行股份有限公司 2,000 万元短期借款提供连带责任保证，该借款年末余额为 2,000 万元。

(4) 本公司下属子公司深圳市天阙电梯技术有限公司以公司位于深圳市罗湖区人民南路深圳国际贸易中心大厦 B20、B 区 16 层以及 B 区 4-405 房抵押并以公司作为保证人，取得中国农业银行深圳东部支行 3,000 万元短期借款，该借款年末余额为 3,000 万元。

(5) 为业主担保：本公司及本公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2011 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 5,071.00 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

3、或有资产

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

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

公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月，最高人民法院下达了(2004)民二监字第 146-1 号《民事裁定书》，裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。2006 年 5 月 12 日，广东省高院对 90 号判决再审审结，判决维持 90 号判决，本案恢复执行，湖北外贸驻深办向广铁中院请求付款并请求再执行再审期间的利息，公司同时请求暂缓执行。2006 年 6 月 30 日，广铁中

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

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

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

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

（八）资产负债表日后事项

1、资产负债表日后借款、还款情况：

（1）2012年1月11日，本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司取得平安银行股份有限公司深圳分行长期借款2,600万元。

（2）2012年1月26日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司在光大银行景田支行的25,000万元委托借款办理了展期，展期到期日为2013年1月25日，委托方为公司控股股东深圳市投资控股有限公司。

（3）2012年2月15日、2012年2月22日、2012年3月10日本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司分别归还平安银行股份有限公司深圳分行长期借款600万元、600万元、2,150万元，该笔长期借款已全部归还。

（4）2012年2月20日，本公司子公司深圳市国贸小汽车出租有限公司归还深圳发展银行股份有限公司深圳上步支行长期借款91.67万元。

（5）2012年3月13日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司归还中国农业银行股份有限公司深圳东部支行短期借款4,000万元。

（6）2012年3月29日，本公司子公司深圳市皇城地产有限公司在光大银行景田支行的20,000万元委托借款办理了展期，展期到期日为2013年3月28日，委托方为公司控股股东深圳市投资控股有限公司。

2、利润分配预案

本公司董事会于2012年3月29日表决通过了关于本公司2011年度利润分配预案，本公司不进行利润分配，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。

（九）其他重大事项

1、2010年9月17日，为履行股权分置改革承诺，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订了《资产置换协议书》，本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产（以下简称“置出资产”）与深投控拥有的月亮湾 T102-0237 地块和深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新汽车”）100%股权（根据深投控函[2010]103 号文对深新汽车部分资产和债务实行剥离后的股权）进行置换。

截止报告期末，置出资产尚未移交给深投控，正在办理产权过户手续；置入的月亮湾 T102-0237 地块已经向本公司完成移交并办理了土地证过户手续；置入的深新汽车股权，尚未完成资产和债权的剥离程序，产权过户手续正在办理中。

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

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

3、2011 年 11 月 25 日，公司第七届董事会第四次会议审议通过了对海南新达开发总公司（以下简称海南公司）进行破产清算的议案。海南公司成立于 1988 年，系公司全资子公司，目前无开发项目，无土地储备，多年经营亏损。公司董事会 2009 年 1 月曾经通过“整体打包转让海南公司的议题”，由于政策因素等种种原因无法继续推进，现以债权人身份循司法程序申请对海南公司破产清算。

（十）母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	101,447,889.05	97.45	45,447,889.05	44.80
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合2	2,603,890.77	2.50	993,289.42	38.15
组合小计	2,603,890.77	2.50	993,289.42	38.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05	54,380.35	100.00
合 计	104,106,160.17	100.00	46,495,558.82	44.66

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

应收账款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内(含1年)	133,932.00	5.14	4,017.96
2年至3年(含3年)	1,228,539.62	47.18	368,561.89
3年至4年(含4年)	1,241,419.15	47.68	620,709.57
合 计	2,603,890.77	100.00	993,289.42

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

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

(3) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(5) 应收账款金额较大的单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	98,611,328.05	5 年以上	94.72
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5 年以上	2.72
天虹商场股份有限公司	非关联方	2,469,958.77	2 至 3 年	2.37
合 计		103,917,847.82		99.81

(6) 本报告期应收账款中无其他关联方欠款情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他 应收款	235,934,964.21	84.94	188,864,152.75	80.05
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合1	19,553,302.91	7.04		
组合2	19,873,081.80	7.15	19,595,836.60	98.60
组合小计	39,426,384.71	14.19	19,595,836.60	49.70
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的 其他应收款	2,421,326.23	0.87	2,421,326.23	100.00
合 计	277,782,675.15	100.00	210,881,315.58	75.92

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

其他应收款种类的说明：

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提原因
---------	------	------	------	------

			(%)	
深业地产发展有限公司	99,779,604.19	52,708,792.73	52.83	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	100.00	履行担保款项, 难以收回
海南新达开发总公司	48,778,010.04	48,778,010.04	100.00	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	7,677,728.00	7,677,728.00	100.00	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,481,353.60	6,481,353.60	100.00	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	已清算
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,551,652.48	2,551,652.48	100.00	公司资不抵债
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	235,934,964.21	188,864,152.75	—	

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	年 末 数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例(%)	
1年以内 (含1年)	276,670.84	1.39	8,300.12
1年至2年 (含2年)	5,058.09	0.03	505.81
2年至3年 (含3年)	5,310.25	0.03	1,593.08
3年至4年 (含4年)	801.57	0.00	400.79
4年至5年 (含5年)	1,021.23	0.01	816.98
5年以上	19,584,219.82	98.54	19,584,219.82
合 计	19,873,081.80	100.00	19,595,836.60

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提原因
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	100.00	经营状况不佳
时代新居农行按揭	601,762.21	601,762.21	100.00	业主无力偿还

担保赔偿款				
湛江深圳物业发展有限公司	53,478.77	53,478.77	100.00	资不抵债款项难以收回
美林合成纤维公司	11,000.00	11,000.00	100.00	长期未能收回
其他	7,821.00	7,821.00	100.00	长期未能收回
合 计	2,421,326.23	2,421,326.23	——	

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

(3) 本报告期无核销其他应收账款情况。

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

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
深业地产发展有限公司	子公司	99,779,604.19	5 年以上	35.92
金田实业(集团)股份有限公司	非关联方	56,600,000.00	4 年以上	20.38
海南新达开发总公司	子公司	48,778,010.04	2 年以内	17.56
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	9,705,931.45	5 年以上	3.49
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	7,677,728.00	5 年以内	2.76
合 计		222,541,273.68		80.11

(6) 其他应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司 关系	金额	占其他应收总额的比例(%)
深业地产发展有限公司	子公司	99,779,604.19	35.92
海南新达开发总公司	子公司	48,778,010.04	17.56
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业	9,705,931.45	3.49
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	8,223,602.62	2.96
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业	7,677,728.00	2.76
深圳市国贸餐饮有限公司	子公司	4,300,310.40	1.55
深圳市物业工程建设监理有限公司	子公司	3,285,212.59	1.18
深圳市国贸汽车实业有限公司	子公司	3,000,000.00	1.08
深圳国贸实业发展有限公司	联营企业	2,551,652.48	0.92
深圳物方陶瓷工业有限公司	联营企业	1,747,264.25	0.63
深圳市国贸商场有限公司	子公司	744,177.30	0.27

湛江深圳物业发展有限公司	子公司	53,478.77	0.02
合 计		189,846,972.09	68.34

3、 长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	26,613,176.96	743,887.08	27,357,064.04	50.00	50.00
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	36,910,481.36	-1,506,674.53	35,403,806.83	50.00	50.00
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	2,564,330.33	476,139.20	3,040,469.53	50.00	50.00
二、成本法核算的长期股权投资						
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	29,850,000.00		29,850,000.00	90.00	90.00
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00	100.00
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	30,950,000.00		30,950,000.00	100.00	100.00
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00		28,500,000.00	95.00	95.00
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	95.00	95.00
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00		1,600,000.00	80.00	80.00
深圳物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00	100.00
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00	100.00	100.00
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00		1,380,000.00	100.00	100.00
深衫公司	17,695.09	17,695.09		17,695.09		
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00		2,530,000.00	100.00	100.00
深业地产发展有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00		15,834,000.00	100.00	100.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	26.00	26.00
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55		3,682,972.55	38.33	38.33
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00		13,824,000.00	30.00	30.00

被投资单位名称	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
华塑控股股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00		2,962,500.00	0.33	0.33
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00		3,465,000.00	12.66	12.66
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20		8,780,645.20	8.47	8.47
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00	100.00
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00	100.00
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00	230,500.00		230,500.00	0.28	0.28
合 计	——	353,678,915.63	49,713,351.75	403,392,267.38	——	——

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年转销减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资					
深圳物业吉发仓储有限公司					
深圳国贸天安物业有限公司					
深圳天安国际大厦物业管理有限公司					
二、成本法核算的长期股权投资					
深圳市国贸汽车实业有限公司		20,000,000.00			
海南新达开发总公司					
深圳市物业房地产开发有限公司					
深圳市皇城地产有限公司					
深圳国贸物业管理有限公司					
深圳市国贸餐饮有限公司		1,600,000.00			
深圳物业工程建设监理有限公司					
深圳市国贸商场有限公司		12,000,000.00			
深圳市房产交易所					
深衫公司		17,695.09			
湛江深圳物业有限公司		2,530,000.00			

被投资单位名称	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年转销减值准备	现金红利
深业地产发展有限公司		15,834,000.00			
深圳物方陶瓷工业有限公司		18,983,614.14			
深圳国贸实业发展有限公司		3,682,972.55			
安徽南鹏造纸有限公司		13,824,000.00			
华塑控股股份有限公司		2,160,300.45			
北方机械（集团）股份有限公司		3,465,000.00			
广东省华粤房地产股份有限公司		8,780,645.20			
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司					
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司					
深物业扬州房地产开发有限公司					
三亚东方旅业股份有限公司					
合 计		102,878,227.43			

4、 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托贷款	475,000,000.00	
合 计	475,000,000.00	

注：委托贷款全部为信用贷款。

明细情况如下：

受托方名称	借款方	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额		年初余额	
						外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行股份有限公司深圳分行	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	2011年4月8日	2013年4月8日	人民币	7.68	—	195,000,000.00		
兴业银行股份有限公司深圳分行	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	2011年8月10日	2013年8月10日	人民币	7.98	—	150,000,000.00		
平安银行股份有限公司深圳分行	深物业集团徐州大彭房地产	2011年9月26日	2013年9月26日	人民币	7.98	—	130,000,000.00		

受托方名称	借款方	借款起始 日	借款终止 日	币种	利率 (%)	年末余额		年初余额	
						外币 金额	本币金额	外币 金额	本币 金额
	开发有限公司								
合 计					——	——	475,000,000.00		

5、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	48,557,559.48	35,828,118.43
其他业务收入		
营业总收入	48,557,559.48	35,828,118.43
营业成本	35,318,571.13	16,789,454.03

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	6,337,155.01	6,387,356.92	147,590.79	772,065.26
房屋租赁和物业管理	42,220,404.47	28,931,214.21	35,680,527.64	16,017,388.77
合 计	48,557,559.48	35,318,571.13	35,828,118.43	16,789,454.03

6、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
1. 权益法核算的投资收益	-286,648.25	1,692,778.22
2. 处置长期股权投资收益		1,539,906.36
3. 处置交易性金融资产取得的收益	240,074.81	
4. 持有交易性金融资产期间取得的投资收益	3,364.50	
5. 委托贷款利息收入	17,592,670.23	
合 计	17,549,461.29	3,232,684.58

7、现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------

补充资料	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-37,392,803.39	18,982,840.06
加：资产减值准备	20,832,527.84	-37,276,392.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地 产摊销等	15,694,741.33	14,784,016.45
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	172,976.28	172,263.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填 列）	1,546.50	-305,407.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,364.50	-39,900.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-125.07	
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,549,461.29	-3,232,684.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-807.48	807.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-266,870,821.10	-3,187,540.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	32,637,652.81	-344,423,903.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	759,825,392.69	305,284,845.32
其他		
经营活动产生的现金流量净额	507,354,183.62	-49,241,056.45
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	83,846,009.34	78,920,447.75
减：现金的期初余额	78,920,447.75	2,539,358.76
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,925,561.59	76,381,088.99

（十一）补充资料

1. 非经常性损益

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

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-26,955.97	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
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	240,074.81	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	842,092.26	
对外委托贷款取得的损益	351,962.50	
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	-1,458,137.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-50,963.75	
减：非经常性损益的所得税影响数	26,727.37	

项 目	本年发生额	说明
少数股东损益的影响数		
合 计	-77,691.12	

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

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	25.67	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.68	0.43	0.43