

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2009 年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

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

1.3 独立董事查振祥因公出差，委托独立董事李晓帆对本报告投赞成票。

1.4 本公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 本公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生及财务管理部经理沈雪英女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	S*ST 物业 A *ST 物业 B	
股票代码	000011 200011	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	刘刚
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020、82213742
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	2,479,758,151.70	2,110,845,898.28	17.48
所有者权益（或股东权益）	676,948,930.11	570,615,365.41	18.63
每股净资产	1.2494	1.0532	18.63
项目	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	134,711,728.40	-20,035,240.30	772.37
利润总额	136,457,608.54	-890,889.91	15417.00
净利润	106,297,227.83	-3,120,802.16	3506.09
扣除非经常性损益后的净利润	106,062,901.26	-25,627,575.92	513.86
基本每股收益	0.1962	-0.0058	3506.09
稀释每股收益	0.1962	-0.0058	3506.09
净资产收益率	15.70%	-0.56%	16.26
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	-88,458,895.06	616.96
每股经营活动产生的现金流量净额	0.8440	-0.1633	616.96

2.2.2 非经常性损益项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-123,079.53
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-4,550,481.00

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,403,538.94
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,868,959.67
扣除非经常性损益的所得税影响数	635,388.49
合计	234,326.57

注1：本期发生数中“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系固定资产处置损失。

注2：本期发生数中“企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等”系根据原制定的职工辞退计划需要支付的辞退福利金额，该事项系依据深圳市有关国有企业改革文件实施，符合《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]》关于非经常性损益的定义：“由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益”。

注3：本期发生数中“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”系交易性金融资产公允价值变动损益以及处置交易性金融资产取得的投资收益。

注4：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系罚没收入。

2.2.3 国内外会计准则差异

☐适用 ☒不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

☐适用 ☒不适用

3.2 前 10 名股东、前 10 名流通股股东或无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为 25,858 户；其中，A 股股东 18,511 户，B 股股东 7,347 户。			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股份性质	持股比例（%）	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有股 323,747,713 法人股 485,899	59.84	324,233,612	324,233,612	无
深圳市投资管理公司	法人股	10.45	56,628,000	56,628,000	无
曾颖	A 股 500000 B 股 5252940	1.06	5,752,940	0	无
深圳市国贸物业管理公司工会	法人股	0.46	2,516,800	2,516,800	无
王志海	流通 A 股	0.39	2,091,200	0	无
深圳经济特区免税商品企业有限公司	法人股	0.29	1,573,000	1,573,000	无
深圳市金牛红贸易有限公司	流通 A 股	0.21	1,127,900	0	无
上海肇达投资咨询有限公司	法人股	0.19	1,010,000	1,010,000	无
申玲	流通 A 股	0.17	901,100	0	无
沙旋	流通 A 股	0.15	800,000	0	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	除前两名股东外，未知其余八名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量（股）		股份种类		
曾颖	5,752,940		A 股 500000 B 股 5252940		
王志海	2,091,200		A 股		
深圳市金牛红贸易有限公司	1,127,900		A 股		
申玲	901,100		A 股		

沙旋	800,000	A 股
罗旭燕	727,908	A 股
岳治宇	703,401	A 股
李洪茂	568,800	A 股
黄伟	500,000	A 股
耿群英	480,000	A 股
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

4.2 董事、监事和高级管理人员变动

☒ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内，本公司董事、监事未发生变动；

2、高级管理人员变动情况：

原董事会秘书郭玉梅女士于 2008 年 12 月辞去董事会秘书职务，2009 年 1 月 14 日本公司第六届董事会召开第十次会议，聘请范维平先生担任本公司董事会秘书。

本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 1 月 15 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

§ 5 董事会报告

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

行业	主营业收入		主营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	利润率 (%)	比上年增减 (%)
房地产开发	417,013	1685.08	163,771	1594.48	60.73	2.10
物业管理及租赁	81,972	8.94	68,698	8.53	16.19	0.32
出租车客运	23,634	1.70	11,334	3.37	52.04	-0.78

5.2 主营业务分地区情况

单位：人民币 千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
深圳	523,995	353.24%
海南	4,152	4618.18%

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☒ 适用 ☐ 不适用

由于今年上半年可结转的房地产收入比去年同期大幅增加，因而房地产收入比例大幅增长。

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6.2 非募集资金项目情况

单位：千元

项目名称	本年度投资	项目进度	收益情况
皇御苑C区B地块 (深港1號)	60,466	主体封顶，进行装修	—

皇御苑D区 (廊桥公馆)	31,997	桩基础完工	—
皇御苑E区 (金领假日公寓)	49	招标设计阶段	—
风和日丽天阔苑 (新华城)	83,434	进行装修	—
彩天怡色	1,334	前期设计规划	—
合 计	177,280	—	—

5.6.3 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☒ 适用 ☐ 不适用

业绩预告情况	同向大幅上升		
项目	年初至下一报告期末	上年同期	增减变动(%)
累计净利润的预计数(万元)	10,000-12,000	-1279	上升 800%-1050%
基本每股收益(元/股)	0.1846-0.2215	-0.0236	上升 800%-1050%
业绩预告的说明	公司在售的御花园项目已于2008年底竣工入伙，由于抓住了市场机遇，该项目目前的销售情况良好，截止报告日总销售率已超过90%，因此，公司预计到下一报告期末的累计净利润为10,000万元~12,000万元之间，比上年同期增加800%~1050%之间，详见与本报告同日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网的第三季度业绩预告公告。 由于公司的项目销售主要集中在上半年，本年度内各会计期间收入的确认存在较大的不均衡性，公司下半年确认的房地产收入及利润将大幅度降低，公司 2009 年 1-9 月实际盈利情况以公司 2009 年第三季度报告数据为准。同时，敬请投资者注意公司对“海艺”案件〔详见财务报告附注（十二）1（1）〕诉讼进展情况的公		

	告，避免投资风险。
--	-----------

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒√不适用

5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐适用 ☒√不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购资产

☐适用 ☒√不适用

6.1.2 出售资产

☒√适用 ☐不适用

本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司与四会市土地储备中心通过邮递方式签署了《土地收购合同》，约定由四会市土地储备中心受让本公司所有的四会市大沙镇南江工业园路段第 000050 号国有土地使用权，收购总价款为人民币 5,274,080.00 元。本公司已于 2009 年 7 月 8 日以临时公告对此进行了披露，刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮资讯网(<http://cninfo.com.cn>)。

截至报告日止，本公司尚未收到四会市土地储备中心应支付的土地价款。

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐适用 ☒√不适用

6.2 担保事项

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计			0 元			
报告期末担保余额合计			0 元			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			20,000 万元			
报告期末对子公司担保余额合计			43,300 万元			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			43,300 万元			
担保总额占公司净资产的比例			63.96%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			0 元			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额			3,300 万元			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额			9,453 万元			
上述三项担保金额合计			12,753 万元			

6.3 非经营性关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市投资控股有限公司			-1,500	20,000
深圳市国贸石油有限公司			80	340

深圳物业吉发仓储有限公司			0	616
广州利世风汽车有限公司			500	1,500
深圳国贸天安物业有限公司	0	2471		
安徽南鹏造纸有限公司	0	870		
深圳市国贸实业发展有限公司	0	243		
深圳物方陶瓷工业有限公司	0	175		
合计	0	3759	-920	22,456

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐ √ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内，未新增重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况如下：

(1)、本公司自 2000 年至 2008 年度报告中持续披露的“海艺公司”案。

本公司于 2009 年 4 月 7 日收到深圳市中级人民法院送达的 34 份《回复执行通知书》，海艺实业（深圳）有限公司等 8 家公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行广东省高级人民法院 1999 年作出的 34 份判决书。对此，本公司已于 2009 年 4 月 9 日以临时公告进行了信息披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。本公司随后依法提出执行异议，深圳市中级人民法院认为：（1998）粤法民终字第 298 号判决已由最高人民法院裁定终止执行，符合法定中止执行条件，其余 33 份判决未进入审判监督程序，仍应执行。

本公司于 2009 年 6 月 2 日收到深圳市中级人民法院送达的《查封、冻结财产通知书》（（2009）深中法恢执字第 364—377、379—397（-1）号）（下称《通知书》），海艺实业（深圳）有限公司等八家公司向深圳市中级人民法院申请恢复强制执行，深圳市中级人民法院受理了该申请，并查封、冻结了公司的部分房产、

股权和银行账户。本公司已于 2009 年 6 月 4 日对此以临时公告进行了信息披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)。

本公司于 2009 年 6 月 25 日收到深圳市中级人民法院送达的《查封财产通知书》((2009)深中法执字第 364—377、379—397 号)(下称《通知书》)，海艺实业(深圳)有限公司等八家公司再次向深圳市中级人民法院申请恢复强制执行，深圳市中级人民法院受理了该申请，并追加查封了本公司部分财产。本公司已于 2009 年 6 月 29 日对此以临时公告进行了信息披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)。

公司认为：作为申请执行依据的 33 份判决书，与已被最高人民法院裁定中止执行并已进入再审程序的(1998)粤法民终字第 298 号判决书相同，都存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题，公司正在继续向最高人民法院申请再审，同时积极寻求其他法律途径，维护公司和股东的合法权益。

(2)、本公司自 2000 年至 2008 年度报告中披露的“基永公司”案。2006 年 3 月，根据最高人民法院的规定，本公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产被自动解封。本公司已经申请恢复执行，目前等待法院审查。

(3)、本公司在 2005 年至 2007 年度报告、2007 年半年度报告、2007 年 9 月 13 日临时公告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司一案。深圳市中级人民法院于 2007 年 9 月作出一审判决，判决国贸珠宝金行公司承担 32,524,650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10,053,000 元范围内承担连带责任清偿责任。该判决已生效。

由于金行公司和林若华没有履行判决，尚未发现金行公司可供执行的财产，公司对账面已确认应收金行公司管理费及应收代垫水电费扣除已收到的押金后的余额 6,532,519.60 元计提了坏账准备。本公司现已申请强制执行。

(4)、本公司在 2004 年至 2007 年度报告、2008 半年度报告中披露的“多快电梯”合同纠纷案。

A、2002 年 7 月 11 日，公司子公司深圳市皇城地产有限公司(以下简称“皇城地产公司”)与多快电梯(远东)有限公司(以下简称“多快电梯”)签订的《电

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

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

上半年的进展情况：①、通过深圳中院已拍卖多快电梯公司名下的两套房产：皇城广场裙楼及世贸广场 957.31 m² 的房产，拍卖价为 428 万元，2009 年 4 月皇城地产公司收到深圳中院转来的 300 万元，尚余 128 万元暂留在深圳中院账户中。②、根据深圳中院的（2006）深中法执字第 516 号通知书，2009 年 4 月 24 日拍卖了五套房产，拍卖价为人民币 514 万元，其中依法有三分之一即人民币 1,713,333.00 元，可作为本案执行财产予以抵偿所欠皇城地产公司的债务。

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

民事判决书：皇城地产公司、皇城物管公司应分别向多快深圳公司支付维保费 893,100.00 元、1,102,730.00 元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司已在财务报表中确认了相关费用支出。

皇城地产公司应收多快电梯款项期末余额为 8,726,693.00 元，考虑欠付多快电梯及其关联方、担保方的款项尚未支付等事项，对账面应收款进行了减值准备测试，确认应计提的坏账准备为 3,978,423.60 元。

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

2007 年 11 月 20 日，深中院作出了（2007）深中法民五初字第 79 号终审判决：本判决尚在履行之中，皇城地产公司已根据判决在 2007 年度转回了上述已确认的收入、成本、税金，并计提了相关损失。

（5）、本公司在 2004 年至 2007 年度报告、2006 年 4 月 15 日、2006 年 8 月 5 日、2007 年 4 月 11 日、2007 年 5 月 19 日临时公告、2008 年 2 月 26 日临时公告、2008 年 6 月 3 日临时公告、2008 年 12 月 31 日临时公告、2009 年 2 月 13 日临时公告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

美丝公司以本公司和罗湖经济发展有限公司为共同被告向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼后，本公司认为本案诉讼标的较大，且属于在辖区内有重大影响的案件，依法应由深圳市中级人民法院管辖，依照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，本公司在提交答辩状期间提起管辖权异议，请求移送深圳市中级人民法院审理。深圳市福田区人民法院经审查认为本公司异议成立，决定将本案移送深圳市中级人民法院审理，并于 2009 年 3 月向本公司送达了《通知书》（（2009）深福法民三初字第 939 号）。本公司在 2008 年年度报告第十节重大事项一、重大诉讼仲裁事项中对此已进行了披露。

2009 年 7 月 2 日，深圳市中级人民法院已经开庭审理本案，现等待法院合

议和判决。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，预计上述事项将不会对公司的财务状况产生重大影响。

(6)、本公司在 2007 年度报告中披露的“金田担保案”。本公司根据互保协议，代金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）向信达资产公司长春办事处偿还 4800 万元的债务。为依法向金田公司追偿 4800 万元。本公司向深圳罗湖区法院申请要求金田公司偿还 4800 万元的《支付令》，罗湖区法院依法向金田公司送达了（2005）深罗法立督字第 8 号《支付令》。该支付令已生效。本公司据此申请法院执行，目前案件处于执行中。

本公司根据互保协议，代金田公司向深圳农业银行偿还 600 万元债务及部分费用，本公司将依法向金田公司追偿。

(7)、本公司 2000 年至 2006 年度报告、2007 年半年度报告、2008 年半年度报告中披露的“湖北外贸”案。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。目前，案件尚未开庭。

本公司赔付湖北外贸 2440.2999 万元嘉宾大厦房款后，湖北外贸驻深办退回的嘉宾大厦 14、15 层依法应归本公司所有。为解决该房产的权属问题，经本公司调查，发现嘉宾大厦 14、15 层被以备案登记的方式登记在珠海西部银珠实业开发公司名下。本公司于 2008 年 6 月，向深圳市罗湖区人民法院提起民事诉讼，起诉珠海西部银珠事业开发公司，请求法院确认本公司为嘉宾大厦 14、15 层的权利人，并判令将嘉宾大厦 14、15 层过户登记在本公司名下。罗湖法院依法受理本案，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，本公司与珠海西部银珠实业开发公司达成《民事调解书》：双方一致同意位于深圳市罗湖区宝安南路金利华商业广场（原嘉宾大厦）第 14、15 层的房产归原告（本公司）所有；珠海西部银珠事业开发公司在本调解书生效之日起三日内协助本公司办理上述房产过户至原告名下的所有相关手

续。本调解书现已依法生效。本公司将积极办理相关的房产过户手续。截至报告期末，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。由于上述房产权属预期是否给公司带来经济利益存在着重大不确定性，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

(8)、1996 年 7 月，中国华西企业有限公司与基永公司签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》，后因基永公司拖欠工程款，中国华西企业有限公司诉至罗湖法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元。该案已于 2009 年 5 月重新开庭审理。本公司认为：本公司并非合同主体方，根据事实和法律依据，此诉讼案件将不会给公司带来损失。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	香港股票	688	中国海外	674,792.66	210,600	3,527,234.10	87.78	1,546,144.71
2	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	153,000.00	3.81	89,100.00
3	香港股票	3311	中國建築	34,202.20	48,000	118,896.72	2.96	61,789.54
4	香港股票	014	希慎	101,548.80	6,000	105,251.10	2.62	39,041.68
5	香港股票	144	招商	59,236.80	4,000	77,748.30	1.94	24,934.48
6	香港股票	455	雲南實業	12,781.75	50,000	22,919.00	0.57	4,849.35
7	香港股票	480	香港興業	14,544.75	4,400	12,605.45	0.31	6,051.99
8	香港股票	896	HANISON CONSTRUC TION HLDGS	432.11	860	470.02	0.01	212.35
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益				----	----	----	----	614,438.13

合计	1,166,274.57	----	4,018,124.69	100.00	2,386,562.23
----	--------------	------	--------------	--------	--------------

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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

6.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

6.5.4 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

☒ √ 适用 ☐ 不适用

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、深圳证券交易所《关于做好上市公司 2009 年半年度报告披露工作的通知》（深证上[2009]54 号）等法律法规的要求和规定，同时根据《公司章程》、《独立董事工作制度》等规定，作为深圳市物业发展（集团）股份有限公司的独立董事，对公司 2009 年半年度重大担保情况和控股股东及其它关联方占用资金情况进行了认真的了解和查验，发表独立意见如下：

公司能认真执行证监发[2003]56 号《通知》的有关规定，严格控制对外担保风险 and 关联方资金占用风险。

（1）、截至 2009 年 6 月 30 日，公司未发生向控股股东及其它关联方提供担保的情况。

（2）、截至 2009 年 6 月 30 日，公司为全资子公司提供的担保余额为 43,300 万元，主要是子公司项目开发之用，公司的担保决策程序合法、合理，没有损害公司及公司股东的利益。

6.5.5 公司持股 5%以上股东 2009 年追加股份限售承诺的情况

☐适用 ☒√不适用

6.5.6 其他重大事项情况

☒√适用 ☐不适用

1、2008年11月11日、20日，投资控股提出股权分置改革方案，但未能获得12月12日股权分置改革相关股东会议的通过。至报告日，本公司尚未收到投资控股再次启动股权分置改革程序的书面动议。

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，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 10,001.43 万元，已提坏账 4,401.43 万元，净额 5,600 万元。

3、2008年5月9日，本公司与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场公司”）签订了《国贸大厦房产租赁合同》，合同约定主要内容摘要如下：本公司将国贸大厦 A 区 1-5 层及周边部分自有房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 21,220 m²，租赁期限 15 年，本公司于 6 月 30 日之前将房产交付给天虹商场公司，交付之日即租赁起始日；交付后由天虹商场公司负责装修改造；约定商场开业时间最晚不迟于 2008 年 12 月 1 日；根据天虹商场的装修等情况给予租赁免租期；本公司负责提供停车场及相关配套设施改造等。本公司持有 50%股份的合营公司深圳国贸天安物业有限公司（以下简称“国贸天安公司”）也与同日与天虹商场公司签订了《天安商场房产租赁合同》，将天安商场 1-4 层部分房产租赁给天虹商场公司，租赁房产面积 14,477.88 m²，租赁期限 15 年，租金及服务费标准、免租期及其他约定均与《国贸大厦房产租赁合同》相同或类似。

本公司及国贸天安公司已于 2008 年 6 月 30 日将房产交付给天虹商场公司，经装修后，国贸天虹商场于 2008 年 12 月 5 日开业，根据租赁合同的约定，按照《企业会计准则讲解 2008》的有关规定，考虑了整个租赁期内租金的现金价值后，本公司与国贸天安公司分别确认了报告期内免租期的租金收入。

4、本公司于 2008 年 9 月 10 日收到中国证监会深圳稽查局的立案调查通知书（2008 深稽立通字 001 号），对公司涉嫌违反证券法律法规的行为进行立案稽查。截至报告日止，本公司尚未收到立案稽查结果的通知。

5、据土地政策和公司开发计划，2008 年 4 月，子公司皇城地产向规划部门上报

0051 地块的设计方案招投标备案，同时方案发标。2008 年 5 月，皇城地产收到深规直属函[2008]467 号复函，称市政规划福田南路连通福港路工程需占用 0051 地块部分用地，暂时不同意所报设计方案备案。2009 年 4 月，深圳市规划局有关部门批复了 0051 地块的用地方案图，建设用地面积由原来的 12633.90 m²调整为 12597.57 m²，调整后面积减少 36.33 m²。目前尚待与市国土资源和房产管理局签定《补充协议》。

6、 本公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委 2006 年 8 月 18 日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经 2008 年 10 月 10 日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了本公司员工辞退计划，该辞退计划已经本公司第六届董事会第十四次会议批准，并通知了全体员工，本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划，本公司在 2008 年度依据会计准则的要求预计了辞退福利 24,474,290 元。至报告日，扣除已支付的辞退福利，公司辞退福利的余额为 7,915,801.17 元。

7、 2009 年 1 月 14 日，本公司第六届董事会第十次会议通过了在评估价基础上采取公开挂牌的方式转让本公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。至报告日，评估工作尚未完成。

8、2006 年 5 月 25 日，深圳市人民政府颁布《关于印发深圳市社区配套和公共服务用房清理移交工作方案的通知》（深府办〔2006〕79 号文），规定清理移交范围为 1998 年 1 月 3 日实行土地使用权有偿出让制度以来，由开发单位建设的居委会、中小学用房（土地合同明确约定产权归开发单位的除外）；1998 年 1 月 3 日实行土地使用权有偿出让制度以来，土地合同约定或其他规定应当移交但尚未移交给政府的幼儿园等公共服务用房；土地合同没有明确产权是否归政府、以及没有明确是否以成本价提供给政府的居委会、中小学用房，均由政府以成本价收回。移交实物的成本价，应本着处理遗留问题宜粗不宜细的原则，按工程造价管理站公布的竣工当年信息价和造价指标确定成本价指导方案，审计部门对该方案的执行情况进行审核等。

经统计，本公司及子公司约有建筑面积 36,000 平方米的社区配套和公共服务用房。本公司的上述房产已移交给相关部门，并符合上述文件规定，完成测绘后政府尚未进行面积确认及成本价核算；子公司深圳市皇城地产有限公司的相关配套设施尚未办理移交手续，政府最终认定的面积及补偿金额尚无法确定，因此，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等情况

报告期内, 本公司没有接待机构投资者的实地调研, 报告期内接待众多个人投资者和个别机构投资者的电话咨询。在接待电话咨询时, 本公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求, 严格按照公平信息披露的原则, 维护投资者公平获得信息的权利, 对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	☐ √ 未经审计 ☐ 审计

7.2 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表。

7.2.1 资产负债表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009年06月30日 单位: (人民币) 元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	614,310,477.28	2,159,268.46	271,708,727.86	7,802,612.88
交易性金融资产	4,018,124.69	153,000.00	2,670,729.47	63,900.00
应收票据				
应收账款	74,146,219.12	60,453,989.99	68,605,911.80	60,405,970.89
预付款项	2,106,665.22	500,000.00	2,305,629.53	
其他应收款	66,023,499.50	174,224,801.41	67,222,142.10	441,309,610.51
买入返售金融资产				
存货	1,163,183,546.01	106,124,864.34	1,153,726,292.83	106,048,264.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,923,788,531.81	343,615,924.20	1,566,239,433.59	615,630,358.62
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	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	82,358,819.78	181,538,819.78	81,273,230.90	183,908,863.53
投资性房地产	220,338,554.82	129,141,335.54	224,041,978.19	133,384,070.84

固定资产	97,721,466.91	44,771,096.07	104,013,870.31	46,337,392.67
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	116,148,009.02		119,402,340.92	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,413,609.88	2,326,101.38	2,549,186.42	2,409,176.42
递延所得税资产	36,986,159.48		13,322,857.95	
其他非流动资产				
非流动资产合计	555,969,619.89	357,777,352.77	544,606,464.69	366,039,503.46
资产总计	2,479,758,151.70	701,393,276.97	2,110,845,898.28	981,669,862.08
流动负债：				
短期借款	292,000,000.00	109,000,000.00	369,000,000.00	164,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	115,958,638.00	35,907,798.63	137,040,777.65	36,748,755.23
预收款项	382,617,130.29	366,877.28	67,150,023.78	122,312.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	30,849,509.67	3,740,108.97	67,254,232.19	16,228,231.70
应交税费	167,006,027.08	1,224,023.89	82,322,778.74	1,198,324.42
应付股利				
应付利息			620,737.50	620,737.50
其他应付款	198,308,459.53	315,441,558.11	187,732,899.73	384,394,686.18
一年内到期的非流动 负债	210,000,000.00		100,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,396,739,764.57	465,680,366.88	1,011,121,449.59	693,313,047.03
非流动负债：				
长期借款	228,546,461.79		348,229,343.34	40,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44	61,254,234.44
递延所得税负债				
其他非流动负债	115,407,009.73	9,886,144.84	118,763,754.44	9,886,144.84
非流动负债合计	405,207,705.96	71,140,379.28	528,247,332.22	111,140,379.28
负债合计	1,801,947,470.53	536,820,746.16	1,539,368,781.81	804,453,426.31
所有者权益（或股东权				

益):				
实收资本 (或股本)	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	25,332,931.52	226,883.79	25,332,931.52	226,883.79
减: 库存股				
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备				
未分配利润	50,367,035.72	-440,372,655.09	-55,930,192.11	-427,728,750.13
外币报表折算差额	-3,469,339.24		-3,505,676.11	
归属于母公司所有者权益合计	676,948,930.11	164,572,530.81	570,615,365.41	177,216,435.77
少数股东权益	861,751.06		861,751.06	
所有者权益合计	677,810,681.17	164,572,530.81	571,477,116.47	177,216,435.77
负债和所有者权益总计	2,479,758,151.70	701,393,276.97	2,110,845,898.28	981,669,862.08

7.2.2 利润表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-6 月 单位: (人民币) 元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	536,738,584.88	13,680,918.93	136,455,256.05	10,320,880.23
其中: 营业收入	536,738,584.88	13,680,918.93	136,455,256.05	10,320,880.23
二、营业总成本	406,296,629.50	28,562,271.97	160,020,305.17	36,957,172.92
其中: 营业成本	251,443,084.02	5,075,317.74	94,294,488.92	3,697,400.96
营业税金及附加	97,185,166.54	713,127.58	7,268,582.46	526,712.72
销售费用	9,657,906.01		8,616,818.47	
管理费用	37,914,659.32	15,859,164.75	41,208,248.17	22,622,529.45
财务费用	9,395,168.40	2,624,905.30	10,455,399.14	15,468,197.07
资产减值损失	700,645.20	4,289,756.60	-1,823,232.00	-5,357,667.28
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	2,182,553.30	89,100.00	-1,660,988.85	
投资收益 (损失以“-” 号填列)	2,087,219.72	1,866,234.08	5,190,797.67	2,811,587.80
其中: 对联营企业和合 营企业的投资收益	1,866,234.08	1,866,234.08	329,659.93	329,659.93
汇兑收益 (损失以“-” 号填列)				
三、营业利润 (亏损以“-” 号填列)	134,711,728.40	-12,926,018.96	-20,035,240.30	-23,824,704.89
加: 营业外收入	2,003,580.52	386,193.53	20,079,467.63	115,079.00
减: 营业外支出	257,700.38	104,079.53	935,117.24	707,073.60
其中: 非流动资产处置 损失	134,079.53	54,079.53	54,084.94	3,533.20
四、利润总额 (亏损总额以	136,457,608.54	-12,643,904.96	-890,889.91	-24,416,699.49

“-”号填列)				
减：所得税费用	30,160,380.71		2,229,912.25	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
归属于母公司所有者的净利润	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1962	-0.0233	-0.0058	-0.0451
（二）稀释每股收益	0.1962	-0.0233	-0.0058	-0.0451

7.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-6 月 单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	887,319,881.83	8,348,212.61	235,277,177.55	9,914,164.74
处置交易性金融资产净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	54,653,344.05	170,423,938.07	49,606,919.81	140,553,550.65
经营活动现金流入小计	941,973,225.88	178,772,150.68	284,884,097.36	150,467,715.39
购买商品、接受劳务支付的现金	227,219,945.13	277,690.32	200,473,898.41	1,127,901.50
支付给职工以及为职工支付的现金	103,676,738.28	6,626,025.09	80,479,563.85	10,559,018.11
支付的各项税费	81,506,570.58	3,198,250.51	32,612,708.03	6,143,561.42
支付其他与经营活动有关的现金	72,270,634.87	51,776,591.76	59,776,822.13	68,455,816.55
经营活动现金流出小计	484,673,888.86	61,878,557.68	373,342,992.42	86,286,297.58
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	116,893,593.00	-88,458,895.06	64,181,417.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,054,529.64		8,197,324.21	8,035,835.16
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	960,351.26	890,741.54	638,136.70	19,400.00
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	16,972.86		16,964.73	
投资活动现金流入小计	2,031,853.76	890,741.54	8,852,425.64	8,055,235.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,263,086.72	1,212,039.46	11,381,899.80	109,703.00
投资支付的现金	57,169.68		224,474.02	
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	2,320,256.40	1,212,039.46	11,606,373.82	109,703.00
投资活动产生的现金流量净额	-288,402.64	-321,297.92	-2,753,948.18	7,945,532.16
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	319,000,000.00	119,000,000.00	405,050,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	319,000,000.00	119,000,000.00	405,050,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	405,682,881.55	235,000,000.00	232,523,265.11	208,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,594,733.03	6,215,639.50	30,073,248.92	14,503,042.13
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	2,131,000.00		2,877,000.00	
筹资活动现金流出小计	433,408,614.58	241,215,639.50	265,473,514.03	222,953,042.13
筹资活动产生的现金流量净额	-114,408,614.58	-122,215,639.50	139,576,485.97	-72,953,042.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-570.38		-102,192.43	-10,076.85
五、现金及现金等价物净增加额	342,601,749.42	-5,643,344.42	48,261,450.30	-836,169.01
加：期初现金及现金等价物余额	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
六、期末现金及现金等价物余额	614,310,477.28	2,159,268.46	290,423,137.64	9,527,543.40

7.2.4 现金流量表附注：

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 06 月 30 日 单位：（人民币）元

补充资料	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	106,297,227.83	-12,643,904.96	-3,120,802.16	-24,416,699.49
加：资产减值准备	700,645.20	4,289,756.60	-1,823,232.00	-5,357,667.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产生物资产折旧	12,658,511.15	5,997,519.11	12,858,238.01	6,058,382.04
无形资产摊销	3,254,331.90		3,322,401.89	
长期待摊费用摊销	135,576.54	83,075.04	34,998.00	
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）	30,365.63	30,365.63	-569,110.94	-5,110.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	92,713.90	12,713.90	54,084.94	3,533.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,182,553.30	-89,100.00	1,660,988.85	
财务费用（收益以“-”号填列）	9,930,573.32	2,517,002.00	11,593,370.00	15,487,531.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,087,219.72	1,866,234.08	-5,190,797.67	-2,811,587.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,663,301.53		-899,995.75	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			-1,211,007.25	-554,092.94
存货的减少（增加以“-”号填列）	8,209,866.65	-76,600.00	-141,718,092.83	-1,476,877.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,062,700.41	212,483,311.23	-3,210,000.75	-27,529,523.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	349,261,570.27	-97,632,680.15	41,381,759.96	103,445,895.18
其他	-1,276,270.41	55,900.52	-1,621,697.37	1,337,634.79
经营活动产生的现金流量净额	457,299,337.02	116,893,593.00	-88,458,895.06	64,181,417.81
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:				
现金的期末余额	614,310,477.28	2,159,268.46	290,423,137.64	9,527,543.40
减: 现金的期初余额	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
加: 现金等价物的期末余额				
减: 现金等价物的期初余额				
现金及现金等价物净增加额	342,601,749.42	-5,643,344.42	48,261,450.30	-836,169.01

现金和现金等价物

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、现金	614,310,477.28	2,519,286.46	290,423,137.64	9,527,543.40
其中: 库存现金	325,780.68	55,612.61	356,010.82	25,500.78
可随时用于支付的银行存款	605,927,627.06	1,440,682.32	280,246,345.43	9,401,044.70
可随时用于支付的其他货币资金	7,034,664.51	586.50	9,820,781.39	100,997.92
二、现金等价物				
其中: 三个月内到期的债券投资				
三、期末现金及现金等价物余额	614,310,477.28	2,519,286.46	290,423,137.64	9,527,543.40
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,022,405.03	1,022,405.03		

7.2.5 所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

2009 年 6 月

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位: (人民币) 元

项 目	本期金额（2009 年 6 月）							少 数 股 东权益	所有者权 益 合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本(或 股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他			

一、上年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					106,297,227.83	36,336.87		106,333,564.70
（一）净利润					106,297,227.83			106,297,227.83
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						36,336.87		36,336.87
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他						36,336.87		36,336.87
上述（一）和（二）小计					106,297,227.83	36,336.87		106,333,564.70
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增								

资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	50,367,035.72	-3,469,339.24	861,751.06	677,810,681.17

合并所有者权益变动表(续表)

2009 年 6 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2008 年度）							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	30,279,476.08		62,919,127.11	-67,197,819.73	-1,903,756.08	857,211.76	566,753,414.14
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	541,799,175.00	30,279,476.08		62,919,127.11	-67,197,819.73	-1,903,756.08	857,211.76	566,753,414.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-4,946,544.56			11,267,627.62	-1,601,920.03	4,539.30	4,723,702.33
（一）净利润					9,829,397.29		4,539.30	9,833,936.59
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-4,946,544.56			1,438,230.33	-1,601,920.03		-5,110,234.26
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-3,078,294.09						-3,078,294.09
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影		-2,422,343.41						-2,422,343.41

响								
3. 与计入所有者 权益项目相关的 所得税影响		554,092.94						554,092.94
4. 其他					1,438,230.33	-1,601,920.0 3		-163,689.70
上述(一)和(二) 小计		-4,946,544.56			11,267,627.62	-1,601,920.0 3	4,539.30	4,723,702.33
(三) 所有者投 入和减少资本								
1. 所有者投入资 本								
2. 股份支付计入 所有者权益的金 额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或 股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权 益内部结构								
1. 资本公积 转增资本(或股 本)								
2. 盈余公积转增 资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补 亏损								
4. 其他								
四、本年年末余 额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.1 1	861,751.0 6	571,477,116.47

所有者权益变动表

2009 年 6 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2009 年 6 月）							少 数 股 东 权 益	所 有 者 权 益 合 计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资	资本公积		盈余公积	未分配利润	其			

	本(或股本)		减： 库存股			他	股东权益	
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-12,643,904.96			-12,643,904.96
（一）净利润					-12,643,904.96			-12,643,904.96
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					-12,643,904.96			-12,643,904.96
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								

2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	541,799,17 5.00	226,883.79		62,919,127 .11	-440,372,655. 09			164,572,530. 81

所有者权益变动表(续表)

2009 年 6 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2008 年度）							
	归属于母公司所有者权益						少 数 股 东 权 益	所有者权益合计
	实 收 资 本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额	541,799,17 5.00	2,751,084.94		62,919,127 .11	-401,572,877. 40			205,896,509.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	541,799,17 5.00	2,751,084.94		62,919,127 .11	-401,572,877. 40			205,896,509.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-2,524,201.15			-26,155,872.7 3			-28,680,073.88
（一）净利润					-26,155,872.7 3			-26,155,872.73
（二）直接计入所有者权益的利		-2,524,201.15						-2,524,201.15

得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-3,078,294.09						-3,078,294.09
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		554,092.94						554,092.94
4. 其他								
上述(一)和(二)小计		-2,524,201.15			-26,155,872.73			-28,680,073.88
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77

7.3 报表附注

7.3.1 公司发生会计政策、会计估计变更或会计差错的更正情况。

报告期公司未发生会计政策、会计估计变更或会计差错的更正情况。

7.3.2 财务报表合并范围的变化情况。

报告期公司未发生财务报表合并范围的变化情况。

7.3.3 本报告期公司财务报告未经审计。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

二〇〇九年八月十三日