

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2009年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

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

1.3 本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

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

§ 2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
--	-------	--------

姓 名	范维平	刘 刚
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电 话	0755-82211020	0755-82213742
传 真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业收入	845,366,939.69	623,465,139.63	35.59	332,985,105.29
利润总额	127,297,762.81	29,940,463.73	325.17	-29,055,405.80
归属于上市公司股东的净利润	96,933,951.02	9,829,397.29	886.16	-27,377,663.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	109,832,961.93	22,741,788.35	382.96	-88,533,913.11
经营活动产生的现金流量净额	759,650,626.69	-23,702,977.51	3304.87	-121,568,768.77
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	2,834,417,954.60	2,110,845,898.28	34.28	1,885,257,743.24
所有者权益（或股东权益）	661,442,553.12	570,615,365.41	15.92	565,896,202.38

3.2 主要财务指标

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减（%）	2007 年
基本每股收益	0.1626	0.0165	885.45	-0.0459
稀释每股收益	0.1626	0.0165	885.45	-0.0459
扣除非经常性损益后 的基本每股收益	0.1843	0.0382	382.46	-0.1486
全面摊薄净资产收益 率	14.65%	1.72%	12.93	-4.84%
加权平均净资产收益 率	15.67%	1.72%	13.95	-4.75%
扣除非经常性损益后 全面摊薄净资产收益 率	16.61%	3.99%	12.62	-15.64%
扣除非经常性损益后 的加权平均净资产收 益率	17.76%	3.98%	13.78	-15.35%
每股经营活动产生的 现金流量净额	1.2746	-0.0398	3302.51	-0.2040
	2009 年末	2008 年末	本年末比 上年末增 减（%）	2007 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产	1.1098	0.9574	15.92	0.9495

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	58,710.32

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-12,700,956.90
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-8,031,974.39
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	2,473,993.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,346,485.20
小 计	-13,853,742.22
扣除非经常性损益的所得税影响数	954,731.31
合 计	-12,899,010.91

注1：2009年度的“非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分”系固定资产处置损益。

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

注4：“除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益”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5：“除上述各项之外的其他营业外收入和支出净额”系罚没收入等。

采用公允价值计量的项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	267.07	243.57			23.22

其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计	267.07	243.57			23.22
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	267.07	243.57			23.22

注：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为在二级市场购入的流通股，该金融资产依据证券交易所公告的收市价作为公允价值计量。

3.3 境内外会计准则差异

☐适用 ☒不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+ -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	388,948,563	71.79%						388,636,551	65.21%
1、国家持股									
2、国有法人持股	383,378,412	70.76%		34,773,580		-35,642,607		382,509,385	64.18%
3、其他内资持股	5,570,151	1.03%		557,015				6,127,166	1.03%
其中：境内非国有法人持股	5,570,151	1.03%		509,015		-480,000		5,599,166	0.94%

境内自然人持股	0		48,000	480,000		528,000	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	152,850,612	28.21%	54,491,929			207,342,541	34.79%
1、人民币普通股	91,391,199	16.87%	48,345,945			139,737,144	23.44%
2、境内上市的外资股	61,454,412	11.34%	6,145,441			67,599,853	11.34%
3、境外上市的外资股							
4、其他	5,001	0.001%	543			5,544	0.01%
三、股份总数	541,799,175					595,979,092	

注释：公司股本变化详情如下：

（一）、对于一、有限售条件股份 本次变动增减中的变动情况说明如下：

（1）、国有法人持股减少 869,027 股，原因如下：

①因实施股权分置改革，向 A 股流通股股东送出 35,642,607 股；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 34,773,580 股。

（2）、境内非国有法人持股增加 29,015 股，原因如下：

①原法人股股东——上海致真投资咨询有限公司持有本公司非流通股 480,000 股，因其法人资格丧失，其股份非交易性过户至自然人耿群英名下；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 509,015 股。

（3）、境内自然人持股增加 528,000 股，原因如下：

原法人股股东——上海致真投资咨询有限公司持有本公司非流通股 480,000 股，因其法人资格丧失，其股份非交易性过户至自然人耿群英名下；该 480,000 股报告期内获得 2009 年中期权益分配 48,000 股

（二）、对于二、无限售条件股份 本次变动增减中的变动情况说明如下：

（1）、人民币普通股增加 48,345,945 股，原因如下：

①因实施股权分置改革，获得非流通股股东送股 35,642,568 股；

②报告期内，获得 2009 年中期权益分配 12,703,377 股；

（2）、境内上市外资股增加 6,145,441 股，原因如下：

报告期内，获得 2009 年中期权益分配 6,145,441 股；

(3)、其他增加 543 股，原因如下：

①本公司监事郭陆肆本年限售股数 A 股增加 53 股，其中：股权分置改革获得非流通股股东送股 39 股，2009 年中期权益分配获得送股 14 股；

②本公司监事郭陆肆本年限售股数 B 股增加 490 股，系 2009 年中期权益分配获得送股 490 股。详见限售股份变动情况表。

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市建设投资控股公司	324,233,612	30,453,310	29,378,030	323,158,332	股改限售	2012 年 11 月 4 日
深圳市投资管理公司	56,628,000	5,189,297	5,143,870	56,582,573	股改限售	2012 年 11 月 4 日
其他非流通股股东	8,086,951	0	808,695	8,895,646	股改限售	2010 年 11 月 4 日
郭陆肆	A 股：101 B 股：4900	0	A 股：53 B 股：490	A 股：154 B 股：5390	监事持股	
合 计	388,953,564	35,642,607	35,331,138	388,642,095		

注释：限售股份变动详情如下：

①深圳市建设投资控股公司本年解除限售股数 30,453,310 股，原因如下：因实施股权分置改革，向流通股股东送出 29,712,235 股，另，代其他非流通股股东垫付 741,075 股；

②深圳市建设投资控股公司本年增加限售股数 29,378,030 股，，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 29,378,030 股；

③本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结其实际控制的深圳市建设投资控股公司名下的 3,000 万股深物业股份。

④深圳市投资管理公司本年解除限售股数 5,189,297 股，原因如下：因实施股权分置改革，向流通股股东送出 5,189,297 股；

⑤深圳市投资管理公司本年增加限售股数 5,143,870 股，，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 5,143,870 股；

⑥其他非流通股股东除应偿还由深圳市建设投资控股公司垫付的股份，并取得深投控的书面同意外，同时还应向深圳市建设投资控股公司偿还因垫付部分所获得的权益分派的股份和现金收益。

⑦郭陆肆本年增加限售股数 A 股增加 53 股，原因是：因实施股权分置改革，获得非流通股股东送股

39 股；报告期内获得 2009 年中期权益分配 14 股；

⑧郭陆肆本年增加限售股数 B 股增加 490 股，原因是：报告期内获得 2009 年中期权益分配 490 股。

4.2.1 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 55615 户，其中：A 股 45927 户，B 股 9688 户。			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持 股 比 例（%）	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有法人	54.22	323,158,332	323,158,332	30,000,000
深圳市投资管理公司	国有法人	9.50	56,582,573	56,582,573	0
曾颖	境内自然人	0.97	5,766,974	0	0
王志海	境内自然人	0.54	3,195,151	0	0
深圳市国贸物业管理公司工会	国有法人	0.46	2,768,480	2,768,480	0
深圳经济特区免税商品企业公司	国有法人	0.29	1,730,300	1,730,300	0
深圳市金牛红贸易有限公司		0.29	1,724,559	0	0
申玲	境内自然人	0.27	1,600,000	0	0
上海肇达投资咨询有限公司		0.19	1,111,000	1,111,000	0
大鹏证券有限责任公司		0.15	865,150	865,150	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二股东归属本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司管理，第五股东为本公司间接全资子公司之工会。除此之外，未知其余七名股东是否存在关联关系或属于一致行动人。				
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量(股)			股份种类	
曾颖	5,766,974			境内上市外资股	
王志海	3,195,151			人民币普通股	
深圳市金牛红贸易有限公司	1,724,559			人民币普通股	
申玲	1,600,000			人民币普通股	

李洪茂	666, 820	人民币普通股
刘云德	567, 310	人民币普通股
岳治宇	566, 500	人民币普通股
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD-CUSTOMERS A/C	560, 000	境内上市外资股
郝飒	500, 000	人民币普通股
陈楚佳	433, 620	境内上市外资股
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。	

附注：根据股权分置改革承诺，本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司自愿委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司冻结其实际控制的深圳市建设投资控股公司名下的 3,000 万股深物业股份。

4.2.2 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市建设投资控股公司	323, 158, 332 (未含垫付股份 741, 075 股)	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	1、自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在 36 个月内不得上市交易或者转让； 2、在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占深物业总股本的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2013 年 11 月 4 日	29, 798, 954	
			2014 年 11 月 4 日	剩余股份	
2	深圳市投资管理公司	56, 582, 573	2012 年 11 月 4 日	29, 798, 954	
			2013 年 11 月 4 日	剩余股份	
3	深圳市国贸物业管理有限公司工会	2, 768, 480	2010 年 11 月 4 日	2, 768, 480	自股改方案实施之日起，所持原非流通股股份在 12 个月内不得上市交易或者转让；未执行对价的非流通股股东所持股份不得上市交易。
4	深圳经济特区免税商品企业公司	1, 730, 300	2010 年 11 月 4 日	1, 730, 300	
5	上海肇达投资咨询有限公司	1, 111, 000	2010 年 11 月 4 日	1, 111, 000	
6	大鹏证券有限责任公司	865, 150	2010 年 11 月 4 日	865, 150	
7	上海昆凌工贸有限公司	692, 120	2010 年 11 月 4 日	692, 120	
8	耿群英（注1）	528, 000	2010 年 11 月 4 日	528, 000	
9	中国深圳国际合作（集团）股份有限公司	441, 400	2010 年 11 月 4 日	441, 400	

10	深圳市统盛实业有限公司	268,057	2010年11月4日	268,057	
----	-------------	---------	------------	---------	--

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

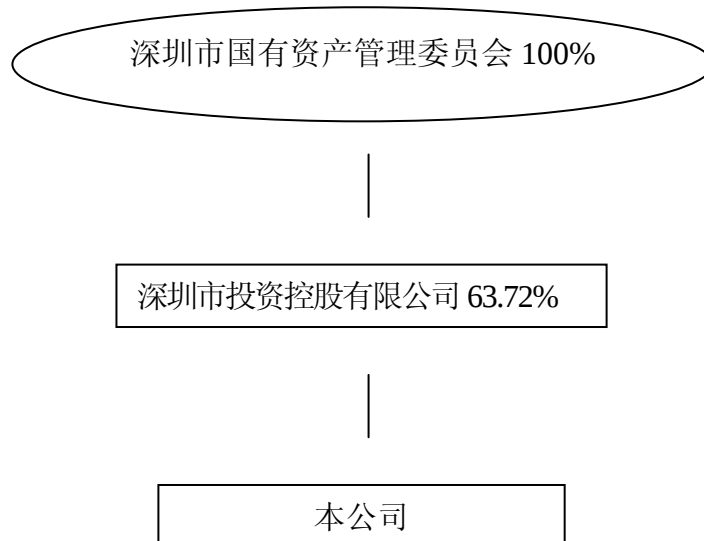
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒√不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 现任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东或关联方领取
									可行权股数	已行权股数	行权价	期末股票市价	
陈玉刚	董事长	男	52	2007.12-2010.12	0	0		71.85	0	0	0	0	否
魏 志	董事、总经理	男	52	2007.12-2010.12	0	0		71.9	0	0	0	0	否
刘光新	董事、工会主席	男	51	2007.12-2010.12	0	0		59.12	0	0	0	0	否
王 鹏	董事	男	41	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
文 利	董事	女	40	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
郭立威	董事	男	37	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
李晓帆	独立董事	男	57	2007.12-2010.12	0	0		8	0	0	0	0	否
查振祥	独立董事	男	54	2007.12-2010.12	0	0		8	0	0	0	0	否
董志光	独立董事	男	53	2007.12-2010.12	0	0		8	0	0	0	0	否
曹子杨	监事会主席	男	59	2007.12-2010.12	0	0		71.7	0	0	0	0	否
王秋平	监事、发展部副经理	女	40	2007.12-2010.12	0	0		34.74	0	0	0	0	否
郭陆肆	监事	女	46	2007.12-2010.12	A 股 101 B 股 4900	A 股 154 B 股 5390		29.33	0	0	0	0	否
张戈坚	监事、审计部副经理	男	34	2007.12-2010.12	0	0		34.73	0	0	0	0	否
王秀颜	监事	女	47	2008.9-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
王航军	副总经理	男	43	2007.12-2010.12	0	0		59.37	0	0	0	0	否

刘胤华	副总经理	男	49	2007.12-2010.12	0	0		59.25	0	0	0	0	否
李子鹏	副总经理	男	43	2007.12-2010.12	0	0		59.17	0	0	0	0	否
范维平	董事会秘书、总法律顾问	男	45	2009.1-2010.12	0	0		26.14	0	0	0	0	否
合 计								601.29	0	0	0	0	

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内公司经营情况回顾

1. 市场环境分析

为应对国际金融危机，国家出台了一系列经济刺激政策。在宽松的货币政策、通胀预期、人民币升值、刚性需求积累等积极因素的综合影响下，2009年国内的房地产市场出现了价格快速上涨、销售量激增、开发投资速度加快、开发商资金充裕和“地王”频现等现象，不少房企借机起死回生，市场重新呈现出一片火热景象。加之对上下游产业的拉动效应，房地产投资已成为国内拉动投资增加的新支撑点，在2009年的国民经济发展中承担了一定的支柱作用。

国家经济形势的转好使人们收入预期增加，城市化进程加快和城市更新改造力度加大等将会使深圳等地区的房产需求量增大，未来房屋造价成本的继续上升将会不断推动房价上涨，深圳市内土地资源的稀缺性也将对维持高房价起促进作用；而国家陆续出台一系列调控房地产市场的政策，会在一定程度上抑制房价的过快上涨。综观2010年深圳房地产市场，总体预计房价会在高位运行，房地产行业中长期发展将保持持续向好的趋势。

2. 总体经营情况

本报告期，公司实现营业收入845,366,939.69元，比去年同期增加35.59%；利润总额为127,297,762.81元，比去年同期增加325.17%；净利润为96,934,287.03元，比去年同期增加885.71%。营业收入、利润总额、净利润增加的主要原因：由于今年御花园项目结转收入比去年大幅增加所致。

3. 主营业务经营情况

(1) 主营业务的范围及经营情况

本公司是以房地产开发为主业的房地产专业公司，兼营出租车客运、餐饮业等。全年主营业务收入 84,159 万元，主营业务毛利为 40,443 万元。主营业务收入、主营业务毛利的主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 58,783 万元，毛利 34,941 万元；

物业管理及租赁业收入 16,659 万元，毛利 1,129 万元；

出租车客运收入 4,755 万元，毛利 2,464 万元；

饮食业务收入 1,775 万元，毛利 276 万元。

按地区分：

深圳地区收入 77,335 万元；

其他地区收入 6,824 万元。

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

(2) 公司主营业务构成

主营业务分行业、产品销售收入、产品销售成本、毛利率见下表：

单位：千元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减 (%)	金额	比上年增减 (%)	利润率 (%)	比上年增减 (%)
房地产开发	587,838	54.03	238,425	51.90	59.44	0.57
物业管理及租赁	166,594	3.75	155,308	5.84	6.77	-1.84
出租车客运	47,550	1.78	22,906	2.52	51.83	-0.34
饮食服务	17,753	21.45	14,989	134.09	15.57	-40.62

报告期内盈利能力较上一报告期增强的说明：

2009 年度本公司主营业务收入 84,159 万元、主营业务毛利润为 40,443 万元，均比上年度大幅增加。增强的主要因为是今年房地产开发业结转收入比去年大幅增加所致。

(3) 供应商、客户情况

在从事产房地产开发业务时，以项目招标形式将所开发的房地产项目总承包给中标公司，建筑材料主要由承建单位负责采购，本公司本年度没有大宗采购；本公司商品房销售对象是个人购房客户，前5名客户的销售额占公司总销售额的3.5%。

4、报告期公司资产构成同比变化情况及产生变动的主要原因

(1) 资产构成同比变化情况

项目	2009年12月31日		2008年12月31日		占总资产 比重的增 减(%)	资产同比 增减(%)
	金额(元)	占总资 产的比 重(%)	金额(元)	占总资 产的比 重(%)		
货币资金	830,055,588.25	29.28%	271,708,727.86	12.87%	16.41%	205.49%
预付款项	46,862,874.11	1.65%	2,305,629.53	0.11%	1.54%	1932.54%
存货	1,255,676,772.24	44.30%	1,153,726,292.83	54.66%	-10.36%	8.84%
投资性房地产	257,105,965.94	9.07%	224,041,978.19	10.61%	-1.54%	14.76%
固定资产	76,985,792.12	2.72%	104,013,870.31	4.93%	-2.21%	-25.99%
无形资产	112,893,677.12	3.98%	119,402,340.92	5.66%	-1.67%	-5.45%
递延所得税资产	51,695,501.02	1.82%	13,322,857.95	0.63%	1.19%	288.02%
短期借款	200,000,000.00	7.06%	369,000,000.00	17.48%	-10.43%	-45.80%
预收帐款	745,527,226.22	26.30%	67,150,023.78	3.18%	23.12%	1010.24%
应付职工薪酬	51,982,204.97	1.83%	67,254,232.19	3.19%	-1.35%	-22.71%
应交税费	205,331,877.94	7.24%	82,322,778.74	3.90%	3.34%	149.42%
长期借款	263,480,000.00	9.30%	348,229,343.34	16.50%	-7.20%	-24.34%
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	7.06%	100,000,000.00	4.74%	2.32%	100.00%
预计负债	69,284,708.83	2.44%	61,254,234.44	2.90%	-0.46%	13.11%
总资产	2,834,417,954.60		2,110,845,898.28			34.28%

产生变动的说明：

- 1) 货币资金同比增加205.49%，主要是公司报告期项目售楼款增加所致；
- 2) 预付款项同比增加 1932.54%，主要是公司报告期按税法规定预缴的项目相关税款增

加所致；

3) 存货同比增加 8.84%，主要是在建项目报告期内正常施工增加工程进度款所致；

4) 投资性房地产同比增加14.76%，主要是用于出租的固定资产、存货转入投资性房地产所致；

5) 固定资产同比减少 25.99%，主要是报告期内将出租固定资产转入到投资性房地产中核算所致；

6) 无形资产同比减少 5.45%，主要是无形资产摊销所致；

7) 递延所得税资产同比增加 288.02%，主要是公司报告期末应交税费账面价值大于计税基础而确认递延所得税资产增加所致；

8) 短期借款同比减少 45.80%，主要是公司报告期对银行负债结构进行优化，归还历史遗留贷款所致；

9) 预收帐款同比增加 1010.24%，主要是新华城项目及深港 1 号项目报告期售楼款增加所致；

10) 应付职工薪酬同比减少22.71%，主要是公司报告期根据制定的职工辞退计划支付辞退福利所致，详见附注（九）3。

11)、应交税费同比增加149.42%，主要是御花园项目本期确认收入应缴纳的企业所得税和土地增值税增加所致；

12)、长期借款同比减少24.34%，主要是到期归还及部分转入一年内到期的非流动负债科目核算所致；

13)、一年内到期的非流动负债同比增加100%，主要是报告期即将到期的项目贷款从长期借款科目转入核算所致；

14)、预计负债同比增加13.11%，主要是公司报告期证监局发出《行政处罚事先告知书》，稽查公司股票事项计提预计负债所致，详见附注（七）2；

15)、总资产同比增加 34.28%，主要是报告期公司项目开发规模扩大以及项目售楼款增加所致。

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

项目	2009 年 1-12 月（元）	2008 年 1-12 月（元）	同比增减（±%）
----	------------------	------------------	----------

营业费用	21,209,571.81	19,695,986.96	7.68%
管理费用	102,009,696.27	139,121,028.95	-26.68%
财务费用	16,054,025.03	22,355,106.10	-28.19%
所得税费用	30,363,475.79	20,106,527.14	51.01%

说明：

- ① 营业费用增加的主要原因是报告期内公司加大项目销售力度而增加费用所致；
- ② 管理费用减少的主要原因是报告期扣除预计辞退福利的影响后公司加强管理、控制费用开支，各项费用比上年同期减少所致；
- ③ 财务费用减少的主要原因是报告期内公司加大资金管理力度，优化贷款结构，归还历史遗留贷款以及整体利率水平下降所致；
- ④ 所得税费用增加的主要原因是报告期内公司利润总额上升所致。

5、采用公允价值计量的项目以及持有外币金融资产、金融负债情况

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

(1) 采用公允价值计量的项目

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	267.07	243.57			23.22
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计	267.07	243.57			23.22
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					

合计	267.07	243.57	23.22
----	--------	--------	-------

注：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为在二级市场购入的流通股，该金融资产依据证券交易所公告的收市价作为公允价值计量。

(2) 持有外币金融资产、金融负债情况

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	212.63	165.29			
其中：衍生金融资产					
2. 贷款和应收款					
3. 可供出售金融资产					
4. 持有至到期投资					
金融资产小计	212.63	165.29			
金融负债					

注：公司持有的外币金融资产为子公司深业地产发展有限公司多年前购入的香港联交所上市股票，依据香港联交所公告的收市价作为公允价值计量，报告期已全部出售，报告期实现损益 165.29 万元。

6、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2009 年度（元）	2008 年度（元）	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	1,570,201,197.23	603,187,096.63	160.32
现金流出小计	810,550,570.54	626,890,074.14	29.30
经营活动产生的现金流量净额	759,650,626.69	-23,702,977.51	3304.87
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	11,462,203.20	35,019,019.26	-67.27
现金流出小计	2,828,808.73	18,968,420.48	-85.09
投资活动产生的现金流量净额	8,633,394.47	16,050,598.78	-46.21

三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	569,000,000.00	736,080,914.01	-22.70
现金流出小计	778,929,456.34	698,793,500.31	11.47
筹资活动产生的现金流量净额	-209,929,456.34	37,287,413.70	-663.00

说明：

①经营活动产生的现金流量净额比上年同期大幅增加的主要原因是：公司 2009 年度在售项目增加，在抓住市场机遇取得较好销售业绩的同时，狠抓资金回笼，使得售楼款资金比上年同期增加所致。

②投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：公司上年同期处置了可供出售金融资产中的长钢股票而本报告期没有和本报告期处置固定资产的现金收回比上年同期减少。

③筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少的主要原因是：A、公司 2009 年度加强集团资金的管理，根据公司的实际资金需求状况，合理控制贷款规模，使得公司 2009 年度新增贷款比上年同期减少；B、在保证项目开发资金需求的同时，对集团的银行负债结构进行优化，归还贷款比上年同期增加。

7、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

单位：千元

公司名称	主要产品	注册资本	总资产		净资产		营业利润		净利润	
			金额	比上年增 减 (%)	金额	比上年增 减 (%)	金额	比上年增 减 (%)	金额	比上年增 减 (%)
深圳市皇城地产有限公司	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理	30000	1634683	37.59	180694	-67.06	185934	78	154100	77.99
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车租赁	29850	225838	-22.00	48201	20.21	10112	981	8105	569.28

8、产品销售及主要技术人员变动情况等与公司经营有关的信息

报告期内，公司主要销售及技术人员无重大变化

9、公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在其控制下的特殊目的主体。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	金额	比上年增减(%)	金额	比上年增减(%)	利润率(%)	比上年增减(%)
房地产开发	587,838	54.03	238,425	51.90	59.44	0.57
物业管理及租赁	166,594	3.75	155,308	5.84	6.77	-1.84
出租车客运	47,550	1.78	22,906	2.52	51.83	-0.34
饮食服务	17,753	21.45	14,989	134.09	15.57	-40.62

报告期内盈利能力较上一报告期增强的说明：

2009年度本公司主营业务收入84,159万元、主营业务毛利润为40,443万元，均比上年度大幅增加。增强的主要因为是今年房地产开发业结转收入比去年大幅增加所致。

6.2.1 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐适用 ☒不适用

主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☒适用 ☐不适用

主营业务中餐饮服务业毛利率大幅下降，主要原因是核算方法不同：2009年把销售费用与成本一起核算，2008年成本中未含销售费用。如果把2008年该行业的销售费用也作为成本核算，其毛利率为19.04%，剔除2009年新增加的项目后，毛利率基本不变。2009年餐饮服务业增加了山东餐饮项目，其毛利率只有6.31%，因此该行业毛利率有所下降，下降为15.57%。

6.2.2 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

☐ √ 适用 ☐ 不适用

参股公司名称		深圳市国贸汽车实业有限公司	
本期贡献的投资收益		8105 千元	占上市公司净利润的比重 —
参股公司	经营范围	汽车客运、汽车出租	
	净利润	8105 千元	

参股公司名称		深圳市皇城地产有限公司	
本期贡献的投资收益		154100 千元	占上市公司净利润的比重 —
参股公司	经营范围	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理	
	净利润	154100 千元	

6.3 主营业务分地区情况

单位：人民币 千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳	77,335	32.42
其他	6,824	6.99

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：千元

项目名称	本年度投资	项目进度	收益情况
深物业·深港1號 (皇御苑C区B地块)	104824	主体内外装修	—
深物业·廊桥公馆 (皇御苑C区D地块)	102218	地下室施工	—
深物业·新华城 (原风和日丽B组)	167750	室外工程等	—
总计	374792	—	—

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ √ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2009 年度实现归属于母公司所有者的合并净利润为 96,933,951.02 元、公司本年度合并可供分配利润为-26,036,870.39 元；母公司 2009 年度实现净利润为 462,937,195.91 元，加上 2009 年初的未分配利润-427,728,750.13 元，减去 2009 年中期利润分配方案中计提的法定盈余公积金 6,792,923.40 元及支付的普通股股利 60,247,705.90 元后，母公司本年度实际可供分配利润为-31,832,183.52 元。

鉴于公司进行利润分配以母公司为主体，公司2009年末不再进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

公司前三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
2008 年	0.00	-26,155,872.73	9,829,397.29	0.00	0.00
2007 年	0.00	-27,611,609.45	-27,377,663.77	0.00	0.00

2006 年	0.00	-24,688,983.24	-45,092,615.78	0.00	0.00
--------	------	----------------	----------------	------	------

6.8 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ √ 适用 ☐ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司 2009 年度归属于母公司所有者的合并净利润为 96,933,951.02 元，母公司 2009 年度的净利润为 462,937,195.91 元，鉴于公司 2009 年中期已进行股票及现金利润分配，且 2009 年 12 月 31 日公司及母公司的未分配利润均为负值，故公司 2009 年末不再进行利润分配。	本年度利润用于弥补公司以前年度亏损，公司年末未分配利润为负值。

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

☐ 适用 ☐ √ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.2 出售资产

☐ √ 适用 ☐ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移

四会市土地储备中心	在广东省四会市拥有的使用面积为31,394.46平方米(折合47.09亩)的工业用地	2009年7月6日	人民币527万元	0.00元	0.00元	否	否	否
深圳市平湖股份合作公司以及龙岗区平湖街道办事处	位于平湖村的1万平方米的工业用地	2009年9月29日	人民币554万元	0.00	224万元	否	否	否

注：1、上述资产出售详见财务报告附注（五）6、10项。

2、上述资产出售对公司的业务连续性和管理层的稳定性不存在任何影响。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象 名称	发生日期 （协议签署 日）	担保金 额	担保 类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担 保（是或否）
报告期内担保发生额合计			0 元			
报告期末担保余额合计			0 元			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			25,000 万元			
报告期末对子公司担保余额合计			45,000 万元			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			45,000 万元			
担保总额占公司净资产的比例			68.03%			
其中：						

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0 元
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额	45,000 万元
担保总额超过净资产 50%部分的金额	11,928 万元
上述三项担保金额合计	45,000 万元

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳国贸天安物业有限公司	-500	1,971		
安徽南鹏造纸有限公司	-1	869		
深圳市国贸实业发展有限公司	0	243		
深圳物方陶瓷工业公司	0	175		
深圳市投资控股有限公司（注）			-1,500	20,000
深圳市国贸石油有限公司			460	720
深圳物业吉发仓储有限公司			-66	629
广州利世风汽车有限公司			534	1,534

合计	-501	3,258	-572	22,883
----	------	-------	------	--------

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

注：深圳市投资控股有限公司对公司的短期借款期末余额为 20,000 万元，其中：于 2009 年 12 月 30 日以中国农业银行股份有限公司深圳市分行为受托人向公司提供委托借款 5,000 万元，到期日为 2010 年 12 月 29 日，年利率为 5.31%；于 2009 年 10 月 16 日以中国光大银行深圳景田支行为受托人向公司子公司-深圳市皇城地产有限公司提供委托借款 15,000 万元，到期日为 2010 年 10 月 16 日，年利率为 5.0523%。

7.4.3 2009年资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒√不适用

2009年新增资金占用情况

☐适用 ☒√不适用

截止2009年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐适用 ☒√不适用

7.5 委托理财

☐适用 ☒√不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒√适用 ☐不适用

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

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

证券交易所备案。

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

2、股权分置改革非流通股股东承诺

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

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

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

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

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

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

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

根据股改承诺，深投控已于2009年11月向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请冻结其实际控制、建设控股名下的3,000万股深物业股份。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内，新增重大诉讼、仲裁事项为：“东方资产管理公司”诉讼案。

(1)、案号为（2009）深中法民二初字第 77 号案件

本案为东方资产管理公司诉深圳市富临实业股份有限公司（下称：富临实业）、深圳富临大酒店企业有限公司（下称：富临酒店）借款纠纷案。

东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人。

东方资产管理公司变更诉讼请求为：①判令富临实业清偿借款本金人民币 1.15 亿及利息 65,837,282.11 元(利息暂计至 2008 年 12 月 20 日，后续利息计至清偿之日止)；②判令富临酒店及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；3、判令所有被申请人承担本案的诉讼费、保全费等全部诉讼费用。

(2)、案号为（2009）深中法民二初字第 78 号案件

本案为东方资产管理公司诉富临酒店、富临实业借款纠纷案。

东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加本公司等十家企业单位为被申请人。

东方资产管理公司变更诉讼请求为：①判令富临酒店清偿借款本金人民币 1 亿及利息 56,961,347.27 元(利息暂计至 2008 年 12 月 20 日，后续利息计至清偿之日止)；②判令富临实业及追加的十家企业单位对上述借款承担连带清偿责任；③判令东方资产管理公司有权依法处分《抵押合同》项下的抵押物并优先受偿；④判令所有被申请人承担本案的诉讼费、保全费等全部诉讼费用。

本公司已对上述案件进行了披露，详见 2009 年 12 月 30 日刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）的临时公告。

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）、本公司在 1999 至 2008 年年度报告、2009 年 4 月 9 日、2009 年 6 月 4 日、2009 年 6 月 29 日临时公告、2009 年半年度报告、2009 年 10 月 19 日临时公告中披露的“海艺公司”案。 本公司正在继续向最高人民法院申请再审。

公司认为：最高人民法院发回重审的 2 宗判决与其余的 32 宗判决相同或类似，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，最高人民法院的本次裁定，将有助于推动本公司其余 32 宗判决的申请再审工作。但 2 宗判决被发回重审的再审裁定，并不构成对其余 32 宗判决中止执行的法定事由，公司将密切关注本案的进展情况并将及时履行信息披露义务。

（2）、本公司在 2000 至 2008 年度报告、2009 年半年度报告、2009 年 9 月 14 日、2009 年 10 月 26 日临时公告中披露的“基永公司”案。

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

（3）、本公司在 2005 至 2008 年度报告、2009 年半年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司一案。

深圳市中级人民法院于 2007 年 9 月作出一审判决，判决国贸珠宝金行公司承担

32524650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10053000 元范围内承担连带清偿责任，该判决现已生效。

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 2006、2007 年度报告、2008 年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、2008 年 2 月 26 日、2008 年 6 月 3 日、2008 年 12 月 31 日、2009 年 2 月 13 日临时公告、2009 年半年度报告中持续披露的“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。

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

(6)、本公司在 2007 年至 2008 年度报告、2009 年半年度中披露的“金田担保案”。本公司对本案已进行了全额计提人民币 5660 万元，同时本公司仍将继续通过法律手段依法向金田公司追偿。

(7)、本公司在 2008 年年度报告财务报表附注“（十二）或有事项 1、未决诉讼”中披露的“华西公司诉讼案”。

1996 年 7 月，中国华西企业有限公司（以下简称“华西公司”）与深圳市基永物业有限公司（下称“基永公司”）签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》（金利华商业广场曾系本公司与基永公司合建。1993 年 5 月，本公司已将在金利华商业广场中

所有权益转给了基永公司)，后因基永公司拖欠工程款，华西公司诉至深圳市罗湖区人民法院，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，本案于 2003 年首次审理。

2009 年 4 月，深圳市罗湖区人民法院重新开庭审理本案。原告在原诉讼请求的基础上增加了要求赔偿 150 万元逾期利息的诉讼请求。

2009 年 12 月 1 日，深圳市罗湖区人民法院向本公司送达（2003）深罗法民二初字第 240 号《民事判决书》，判决驳回原告华西公司对本公司的诉讼请求。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 12 月 3 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。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	232,200.00	100.00	168,300.00
报告期已出售证券投资损益				—	—	—	—	2,267,351.33
合计				268,735.50	—	232,200.00	100.00	2,435,651.33

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☒适用 ☐不适用

项目	股份名称	期初股份数量	报告期买入/卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
买入						
	中国海外	202,500	8,100		57,104.83	
合计		202,500	8,100		57,104.83	
卖出						
	深发展 A	47,190	47,190			198,943.61
	中海集运	1,000	1,000			179.70
	中煤能源	1,000	1,000			734.98
	合肥城建	750	750			1,929.00
	中国铁建	1,000	1,000			249.76
	金钼股份	1,200	1,200			1,971.88
	中国海外	202,500	210,600			2,746,475.35
	招商国际	4,000	4,000			25,423.78
	希慎兴业	6,000	6,000			24,393.13
	中國建築	48,000	48,000			105,027.73
	雲南實業	50,000	50,000			37,268.92
	香港興業	4,400	4,400			-1,419.92
	兴业创建	860	860			250.19
合计		367,900	376,000			3,141,428.11

7.8.5 持有外币金融资产、金融负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	212.63	165.29			

其中：衍生金融资产					
2. 贷款和应收款					
3. 可供出售金融资产					
4. 持有至到期投资					
金融资产小计	212.63	165.29			
金融负债					

注：公司持有的外币金融资产为子公司深业地产发展有限公司多年前购入的香港联交所上市股票，依据香港联交所公告的收市价作为公允价值计量，报告期已全部出售，报告期实现损益 165.29 万元。

§ 8 监事会报告

一、监事会工作情况

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会召开了5次会议：

1. 第一次会议于2009年3月26日召开，会议审议通过《监事会2009年度工作计划》。
2. 第二次会议于2009年4月23日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2008年度报告》、《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2008年度报告摘要》、《2008年度利润分配预案》《关于计提各项准备金及预计负债的议案》、《关于减少资产减值准备金的议案》及《公司内部控制自我评估报告》。
3. 第三次会议于2009年4月28日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年第一季度报告》。
4. 第四次会议于2009年8月12日召开，会议审议通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年度报半年度报告》、《会计师事务所选聘制度》、《关于对公司董事会投资权限授权的议案》及《关于召开2009年第三次临时股东大会的议案》等各项内容。
5. 第五次会议于2009年10月11日召开，会议审议并通过《深圳市物业发展（集团）股份有限公司2009年第三季度报告》及《2009年度中期利润分配预案》。

（二）报告期内，监事会成员列席了历次董事会和股东大会会议，参与公司重大决策的讨论，依法监督各次董事会和股东大会审议的议案和会议召开程序。

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

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

报告期内公司决策程序合法有效，股东大会、董事会决议能够得到很好的落实，内部控制制度健全完善，形成了较完善的经营机构、决策机构、监督机构之间的制衡机制。公司董事、经理及其他高级管理人员廉洁勤政、忠于职守，未发现其在执行职务时有违反法律、法规、《公司章程》或损害公司股东利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

监事会对2009年度公司的财务状况和财务成果等进行了有效的监督、检查和审核，认为：公司财务制度健全、内控制度完善，财务运作规范、财务状况良好，财务报告真实、客观、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）审核公司内部控制情况

公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评估报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运作情况。

（四）募集资金投入情况

报告期内，公司未发生公开募集资金事项。

（五）关联交易情况

公司关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

（六）资产处置情况

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

（七）对外投资情况

报告期内公司遵循《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》及投资管理规定等，严格项目可行性分析及调研、并严格执行投资审批程序，不存在违规投资行为和事项。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

众环审字(2010)049 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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2009 年度的利润表和合并的利润表、所有者权益变动表和合并的所有者权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深物业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深物业公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 闵超

中国注册会计师 王郁

中国

武汉

2010 年 2 月 5 日

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

9.2.1 资产负债表

9.2.2 利润表

9.2.3 现金流量表

9.2.4 所有者权益变动表

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

本公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法变更事项。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。

本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明。

（1）报告期内新纳入合并范围公司

公司名称	变更原因	变更日期	本年净利润	年末净资产
山东深国贸物业管理有限公司	新设立	2009 年 1 月	368,010.29	5,036,801.03

（2）报告期内不再纳入合并范围公司

本公司在报告期内没有发生不再纳入合并范围的公司。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2010 年 2 月 9 日

9.2.1

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 12 月 31 日 单位：（人民币）元

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	(五) 1	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
交易性金融资产	(五) 2	232,200.00	232,200.00	2,670,729.47	63,900.00
应收票据					
应收账款	(五) 3	66,938,998.94	61,464,246.43	68,605,911.80	60,405,970.89
预付款项	(五) 5	46,862,874.11	500,000.00	2,305,629.53	
应收股利			325,739,041.74		
其他应收款	(五) 4	54,030,054.90	89,557,866.50	67,222,142.10	441,309,610.51
买入返售金融资产					
存货	(五) 6	1,255,676,772.24	66,446,135.31	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		2,253,796,488.44	546,478,848.74	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	(五) 7			3,000.00	
长期应收款					
长期股权投资	(五) 9	79,697,503.62	178,877,503.62	81,273,230.90	183,908,863.53
投资性房地产	(五) 10	257,105,965.94	173,874,690.52	224,041,978.19	133,384,070.84
固定资产	(五) 11	76,985,792.12	39,860,661.03	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	(五) 12	112,893,677.12		119,402,340.92	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用		2,243,026.34	2,243,026.34	2,549,186.42	2,409,176.42
递延所得税资产	(五) 13	51,695,501.02		13,322,857.95	
其他非流动资产					
非流动资产合计		580,621,466.16	394,855,881.51	544,606,464.69	366,039,503.46
资产总计		2,834,417,954.60	941,334,730.25	2,110,845,898.28	981,669,862.08
流动负债：					
短期借款	(五) 16	200,000,000.00	50,000,000.00	369,000,000.00	164,000,000.00
交易性金融负债					

应付票据					
应付账款	(五) 17	112,470,139.39	37,032,127.61	137,040,777.65	36,748,755.23
预收款项	(五) 18	745,527,226.22	1,026,694.63	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	(五) 19	51,982,204.97	9,345,999.43	67,254,232.19	16,228,231.70
应交税费	(五) 20	205,331,877.94	2,912,148.33	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	(五) 21	208,240,882.65	125,331,899.26	187,732,899.73	384,394,686.18
一年内到期的非流动负债	(五) 22	200,000,000.00		100,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		1,723,552,331.17	225,648,869.26	1,011,121,449.59	693,313,047.03
非流动负债：					
长期借款	(五) 23	263,480,000.00		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	(五) 24	69,284,708.83	69,284,708.83	61,254,234.44	61,254,234.44
递延所得税负债					
其他非流动负债	(五) 25	115,796,274.42	12,315,309.38	118,763,754.44	9,886,144.84
非流动负债合计		448,560,983.25	81,600,018.21	528,247,332.22	111,140,379.28
负债合计		2,172,113,314.42	307,248,887.47	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）	(五) 26	595,979,092.00	595,979,092.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	(五) 27	25,332,931.52	226,883.79	25,332,931.52	226,883.79
减：库存股					
盈余公积	(五) 28	69,712,050.51	69,712,050.51	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备					
未分配利润	(五) 29	-26,036,870.39	-31,832,183.52	-55,930,192.11	-427,728,750.13
外币报表折算差额		-3,544,650.52		-3,505,676.11	
归属于母公司所有者权益合计		661,442,553.12	634,085,842.78	570,615,365.41	177,216,435.77
少数股东权益		862,087.06		861,751.06	
所有者权益合计		662,304,640.18	634,085,842.78	571,477,116.47	177,216,435.77
负债和所有者权益总计		2,834,417,954.60	941,334,730.25	2,110,845,898.28	981,669,862.08

9.2.2

利 润 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		845,366,939.69	27,284,202.73	623,465,139.63	26,154,776.18
其中：营业收入	(五) 30	845,366,939.69	27,284,202.73	623,465,139.63	26,154,776.18
二、营业总成本		716,121,309.48	80,310,850.83	617,322,969.87	83,164,117.78
其中：营业成本	(五) 30	431,856,954.60	18,575,069.16	339,569,377.34	12,501,071.24

营业税金及附加	(五) 31	146,024,553.22	1,422,224.20	90,044,123.93	1,351,107.98
销售费用		21,209,571.81		19,695,986.96	
管理费用		102,009,696.27	39,021,307.37	139,121,028.95	62,336,820.73
财务费用	(五) 32	16,054,025.03	4,150,234.21	22,355,106.10	12,922,682.47
资产减值损失	(五) 33	-1,033,491.45	17,142,015.89	6,537,346.59	-5,947,564.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五) 34	-705,776.78	168,300.00	-2,383,995.78	5,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五) 35	2,381,688.25	521,204,917.92	37,435,024.74	44,448,102.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-795,082.08	-795,082.08	1,699,715.19	1,699,715.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）					
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		130,921,541.68	468,346,569.82	41,193,198.72	-12,555,738.93
加：营业外收入	(五) 36	5,052,211.85	2,760,611.89	9,830,770.09	6,718,663.32
减：营业外支出	(五) 37	8,675,990.72	8,169,985.80	21,083,505.08	20,318,797.12
其中：非流动资产处置损失		401,097.48	83,011.41	490,444.60	20,619.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		127,297,762.81	462,937,195.91	29,940,463.73	-26,155,872.73
减：所得税费用	(五) 38	30,363,475.79		20,106,527.14	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,934,287.02	462,937,195.91	9,833,936.59	-26,155,872.73
归属于母公司所有者的净利润		96,933,951.02	462,937,195.91	9,829,397.29	-26,155,872.73
少数股东损益		336.00		4,539.30	
六、每股收益：					
（一）基本每股收益	(五) 39	0.1626	0.7768	0.0165	-0.0483
（二）稀释每股收益	(五) 39	0.1626	0.7768	0.0165	-0.0483
七、其他综合收益	(五) 40	-38,974.41		-6,548,464.59	-2,524,201.15
八、综合收益总额		96,895,312.61	462,937,195.91	3,285,472.00	-28,680,073.88
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		96,894,976.61	462,937,195.91	3,280,932.70	-28,680,073.88
归属于少数股东的综合收益总额		336.00		4,539.30	

9.2.3

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2009 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,531,740,152.74	9,660,606.19	584,847,068.44	22,403,953.44

处置交易性金融资产净增加额					
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 41	38,461,044.49	141,663,744.56	18,340,028.19	208,300,649.89
经营活动现金流入小计		1,570,201,197.23	151,324,350.75	603,187,096.63	230,704,603.33
购买商品、接受劳务支付的现金		434,523,512.76	5,388,321.58	357,078,474.18	3,528,685.86
支付给职工以及为职工支付的现金		178,247,426.70	6,746,838.49	175,300,925.87	21,161,806.56
支付的各项税费		147,518,572.72	3,270,561.27	57,968,663.34	8,172,946.56
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 41	50,261,058.36	26,022,181.44	36,542,010.75	90,797,214.57
经营活动现金流出小计		810,550,570.54	41,427,902.78	626,890,074.14	123,660,653.55
经营活动产生的现金流量净额		759,650,626.69	109,896,447.97	-23,702,977.51	107,043,949.78
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		4,927,524.66		16,439,362.19	16,235,835.16
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00	4,275,643.40	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		1,534,678.54	890,741.54	13,579,657.07	12,126,378.83
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		11,462,203.20	5,166,384.94	35,019,019.26	33,362,213.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,771,658.50	1,109,913.46	17,393,724.80	1,244,016.00
投资支付的现金		57,150.23		228,834.02	
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				1,345,861.66	35,800.00
投资活动现金流出小计		2,828,808.73	1,109,913.46	18,968,420.48	1,279,816.00
投资活动产生的现金流量净额		8,633,394.47	4,056,471.48	16,050,598.78	32,082,397.99
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		569,000,000.00	169,000,000.00	734,000,000.00	200,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有				2,080,914.01	

关的现金					
筹资活动现金流入小计		569,000,000.00	169,000,000.00	736,080,914.01	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		722,749,343.34	285,000,000.00	631,196,001.81	314,450,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,945,113.00	3,216,143.98	64,757,498.50	27,236,444.05
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) 41	2,235,000.00		2,840,000.00	
筹资活动现金流出小计		778,929,456.34	288,216,143.98	698,793,500.31	341,686,444.05
筹资活动产生的现金流量净额		-209,929,456.34	-119,216,143.98	37,287,413.70	-141,686,444.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7,704.43	-29.59	-87,994.45	-1,003.25
五、现金及现金等价物净增加额		558,346,860.39	-5,263,254.12	29,547,040.52	-2,561,099.53
加：期初现金及现金等价物余额	(五) 41	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	(五) 41	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88

9.2.4

所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2009 年）							
	归属于母公司所有者权益						少 数 股 东权益	所有者权益 合计
	实 收 资 本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其他(注)		
一、上年年末余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-55,930,192.11	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	54,179,917.00			6,792,923.40	29,893,321.72	-38,974.41	336.00	90,827,523.71
（一）净利润					96,933,951.02		336.00	96,934,287.02
（二）其他综合收益						-38,974.41		-38,974.41
上述（一）和（二）小计					96,933,951.02	-38,974.41	336.00	96,895,312.61
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1. 提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2. 对所有者（或	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90

股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18

注：其他系指“外币报表折算差额”。

合并所有者权益变动表(续表)

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（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(注)		
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								
其他								
二、本年初余额	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）其他综合收益		-4,946,544.56				-1,601,920.03		-6,548,464.59
上述（一）和（二）小计		-4,946,544.56			9,829,397.29	-1,601,920.03	4,539.30	3,285,472.00
（三）所有者投入和减少资本					1,438,230.33			1,438,230.33

1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他					1,438,230.33			1,438,230.33
(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	-3,505,676.11	861,751.06	571,477,116.47

注：其他系指“外币报表折算差额”。

母公司所有者权益变动表

所有者权益变动表

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	本期金额（2009 年）							
	归属于母公司所有者权益						数 股 东 权 益	所有者权益合 计
	实 收 资 本 (或股本)	资本公积	减： 库 存 股	盈余公积	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77

三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	54,179,917.00			6,792,923.40	395,896,566.61			456,869,407.01
（一）净利润					462,937,195.91			462,937,195.91
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计					462,937,195.91			462,937,195.91
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	54,179,917.00			6,792,923.40	-67,040,629.30			-6,067,788.90
1. 提取盈余公积				6,792,923.40	-6,792,923.40			
2. 对所有者（或股东）的分配	54,179,917.00				-60,247,705.90			-6,067,788.90
3. 其他								
（五）所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78

所有者权益变动表(续表)

2009 年 12 月

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（母公司）

单位：（人民币）元

项 目	上年金额（2008 年度）						
	归属于母公司所有者权益						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	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							
其他							
二、本年年初余额	541,799,175.00	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			-26,155,872.73		-28,680,073.88
（一）净利润					-26,155,872.73		-26,155,872.73
（二）其他综合收益		-2,524,201.15					-2,524,201.15
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

