

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2010 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 本公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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	深物业 A 深物业 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
传真	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043
电子信箱	000011touzizhe@163.com	000011touzizhe@163.com

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	2,769,294,105.41	2,834,417,954.60	-2.30
所有者权益（或股东权益）	787,950,222.28	661,442,553.12	19.13
每股净资产	1.3221	1.1098	19.13
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	146,552,962.57	134,711,728.40	8.79
利润总额	152,910,566.41	136,457,608.54	12.06
净利润	126,752,423.52	106,297,227.83	19.24
扣除非经常性损益后的净利润	117,563,897.99	106,062,901.26	10.84
基本每股收益	0.2127	0.1784	19.23
稀释每股收益	0.2127	0.1784	19.23
净资产收益率	16.09%	15.70%	0.39
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	457,299,337.02	-89.21
每股经营活动产生的现金流量净额	0.0828	0.7673	-89.21

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	3,639,394.41
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-302,693.00
与公司正常经营业务无关的或有事项产生	279,047.46

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	39,900.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	5,809,760.87
扣除非经常性损益的所得税影响数	-276,884.21
合计	9,188,525.53

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”系处置长期股权投资及投资性房地产损益。

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“与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益”系原证券局稽查事项计提预计负债转回部分，详见附注（五）23、（九）6。

注4：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。

注5：本期发生数中“其他营业外收入和支出净额”主要系违约房租保证金及无须支付的款项等。

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名无限售条件股东持股情况

单位:股

报告期末股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为 45,030 户；其中：A 股股东 35,584 户，B 股股东 9,446 户。			
前十名股东持股情况					
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总数	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	9.5	56,582,573	56,582,573	0
曾颖	境内自然人	0.8	4,800,000	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
深圳市金牛红贸易有限公司	未知	0.3	1,791,500	0	0
深圳市免税商品企业有限公司	境内一般法人	0.29	1,730,300	1,730,300	0
黄茜茜	境内自然人	0.19	1,151,200	0	0
上海肇达投资咨询有限公司	境内一般法人	0.19	1,111,000	1,111,000	0
董秉宇	境内自然人	0.18	1,046,300	0	0
李婷	境内自然人	0.16	965,880	0	0
前十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		4,800,000		境内发行外资股	
深圳市金牛红贸易有限公司		1,791,500		人民币普通股	
黄茜茜		1,151,200		人民币普通股	
董秉宇		1,046,300		人民币普通股	
李婷		965,880		人民币普通股 142,200 股 境内发行外资股 823,680 股	
刘斌		862,548		人民币普通股	
胡平生		727,000		人民币普通股	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED		721,560		境内发行外资股	
刘云德		683,000		人民币普通股	
王亮		676,913		人民币普通股	

上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东是否存在关联关系或属于一致行动人。
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	无此情况

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：

①本公司副总经理刘胤华先生因工作调动，于 2010 年 7 月 20 日向公司董事会申请辞去公司副总经理职务，经本公司第六届董事会第二十五次会议审议通过，同意刘胤华先生辞去公司副总经理职务的申请。本公司已对此进行了披露，详见本公司于 2010 年 7 月 21 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上的临时公告。

②因公司经营管理需要，经本公司第六届董事会第二十六次会议审议通过，决定聘任王慧敏女士担任公司的副总经理职务。

§ 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	552,327	32.45	394,585	140.94	28.56	-32.17
物业管理及租 赁	98,314	19.94	77,183	5.3%	21.49	5.29
出租车客运	24,623	4.18	12,121	6.94	50.77	-1.27

5.2 主营业务分地区情况

单位：人民币 千元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
深圳	653,655	28.38%
其它	36,735	41%

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

房地产开发毛利率下降的原因是两个时间的主要结转项目不同，而且销售价格相差较多。物业管理及租赁毛利率上升的主要原因为房屋出租率高，而且部分房屋租金上涨。

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	项目预计总投资	本年度投资	项目进度	销售情况
皇御苑C区B地块 (深港1號)	388400	65061.5	室内外装修	已预售44.6%
皇御苑D区 (廊桥公馆)	41412	50660.4	主体工程施工	—
皇御苑E区 (金领假日公寓)	未定	448	前期规划	—
风和日丽天阔苑 (新华城)	585000	46890	已验收入伙	已出售74%
彩天怡色	160000	6450	基坑及打桩	
合 计	1174812	169509.9	—	—

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

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

2009年2月9日，本公司第六届董事会第十二次会议通过了处置四会土地的议案，本公司在广东省四会市拥有使用面积31,394.46平方米（约47.09亩）的工业用地（使用期限到2044年8月11日为止，以下简称“四会土地”）；为保护公司权益，避免政府收地，本公司与四会市协商由政府回购四会土地。本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》，本公司于2009年7月6日收到双方正式签字盖章的《土地收购合同》原件，收购价格为每亩人民币112,000.00元，收购总价款为人民币5,274,080.00元。2010年6月9日我司正式收到“四会土地”转让款5,274,080.00元并确认收入，结转成本及扣除相关税费后，净利润是183万元。

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

本公司与控股股东——深圳市投资控股有限公司共同筹划股权分置改革所承诺之资产重组事宜，公司股票交易已于2010年6月22日起停牌，根据规定，本公司分别于2010年6月29日、2010年7月6日、2010年7月13日和2010年7月20日对该重大事项的进展情况进行了披露，详见本公司当日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）上的临时公告。

2010年7月21日，本公司召开第六届董事会第二十五次会议审议通过了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）的议案》，同日披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告》；2010年7月22日，公司股票复牌交易。

该事项对报告期经营成果与财务状况无影响。

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			21,200 万元			
报告期末对子公司担保余额合计			46,000 万元			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			46,000 万元			
担保总额占公司净资产的比例			58.38%			
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			46,000 万元			
担保总额超过净资产 50%部分的金额			6,602 万元			
上述三项担保金额合计			46,000 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			-15,000	5,000
深圳市国贸石油有限公司			0	720

深圳物业吉发仓储有限公司			300	926
广州利世风汽车有限公司			0	1,534
深圳国贸天安物业有限公司	0	1,971		
安徽南鹏造纸有限公司	0	862		
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	3,251	-14,700	8,180

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。

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 5,000 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%，该笔借款于今年 3 月 25 日归还。

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) 本公司在 1999 年至 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、2009 年度报告、2010 年 7 月 19 日临时公告中披露的“海艺公司系列案”。

海艺实业（深圳）有限公司等八家公司与本公司房屋买卖合同纠纷 34 案，本公司认为该 34 案的二审判决均存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定程序等情形，本公司遂依照审判监督程序向最高人民法院（下称“最高院”）提起再审申请。其中第一商业公司、金海京实业（深圳）有限公司与本公司之间的（1998）粤法民终字第 298 号及（1998）粤法民终字第 311 号案件，最高院分别以（2003）民一监字第 403—1 号、（2003）民一监字第 443—1 号《民事裁定书》，裁定发回广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）再审，并中止原判决的执行，现该二案均已进入再审阶段。公司分别于 2008 年年度报告和 2009 年 10 月 19 日临时公告对此进行了信息披露。

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

并中止原判决的执行。截止本报告日，34宗案件均进入再审阶段。

因海艺公司等八家公司之前申请深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）恢复对34宗案件的执行，深圳中院因此查封了公司部分财产（本公司已分别于2009年4月9日、2009年6月4日和2009年6月29日以临时公告进行了信息披露），本公司已依法就上述34宗案件全部向深圳中院提出中止执行申请。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2005年至2009年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（下称：金行公司）一案。

深圳市中级人民法院于2007年9月作出一审判决，判决金行公司承担32,524,650.45元人民币债务，金行公司法定代表人林若华在10,053,000元人民币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，且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元人民币计提了坏账准备。本公司现已申请强制执行。由于暂未发现被执行人有可供执行财产，目前案件被法院中止执行。

（3）本公司在2006年至2009年年度报告中披露的“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（下称：皇城地产公司）与多快电梯（远东）有限公司（下称：多快电梯公司）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，由多快电梯公司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公司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公司未供货为由向深圳仲裁委员会申请仲裁，请求解除与多快电梯公司签订的《电梯设备合同》，双倍返还已支付的定金7,539,000元人民币，电梯货款15,904,000元人民币，支付赔偿损失277,268.51元人民币。2005年11月24日，深圳仲裁委员会作出裁决，由多快电梯公司向皇城地产公司双倍返还已支付的定金人民币7,539,000元，电梯货款人民币15,904,000元，陶伯明在抵押物价值范围内承担连带责任。

多快电梯公司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（下称：深圳中院）提出撤销仲裁裁决的请求，2006年深圳中院出具（2006）深中法民四初字第18、19号《民事裁定书》，裁定：驳回多快电梯公司、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。

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428万元人民币。2009年4月皇城地产公司收到深圳中院转来的300万元人民币，尚余128万元人民币暂留在深圳中院账户中。② 根据深圳中院（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元人民币，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（下称：多快深

圳公司)向深圳市福田区人民法院(下称:福田法院)提起诉讼,请求本公司子公司深圳市皇城物业管理有限公司(下称:皇城物管公司)支付欠付的维保费用。在审理过程中,多快深圳公司申请追加皇城地产公司为共同被告,并要求皇城地产公司对上述债务承担连带清偿责任。2007年1月26日,福田法院作出(2006)深福法民二初字第1977号《民事判决书》,判决: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人民币925,500.00元、1,105,130.00元并赔偿利息损失。皇城地产公司和皇城物管公司以事实不清、违反法定程序为由提起上诉。2008年1月28日,深圳中院作出(2007)深中法民二终字第827号《民事判决书》,判决: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人民币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公司项期末余额为人民币8,726,693.00元,考虑欠付多快电梯公司及其关联方、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人民币1,478,071.21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,深圳中院作出了(2007)深中法民五初字第79号《民事判决书》,该判决尚在履行之中,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。

2010年3月,经深圳中院主持调解,双方就上述全部案件已经达成并签署执行和解协议。有关执行财产正在过户过程中。

(4)本公司在2004年至2009年年度报告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

关于民事诉讼,2009年7月2日,深圳市中级人民法院(下称:深圳中院)已经开庭审理,尚未判决。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。

关于行政诉讼,2009年12月22日,广东省高级人民法院裁定中止深圳中院作出的(2008)深中法行终字第223号《行政判决书》执行,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。

(5)本公司2000年至2006年年度报告、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2440.2999万元人民币嘉宾大厦房款后,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（下称：银珠公司）名下。本公司于 2008 年 6 月，向深圳市罗湖区人民法院（下称：罗湖法院）提起民事诉讼，起诉银珠公司，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，本公司与银珠公司达成《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；银珠公司在本调解书生效之日起三日内协助本公司办理上述房产过户至原告（本公司）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。

（6）本公司在 2009 年 12 月 30 日临时公告、2009 年年度报告中披露的“东方资产公司案”，案号为（2009）深中法民二初字第 77 号案件

本案为中国东方资产管理公司深圳办事处（东方资产管理公司）诉深圳市富临实业股份有限公司（下称：富临实业）、深圳富临大酒店企业有限公司（下称：富临酒店）借款纠纷案。2009 年 7 月 23 日，东方资产管理公司向深圳市中级人民法院（下称：深圳中院）递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加我公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求为：① 判令富临实业清偿借款本金人民币 1.15 亿元及利息 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用、保全费等全部诉讼费用。

本案于 2010 年 6 月 11 日开庭审理，深圳中院尚未作出判决。

（7）本公司在 2009 年 12 月 30 日临时公告、2009 年年度报告中披露的“东方资产公司案”，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。2009 年 7 月 23 日，东方资产管理公司向深圳中院递交《变更诉讼请求申请书》，要求追加我公司等十家企业单位为被申请人，并变更诉讼请求为：① 判令富临酒店清偿借款本金人民币 1 亿元及利息 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用、保全费等全部诉讼费用。

2010 年 6 月 1 日，东方资产管理公司撤回对我公司的起诉。

（8）本公司 2008 年至 2009 年年度报告中披露的“华西公司诉讼案”。

1996 年 7 月，中国华西企业有限公司（下称：华西公司）与深圳市基永物业发展有限公司（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》，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（下称：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。2009 年 10 月 28 日，罗湖法院作出（2003）深中罗民二初字第 240 号《民事判决书》，判决：基永公司应在判决生

效之日起十日内向华西公司支付工程款人民币 2,132,521.62 元及相应利息。本公司在一审判决中无需承认任何责任。

本案于 2010 年 5 月 13 日已开庭进行二审审理。报告期内，二审法院尚未作出二审判决。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	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	272,100.00	100.00	39,900.00
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益				----	----	----	----	0.00
合计				268,735.50	----	272,100.00	100.00	39,900.00

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 2010 半年度资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

1、未发现公司存在大股东及其关联方资金占用的现象； 2、公司能认真执行《关于规范上市公司对外担保行为通知》的有关规定，严格控制对外担保风险，公司有专人对担保事项进行实时跟踪。公司担保决策程序合法、合理、公允，没有损害公司 and 公司股东的利益。截至 2010 年 6 月 30 日，公司担保均处于受控状态，公司担保总额 46,000 万元人民币，均为公司为全资子公司提供担保，系公司正常经营业务需要。

6.5.5 公司股东、董事、监事、高级管理人员履行承诺情况

√适用 不适用

说明事项：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。

承诺事项	承诺内容	履行情况
股权分置改革承诺	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。	报告期内，建设控股和深投公司未出售本公司股份。
股权分置改革承诺	深投控承诺其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。	报告期内，深投控未出售其所实际控制的本公司股份。
	深投控承诺自其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。	深投控已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；深投控与本公司已共同筹划所承诺之资产重组事宜，公司股票交易已于2010年6月22日起停牌；根据规定，本公司分别于2010年6月29日、2010年7月6日、2010年7月13日和2010年7月20日对该重大事项的进展情况进行了披露；2010年7月21日，公司第六届董事会第二十五次会议审议通过了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易（草案）的议案》，同日披露了《关于落实股改承诺进行资产置换暨重大关联交易的提示性公告》；2010年7月22日，公司股票复牌交易。本公司将密切关注资产置换事宜，并严格按照有关法律法规的要求，及时披露相关信息。
	深投控承诺自其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形下，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	股东大会授权本公司董事会根据本公司经营的实际需要，在与深投控和相关银行的协商的基础上，决定办理不少于5亿元人民币委托贷款协议签订、续贷展期、借新还旧及偿还等事宜，本公司董事会将相机决定在合适的时间向深投控申请

	深投控控制的建设和深投公司非流通股份获得上市流通权之日以前已经提供的委托贷款现金支持金额。	委托贷款。
	深投控承诺如果本公司 2010、2011、2012 年度中任何一年净利润低于 2009 年，深投控将以现金方式向深物业补足该年净利润与 2009 年净利润之间的差额。	本承诺是否需要履行需视 2010 年净利润情况而定。

6.5.6 公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人接受行政处罚情况

1、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)，对公司进行立案稽查。 2009 年 12 月 3 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《行政处罚事先告知书》(处罚字[2009]54 号)，详见本公司于 2008 年 12 月 7 日刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (http://cninfo.com.cn) 上的临时公告。 2010 年 5 月 10 日，中国证券监督管理委员会向本公司送达《行政处罚决定书》(处罚字[2010]12 号)，详见本公司于 2010 年 5 月 12 日刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (http://cninfo.com.cn) 上的临时公告。 2010 年 5 月 18 日，我公司向中国证券监督管理委员会缴纳了人民币 250,849.80 元，及买卖 B 股所得港币 8,544,744.97 元(按签收《行政处罚决定书》之日即 2010 年 5 月 10 日港币对换人民币中间价折合人民币 7500577.13 元)。 2、报告期内，本公司现任董事、监事和高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

6.5.7 其他重大事项情况

√适用 □不适用

1、2010 年 7 月 15 日，本公司通过现场竞价，取得东莞市大朗镇 2010G048 号土地的国有土地使用权，成交总价为 21,400 万元，本公司已于 2010 年 7 月 19 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上 (<http://cninfo.com.cn>)。

2、本公司于 2010 年 2 月 10 日取得徐州市铜山县 2010-001 号地块的国有建设用地使用权，本公司已于 2010 年 2 月 11 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网上 (<http://cninfo.com.cn>)。

本公司随后与铜山县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，合同金额为人民币 19,230 万元，占地面积 96869 平方米，土地用途为住宅，土地使用年限为 70 年。详见本公司 2010 年 4 月 26 日披露的《2010 年第一季度报告》。

3、为便于本公司徐州土地的开发，树立和推广“深物业地产”品牌，本公司设立深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司，负责公司在徐州地区房地产项目的开发运营。本公司已于 2010 年 4 月 12 日对此进行了披露，公告刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网

上 (<http://cninfo.com.cn>)。

4、2009 年 1 月 14 日，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公司持有海南新达开发总公司的整体产权的议案。根据该董事会决议，本公司已委托“立信会计师事务所有限公司深圳分所”、“深圳市德正信资产评估有限公司”对海南公司进行审计和评估。审计和评估结果待集团董事会确认和报深圳投资控股公司和国资委备案通过后，本公司将在评估价基础上，继续积极推进海南公司的整体转让。截至报告日，转让工作尚未完成。

5、2009 年 11 月，深圳市政府公布并出台了《深圳市城市更新办法》，并于 2009 年 12 月 1 日开始正式实施。通过本公司对上述文件的理解，本公司认为符合更新的物业产权可能为位于深圳市上梅林的工业用地（房地产证号为：深房地字第 0103142 号和 0103139 号，土地使用权面积共 11500 平方米），该工业用地的土地使用权登记在本公司名下，但存在权属争议，目前尚处于诉讼过程之中。鉴于上述工业用地的土地使用权尚处于诉讼过程之中，《深圳市城市更新办法》的相关规定对本公司是否适用尚存在不确定性，目前无法评估。

2010年6月，《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》颁布，结合《深圳市城市更新办法》相关规定，本公司原开发的项目本期暂无符合申报条件的项目(申报条件包括：城市更新单元总用地面积不宜小于3公顷，城市更新单元内拟拆除重建的区域面积不宜低于更新单元总用地面积的70%；现状建筑物建成时间超过20年的……等)。公司计划将对部分项目的更新进行前期调研和预测其经济价值，待时机成熟后再启动相关工作，本公司将继续密切跟踪政策导向和具体实施细则的内容。目前，该《深圳市城市更新办法》的推出暂时对本公司没有实质影响。

6、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 98,611,328.05 元，已提坏账 42,611,328.05 元，净额 56,000,000 元。

7、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》制定了公司员工辞退计划，

该辞退计划已经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计提了辞退福利 36,643,309.50 元，分别在 2008 年度和 2009 年度支付了辞退福利 12,628,724.00 元、25,459,471.33 元。出于维护经营稳定等的需要，2009 年度按照先易后难、稳步推进原则，采取了分步对各子公司实施辞退计划的工作方案，部分子公司推迟了实施辞退计划的时间，辞退计划的完成截止时间延长，付款截止时间延长至 2010 年 12 月 31 日。由于推迟实施辞退计划、国内宏观经济环境及就业形势在国家实施经济刺激方案后显著趋好、公司岗位设置及薪酬方案进一步明确等原因，2009 年度本公司重新制定了辞退福利计划，增加计提了辞退福利 12,700,956.90 元。上述辞退福利计划已经本公司第六届第二十二次董事会会议审议通过。截止 2010 年 6 月 30 日，辞退福利余额为 6,499,336.07 元。

8、根据深府办【2006】79 号文及有关文件，经过统计，公司本部与子公司约有建筑面积 36,000 平方米的配套和公共服务用房已部分移交给相关部门，并符合上述文件规定，预计可获得政府的成本价补偿。在这些配套设施中，子公司需移交的公共配套设施中皇御苑幼儿园和皇御苑学校的成本政府相关部门已审定；近期，福田区物管中心复函我司“皇御苑幼儿园不在移交范围”、皇御苑学校移交与否待市教育主管部门答复，故相关配套未能移交给政府并获得政府补偿；公司本部需移交的公共配套设施属多年以前开发项目的，现福田区管理中心要求公共配套整体移交，而我司本部除幼儿园和学校外的其它公共配套设施达不到规定标准，故暂未能整体移交获得政府补偿。目前，获得政府批准、可收回成本的时间及可收回金额不能确定或计量，公司未在财务报表上确认上述或有资产。我司正在积极协调办理中。

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 1 月 5 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问深港一号的销售情况；
2010 年 1 月 27 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问大股东何时启动股改承诺资产重组；
2010 年 2 月 2 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司情况，询问公司年报披露时间；
2010 年 3 月 10 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	解公司基本情况，询问股改承诺资产重组进展情况；
2010 年 3 月 25 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，询问“新华城”项目 2010 年能否结转；
2010 年 4 月 7 日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况，了解公司澄清公告中有关报导的情况；

2010年4月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	了解公司基本情况,了解公司“海艺”诉讼案件的进展情况;
2010年4月19日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价为何走低,询问股改承诺资产重组进展情况;
2010年4月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组承诺一年启动从何时起算?
2010年5月5日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问股改承诺中资产重组事项有无进展;
2010年5月20日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司半年度报告业绩如何?
2010年5月27日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	股改承诺资产置换的时间已经很紧迫,目前有没有方案出台?
2010年6月9日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司受证监会处罚情况,对公司业绩会不会造成影响;
2010年6月28日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司土地储备情况;
2010年7月8日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股改承诺资产置换事项进展情况;
2010年7月12日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股票何时复牌?
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问资产置换中深新出租车公司和公司的业务有无关联
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问月亮湾土地房地产证何时能办理完成;
2010年7月22日	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司何时召开股东大会审议资产置换方案?

§ 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 2010年6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	705,762,683.59	2,548,532.38	830,055,588.25	2,539,358.76
交易性金融资产	272,100.00	272,100.00	232,200.00	232,200.00

应收票据				
应收账款	71,102,235.73	59,367,364.31	66,938,998.94	61,464,246.43
预付款项	61,566,126.82		46,862,874.11	500,000.00
应收股利		325,739,041.74		325,739,041.74
其他应收款	48,907,592.88	307,034,788.79	54,030,054.90	89,557,866.50
买入返售金融资产				
存货	1,319,061,182.89	93,171,981.20	1,255,676,772.24	66,446,135.31
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,206,671,921.91	788,133,808.42	2,253,796,488.44	546,478,848.74
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	80,319,891.38	229,499,891.38	79,697,503.62	178,877,503.62
投资性房地产	243,704,328.85	168,724,195.21	257,105,965.94	173,874,690.52
固定资产	84,700,358.91	40,744,720.89	76,985,792.12	39,860,661.03
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	109,639,345.22		112,893,677.12	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,248,690.95	2,248,690.95	2,243,026.34	2,243,026.34
递延所得税资产	42,009,568.19		51,695,501.02	
其他非流动资产				

非流动资产合计	562,622,183.50	441,217,498.43	580,621,466.16	394,855,881.51
资产总计	2,769,294,105.41	1,229,351,306.85	2,834,417,954.60	941,334,730.25
流动负债：				
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	200,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	139,948,109.34	33,930,056.60	112,470,139.39	37,032,127.61
预收款项	708,793,267.09	122,312.00	745,527,226.22	1,026,694.63
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	27,470,385.55	6,378,716.75	51,982,204.97	9,345,999.43
应交税费	176,282,950.90	1,508,353.68	205,331,877.94	2,912,148.33
应付股利				
应付利息				
其他应付款	222,655,008.32	402,678,556.22	208,240,882.65	125,331,899.26
一年内到期的非流动 负债			200,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,325,149,721.20	494,617,995.25	1,723,552,331.17	225,648,869.26
非流动负债：				
长期借款	470,720,000.00		263,480,000.00	
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	69,284,708.83	69,284,708.83
递延所得税负债				
其他非流动负债	123,357,840.43	12,315,309.38	115,796,274.42	12,315,309.38
非流动负债合计	655,332,074.87	73,569,543.82	448,560,983.25	81,600,018.21
负债合计	1,980,481,796.07	568,187,539.07	2,172,113,314.42	307,248,887.47

所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00	595,979,092.00
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	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51	69,712,050.51
一般风险准备				
未分配利润	100,715,553.13	-4,754,258.52	-26,036,870.39	-31,832,183.52
外币报表折算差额	-3,789,404.88		-3,544,650.52	
归属于母公司所有者权益合计	787,950,222.28	661,163,767.78	661,442,553.12	634,085,842.78
少数股东权益	862,087.06		862,087.06	
所有者权益合计	788,812,309.34	661,163,767.78	662,304,640.18	634,085,842.78
负债和所有者权益总计	2,769,294,105.41	1,229,351,306.85	2,834,417,954.60	941,334,730.25

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 2010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	697,428,583.67	17,749,203.17	536,738,584.88	13,680,918.93
其中：营业收入	697,428,583.67	17,749,203.17	536,738,584.88	13,680,918.93
二、营业总成本	553,077,908.86	-4,258,704.82	406,296,629.50	28,562,271.97
其中：营业成本	484,094,910.86	6,724,019.13	251,443,084.02	5,075,317.74
营业税金及附加	55,987,291.87	1,044,046.92	97,185,166.54	713,127.58
销售费用	5,750,823.99		9,657,906.01	
管理费用	33,364,276.21	13,809,239.79	37,914,659.32	15,859,164.75
财务费用	-112,265.18	1,584,483.40	9,395,168.40	2,624,905.30

资产减值损失	-26,007,128.89	-27,420,494.06	700,645.20	4,289,756.60
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	39,900.00	39,900.00	2,182,553.30	89,100.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	2,162,387.76	2,162,387.76	2,087,219.72	1,866,234.08
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	622,481.40	622,481.40	1,866,234.08	1,866,234.08
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	146,552,962.57	24,210,195.75	134,711,728.40	-12,926,018.96
加：营业外收入	6,584,473.90	2,592,417.93	2,003,580.52	386,193.53
减：营业外支出	226,870.06	-275,311.32	257,700.38	104,079.53
其中：非流动资产处置 损失	47,253.80	1,173.62	134,079.53	54,079.53
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	152,910,566.41	27,077,925.00	136,457,608.54	-12,643,904.96
减：所得税费用	26,158,142.89		30,160,380.71	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
归属于母公司所有者 的净利润	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.2127	0.0454	0.1784	-0.0212
(二) 稀释每股收益	0.2127	0.0454	0.1784	-0.0212
七、其他综合收益	-244,754.36		36,336.87	
八、综合收益总额	126,507,669.16	27,077,925.00	106,333,564.70	-12,643,904.96
其中：归属于母公司所有 者的综合收益总额	126,507,669.16	27,077,925.00	106,333,564.70	-12,643,904.96
归属于少数股东的综合 收益总额				

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 2010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	714,318,827.68	360,650.31	887,319,881.83	8,348,212.61
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	21,789,909.96	10,548,995.85	54,653,344.05	170,423,938.07
经营活动现金流入小计	736,108,737.64	10,909,646.16	941,973,225.88	178,772,150.68
购买商品、接受劳务支付的现金	425,507,670.13	47,420.36	227,219,945.13	277,690.32
支付给职工以及为职工支付的现金	91,922,579.85	151,646.50	103,676,738.28	6,626,025.09
支付的各项税费	134,131,780.63	59,001.14	81,506,570.58	3,198,250.51
支付其他与经营活动有关的现金	35,219,395.28	10,490,126.04	72,270,634.87	51,776,591.76
经营活动现金流出小计	686,781,425.89	10,748,194.04	484,673,888.86	61,878,557.68
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	161,452.12	457,299,337.02	116,893,593.00
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,550,000.00		1,054,529.64	
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	903,120.00		960,351.26	890,741.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			16,972.86	
投资活动现金流入小计	2,453,120.00		2,031,853.76	890,741.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,056,128.48	152,154.58	2,263,086.72	1,212,039.46

投资支付的现金			57,169.68	
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	17,056,128.48	152,154.58	2,320,256.40	1,212,039.46
投资活动产生的现金流量净额	-14,603,008.48	-152,154.58	-288,402.64	-321,297.92
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	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
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	212,000,000.00		319,000,000.00	119,000,000.00
偿还债务支付的现金	354,760,000.00		405,682,881.55	235,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,051,190.87		25,594,733.03	6,215,639.50
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	1,162,500.00		2,131,000.00	
筹资活动现金流出小计	370,973,690.87		433,408,614.58	241,215,639.50
筹资活动产生的现金流量净额	-158,973,690.87		-114,408,614.58	-122,215,639.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-43,517.06	-123.92	-570.38	
五、现金及现金等价物净增加额	-124,292,904.66	9,173.62	342,601,749.42	-5,643,344.42
加：期初现金及现金等价物余额	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
六、期末现金及现金等价物余额	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,268.46

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 2010 年 6 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	126,752,423.52	27,077,925.00	106,297,227.83	-12,643,904.96
加：资产减值准备	-26,007,128.89	-27,420,494.06	700,645.20	4,289,756.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产生物资产折旧	14,151,383.67	7,235,231.07	12,658,511.15	5,997,519.11
无形资产摊销	3,254,331.90		3,254,331.90	
长期待摊费用摊销	110,249.27	85,775.39	135,576.54	83,075.04
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）	-2,126,627.73	-326,049.31	30,365.63	30,365.63
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	27,139.68	1,154.18	92,713.90	12,713.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-39,900.00	-39,900.00	-2,182,553.30	-89,100.00
财务费用（收益以“-”号填列）	2,056,720.96	1,946,846.03	9,930,573.32	2,517,002.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,162,387.76	-2,162,387.76	-2,087,219.72	1,866,234.08
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,685,932.83		-23,663,301.53	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）				
存货的减少（增加以“-”号填列）	-21,265,374.02	-770,267.00	8,209,866.65	-76,600.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,621,245.49	-214,922,302.05	-4,062,700.41	212,483,311.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,841,043.95	209,455,920.63	349,261,570.27	-93,900,211.99
其他	-647,162.24		-1,276,270.41	55,900.52
经营活动产生的现金流量净额	49,327,311.75	161,452.12	457,299,337.02	116,893,593.00

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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,268.46
减：现金的期初余额	830,055,588.25	2,539,358.76	271,708,727.86	7,802,612.88
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	-124,292,904.66	9,173.62	342,601,749.42	-5,643,344.42

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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,286.46
其中：库存现金	403,656.61	17,104.64	325,780.68	55,612.61
可随时用于支付的银行存款	699,876,568.17	1,106,344.56	605,927,627.06	1,440,682.32
可随时用于支付的其他货币资金	4,057,964.27	588.64	7,034,664.51	586.50
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	705,762,683.59	2,548,532.38	614,310,477.28	2,159,286.46
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	1,424,494.54	1,424,494.54	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

2010 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（2010 年 6 月）							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	-26,036,870.39	-3,544,650.52	862,087.06	662,304,640.18
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	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）					-126,752,423.52	-244,754.36		126,507,669.16
（一）净利润					-126,752,423.52			126,752,423.52
（二）其他综合收益						-244,754.36		-244,754.36
上述（一）和（二）小计					126,752,423.52	-244,754.36		126,507,669.16
（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								

(或股东)的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结构								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	595,979,092.00	25,332,931.52		69,712,050.51	100,715,553.13	-3,789,404.88	862,087.06	788,812,309.34

合并所有者权益变动表(续表)

2010 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（2009 年 6 月）							
	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	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）其他综合						36,336.87		36,336.87

收益								
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

所有者权益变动表

2010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（2010年6月）							
	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	盈余公积	未分配利润	其他		

			股					
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								
二、本年年初余额	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-31,832,183.52			634,085,842.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					27,077,925.00			27,077,925.00
（一）净利润					27,077,925.00			27,077,925.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计					27,077,925.00			27,077,925.00
（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	595,979,092.00	226,883.79		69,712,050.51	-4,754,258.52			661,163,767.78

所有者权益变动表(续表)

2010 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（2009 年 6 月）							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-427,728,750.13			177,216,435.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
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）其他综合收益								
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	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11	-440,372,655.09			164,572,530.81

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现公司发生会计政策、会计估计变更或会计差错的,说明有关内容、原因及影响数更正情况。

☐适用 ☒不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的,说明原因及影响数

☒适用 ☐不适用

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
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	新设立	2010年3月	-512,448.88	49,487,551.12

②报告期内不再纳入合并范围公司

无

7.3.3 如果被出具非标准审计报告,列示涉及事项的有关附注本报告期公司财务报告未经审计。

☐适用 ☒不适用

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
董事会
二〇一〇年七月三十一日