

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2011-005

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2010 年年度报告摘要

§ 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中审国际会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人周建国、主管会计工作负责人陈茂政及会计机构负责人(会计主管人员)陈金才声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深深房 A、深深房 B
股票代码	000029、200029
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 45-48 层
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 层
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	http://www.sfjt.com.cn
电子信箱	spg@163.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	罗毅
联系地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 层	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 层
电话	(0755)82293000-4718	(0755)82293000-4715
传真	(0755)82294024	(0755)82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年		本年比上年增减 (%)	2008 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入(元)	1,021,055,699.61	750,182,202.47	750,182,202.47	36.11%	706,005,324.41	706,005,324.41
利润总额(元)	111,916,706.81	36,180,282.30	36,180,282.30	209.33%	41,034,343.76	41,034,343.76
归属于上市公司股东的 净利润(元)	84,760,162.75	20,217,383.62	20,199,162.08	319.62%	19,123,787.11	19,128,824.43
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润(元)	73,404,299.20	13,119,244.63	13,101,023.09	460.29%	21,340,998.68	21,346,036.00
经营活动产生的现金 流量净额(元)	-179,051,561.17	-412,125,880.54	-412,125,880.54	56.55%	-82,529,495.72	-82,529,495.72
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末 增减(%)	2008 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	3,379,090,178.02	3,361,110,324.04	3,361,110,324.04	0.53%	2,265,656,678.91	2,265,656,678.91
归属于上市公司股东 的所有者权益(元)	1,427,871,870.03	1,228,651,614.41	1,343,541,177.77	6.28%	1,208,288,874.76	1,323,240,266.47
股本(股)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年		本年比上年增 减(%)	2008 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.0838	0.0200	0.0200	319.00%	0.0189	0.0189
稀释每股收益(元/股)	0.0838	0.0200	0.0200	319.00%	0.0189	0.0189
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元/股)	0.0726	0.0130	0.0130	458.46%	0.0211	0.0211
加权平均净资产收益率 (%)	6.12%	1.66%	1.51%	4.61%	1.60%	1.46%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	5.30%	1.08%	0.99%	4.31%	1.78%	1.63%
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	-0.177	-0.41	-0.41	56.83%	-0.08	-0.08
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年 末增减(%)	2008 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东 的每股净资产(元/股)	1.41	1.21	1.33	6.02%	1.19	1.31

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	15,274,959.40	
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	307,160.54	

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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-776,320.25	
所得税影响额	-3,449,936.14	
合计	11,355,863.55	-

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	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%		0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0		0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%
1、人民币普通股	891,660,000	88.14%	0	0	0	0	0	891,660,000	88.14%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	0	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%	0	0	0	0	0	1,011,660,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

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
合计	0	0	0	0	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		95,338			
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
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.55%	642,884,262	0	0
中电投财务有限公司	国有法人	0.33%	3,336,701	0	0
汪忠明	境内自然人	0.11%	1,095,808	0	0
吴浩源	境外自然人	0.11%	1,092,100	0	0
关金锋	境内自然人	0.10%	1,062,220	0	0
薛皓元	境内自然人	0.08%	809,856	0	0
徐太英	境内自然人	0.08%	780,000	0	0
张锐	境内自然人	0.07%	730,700	0	0
CHU KOON YUK	境外自然人	0.07%	720,000	0	0
夏进	境内自然人	0.07%	718,700	0	0
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		股份种类	
深圳市投资控股有限公司		642,884,262		人民币普通股	
中电投财务有限公司		3,336,701		人民币普通股	
汪忠明		1,095,808		境内上市外资股	
吴浩源		1,092,100		境内上市外资股	
关金锋		1,062,220		人民币普通股	
薛皓元		809,856		人民币普通股	
徐太英		780,000		人民币普通股	
张锐		730,700		人民币普通股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
夏进		718,700		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知。				

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 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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，注册资本 56 亿，法定代表人范鸣春，经营范围：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。本公司最终控制人为深圳市国有资产监督管理局。深圳国资局办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编 518029。

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 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	任期起始日期	任期终止日期	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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
周建国	董事长	男	56	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
陈茂政	董事、总经理	男	47	2009年10月20日	2012年10月19日	0	0		46.08	否
许振汉	监事会主席	男	59	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		27.90	否
邓康诚	董事	男	45	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		38.44	否
文利	董事	女	41	2006年09月18日	2012年09月17日	0	0		0.00	是
姜丽花	董事	女	47	2009年02月11日	2012年02月10日	0	0		0.00	是
张磊	董事	男	43	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		4.20	否
周含军	独立董事	男	41	2008年02月26日	2014年02月25日	0	0		3.60	否
刘全民	独立董事	男	47	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		0.90	否
宋博通	独立董事	男	43	2010年10月15日	2013年10月14日	0	0		0.90	否

王秀颜	监事	女	49	2009 年 02 月 11 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		0.00	是
熊兴农	监事	男	53	2004 年 06 月 28 日	2013 年 06 月 27 日	0	0		21.58	否
石春荣	监事	男	55	2009 年 02 月 11 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		28.63	否
冯宏伟	监事	男	40	2010 年 07 月 22 日	2013 年 07 月 21 日	0	0		25.51	否
杨家勇	副总经理	男	38	2006 年 08 月 21 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		38.44	否
滕显友	副总经理	男	54	2009 年 12 月 01 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		38.44	否
聂黎明	副总经理	男	40	2009 年 12 月 01 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		38.44	否
陈继	董事会秘书	男	39	2009 年 01 月 28 日	2012 年 02 月 10 日	0	0		28.63	否
夏桂英	董事	女	48	2009 年 02 月 11 日	2010 年 10 月 15 日	0	0		0.00	是
宗德纯	独立董事	男	69	2004 年 06 月 28 日	2010 年 10 月 15 日	0	0		2.70	否
侯莉颖	独立董事	女	56	2004 年 06 月 28 日	2010 年 10 月 15 日	0	0		2.70	否
张旭熙	监事	男	34	2006 年 04 月 11 日	2010 年 07 月 22 日	0	0		8.55	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	355.64	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
周建国	董事长	11	6	5	0	0	否
陈茂政	总经理、董事	11	5	5	1	0	否
邓康诚	董事	11	6	5	0	0	否
文利	董事	11	5	5	1	0	否
姜丽花	董事	11	6	5	0	0	否
张磊	董事	3	2	1	0	0	否
周含军	独立董事	11	6	5	0	0	否
刘全民	独立董事	3	2	1	0	0	否
宋博通	独立董事	3	2	1	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2010 年度，公司围绕“精耕细作抓好主业经营，精打细算强化成本控制，精益求精提升管控水平”的工作思路，努力克服各种不利因素，全力推进各项工作，全面超额完成了董事会下达的各项经营任务指标。2010 年取得的成绩主要体现在：一是企业效益水平有了较大的提升，实现了基本面的较大改善；二是主业核心项目取得有效进展，特别是制约企业发展的龙岗项目土地问题得到成功破解，发展的基础得到夯实；三是企业的凝聚力进一步增强，广大员工人心思进、干事创业的氛围日益高涨。这些成绩的取得，为实现公司可持续发展奠定了坚实的基础。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年 增减（%）	营业成本比上年 增减（%）	毛利率比上年增 减（%）
房地产	56,008.00	28,422.00	49.25%	74.37%	68.60%	1.73%
工程施工	27,234.00	25,684.00	5.69%	6.38%	5.54%	0.74%
租赁	7,066.00	2,771.00	60.78%	12.35%	-23.55%	18.41%
物业管理	9,375.00	8,495.00	9.39%	10.35%	22.59%	-9.05%
酒店及其他服务	2,423.00	1,902.00	21.50%	-3.51%	12.75%	-11.32%
主营业务分产品情况						
住宅	42,841.00	22,681.00	47.06%	67.69%	62.63%	1.65%
写字楼	231.00	114.00	50.65%	-96.49%	-96.08%	-5.07%
停车场	12,936.00	5,627.00	56.50%			

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
境内	102,041.00	40.20%
境外	65.00	-97.09%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：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	109,106.25	-124,429.75			-15,323.50

变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	109,106.25	-124,429.75			-15,323.50
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	109,106.25	-124,429.75			-15,323.50

6.5 募集资金使用情况对照表

☐ 适用 ☒ 不适用

变更募集资金投资项目情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
水云天雅、茗苑（龙岗项目）	407.00	方案设计阶段	暂无收益
汕头金叶岛国际花园	35,000.00	分期开发	本报告期结转收入 40,378 万元
光明新区项目	1,546.00	施工图设计阶段	暂无收益
合计	36,953.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

原会计政策：在合并报表中，子公司发生超额亏损应当分别情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，少数股东权益也应当承担相应份额的亏损；公司章程或协议没有规定少数股东有义务承担的，该超额亏损应当由母公司承担。

现会计政策：根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会[2010]15 号—《企业会计准则解释第 4 号》文第六条的规定，原会计政策变更为：在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

《企业会计准则解释第 4 号》文第十一条规定此项会计政策变更应当进行追溯调整。

本公司本年度对子公司超额亏损由少数股东分担的部分进行追溯调整。调整减少 2010 年初少数股东权益 114,889,563.36 元和外币报表折算差额 4,539,043.21 元，同时调增 2010 年初归属母公司的未分配利润 119,428,606.57 元；对本报告期内归属母公司所有者的净利润影响数为 -11,195.76 元。

6.8 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

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经中审国际会计师事务所审计，本公司 2010 年度净利润为 84,760,162.75 元，根据有关法规和本公司章程规定，以 2010 年度

净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损之后，公司未分配利润为-577,169,009.54元。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	20,199,162.08	0.00%	-781,357,778.86
2008 年	0.00	19,123,787.11	0.00%	-915,511,458.27
2007 年	0.00	39,007,992.54	0.00%	-934,635,245.38
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			0.00%	

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

§ 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

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

无。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：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	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
汕头市华林房产开发有限公司	2009 年 8 月 15 日（2009—020 号公告）	30,000.00	2009 年 08 月 31 日	20,000.00	连带责任信用担保	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0.00		
报告期末已审批的对子公司担		20,000.00		报告期末对子公司实际担保余		20,000.00		

保额度合计 (B3)		额合计 (B4)	
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	0.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	0.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	20,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	20,000.00
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			14.01%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0.00
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 (D)			0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明			本期末公司尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额为人民币 846 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

单位: 万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
向关键管理人员支付报酬总额	0.00	0.00%	332.52	100.00%
合计	0.00	0.00%	332.52	100.00%

其中: 报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

与年初预计临时披露差异的说明	本年度本公司董事长不在本公司领取报酬。
----------------	---------------------

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		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
其他应付款-深圳市投资控股有限公司	0.00	0.00	0.00	6,385.00
合计	0.00	0.00	0.00	6,385.00

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 20,000.00 万元, 余额 0.00 万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 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

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市投资控股有限公司	(一) 深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务;2、本公司声明:本承诺人将忠实履行承诺,承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任,本承诺人将不转让所持有的股份;3、本公司声明:本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时,应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”;(二) 深圳市投资控股有限公司限售条件的承诺:自改革方案实施之日起,在十二个月内不上市交易或者转让;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,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五,在二十四个月内不得超过百分之十。”;(三) 股权分置改革方案中承诺将实施股权激励计划,将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份,分三年出售给公司管理层。	第(一)、(二)项均已履行;第(三)项由于 2006 年 9 月 30 日国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》(国资发分配[2006]175 号),其中第九条规定,实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权,则公司的股权激励计划无法实施,投资控股公司的承诺无法履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无。	无。	无。
重大资产重组时所作承诺	深圳市国有资产监督管理局	深圳市国有资产监督管理局 2009 年 10 月向深圳市投资控股有限公司出具《关于深深房相关信息披露事宜的函》,承诺至少今明两年内不进行股权协议转让、资产重组以及其他对深深房有重大影响的事项(不包括从二级市场减持)。	已履行。
发行时所作承诺	无。	无。	无。
其他承诺(含追加承诺)	无。	无。	无。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 国兴大厦诉讼案 1997 年 3 月 21 日,本公司与保兴房地产开发(深圳)有限公司(以下简称保兴公司)签订《国兴大厦股权转让合同书》,根据合同规定,本公司将所持有的国兴大厦项目 68%的权益以人民币 14,500 万元转让给保兴公司,且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后,尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司,本公司遂提起法律诉讼。经广东省高级人民法院审理,于 2002 年 9 月 28 日下达“(2001)粤高法经一初字第 7 号”《民事判决书》,判决:保兴公司须支付尚欠本公司的转让款 98,948,060.00 元及利息。2003 年此案经二审审判判决维持原判。 2008 年 2 月 22 日,本公司与保兴公司签订协议书,约定由保兴公司向本公司支付 1500 万元,本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。因保兴公司未履行该协议, 2008 年 7 月 23 日,本公司与保兴公司及第三方深圳市宏明木业有限公司签订和解协议书,由第三方以 250 万元现金和深圳国际交易广场 1514 号房产(343.95 平方米)代保兴公司履行 1500 万元债务及其他约定。2008 年 12 月,本公司收到 250 万元现金,抵债房产尚未办理过户手续。 目前案件正在执行中,本报告期内无实质进展。 截止 2010 年 12 月 31 日,本案累计执行收回 66,201,645.33 元。 2. 西安项目诉讼案
--

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 15,201,000.00 元，在本报告期内无实质进展。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

3. 罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内执行结案。2010 年 3 月 17 日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010 年 10 月 13 日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第 1322150011 号土地使用权以评估价人民币 5120 万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额 9,600,000.00 元，已计提坏账准备 4,800,000.00 元。

4. 沈阳同新借款案

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳同新公司”）原系本公司全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳设立的合资公司，新峰公司持股比例为 93.1%，其主营业务是开发沈阳新峰商业广场。沈阳同新公司在本公司提供担保下于 1994 年至 2001 年间以借新还旧方式向中国农业银行沈阳市沈河支行贷款 1314 万元，因贷款到期后沈阳同新公司无力偿还贷款，中国农业银行沈阳市沈河支行起诉至沈阳市中级人民法院，沈阳同新公司于是向本公司借款用于偿还欠中国农业银行沈阳市沈河支行 1314 万元贷款及相应的利息。2008 年 1 月 25 日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会裁决，沈阳同新公司应自裁决作出之日起三十天内，偿还欠本公司款项 14,422,440.22 元及相应的利息。目前案件在执行中，本公司于 2010 年 1 月 27 日收回沈阳同新公司 700 万元还款。

与本案的关联事项：新峰公司所持有的沈阳同新公司 93.1% 股权已于 2006 年 1 月 22 日被深圳市中级人民法院拍卖，被拍卖后，新峰公司不再持有沈阳同新公司的股权。

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

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	股票	002137	实益达	5,150.00	975	11,846.25	12.12%	6,696.25
2	股票	601857	中国石油	50,100.00	3,000	33,660.00	34.44%	-16,440.00
3	股票	601866	中海集运	13,240.00	2,000	8,960.00	9.17%	-4,280.00
4	股票	601898	中煤能源	16,830.00	1,000	10,860.00	11.11%	-5,970.00
5	股票	300158	振东制药	19,400.00	500	19,400.00	19.85%	0.00
6	股票	002534	杭锅股份	13,000.00	500	13,000.00	13.30%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	4,670.25
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	322,484.04

合计	117,720.00	-	97,726.25	100%	307,160.54
----	------------	---	-----------	------	------------

证券投资情况说明

证券投资情况说明：本公司股票投资均为新股抽签，当日盈利后卖出。

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	-613,529.27	145,356.03
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-613,529.27	145,356.03
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-613,529.27	145,356.03

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2010 年, 监事会按照《证券法》、《公司法》和《公司章程》的规定, 在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下, 立足于全体股东的权益, 忠实履行监督职责。在各类有关决策的重要会议上, 有效行使监督权。把监督重点始终放在企业核心资产和重大资金及重大工程项目安排的合规运作上, 加强和完善企业监督约束机制和内部控制制度, 企业资金和资产风险得到有效控制。推进企务公开和决策民主化, 继续强调和实施日常经营中企务公开的操作规范, 监督重大经营活动。开展各类专项监督检查, 进行了资产和产权的清理, 开展了企业资金账户的检查和清理, 加强了对法律诉讼案件的关注和清理, 开展了对企业各项决议的执行力检查。发挥内部审计监督作用, 实施绩效考核、经营管理动态、资金管理、财务收入和工程项目效益及成本控制的审计。加强信息披露的监督, 严格执行《深圳证券交易所股票上市规则》等法规文件, 对公司和董事会的报告披露, 按程序进行了审核, 保证信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性。

报告期内监事会召开会议情况

(一) 第一次会议于 2010 年 4 月 19 日召开, 审议通过《2009 年度报告及摘要》、《2009 年利润分配预案》、《2009 年监事会报告》。

(二) 第二次会议于 2010 年 4 月 26 日召开, 以通讯方式审议通过《2010 年第一季度报告》。

(三) 第三次会议于 2010 年 8 月 23 日召开, 审议通过《2010 年上半年报告及摘要》。

(四) 第四次会议于 2010 年 10 月 28 日召开, 以通讯方式审议通过《2010 年第三季度报告》。

监事会对有关事项的独立意见和基本评价

(一) 公司依法运行情况: 2010 年, 监事会成员列席了各次董事会会议, 监事会主席许振汉代表监事会列席了公司管理层议事会、总经理办公会及其它重要会议。监事会认为: 报告期内公司决策能够按照国家各项法律法规和《公司章程》运作, 无损害股东权益的行为, 内部管理机制和公司管控制度进一步健全完善, 董事及管理层人员在履职中做到了勤勉尽责。

(二) 对内部控制自我评价的意见: 2010 年度, 公司继续加强风险控制和管控机制建设, 对各项内部控制制度、各项工作流程和审批制度进行了修订和完善, 使公司内部控制制度体系基本能够覆盖公司运营的各层面和各环节。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

(三) 公司财务情况: 监事会认为, 中审国际会计师事务所有限公司出具的审计意见是客观的, 财务报告分析切合实际, 真实反映了公司财务状况和经营情况。

(四) 报告期内, 公司无募集资金。

(五) 报告期内, 公司无新增重大关联交易, 公司与大股东深圳市投资控股公司 2009 年发生的关联交易行为是因为公司在 2009 年竞拍深圳市光明新区两宗土地使用权后, 由于资金紧张, 向深圳市投资控股公司借款 4 亿元, 报告期内全部还款完毕。该项交易属对公司有利行为, 公司如实进行了关联交易公告。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	中审国际审字[2011]01020068
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深房集团”)财务报表, 包括 2010 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表, 2010 年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是深房集团管理层的责任。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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	我们认为，深房集团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房集团 2010 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2010 年度公司及合并的经营成果和现金流量。
非标意见	---
审计机构名称	中审国际会计师事务所有限公司
审计机构地址	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 8 楼
审计报告日期	2011 年 04 月 15 日
注册会计师姓名	
蔡晓东、王焕森	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	379,720,636.21	191,108,590.15	386,102,533.51	73,508,120.37
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	97,726.25	97,726.25	86,269.75	86,269.75
应收票据				
应收账款	17,152,478.36	5,694,673.47	14,732,395.84	6,109,646.72
预付款项	26,890,551.77	1,199,429.00	18,020,338.85	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	47,534,939.51	277,483,418.47	49,298,258.09	469,851,675.39
买入返售金融资产				
存货	2,224,938,706.49	1,413,212,628.44	2,088,298,946.63	1,414,914,758.68
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,696,335,038.59	1,888,796,465.78	2,556,538,742.67	1,964,470,470.91
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
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	63,426,810.37	286,597,524.97	111,305,288.02	302,004,763.37
投资性房地产	530,109,494.13	464,169,328.80	604,153,453.42	534,718,105.50
固定资产	64,526,512.04	38,189,370.22	66,283,427.82	39,439,456.90
在建工程	520,000.00			
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	6,213,266.67	212,066.67	6,232,380.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	202,456.50		364,901.70	
递延所得税资产	17,756,599.72	923,314.27	16,232,130.41	95,455.46
其他非流动资产				
非流动资产合计	682,755,139.43	790,091,604.93	804,571,581.37	876,257,781.23
资产总计	3,379,090,178.02	2,678,888,070.71	3,361,110,324.04	2,840,728,252.14
流动负债：				
短期借款	14,800,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	228,580,780.82	20,387,450.12	730,944,352.56	621,374,407.44
预收款项	395,332,270.89	15,424,301.60	157,116,052.15	10,696,023.60
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	39,338,801.36	14,865,546.49	24,499,493.75	9,066,342.19
应交税费	-13,333,458.44	1,444,204.58	-8,782,763.56	2,915,204.83
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94	24,687,711.65	24,687,711.65
应付股利				
其他应付款	302,144,393.62	525,522,847.87	297,237,215.73	383,176,088.95
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	29,423,411.10	29,423,411.10	229,607,155.48	206,407,155.48
其他流动负债				
流动负债合计	1,012,821,477.29	623,603,039.70	1,555,309,217.76	1,358,322,934.14
非流动负债：				
长期借款	1,056,703,120.34	856,703,120.34	581,986,531.34	281,986,531.34
应付债券				
长期应付款	9,779,108.83		8,185,932.62	

专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,066,482,229.17	856,703,120.34	590,172,463.96	281,986,531.34
负债合计	2,079,303,706.46	1,480,306,160.04	2,145,481,681.72	1,640,309,465.48
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	4,974,391.15		4,974,391.15	
一般风险准备				
未分配利润	-577,169,009.54	-791,322,947.43	-661,929,172.29	-789,486,071.44
外币报表折算差额	10,161,630.32		10,591,100.81	
归属于母公司所有者权益合计	1,427,871,870.03	1,198,581,910.67	1,343,541,177.77	1,200,418,786.66
少数股东权益	-128,085,398.47		-127,912,535.45	
所有者权益合计	1,299,786,471.56	1,198,581,910.67	1,215,628,642.32	1,200,418,786.66
负债和所有者权益总计	3,379,090,178.02	2,678,888,070.71	3,361,110,324.04	2,840,728,252.14

9.2.2 利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,021,055,699.61	217,512,391.39	750,182,202.47	154,491,683.12
其中：营业收入	1,021,055,699.61	217,512,391.39	750,182,202.47	154,491,683.12
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	935,236,153.73	235,093,715.84	719,820,064.68	192,890,370.49
其中：营业成本	672,735,584.16	95,076,630.82	534,326,169.41	97,816,242.35
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	121,153,435.36	42,255,183.95	73,800,767.42	30,956,507.51
销售费用	13,093,988.97	657,269.20	8,779,310.59	2,637,181.50
管理费用	69,993,192.20	34,304,983.99	70,216,553.53	30,487,484.97

财务费用	58,259,953.04	62,799,647.88	39,697,263.73	30,992,954.16
资产减值损失			-7,000,000.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-15,323.50	-15,323.50	109,106.25	109,106.25
投资收益（损失以“-”号填列）	27,202,050.42	14,898,087.51	5,793,517.26	-1,790,295.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26,879,566.38	14,575,603.47	-1,904,596.98	-1,904,596.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	113,006,272.80	-2,698,560.44	36,264,761.30	-40,079,876.42
加：营业外收入	212,992.05	90,862.40	961,119.22	846,597.38
减：营业外支出	1,302,558.04	57,036.76	1,045,598.22	563,068.96
其中：非流动资产处置损失	329,447.92	57,036.76	57,747.38	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,916,706.81	-2,664,734.80	36,180,282.30	-39,796,348.00
减：所得税费用	27,145,348.30	-827,858.81	15,962,898.68	4,140,269.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	84,771,358.51	-1,836,875.99	20,217,383.62	-43,936,617.96
归属于母公司所有者的净利润	84,760,162.75	-1,836,875.99	20,199,162.08	-43,936,617.96
少数股东损益	11,195.76		18,221.54	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0838		0.0200	-0.0434
（二）稀释每股收益	0.0838		0.0200	-0.0434
七、其他综合收益	-613,529.27		145,356.03	
八、综合收益总额	84,157,829.24	-1,836,875.99	20,362,739.65	-43,936,617.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	84,330,692.26	-1,836,875.99	20,300,911.30	-43,936,617.96
归属于少数股东的综合收益总额	-172,863.02		61,828.35	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	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	1,253,989,347.19	222,655,642.64	792,025,009.11	164,105,736.30
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				

收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	57,745,567.04	378,782,725.79	53,868,624.32	316,855,422.62
经营活动现金流入小计	1,311,734,914.23	601,438,368.43	845,893,633.43	480,961,158.92
购买商品、接受劳务支付的现金	1,185,469,413.32	607,610,394.75	1,006,695,122.36	612,513,714.45
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	94,959,120.91	31,419,845.72	88,870,596.42	31,565,341.58
支付的各项税费	116,943,782.96	36,848,151.78	95,716,486.83	17,904,978.56
支付其他与经营活动有关的现金	93,414,158.21	64,486,945.39	66,737,308.36	183,162,452.07
经营活动现金流出小计	1,490,786,475.40	740,365,337.64	1,258,019,513.97	845,146,486.66
经营活动产生的现金流量净额	-179,051,561.17	-138,926,969.21	-412,125,880.54	-364,185,327.74
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	29,445,000.00	29,445,000.00		
取得投资收益收到的现金	12,337,041.75	922,484.04	7,898,114.24	7,698,114.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	121,790.00		220.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	33,447,253.77			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	75,351,085.52	30,367,484.04	7,898,334.24	7,698,114.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,610,026.56	2,135,353.26	1,308,118.28	183,909.54
投资支付的现金	191,640.00	191,640.00		
质押贷款净增加额				

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	5,801,666.56	2,326,993.26	1,308,118.28	183,909.54
投资活动产生的现金流量净额	69,549,418.96	28,040,490.78	6,590,215.96	7,514,204.70
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	723,800,000.00	709,000,000.00	950,000,000.00	650,000,000.00
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	723,800,000.00	709,000,000.00	950,000,000.00	650,000,000.00
偿还债务支付的现金	536,378,943.85	413,178,943.85	438,411,098.72	374,811,098.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,004,795.06	63,891,254.68	30,401,378.52	21,719,734.34
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	800,000.00	800,000.00		
筹资活动现金流出小计	617,183,738.91	477,870,198.53	468,812,477.24	396,530,833.06
筹资活动产生的现金流量净额	106,616,261.09	231,129,801.47	481,187,522.76	253,469,166.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-691,646.87	161,516.05	172,739.29	
五、现金及现金等价物净增加额	-3,577,527.99	120,404,839.09	75,824,597.47	-103,201,956.10
加：期初现金及现金等价物余额	374,836,340.37		299,011,742.90	165,443,883.33
六、期末现金及现金等价物余额	371,258,812.38	120,404,839.09	374,836,340.37	62,241,927.23

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-781,357,778.86	15,130,144.02	-13,022,972.09	1,215,628,642.32	1,011,660,000.00	978,244,858.10			118,910,686.94		-915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36
加：会计政策变更							119,428,606.57	-4,539,043.21	-114,889,563.36								119,446,828.11	-4,495,436.40	-114,951,391.71	
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10			4,974,391.15		-661,929,172.29	10,591,100.81	-127,912,535.45	1,215,628,642.32	1,011,660,000.00	978,244,858.10			118,910,686.94		-796,064,630.16	10,489,351.59	-126,112,892.11	1,197,127,374.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							84,760,162.75	-429,470.49	-172,863.02	84,157,829.24					-113,936,295.79		134,135,457.87	101,749.22	-1,799,643.34	18,501,267.96
（一）净利润							84,760,162.75		11,195.76	84,771,358.51							20,199,162.08		18,221.54	20,217,383.62

(二) 其他综合收益								-429,470.49	-184,058.78	-613,529.27							101,749.22	43,606.81	145,356.03
上述(一)和(二)小计							84,760,162.75	-429,470.49	-172,863.02	84,157,829.24						20,199,162.08	101,749.22	61,828.35	20,362,739.65
(三) 所有者投入和减少资本																		-1,861,471.69	-1,861,471.69
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																		-1,861,471.69	-1,861,471.69
(四) 利润分配																			
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配																			
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转															-113,936,295.79		113,936,295.79		
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															-113,936,295.79		113,936,295.79			
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	1,011,660,000.	978,244,858.10			4,974,391.15		-577,169,009.54	10,161,630.32	-128,085,398.47	1,299,786,471.56	1,011,660,000.	978,244,858.10			4,974,391.15		-661,929,172.29	10,591,100.81	-127,912,535.45	1,215,628,642.32

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-789,486,071.44	1,200,418,786.66	1,011,660,000.00	978,244,858.10			113,936,295.79		-859,485,749.27	1,244,355,404.62
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																

二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10					-789,486,071.44	1,200,418,786.66	1,011,660,000.00	978,244,858.10			113,936,295.79		-859,485,749.27	1,244,355,404.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,836,875.99	-1,836,875.99					-113,936,295.79		69,999,677.83	-43,936,617.96
（一）净利润							-1,836,875.99	-1,836,875.99							-43,936,617.96	-43,936,617.96
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-1,836,875.99	-1,836,875.99							-43,936,617.96	-43,936,617.96
（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. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转													-113,936,295.79		113,936,295.79	
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													-113,936, 295.79		113,936,2 95.79	
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	1,011,660 ,000.00	978,244,8 58.10					-791,322, 947.43	1,198,581 ,910.67	1,011,660 ,000.00	978,244,8 58.10					-789,486, 071.44	1,200,418 ,786.66

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

☒ 适用 ☐ 不适用

原会计政策：在合并报表中，子公司发生超额亏损应当分别情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，少数股东权益也应当承担相应份额的亏损；公司章程或协议没有规定少数股东有义务承担的，该超额亏损应当由母公司承担。

现会计政策：根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会[2010]15 号—《企业会计准则解释第 4 号》文第六条的规定，原会计政策变更为：在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

《企业会计准则解释第 4 号》文第十一条规定此项会计政策变更应当进行追溯调整。

本公司本年度对子公司超额亏损由少数股东分担的部分进行追溯调整。调整减少 2010 年初少数股东权益 114,889,563.36 元和外币报表折算差额 4,539,043.21 元，同时调增 2010 年初归属母公司的未分配利润 119,428,606.57 元；对本报告期内归属母公司所有者的净利润影响数为-11,195.76 元。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用