

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2008 年度报告

二〇〇九年四月二十七日

第一节、重要提示及目录

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。

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。

本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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。

本报告分别以中英文编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目 录

第一节 重要提示及目录	2
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	4
第四节 股本变动及股东情况.....	6
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第六节 公司治理结构.....	17
第七节 股东大会简介.....	26
第八节 董事会报告.....	27
第九节 监事会报告.....	45
第十节 重要事项.....	47
第十一节、财务报告.....	60

第二节、公司基本情况简介

一、中文名：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称“物业集团”）

英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd. (PRD)

二、法定代表人：陈玉刚

三、董事会秘书、证券事务代表：

	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

四、注册、办公地点：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

五、信息披露媒体：A 股：《证券时报》，B 股：《大公报》

登载年报指定网址：www.cninfo.com.cn

年报备置地：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

六、股票上市交易所：深圳证券交易所

简称：S*ST 深物业（000011）、*ST 物业 B（200011）

七、注册登记日期：1983 年 1 月 17 日

登记地：深圳市工商行政管理局

法人营业执照注册号：440301103570124

税务登记号码：440301192174135

组织机构代码：19217413-5

境内会计师事务所：武汉众环会计师事务所有限责任公司

会计师事务所办公地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层

第三节、会计数据和业务数据摘要

一、 公司本年度会计数据

单位：元

项 目	金额
营业利润	41,193,198.72
利润总额	29,940,463.73
归属于上市公司股东的净利润	9,829,397.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,741,788.35
经营活动产生的现金流量净额	-23,702,977.51

扣除的非经营性损益项目和涉及金额

单位：元

非经营性损益项目	金额
1、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	37,492,848.64
2、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-36,643,309.35
3、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-19,481,328.37
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	2,496,843.45
5、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,590,215.06
6、扣除非经常性损益的所得税影响数	1,632,339.51
合 计	-12,912,391.06

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”包括出售固定资产、转让长期股权投资、清算投资收益等非流动资产处置损益。

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”系本期制定职工辞退计划预计辞退福利金额，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”。

二、截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

	2008 年	2007 年	本年比 上年增 减 (%)	2006 年
营业收入	623,465,139.63	332,985,105.29	87.24%	323,027,334.95
利润总额	29,940,463.73	-29,055,405.80	-203.05%	-45,137,369.68
归属于上市公司股东的净利润	9,829,397.29	-27,377,663.77	-135.90%	-45,092,615.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,741,788.35	-88,533,913.11	-125.69%	-36,726,896.81
经营活动产生的现金流量净额	-23,702,977.51	-121,568,768.77	-80.50%	-119,001,313.20
	2008 年末	2007 年末	本年末 比上年 末增减 (%)	2006 年末
总资产	2,110,845,898.28	1,885,257,743.24	11.97%	1,652,218,377.68
所有者权益(或股东权益)	570,615,365.41	565,896,202.38	0.83%	590,341,298.69

2、主要财务指标

单位：人民币元

	2008 年	2007 年	本年比上 年增减 (%)	2006 年
基本每股收益	0.0181	-0.0505	-135.90%	-0.0832
稀释每股收益	0.0181	-0.0505	-135.90%	-0.0832
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0420	-0.1634	-125.69%	-0.0678

全面摊薄净资产收益率	1.72%	-4.84%	6.56%	-7.64%
加权平均净资产收益率	1.72%	-4.75%	6.47%	-7.34%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	3.99%	-15.64%	19.63%	-6.22%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	3.98%	-15.35%	19.33%	-5.98%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0437	-0.2244	-80.50%	-0.2196
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	1.0532	1.0445	0.83%	1.0896

第四节、股本变动及股东情况

一、2008 年度公司股本变动情况

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、未上市流通股份			无	无	无	无	无		
1、发起人股份									
其中：国家持有股份	323,747,713	59.75%						323,747,713	59.75%
境内法人持有股份	65,200,850	12.04%						65,200,850	12.04%

境外法人持有股份									
2、募集法人股									
3、内部职工股									
4、优先股或其他									
未上市流通股份合计	388,948,563	71.79%						388,948,563	71.79%
二、已上市流通股份			无	无	无		无		
1、人民币普通股	91,365,299	16.863%				25900	25900	91,391,199	16.867%
2、境内上市外资股	61,450,662	11.341%				3750	3750	61,454,412	11.342%
3、境外上市外资股									
4、高管冻结股	34,651	0.006%				-29650	-29650	5,001	0.001%
已上市流通股份合计	152,850,612	28.21%						152,850,612	28.21%
三、股份总数	541,799,175		无	无	无		无	541,799,175	

注释：对于二、已上市流通部分 本次变动增减（其他）中的变动情况说明如下：

1、人民币普通股增加 25900 股，原因如下：

①、本公司原董事李真离任，其所持有本公司 A 股 4000 股解冻，详见限售股份变动情况表；

②、本公司原董事查生明离任，其所持有本公司 A 股 18150 股解冻，详见限售股份变动情况表；

③、本公司原监事刘家科离任，其所持有本公司 A 股 3750 股解冻，详见限售股份变动情况表。

2、境外上市外资股增加 3750 股，原因如下：

本公司原监事刘家科离任，其所持有本公司 B 股 3750 股解冻，详见限售股份变动情况表。

3、高管冻结股减少 29650 股，原因如下：

①、本公司原董事李真离任，其所持有本公司 A 股 4000 股解冻，详见限售股份变动情况表；

②、本公司原董事查生明离任，其所持有本公司 A 股 18150 股解冻，详见限售股份变动情况表；

③、本公司原监事刘家科离任，其所持有本公司 A、B 股解冻，详见限售股份变动情况表。

④、本公司监事郭陆肆持有本公司 A、B 股被冻结限售，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
李真	A 股：4000	4000	0	0	原董事持股	2008-4-27
查生明	A 股：18150	18150	0	0	原董事持股	2008-4-27
刘家科	A 股：3750 B 股：3750	A 股：3750 B 股：3750	0	0	原监事持股	2008-4-27
郭陆肆	A 股：101 B 股：4900	0	0	A 股：101 B 股：4900	监事持股	
合 计	A 股：26001 B 股：8650	A 股：25900 B 股：3750	0	A 股：101 B 股：4900		

2、股票发行与上市情况

①、至报告期末为止的前三年内本公司未发行股票及衍生证券，未发生任何因送股、配股等原因引起的公司股份总数及结构的变动。

②、2008 年 12 月 12 日本公司召开股权分置相关股东会议，但股权分置改革方案未获得通过。因此，报告期内公司股本结构未发生变动。

二、股东情况介绍

1、股东数量及持股情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供给公司的登记名册，截至 2008 年 12 月 31 日公司前十名股东持股情况和前十名流通股股东持股情况：

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 23762 户，其中：A 股 16561 户，B 股 7201 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	持有非流 通股数量	质押或冻结 的股份数量

深圳市建设投资控股公司	国家股	59.75	323747713	323747713	0
深圳市投资管理公司	定向法人股	10.45	56628000	56628000	0
深圳市亿鑫投资有限公司	流通 A 股	0.73	3958348	0	0
曾颖	A 股：700000 股 B 股：3248178 股	0.729	3948178	0	0
深圳市国贸物业管理公司 工会	定向法人股	0.46	2516800	2516800	0
王志海	流通 A 股	0.37	2021800	0	0
深圳经济特区免税商品企业公司	定向法人股	0.29	1573000	1573000	0
上海肇达投资咨询有限公司	定向法人股	0.19	1010000	1010000	0
申玲	流通 A 股	0.17	900800	0	0
夏倩茹	B 股	0.16	871264	0	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 名流通股股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量（股）		股份种类	
深圳市亿鑫投资有限公司		3958348		流通 A 股	
曾颖		3948178		A 股：700000 股 B 股：3248178 股	
王志海		2021800		流通 A 股	
申玲		900800		流通 A 股	
夏倩茹		871264		B 股	
朱勇		730337		A 股：226600 股 B 股：503737 股	
赵崇		716449		流通 A 股	
岳治宇		703401		流通 A 股	
吴征凡		636000		B 股	
李秋花		571100		流通 A 股	
上述流通股股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。			

附注：

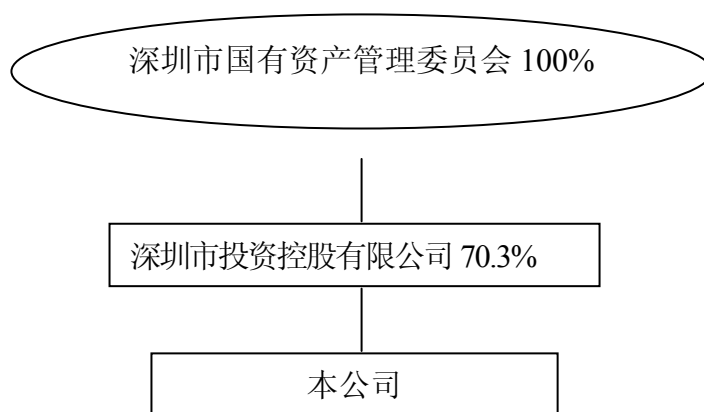
①深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。

②深圳市建设投资控股公司所持股份在本报告期内未发生质押或冻结情况。

2、公司控股股东情况

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。

3、本公司与实际控制人的控制关系图为：



4、本公司第二大股东深圳市投资管理公司（持有本公司 10.45%股份），成立于 1988 年 2 月，法定代表人李黑虎先生，是市属全民所有制资产经营公司，注册资本 20 亿元。根据深国资委【2004】223 号文《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，2004 年，深圳市投资管理公司与深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控

股公司合并，其持有的本公司法人股由合并后的新公司—深圳市投资控股有限公司管理。

第五节、董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

1、现任基本情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数（股）	年末持股数（股）	年度内股份增减变动量	变动原因
陈玉刚	董事长	男	51	2007.12-2010.12	0	0	0	
魏 志	董事、总经理	男	51	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘光新	董事、工会主席	男	50	2007.12-2010.12	0	0	0	
王 鹏	董事	男	40	2007.12-2010.12	0	0	0	
文 利	董事	女	39	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭立威	董事	男	36	2007.12-2010.12	0	0	0	
李晓帆	独立董事	男	56	2007.12-2010.12	0	0	0	
查振祥	独立董事	男	53	2007.12-2010.12	0	0	0	
董志光	独立董事	男	52	2007.12-2010.12	0	0	0	
曹子杨	监事会主席	男	58	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秋平	监事、管理部副经理	女	39	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭陆肆	监事	女	45	2007.12-2010.12	A 股 101 B 股 4900	A 股 101 B 股 4900	0	
张戈坚	监事、审计部副经理	男	33	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秀颜	监事	女	46	2008.9-2010.12	0	0	0	
王航军	副总经理	男	42	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘胤华	副总经理	男	48	2007.12-2010.12	0	0	0	
李子鹏	副总经理	男	42	2007.12-2010.12	0	0	0	
范维平	董事会秘书、	男	44	2009.1-2010.12	0	0	0	

2、现任董事、监事、高级管理人员近五年的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

董事会成员：

陈玉刚先生，1957 年 9 月生，研究生学历，高级政工师。有二十余年丰富的政府行政管理、企业管理经验。曾担任政府多个部门的重要职务，曾任深圳市深华集团公司总经理、党委书记；深圳市先科企业集团总经理、党委副书记；深圳市投资控股有限公司副总经理；2006 年 5 月起任本公司党委书记职务，2006 年 6 月起任本公司董事长，现任本公司党委书记、董事长。

魏 志先生，1957 年 11 月生，大学学历，翻译职称。有二十余年丰富的企业管理经验。曾任深圳市国际工程有限公司海外部副经理；深圳市中深海外发展公司劳务部经理、副总经理；中国深圳国际经济合作集团香港力源公司董事、总经理；深圳市建设投资控股公司海外部副经理；深圳市建设投资控股公司承包部副经理；深圳市天健（集团）股份有限公司总经理助理、副总经理；天健房地产开发公司董事长、总经理。2007 年 10 月起担任本公司党委副书记、常务副总经理职务，2007 年 12 月 20 日起担任本公司董事、党委副书记、常务副总经理；2008 年 7 月 15 日起至今任本公司党委副书记、董事、总经理。

刘光新先生，1958 年 5 月生，大专学历，经济师。有十余年丰富的企业管理经验。自 1989 年 5 月至今在本公司就职，曾任物业工程开发公司办公室主任；国贸实业发展公司总经理；国贸餐饮公司总经理；本公司总经理办公司副主任、主任；本公司经营管理部经理。2007 年 10 月起担任本公司党委副书记、纪委书记，2007 年 11 月起担任本公司工会主席，现任本公司党委副书记、董事、纪委书记、工会主席。

王 鹏先生，1969 年生，研究生学历，硕士，曾任深圳市建设投资控股公司投资部经济师、资产经营部经理助理，曾任深圳市投资控股公司企业改革部副经理，2004 年 10 月起在深圳市投资控股公司工作，曾任产权管理部副部长、董事会办公室副主任，现任深圳市投资控股公司企业二部副部长、本公司董事。

文利女士，1969年12月生，研究生学历，硕士，经济师、工程师。有十余年企业管理经验，曾任花样年投资发展有限公司常务副总经理助理、项目部经理、市场策划部经理；现任深圳市投资控股有限公司投资部副部长、“深深房”公司董事、本公司董事。

郭立威先生，1973年生，研究生学历，法学硕士，曾任中国平安保险集团公司总部法律顾问，曾任深圳市投资管理公司法律事务部业务经理，2004年10月起在深圳市投资控股公司工作，曾任深圳市投资控股公司法律事务部副经理，现任深圳市投资控股公司企业管理一部经理、本公司董事。

独立董事：

李晓帆先生，1953年出生，经济学硕士，注册管理咨询师、国际职业培训师。曾任深圳市体改办企业处副处长、宏观调节处处长、市场体制处处长；深圳市政府驻欧洲招商联络处主任；深圳市原外经贸局副局长级巡视员；自2002年至今担任深圳市城市发展研究中心（发改局研究中心）研究员、中华财务会计咨询有限公司研究员、中国生产力学会常务理事、副秘书长。现任本公司独立董事。

查振祥先生，1955年11月生，博士，教授职称，享受国务院政府特殊津贴。有深厚的企业管理理论基础，曾任中国农业大学经济管理学院副院长；中国宝安集团股份有限公司发展研究中心主任；南海市能兴发展集团有限公司总经济师；现任深圳职业技术学院经济管理学院院长兼经济与社会发展研究中心主任、本公司独立董事。

董志光先生，1957年2月生，大学学历，高级会计师，中国注册会计师。有二十余年的企业管理经验，曾任黑龙江省建设银行副处长、处长；南方证券股份有限公司计财部总经理、总会计师、董事；中国安泰集团有限公司总裁。现任深圳市澳圣佳特经贸有限公司董事长、中体产业集团股份有限公司独立董事、本公司独立董事。

监事会成员

曹子杨先生，1951 年 3 月生，大专文化，高级政工师。有三十余年的企业管理经验，有部队服役经历；曾任深圳经济特区政治部宣传科干事；深圳市建设集团组织科科长、团委书记；深圳市东部开发集团公司人事部部长；深圳市东部开发集团公司党委书记、工会主席；深圳市建设投资控股公司党委办公室主任。1998 年 4 月调入本公司，曾任本公司董事、党委副书记、副总经理，现任本公司监事会主席。

王秋平女士，1970 年 1 月生，大学本科，高级经济师。1992 年起在本公司工作，曾在总经理办公室、计财部、经营管理部从事综合经营管理和计划管理工作，现任本公司监事、发展管理部副经理。

郭陆肆女士，1963 年 8 月生，大学本科，高级政工师。2000 年在本公司党委办公室工作，历任本公司团委书记、机关第一党支部委员，现任深圳市皇城地产有限公司工会主席、本公司监事。

张戈坚先生，1975 年 9 月生，大学本科，会计师、审计师。1997 年 7 月至今在本公司审计部从事内部审计工作，现任本公司监事、审计部副经理。

王秀颜女士，1962 年 8 月生，MBA 硕士，会计师。1997 年 5 月—2004 年 9 月在深圳市投资管理公司工作，曾任深圳市投资管理公司监事会办公室监事会秘书、审计部业务经理、女工委主任、审计部、监督部高级业务经理；2004 年 10 月—2007 年 12 月任深圳市投资控股公司审监部经理；2007 年 12 月至今任深圳市投资控股公司审计部（监事会办公室）经理，现任本公司监事。

高级管理人员

王航军先生：1966 年 11 月生，中南财经大学研究生毕业，经济硕士，高级审计师。有二十余年企业管理经验。曾任深圳市南山区审计局副局长；深圳市投资管理公司审计部副部长、部长；深圳市投资管理公司监督部副部长、部长；深圳市投资控股有限公司审计监察部部长；2007 年 10 月起至今担任本公司副总经理。

刘胤华先生，1960 年 5 月生，同济大学博士，高级工程师。有二十余年建筑领域工程技术、管理经验。1996 年 9 月调入本公司，曾任工程部副部长；物业监理公

司总经理；本公司副总工程师、总工程师；2007 年 10 月起至今担任本公司副总经理。

李子鹏先生：1966 年 5 月生，华中科技大学土木系本科毕业。曾任本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司工程科长、房地产项目工程现场经理、售楼部部长、总经理助理、副总经理、总经理；2007 年 10 月起至今担任本公司副总经理、兼任控股子公司深圳市皇城地产有限公司总经理。

范维平先生，1965 年 4 月生，1988 年毕业于西南政法学院，研究生学历。2003 年就职于深圳市深华集团公司，历任深华集团公司监察审计部法律科科长；法律部副部长、部长；深华集团公司总经理助理；深华集团公司总法律顾问；2009 年 1 月起至今担任本公司董事会秘书。

3、现任董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

董事、监事、高级管理人员在 2008 年度的报酬情况（税前）：

序号	姓名	职务	年度报酬(万元)	备注
1	陈玉刚	董事长	24.03	
2	魏 志	董事、总经理	28.02	
3	刘光新	董事、工会主席	27.36	
4	王 鹏	董事	0	在控股股东领薪
5	郭立威	董事	0	在控股股东领薪
6	文 利	董事	0	在控股股东领薪
7	李晓帆	独立董事	6	独立董事津贴
8	查振祥	独立董事	6	独立董事津贴
9	董志光	独立董事	6	独立董事津贴
10	曹子杨	监事会主席	37.89	
11	王秋平	监事、管理部副经理	17.64	
12	郭陆肆	监事	19.67	
13	张戈坚	监事、审计部副经理	16.59	
14	王秀颜	监事	0	在控股股东领薪 2008 年 9 月任职
15	陈马兴	原监事	0	2008 年 9 月离任
16	王航军	副总经理	18.31	
17	刘胤华	副总经理	28.81	
18	李子鹏	副总经理	21.59	
19	范维平	董事会秘书	0	2009 年 1 月任职

20	郭玉梅	原董事会秘书	27.39	2008 年 12 月离任
21	罗汝荣	原总经理	0	2008 年 7 月离任
22	卫玉馨	原财务总监	0	2008 年 7 月离任
	合计		285.3	

本公司董事会 2009 年 1 月 16 日聘请范维平先生担任董事会秘书，范维平先生 2008 年度未在本公司领薪。

本公司董事、监事、高级管理人员的薪酬标准是依据本公司股东大会审议通过的《物业集团总部工资改革试行办法》确定的。

4、报告期内监事、高级管理人员变动情况及变动原因。

①、2008 年 7 月 15 日第六届董事会召开第四次会议，根据本公司实际控股股东—深圳市投资控股公司董事会发来的建议函，聘任魏志为本公司总经理；同时免去魏志本公司常务副总经理职务，免去罗汝荣先生本公司总经理职务，免去卫玉馨女士本公司财务总监职务。

②、2008 年 9 月，本公司原监事陈马兴先生因工作变动，不再担任本公司监事。

③、2008 年 9 月 23 日，本公司召开 2008 年第一次临时股东大会，选举王秀颜女士为本公司第六届监事会监事。

④、2008 年 12 月，本公司原董事会秘书郭玉梅女士因个人原因辞去其所担任的本公司董事会秘书职务。

⑤、2009 年 1 月 14 日第六届董事会召开第十次会议，聘请范维平先生担任本公司董事会秘书。

以上监事和高管人员的变动情况，详见本公司分别于 2008 年 7 月 16 日、2008 年 9 月 24 日、2008 年 12 月 27 日、2009 年 1 月 15 日刊登在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网的临时公告。

二、员工情况

本公司现有员工 2724 人，其中生产人员 1812 人，销售人员 137 人，技术人员 540 人，财务人员 78 人，行政人员 157 人。大中专以上文化程度的有 1200 人；目前

需要承担费用的退休职工 150 人。

第六节、公司治理结构

一、公司治理实际状况

报告期内，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入探索公司的规范化运作，使公司的治理制度体系进一步完善，提升公司治理的规范性运作水平。

报告期内，本公司制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司内部控制制度》，并经第六届董事会第九次会议审议通过。对公司规范运作起到了整体框架控制和指导作用。

截至报告期末，公司治理的实际状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1、股东和股东大会

股东大会召集、召开和决议程序符合《上市公司股东大会规则》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》的规定，按照相关规定应由股东大会审议的重大事项，本公司均通过股东大会审议，股东大会均由董事长主持，并邀请了见证律师进行现场见证。公司对待中小股东和大股东一视同仁，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使股东权利，同时，在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避。公司不存在控股股东损害公司和中小股东利益的情况。

2、董事和董事会

公司董事会人数及人员的构成符合法律法规和《公司章程》的要求，公司董事均具备任职资格。公司严格按照公司《章程》、《董事会议事规则》的规定，召开董事会会议并形成决议，本公司董事能以认真负责的态度积极出席董事会会议，审慎决策，并对所议事项发表明确的意见。董事切实履行了勤勉、诚信的义务，切实

维护了中小股东的利益。

3、监事和监事会：

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生监事，监事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，行使监督职权，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等进行有效监督，切实履行了监督的职责，维护了公司和中小投资者的利益。

报告期内，原监事陈马兴先生因工作变动，不再担任本公司监事，本公司 2008 年 9 月 23 日召开 2008 年第一次临时股东大会，补选王秀颜女士担任本公司监事。

4、信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并指定《证券时报》、《大公报》和巨潮网为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时、完整地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息，增加了公司透明度，切实发挥了保护中小投资者知情权的作用。

5、管理层

公司制定了《总经理工作细则》，定期召开总经理办公会，参会人员认真讨论相关应由经营层决定的事项。公司经营层严格按照《公司章程》的规定履行职责，严格执行董事会决议，不存在越权行使职权的行为。超越经营层权限的事项，公司一律提交董事会审议，监事会列席会议，能够确保权利的监督和制约，不存在“内部人控制”的倾向。公司经营层兢兢业业，在日常经营过程中，加强规范运作，诚实守信经营，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、公司建立并不断健全内部控制制度，财务管理制度、重大投资决策制度、关联交易决策制度和其他内部管理控制制度严格、规范，并得到了有效的贯彻执行。公司目前尚未完善绩效评价体系，尚未建立股权激励制度。

7、关于相关利益者：

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

8、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东行为规范，对公司依法通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到“五独立”，公司董事会、监事会和内部经营机构能够独立运作。公司与控股股东的关联交易公平合理，决策程序符合规定，不存在控股股东占用公司资金的现象，公司也没有为控股股东及其子公司提供担保的情形。

9、关于绩效评价与激励约束机制

公司制定了合理的绩效考核评价体系，使公司形成了一支高效率的工作团队，激发了员工的积极性和创造性，提升了公司的核心竞争力。公司目前尚未实施股权激励机制措施。

二、董事、董事长、独立董事履行职责情况

报告期内，公司全体董事诚实守信、勤勉、独立地履行职责，积极出席公司相关的会议，认真审议各项董事会议案，忠诚于公司和股东的利益，保护中小股东的合法权益不受侵害。

公司董事长积极推动公司内部各项制度的制订和完善，加强董事会建设，依法召集、主持董事会会议和股东大会会议，保证了报告期内的历次董事会会议能够正常、依法召开，并积极督促公司执行董事会会议形成的决议；同时，公司董事长为各董事履行职责创造了良好的工作条件，充分保证了各董事的知情权；及时将董事会工作运行情况通报所有董事。同时，督促其他董事、高管人员积极参加监管机构组织的培训，认真学习相关法律法规，提高依法履职的意识。

独立董事本着对公司和全体股东诚信和勤勉的态度，恪尽职守、勤勉尽责，对

各项议案进行认真审议，并对有关事项均发表了独立、客观、公正的意见，对董事会决策的科学性和客观性及公司的持续、健康、稳定发展、防范风险起到了积极有效的作用。

独立董事出席会议的情况

姓名	具体职务	应参加会议次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	提出异议事项
查振祥	独立董事	11	10	1	0	
志光	独立董事	11	10	1	0	
李晓帆	独立董事	11	11	0	0	

三、公司与控股股东五分开方面的情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。

（一）、业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方，亦不存在和控股股东相同或有竞争力的业务。

（二）、人员方面：本公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，本公司高级管理人员均在本公司领薪，不存在在股东单位兼任职务的情况。公司人员独立，所有员工均和公司签订了劳动合同。公司在员工管理、社会保障、工薪报酬等方面独立于股东单位或其他关联方。

（三）、资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。不存在资产资金被控股股东占用的情况，公司资产完全独立于控股股东。

（四）、机构方面：本公司机构独立，公司股东大会、董事会、监事会及其他机构独立运作，也不存在控股股东干预公司机构设置的问题。

（五）、财务方面：本公司财务独立，有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务帐户，独立纳税，独立进行财务决策。

本公司控股股东行为规范，不存在超越公司股东大会直接或间接干预公司经营

决策、经营活动或资金使用的情形，但控股股东可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

四、重点控制活动

1、公司控股子公司持股比例表

序号	公司名称	持股比例
1	深圳市皇城地产有限公司	100%
2	深圳市物业工程开发公司	100%
3	深圳市国贸汽车实业有限公司	100%
4	深圳市国贸物业管理有限公司	100%
5	海南新达开发总公司	100%
6	深圳市物业工程建设监理有限公司	100%
7	深圳市国贸餐饮有限公司	100%
8	深圳市房地产交易所	100%
9	深业地产发展有限公司	100%
10	深圳市国贸商场有限公司	100%

注释：

①、深圳国贸天安物业有限公司、深圳国贸天安大厦物业管理公司、深圳物业吉发仓储有限公司无实际控制权，未纳入合并报表范围，故未列入本表；

②、深圳市房地产交易所现托管在深圳市国贸物业管理有限公司。

③、上海深圳物业发展有限公司已于 2008 年 12 月 23 日注销。

(2)、对控股子公司的内部控制

公司通过委任高级管理人员兼任子公司董事长的形式，并利用子公司董事会及委派的董事、监事对参控股公司实行控制管理，将财务、重大投资、人事及信息披露等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度；公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告，公司各职能部门对参控股公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督；报告期内通过全面预算管理制度、企业经营计划报告制度强化对参控股公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大经营事项的报

告制度，使参控股公司关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资和信息披露等方面活动基本能够得到公司的实时监控。

（3）对关联交易的内部控制

公司制定并严格按照《关联交易管理办法》执行，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并对关联交易及时履行信息披露义务。公司在履行关联交易的董事会决策程序和股东大会决策程序时，关联董事、关联股东均执行了回避制度，独立董事在关联交易决策和信息披露程序中均履行职责。公司对关联交易审议决策程序和信息披露符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司内部控制指引》的要求。

（4）、对外担保的内部控制

公司对外担保的内部控制遵循合法、公平、自愿、互利的原则, 严格控制担保风险。公司已在《公司章程》中明确股东大会、董事会关于对外担保事项的审批权限, 以及违反审批权限和审议程序的责任追究机制。公司同时制定了相应的对外担保内部控制制度, 对担保授权批准、担保的评估与审批控制、担保的执行控制、担保的信息披露等作了详细的规定。

（5）、对募集资金使用的内部控制

本公司自 1993 年配股后，至今没有通过二级市场融资。报告期内，公司未有违反深圳证券交易所《内部控制指引》关于募集资金使用规定的行为。

（6）、对重大投资的内部控制

公司制定了《项目投资管理办法》，明确了对外投资的审批权限和流程，并在实际工作中严格执行。公司内部设立了发展管理部，负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事项进行专门研究和评估。报告年度内，公司对所有新投资项目执行了前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等严格的程序，重大项目投资的决策均按相关法规履行了董事会或股东大会的审批程序。

（7）、对信息披露的内部控制

公司通过各种渠道加强投资者沟通平台，努力促进公司信息披露的规范化，提高公司信息披露的质量，保护投资者的合法权益。完善了公司内部信息披露规章制度，制定了《信息披露事务管理规定》和《推广和接待管理办法》，确保了信息披露工作的真实、准确、完整、及时、公平。

公司信息披露严格遵循了相关法律法规、深交所股票上市规则及公司《信息披露事务管理规定》，没有出现违规进行信息披露的情形。

五、存在的问题及整改情况

1、深圳证监局于 2008 年上半年 对本公司进行例行现场巡回检查，检查内容包括 2005 年以来本公司在公司治理、信息披露、财务管理与会计处理方面的情况，并于 2008 年 8 月向本公司发出“关于要求深圳市物业发展（集团）股份有限公司限期整改的通知”（深证局公司字〔2008〕74 号，下称《通知》），本公司在接到《通知》后高度重视，并立即组织人员对《通知》中指出的问题进行深入全面的分析，研究并制定了具体的整改措施，由公司主要领导负责整改措施的落实任务。公司制定《“深物业”关于落实巡检整改通知的报告》经第六届董事会第六次会议审议通过，于 2008 年 9 月 6 日全文刊登在巨潮资讯网站。

经过本公司的努力自查，《通知》中所指出的问题，本公司已基本得到整改，公司对整改措施及实施效果进行了总结，形成《落实巡检整改通知情况的总结报告》，并经本公司第六届董事会第九次会议审议通过，于 2008 年 11 月 22 日全文刊登在巨潮资讯网站。

2、关于向大股东、实际控制人提供非公开信息情况

①、报告期内，本公司控股股东、实际控制人——深圳市投资控股有限公司报送过如下非公开信息：

报送时间	报送内容	报送依据	审批程序
2008 年 7 月	2008 年—2010 年主要经营指标表	《深圳市属国有企业负责人任期经营业绩考核试行办法	管理部会同财务管理部填报，经董事长、总经理和王航军副总经理签批后，由经营部直接报送。
2008 年 8 月	关于请求提供总额 4.5 亿元资金支持的报告	-----	由主管副总、总经理及董事长签批，通过公司文件的方式上报。涉及的部门为财务

部及总经理办公室。

2008 年 11 月 2009 年度全面预算计划

关于做好 2009 年度企业全面预算管理工作的通知（深 财务管理部编制并经主管领导审核后通过国资委【2008】215 号、深 “深圳市国有资产信息系统”网上报送投控【2008】494 号）

以上非公开信息，本公司均已向深圳证监局报送备查文件。

②、2009 年 1 月至本公告日，本公司按照“深圳市投资控股有限公司财务预算部的通知”，每月上旬定期通过深圳市国资委“国有资产管理信息系统”录入向深圳市投资控股有限公司报送上月度的财务快报，并及时向深圳证监局报备。

六、对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司董事会向管理层下达 2008 年度经营目标计划，在年度结束后，由董事会薪酬与考核委员会对管理层的利润完成情况和高级管理人员的奖金分配方案进行审核后提交董事会审议，并提交股东大会批准后实施。

七、公司内部控制自我评价

为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》等有关法律、法规和规章制度，结合公司的实际情况、自身特点和管理需要，全面梳理修订了公司的内控制度，并制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司内部控制制度》，形成了较为完整的公司内部控制系统，公司的内控制度贯穿了公司生产经营各个层面、各个环节。实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性和有效性。公司设立审计部专门负责监督检查内部控制制度的执行情况、评价内部控制有效性并承担纠正错误和提出建议的职责。

1、公司董事会对内部控制的自我评价

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和深圳证券交易所《内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》的规定，结合自身的经营特点建立的内部控制体

系总体体现了合法性、全面性、重要性、有效性、适应性，总体符合中国证监会、深圳证券交易所对上市公司内部控制工作的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司《内部控制自我评估报告》2009 年 4 月 27 日刊登在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

2、独立董事对公司内部控制自我评价的意见

为进一步贯彻落实中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）、深圳证券交易所《上市公司内部控制工作指引》及中国证监会于2008 年6 月12 日发布的[2008]27 号公告的有关精神，不断提高公司治理水平，促进公司规范运作，完善公司内部控制管理体系。作为公司独立董事，我们对深圳市物业发展（集团）股份有限公司《2008 年内部控制的自我评价报告》进行了审慎核查，我们认为：公司建立了较完整严密的公司内部控制制度体系，符合国家有关法律、法规的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司对内部控制的评价报告真实、客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督管理的实际情况。公司应进一步加强对内部控制的执行力度以及继续完善各项内控制度，为公司长期、稳定、规范、健康地发展提供有力的保障。

3、监事会评价意见

公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见认为：

公司根据中国证监会及深圳证券交易所有关规定，遵循内部控制的基本原则，建立健全了较为完善、有效的内部控制制度体系。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门独立客观的履行审计监督职能，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。《内部控制的自我评价报告》客观、真实的反映了公司内部控制制度的建设和运作情况。

随着公司经营发展，现有内控制度的有效性可能发生变化，公司应进一

步加强内部控制制度及体系的建设，以增强内部控制的执行力，提高内部控制效力。

第七节、股东大会简介

报告期至本公告日，公司召开了四次股东大会，2007 年度股东大会、2008 年度第一次临时股东大会、股权分置改革相关股东会议和 2009 年度第一次临时股东大会。会议的召集、召开和表决程序均符合《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规的规定。

一、2007 年度股东大会

公司 2007 年度股东大会于 2008 年 5 月 6 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2007 年年度股东大会决议于 2008 年 5 月 7 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）。

二、2008 年度第一次临时股东大会

公司 2008 年度第一次临时股东大会于 2008 年 9 月 23 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2008 年第一次临时股东大会决议于 2007 年 9 月 24 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）。

三、股权分置改革相关股东会议

公司股权分置改革相关股东会议于 2008 年 12 月 12 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。股权分置改革相关股东会议决议于 2007 年 12 月 15 日公告在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）。

四、2009 年度第一次临时股东大会

公司 2009 年度第一次临时股东大会于 2009 年 3 月 12 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2009 年第一次临时股东大会决议于 2009 年 3 月 13 日公告在《证券时报》、《大公报》和巨潮资讯网（<http://cninfo.com.cn>）。

第八节、董 事 会 报 告

一、报告期内公司经营情况回顾

1. 市场环境分析

已经过去的 2008 年是很不寻常、很不平凡的一年。在这一年里，国家、企业、13 亿人共同经历了一次次考验，雪灾阻路、地震突袭、金融风暴、奥运波折、食品安全……面对突发的特大自然灾害和严峻的国内外形势，举国上下万众一心，众志成城，举办了迄今为止奥运史上最成功的盛会之一，较为平稳地度过了全球性金融海啸的首次冲击波。

2008 年，受美国次贷引发的金融等危机的影响，国内外市场需求疲软，经济形势转变较快，中央 2008 年的宏观调控政策也在随之调整，由上半年延续 2007 年紧缩的货币政策，改为年中的“保经济增长，控制通货膨胀”，再改为下半年和 2009 年初运用适度宽松的货币政策和积极的财政政策“全力保经济增长”。在严峻的经济形势下，国内外实体经济的发展出现一定幅度下滑，购买力下降较为明显，对市场经济依存度较高的房地产业难以独善其身。

市场化程度较高的深圳房地产市场受本次危机的影响较大、调整幅度也较大。2009 年 3 月，国家发展改革委和国家统计局发布的调查结果显示，2009 年 2 月份，深圳市一、二手房价同比跌幅为 16.3%和 17.4%，连续 7 个月领跌；但是，我们也注意到，深圳楼市在均价下跌的同时，成交量同比也有大幅增加。此外，2008 年政府加大推出政策性住房用地的力度，对以房地产为主业且开发项目多集中在深圳地区的公司而言，在市场深幅调整的大环境下，公司经营压力骤增。2008 年国内房地产业界“救市”之声高涨，政府随后也出台了相关政策，下半年市场成交量开始逐步回升；这是央行 9 月份以来先后 5 次降息、国家刺激内需政策、近年来累计的刚性需求释放、以及房地产开发企业主动降价等一系列积极因素共同作用的结果；成交量逐步回升有望进一步促使市场信心稳定，一定程度上冲淡市场的观望气氛。

公司管理层认为，透过市场调整的表象看行业未来走势，中国房价正在逐步回归理

性，市场调整将促进房地产行业的健康有序发展；随着中国经济的持续增长，居民对高素质住房的需求增加，城市人口增长和城市化进程加快、国家土地利用总体规划纲要的通过（守住 18 亿亩耕地红线的目标）等因素综合影响，住宅的市场需求在未来仍将非常庞大，房地产行业中长期发展向好的趋势没有变化。相对而言，在成熟度、规范度、结构上深圳房地产市场较为领先，刚性需求累积、购房需求人口庞大，对于土地储备数量虽少但含金量较高的公司而言，房地产主业未来将继续保持稳健增长的态势。

2. 总体经营情况

本报告期，公司实现营业收入 623,465,139.63 元，比去年同期的 332,985,105.29 元增加 87.24%；利润总额为 29,940,463.73 元，比去年同期-29,055,405.80 元增加 58,995,869.53 元；净利润为 9,833,936.59 元，比去年同期增加 37,215,152.57 元。公司营业收入、利润总额、净利润比上年有大幅增加，主要是因为 2008 年度御花园项目达到结算条件结转收入所致。

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 60,039 万元，主营业务利润为 26,671 万元。主营业务收入、利润总额的主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 38,164 万元，利润总额 12,707 万元；

物业管理及租赁业收入 16,057 万元，利润总额-10,585 万元；

出租车客运收入 4,672 万元，利润总额 40 万元；

商业经营收入 256 万元，利润总额-20 万元；

旅游饮食业务 1,462 万元，利润总额-19 万元。

按地区分：

深圳地区收入 5.84 亿元；

华东地区收入 1192 万元；

海南地区收入 398 万元。

从公司行业分布和地区分布的情况来看，公司主营业务及主要赢利能力都集中在深圳地区房地产业上，占全集团营业收入的比重较大。

(2)公司主营业务构成

主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品，其产品销售收入、产品销售成本、毛利率见下表：

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	381,640	272	156,965	91.48	58.87	193.33
物业管理及租赁	160,569	9.1	146,744	11.62	8.61	-39.16
出租车客运	46,718	24.18	22,343	17.90	52.17	5.10
商业经营	2,559	-87.68	2,117	-89.23	17.27	221.65
旅游饮食	14,617	0.5	6,403	-6.95	56.19	6.71

报告期内主营业务盈利能力较上一报告期增加的说明：

2008 年度本公司主营业务收入 600,397,693.56 元、主营业务利润为 266,714,627.25 元，均比上年度有大幅增加。主要因为：

2007 年度本公司没有房地产项目达到结算条件，2008 年御花园项目达到结算条件，结转收入使本年度公司营业收入、利润大幅增加。

(3)供应商、客户情况

本公司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；本公司商品房销售对象是个人购房客户，一般没有批量购买客户，前 5 名客户的销售额占公司总销售额的 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	2008 年 12 月 31 日		2007 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	271,708,727.86	12.87%	242,161,687.34	12.85%	0.03%	12.20%
应收帐款	68,605,911.80	3.25%	66,415,218.51	3.52%	-0.27%	3.30%
预付款项	2,305,629.53	0.11%	68,288,274.02	3.62%	-3.51%	-96.62%
存货	1,153,726,292.83	54.66%	974,256,614.17	51.68%	2.98%	18.42%
投资性房地产	224,041,978.19	10.61%	174,233,469.26	9.24%	1.37%	28.59%
长期股权投资	81,273,230.90	3.85%	72,204,803.43	3.83%	0.02%	12.56%
固定资产	104,013,870.31	4.93%	112,616,882.32	5.97%	-1.05%	-7.64%
无形资产	119,402,340.92	5.66%	74,066,417.06	3.93%	1.73%	61.21%
短期借款	369,000,000.00	17.48%	286,640,774.90	15.20%	2.28%	28.73%
应付帐款	137,040,777.65	6.49%	78,261,460.46	4.15%	2.34%	75.11%
预收帐款	67,150,023.78	3.18%	135,947,584.01	7.21%	-4.03%	-50.61%
应付职工薪酬	67,254,232.19	3.19%	31,706,522.26	1.68%	1.50%	112.11%
应交税费	82,322,778.74	3.90%	38,959,623.05	2.07%	1.83%	111.30%
长期借款	348,229,343.34	16.50%	186,803,081.28	9.91%	6.59%	86.42%
一年内到期的 非流动负债	100,000,000.00	4.74%	239,992,263.87	12.73%	-7.99%	-58.33%
预计负债	61,254,234.44	2.90%	41,772,906.07	2.22%	0.69%	46.64%
总资产	2,110,845,898.28		1,885,257,743.24	100%	—	11.97%

产生变动的说明：

- 1)、货币资金同比增加12.20%，主要是公司报告期预收房款及项目借款上升所致；
- 2)、应收账款同比增加 3.30%，主要是公司报告期增加应收天虹租金所致；
- 3)、预付款项同比减少 96.62%，主要是报告期公司全资子公司将所购营运车牌款完成过户手续转入无形资产科目核算所致；
- 4)、存货同比增加 18.42%，主要是御花园项目、新华城项目在报告期内增加工程款所致；

5)、投资性房地产同比增加28.59%，主要是用于出租的存货、固定资产转入投资性房地产所致，主要增加项目系将国贸商场用房租赁给天虹商场股份有限公司及御花园地下停车场转入；

6)、长期股权投资同比增加 12.56%，主要原因是报告期公司子公司-深圳市国贸石油有限公司不纳入合并报表改按成本法核算所致，详见附注(七)2；

7)、固定资产同比减少 7.64%，主要原因是报告期内将出租固定资产（主要是将国贸商场用房租赁给天虹商场股份有限公司）转入到投资性房地产中核算以及出售国贸商业大厦部分房产所致；

8)、无形资产同比增加 61.21%，主要是深圳市国贸汽车实业有限公司中标新增 100 台“红的”出租车营运牌照完成过户手续入账所致；

9)、短期借款同比增加 28.73%，主要原因是报告期子公司-深圳市皇城地产有限公司增加流动资金借款所致；

10)、应付帐款同比增加 75.11%，主要原因是御花园项目竣工预计的未付工程款转入所致；

11)、预收帐款同比减少 50.61%，主要原因是御花园项目本期交付房产由预收房款结转收入所致；

12)、应付职工薪酬同比增加112.11%，主要原因是公司报告期制定职工辞退计划预计辞退福利所致，详见附注（十四）7；

13)、应交税费同比增加111.30%，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；

14)、长期借款同比增加86.42%，主要原因是报告期子公司增加深港1号项目贷款所致；

15)、一年内到期的非流动负债同比减少58.33%，主要是报告期子公司到期的项目贷款归还所致；

16)、预计负债同比增加46.64%，主要原因是公司报告期对“海艺”案未决诉讼计提预计负债所致，详见附注（十二）1（1）；

17)、总资产同比增加 11.97%，主要原因是报告期公司项目开发规模扩大所致。

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

项目	2008 年 1-12 月 (元)	2007 年 1-12 月 (元)	同比增减 (±%)
营业费用	19,695,986.96	15,923,457.32	23.69%
管理费用	139,121,028.95	86,870,710.57	60.15%
财务费用	22,355,106.10	26,413,569.23	-15.37%
所得税费用	20,106,527.14	-1,674,189.82	-1300.97%

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 管理费用增加的主要原因是报告期内公司制定职工辞退计划预计辞退福利所致,详见附注(十四)7;

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,使得母公司的历史贷款余额减少以及利率水平下半年有所下降所致;

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	519.27	-238.40			267.07
其中: 衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	920.00				0.00
金融资产小计	1,439.27	-238.40	0.00	0.00	267.07

金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	1,439.27	-238.40	0.00	0.00	267.07

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；可供出售金融资产为取得流通权的 ST 长钢股票，报告期已全部出售，对报告期净利润的影响金额为 483.58 万元；以上金融资产均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	364.55	-134.74			212.63
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	364.55	-134.74			212.63
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。

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	2008 年度（元）	2007 年度（元）	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	603,187,096.63	514,025,886.91	17.35%
现金流出小计	626,890,074.14	635,594,655.68	-1.37%
经营活动产生的现金流量净额	-23,702,977.51	-121,568,768.77	-80.50%
二、投资活动产生的现金流量：			

现金流入小计	35,019,019.26	55,375,875.61	-36.76%
现金流出小计	18,968,420.48	8,078,776.56	134.79%
投资活动产生的现金流量净额	16,050,598.78	47,297,099.05	-66.06%
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	736,080,914.01	725,912,364.56	1.40%
现金流出小计	698,793,500.31	507,789,522.99	37.61%
筹资活动产生的现金流量净额	37,287,413.70	218,122,841.57	-82.91%

说明：

①、经营活动产生的现金流量净额为负数，该缺口较上年大幅下降，主要原因是报告期内公司做大做强主业，准确把握房地产市场机遇，圆满完成御花园项目的销售目标并及时回笼资金，使收到的项目售楼款比上年同期增加所致；

②、投资活动产生的现金流量净额同比减少的主要原因是报告期内公司出售的金融资产比上年同期减少以及购建固定资产（主要是子公司-深圳市国贸汽车实业有限公司更新的士车辆）支付的现金流量比上年同期增加所致；

③、筹资活动产生的现金流量净额同比减少的主要原因是报告期公司偿还到期项目贷款、历史老贷款及支付利息费用支付的现金比上年同期增加所致。

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	1188121	38.65	548,594	18.73	104,266	-	86576	882.37
深圳市国贸汽车实业有限公司	汽车客运、汽车出租	29850	289536	25.38	40,096	7.07	935	-69.49	1211	-54.86

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。

二、对公司未来发展的展望

1. 公司面临的风险和对策

(1)关于政策风险

2008 年 12 月，国务院下文（国办发[2008]131 号文）公布了 13 条关于房地产行业的新政，从 2005 年以来的房地产紧缩政策开始放松。2009 年 3 月，广东省在推出配套政策《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（粤府办[2009]16 号文），执行 15 条房产新政。房地产行业虽然落选“十大振兴产业规划”，但从中国的经济发展情况来看，房地产行业还将在国民经济中承担支柱性作用。政策层面的宽松将给公司的发展提供良机。但是，从中央到地方都在加大保障性住房建设力度，未来的房地产市场将主要由商品房市场和保障房市场构成，由政府主导投资和分配的保障房市场使得住房供应结构呈现多元化趋势，保障房的价格优势将加快促进周边市场中商品房价格的回归理性。

2009 年，公司将秉承“品质物业、精彩生活”的开发理念，对开发项目精心策划定位；提高标准，对原有设计方案进行全面改进；把控质量、进度，加强成本管理；结合品牌策略展开强势销售，提升品牌价值，努力挖掘现有资源的最大价值，减小风险的不利影响。

(2)关于财务风险

过去的几年里，公司房地产开发的资金主要来源于自有资金(包括预售商品房的预收账款)和银行借款，资金筹措渠道相对单一。随着大部分地产项目的全面开工建设，公司开发建设、持续发展的资金需求压力增大。严峻的经济形势和市场环境、严格的银行贷

款审批等都将影响公司销售资金的回笼速度、融资的难易程度；若深圳房地产市场再次深幅调整，将有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

公司着重加强现金流量管理，系统做好资金统筹工作，组合应用各类金融产品和融资工具，降低资金成本；提高资金使用效率，挖掘内部潜力，盘活沉淀资金，加大营销清库和货款催收回笼力度，加快资金周转效率。建立项目月度资金拨款计划制度；推行、实现了资金的统一筹划的管理机制，提高和充分发挥资金的使用效率；执行了稳健的财务政策。

公司将努力进一步扩展融资渠道，透过债务管理降低资金的使用成本；结合市场变化，开发适销对路的产品，加快资金周转速度，应对市场变化的风险；体现、发挥品牌优势，加强成本管理，把控项目的开发销售进度、合理定价、品牌整合、提升管理和市场营销水平，继续加大销售力度和回款速度，减小财务风险。

(3)关于经营风险

2009 年的国内外的宏观经济环境不容乐观，中国则定下了“保八”的目标，明显小于之前两位数的增长率。深圳的经济环境也不容乐观，深圳政府表示：“今年可能是深圳最困难的一年”。在大环境欠佳的背景下，深圳房地产市场不太可能一枝独秀。但是，随着经济体对金融危机的消化，政府各项救市政策的陆续施行到位，在率先调整且调整幅度较深后，深圳房地产市场触底反弹的可能性在逐渐增大。

①在经营过程中，公司可能面临深圳房价再次调整、市场观望气氛增加、城市规划调整导致项目开发难度增大、项目盈利能力下降等业务经营风险，若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

公司将把握在建项目的开发节奏，打造精品楼盘，通过创造品牌，提高产品品质和附加值，发掘现有资源的最大价值，为客户提供精彩的安居生活，给社会提供优质的产品，为股东提供最好的回报；推行稳健的财务方针，保持良好的财务状况；加强成本控制，压缩费用开支；加大营销、策划力度，实现资金的快速回收；抓住增量土地的购置时机，实现公司可持续发展。

②销售风险。经历过 2008 年深圳一手房销售惨淡的时期，央行 2008 年 9 月份以来先后 5 次降息、近年来累计的刚性需求释放、以及房地产开发企业主动降价等一系列积极因素共同作用，在进入 2009 年第一季度后，深圳房地产市场出现了小阳春，但未来发展方向仍有待观察。

从在建项目和土地储备的总量来看，可以满足公司未来 2—3 年的开发需求；这些项目多为历史用地，地价全部缴清，地理位置较好，为公司持续稳定发展提供了良好和重要的物质基础。但公司仍会通过合理定价、提升管理和市场营销水平，继续加大销售力度。

③二次股改通过的风险。

随着上市公司股权分置改革工作的接近尾声，股民对股改的参与程度、收益期望等日益提高。2009 年，公司股改获得流通股民表决通过存在一定风险；大股东原公布的股改方案亦存在一定调整的风险，对公司未来的发展可能产生不确定的影响。

如果大股东启动二次股改工作，公司将协同保荐机构，在一定范围内与投资者进行了沟通；随着方案的出台，公司将与广大的流通股股东进行更加深入细致的沟通，使公司股改方案充分考虑到各方面的利益平衡，体现出非流通股股东充分的诚意和对流通股股东利益的保护，争取通过股改，尽快获取大股东承诺的支持。

2. 公司的竞争优势及潜力

2008 年，公司被中国房地产测评中心评定为“2008 年中国房地产开发企业 500 强”；《深圳商报》年度的深圳地产总评榜中，公司被评为：“2008 深圳地产十大强势品牌开发商”；旗下皇城地产开发的御花园被评为“2008 深圳十大著名楼盘”；旗下开发公司打造的深物业·新华城被评为“2008 深圳地产十大最具性价比物业”。经过一年多的努力，公司产品的品牌进一步提升。公司在董事会、经营班子的带领下，认真学习实践科学发展观，解放思想、深化改革，全体员工同心协力、扎实工作，房地产主业成绩斐然，一举摆脱近年来的经营困境，各方面工作均取得长足进步。

通过提升管理和工作标准、强化打造“品质物业、精彩生活”的产品理念，通过实

施全面预算管理，经济活动分析，风险预警控制，人力资源管理，招投标管理制度，房地产工作会议制度、项目月度资金拨款计划制度、项目后评价制度等一系列精细化管理程序，董事会、管理层紧紧把握企业发展方向，使公司的品牌优势、管理团队优势、人才优势、资源优势等逐步显现。

3. 2009 年计划

2009 年，公司计划主营业务收入 69000 万元，期间费用及成本 55000 万元（不包括根据收入和收益情况应扣除的各项税费）。公司确定 2009 年度工作总体目标为：稳健经营，深化改革，提高标准，发展进取，建设极具竞争力的企业集团；突出房地产主业，稳健辅业经营；推进经营机制改革；严格成本控制；切实做好全面预算管理、对标管理、风险管理等工作；夯实发展基础，不断提高工作标准，为员工提供实现个人价值的平台，为股东提供理想的回报。

公司在建和新开工项目有：深物业·新华城（原天阔苑）、深物业·深港 1 号、深物业·廊桥国际公馆、深物业·彩天怡色，建筑面积约 32 万平方米。项目的全面开工建设对人才、资金的需求较大；项目的持续建设和土地储备的日益减少，对公司未来的发展提出新的要求。为保障项目如期建设、销售、竣工、入伙等工作，保证公司的可持续发展，公司已采取或将采取以下措施：

(1)近年来，公司呈现出快速成长的态势，公司将以股权分置改革为契机，改善公司的资产质量和结构，拓宽公司未来发展的空间，为公司的发展奠定良好基础，继续深入企业改革工作，不断提高企业的核心竞争力，实现全体股东长期利益的最大化。

(2)关注市场的变化，周密制定经营、投资计划；把握购置土地的机遇和节奏，立足深圳，开拓国内一、二线城市核心区域及重点地区的房地产市场，提高效率、效益和管理水平，实现快速滚动、可持续性发展的目标。

(3)建立全面的财务核算与管理制度，统一子公司的财务核算与管理工作；集团资金采取统一管控的模式，统筹安排资金的使用，提高资金的使用效率，节约集团整体资金成本。

(4)通过加强内部管理，降低经营成本，使公司的盈利水平持续改善；推行以“精简机构人员、提高运营效率、规范运作流程”为目标的企业各项改革工作，使企业更贴近市场化运作；保证可供销售项目按进度完成，在一定的价位上，使销售情况达到预期，保证在建项目的施工达到计划进度。

(5)打造“品质物业、精彩生活”的产品理念，贯彻“全面解放思想、夯实管理基础、谋求更大发展”的工作方针，实现公司的持续、稳定、发展的目标。

4. 资金需求、使用计划及资金来源情况

2009 年，随着在建和新开工项目的全面动工，因此，2009 年公司对资金的需求量较大，预计需使用资金超过 5.83 亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展需要，公司拟通过银行新增贷款以及项目销售回款等措施解决资金问题。

三、报告期内投资情况

1. 报告期内本公司未募集资金，也无之前募集资金的延续使用；

2. 非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况。

(单位：千元)

项目名称	本年度投资	比上年投资 增加比例 (%)	项目进度	收益情况
皇御苑·御花园 (皇御苑C区A地块)	141,028	-0.15	已竣工验收	26%
深物业·深港1號 (皇御苑C区B地块)	68,754	-7.54	主体4-6层施工	—
深物业·廊桥公馆 (皇御苑D地块)	57,436	-11.1	桩基施工	—
深物业·新华城 (原风和日丽B组)	125,956	448.95	主体封顶, 进行装修	—
合计	393,174	35.40	—	—

四、董事会对公司作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响分析

- 1、本公司在报告期内无会计政策变更事项。
- 2、本公司在报告期内无会计估计变更事项。
- 3、本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

五、董事会日常工作

（一）、报告期内董事会会议情况

报告期至本公告日，董事会共召开会议 11 次。

（1）、公司于 2008 年 4 月 14 日召开第六届董事会第二次会议，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 4 月 15 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（2）、公司于 2008 年 4 月 24 日召开第六届董事会第三次会议，审议通过了：《公司 2008 年第一季度报告》，公告刊登于 2008 年 4 月 26 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（3）、公司于 2008 年 7 月 15 日召开第六届董事会第四次会议，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 7 月 16 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（4）、公司于 2008 年 8 月 12 日召开第六届董事会第五次会议，会议审议通过：《公司 2008 半年度报告》、《关于 1500 万元贷款展期的议案》和《关于成立惠阳分公司的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 8 月 14 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（5）、公司于 2008 年 9 月 5 日召开第六届董事会第六次会议，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 9 月 6 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（6）、公司于 2008 年 10 月 24 日召开第六届董事会第七次会议，会议审议通过

过：《公司 2008 第三季度报告》、《关于〈防范控股股东及关联方资金占用专项制度〉的议案》、《关于对应收账款进行调整的议案》和《关于调整 2008 年预算计划的议案》，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 10 月 27 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（7）、公司于 2008 年 10 月 31 日召开第六届董事会第八次会议，会议审议通过：《关于“深物业·新华城”项目贷款展期的议案》和《关于处置国贸商业大厦 35 层 7 套房产的议案》；

（8）、公司于 2008 年 11 月 20 日召开第六届董事会第九次会议，本次董事会决议公告刊登于 2008 年 11 月 22 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（9）、公司于 2009 年 1 月 14 日召开第六届董事会第十次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 1 月 15 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（10）、公司于 2009 年 1 月 23 日召开第六届董事会第十一次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 1 月 24 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（11）、公司于 2009 年 2 月 9 日召开第六届董事会第十二次会议，本次董事会决议公告刊登于 2009 年 2 月 10 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

（12）、公司于 2009 年 4 月 7 日召开第六届董事会第十三次会议，审议通过了《关于购买国贸广场二期、国贸商业大厦裙楼部分商铺的议案》和《关于参加竞拍皇城广场房产的议案》，本次董事会决议本公司已按规定报深圳证券交易所备案。

（二）、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会的决议得到较好执行。

（1）、2007 年年度股东大会审议通过了：

《2007 年度董事会工作报告》、《2007 年度监事会工作报告》、《2007 年度财

务决算报告》、《2007 年度报告》、《2007 年度利润分配的预案》、《2007 年度董事、监事人员奖励薪酬分配的预案》、《2008 年度财务预算报告》、《〈独立董事工作条例〉》、《〈关联交易管理办法〉》和《续聘会计师事务所的议案》。

本次股东大会议案相关事项已全部得到贯彻执行。独立董事依照《独立董事工作条例》履行职责，并对有关事项发表独立意见；《关联交易管理办法》的制定使得公司的内控制度建设进一步得到完善，使得关联交易有制度依据，规范了关联交易的程序。

(2)、2008 年第一次临时股东大会审议通过了：《关于向金融机构申请 6.4 亿元贷款的议案》、《关于控股股东向本公司提供委托贷款或贷款担保的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于调整独立董事报酬方案的议案》和《关于选举公司监事的议案》。

为落实《关于向金融机构申请 6.4 亿元贷款的议案》，本公司子公司—深圳市国贸汽车实业有限公司向中国农业银行深圳东部支行申请贷款人民币 5,000 万元；

为落实《关于控股股东向本公司提供委托贷款或贷款担保的议案》，本公司控股股东——深圳市投资控股有限公司将自有资金委托中国光大银行深圳景田支行向本公司发放委托贷款 1.5 亿元人民币；

董事会完成了对《董事会议事规则》的修改，并严格遵照修订后的《董事会议事规则》进行董事会会议的召开和表决，落实了《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》；

依照新的独立董事报酬方案，按时足额发放独立董事报酬，落实了《关于调整独立董事报酬方案的议案》；

因本公司监事陈马兴工作变动，不再担任本公司监事。选举王秀颜女士担任本公司监事，王秀颜女士勤勉尽责地履行了监事职责，落实了《关于选举公司监事的议案》。

本次股东大会决议得到较好执行。

(3)、2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向金融机构申请 4.8 亿元贷款的议案》。

本公司子公司—深圳市皇城地产有限公司于 2009 年 3 月向中国农业银行深圳东部支行申请房地产开发贷款人民币 2.4 亿元，期限叁年。截至本公告日，已到帐人民币 2 亿元。本次股东大会决议得到较好执行。

(三)、董事会审计委员会履职情况

董事会审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事董志光先生担任。按照中国证监会和深圳证券交易所的要求和本公司《董事会审计委员会工作条例》，公司董事会审计委员会为公司 2008 年度审计开展了一系列的工作，勤勉尽责地履行了以下职责：

1、在会计师事务所正式进场前，审计委员会协调公司与会计师事务所商定了本年度财务报告审计工作安排并督促会计师事务所按时提交审计报告。

2、审计委员会对本公司编制的财务报表审阅后形成第一次意见：公司 2008 年度财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，客观公允地反映了公司 2008 年 12 月 31 日的实际经营情况和现金流量。希望公司管理层配合武汉众环会计师事务所开展 2008 年度财务报表的审计工作，并对武汉众环会计师事务所提出的审计调整分录进行了充分的沟通。

3、年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与本公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题及时沟通交流。会计师事务所出具初步审计意见后，董事会审计委员会对公司财务会计报表审阅后形成第二次意见：公司 2008 年度财务报表，是严格按照企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制的，符合新会计准则和财政部发布的相关文件的规定；财务报表附注是按照中国证监会发布的相关规定编制的。财务报表及财务报表附注客观公允地反映了公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况，经营成果和现金流量。

4、审计委员会认为：2008 年度审计报告初稿的编制符合新会计准则的要求，符

合本公司的实际情况，同意将 2008 年度财务报告提交董事会审议。审计委员会通过了对武汉众环会计师事务所从事本年度审计工作的总结，对是否续聘武汉众环会计师事务所为本公司 2008 年度会计审计机构发表了意见。

董事会审计委员会在本公司 2008 年度财务报告中切实负责地履行了职责，发挥了应有的监督作用，维护了审计的独立性。

（四）、董事会薪酬与考核委员会履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 人，主任委员由独立董事李晓帆先生担任。报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依照其工作细则认真履行职责，负责制定公司董事及管理人員的绩效考核标准、方案并进行相关评议，同时也积极探讨与公司长期发展战略相适应，有利于提高公司经营层积极性的考核办法与薪酬体系。

六、公司 2008 年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案

1、公司本次利润分配预案

根据《企业会计准则 2006》，公司对子公司的投资采用成本法核算，下属企业未宣布分红派息的利润暂不能纳入母公司利润，因此母公司利润与合并报表利润将出现明显差异。而按照《公司法》规定，进行利润分配以及提取公积金要以母公司为主体。

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2008 年度归属于母公司所有者的合并净利润为 9,829,397.29 元，公司 2008 年初的合并未分配利润为 -67,197,819.73 元，截止 2008 年 12 月 31 日公司的累计合并未分配利润为 -55,930,192.11 元；母公司 2008 年度的净利润为 -26,155,872.73 元，母公司 2008 年初的未分配利润为 -401,572,877.40 元，截止 2008 年 12 月 31 日母公司的累计未分配利润为 -427,728,750.13 元。

公司 2008 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本，留存资金继续用于现有项目的开发。

2、公司前三年现金分红情况

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
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
2005 年	0.00	79,490,748.81	76,076,609.57	0.00	0.00

七、其他报告事项

1、公司独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《公司章程》的有关规定，我们本着认真负责的态度，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：公司报告期内对外担保发生额为 0 元，报告期末对外担保余额为 0 元；报告期内对控股子公司的担保发生额为 30,000 万元，报告期末对控股子公司的担保余额为 30,000 万元。

我们认为，公司严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和《公司章程》的有关规定，规范对外担保行为，控制对外担保风险。报告期内，无违规担保情况发生。

2、报告期内，本公司指定信息披露报纸为《证券时报》、《大公报》，未有变更。

第九节、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6次会议：

1. 第一次会议于2008 年4月14 日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《公司2007 年度监事会工作报告》、《公司2007年度报告摘要》、《公司2007年度利润分配预案》、《关于调整2007年期初资产负债表项目的议案》、《关于计提各

项准备金的议案》、《关于减少资产减值准备金的议案》、《2007年控股股东及其他关联方资金占用情况表》及《公司内部控制自我评价》等议案。

2. 第二次会议于2008 年4月24 日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《公司2008年度第一季度报告》。

3. 第三次会议于2008 年7月15日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《关于大股东及其关联方资金占用的自查报告》。

4. 第四次会议于2008 年8月12 日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《公司2008年度半年度报告》及《公司2008半年度报告摘要》两项议案。

5. 第五次会议于2008 年9月5 日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《关于落实巡检整改通知的报告》，并一致同意将王秀颜女士作为公司监事候选人提交股东大会选举，补充原监事陈马兴先生因工作调动辞去公司监事的空缺。

6. 第六次会议于2008 年10月24 日在公司办公楼会议室召开，会议审议通过了《公司2008年度第三季度报告》。

（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2008 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价报告真实、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。

第十节、重 要 事 项

一、重大诉讼、仲裁

1、报告期内，未有新的重大诉讼、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 至 2007 年年度报告、2008 年半年度报告中披露的“海艺公司”案。 本公司已向最高人民法院申请再审，目前该案正在审查之中。

本公司于 2009 年 4 月 7 日收到深圳市中级人民法院送达的 34 份《回复执行通知书》，海艺实业（深圳）有限公司等 8 家公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行广东省高级人民法院 1999 年作出的 34 份判决书。对此，本公司已于 2009 年 4 月

9 日以临时公告进行了信息披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）；

为维护本公司和全体股东的合法权益，本公司已依法提出执行异议。

(2)、本公司在 2000 至 2007 年报、2008 年半年度报告中披露的“基永公司”案。本公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产被自动解封。本公司已经申请恢复执行，目前等待法院审查。

(3)、本公司在 2005 至 2007 年度报告、2008 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 元范围内承担连带责任清偿责任。本公司于 2007 年 9 月 13 日以临时公告对案件进展情况进行了披露。该判决现已生效，国贸金行珠宝公司和林若华没有履行判决。

(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。深圳市中级人民法院作出（2006）深中法民五初字第 116 号民事判决后，经过皇城地产公司申诉，深圳市人民检察院出具深检民行建（2007）5 号《检察建议书》，深圳市人民检察院以该判决认定事实不清为由，建议深圳市中级人民法院再审本案。

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

美丝公司以本公司和罗湖经济发展有限公司为共同被告向深圳市福田区人民法院提起民事诉讼后，本公司认为本案诉讼标的较大，且属于在辖区内有重大影响的案件，依法应由深圳市中级人民法院管辖，依照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，本公司在提交答辩状期间提起管辖权异议，请求移送深圳市中级人民法院审

理。深圳市福田区人民法院经审查认为本公司异议成立，决定将本案移送深圳市中级人民法院审理，并于 2009 年 3 月向本公司送达了《通知书》（（2009）深福法民三初字第 939 号）。

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

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

二、公司持有和买卖其他上市公司股权情况

1、证券投资情况

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
香港股票	688	中国海外	617,903.24	202,500	1,925,143.61	72.08%	-986,791.41
深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	47,190	446,417.40	16.72%	-969,282.60
香港股票	014	希慎	101,594.88	6,000	66,248.33	2.48%	-53,348.92
深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	63,900.00	2.39%	5,500.00
香港股票	3311	中國建築	34,217.72	48,000	57,147.12	2.14%	-76,368.60
香港股票	144	招商	59,263.68	4,000	52,843.45	1.98%	-122,262.49
香港股票	455	雲南實業	12,787.55	50,000	18,078.95	0.68%	-19,546.73
上海 A 股	01958	金钼股份	16,570.00	1,000	10,070.00	0.38%	-6,500.00
上海 A 股	780186	中国铁建	9,080.00	1,000	10,040.00	0.38%	960.00
香港股票	480	香港興業	14,551.35	4,400	6,557.81	0.25%	-23,081.50
期末持有的其他证券投资			31,682.30	5,324	14,282.80	0.53%	-88,641.03
报告期已出售证券投资损益			—	—	—		9,546.42
合计			1,960,006.93	—	2,670,729.47	100.00%	-2,329,816.86

2、持有其他上市公司股权情况

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		

3、买卖其他上市公司股权情况

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	合肥城建		750	750	7,800.00	
	中煤能源		1,000	1,000	16,830.00	
	中国铁建		1,000	1,000	9,080.00	
	金钼股份		1,000	1,000	16,570.00	
	深能源		10,000		174,194.02	
	中国南车		2,000		4,360.00	
	合计		15,750	3,750	228,834.02	
卖出	江苏舜天	3,918	3,918			15,147.38
	重庆港九	1,320	1,320			4,919.13
	深发展 SCF2	1,650	1,650			18,798.01
	深能源		10,000			-31,502.98
	中国南车		2,000			2,184.88
	合计	6,888	18,888			9,546.42

三、报告期内收购及出售资产、企业合并事项

1、报告期内，公司无重大资产收购及企业合并事项。

2、出售资产事项。

A、公司通过深圳国际高新技术交易所公开挂牌，于 2008 年 8 月 27 日将所持

有深圳富临实业股份有限公司 3711636 股的股份（占 10.5872%）转让给深圳市侨社实业股份有限公司，转让价格为挂牌价人民币 820 万元，公司在报告期内已全额收到转让款以及办理了工商登记变更手续。该股份账面净值为 13.95 万元，报告期实现投资收益 794.46 万元，占报告期利润总额的 26.53%。

B、公司于 2008 年 10 月 31 日将固定资产：罗湖区国贸商业大厦 35 层 A、B、C、D、H、I、J 号房产共 1086.97 平方米，出售给深圳市易普乐化工有限公司，按单价每平方米 13000 元、合同总价为 14,130,610.00 元转让，公司在报告期内已全额收到转让款以及办理了房产过户手续。出售该资产报告期共实现收益 642.16 万元，占报告期利润总额的 21.44%。

上述资产出售均为非关联交易，且对公司业务连续性和管理层的稳定性不存在任何影响。

四、股权激励计划

报告期内，本公司未实施股权激励计划。

五、重大关联交易事项

（一）、重大关联交易。

1、本公司 2008 年 7 月 15 日召开第六届董事会第四次会议，审议通过实际控制人股东委托银行向本公司贷款的议案。本公司已对此进行了披露，详见 2008 年 7 月 16 日刊登的临时公告、2008 年 8 月 14 日刊登的 2008 年半年度报告。

2008 年 7 月 31 日，本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人取得本公司实际控制人股东——深圳市投资控股有限公司的委托贷款人民币 50,000,000.00 元，借款到期日为 2009 年 1 月 31 日。

2、本公司子公司——深圳市皇城地产有限公司与本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司及中国光大银行深圳景田支行三方于 2008 年 10 月 15 日在深圳签署《委托贷款合同》，约定：深圳市投资控股有限公司将其自有资金委托中国

光大银行深圳景田支行向本公司发放委托贷款 1.5 亿元人民币，用于借款人资金周转，期限一年，贷款年利率 6.956%，本公司已对此进行了披露，详见 2008 年 10 月 17 日刊登的临时公告。该笔 1.5 亿元人民币资金业已到帐。

3、本公司 2009 年 1 月 19 日召开第六届董事会第十一次会议，审议通过“关于向深投控申请人民币 5000 万元委托贷款的议案”。本公司已对此进行了披露，详见 2009 年 1 月 24 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。

本公司以中国农业银行深圳市分行为受托人取得本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司的委托贷款人民币 50,000,000.00 元，期限为 12 个月，借款到期日为 2010 年 1 月 23 日，本次贷款用于还旧借新。

（二）、公司与关联方存在的债权、债务往来、担保等事项

具体与关联方存在的债权、债务往来明细情况，详见财务报告附注第（十一）

3、（3）项关联方应收应付款项余额。担保事项明细情况详见财务报告附注第（十一）3、（1）项。

六、重大合同及履行情况

（一）、资产重大交易、托管、承包、租赁事项

1、报告期内，本公司不存在托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包公司资产的重大事项。

2、报告期内，租赁公司资产的重大事项：

（1）、本公司及本公司合营公司——深圳国贸天安物业有限公司（下称：国贸天安公司）分别与天虹商场股份有限公司（下称：天虹商场公司）于 2008 年 5 月 9 日在深圳签署《房产租赁合同》：

①、将本公司的国贸大厦 A 区部分房产 A 区 1-5 层及周边部分自有房产，建筑面积合计约 2 万余平方米租赁给天虹商场。租赁期限 15 年。

②、将国贸天安公司的天安商场一至四层部分房产，建筑面积合计约 1.4 万余平方米租赁给天虹商场。租赁期限 15 年。

本公司在 2008 年 5 月 10 日临时公告、2008 半年度报告中对此进行了披露，刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)。

截至报告日止，本公司及国贸天安公司已完成了房产移交工作，天虹商场股份公司亦按合同规定履行了支付租赁保证的义务，天虹商场股份公司已经开始正常营业。

(2)、本公司子公司皇城地产公司（甲方）与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司（以上两方简称乙方）签订了《解除〈合作开发成立及经营深圳皇岗口岸服务区协议书〉的协议》及若干补充协议。后就逾期欠款的罚息部分，经友好协商，于 2008 年 1 月 15 日达成约定，并签署《备忘录》约定：甲方于 2008 年 1 月 18 日向乙方支付人民币伍佰万元（税后）结清逾期罚息；乙方同意不会向甲方追讨甲方逾期支付解除协议项下款项的其他损失（含其他罚息）。2008 年 1 月 18 日，深圳市皇城地产发展有限公司（甲方）已支付了所有欠款及罚息。双方签定的《解除〈合作开发成立及经营深圳皇岗口岸服务区协议书〉的协议》及《补充协议》已全部履行完毕。

本公司在 2008 年 3 月 28 日临时公告、2007 年度报告、2008 年半年度报告中对此进行了披露，详见《证券时报》、《大公报》及巨潮资讯网(<http://cninfo.com.cn>)。

（二）、重大担保

1、深圳市皇城地产有限公司为公司向中国建设银行深圳分行 15,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 4,000 万元。

2、深圳市物业房地产开发有限公司、深圳市皇城地产有限公司为公司向中国建设银行振华支行长期借款提供担保，该借款授信额度为 10,000 万元，期末余额为 9,000 万元。

3、公司为其子公司深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行深圳分行长期借款提供担保，该借款授信额度为 25,000 万元，期末借款余额为 25,000 万元。

4、公司以国贸广场二层、五层部分房产作抵押为其子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向农业银行东部支行取得短期借款 5,000 万元，该借款报告期末余额为 5,000 万元，资产负债表日后归还 1700 万元。

5、为业主担保：公司及公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2008 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 21,410 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

（三）、委托他人进行现金资产管理事项

报告期内本公司不存在委托他人进行现金资产管理事项

七、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东承诺事项

本公司实际控制人—深圳市投资控股有限公司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。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，本公司继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司 2008 年度审计工作。自首次签订审计业务约定书起计，武汉众环会计师事务所已为本公司提供七个会计年度的审计服务。本公司 2008 年度业绩审计费共 48 万元人民币（包括差旅费）。

九、报告期内，本公司、本公司董事、监事、高级管理人员受处罚及整改情况

报告期内，本公司、本公司董事、监事、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。

十、报告期内，关于《证券法》第六十七条、《公开发行股票公司信息披露实施细则（试行）》第十七条所列重大事项

1、2008年7月15日第六届董事会召开第四次会议，审议通过了《关于任免总经理及其他高级管理人员的议案》，本公司于2008年7月16日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

2、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。本公司于2008年9月11日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

3、2008年10月22日，深圳市中级人民法院向本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司送达（2008）深中法执字第667号《民事裁定书》，裁定驳回申请执行人卓见投资有限公司的强制执行申请。本公司于2008年10月24日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

十一、其他重要事项

1、本公司第五届监事会监事——刘家科发生违规买卖本公司股票行为受到证券监管机构的关注，本公司于2007年5月26日以临时公告予以披露，决定将刘家科买卖本公司股票所获相关收益收归公司所有。

刘家科已于2008年3月10日向公司缴纳人民币28,013元（按当日港币对人民币结算汇率）。

2、由于“深物业”股权分置改革原保荐机构——世纪证券有限责任公司发函给本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司，称因公司重组等原因无法继续担任保荐机构，深圳市投资控股有限公司与世纪证券有限责任公司解除了原保荐协议。

为积极推进”深物业”股权分置改革，深圳市投资控股有限公司重新聘请了安信证券股份有限公司担任“深物业”股权分置改革的保荐机构。本公司于2008年7月28日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

3、本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司于2008年7月24日收到深圳市中级人民法院（2008）深中法执字第667号《执行令》，要求深圳市投资控股有限公司自该令送达之日起五日内履行（2007）中国贸仲京裁字第0488号裁决书确定的义务。深圳市投资控股有限公司随即向深圳市中级人民法院提起执行异议。本公司于2008年7月28日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

4、2008年11月，本公司实际控制人——深圳市投资控股有限公司提出股权分置改革动议，本公司于2008年11月10日公告披露了“股权分置改革的提示性公告”，公司股权分置改革启动。

2008年11月11日本公司公告披露了“关于召开股权分置改革相关股东会议的通知”和“股权分置改革说明书”等相关文件，

2008年11月20日，本公司公告披露了“股权分置改革说明书（修订稿）”等相关文件，并于2008年11月29日和2008年12月10日先后发布了两次“关于召开股权分置改革相关股东会议的提示性公告”。

2008年12月12日，本公司召开股权分置改革相关股东会议，股权分置改革方案未能获得三分之二流通股股东同意而未能通过。本公司于2008年12月15日以临时公告进行了披露，刊登于《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

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

待相关批复下达后，公司将核销预提的金利华大厦土地增值费 56,303,627.40 元。

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款 10,001.43 万元，已提坏账 4,401.43 万元，净额 5,600 万元。根据深圳市政府对 52 个“问题楼盘”处理的规定，到 2006 年 9 月 30 日，逾期仍未办理复工登记手续的项目，政府将依法收回金利华大厦的土地使用权及地上建筑物。

6、据土地政策和公司开发计划，2008 年 4 月，子公司皇城地产向规划部门上报皇城 0051 地块的设计方案招投标备案，同时方案发标。5 月，皇城地产收到深规直属函[2008]467 号复函，称市政规划福田南路连通福港路工程需占用 0051 地块部分用地，暂时不同意所报设计方案备案。6 月，本公司、皇城地产致函政府相关部门，积极与其沟通协商，争取取消或调整原市政规划方案，以保障 0051 地块的正常开发及其开发价值。

7、本公司依据深圳市国资委 2006 年 8 月发布的三项制度改革文件（请写全称）的精神，在本公司国有股权事项确定以后，于 2008 年 10 月 21 日发出《关于加强劳动人事管理工作有关问题的通知》（深物发[2008]76 号文）和《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》已经本公司 2008 年 10 月 10 日职工代表大会通过，有效期至 2009 年 6 月 30 日。本公司根据《补偿办法》制定了本公司员工辞退计划，该辞退计划已通知了全体员工。根据该辞退计划，本公司依据会计准则的规定在报告期内计提了 36,643,309.5 元辞退福利，其中报告期内已支付 12,169,019.5 元。

十二、公司接待调研及采访情况

1、报告期内，本公司未接待机构投资者来访。

2、报告期内，本公司接待个人投资者，主要通过电话、传真、电子邮件的方式。由于投资者来电众多，无法在此一一列举。投资者普遍关注的问题集中如下：

(1)、了解公司股改进程，询问何时重新启动股改；

- (2)、希望公司大股东增加股改对价，建议公司进行资产注入重组，并希望公司尽快启动股权分置改革；
- (3)、希望对公司股改方案中承诺的重组的资产加以明确；
- (4)、如果股改完成，公司的主业会不会发生变化？
- (5)、询问网络投票的具体步骤和方法；
- (6)、询问御花园、新华城的销售情况；
- (7)、询问美丝诉讼案对公司 08 年业绩是否会造成重大影响；
- (8)、了解公司土地储备情况，关注公司生产经营是否正常；
- (9)、询问公司 09 年能否扭亏摘帽？有没有可能存在退市风险？

在接待电话咨询时，本公司按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格按照公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，对投资者未有实行差别对待、提前透露非公开信息的情形。

十三、关于关联方资金往来的说明：

武汉众环会计师事务所关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其它关联方资金占用的专项说明：

关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司公司 控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

众环专字(2009)223 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师审计准则》审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业公司”）2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2008 年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注，并于 2009 年 4 月 23 日出具了众环审字（2009）498 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知（证监发[2003]56 号文）》的要求，深物业公司编制了后附的截至 2008 年 12 月 31 日止深物业公司控股股东及其他关联方 2008 年度《资金占用情况表》。

根据《资金占用情况表》，截止 2008 年 12 月 31 日，深物业公司大股东及其附属企业没有非经营性占用上市公司资金。截止 2008 年 12 月 31 日，深物业公司其他关联资金往来占用上市公司资金合计 3,758.73 万元，均为其他关联人及其附属企业非经营性往来占用上市公司资金。

如实编制《资金占用情况表》并确保其真实、合法及完整是深物业公司管理当局的责任。我们对《资金占用情况表》所载资料与深物业公司 2008 年度已审的财务报表及相关资料的内容进行了核对，在所有重大方面未发现不一致之处。除了对贵公司实施于 2008 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易的相关审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解贵公司 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况，资金占用情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本说明仅供深物业公司向中国证券监督管理委员会深圳监管局及深圳证券交易所上报使用，不得用作任何其他目的。

附件：公司控股股东及其他关联方 2008 年度《资金占用情况表》

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

2009 年 4 月 23 日

第十一节、财务报告（附后）

第十二节、备查文件目录

- (一)载有法定代表人、财务负责人签字盖章的会计报表。
- (二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名盖章的审计报告原件。
- (三)报告期内在指定媒体披露的公告文件正本及原稿。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2009 年 4 月 27 日



ZHONG HUAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层
邮编：430022 电话：027 85826771 传真：027 85424329

审 计 报 告

众环审字(2009)498 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2008 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 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 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

2009 年 4 月 23 日

财务报表附注

(2008年12月31日)

(一) 公司的基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831 号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司，持深企法字 00166 号企业法人营业执照。

1、 公司注册资本

1996 年公司以总股本为基数每 10 股送 1 股后注册资本为 541,799,175 元。

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地：中国广东省深圳市。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。

3、公司的业务性质和主要经营活动

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

4、公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末，本公司控股股东仍登记为深圳市建设投资控股公司。2004 年，深圳市政府将深圳市建设投资控股公司与另外两家市属资产经营公司深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立深圳市投资控股有限公司，本公司的实际控股股东为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于 2004 年 10 月 13 日，法定代表人陈洪博，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深圳市国有资产管理委员会。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2009年4月23日经公司第六届董事会第十四次会议批准报出。

（二）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三）遵循企业会计准则的声明

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

（四）公司重要会计政策、会计估计

1、 会计期间

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 会计要素计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，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。

4、 现金等价物的确定标准

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

5、 外币业务核算方法

本公司外币交易采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（年初汇率）折算。

（1）汇兑差额的处理

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

（2）外币财务报表的折算

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

6、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

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

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

③金融资产的后续计量

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

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

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

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

④金融资产的减值准备

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

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

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

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

b) 可供出售金融资产

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

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

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

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

（3）金融负债的分类和计量

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

7、 金融资产转移确认依据和计量

（1）本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

（2）金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的

对价确认为一项金融负债。

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

8、 存货的分类和计量

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

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

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

(4) 低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

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

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

9、 长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

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

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；

c) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；

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

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

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

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

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

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

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

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

（2） 后续计量

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

①采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

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

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

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

（3） 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

10、投资性房地产的确认和计量

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

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

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

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

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

11、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	5-10	3.8-4.5
机器设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19
固定资产装修	5		20

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

(3) 融资租入固定资产

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

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

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

旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

12、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

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

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

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

(2) 无形资产的计量

- ①本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

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

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、长期待摊费用的核算方法

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

14、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

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

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

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

16、股份支付的确认和计量

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

（1）以权益工具结算的股份支付

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

（2）以现金结算的股份支付

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

17、收入确认方法和原则

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

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

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

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

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

(6) 建造合同收入确认原则

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

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

C、如果预计合同总成本将超出合同总收入,将预计的损失计入当期损益。

18、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

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

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

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

（2）递延所得税负债

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

19、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

（2）合并财务报表编制方法

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

生内部交易对合并报表的影响编制。

（3）少数股东权益和损益的列报

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

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

（4）超额亏损的处理

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时，如果子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，该超额亏损冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均冲减母公司所有者权益，该子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

（五）会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

3、会计差错更正

本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

（六）税项

1、增值税销项税率分别为 13%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

2、营业税税率为营业收入的 3%、5%。

3、城市维护建设税为应纳流转税额的 1%、7%。

4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。

5、堤围费为营业收入的 0.01%。

6、土地增值税税率为 30%—60%四级超率累进税率。

7、企业所得税：

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

（2）2008 年 1 月 1 日起将开始执行新的《中华人民共和国企业所得税法》，按照该法规定，非深圳特区内的子公司企业所得税税率为 25%。

（七）企业合并及合并财务报表

1、控股子公司

截至 2008 年 12 月 31 日，公司的直接控股和间接控股的子公司概况如下：

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
(1)通过企业合并取得的子公司			
A、通过同一控制下的企业合并取得			
无			
B、通过非同一控制下的企业合并取得			

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
无			
(2)通过企业合并以外其他方式取得的子公司			
海南新达开发总公司	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市国贸餐饮有限公司	餐饮服务	200	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业房地产开发有限公司	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳市国贸物业管理有限公司	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸汽车实业有限公司	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市皇城地产有限公司	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
四川天和实业有限公司	商品销售	800	国内商品批发
深圳市国管机电设备有限公司	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养
深圳市天阙电梯技术有限公司	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
重庆深国贸物业管理有限公司	物业管理	500	物业管理、房地产经纪
重庆奥博电梯有限公司	服务业	200	安装、改造、维修电梯，电梯及零配件销售
深圳市国贸小汽车出租有限公司	服务业	1,600	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸石油有限公司	商品销售	850	汽油、柴油、各类润滑油、煤油的销售
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	服务业	150	汽车维护、汽车配件、摩托车配件
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	服务业	200	驾驶员培训
深圳市皇城物业管理有限公司	物业管理	500	物业管理、庭院绿化及清洁服务
湛江深圳物业发展有限公司	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
深圳市物业工程建设监理有限公司	工程监理	300	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
深圳市国贸商场有限公司	商品销售	1,200	投资商贸企业、物资、供应业
深圳市房地产交易所	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深业地产发展有限公司	房地产开发	HKD2,000	物业代理及投资
汇恒发展有限公司	房地产开发	HKD0.0002	物业发展

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
置茂置业有限公司	房地产开发	HKD0.01	物业代理及投资
胜达时投资有限公司	房地产开发	HKD0.0004	物业投资
美山置业有限公司	房地产开发	HKD0.01	物业投资

控股子公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例		是否纳入合并报表范围
		直接持股	间接持股	
海南新达开发总公司	2,000	100%		是
深圳市国贸餐饮有限公司	200	80%	20%	是
深圳市物业房地产开发有限公司	3,095	95%	5%	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000	95%	5%	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985	90%	10%	是
深圳市皇城地产有限公司	3,000	95%	5%	是
四川天和实业有限公司	800		100%	是
深圳市国管机电设备有限公司	120		100%	是
深圳市天阙电梯技术有限公司	500		100%	是
重庆深国贸物业管理有限公司	500		100%	是
重庆奥博电梯有限公司	200		100%	是
深圳市国贸小汽车出租有限公司	1,600		100%	是
深圳市国贸石油有限公司	850		100%	否（注1）
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	150		100%	是
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100%	是
深圳市物业工程建设监理有限公司	300	93%	7%	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100%	是
湛江深圳物业发展有限公司	253		100%	是
深圳市国贸商场有限公司	1,200	95%	5%	是
深圳市房地产交易所	138	100%		是
深业地产发展有限公司	HKD2,000	100%		是
汇恒发展有限公司	HKD0.0002		100%	是

控股子公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例		是否纳入合并报表范围
		直接持股	间接持股	
置茂置业有限公司	HKD0.01		70%	是
胜达时投资有限公司	HKD0.0004		70% (注 2)	是
美山置业有限公司	HKD0.01	100%		否 (注 3)

注 1：深圳市国贸石油有限公司未纳入合并财务报表范围的原因详见下述“合并范围变更情况”。

注 2：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100%的子公司。

注 3：2008 年 11 月 22 日，本公司第六届董事会第九次会议通过了关于清理关闭美山置业有限公司（以下简称“美山公司”）的决议。2008 年 11 月，本公司成立了美山公司清算组，清算基准日为 2008 年 11 月 30 日。清算基准日后，由清算组对美山公司进行日常管理，美山公司不再开展与清算无关的经营活动，本公司已不能再控制美山公司，美山公司财务报表也不再适用于持续经营的前提或基准，因此不将美山公司纳入合并财务报表范围。

注 4：上述公司所占表决权比例与公司所占权益比例（持股比例）没有差异。

2、合并范围变更情况

(1) 报告期内不再纳入合并范围公司

①报告期内不再纳入合并范围的原子公司基本情况

公司名称	注册地	业务性质	上年净利润	上年期末净资产
深圳市国贸石油有限公司	深圳	商品销售	199,356.37	7,242,858.15
上海深圳物业发展有限公司	上海	房地产开发	-71,164.61	55,772,727.06
上海深圳物业管理公司	上海	物业管理	-354.84	-2,163,607.79

②其他相关信息

公司名称	变更原因	变更日期	母公司原持股比例	母公司原表决权比例	本年期初至处置日净利润	处置日净资产
深圳市国贸石油有限公司	失去经营控制权	2008 年 2 月 29 日	100%	100%	-181,088.48	7,061,769.67
上海深圳物业发展有限公司	清算	2008 年 6 月 30 日	100%	100%	6,999,375.55	62,735,216.11

上海深圳物业管理公司	清算	2008年6月30日	100%	100%	0.00	-2,163,607.79
------------	----	------------	------	------	------	---------------

注1：报告期内，深圳市国贸汽车实业有限公司与深圳市广虹投资有限公司签订《加油站租赁经营合同》，约定深圳市广虹投资有限公司租赁深圳市国贸石油有限公司（深圳市国贸汽车实业有限公司持有其100%股权）的加油站用地、加油棚、营业房、宿舍、加油站设施设备等资产及权益和加油站经营管理权并经营管理。自经营租赁开始日，本公司不再对深圳市国贸石油有限公司实施控制，因此，按照企业会计准则的规定，未将该公司期末资产负债表纳入合并财务报表范围；将该公司期初至失去经营控制权日的利润表、现金流量表纳入合并财务报表范围。

注2：报告期内，本公司完成了对上海深圳物业发展有限公司、上海深圳物业管理公司（以下简称“两家上海公司”）的清算及工商、税务登记的注销工作，因此未将两家上海公司期末资产负债表纳入合并财务报表范围；两家上海公司的清算基准日为2008年6月30日，在清算基准日后，由清算组对两家上海公司进行日常管理，两家上海公司不再开展与清算无关的经营活动，本公司已不能再控制两家上海公司，两家上海公司财务报表也不再适用于持续经营的前提或基准，因此仅将两家上海公司期初至清算基准日的利润表、现金流量表纳入合并财务报表范围。

3、控股子公司少数股东权益相关信息

控股子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
置茂置业有限公司	861,751.06		

4、实质上构成对资不抵债子公司的净投资的余额

公司名称	2008年末净投资余额
深圳市物业房地产开发有限公司	278,500,002.34
深业地产发展有限公司	27,642,203.04
海南新达开发总公司	6,804,663.98
深圳市国贸餐饮有限公司	323,307.77
深圳市房地产交易所	235,751.64

（八）主要合营公司、联营公司和其他投资公司

截至2008年12月31日，公司直接投资和间接投资的主要合营公司、联营公司和其他投资

公司的概况如下：

合营公司、联营公司和其他 投资公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
深圳国贸天安物业有限公司	酒店服务业	USD888	建造并经营天安国际大厦
深圳国贸天安大厦物业管理 公司	物业管理	300	从事物业管理业务
深圳物业吉发仓储有限公司	服务业	5,415	从事仓储服务,开发临海工业;经销经营 公路货运、汽车配件
深圳国贸实业发展有限公司	服务业	HKD3,280	碧泉酒家; 桌球、保龄球娱乐场、卡拉 OK 音乐厅; 洗衣服务等
安徽南鹏造纸有限公司	工业生产	USD800	生产和销售铜版纸、文化纸、包装纸
深圳物方陶瓷工业有限公司	工业生产	USD12,50 0	主营高档建筑瓷砖的生产和出口销售, 兼营建材和建筑陶瓷产品
深圳华晶玻璃瓶有限公司	工业生产	4,800	生产经营各种规格的医药、啤酒、食品、 饮料等包装用的玻璃瓶或适合用户特 需的其他玻璃制品; 提供经济信息及技 术咨询服务
广州利士风汽车有限公司	服务业	2,000	出租汽车客运, 国内商业及物资供销业 (国家专营专控商品除外)

合营公司、联营公司和其他投资公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例	
		直接持股	间接持股
深圳国贸天安物业有限公司	2,318.61	50%	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	150	50%	
深圳物业吉发仓储有限公司	3,064.51	50%	
深圳国贸实业发展有限公司	2,015.48	38.33%	
安徽南鹏造纸有限公司	1,382.40	30%	
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,898.36	26%	
深圳华晶玻璃瓶有限公司	760	15.83%	
广州利士风汽车有限公司	600		30%

注：上述公司所占表决权比例与公司所占权益比例（持股比例）没有差异。

（九）合并财务报表主要项目附注

（以下附注未经特别注明，期末账面余额指 2008 年 12 月 31 日账面余额，年初账面余额指 2007 年 12 月 31 日账面余额，金额单位为人民币元）

1、 货币资金

项 目	期末账面余额	年初账面余额
现 金	340,965.83	275,617.49
银行存款	265,398,484.68	227,564,009.28
其他货币资金	5,969,277.35	14,322,060.57
合 计	271,708,727.86	242,161,687.34

注：其他货币资金余额系证券保证金或其他保证金账户余额。

项 目	期末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	256,104.11	1.0000	256,104.11
	USD	863.58	6.8346	5,902.20
	HKD	89,533.42	0.8819	78,959.52
	小计	——	——	340,965.83
银行存款	RMB	264,160,081.58	1.0000	264,160,081.58
	USD	368.81	6.8346	2,520.65
	HKD	1,401,387.06	0.8819	1,235,882.45
	小计	——	——	265,398,484.68
其他货币资金	RMB	5,869,611.04	1.0000	5,869,611.04
	HKD	113,013.16	0.8819	99,666.31
	小计	——	——	5,969,277.35
合计				271,708,727.86

项目	年初账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	252,522.95	1.0000	252,522.95
	USD	863.58	7.3046	6,308.11
	HKD	17,926.56	0.9364	16,786.43
	小计	——	——	275,617.49
银行存款	RMB	225,510,890.57	1.0000	225,510,890.57
	USD	1,514.31	7.3046	11,061.43
	HKD	2,180,753.18	0.9364	2,042,057.28
	小计	——	——	227,564,009.28

其他货币资金	RMB	14,251,382.67	1.0000	14,251,382.65
	HKD	75,478.34	0.9364	70,677.92
	小计	——	——	14,322,060.57
合计				242,161,687.34

2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	2,670,729.47	5,192,690.52
合 计	2,670,729.47	5,192,690.52

注：期末市价依据证券交易所2008年12月31日对外公告的收盘价确定，该项投资不存在变现的重大限制。

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄列示如下：

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	11,635,926.07	9.72%	177,944.87
1年至2年（含2年）	1,893,946.13	1.58%	893,438.73
2年至3年（含3年）	20,000.00	0.02%	600.00
3年以上	106,220,612.95	88.68%	50,092,589.75
合 计	119,770,485.15	100.00%	51,164,573.35

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	10,516,741.85	7.94%	199,986.92
1年至2年（含2年）	30,047.21	0.02%	69,599.13
2年至3年（含3年）	40,733.00	0.03%	35,099.82
3年以上	121,945,331.26	92.01%	65,812,948.94
合 计	132,532,853.32	100.00%	66,117,634.81

(2) 应收账款按类别列示如下：

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	106,947,075.88	89.29%	50,947,075.88
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大	12,823,409.27	10.71%	217,497.47
合 计	119,770,485.15	100.00%	51,164,573.35

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	120,240,552.39	90.73%	64,240,552.39
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大	12,292,300.93	9.27%	1,877,082.42
合 计	132,532,853.32	100.00%	66,117,634.81

单项金额重大的款项是指单项应收款项的回收存在风险,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项;单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项是指单项应收款项的回收可能不存在风险,但按信用风险特征组合后该组合的风险较大,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项。

(3) 单项金额重大的主要应收账款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	3 年以上	涉及诉讼, 详见附注(十二) 1 (2)、附注(十五) 2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	3 年以上	长期未能收回
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	3 年以上	经营状况欠佳
合 计	104,266,173.89	48,266,173.89		

(4) 应收账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款中无应收关联方款项金额。

(6) 金额较大的应收账款详细情况：

欠款单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	欠款时间
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	82.33%	3 年以上
天虹商场股份有限公司	3,685,618.89	3.08%	1 年以内
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.37%	3 年以上
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2.35%	3 年以上
合 计	107,951,792.78	90.13%	

(7) 应收账款期末余额前五名合计 108,651,792.78 元，占期末余额的 90.72%。

4、 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示如下：

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	28,734,705.57	16.51%	13,295.33
1年至2年（含2年）	3,544,418.51	2.04%	2,807,019.58
2年至3年（含3年）	892,835.73	0.51%	33,274.97
3年以上	140,882,417.18	80.94%	103,978,645.01
合计	174,054,376.99	100.00%	106,832,234.89

账龄结构	年初账面余额		
	金额	占总额的比例	坏账准备
1年以内（含1年）	6,399,091.66	3.53%	2,808,590.24
1年至2年（含2年）	12,281,340.72	6.77%	681,749.90
2年至3年（含3年）	17,106,515.75	9.43%	12,552,917.40
3年以上	145,682,848.33	80.27%	89,462,013.78
合计	181,469,796.46	100.00%	105,505,271.32

(2) 其他应收款按类别列示如下：

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	117,856,922.31	67.71%	106,441,980.23
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大	56,197,454.68	32.29%	390,254.66
合 计	174,054,376.99	100.00%	106,832,234.89

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	119,989,970.57	66.12%	104,596,220.99
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大			
其他不重大	61,479,825.89	33.88%	909,050.33
合 计	181,469,796.46	100.00%	105,505,271.32

单项金额重大的款项是指单项应收款项的回收存在风险,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项;单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项是指单项应收款项的回收可能不存在风险,但按信用风险特征组合后该组合的风险较大,需要通过较完善的测试后认定其可收回金额的款项。

(3) 单项金额重大的主要其他应收款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	1-2 年及 3 年以上	履行担保款项,难以收回
多快电梯(远东)有限公司	11,726,693.00	3,978,423.60	3 年以上	可执行财产难以收回全部欠款,详见附注(十二)1(4)
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	8,702,432.00	3 年以上	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	6,532,519.60	3 年以上	无可执行财产难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	3 年以上	诉讼判决难以收回

五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,931.42	3,271,931.42	3 年以上	已清算
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳
合 计	110,996,995.25	99,582,059.17		

(4) 其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款;

(5) 金额较大 (前 5 名) 的其他应收款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	款项性质或内容	欠款时间
金田实业 (集团) 股份有限公司	56,600,000.00	32.52%	承担担保责任	1-2 年及 3 年以上
深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	14.19%	应收股利	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	6.91%	应收土地款	3 年以上
多快电梯 (远东) 有限公司	11,726,693.00	6.74%	诉讼纠纷款	3 年以上
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	5.86%	应收租金转入	3 年以上
合 计	115,256,198.43	66.22%		

(6) 其他应收款中应收关联方款项金额 37,587,280.18 元, 占其他应收款总额的比例 21.60%。

5、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	占总额的比例	金额	占总额的比例
1年以内 (含1年)	2,111,993.73	91.60%	68,099,090.89	99.72%
1 年至 2 年 (含 2 年)	161,517.00	7.01%	65,736.33	0.10%
2 年至 3 年 (含 3 年)			105,590.00	0.15%
3 年以上	32,118.80	1.39%	17,856.80	0.03%
合计	2,305,629.53	100.00%	68,288,274.02	100.00%

(2) 预付账款说明事项

A、账龄超过 1 年的预付账款系待结算的工程款。

B、预付账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

6、 存货

(1) 明细情况：

存货种类	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额	其中：含有借款 费用资本化的 金额	本期转回跌 价准备金额 占期末余额 的比例
原材料	2,285,171.94	1,944,492.54	2,778,282.26	1,451,382.22		1.88%
库存商品	1,058,981.51	4,375,467.81	5,217,133.89	217,315.43		
低值易耗品	299,678.06	861,175.65	833,787.81	327,065.90		
拟开发土地	252,868,119.29	12,640,516.86	35,321,568.72	230,187,067.43		
在建开发产品	538,022,156.37	424,167,202.46	433,639,272.47	528,550,086.36	50,326,366.49	
已完工开发产品	307,610,560.61	388,162,730.06	166,533,633.20	529,239,657.47	9,301,030.42	
自用房	11,040,822.97		11,040,822.97			
合计	1,113,185,490.75	832,151,585.38	655,364,501.32	1,289,972,574.81	59,627,396.91	0.002%

(2) 存货跌价准备：

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	1,036,340.58		27,302.58	799,163.50	209,874.50
拟开发土地	108,553,632.23			1,856,128.52	106,697,503.71
在建开发产品	220,006.96				220,006.96
已完工开发产品	29,118,896.81				29,118,896.81
合计	138,928,876.58		27,302.58	2,655,292.02	136,246,281.98

注1：本期原材料转销存货跌价准备系合并财务报表范围变更所致。

注2：本期拟开发土地转销存货跌价准备系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算产生。

(3) 具体明细如下：

A、拟开发土地

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
皇岗口岸土地	46,823,373.98		69,801,944.96	
平湖土地	40,642,168.99	38,242,168.99	40,642,168.99	38,242,168.99
海南琼山土地	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13
深惠花园土地	34,726,762.89	26,002,128.89	33,082,128.89	26,002,128.89
冬瓜岭土地	45,257,855.74		43,495,342.10	
福昌二期土地	5,769,577.11	5,769,577.11	5,769,577.11	5,769,577.11
香港町九土地	50,318,924.59	30,035,224.59	53,428,553.11	31,891,353.11
合 计	230,187,067.43	106,697,503.71	252,868,119.29	108,553,632.23

注：平湖土地说明：1992年8月，本公司与香港联发行国际事务发展有限公司、平湖村签署协议共同开发平湖村土地，公司实际支付了4,710万元的合同土地款后，取得了173,750平方米土地的房地产证，其中65,714.10平方米土地尚未开发。其后，平湖村以未收齐土地款为由占用尚未开发土地。2003年12月30日，公司与平湖村签署协议，公司保留平湖65,714.10平方米土地中的10,000平方米土地使用权，剩余55,714.10平方米土地归还平湖村。本报告期内，由于公司应取得的10,000平方米的土地已被村民占用，公司与平湖村又签订了补充协议换取另外一块约为9,980平方米的空置土地。公司对上述两块土地进行了价值咨询评估，深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对平湖村土地置换项目价值评估咨询出具的鹏信咨询字【2008】第192号报告，置换前的土地咨询价值约391万元，置换后的土地咨询价值约508万元。由于目前该空置的约为9,980平方米土地性质为集体用地，其转变为商品性质土地用地后方可办理过户，涉及手续需要政府相关部门研究审批，等待审批的过程较为漫长，且公司转让土地也需要遵守国有资产处置审批的相关程序；上述拟置换的土地目前尚未取得新的房地产证，产权权属过户、费用等仍然存在一定的不确定性；因此目前该土地账面原值40,642,168.99元，期初、期末计提减值准备余额为38,242,168.99元，净值为2,400,000.00元。

B、在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
御花园（原皇御苑C区-A地块）					217,479,111.09
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2006.7	2010.5	388,000,000.00	136,463,567.97	72,887,915.79
深物业·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2005.12	2011.3	420,000,000.00	121,862,512.84	70,796,828.80

深物业·新华城(原风和日丽B组团)	2005.9	2009.12	422,280,000.00	270,104,005.55	144,148,924.86
海口蓝岛水岸					29,655,289.05
零星工程				120,000.00	3,054,086.78
合 计				528,550,086.36	538,022,156.37

C、已完工开发产品

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	83,505,415.48		3,603,688.17	79,901,727.31	
皇御苑 A 区	2001.06	3,368,718.56		395,095.31	2,973,623.25	
皇御苑 B 区	2003.12	16,659,606.01		691,481.29	15,968,124.72	
御花园(原皇御苑 C 区-A 地块)	2008.11		358,507,441.01	137,836,289.21	220,671,151.80	
皇城广场	1997.05	183,776,743.12		10,795,325.14	172,981,417.98	29,118,896.81
新达大厦	2001.10	3,145,042.17			3,145,042.17	
丰润花园	1998.02	339,542.36			339,542.36	
物业时代新居	1997.12	1,853,924.88		1,853,924.88		
海口蓝岛水岸			29,655,289.05	11,357,829.20	18,297,459.85	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	
美丝厂房		3,885,469.40			3,885,469.40	
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	
合 计		307,610,560.61	388,162,730.06	166,533,633.20	529,239,657.47	29,118,896.81

7、可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具		9,200,018.40
合 计		9,200,018.40

注：可供出售金融资产变动原因为将年初持有的攀钢集团长城特殊钢股份有限公司已流通股1,000,002股全部在本期售出。

8、持有至到期投资

项目	期末账面余额	年初账面余额
债券投资	3,000.00	3,000.00
合 计	3,000.00	3,000.00

9、 长期股权投资

股权投资类别	期末账面余额	年初账面余额
权益法核算的长期股权投资	65,190,292.51	63,490,577.32
成本法核算的长期股权投资	79,785,387.54	92,751,755.80
小计	144,975,680.05	156,242,333.12
减：长期股权投资减值准备	63,702,449.15	84,037,529.69
合计	81,273,230.90	72,204,803.43

(1) 重要合营、联营企业情况详见本报告附注（八）

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期收到现金红利金额
深圳国贸天安物业有限公司	23,186,124.00	35,693,830.17	1,440,340.33		37,134,170.50	5,000,000.00
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	25,998,714.05	298,931.22		26,297,645.27	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	1,500,000.00	1,798,033.10	-39,556.36		1,758,476.74	
合计	55,331,180.04	63,490,577.32	1,699,715.19		65,190,292.51	5,000,000.00

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36		21,181,023.36	
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00			7,600,000.00
深杉公司	17,695.09			17,695.09
同人华塑股份有限公司	2,962,500.00			2,962,500.00
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20			8,780,645.20
广州市利士风汽车有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00			1,350,000.00

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
澳门华深企业有限公司	90,912.62		5,291.26	85,621.36
塞班岛项目	2,054,775.29		119,591.25	1,935,184.04
重庆广发房屋开发有限公司	2,758,617.55		160,556.03	2,598,061.52
美山置业有限公司		93.64		93.64
深圳市国贸石油有限公司		8,500,000.00		8,500,000.00
合计	92,751,755.80	8,500,093.64	21,466,461.90	79,785,387.54

(4) 长期股权投资减值情况

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00		21,041,503.00	
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00	991,861.00		7,600,000.00
深杉公司	17,695.09			17,695.09
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00
三亚东方旅业法人股	1,350,000.00			1,350,000.00
澳门华深企业有限公司	90,912.62		5,291.26	85,621.36
塞班岛项目	2,054,775.29		119,591.25	1,935,184.04
重庆广发房屋开发有限公司	2,758,617.55		160,556.03	2,598,061.52
合计	84,037,529.69	991,861.00	21,326,941.54	63,702,449.15

注1：对深圳富临实业股份有限公司长期股权投资及其减值准备的本期减少的原因系本期转让对该公司的股权。

注2：对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资及其减值准备的转回本期减少数的原因系公司下属子公司深业地产有限公司外币报表折算所致。

10、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	245,484,059.61	92,656,944.63	752,404.37	337,388,599.87
1. 房屋、建筑物	242,484,059.61	92,656,944.63	752,404.37	334,388,599.87
2. 土地使用权	3,000,000.00			3,000,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	71,250,590.35	42,511,966.85	415,935.52	113,346,621.68
1. 房屋、建筑物	71,198,567.23	42,459,943.73	415,935.52	113,242,575.44
2. 土地使用权	52,023.12	52,023.12		104,046.24
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	174,233,469.26	——	——	224,041,978.19
1. 房屋、建筑物	171,285,492.38	——	——	221,146,024.43
2. 土地使用权	2,947,976.88	——	——	2,895,953.76

(2) 本期房屋建筑物原值增加系用于出租的存货、固定资产转入投资性房地产所致，主要增加项目系将商场用房租赁给天虹商场股份有限公司及御花园地下停车场转入投资性房地产。

(3) 本期房屋建筑物减少系外币报表折算所致。

11、固定资产

(1) 固定资产明细：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	237,404,937.37	36,360,506.17	80,352,697.45	193,412,746.09
其中：房屋及建筑物	177,793,349.93	14,660,278.37	59,556,430.64	132,897,197.66
机器设备	60,430.00	24,501.80	2,990.00	81,941.80
运输设备	42,000,343.93	20,652,965.00	17,084,813.76	45,568,495.17
电子及其他设备	13,302,402.92	1,022,761.00	3,708,463.05	10,616,700.87
固定资产装修	4,248,410.59			4,248,410.59
二、累计折旧合计	124,682,891.25	25,685,467.60	61,045,200.24	89,323,158.61
其中：房屋及建筑物	82,339,258.52	10,540,458.82	36,804,237.92	56,075,479.42
机器设备	24,002.98	24,854.72		48,857.70

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
运输设备	29,132,442.10	13,572,104.75	21,034,817.66	21,669,729.19
电子及其他设备	10,239,283.99	919,568.79	3,206,144.66	7,952,708.12
固定资产装修	2,947,903.66	628,480.52		3,576,384.18
三、固定资产减值准备累计金额合计	105,163.80		29,446.64	75,717.16
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子及其他设备	105,163.80		29,446.64	75,717.16
固定资产装修				
四、固定资产账面价值合计	112,616,882.32	—	—	104,013,870.31
其中：房屋及建筑物	95,454,091.41	—	—	76,821,718.23
机器设备	36,427.02	—	—	33,084.10
运输设备	12,867,901.83	—	—	23,898,765.98
电子及其他设备	2,957,955.13	—	—	2,588,275.59
固定资产装修	1,300,506.93	—	—	672,026.41

(2) 暂时闲置固定资产的情况

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	预计投入正常生产经营时间
房屋及建筑物	19,481,389.05	4,868,815.45		14,612,573.60	
合 计	19,481,389.05	4,868,815.45		14,612,573.60	

注：暂时闲置的房屋及建筑物系尚未出租也未自用的房产；因其市价高于成本价，故未计提减值准备。

12、无形资产

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	96,632,982.31	54,250,000.00	4,084,485.00	146,798,497.31
土地使用权	4,084,485.00		4,084,485.00	-
营运车牌	90,601,143.70	54,250,000.00		144,851,143.70
回购出租营运车牌经营权	1,947,353.61			1,947,353.61

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
二、累计摊销额合计	22,566,565.25	6,622,113.79	1,792,522.65	27,396,156.39
土地使用权	1,679,072.65	113,450.00	1,792,522.65	-
营运车牌	20,620,971.87	6,395,302.20		27,016,274.07
回购出租营运车牌经营权	266,520.73	113,361.59		379,882.32
三、无形资产减值准备累计金额合计				
土地使用权				
营运车牌				
回购出租营运车牌经营权				
四、无形资产账面价值合计	74,066,417.06	—	—	119,402,340.92
土地使用权	2,405,412.35	—	—	
营运车牌	69,980,171.83	—	—	117,834,869.63
回购出租营运车牌经营权	1,680,832.88	—	—	1,567,471.29

注1：无形资产期末账面余额比年初账面余额上升61.62%，系深圳市国贸汽车实业有限公司中标新增100台“红的”出租车营运牌照办证入账所致。

注2：本期减少额系合并报表范围变更所致。

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 引起暂时性差异的资产或负债项目

项目	暂时性差异金额	
	期末数	期初数
一、产生递延所得税资产的可抵扣暂时性差异项目		
1、其他应收款账面小于计税基础	3,978,423.60	
2、存货账面价值小于计税基础	29,118,896.81	29,118,896.81
3、应付款项账面价值大于计税基础		5,395,722.66
4、应付职工薪酬账面大于计税基础	9,200,000.00	
5、待弥补的应纳税所得额亏损	21,924,517.60	21,810,112.03
合 计	63,621,838.91	56,324,731.50
二、产生递延所得税负债的应纳税暂时性差异项目		
1、交易性金融资产账面价值大于计税基础		672,121.83

项目	暂时性差异金额	
	期末数	期初数
2、可供出售金融资产账面价值大于计税基础		6,036,569.89
合 计		6,708,691.72

(2) 已确认递延所得税资产和递延所得税负债:

项目	期末账面余额	年初账面余额
一、递延所得税资产		
1、其他应收款账面小于计税基础	795,684.72	
2、存货账面价值小于计税基础	5,823,779.36	5,241,401.43
3、应付款项账面价值大于计税基础		971,230.08
4、应付职工薪酬账面大于计税基础	1,880,000.00	
5、待弥补的应纳税所得额亏损	4,823,393.87	4,231,505.56
合 计	13,322,857.95	10,444,137.07
二、递延所得税负债		
1、交易性金融资产账面价值大于计税基础		120,981.92
2、可供出售金融资产账面价值大于计税基础		1,090,025.33
合 计		1,211,007.25

14、资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	171,622,906.13	5,572,788.17		19,198,886.06	157,996,808.24
其中：1. 应收账款坏账准备	66,117,634.81	770,317.73		15,723,379.19	51,164,573.35
2. 其他应收账款坏账准备	105,505,271.32	4,802,470.44		3,475,506.87	106,832,234.89
二、存货跌价准备	138,928,876.58		27,302.58	2,655,292.02	136,246,281.98
三、长期股权投资减值准备	84,037,529.69	991,861.00		21,326,941.54	63,702,449.15
四、固定资产减值准备	105,163.80			29,446.64	75,717.16
合计	394,694,476.20	6,564,649.17	27,302.58	43,210,566.26	358,021,256.53

注1：应收账款坏账准备转销主要是公司对香港联发行国际事务发展有限公司的原应收账款

及其余额计提的坏账准备经检查系以前年度长期股权投资差额而予以更正转销。

注2：其他应收款坏账准备转销系外币应收款项汇率折算转销坏账准备及深圳市国贸汽车实业有限公司期末未纳入合并财务报表范围减少坏账准备。

注3：存货跌价准备转销系外币报表折算及清算上海深圳物业发展有限公司转销存货跌价准备所致。

注3：长期股权投资减值准备转销系外币报表折算及出售持有的深圳富临实业股份有限公司股权而同时转销减值准备所致。

15、所有权受到限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因：

A、公司下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以国贸广场（二期）部分房产作抵押取得短期借款50,000,000.00元，期末余额50,000,000.00元；以192个营运车牌产权证质押取得短期借款65,150,000.00元，期末余额为48,229,343.34元。

B、公司以国贸A区及B区、国贸商业大厦、和平商铺和平单身楼3至7层、和平酒店7层、和平肉菜市场整层、和平新居54栋第二层百货整层、和平新居小商品市场一层部分房产共同抵押取得长期借款250,000,000.00元，期末余额为130,000,000.00元。

以国贸广场（二期）部分房产与国际贸易中心大厦A区2层，国贸商业大厦73套共同抵押取得短期借款100,000,000.00元，期末余额为69,000,000.00元；以国贸部分房产、天安大厦、国贸大厦B区、国贸商业大厦部分房产、共同抵押取得短期借款45,000,000.00元，期末余额为30,000,000.00元。

C、公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司以皇御苑A区5-6栋及皇御苑B区部分房产做抵押取得建行长期借款250,000,000.00元，期末余额为250,000,000.00元；以皇城广场裙楼部分房产：取得长期借款30,000,000.00元，期末余额为25,000,000.00元。

(2) 所有权受到限制的资产金额如下：

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
用于担保的资产				
固定资产—房屋建筑物	133,310,601.09		104,990,829.51	28,319,771.58
投资性房地产—房屋建筑物		87,104,912.14		87,104,912.14
存货—土地	30,114,434.00		30,114,434.00	
—开发产品		185,829,097.42		185,829,097.42

无形资产—营运车牌	43,621,915.74	39,783,333.34	20,852,129.23	62,553,119.84
合计	207,046,950.83	312,717,342.90	155,957,392.74	363,806,900.99

16、短期借款

借款条件	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	215,000,000.00	14,040,774.90
抵押借款	154,000,000.00	231,000,000.00
质押借款		41,600,000.00
合计	369,000,000.00	286,640,774.90

17、应付账款

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	137,040,777.65	78,261,460.46

注 1：应付账款期末余额比年初余额上升 75.11%，系御花园项目竣工预决算预计未付工程款所致。

注 2：应付账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

18、预收账款

项 目	期末账面余额	年初账面余额
金 额	67,150,023.78	135,947,584.01

注 1：预收账款期末余额较年初余额下降 50.61%，主要系御花园项目本期交付房产由预收房款结转收入所致。

注 2：主要房地产项目销售预收款情况：

项目	账龄	期末余额	期初余额	预计竣工时间
御花园	一年以内	11,800,710.00	112,662,306.00	已竣工
皇城广场	一年以内	3,866,804.24	6,228,220.09	已竣工
皇御苑 A 区	一至三年	2,407,528.93	3,038,632.93	已竣工
皇御苑 B 区	一至三年	218,413.26	218,413.26	已竣工
丰润花园	二至三年	128,254.00	128,254.00	已竣工
新华城	一年以内	45,078,355.00		2009 年 12 月

项目	账龄	期末余额	期初余额	预计竣工时间
合计		63,500,065.43	122,275,826.28	

账龄超过一年的预收款项的原因是已收到款项但未达到收入确认条件而没有结转收入。

注 3：预收账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

19、应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,372,271.17	142,669,320.82	130,259,731.86	38,781,860.13
二、职工福利费	560,605.56	11,056,892.08	11,615,997.64	1,500.00
三、社会保险费	5,296.35	23,337,137.87	23,342,434.22	
其中：1. 医疗保险费		4,609,410.64	4,609,410.64	
2. 基本养老保险费		14,329,331.35	14,329,331.35	
3. 年金缴费		3,136,679.95	3,136,679.95	
4. 失业保险费		259,096.99	259,096.99	
5. 工伤保险费		418,395.44	418,395.44	
6. 生育保险费	-2,040.27	287,753.16	285,712.89	
7. 劳务工合作医疗		79,404.00	79,404.00	
8. 其他社会保险	7,336.62	217,066.34	224,402.96	
四、住房公积金	73,754.34	54,048.62	54,048.62	73,754.34
五、工会经费和职工教育经费	2,780,000.84	2,882,666.87	3,194,729.49	2,467,938.22
六、因解除劳动关系给予的补偿	1,914,594.00	36,643,309.50	12,628,724.00	25,929,179.50
合计	31,706,522.26	216,643,375.76	181,095,665.83	67,254,232.19

注：应付职工薪酬期末余额比期初余额上升112.11%，系本期制定职工辞退计划预计辞退福利所致，详见附注（十四）7。

20、应交税费

税费项目	期末账面余额	年初账面余额
1. 增值税	41,461.01	-52,984.38
2. 营业税	2,652,094.93	5,034,260.02
3. 所得税	15,604,575.75	169,875.08
4. 印花税	191,350.64	21,905.78
5. 教育费附加	75,151.48	151,471.46

6. 土地增值税	62,342,634.21	31,050,220.22
7. 城市维护建设税	39,833.23	65,121.69
8. 房产税	741,777.42	721,262.62
9. 土地使用税	0.10	43,525.56
10. 个人所得税	627,227.15	1,754,126.47
11. 堤围费	5,127.41	
12. 其他	1,545.41	838.53
合计	82,322,778.74	38,959,623.05

注：应交税费期末余额比期初余额上升111.30%，主要系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。

21、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	187,732,899.73	153,712,806.26

注1：金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
预提土地增值费	56,303,627.40	预提土地增值费
租赁按金	16,581,835.86	按金
亿润房地产有限公司	15,583,074.00	往来款
广州利士风汽车有限公司	10,000,000.00	往来款
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
广虹投资有限公司	8,070,000.00	往来款
合 计	116,067,043.26	

注2：其他应付款期末余额中无欠持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

22、一年内到期的非流动负债

(1)明细情况

类 别	期末账面余额	年初账面余额
长期借款	100,000,000.00	239,992,263.87
合 计	100,000,000.00	239,992,263.87

(2)一年内到期的长期借款

项目	期末账面余额	年初账面余额
保证借款		159,992,263.87
抵押借款	100,000,000.00	80,000,000.00
合计	100,000,000.00	239,992,263.87

23、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	55,000,000.00	149,450,000.00
质押借款	43,229,343.34	37,353,081.28
保证借款	250,000,000.00	
合计	348,229,343.34	186,803,081.28

24、预计负债

种 类	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
“海艺”案未决诉讼	41,772,906.07	19,481,328.37		61,254,234.44
合 计	41,772,906.07	19,481,328.37		61,254,234.44

注：“海艺”案未决诉讼计提预计负债详见附注（十二）1（1）。

25、其他非流动负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1、公用设施专用基金	21,571,868.62	21,825,468.62
2、房屋本体基金	7,837,285.22	9,889,289.85
3、入伙保证金	7,812,947.26	8,390,572.82
4、电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5、代管维修金	25,978,097.69	25,951,984.15
6、出租车保证金	28,617,800.00	28,569,625.00
7、待转销营运车牌出租收益	18,039,340.21	19,345,899.01
8、其他	4,887,000.00	4,917,000.00
合 计	118,763,754.44	122,909,254.89

注：其他系子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向司机个人的借款。

26、股本

项 目	本期变动前		本期变动增减(+、-)					本期变动后	
	数 量 (万股)	比 例 (%)	发行新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	数 量 (万股)	比 例 (%)
一.未上市流通股份									
1.发起人股份	38,894.86	71.79						38,894.86	71.79
其中:国家持有股份	32,374.77	59.76						32,374.77	59.76
境内法人持有股份	6,520.09	12.03						6,520.09	12.03
境外法人持有股份									
其 他									
2.募集法人股份									
3.内部职工股									
4.优先股或其他									
其中：转配股									
未上市流通股份合计	38,894.86	71.79						38,894.86	71.79
二.已上市流通股份									
1.人民币普通股	9,139.13	16.87						9,139.13	16.87
2.境内上市的外资股	6,145.93	11.34						6,145.93	11.34
3.境外上市的外资股									
4.其他									
已上市流通股份合计	15,285.06	28.21						15,285.06	28.21
三.股份总数	54,179.92	100.00						54,179.92	100.00

27、资本公积

项 目	年初账面余额	本期增 加额	本期减少额	期末账面余额
股本溢价				
其他资本公积	30,279,476.08			25,332,931.52
其中：①权益法核算的长期股权投资，被投资单 位除净损益以外所有者权益的其他变动	27,755,274.93		2,422,343.41	25,332,931.52
②可供出售金融资产价值变动	3,078,294.09		3,078,294.09	

③与计入股东权益项目相关的所得税影响	-554,092.94		-554,092.94	
合 计	30,279,476.08		4,946,544.56	25,332,931.52

28、盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	62,919,127.11			62,919,127.11
合 计	62,919,127.11			62,919,127.11

29、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-67,197,819.73
加：本年归属于母公司所有者的净利润转入	9,829,397.29
减：合并报表范围变更转出未分配利润	-1,438,230.33
期末未分配利润	-55,930,192.11

30、营业收入及营业成本

(1) 营业收入明细：

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	600,397,693.56	314,357,056.17
2. 其他业务收入	23,067,446.07	18,628,049.12
合计	623,465,139.63	332,985,105.29

(2) 营业成本明细：

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	333,683,066.31	255,210,411.71
2. 其他业务成本	5,886,311.03	5,986,208.43
合计	339,569,377.34	261,196,620.14

注：本期营业收入发生额比上期上升87.24%，主要系御花园项目本期交付房产结转收入所致；营业成本发生额比上期上升30.01%，低于营业收入发生额的增幅，主要系毛利率较高的房地产销售收入比重增加所致。

(3) 按产品或业务类别列示:

产品或业务种类	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
饮食服务收入	14,617,529.80	6,403,802.95	8,213,726.85
房地产销售收入	381,640,502.27	156,965,705.40	224,674,796.87
交通运输收入	46,718,748.92	22,343,817.34	24,374,931.58
商业销售收入	2,559,188.26	2,117,172.87	442,015.39
房屋租赁和管理收入	160,569,601.52	146,744,324.61	13,825,276.91
其他收入	15,117,735.74	6,040,573.26	9,077,162.48
抵消	-20,825,612.95	-6,932,330.12	-13,893,282.83
合计	600,397,693.56	333,683,066.31	266,714,627.25

产品或业务种类	其他业务收入	其他业务成本	其他业务毛利
停车场收入	20,991,868.13	5,760,976.22	15,230,891.91
租金收入	1,348,690.10		1,348,690.10
其他收入	726,887.84	125,334.81	601,553.03
抵消			
合计	23,067,446.07	5,886,311.03	17,181,135.04

(4) 主营业务收入明细:

业务分部	本年发生数	上年发生数
饮食服务收入	14,617,529.80	14,534,763.61
房地产销售收入	381,640,502.27	102,556,628.00
交通运输收入	46,718,748.92	37,621,434.85
商业销售收入	2,559,188.26	20,774,546.64
房屋租赁和管理收入	160,569,601.52	147,079,632.43
其他收入	15,117,735.74	15,426,152.25
小 计	621,223,306.51	337,993,157.78
公司内各业务分部间相互抵消	-20,825,612.95	-23,636,101.61
合 计	600,397,693.56	314,357,056.17

(5) 主营业务成本明细:

业务分部	本年发生数	上年发生数
------	-------	-------

饮食服务成本	6,403,802.95	6,880,534.87
房地产销售成本	156,965,705.40	81,972,088.53
交通运输成本	22,343,817.34	18,947,354.98
商业销售收入成本	2,117,172.87	19,659,497.46
房屋租赁和管理成本	146,744,324.61	126,261,622.44
其他成本	6,040,573.26	5,810,921.87
小 计	340,615,396.43	259,532,020.15
公司内各业务分部间相互抵消	-6,932,330.12	-4,321,608.44
合 计	333,683,066.31	255,210,411.71

31、营业税金及附加

项 目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	31,267,337.28	16,004,066.86	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	485,751.36	265,261.48	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	957,733.16	496,739.91	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	57,282,175.73	2,222,360.58	30%—60%四级超率累进税率
其他	51,126.40		
合 计	90,044,123.93	18,988,428.83	

注：本期营业税金及附加发生额比上期上升 374.21%，主要系收入增加应缴纳流转税增加所致。

32、管理费用

管理费用本期发生额比上年发生额上升 60.15%，主要系本期制定职工辞退计划预计辞退福利所致，详见附注（十四）7。

33、财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	23,874,394.25	27,390,481.68
减：利息收入	1,371,061.53	1,060,270.20
汇兑净损失	-587,532.73	-608,812.79
其他	439,306.11	692,170.54
合 计	22,355,106.10	26,413,569.23

34、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,572,788.17	-68,501.94
二、存货跌价损失	-27,302.58	4,095,788.65
三、长期投资减值损失	991,861.00	
四、固定资产减值损失		29,446.64
合计	6,537,346.59	4,056,733.35

35、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,383,995.78	-2,921,691.70
合计	-2,383,995.78	-2,921,691.70

36、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算的投资收益	1,699,715.19	1,012,061.06
2、处置长期股权投资收益	30,854,470.32	
3、处置交易性金融资产取得的收益	45,039.52	23,489,134.31
4、处置可供出售金融资产取得的收益	4,835,799.71	8,593,054.09
合计	37,435,024.74	33,094,249.46

注：公司投资收益汇回不存在重大限制。

37、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	7,128,822.92	5,224,333.58
其中：固定资产处置利得	7,128,822.92	5,224,333.58
2. 政府补助		1,402,244.27
3. 其他	2,701,947.17	1,445,882.91
其中：无法偿还的债务	1,792,622.87	1,045,063.98
违约房租保证金	426,370.70	9,671.95
罚没收入	149,157.04	

合计	9,830,770.09	8,072,460.76
----	--------------	--------------

38、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	490,444.60	34,855.31
其中：固定资产处置损失	490,444.60	34,855.31
无形资产处置损失		
2、诉讼赔款	49,611.50	
3、税收滞纳金及罚款	596,551.65	760,018.76
4、赔偿款	136,798.80	
5、预计负债	19,481,328.37	-14,163,977.25
6、其他	328,770.16	205,113.35
合计	21,083,505.08	-13,163,989.83

39、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	22,986,229.94	813,184.31
加：递延所得税费用		120,981.92
减：递延所得税收益	2,879,702.80	2,608,356.05
所得税费用	20,106,527.14	-1,674,189.82

40、每股收益

项目	本年每股收益	上期每股收益
基本每股收益	0.02	-0.05
稀释每股收益	0.02	-0.05

本年相关计算过程如下：

基本每股收益=9,829,397.29÷541,799,175=0.02

稀释每股收益=9,829,397.29÷541,799,175=0.02

注：基本每股收益和稀释每股收益的计算方法

A. 基本每股收益=P÷S

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

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利

润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；MO报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

B. 稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息-转换费用)×(1-所得税率)]/(S0+S1+Si×Mi÷MO-Sj×Mj÷MO-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

41、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到的其他与经营活动有关的现金	18,340,028.19	41,121,875.28
其中：收到大额往来款	7,000,000.00	36,122,899.00
收到大额租金保证金	2,330,000.00	

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与经营活动有关的现金	36,542,010.75	50,562,079.15
其中：管理费用付现	13,672,881.82	6,911,490.35
营业费用付现	10,365,164.76	6,252,293.58
缴交房屋公用设施专用基金		26,248,597.32

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与投资活动有关的现金	1,345,861.66	
其中：上海深圳物业发展有限公司清算基准日后现金流量	1,345,861.66	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,080,914.01	
其中：未使用完的项目专门借款存款利息收入	2,080,914.01	

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,840,000.00	
其中：大额借款手续费等	2,840,000.00	

(6) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,833,936.59	-27,381,215.98
加：资产减值准备	6,537,346.59	4,056,733.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,067,729.92	23,744,263.33
无形资产摊销	6,622,113.79	2,287,472.07
长期待摊费用摊销	202,018.81	69,996.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-6,638,378.32	-5,189,478.27
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	2,383,995.78	3,305,940.85
财务费用（收益以“－”号填列）	23,874,394.25	26,781,668.89
投资损失（收益以“－”号填列）	-37,435,024.74	-33,478,498.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,878,720.88	-1,719,883.40
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-656,914.31	-767,490.73
存货的减少（增加以“－”号填列）	-197,223,039.90	-47,715,838.17
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-82,097,623.29	-68,108,886.73
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	224,705,188.19	2,546,448.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-23,702,977.52	-121,568,768.77
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		

补充资料	本期金额	上期金额
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	271,708,727.86	242,161,687.34
减：现金的期初余额	242,161,687.34	98,467,039.17
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	29,547,040.52	143,694,648.17

(7) 现金和现金等价物：

项目	本期金额	上期金额
一、现金	271,708,727.86	242,161,687.34
其中：库存现金	340,965.83	275,617.49
可随时用于支付的银行存款	265,398,484.68	227,564,009.28
可随时用于支付的其他货币资金	5,969,277.35	14,322,060.57
二、期末现金及现金等价物余额	271,708,727.86	242,161,687.34
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		

42、分部报告

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		商业业务	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	381,640,502.27	102,556,628.00	160,569,601.52	147,079,632.43	46,718,748.92	37,621,434.85	2,559,188.26	20,774,546.64
其中：对外交易收入	381,640,502.27	102,556,628.00	149,316,946.20	131,830,226.91	46,718,748.92	37,621,434.85	2,559,188.26	20,774,546.64
分部间交易收入			11,252,655.32	15,249,405.52				
二、营业费用	254,571,501.39	111,480,724.78	266,415,996.27	219,516,978.67	46,316,889.26	34,792,126.40	2,762,276.74	20,650,271.40
三、营业利润	127,069,000.88	-8,924,096.78	-105,846,394.75	-72,437,346.24	401,859.66	2,829,308.45	-203,088.48	124,275.24
四、资产总额	1,469,622,956.86	1,378,862,455.89	456,438,529.12	426,357,000.13	204,115,420.11	209,676,023.15	-	20,585,188.63
五、负债总额	1,019,040,751.15	923,627,428.01	226,704,190.07	172,161,730.35	179,360,661.11	193,312,024.67	-	-34,411.12
六、补充信息								
1. 折旧和摊销费用	4,231,944.81	882,356.67	16,729,990.32	15,239,263.83	14,029,994.31	8,437,730.77	-	179,136.23
2. 资本性支出								
3. 折旧和摊销以外的非 现金费用								

项 目	饮食服务业务		其他		抵 销		合 计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	14,617,529.80	14,534,763.61	38,185,181.81	34,054,201.37	-20,825,612.95	-23,636,101.61	623,465,139.63	332,985,105.29
其中：对外交易收入	13,168,487.20	13,533,555.61	30,061,266.78	26,668,713.28			623,465,139.63	332,985,105.29
分部间交易收入	1,449,042.60	1,001,208.00	8,123,915.03	7,385,488.09	-20,825,612.95	-23,636,101.61	-	-
二、营业费用	14,806,539.90	14,838,082.93	32,788,571.87	27,804,703.52	-19,580,673.37	-19,690,101.61	598,081,102.06	409,392,786.09
三、营业利润	-189,010.10	-303,319.32	5,396,609.94	6,249,497.85	-1,244,939.58	-3,946,000.00	25,384,037.57	-76,407,680.80
四、资产总额	2,717,061.62	2,439,882.75	887,849,679.71	630,355,570.98	-909,897,749.14	-783,018,378.29	2,110,845,898.28	1,885,257,743.24
五、负债总额	2,422,997.85	3,288,029.48	994,113,987.45	705,671,658.06	-882,273,805.83	-679,522,130.35	1,539,368,781.81	1,318,504,329.10
六、补充信息								
1. 折旧和摊销费用	539,228.93	552,954.58	341,631.34	740,293.33			35,872,789.70	26,031,735.40
2. 资本性支出								
3. 折旧和摊销以外的 非现金费用								

(十) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示如下:

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	4,394,855.89	4.15%	
3 年以上	101,513,384.40	95.85%	45,502,269.40
合 计	105,908,240.29	100.00%	45,502,269.40

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
3年以上	117,192,064.40	100%	61,165,949.40
合 计	117,192,064.40	100%	61,165,949.40

(2) 应收账款按类别列示如下:

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	101,502,269.40	95.84%	45,502,269.40
其他不重大	4,405,970.89	4.16%	
合 计	105,908,240.29	100.00%	45,502,269.40

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	117,165,949.40	100.00%	61,165,949.40
其他不重大	26,115.00	0.00%	
合 计	117,192,064.40	100.00%	61,165,949.40

(3) 单项金额重大的主要应收账款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	42,611,328.05	3 年以上	涉及诉讼, 详见附注(十二)1(2)、 附注(十五)2
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	3 年以上	长期未能收回
合 计	101,447,889.05	45,447,889.05		

(4) 金额较大的应收账款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	欠款时间
深圳市基永物业发展有限公司	98,611,328.05	93.11%	3 年以上
天虹商场股份有限公司	3,685,618.89	3.48%	1 年以内
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.68%	3 年以上
合 计	105,133,507.94	99.27%	

2、 其他应收款

(1) 其他应收款按账龄列示如下:

账龄结构	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内 (含1年)	147,581,486.29	23.17%	
1年至2年 (含2年)	172,378,779.07	27.07%	2,600,000.00
2年至3年 (含3年)	774,097.31	0.12%	601,762.21
3年以上	316,159,530.51	49.64%	192,382,520.46
合 计	636,893,893.18	100.00%	195,584,282.67

账龄结构	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
1年以内 (含1年)	217,382,823.63	36.49%	2,600,000.00
1年至2年 (含2年)	778,274.84	0.13%	601,762.21
2年至3年 (含3年)	17,588,103.50	2.95%	12,532,519.60
3年以上	359,993,302.12	60.43%	187,453,670.00
合 计	595,742,504.09	100.00%	203,187,951.81

(2) 其他应收款按类别列示如下:

类别	期末账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	256,842,814.95	40.33%	195,584,282.67
其他不重大	380,051,078.23	59.67%	
合 计	636,893,893.18	100.00%	195,584,282.67

类别	年初账面余额		
	金 额	占总额的比例	坏账准备
单项金额重大	271,844,053.95	46.11%	200,360,254.16
其他不重大	321,070,752.49	53.89%	
合 计	592,914,806.44	100.00%	200,360,254.16

(3) 单项金额重大的主要其他应收款说明:

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
深业地产发展有限公司	108,432,646.29	68,634,188.97	3 年以上	长期未能收回
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	56,600,000.00	1-2 年及 3 年以上	履行担保款项, 难以收回
海南新达开发总公司	54,042,434.54	36,249,026.26	1 年以内至 3 年以上	长期未能收回
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	8,702,432.00	3 年以上	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	6,532,519.60	2—3 年	无可执行财产难以收回, 详见附注(十二)1(3)
香港跃恒发展有限公司	3,271,931.42	3,271,931.42	3 年以上	已清算
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况不佳
合 计	250,546,325.38	189,287,793.10		

(4) 金额较大的其他应收款详细情况:

欠款单位名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	欠款时间
深圳市物业房地产开发有限公司	327,376,776.08	51.40%	1 年以内至 3 年以上
深业地产发展有限公司	108,432,646.29	17.02%	3 年以上
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	8.89%	1—2 年及 3 年以上
海南新达开发总公司	54,042,434.54	8.49%	1 年以内至 3 年以上
深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	3.88%	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	1.89%	3 年以上
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	10,199,186.28	1.60%	3 年以上
合 计	593,381,362.34	93.17%	

3、 长期股权投资

股权投资类别	期末账面余额	年初账面余额
权益法核算的长期股权投资	65,190,292.51	63,490,577.32
成本法核算的长期股权投资	224,960,520.62	296,141,450.34
小计	290,150,813.13	359,632,027.66
减：长期股权投资减值准备	106,241,949.60	126,291,591.60
合计	183,908,863.53	233,340,436.06

(1) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期收到现金 红利金额
深圳国贸天安物业 有限公司	23,186,124.00	35,693,830.17	1,440,340.33		37,134,170.50	5,000,000.00
深圳物业吉发仓储 有限公司	30,645,056.04	25,998,714.05	298,931.22		26,297,645.27	
深圳天安国际大厦 物业管理有限公司	1,500,000.00	1,798,033.10	-39,556.36		1,758,476.74	
合计	55,331,180.04	63,490,577.32	1,699,715.19		65,190,292.51	5,000,000.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增 加	本期减少	期末余额
深圳市国贸汽车实业有限公 司	29,850,000.00	29,850,000.00			29,850,000.00
海南新达开发总公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳市物业房地产开发有限 公司	30,950,000.00	30,950,000.00			30,950,000.00
上海深圳物业发展有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	28,500,000.00			28,500,000.00
深圳国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00			1,600,000.00
深圳物业工程建设监理有限 公司	2,000,000.00	3,000,000.00			3,000,000.00
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00			12,000,000.00

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,380,000.00			1,380,000.00
深杉公司	17,695.09	17,695.09			17,695.09
香港深业地产有限公司	15,834,000.00	15,834,000.00			15,834,000.00
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	2,530,000.00			2,530,000.00
同人华塑股份有限公司	2,962,500.00	2,962,500.00			2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00			3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20			8,780,645.20
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00			7,600,000.00
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36	21,181,023.36		21,181,023.36	
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业公司	18,983,614.14	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55			3,682,972.55
美山置业有限公司	93.64		93.64		93.64
合计	311,613,412.22	296,141,450.34	93.64	71,181,023.36	224,960,520.62

(3) 长期股权投资减值情况

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00	991,861.00		7,600,000.00
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00		21,041,503.00	
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45
深杉公司	17,695.09			17,695.09
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00
海南新达开发总公司	20,000,000.00			20,000,000.00

投资项目	年初账面余额	本期计提数	本期减少额	期末账面余额
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00			2,530,000.00
香港深业地产有限公司	15,834,000.00			15,834,000.00
深圳市国贸商场有限公司	8,544,367.37			8,544,367.37
合计	126,291,591.60	991,861.00	21,041,503.00	106,241,949.60

注：对深圳富临实业股份有限公司长期股权投资及其减值准备的本期减少的原因系本期转让对该公司的股权。

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	26,154,776.18	20,822,123.59
合计	26,154,776.18	20,822,123.59

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	12,501,071.24	7,826,270.43
合计	12,501,071.24	7,826,270.43

按产品或业务类别列示主营业务情况：

产品或业务种类	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产销售收入	1,329,184.60	1,985,020.88	-655,836.28
房屋租赁和管理收入	24,825,591.58	10,516,050.36	14,309,541.22
合计	26,154,776.18	12,501,071.24	13,653,704.94

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、权益法核算的投资收益	1,699,715.19	1,012,061.06
2、处置长期股权投资损益	40,266,921.14	
2、处置交易性金融资产取得的收益	20,128.04	22,800,132.83
3、处置可供出售金融资产取得的收益	2,461,338.30	8,593,054.09

合计	44,448,102.67	32,405,247.98
----	---------------	---------------

（十一）关联方关系及其交易

1、 本公司关联方的认定标准：

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

2、 关联方关系

（1）存在控制关系的关联方

A. 本公司的母公司有关信息：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市投资控股有限公司	中国深圳市	为市属国有企业提供担保；对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；对所属企业进行资产重组、改制和资本运作；投资；市国资委授权的其他业务	母公司	有限责任公司(国有独资)	陈洪博

本公司控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司。详见附注（一）4。

B. 存在控制关系的子公司：

本企业的子公司有关信息详见附注（七）1。

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

A、存在控制关系的公司股东的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

企业名称	期初余额	本年增加数	本年减少数	期末余额
深圳市投资控股有限公司	400,000.00			400,000.00

B、存在控制关系的子公司的注册资本见附注（七）1。

（3）存在控制关系的关联方所持股份及其变化（未注明币种的为人民币）：

企业名称	期初余额		本期增（减）		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市投资控股有限公司	323,747,713.00	59.75			323,747,713.00	59.75
海南新达开发总公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸餐饮有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00	100			30,950,000.00	100

企业名称	期初余额		本期增（减）		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	100			29,850,000.00	100
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100			30,000,000.00	100
四川天和实业有限公司	8,000,000.00	100			8,000,000.00	100
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	100			1,200,000.00	100
深圳市天阙电梯技术有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆深国贸物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆奥博电梯有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市国贸石油有限公司	8,500,000.00	100			8,500,000.00	100
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	1,500,000.00	100			1,500,000.00	100
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市皇城物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	100			2,530,000.00	100
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	100			3,000,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100			1,380,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD20,000,000.00	100			HKD20,000,000.00	100
汇恒发展有限公司	HKD2.00	100			HKD2.00	100
置茂置业有限公司	HKD100.00	70			HKD100.00	70
胜达时投资有限公司（注）	HKD4.00	70			HKD4.00	70
美山置业有限公司	HKD100.00	100			HKD100.00	100

注：胜达时投资有限公司系置茂置业有限公司持股 100%的子公司。

（4）其他关联方关系的性质

企业名称	与本企业的关系
深圳物业吉发仓储有限公司	合营企业
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30%的股权
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26%的股权

深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33%股权
广州利士风汽车有限公司	持有其 30%的股权

3、 关联方交易

(1) 接受担保

A. 深圳市皇城地产有限公司为公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行 15,000 万元长期借款提供连带责任保证, 该借款期末余额为 4,000 万元。

B. 深圳市皇城地产有限公司、深圳市物业房地产开发有限公司为公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行 9,000 万元借款展期提供担保, 该展期借款期末余额为 9,000 万元。

(2) 关键管理人员报酬

本年度支付给关键管理人员的报酬总额(含个人所得税)为人民币 285.30 万元; 上年度支付给关键管理人员的报酬总额(含个人所得税)为人民币 355.28 万元。

(3) 关联方应收应付款项余额

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例%	
	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款:				
深圳国贸天安物业有限公司	24,705,931.45	29,705,931.45	14.19	5.24
安徽南鹏造纸有限公司	8,702,432.00	10,572,704.00	5.00	1.87
深圳国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	1.40	0.43
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1.00	0.31
短期借款:				
深圳市投资控股有限公司(注)	215,000,000.00	14,040,774.90	58.27	7.89
其他应付款:				
深圳市国贸石油有限公司	2,603,248.77		1.22	
深圳物业吉发仓储有限公司	6,953,472.00	1,558,256.00	3.27	0.52
广州利士风汽车有限公司	10,000,000.00	2,000,000.00	5.33	1.30

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 21,500 万元, 其中: 于 2008 年 7 月 31 日以中国农业银行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 2009 年 1 月 30 日; 于 2008 年 10 月 15 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 2009 年 10 月 14 日；于 2008 年 6 月 1 日对上期直接对公司的短期借款给予展期，借款金额为 1,500 万元，到期日为 2009 年 5 月 31 日。

（十二）或有事项

1、 未决诉讼

（1）1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以公司未按期交付房产为由，向深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）起诉公司及公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计港币约 3 亿元。公司以原告未付清房款为由提起反诉，深圳中院判决公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）提起上诉，广东省高院于 1999 年 4 月作出终审判决（共计 34 份判决书），判决双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，对方已付清全部楼款，判令公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计港币 7916 万元。该八家公司于同年 6 月向深圳中院申请执行。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，广东省高院应公司申请于 1999 年 8 月决定对本案进行再审。根据该再审决定，深圳中院在公司提供财产提存后，停止了该案的执行。2003 年底，广东省高院经过审查驳回了公司的申请。公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。本公司认为上述判决存在认定事实不清、适用法律错误、违反法定诉讼程序等问题随后向最高人民法院提出重审申请。2008 年 2 月，最高人民法院裁定其中的（1998）粤高法民终字第 298 号判决（第一商业公司案件）进行重审。广东省高级人民法院已于 2008 年 6 月 18 日开庭重审本案，其余案件仍在审查之中。

深圳中院于 2009 年 3 月 23 日发出 34 份《恢复执行通知书》，称海艺实业（深圳）有限公司等八家业主向深圳中院申请恢复执行广东省高院 1999 年作出的 34 份判决书。本公司原提存的房产的市场价值在 2008 年度发生了变动，很有可能将追加除已提存财产之外的其他财产计 19,481,328.37 元用于偿还债务，本公司已在报告期内将上述预计损失计入了预计负债。同时，基于 34 个案件中已经有一案进入审判监督程序等原因，我公司已向深圳中院提出执行异议。

（2）1993 年公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》（嘉宾大厦现名金利华大厦），1999 年 1 月，基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院起诉公司，要求解除转让合同，返还其已付的转让款及建设款。对此，公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。

2001 年 7 月 29 日，广东省高院出具（1999）粤高法民初 3 号民事裁定书（以下简称“3 号判决书”）判定：①公司应在判决生效后 30 内将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下；②基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后 60 日内支付 14,386 万元转让款。2001 年 11 月 27 日，公司向广东省高院申

请强制执行，由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议，经省高院裁定，解除了对基永公司约 1 万平方米房产的查封。

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

2006 年 3 月，根据最高人民法院的规定，公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产已被自动解封。至本期末，我司已申请恢复执行，目前等待法院审查。

（3）1996 年 7 月，中国华西企业有限公司与基永公司签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》，后因基永公司拖欠工程款，中国华西企业有限公司诉至罗湖法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元。该案已定于 2009 年 4 月重新开庭审理。本公司认为，本公司并非合同主体方，根据事实和法律依据，此诉讼案件将不会给公司带来损失。

（4）多快电梯系列案件

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。

皇城地产公司应收多快电梯款项期末余额为 11,726,693 元。多快电梯已经提供了陶伯明位于深圳皇城广场及世贸广场的 957.31 平方米的房产以及位于香港的一处房产、已到货的部分设备等作为供货担保，报告期内及期后，已对部分房产实施了拍卖等司法手段；根据上述已拍卖或仍提供担保的房产的产权情况、预计可变现金额，并考虑皇城地产公司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项进行了减值准备测试，对应收多快电梯的债权的期末余额计提了坏账准备 3,978,423.60 元。

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。

C、多快电梯供应给皇城地产公司的部分电梯及配件向多快（江阴）电梯制造有限公司深圳分公司（以下简称多快江阴公司）采购并未付款，多快江阴公司为此向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求皇城地产公司支付电梯配件款8,159,880元及延期付款违约金205,971.69元。2007年6月28日，深圳中院作出（2007）深中法民四初字第22号民事判决书，驳回多快江阴公司对皇城地产公司的诉讼请求。多快江阴公司不服判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2008年1月30日，广东省高级人民法院作出（2008）粤高法民四终字第18号民事判决书，驳回上诉，维持原判。

（5）2004年6月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称：美丝公司）向深圳市中级法院提起诉讼，诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔800万元。2005年3月，深圳市中级人民法院作出（2004）深中法民初字第108号民事判决书，判决本公司在3个月内返还4,782平方米土地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东省高级人民法院提起上诉。广东省高级人民法院于2005年11月25日判决撤销深圳市中级人民法院作出的（2004）深中法民初字第108号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

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

公司对深府复决（2005）294号《行政复议决定书》不服，于2005年10月20日向深圳市中级人民法院提起行政诉讼。2006年6月26日，深圳市中级人民法院作出（2005）深中法行初字第23号行政判决书判决：维持深圳市人民政府深府复决（2005）294号行政复议决定。公司不服该项判决，于2006年8月2日向广东省高级人民法院提起上诉，广东省高级人民法院作出（2006）粤高法行终字第154号行政判决书，

维持了深圳市中级人民法院的（2005）深中法行初字第 23 号行政判决，驳回我司的上诉。根据该判决，深圳市国土资源和房产管理局将重新审查深圳市美丝实业有限公司于 2005 年要求撤销我司深房地字第 3000320987、300119899 号《房地产证》的请求。

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

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

2007 年 11 月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回深圳市美丝实业有限公司撤销我司深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》的申请，深圳市美丝实业有限公司向深圳市福田区人民法院提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为。我司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第 10 号，该诉讼已于 2008 年 1 月 8 日开庭。2008 年 1 月，美丝公司又向深圳市福田区人民法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，将该土地恢复在登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第 70 号。2008 年 5 月，福田区人民法院对 70 号案件做了一审判决，判决撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008 年 7 月，公司收到福田区人民法院的《行政裁定书》，裁定中止（2008）深福法行初字第 10 号审理。

2008 年 12 月，深圳市中级人民法院做出（2008）深中法行终字第 223 号《行政判决书》，对（2008）深福法行初字第 70 号上诉案件作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与深圳市美丝实业有限公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

2009 年 2 月 11 日，公司收到深圳市福田区人民法院送达的《民事起诉状》，美丝公司已经向公司和

深圳市罗湖经济发展有限公司提起民事诉讼，要求确认原深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》登记的土地使用权及上盖建筑物归美丝公司所有；要求将其交付美丝公司，并赔偿人民币 750 万元。公司依法提出管辖权异议。2009 年 3 月 4 日，深圳市福田区人民法院向公司送达《通知书》，通知公司已依法将本案移送深圳市中级人民法院审理。

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。

2、担保事项

(1) 深圳市皇城地产有限公司为公司向中国建设银行深圳分行 15,000 万元长期借款提供连带责任保证，该借款期末余额为 4,000 万元。

(2) 深圳市物业房地产开发有限公司、深圳市皇城地产有限公司为公司向中国建设银行振华支行长期借款提供担保，该借款授信额度为 10,000 万元，期末余额为 9,000 万元。

(3) 公司为其子公司深圳市皇城地产有限公司向中国建设银行深圳分行长期借款提供担保，该借款授信额度为 25,000 万元，期末借款余额为 25,000 万元。

(4) 公司以国贸广场部分房产作抵押为其子公司深圳市国贸汽车实业有限公司向农业银行东部支行取得短期借款 5,000 万元，该借款期末余额为 5,000 万元。

(5) 为业主担保：公司及公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2008 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 21,410 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

3、或有资产

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

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

公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月，最高人民法院下达了(2004)民二监字第 146-1 号民事裁定书，裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。2006 年 5 月 12 日，广东省高院对 90 号判决再审审结，判决维持 90 号判决，本案恢复执行，湖北外贸向广州铁院请求付款并

请求再执行再审期间的利息，公司同时请求暂缓执行。2006年6月30日，广州铁院出具（2004）广铁中法执字第225-4号民事裁定书裁定：①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；②湖北外贸驻深办请求付款符合法律规定，广州铁院决定将划拨至该院账户的2,300万元扣除执行费后支付给湖北外贸驻深办；③对于湖北外贸驻深办所请求再执行再审期间利息不予支持；④90号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；⑤90号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失，并增加对基永公司的应收款项并提取坏账准备。公司认为广东省高院的再审判决存在认定事实和适用法律的错误，已经向最高人民法院申请再审。最高人民法院于2007年10月作出（2004）民二监字第146-3号《民事裁定书》，裁定由最高人民法院再审本案。

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

（2）2006年5月25日，深圳市人民政府颁布《关于印发深圳市社区配套和公共服务用房清理移交工作方案的通知》（深府办〔2006〕79号文），规定清理移交范围为1998年1月3日实行土地使用权有偿出让制度以来，由开发单位建设的居委会、中小学用房（土地合同约定产权归开发单位的除外）；1998年1月3日实行土地使用权有偿出让制度以来，土地合同约定或其他规定应当移交但尚未移交给政府的幼儿园等公共服务用房。土地合同没有明确产权是否归政府、以及没有明确是否以成本价提供给政府的居委会、中小学用房，均由政府以成本价收回。移交实物的成本价，应本着处理遗留问题宜粗不宜细的原则，按工程造价管理站公布的竣工当年信息价和造价指标确定成本价指导方案，审计部门对该方案的执行情况进行审核等。

经过统计，公司及其子公司约有建筑面积36,000平方米的配套和公共服务用房大多已移交给相关部门，并符合上述文件规定，预计可获得政府的成本价补偿。这些配套设施中，部分房产虽已测绘，但政府尚未进行面积确认、成本价核算，因此政府最终认定面积及补偿金额尚无法确定。根据会计准则的规定，这些配套设施的成本已分摊至开发产品，并随着开发产品的销售而结转至损益，因此，上述收回的成本价

补偿将增加公司的净资产。目前，公司已开始了向政府申请成本价补偿的工作，但获得政府批准、可收回成本的时间及可收回金额不能可靠地确定或计量，公司未在财务报表上确认上述或有资产。

（十三）资产负债表日后事项

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

2、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：本公司全资子公司——深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）在广东省四会市拥有使用面积31,394.49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，皇城地产拟与四会市政府协商回购四会土地。回购价格参照当地政府有关文件确定的同地段同类型地块回购价11.2万元/亩（约168元/平方米）来确定。截至报告日，皇城地产尚未与四会市有关政府部门达成回购协议。

3、资产负债表日后重大借款、还款情况

（1）2009年1月16日，公司对在招商银行总行营业部的短期借款办理借新还旧手续：偿还借款6,900万元；取得短期借款6,900万元，借款到期日为2010年1月16日。

（2）2009年1月24日，公司对深圳市投资控股有限公司在中国农业银行深圳市分行的委托短期借款5,000万元办理展期手续，借款到期日为2010年1月23日。

（3）公司对深圳市投资控股有限公司直接短期借款期末余额1,500万元，已于2009年3月25日全部归还。

（4）公司在中国银行深圳市分行的期末余额为3,000万元的短期借款，已于2009年2月13日全部归还。

（5）公司在中国建设银行深圳市分行的期末余额为9,000万元的短期借款，已于资产负债表日后归还借款本金4,000万元；在中国建设银行深圳市分行的期末余额为4,000万元的长期借款，已于资产负债表日后全部归还。

（6）皇城地产于2009年3月与中国农业银行深圳东部支行签订长期借款协议，协议约定借款金额为24,000万元，借款期限为3年，截至报告日止，皇城地产已取得借款20,000万元。

（7）公司之子公司深圳市国贸汽车实业有限公司在中国农业银行深圳东部支行的期末余额为5,000万元的短期借款，已于资产负债表日后归还借款本金1,700万元。

（十四）其他重要事项

1、2005年4月1日，公司第一、第二大股东深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司（两家公司合并以下简称“投资控股”）与卓见投资有限公司（以下简称“卓见投资”）签署《股份转让协议》，将持有的公司70.3%股份转让给卓见投资。2006年4月，卓见投资收到中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]40号批复，其提出的关于豁免因持有公司股份而应履行要约收购义务的申请未获批准，其须在收到批复后15日内发出全面收购要约。2006年5月，卓见投资收到中国证券监督管理委员会证监公司字[2006]97号通知：根据国家国有资产管理部门意见，卓见投资收购公司法人股中的一些问题尚待核实，卓见投资要约收购公司股份事宜暂停审核。

2007年4月23日，投资控股向本公司发来深投控[2007]181《关于终止深物业股权转让的通知》，决定终止股权转让及附属协议。卓见公司于2007年4月25日向本公司发来《关于投资控股单方面终止深物业股权转让的回应》，不同意投资控股单方面意图终止股权转让。双方均向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，中国国际经济贸易仲裁委员会于2007年10月25日作出如下仲裁：双方于2005年4月1日签订的《股份转让协议》合法有效，应当继续履行，卓见投资应当在2008年6月30日以前履行要约收购股份义务，如果期满仍未履行，该合同即行解除。

2008年7月15日，深物业公司董事会通过决议解聘了过渡期内聘任的卓见投资委派的总经理和财务总监。投资控股于2008年7月24日收到深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）（2008）深中法执字第667号《执行令》，要求投资控股自该令送达之日起五日内履行已生效的（2007）中国国贸京裁字第0488号裁决书确定的义务，投资控股随即向深圳市中级人民法院提出了执行异议。经法院审理，2008年10月22日，深圳中院向投资控股送达（2008）深中法执字第667号《民事裁定书》，裁定驳回申请执行人卓见投资的强制执行申请。本裁定书送达后立即发生法律效力。2008年10月27日，卓见投资向投资控股发函同意终止《股份转让协议》，并向登记公司发函决定不继续进行对本公司的要约收购。截至报告日止，上述股权仍登记在投资控股名下。

2、2008年11月11日、20日，投资控股提出股权分置改革方案，但未能获得12月12日股权分置改革相关股东会议的通过。截至报告日止，本公司尚未收到投资控股再次启动股权分置改革程序的书面动议。

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

公司应收深圳市基永物业发展有限公司金利华大厦房款10,001.43万元，已提坏账4,401.43万元，净额5,600万元。根据深圳市政府对52个“问题楼盘”处理的规定，到2006年9月30日，逾期仍未办理复工登记手续的项目，政府将依法收回金利华大厦的土地使用权及地上建筑物。

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

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

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

6、据土地政策和公司开发计划，2008年4月，子公司皇城地产向规划部门上报皇城0051地块的设计方案招投标备案，同时方案发标。5月，皇城地产收到深规直属函[2008]467号复函，称市政规划福田南路连通福港路工程需占用0051地块部分用地，暂时不同意所报设计方案备案。6月，本公司、皇城地产致函政府相关部门，积极与其沟通协商，争取取消或调整原市政规划方案，以保障0051地块的正常开发及其开发价值。

7、本公司依据《劳动法》、《劳动合同法》，结合深圳市国资委2006年8月18日发布的《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》、《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》等相关文件精神，制定了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司深化劳动人事分配制度改革经济补偿办法》（以下简称《补偿办法》），《补偿办法》已经2008年10月10日物业集团职工代表大会通过。本公司根据《补偿办法》制定了本公司员工辞退计划，该辞退计划已经本公司第六届董事会第十四次会议批准，并通知了全体员工，本公司已不能也不准备单方面撤回解除本计划。根据该辞退计划，本公司在报告期内已支付辞退福利12,169,019.50元，并在报告期末依据会计准则的要求预计了辞退福利24,474,290元（辞退福利总额为36,643,309.50元）。

8、2000-2002年，公司子公司皇城地产公司与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司（以上两方以下简称“合和公司”）签订了《解除〈合作开发成立及经营深圳皇岗口岸服务区协议书〉的协议》及若干补充协议，约定解除双方合作关系。该协议经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2027

号文批复生效。根据协议及补充协议的规定，皇城地产公司应在协议生效起 48 个月内向合和公司偿还投资本息共计人民币 433,880,000 元，并约定了各阶段的还款金额、还款期限及逾期还款应承担的罚息计算方法等。皇城地产公司未能按照协议的约定按时偿还欠款，2006 年按截至期末的罚息 1,954.17 万元计入了预计负债。截至 2007 年 12 月 31 日，皇城地产公司已经偿还全部欠款本金及利息。2008 年 1 月 15 日，皇城地产公司与合和公司签署协议，一致同意皇城地产公司于 2008 年 1 月 18 日支付人民币 500 万元（所得税后金额，折算所得税前金额为 539.57 万元）结清逾期罚息，合和公司同意不会向皇城地产公司追讨因皇城地产公司使其支付款项的其他损失（含其他罚息）。2008 年 1 月 18 日，皇城地产公司向合和公司支付了 539.57 万元逾期罚息。

（十五）补充资料

1、根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2007年修订）》的要求计算净资产收益率、每股收益：

2008 年	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.72%	1.72%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.99%	3.98%	0.04	0.04

2007 年	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.84%	-4.75%	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-15.64%	-15.35%	-0.16	-0.16

计算过程：

项目	2008年	2007年
归属于公司普通股股东的净利润	9,829,397.29	-27,377,663.77
非经常性损益（收益“-”）	12,912,391.06	-61,156,249.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22,741,788.35	-88,533,913.11
归属于公司普通股股东的期初净资产	565,896,202.38	590,341,298.69

归属于公司普通股股东的净利润	9,829,397.29	-27,377,663.77
资本公积增加（减少“-”）	-4,946,544.56	4,946,544.56
盈余公积增加（减少“-”）		
外币报表折算差额增加（减少“-”）	-1,601,920.03	-2,013,977.10
其他（注）	1,438,230.33	
归属于公司普通股股东的期末净资产	570,615,365.41	565,896,202.38
期初股本	541,799,175.00	541,799,175.00
期末股本	541,799,175.00	541,799,175.00
加权平均股本	541,799,175.00	541,799,175.00

注：其他系合并报表范围变更转出未分配利润。

2、非经常性损益（损失为负数）

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

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本期发生数	上期发生数
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	37,492,848.64	5,189,478.27
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-36,643,309.35	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-19,481,328.37	14,163,977.25
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	2,496,843.45	29,160,496.70
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,590,215.06	1,882,995.07
其他符合非经常性损益定义的损益项目		13,364,823.21
小 计	-14,544,730.57	63,761,770.50
扣除非经常性损益的所得税影响数	1,632,339.51	-2,605,521.16
合 计	-12,912,391.06	61,156,249.34

注1：上期发生数中“其他符合非经常性损益定义的损益项目”系执行新会计准则按照要求转回期初应付福利费余额形成的损益。

注2：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”包括出售固定资产、转让长期股权投资、清算投资收益等非流动资产处置损益。

注3：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”系本期制定职工辞退计划预

计辞退福利金额，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”。

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2008 年 12 月 31 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	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	2,670,729.47	63,900.00	5,192,690.52	74,858.90
应收票据				
应收账款	68,605,911.80	60,405,970.89	66,415,218.51	56,026,115.00
预付款项	2,305,629.53		68,288,274.02	104,200.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	67,222,142.10	441,309,610.51	75,964,525.14	392,554,552.28
买入返售金融资产				
存货	1,153,726,292.83	106,048,264.34	974,256,614.17	112,854,995.17
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,566,239,433.59	615,630,358.62	1,432,279,009.70	571,978,433.76
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产			9,200,018.40	4,726,472.40
持有至到期投资	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	81,273,230.90	183,908,863.53	72,204,803.43	233,340,436.06
投资性房地产	224,041,978.19	133,384,070.84	174,233,469.26	124,304,228.11
固定资产	104,013,870.31	46,337,392.67	112,616,882.32	68,743,884.72
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	119,402,340.92		74,066,417.06	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	2,549,186.42	2,409,176.42	210,006.00	
递延所得税资产	13,322,857.95		10,444,137.07	
其他非流动资产				
非流动资产合计	544,606,464.69	366,039,503.46	452,978,733.54	431,115,021.29
资产总计	2,110,845,898.28	981,669,862.08	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05
流动负债：				
短期借款	369,000,000.00	164,000,000.00	286,640,774.90	178,040,774.90
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	137,040,777.65	36,748,755.23	78,261,460.46	34,610,496.74
预收款项	67,150,023.78	122,312.00	135,947,584.01	187,515.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	67,254,232.19	16,228,231.70	31,706,522.26	5,749,368.56
应交税费	82,322,778.74	1,198,324.42	38,959,623.05	4,007,757.91
应付利息	620,737.50	620,737.50	587,044.80	587,044.80
其他应付款	187,732,899.73	384,394,686.18	153,712,806.26	292,350,842.79
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	100,000,000.00	90,000,000.00	239,992,263.87	80,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,011,121,449.59	693,313,047.03	965,808,079.61	595,533,801.55
非流动负债：				
长期借款	348,229,343.34	40,000,000.00	186,803,081.28	149,450,000.00
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	41,772,906.07	41,772,906.07
递延所得税负债			1,211,007.25	554,092.94
其他非流动负债	118,763,754.44	9,886,144.84	122,909,254.89	9,886,144.84
非流动负债合计	528,247,332.22	111,140,379.28	352,696,249.49	201,663,143.85
负债合计	1,539,368,781.81	804,453,426.31	1,318,504,329.10	797,196,945.40

所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	25,332,931.52	226,883.79	30,279,476.08	2,751,084.94
减: 库存股				
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备				
未分配利润	-55,930,192.11	-427,728,750.13	-67,197,819.73	-401,572,877.40
外币报表折算差额	-3,505,676.11		-1,903,756.08	
归属于母公司所有者权益合计	570,615,365.41		565,896,202.38	
少数股东权益	861,751.06		857,211.76	
所有者权益合计	571,477,116.47	177,216,435.77	566,753,414.14	205,896,509.65
负债和所有者权益总计	2,110,845,898.28	981,669,862.08	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05

利 润 表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 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	623,465,139.63	26,154,776.18	332,985,105.29	20,822,123.59
其中: 营业收入	623,465,139.63		332,985,105.29	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	617,322,969.87		413,449,519.44	
其中: 营业成本	339,569,377.34	12,501,071.24	261,196,620.14	7,826,270.43
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	90,044,123.93	1,351,107.98	18,988,428.83	1,096,337.79
销售费用	19,695,986.96		15,923,457.32	
管理费用	139,121,028.95	62,336,820.73	86,870,710.57	48,746,067.47
财务费用	22,355,106.10	12,922,682.47	26,413,569.23	16,644,650.73

资产减值损失	6,537,346.59	-5,947,564.64	4,056,733.35	7,306,927.17
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-2,383,995.78	5,500.00	-2,921,691.70	-5,918,584.09
投资收益(损失以“-” 号填列)	37,435,024.74	44,448,102.67	33,094,249.46	32,405,247.98
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	1,699,715.19	1,699,715.19	1,012,061.06	1,012,061.06
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	41,193,198.72	-12,555,738.93	-50,291,856.39	-34,311,466.11
加：营业外收入	9,830,770.09	6,718,663.32	8,072,460.76	6,215,602.19
减：营业外支出	21,083,505.08	20,318,797.12	-13,163,989.83	404,218.18
其中：非流动资产处置 损失	34,855.31		14,259.33	
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	29,940,463.73	-26,155,872.73	-29,055,405.80	-28,500,082.10
减：所得税费用	20,106,527.14		-1,674,189.82	-888,472.65
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	9,833,936.59	-26,155,872.73	-27,381,215.98	-27,611,609.45
归属于母公司所有者 的净利润	9,829,397.29		-27,377,663.77	
少数股东损益	4,539.30		-3,552.21	
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.02	-0.05	-0.05	-0.05
(二) 稀释每股收益	0.02	-0.05	-0.05	-0.05

现 金 流 量 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 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	584,847,068.44	22,403,953.44	472,011,767.36	20,103,393.59
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			892,244.27	892,244.27
收到其他与经营活动有关的现金	18,340,028.19	208,300,649.89	41,121,875.28	454,851.33
经营活动现金流入小计	603,187,096.63	230,704,603.33	514,025,886.91	21,450,489.19
购买商品、接受劳务支付的现金	357,078,474.18	3,528,685.86	387,859,466.92	1,598,271.12
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	175,300,925.87	21,161,806.56	160,680,341.99	19,256,732.92
支付的各项税费	57,968,663.34	8,172,946.56	36,492,767.62	10,153,912.38
支付其他与经营活动有关的现金	36,542,010.75	90,797,214.57	50,562,079.15	109,894,382.87
经营活动现金流出小计	626,890,074.14	123,660,653.55	635,594,655.68	140,903,299.29
经营活动产生的现金流量净额	-23,702,977.51	107,043,949.78	-121,568,768.77	-119,452,810.10

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,439,362.19	16,235,835.16	49,197,305.03	47,065,100.72
取得投资收益收到的现金	5,000,000.00	5,000,000.00	413,777.66	413,777.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,579,657.07	12,126,378.83	5,764,792.92	4,462,377.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	35,019,019.26	33,362,213.99	55,375,875.61	51,941,255.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,393,724.80	1,244,016.00	7,861,463.91	446,660.00
投资支付的现金	228,834.02		217,312.65	1,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	1,345,861.66	35,800.00		
投资活动现金流出小计	18,968,420.48	1,279,816.00	8,078,776.56	1,446,660.00
投资活动产生的现金流量净额	16,050,598.78	32,082,397.99	47,297,099.05	50,494,595.38
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	734,000,000.00	200,000,000.00	725,912,364.56	424,820,328.69
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	2,080,914.01			
筹资活动现金流入小计	736,080,914.01	200,000,000.00	725,912,364.56	424,820,328.69
偿还债务支付的现金	631,196,001.81	314,450,000.00	467,172,473.32	354,439,468.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,757,498.50	27,236,444.05	40,617,049.67	28,677,587.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				

支付其他与筹资活动有关的现金	2,840,000.00			
筹资活动现金流出小计	698,793,500.31	341,686,444.05	507,789,522.99	383,117,056.32
筹资活动产生的现金流量净额	37,287,413.70	-141,686,444.05	218,122,841.57	41,703,272.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-87,994.45	-1,003.25	-156,523.68	-12,315.54
五、现金及现金等价物净增加额	29,547,040.52	-2,561,099.53	143,694,648.17	-27,267,257.89
加：期初现金及现金等价物余额	242,161,687.34	10,363,712.41	98,467,039.17	37,630,970.30
六、期末现金及现金等价物余额	271,708,727.86	7,802,612.88	242,161,687.34	10,363,712.41

所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益								所有者 权益合 计	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	一般风 险准备	未分配 利润	其他	少数股 东权益		实收资 本（或 股本）	资本公 积	减：库 存股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他	少数股 东权益	
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	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11		-39,820,155.96	110,221.02	860,763.97	591,202,062.66
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
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	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11		-39,820,155.96	110,221.02	860,763.97	591,202,062.66
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		4,946,544.56				-27,377,663.77	-2,013,977.10	-3,552.21	-24,448,648.52
（一）净利润						9,829,397.29		4,539.30	9,833,936.59						-27,377,663.77		-3,552.21	-27,381,215.98
（二）直接计入所有者 权益的利得和损失		-4,946,544.56				1,438,230.33	-1,601,920.03		-5,110,234.26		4,946,544.56					-2,013,977.10		2,932,567.46
1. 可供出售金融资		-3,078,							-3,078,		3,078,2							3,078,2

产公允价值变动净额		294.09							294.09		94.09							94.09
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-2,422,343.41							-2,422,343.41		2,422,343.41							2,422,343.41
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		554,092.94							554,092.94		-554,092.94							-554,092.94
4. 其他						1,438,230.33	-1,601,920.03		-163,689.70							-2,013,977.10		-2,013,977.10
上述（一）和（二）小计		-4,946,544.56				11,267,627.62	-1,601,920.03	4,539.30	4,723,702.33		4,946,544.56				-27,377,663.77	-2,013,977.10	-3,552.21	-24,448,648.52
（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																		
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、本期期末余额	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	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

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司（母公司）									2007 年 12 月 31 日									单位：（人民币）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	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	盈余公 积	一般风 险准备	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	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11		-373,961,267.95			230,983,917.95	
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
二、本年初余额	541,799,175.00	2,751,084.94		62,919,127.11		-401,572,877.40			205,896,509.65	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11		-373,961,267.95			230,983,917.95	
三、本年增减变动金额		-2,524,200.00				-26,150.00			-28,680.00		2,524,200.00				-27,610.00			-25,080.00	

(减少以“-”号填列)		201.15				5,872.73			0,073.88		01.15				1,609.45			7,408.30
(一) 净利润						-26,155,872.73			-26,155,872.73						-27,611,609.45			-27,611,609.45
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-2,524,201.15							-2,524,201.15		2,524,201.15							2,524,201.15
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-3,078,294.09							-3,078,294.09		3,078,294.09							3,078,294.09
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		554,092.94							554,092.94		-554,092.94							-554,092.94
4. 其他																		
上述(一)和(二)小计		-2,524,201.15				-26,155,872.73			-28,680,073.88		2,524,201.15				-27,611,609.45			-25,087,408.30
(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																		
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、本期期末余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11		-427,728,750.13			177,216,435.77	541,799,175.00	2,751,084.94		62,919,127.11		-401,572,877.40			205,896,509.65

