

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 南方民和会计师事务所为本公司 2008 年度财务报告出具了无保留意见的审计报告。

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

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深深房 A、深深房 B
股票代码	000029、200029
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市人民南路深房广场 46-48 楼
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	http://www.sfjt.com.cn
电子信箱	spg@163.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	冯宏伟
联系地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话	82293000-4718、4715	82293000-4718、4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
营业收入	706,005,324.41	845,127,526.44	-16.46%	995,935,563.22
利润总额	41,034,343.76	51,658,929.76	-20.57%	21,218,544.81
归属于上市公司股东的净利润	19,123,787.11	39,007,992.54	-50.97%	20,150,368.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,340,998.68	8,059,156.58	164.80%	59,637,104.41
经营活动产生的现金流量净额	-82,529,495.72	-50,781,796.43	-62.52%	180,631,092.66
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	2,265,656,678.91	2,302,724,936.60	-1.61%	2,392,948,463.16
所有者权益（或股东权益）	1,208,288,874.76	1,188,146,644.01	1.70%	1,130,710,841.90
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0.00%	1,011,660,000.00

3.2 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（元/股）	0.0189	0.0386	-51.04%	0.0199
稀释每股收益（元/股）	0.0189	0.0386	-51.04%	0.0199
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0211	0.0080	163.75%	0.059
全面摊薄净资产收益率（%）	1.58%	3.28%	-1.70%	1.78%
加权平均净资产收益率（%）	1.60%	3.35%	-1.75%	1.89%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	1.77%	0.68%	1.09%	5.27%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.78%	0.69%	1.09%	5.59%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.08	-0.05	60.00%	0.18
	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（元/股）	1.19	1.17	1.71%	1.12

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	3,048,259.89	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-4,200,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-406,051.04	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-646,826.14	
所得税影响额	-12,594.28	
合计	-2,217,211.57	-

3.3 境内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	622,279,350	61.51%				-50,583,000	-50,583,000	571,696,350	56.51%
1、国家持股									
2、国有法人持股	622,273,800	61.51%				-50,583,000	-50,583,000	571,690,800	56.51%
3、其他内资持股	5,550							5,550	
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	5,550							5,550	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	389,380,650	38.49%				50,583,000	50,583,000	439,963,650	43.49%
1、人民币普通股	269,380,650	26.63%				50,583,000	50,583,000	319,963,650	31.63%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%						120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%						1,011,660,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	622,273,800	50,583,000	0	571,690,800	无	2008.10.13
合计	622,273,800	50,583,000	0	571,690,800	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	104,002				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	64.82%	655,800,149	571,690,800	0
李刚	境内自然人	0.08%	816,717	0	0
钟颖欣	境内自然人	0.08%	762,500	0	0
CHU KOON YUK	境外自然人	0.07%	720,000	0	0
陈康亮	境外自然人	0.07%	683,417	0	0
胡燕芬	境外自然人	0.06%	604,100	0	0
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY.LIMITED	境外法人	0.06%	600,000	0	0
夏秀珍	境内自然人	0.05%	525,700	0	0
朱志开	境内自然人	0.05%	476,100	0	0
KWONG,FAT MOON EDKO 邝发满	境外自然人	0.05%	473,399	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市投资控股有限公司		84,109,349		人民币普通股	
李刚		816,717		人民币普通股	
钟颖欣		762,500		人民币普通股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
陈康亮		683,417		境内上市外资股	
胡燕芬		604,100		境内上市外资股	
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY.LIMITED		600,000		境内上市外资股	
夏秀珍		525,700		人民币普通股	
朱志开		476,100		人民币普通股	
KWONG,FAT MOON EDKO 邝发满		473,399		境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

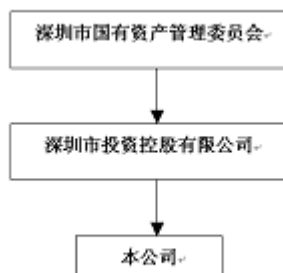
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，注册资本 460000 万元，法定代表人陈洪博，办公地址：深圳市福田区深南大道投资大厦 18 楼，邮编：518049。主营业务：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。本公司最终控制人为深圳市国有资产管理委员会。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
邵志和	董事长	男	58	2002 年 12 月 28 日	2009 年 02 月 11 日	7,400	7,400	无	40.00	否
郭宏壮	总经理	男	50	2006 年 08 月 21 日	2012 年 02 月 11 日	0	0	无	40.00	否
庄创辉	监事	男	54	2003 年 01 月 28 日	2009 年 02 月 11 日	0	0	00	40.00	否
彭乃店	董事	男	59	1996 年 09 月 28 日	2009 年 02 月 11 日	0	0	00	31.71	否
许振汉	董事	男	55	2003 年 01 月 28 日	2009 年 02 月 11 日	0	0	0	0.00	是
刘 英	董事	女	46	2006 年 09 月 08 日	2009 年 02 月 11 日	0	0	0	0.00	是
文 利	董事	女	39	2006 年 09 月 08 日	2012 年 02 月 11 日	0	0	0	0.00	是
宗德纯	独立董事	男	67	2004 年 06 月 28 日	2010 年 06 月 28 日	0	0	0	3.60	否
侯莉颖	独立董事	女	54	2004 年 06 月 28 日	2010 年 06 月 28 日	0	0	0	3.60	否
周含军	独立董事	男	39	2008 年 02 月 26 日	2012 年 02 月 11 日	0	0	00	3.00	否

邓康诚	监事	男	41	2004年06月28日	2009年02月11日	0	0	0	0.00	是
熊兴农	监事	男	51	2004年06月28日	2012年02月11日	0	0	0	17.45	否
陈俊义	监事	男	51	2006年04月11日	2009年02月11日	0	0	0	22.34	否
张旭熙	监事	男	32	2006年04月11日	2012年02月11日	0	0	0	16.93	否
罗坤权	副总经理	男	53	2003年01月28日	2008年08月22日	0	0	0	19.20	否
罗自超	副总经理	男	48	2003年08月21日	2012年02月11日	0	0	0	31.71	否
宋公利	副总经理	男	52	2006年08月21日	2009年02月11日	0	0	0	31.71	否
杨家勇	副总经理	男	36	2006年08月21日	2012年02月11日	0	0	0	31.71	否
陈继	董事会秘书	男	36	2003年01月28日	2012年02月11日	0	0	0	23.22	否
合计	-	-	-	-	-	7,400	7,400	-	356.18	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
邵志和	董事长	13	7	6	0	0	否
郭宏壮	董事	13	7	6	0	0	否
许振汉	董事	13	6	6	0	1	否
彭乃店	董事	13	7	5	0	1	否
刘英	董事	13	7	6	0	0	否
文利	董事	13	7	6	0	0	否
宗德纯	独立董事	13	7	6	0	0	否
侯莉颖	独立董事	13	6	6	1	0	否
周含军	独立董事	12	6	6	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2008 年无论对于全球还是国内，都是不同寻常之年。随着全球金融危机迅速蔓延，市场环境持续恶化，作为与金融、资本市场密切相关、受金融海啸冲击最为直接的房地产业，寒冬降临，公司也同样面临着重的冲击和挑战。

在金融海啸的严酷“考验”下，我们本着“精进管理、打造品牌、能快则快、增加储备”的方针，深入开展“发展提高年”活动，推动企业各项工作稳中求进；着眼科学发展、持续发展，果断调整经营策略，灵活应对市场危机；管理层勤勉尽责，员工努力实干，完成了年度经营指标。为应对突然爆发的金融海啸和地产萧条，我们适时提出两个千方百计、两个持之以恒的应对方略，即：千方百计完成经营任务，千方百计加快开发销售；持之以恒提高管理水平，持之以恒增加土地储备。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产及租赁	37,962.71	34,125.42	10.11%	-31.62%	-32.82%	-18.80%
工程施工	20,292.90	20,032.63	1.28%	20.78%	18.53%	361.29%
物业管理	9,395.52	9,096.68	3.18%	9.04%	13.85%	-52.30%
酒店及其他服务	2,949.40	2,803.94	4.93%	-17.52%	-19.87%	88.86%
主营业务分产品情况						
住宅	31,834.00	28,014.00	12.00%	-37.65%	-18.23%	-20.90%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广东省	70,431.00	-16.51%
境 外	169.27	9.80%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）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	645,470.00	-456,411.50			189,488.50
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	645,470.00	-456,411.50			189,488.50
金融负债					

投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	645,470.00	-456,411.50			189,488.50

6.5 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
星湖花园 3#楼	1,644.15	2008 年初竣工	本报告期结转收入 2,887 万元
水云天雅、茗苑	472.15	完成施工图报建工作	无
汕头金叶岛国际花园	18,698.05	分期开发	本报告期结转收入 22,571 万元
金湖路北侧	5,353.89	本年新增土地，项目在规划中	无
合计	26,168.24	-	-

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

☐ 适用 ☒ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经南方民和会计师事务所审计，本公司 2008 年度净利润为 19,123,787.11 元，历年累计亏损-934,635,245.38 元，根据有关法规和公司章程规定，以 2008 年度净利润弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。弥补亏损之后，公司未分配利润为-915,511,458.27 元。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	0.00	39,007,992.54	0.00%
2006 年	0.00	20,150,368.49	0.00%
2005 年	0.00	12,100,200.79	0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司累计亏损，不具备利润分配条件。	公司 2008 年末分配利润为负数，需要以后年度弥补

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		0.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		0.00				
报告期末对子公司担保余额合计		2,800.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		2,800.00				
担保总额占公司净资产的比例		2.32%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		被担保单位是公司全资子公司，资金用途和还款来源可控，基本无风险。				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额

深圳市投资控股有限公司	0.00	0.00	0.00	6,384.88
合计	0.00	0.00	0.00	6,384.88

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

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

一、深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；2、本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；3、本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”，该承诺正履行中； 二、深圳市投资控股有限公司 限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。”，该承诺已履行； 三、深圳市投资控股有限公司在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施，投资控股公司的承诺无法履行。

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。	已履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	无	无
其他对公司中小股东所作承诺	无	无

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 国兴大厦诉讼案 1997 年 3 月 21 日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目 68%的权益以人民币 14,500 万元转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后，尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司，本公
--

司遂提起法律诉讼。经广东省高级人民法院审理，于 2002 年 9 月 28 日下达“(2001)粤高法经一初字第 7 号”《民事判决书》，判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款 98,948,060.00 元及利息。2003 年此案经二审审理判决维持原判。

2008 年 2 月 22 日，本公司与保兴公司签订协议书，约定由保兴公司向本公司支付 1500 万元，本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。因保兴公司未履行该协议，2008 年 7 月 23 日，本公司与保兴公司及第三方深圳市宏明木业有限公司签订和解协议书，由第三方以 250 万元现金和深圳国际交易广场 1514 号房产（343.95 平方米）代保兴公司履行 1500 万元债务及其他约定。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司已收到 250 万元现金，抵债房产尚未办理过户手续。

截止 2008 年 12 月 31 日，本案累计执行收回 66,201,645.33 元。

(2) 西安项目诉讼案

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

本案截至 2008 年 12 月 31 日，本公司已执行收回 11,500,000.00 元，两被执行人尚欠西安新峰公司未受偿债权本金 2,154 万元及利息。目前案件在执行中，本报告期内无实质进展。

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资余额 32,840,729.61 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

(3) 罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任；4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息；5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。截止 2008 年 12 月 31 日，本案尚在执行中。

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额 9,600,000.00 元，已计提坏账准备 4,800,000.00 元。

(4) 暹罗燕窝酒楼诉讼案

2003 年 3 月 26 日，深圳市暹罗燕窝酒楼与本公司签订房屋租赁合同，租用本公司房产开办暹罗燕窝酒楼，燕窝酒楼因经营不善于 2006 年 1 月关闭。2006 年 5 月，深圳市暹罗燕窝酒楼以本公司未尽到业主和物业管理人义务为由向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，要求本公司赔偿其经营及装修损失。2007 年 12 月 29 日深圳市罗湖区人民法院（2006）深罗法民三初字第 808 号民事判决书作出判决，本公司应支付深圳市暹罗燕窝酒楼经营及装修等损失 2,926,714.08 元。本公司不服上述判决，已于 2008 年 2 月 26 日向深圳市中级人民法院提起上诉，截止 2008 年 12 月 31 日，深圳市中级人民法院尚未作出二审判决。

本公司根据深圳市罗湖区人民法院判决的金额扣除深圳市暹罗燕窝酒楼尚欠本公司的租金及物业管理费后，预计了 2,196,714.08 元诉讼损失。

(5) 沈阳同新借款案

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳同新公司”）是本公司全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳设立的合资公司，新峰公司持股比例为 93.1%，其主营业务是开发沈阳新峰商业广场。沈阳同新公司在本公司提供担保下于 1994 年至 2001 年间以借新还旧方式向中国农业银行沈阳市沈河支行贷款 1314 万元，因贷款到期后沈阳同新公司无力偿还贷款，农行沈河支行起诉至沈阳中级法院，沈阳同新公司于是向本公司借款用于偿还欠中国农业银行沈阳市沈河支行 1314 万元贷款及相应利息。2008 年 1 月 25 日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会裁决，沈阳同新公司应自裁决作出之日起三十天内，偿还欠本公司款项 14,422,440.22 元及相应的利息，截止 2008 年 12 月 31 日，本案尚在执行中，本公司尚未收到沈阳同新公司的还款。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例	报告期损益
----	------	------	------	-----------	------	-------	------------	-------

							(%)	
1	流通 A 股	601939	建设银行	58,050.00	9,000	34,470.00	18.19%	-23,580.00
2	流通 A 股	601857	中国石油	50,100.00	3,000	30,510.00	16.10%	-19,590.00
3	流通 A 股	601328	交通银行	31,600.00	4,000	18,960.00	10.01%	-12,640.00
4	流通 A 股	601088	中国神华	36,990.00	1,000	17,540.00	9.26%	-19,450.00
5	流通 A 股	601009	南京银行	22,000.00	2,000	16,780.00	8.86%	-5,220.00
6	流通 A 股	002165	红宝丽	6,045.00	750	8,197.50	4.33%	2,152.50
7	流通 A 股	601998	中信银行	11,600.00	2,000	7,720.00	4.07%	-3,880.00
8	流通 A 股	2258	利尔化学	8,030.00	500	6,950.00	3.67%	-1,080.00
9	流通 A 股	601898	中煤能源	16,830.00	1,000	6,470.00	3.41%	-10,360.00
10	流通 A 股	601168	西部矿业	13,480.00	1,000	6,290.00	3.32%	-7,190.00
期末持有的其他证券投资				48,540.00	-	35,601.00	18.79%	-12,939.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				303,265.00	-	189,488.50	100%	-113,776.50

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

一、_报告期内监事会召开会议情况 (一)、第一次会议于 2008 年 1 月 25 日召开，审议通过《深圳证券局巡检整改报告》。 (二)、第二次会议于 2008 年 4 月 21 日召开，审议通过《2007 年度报告及摘要》、《2007 年利润分配方案》、《2007 年监事会报告》。 (三)、第三次会议于 2008 年 8 月 20 日召开，审议通过《2008 年半年度报告及摘要》。 二、_监事会对有关事项的独立意见和基本评价 (一) 公司依法运行情况：2008 年监事会成员列席了各次董事会会议及其它重要会议。监事会认为：报告期内公司决策能够按照公司章程运作，内部管理机制和公司管控制度进一步健全完善，董事及管理层人员在履职中做到了勤勉尽责，经营运作基本合规。 (二) 对内部控制自我评价的意见： 2008 年度，公司以深入开展公司治理专项活动为契机，对各项内部控制制度进行了修订和完善，使内控制度体系基本覆盖公司运营的各层面和各环节，及时处理和纠正公司运营过程中出现的偏差，内部控制自我评价报告符合公司内部控制的实际情况。 (三) 公司财务情况：监事会认为，深圳南方民和会计事务所出具的审计意见是客观的，财务报告分析切合实际，真实反映了公司财务状况和经营情况。 (四) 报告期内，公司无募集资金。 (五) 报告期内，公司无关联交易行为。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司全体股东: 我们审计了后附的深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“深房集团”)财务报表,包括2008年12月31日公司及合并的资产负债表,2008年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动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房集团管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。 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,深房集团财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了深房集团2008年12月31日公司及合并的财务状况以及2008年度公司及合并的经营成果和现金流量。	
深圳南方民和会计师事务所 有限责任公司	中国注册会计师 蔡晓东 中国注册会计师 赖承勇

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2008年12月31日 单位:(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	328,413,393.57	188,891,010.32	451,915,145.77	219,453,189.28
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	189,488.50	189,488.50	645,470.00	645,470.00
应收票据				
应收账款	14,937,238.37	7,598,911.50	15,396,075.35	8,877,807.66
预付款项	24,332,129.12	478,423.65	20,400,102.24	215,537.63
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				

应收利息				
应收股利				
其他应收款	44,004,157.29	607,212,015.51	50,512,052.62	597,447,535.25
买入返售金融资产				
存货	945,592,254.25	181,274,439.65	822,475,093.91	158,995,156.01
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,357,468,661.10	985,644,289.13	1,361,343,939.89	985,634,695.83
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	92,830,359.32	302,909,360.35	85,978,361.05	310,584,126.62
投资性房地产	719,025,078.32	641,638,730.03	749,511,049.03	668,607,908.15
固定资产	70,894,484.45	41,729,025.52	76,324,451.29	44,054,270.10
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	6,430,760.00		6,312,140.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	527,346.90		825,350.08	
递延所得税资产	18,479,988.82	4,235,725.42	22,429,645.26	10,172,116.09
其他非流动资产				
非流动资产合计	908,188,017.81	990,512,841.32	941,380,996.71	1,033,418,420.96
资产总计	2,265,656,678.91	1,976,157,130.45	2,302,724,936.60	2,019,053,116.79
流动负债：				
短期借款	59,200,000.00	59,200,000.00	47,000,000.00	47,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	230,446,779.80	32,708,884.80	181,259,988.97	32,338,787.84
预收款项	130,134,521.89	5,211,019.92	206,993,814.01	4,268,071.92
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	25,202,232.34	10,720,641.23	31,957,382.75	15,086,558.23
应交税费	2,251,929.90	4,250,387.71	-3,041,657.01	2,877,169.33
应付利息	7,888,053.54	7,888,053.54	2,901,306.85	2,901,306.85

应付股利				
其他应付款	262,914,117.22	355,621,239.01	277,615,580.37	371,180,760.18
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	10,461,764.71	10,461,764.71	25,280,129.52	10,280,129.52
其他流动负债				
流动负债合计	728,499,399.40	486,061,990.92	769,966,545.46	485,932,783.87
非流动负债：				
长期借款	330,343,020.83	243,543,020.83	342,214,327.80	254,214,327.80
应付债券				
长期应付款	7,490,170.24		9,172,161.05	
专项应付款				
预计负债	2,196,714.08	2,196,714.08		
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	340,029,905.15	245,739,734.91	351,386,488.85	254,214,327.80
负债合计	1,068,529,304.55	731,801,725.83	1,121,353,034.31	740,147,111.67
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股				
盈余公积	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
一般风险准备				
未分配利润	-915,511,458.27	-859,485,749.27	-934,635,245.38	-824,935,148.77
外币报表折算差额	14,984,787.99		13,966,344.35	
归属于母公司所有者权益合计	1,208,288,874.76	1,244,355,404.62	1,188,146,644.01	1,278,906,005.12
少数股东权益	-11,161,500.40		-6,774,741.72	0.00
所有者权益合计	1,197,127,374.36	1,244,355,404.62	1,181,371,902.29	1,278,906,005.12
负债和所有者权益总计	2,265,656,678.91	1,976,157,130.45	2,302,724,936.60	2,019,053,116.79

9.2.2 利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	706,005,324.41	120,818,309.21	845,127,526.44	232,443,851.16
其中：营业收入	706,005,324.41	120,818,309.21	845,127,526.44	232,443,851.16
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	662,900,888.66	140,479,040.19	820,647,007.64	237,032,015.77

其中：营业成本	473,150,286.71	50,943,414.14	621,641,037.92	148,460,789.08
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	72,885,197.67	18,386,335.70	65,528,792.59	19,787,867.28
销售费用	9,304,138.71	2,476,251.00	10,165,581.70	1,429,274.76
管理费用	76,700,466.44	37,541,592.89	69,919,988.99	33,801,427.20
财务费用	29,510,799.13	29,781,446.46	53,391,606.44	33,552,657.45
资产减值损失	1,350,000.00	1,350,000.00		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-456,411.50	-456,411.50	342,635.00	342,635.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,770,589.42	-1,719,466.38	28,472,277.81	17,089,822.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,720,228.96	-1,766,492.73	985,946.73	723,822.66
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	45,418,613.67	-21,836,608.86	53,295,431.61	12,844,293.05
加：营业外收入	3,200,072.28	1,401.00	2,441,556.48	2,284,175.09
减：营业外支出	7,584,342.19	6,705,364.35	4,078,058.33	3,720,688.74
其中：非流动资产处置损失	83,755.93		94,170.00	94,170.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,034,343.76	-28,540,572.21	51,658,929.76	11,407,779.40
减：所得税费用	21,878,568.54	6,010,028.29	12,725,297.52	115,615.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,155,775.22	-34,550,600.50	38,933,632.24	11,292,164.17
归属于母公司所有者的净利润	19,123,787.11		39,007,992.54	
少数股东损益	31,988.11		-74,360.30	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0189		0.0386	0.0112
（二）稀释每股收益	0.0189		0.0386	0.0112

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的	619,939,957.74	90,852,938.89	677,835,550.23	58,321,425.86

现金				
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	27,069,483.45	46,692,789.14	31,926,453.77	275,637,326.22
经营活动现金流入小计	647,009,441.19	137,545,728.03	709,762,004.00	333,958,752.08
购买商品、接受劳务支付的现金	484,498,771.96	16,884,661.12	514,082,303.62	61,837,252.92
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	98,228,960.64	33,977,923.45	110,609,549.61	32,346,439.16
支付的各项税费	76,718,146.38	23,688,882.56	72,483,132.26	35,484,815.00
支付其他与经营活动有关的现金	70,093,057.93	70,795,743.68	63,368,814.94	296,798,754.81
经营活动现金流出小计	729,538,936.91	145,347,210.81	760,543,800.43	426,467,261.89
经营活动产生的现金流量净额	-82,529,495.72	-7,801,482.78	-50,781,796.43	-92,508,509.81
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			31,850,000.00	31,850,000.00
取得投资收益收到的现金	5,131,080.69	47,026.35	1,087,268.66	723,822.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,316,643.70		323,220.78	
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		75,695.00		

的现金				
投资活动现金流入小计	8,447,724.39	122,721.35	33,260,489.44	32,573,822.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,752,386.21	152,029.00	13,898,642.52	2,908,301.52
投资支付的现金			302,835.00	302,835.00
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			4,440,753.40	
支付其他与投资活动有关的现金		76,125.00	4,170,000.00	4,170,000.00
投资活动现金流出小计	2,752,386.21	228,154.00	22,812,230.92	7,381,136.52
投资活动产生的现金流量净额	5,695,338.18	-105,432.65	10,448,258.52	25,192,686.14
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	85,000,000.00	70,000,000.00	424,000,000.00	336,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	85,000,000.00	70,000,000.00	424,000,000.00	336,000,000.00
偿还债务支付的现金	99,489,671.78	68,289,671.78	352,930,442.68	276,930,442.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,307,608.42	24,342,687.23	46,576,290.57	30,279,407.01
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				
筹资活动现金流出小计	128,797,280.20	92,632,359.01	399,506,733.25	307,209,849.69
筹资活动产生的现金流量净额	-43,797,280.20	-22,632,359.01	24,493,266.75	28,790,150.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,406,781.24	-120,295.60	-1,609,507.54	-1,609,507.54
五、现金及现金等价物净增加额	-123,038,218.98	-30,659,570.04	-17,449,778.70	-40,135,180.90
加：期初现金及现金等价物余额	422,049,961.88	196,103,453.37	439,499,740.58	236,238,634.27
六、期末现金及现金等价物余额	299,011,742.90	165,443,883.33	422,049,961.88	196,103,453.37

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 年度

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	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-934,635,245.38	13,966,344.35	-6,774,741.72	1,181,371,902.29	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-1,022,454,478.17	7,595,803.64		1,093,956,870.51
加：会计政策变更															36,753,971.39		-13,284,952.70	23,469,018.69
前期差错更正															12,057,268.86			12,057,268.86
其他																		
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-934,635,245.38	13,966,344.35	-6,774,741.72	1,181,371,902.29	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-973,643,237.92	7,595,803.64	-13,284,952.70	1,129,483,158.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						19,123,787.11	1,018,443.64	-4,386,758.68	15,755,472.07						39,007,992.54	6,370,540.71	6,510,210.98	51,888,744.23
（一）净利润						19,123,787.11		31,988.11	19,155,775.22						39,007,992.54		-74,360.30	38,933,632.24
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							1,018,443.64	-4,418,746.79	-3,400,303.15							6,370,540.71	6,584,571.28	12,955,111.99

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																	
4. 其他							1,018,443.64	-4,418,746.79	-3,400,303.15						6,370,540.71	6,584,571.28	12,955,111.99
上述（一）和（二）小计						19,123,787.11	1,018,443.64	-4,386,758.68	15,755,472.07					39,007,992.54	6,370,540.71	6,510,210.98	51,888,744.23
（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	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-915,511,458.27	14,984,787.99	-11,161,500.40	1,197,127,374.36	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-934,635,245.38	13,966,344.35	-6,774,741.72	1,181,371,902.29

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

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

深圳市数码港投资有限公司于 2008 年 5 月 12 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2008 年 12 月 5 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。