

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2008年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

1.3 本公司全体董事均亲自出席了本次董事会。

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

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
--	-------	--------

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

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：人民币元

	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

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	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

非经常性损益项目

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	37,492,848.64
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
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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,590,215.06
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”。

采用公允价值计量的项目

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币万元

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

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、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		

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

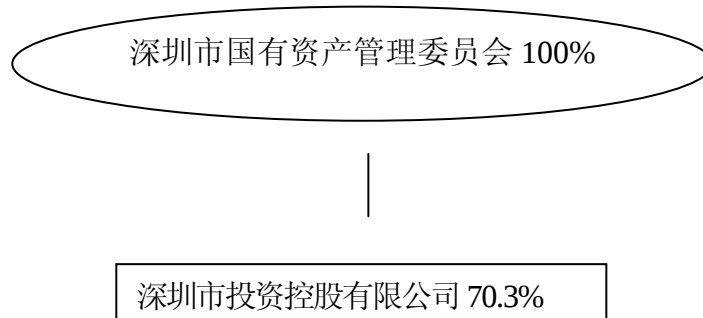
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



本公司

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 现任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东或关联方领取
									可行权股数	已行权股数	行权价	期末股票市价	
陈玉刚	董事长	男	51	2007.12-2010.12	0	0		24.03	0	0	0	0	否
魏 志	董事 总经理	男	51	2007.12-2010.12	0	0		28.02	0	0	0	0	否
刘光新	董事 纪委书记	男	50	2007.12-2010.12	0	0		27.36	0	0	0	0	否
王 鹏	董 事	男	40	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
郭立威	董 事	男	36	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
文利	董 事	女	39	2007.12-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
李晓帆	独立董事	男	56	2007.12-2010.12	0	0		6	0	0	0	0	否
查振祥	独立董事	男	53	2007.12-2010.12	0	0		6	0	0	0	0	否
董志光	独立董事	男	52	2007.12-2010.12	0	0		6	0	0	0	0	否
曹子杨	监 事 会 主 席	男	58	2007.12-2010.12	0	0		37.89	0	0	0	0	否
王秋平	监 事 管 理 部 副 经 理	女	39	2007.12-2010.12	0	0		17.64	0	0	0	0	否
郭陆肆	监事	女	45	2007.12-2010.12	A 股:101 B 股 : 4900	A 股:101 B 股 : 4900		19.67	0	0	0	0	否
张戈坚	监 事 审 计 部 副 经 理	男	33	2007.12-2010.12	0	0		16.59	0	0	0	0	否

王秀颜	监事	女	46	2008.9-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	是
陈马兴	原监事	男	47	2007.12-2008.9	0	0		0	0	0	0	0	是
王航军	副总经理	男	42	2007.12-2010.12	0	0		18.31	0	0	0	0	否
刘胤华	副总经理	男	48	2007.12-2010.12	0	0		28.81	0	0	0	0	否
李子鹏	副总经理	男	42	2007.12-2010.12	0	0		21.59	0	0	0	0	否
范维平	董 事 会 秘 书	男	44	2009.1-2010.12	0	0		0	0	0	0	0	否
郭玉梅	原 董 事 会 秘 书	女	48	2007.12-2008.12	0	0	0	27.39	0	0	0	0	否
罗汝荣	原总经理	男	51	2005.4--2008.7	0	0		0	0	0	0	0	否
卫玉馨	原 财 务 总 监	女	49	2005.4--2008.7	0	0		0	0	0	0	0	否
合 计								285.3	0	0	0	0	

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内公司经营情况回顾

1. 市场环境分析

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 亿国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、汽车租赁	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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币 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	17.9	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

6.2.1 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐适用 ☒不适用

6.2.2 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

☒适用 ☐不适用

参股公司名称		深圳市国贸汽车实业有限公司		
本期贡献的投资收益		1211 千元	占上市公司净利润的比重	12.3%
参股公司	经营范围	汽车客运、汽车出租		
	净利润	1211 千元		

参股公司名称		深圳市皇城地产有限公司		
本期贡献的投资收益		86576 千元	占上市公司净利润的比重	880.5%

参股公司	经营范围	皇岗口岸配套商的开发设施、建设、经营、管理
	净利润	86576 千元

6.3 主营业务分地区情况

单位：人民币 千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳	584,052	84.43
华东	11,919	202.68
海南	3,978	80.45

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：千元

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

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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。

公司前三年现金分红情况：

单位：人民币元

年份	现金分红金额	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
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

6.8 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司 2008 年度归属于母公司所有者的合并净利	本年度利润弥补公司以前年度亏损，留存资金继

润为 9,829,397.29 元，母公司 2008 年度的净利润为 -26,155,872.73 元，2008 年 12 月 31 日公司及母公 司的未分配利润均为负值，故本次预案不分配不转增。	续用于现有项目的开发。
--	-------------

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

☐ 适用 ☒ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☒ 适用 ☐ 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳市侨社实业股份有限公司	深圳富临实业股份有限公司 3711636 股的股份（占 10.5872%）	2008 年 8 月 27 日	人民币 820 万元	0.00 元	794.46 万元	否	是	是
深圳市易普乐化工有限公司	罗湖区国贸商业商业大厦 35 层 A、B、C、D、H、I、J 号房产共 1086.97 平方米	2008 年 10 月 31 日	1413.061 万元	0.00 元	642.16 万元	否	是	是

注：上述资产出售对公司的业务连续性和管理层的稳定性不存在任何影响。

7.3 重大担保

☐ √ 适用 ☐ 不适用

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发 生 日 期 （协议签署日）	担保金 额	担保 类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计			0 元			
报告期末担保余额合计			0 元			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			30,000 万元			
报告期末对子公司担保余额合计			30,000 万元			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			30,000 万元			
担保总额占公司净资产的比例			52.57%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			0 元			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额			5,000 万元			
担保总额超过净资产 50%部分的金额			1,469 万元			
上述三项担保金额合计			6,469 万元			

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ √ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳国贸天安物业有限公司	-500	2,471		
安徽南鹏造纸有限公司	-187	870		
深圳市国贸实业发展有限公司	0	243		
深圳物方陶瓷工业公司	0	175		
深圳市投资控股有限公司（注）			20,096	21,500
深圳市国贸石油有限公司			260	260
深圳物业吉发仓储有限公司			540	695
广州利士风汽车有限公司			800	1000
合计	-687	3,759	21,696	23,455

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

注：深圳市投资控股有限公司对公司的短期借款期末余额为 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，年利率为 6.47%，并于到期日办理借款展期一年，年利率为 5.31%；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，年利率为 6.956%；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，年利率为 7.47%，该借款于 2009 年 3 月 25 日归还。

7.4.3 2008年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

2008年新增资金占用情况

☐适用 ☒不适用

截止2008年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐适用 ☒不适用

7.5 委托理财

☐适用 ☒不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒适用 ☐不适用

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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒适用 ☐不适用

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 2007 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 2008 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 2008 年 7 月 16 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。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
1	香港股票	688	中国海外	617,903.24	202,500	1,925,143.61	72.08%	-986,791.41
2	深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	47,190	446,417.40	16.72%	-969,282.60
3	香港股票	014	希慎	101,594.88	6,000	66,248.33	2.48%	-53,348.92
4	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	30,000	63,900.00	2.39%	5,500.00
5	香港股票	3311	中國建築	34,217.72	48,000	57,147.12	2.14%	-76,368.60
6	香港股票	144	招商	59,263.68	4,000	52,843.45	1.98%	-122,262.49
7	香港股票	455	雲南實業	12,787.55	50,000	18,078.95	0.68%	-19,546.73
8	上海 A 股	601958	金钼股份	16,570.00	1,000	10,070.00	0.38%	-6,500.00
9	上海 A 股	780186	中国铁建	9,080.00	1,000	10,040.00	0.38%	960.00
10	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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐适用 ☒不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☒适用 ☐不适用

项目	股份名称	期初股份数量	报告期买入/卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
买入						
	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

7.8.5 持有外币金融资产、金融负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：人民币万元

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

§ 8 监事会报告

一、监事会工作情况

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会召开了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。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

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

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

9.2.1 资产负债表

9.2.2 利润表

9.2.3 现金流量表

9.2.4 所有者权益变动表

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

本公司在报告期内无会计政策、会计估计和核算方法变更事项。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。

本公司在报告期内无重大会计差错更正事项。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明。

（1）报告期内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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2009 年 4 月 27 日

9.2.1

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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
------------	------------------	----------------	------------------	------------------

9.2.2

利 润 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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

9.2.3

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

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	736,080,914.01	200,000,000.00	725,912,364.56	424,820,328.69

小计				
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

9.2.4

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
(人民币) 元

2007 年 12 月 31 日

单位：

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		-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	541,79 9,175.0 0	2,751,0 84.94		62,919, 127.11		-401,5 72,877. 40			205,89 6,509.6 5	541,79 9,175.0 0	226,88 3.79		62,919, 127.11		-373,9 61,267. 95			230,98 3,917.9 5
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		

二、本年年初余额	541,799,175.00	2,751,084.94		62,919,127.11		-401,572,877.40		205,896,509.65	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 (减少以“-”号填列)		-2,524,201.15				-26,155,872.73		-28,680,073.88		2,524,201.15				-27,611,609.45		-25,087,408.30
(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
