

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年度报告

二 八年四月

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。

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.....	10
第六节 公司治理结构.....	17
第七节 股东大会简介.....	27
第八节 董事会报告.....	27
第九节 监事会报告.....	43
第十节 重要事项.....	45
第十一节、财务报告.....	56
第十二节、备查文件目录.....	56

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：郭玉梅

证券事务电话：0755-82211020

传真：0755-82210610、82212043

联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层

电子信箱：000011touzi zhe@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 深物业 A（000011）、深物业 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：4403011027229

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

办公地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层

境外会计师事务所：德豪国际武汉众环会计师事务所

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	-50,291,856.39
利润总额	-29,055,405.80
归属于上市公司股东的净利润	-27,377,663.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-75,169,089.90
经营活动产生的现金流量净额	-121,568,768.77

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、非流动资产处置损益	13,782,532.36
2、与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	14,163,977.25
3、除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,882,995.07
4、中国证监会认定的其他非经常性损益项目	20,567,442.61
5、扣除非经常性损益的所得税影响数	-2,605,521.16
合 计	47,791,426.13

注：中国证监会认定的其他非经常性损益项目系指交易性金融资产的公允价值变动及交易性金融资产的处置收益。

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

	2007 年		2006 年		本年比上年增 减(%) 调整后	2005 年	
	调整前	调整后	调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	332,985,105.29	311,948,669.86	323,027,334.95	3.08%	963,481,024.09	971,340,069.27	
利润总额	-29,055,405.80	-45,165,869.75	-45,137,369.68	-35.63%	98,831,515.24	96,488,376.00	

归属于上市公司股东的净利润	-27,377,663.77	-46,054,221.12	-45,092,615.78	-39.29%	78,419,748.81	76,076,609.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-75,169,089.90	-67,283,745.29	-36,726,896.81	114.97%	51,621,073.23	78,066,435.23
经营活动产生的现金流量净额	-121,568,768.77	-118,610,560.96	-119,001,313.20	2.16%	220,842,222.05	219,810,590.56
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	1,885,257,743.24	1,643,924,822.20	1,652,218,377.68	14.10%	1,812,640,711.92	1,817,497,319.01
所有者权益(或股东权益)	565,896,202.38	583,920,212.60	590,341,298.69	-4.14%	629,910,751.72	636,935,954.74

2、主要财务指标

单位：人民币元

	2007 年	2006 年		本年比上年增减 (%) 调整后	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	-0.0505	-0.0850	-0.0832	-39.29%	0.1447	0.1404
稀释每股收益	-0.0505	-0.0850	-0.0832	-39.29%	0.1447	0.1404
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.1387	-0.1242	-0.0678	114.97%	0.0953	0.1441
全面摊薄净资产收益率	-4.84%	-7.89%	-7.64%	2.8%	12.45%	11.94%
加权平均净资产收益率	-4.75%	-7.59%	-7.34%	2.59%	13.22%	12.67%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	-13.30%	-11.52%	-6.22%	-7.08%	8.19%	12.26%
扣除非经常性损益	-13.04%	-11.09%	-5.98%	-7.06%	8.70%	13.00%

后的加权平均净资产收益率						
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.2244	-0.2189	-0.2196	2.16%	0.4076	0.4057
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.0445	1.0777	1.0896	-4.14%	1.1626	1.1756

第四节、股本变动及股东情况

一、2007 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	91,364,150	16.863%				1149	1149	91,365,299	16.863%
2、境内上市外 资股	61,449,412	11.34%				1250	1250	61,450,662	11.341%
3、境外上市外 资股									
4、高管冻结股	37,050	0.007%				-2399	-2399	34,651	0.006%
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 1149 股，原因如下：

、本公司监事刘家科卖出其所持有本公司 A 股 1250 股，详见限售股份变动情况表；

、本公司监事会换届选举新监事郭陆肆持有本公司 A 股 101 股被冻结限售。

2、境外上市外资股增加 1250 股，原因如下：

、本公司监事刘家科买卖本公司 B 股，详见本公司 2007 年 5 月 26 日刊登于大公报、证券时报和巨潮资讯网的临时公告；

、本公司监事会换届选举新监事郭陆肆持有本公司 B 股 4900 股被冻结限售。

3、高管冻结股减少 2399 股，原因如下：

、本公司监事刘家科买卖其所持有本公司 A、B 股，详见本公司 2007 年 5 月 26 日刊登于大公报、证券时报和巨潮资讯网的临时公告；

、本公司监事会换届选举新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	0	0	A 股：4000	董事持股	
查生明	A 股：18150	0	0	A 股：18150	董事持股	
刘家科	A 股：5000 B 股：9900	0	0	A 股：3750 B 股：3750	监事持股	

郭陆肆		0	A 股 101 B 股 4900	A 股 : 101 B 股 : 4900	新任监事 持股	
合 计	A 股 : 27150 B 股 : 9900	0	A 股 101 B 股 4900	A 股 : 26001 B 股 : 8650		

2、股票发行与上市情况

、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。

、报告期内，本公司股权分置改革尚未完成，本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 2007 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 25845 户，其中：A 股 18004 户，B 股 7841 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
中国民生银行股份有限公司-东方精选混合型开放式证券投资基金	流通 A 股	1.197%	6486643	0	0
曾颖	B 股	0.6	3248178	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
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
云南云电财金管理有限公司	流通 A 股	0.18	1000000	0	
大鹏证券有限责任公司	定向法人股	0.15	786500	786500	司法冻结 786500
夏倩茹	B 股	0.1366	740000	0	0
上述股东关联关系或一致	第一、第二股东归属本公司实际控股股东—深圳市投资控股				

行动的说明	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
中国民生银行股份有限公司-东方精选混合型开放式证券投资基金	6486643	流通 A 股
曾颖	3248178	B 股
云南云电财金管理有限公司	1000000	流通 A 股
夏倩茹	740000	B 股
岳治宇	640701	流通 A 股
黄胜芳	594889	B 股
深圳市好万家实业发展有限公司	570000	流通 A 股
陆蕙茜	550000	流通 A 股
李红军	520857	B 股
朱勇	503737	B 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：

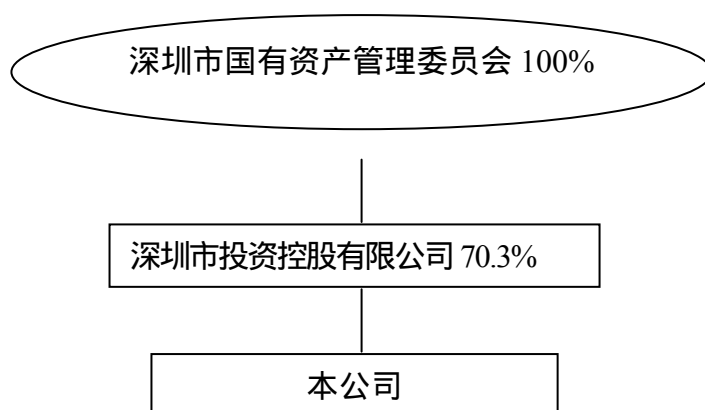
深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。

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	50	2007.12-2010.12	0	0	0	
魏志	董事、常务副总经理	男	50	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘光新	董事、工会主席	男	49	2007.12-2010.12	0	0	0	
王鹏	董事	男	39	2007.12-2010.12	0	0	0	
文利	董事	女	38	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭立威	董事	男	35	2007.12-2010.12	0	0	0	
李晓帆	独立董事	男	55	2007.12-2010.12	0	0	0	

查振祥	独立董事	男	52	2007.12-2010.12	0	0	0	
董志光	独立董事	男	51	2007.12-2010.12	0	0	0	
曹子杨	监事会主席	男	57	2007.12-2010.12	0	0	0	
王秋平	监事、管理部副经理	女	38	2007.12-2010.12	0	0	0	
郭陆肆	监事	女	44	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	32	2007.12-2010.12	0	0	0	
陈马兴	监事	男	46	2007.12-2010.12	0	0	0	
王航军	副总经理	男	41	2007.12-2010.12	0	0	0	
刘胤华	副总经理	男	47	2007.12-2010.12	0	0	0	
李子鹏	副总经理	男	41	2007.12-2010.12	0	0	0	
罗汝荣	总经理	男	50	2005.4-	0	0		
卫玉馨	财务总监	女	48	2005.4-	0	0		
郭玉梅	董事会秘书、董办主任	女	48	2007.12-2010.12	0	0	0	

2、现任董事、监事、高级管理人员工作经历

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，现任本公司党委副书记、董事、常务副总经理。

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；本公司总经理办公室副主任、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，现任深圳市投资控股有限公司董事会办公室副主任、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；曾任深圳市东部开发集团公司人事部部长、机关党委书记、集团工会主席；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、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、经营管理部副经理。

郭陆肆女士，1963年8月生，大学本科，高级政工师。2000年至今在本公司党委办公室工作，任本公司团委书记，兼任党办组织工作，机关第一党支部委员，现任本公司监事。

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。

陈马兴先生，1961年7月生，大学文化。1998年7月—2004年9月在深圳市投资管理公司工作，曾任纪检室高级经理、监督部高级经理；2004年起在深圳市投资

控股公司工作，曾任审监部副部长、财监中心主任，现任深圳市深劳人力资源开发有限公司董事长、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。

罗汝荣先生，1956年10月生，工商管理硕士。罗先生拥有多年地产业管理经验，在企业经营及财务管理方面具有深厚的执业背景，熟悉香港及中国大陆的地产项目开发运作。罗先生曾任职香港置地集团近二十年，现服务于香港九龙建业有限公司，任市场及销售总经理；根据签署的《深圳市物业发展（集团）股份有限公司之股份转让协议》及附件的相关规定，2005年4月起担任过渡期的本公司总经理。

卫玉馨女士，现年四十八岁，持有澳洲墨尔本 Monash University 颁发的商业学士学位，为香港会计师公会会员、特许公认会计师公会资深会员及澳洲会计师公会会员。卫女士具有多年的财务管理及公司管理经验，曾任职国际会计师行8年，期间为多间跨国公司及香港上市公司提供专业服务。卫女士现服务于香港九龙建业有限公司，任助理总经理、公司秘书，负责日常财务管理工作，2005年4月起担任过渡期的本公司财务总监。

郭玉梅女士,1959年10月生,大学学历,翻译职称。有二十余年企业管理经验。曾在中国民航陕西省管理局工作;1985年至今在本公司工作,曾任总经理办公室翻译、海外部翻译、董事会办公室经营科长、资产部副经理、董事会办公室副主任;2000年8月起至今担任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任。

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2007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	在控股公司领薪	
2	魏志	董事、常务副总经理	2.85	自2007年11月起在本公司领薪
3	刘光新	董事、工会主席	22.53	
4	王鹏	董事	在控股公司领薪	
5	郭立威	董事	在控股公司领薪	
6	文利	董事	在控股公司领薪	
7	李晓帆	独立董事	5.26	含2006年7月至2007至12月津贴。
8	查振祥	独立董事	0	2007年12月20日起任职
9	董志光	独立董事	0	2007年12月20日起任职
10	曹子杨	监事会主席	37.68	
11	王秋平	监事、管理部副经理	14.55	
12	郭陆肆	监事	19.09	
13	张戈坚	监事、审计部副经理	11.51	
14	陈马兴	监事	在控股公司领薪	
15	罗汝荣	总经理	0	
16	卫玉馨	财务总监	0	
17	王航军	副总经理	在控股公司领薪	
18	刘胤华	副总经理	28.26	
19	李子鹏	副总经理	33.63	2007年1-10月在子公司—皇城地产公司领薪,2007年11月起

				在集团总部领薪。
20	郭玉梅	董事会秘书	22.4	
	合计		197.76	

本公司第六届董事会、第六届监事会于 2007 年 12 月 20 日成立，以上为现任董事、监事、高管在 2007 年度的报酬情况。其他情况参见财务报表附注（十一）3、（2）关键管理人员报酬。

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、报告期内被选举或离任的董事和监事、聘任或解聘的高级管理人员姓名，及董事、监事离任和高级管理人员解聘原因。

2007 年 10 月 26 日董事会聘任魏志、王航军、刘胤华、李子鹏为本公司副总经理。免去查生明、杨顺成、罗俊德本公司副总经理的职务。

报告期内，本公司第五届董事会任期届满，2007 年 12 月 20 日本公司召开第一次临时股东大会选举产生了第六届董事会。第六届董事会成员为：陈玉刚、魏志、刘光新、王鹏、文利（女）、郭立威、李晓帆（独立董事）、查振祥（独立董事）、董志光（独立董事）。2007 年 12 月 20 日第六届董事会召开第一次会议，选举陈玉刚先生为本公司董事长。

因换届原因，李真、王慧敏、查生明、杨顺成、张建军、姜长龙不再担任本公司董事或独立董事。

报告期内，本公司第五届监事会任期届满，2007 年 12 月 20 日本公司召开第一次临时股东大会选举产生了第六届监事会。第六届监事会成员为：曹子杨、王秋平（女）、郭陆肆（女）、张戈坚、陈马兴。2007 年 12 月 20 日第六届监事会召开第一次会议，选举曹子杨先生为本公司监事会主席。

因换届原因，马德琴、金臣贵、刘家科不再担任本公司监事。

2007 年 12 月 20 日第六届董事会召开第一次会议续聘魏志先生为本公司常务副总经理，续聘王航军先生、刘胤华先生、李子鹏先生为本公司副总经理，续聘郭

玉梅女士为本公司董事会秘书。

以上董事、监事、高管人员的变动情况，详见本公司分别于 2007 年 10 月 27 日、12 月 21 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 2631 人，其中生产人员 1734 人，销售人员 137 人，技术人员 548 人，财务人员 78 人，行政人员 134 人。大中专以上文化程度的有 1219 人；目前需要承担费用的退休职工 125 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《上市公司治理准则》的要求不断规范和完善公司法人治理结构，深入探索公司的规范化运作。在上市公司专项治理活动中，本公司积极接受深圳证监局的专业指导，于 2007 年 4 月—10 月全面展开了对本公司规范化治理的专项活动，制订专项治理工作方案，明确各阶段工作目标，设立专门的电话和网络平台，听取投资者和社会公众的意见和建议，接受深圳证监局现场检查的现场检查。对公司自查和深圳证监局现场检查中发现的不规范问题，公司制定了有针对性的整改措施，指定整改责任人并限定整改完成时间，确保整改措施得以切实落实。本公司将专项治理工作方案、自查报告、整改计划和整改完成情况均予以披露，接受公众评议。通过开展公司治理专项活动，进一步加强了公司治理制度建设，使公司的治理制度体系进一步得到完善，公司治理的规范性运作水平得到提升。

报告期内，本公司制定了《高层人员持有、买卖本公司股份的管理规定》、《推广接待工作制度》、《董事会战略发展与投资委员会工作条例》、《董事会提名委员会工作条例》、《董事会薪酬与考核委员会工作条例》、《董事会审计委员会工作条例》，修订了《信息披露事务管理规定》。第六届董事会组建了下设的四个专门委员会。形成了结构完整、逻辑严密、切实可行的公司治理规章制度体系，对公

司规范运作起到了有效的监督、控制和指导作用。

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。公司对待中小股东和大股东一视同仁，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，本公司董事有足够的时间履行董事职责，董事能以认真负责的态度出席董事会会议，对所议事项表达明确的意见。董事切实履行了勤勉、诚信的义务，执行股东大会决议并依法行使职权。

2007年12月公司进行了董事换届选举，选举产生了第六届董事会成员。

3、监事和监事会

公司监事会严格按照《公司法》、公司《章程》、《监事会议事规则》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议等形式切实履行了监督的职责，维护了公司和中小投资者的利益。

4、信息披露与透明度

公司制定了《信息披露事务管理规定》，把信息披露工作制度化、规范化，加强信息披露事务管理工作，公司信息披露及时、合规，2007年全年共发布公告92次，未发生信息披露不规范受到监管部门批评的情形，切实发挥了保护中小投资者知情权的作用。

公司制定了《推广接待工作制度》，设立证券事务专线电话和邮箱，搭建了公司和投资者的交流平台，并由专人负责和投资者沟通，及时为投资者解答问题，增加了公司透明度。

二、公司治理存在的问题及整改情况

在本公司开展的公司治理专项活动中，发现了存在的以下问题，并进行了相关

整改：

1、公司尚未设立董事会下属委员会。

整改情况：已完成整改。本公司于 2007 年 12 月成立了董事会四个专门委员会：董事会战略发展与投资委员会、董事会审计委员会、董事会提名委员会、董事会薪酬与考核委员会，并制定了相关的工作条例。

2、公司未能给予董事会秘书高管人员待遇。

整改情况：已完成整改。自 2007 年 11 月起给予董事会秘书高管待遇。

3、存在董事、监事违规买卖公司股票行为。

公司个别董事、监事对证券法规学习不够，规范意识不强，发生了违规买卖公司股票的情况。

(1) 2005 年，发生过董事李真购买“深物业 A”4000 股的情况，原因是李真的家属当时不了解董事不得购买自己公司股票的政策规定，并以李真的证券账户名购买了本公司股票所致。该 4000 股股票于购买后即被中国证券登记公司深圳登记存管部冻结。

整改情况：公司在定期报告中对此事进行了披露，公司董事会重申了证券监管机构的相关规定，要求相关人员严格遵守。

(2) 监事刘家科于 2006—2007 年间，累计购买“深物业 A”5000 股、“深物业 B”9900 股，并分别于 2007 年 3 月、5 月分两次卖出“深物业 B”9900 股。监事刘家科买卖公司股票的情况引起了深圳证券交易所、深圳证监局的关注，深圳证券交易所要求本公司对此发布临时公告，深圳证监局要求本公司对此提交自查报告。

整改情况：本公司对刘家科违规买卖公司股票的行为进行了内部通报批评，并决定将其违规买卖股票所得收益收缴公司。

4、公司存在短期投资账外股票资产的情况。

本公司在内控制度执行方面存在不完善之处，多年一直存在短期投资账外股票资产的情况。

整改情况：已完成整改。本公司已于 2007 年 2 月聘请专业机构负责全面清理股票资产，短期投资股票已全部纳入财务会计报表。

5、公司存在的治理非规范情况。

报告期内，本公司仍然存在向实际控制人—深圳市投资控股公司报送产权代表报告的情况，公司不定期地共报送 16 份产权代表报告，内容涉及贷款、担保、投资、换届、出售下属公司股权等事项，产权代表报告经本公司主要领导人签字、加盖公章后报出。

本公司控股股东以出资人身份在董事会和股东大会的决策程序中行使股东权利。从未发生过控股股东滥用控制权，泄露内幕信息，进行内幕交易的行为，未对本公司的独立性构成任何影响，本公司内部经营的各项决策独立于控股股东。

整改情况：本公司完善了内幕信息知情人员的报备工作，对涉及未公开信息内容的，定期向深圳证监局报送知情人员名单及涉及的信息内容，便于监管机构及时掌握和了解本公司情况。公司控股股东已签署了《加强未公开信息管理承诺函》。

6、内控制度亟需梳理、修订的情况。

整改情况：本公司已清醒地认识到健全的公司制度对保障公司经营运作起着至关重要的作用，本公司已聘请专业咨询机构提供全面的企业咨询服务，其中包括对本公司的经营运作架构进行调整和梳理等，合理配置公司资源，重新调整工作流程等环节。在对公司经营架构调整的基础上，将逐步建立并完善一套与新制度新环境相适应的内部控制制度体系。

三、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、公司章程的要求，认真履行了职责，诚实守信、勤勉尽责，按时出席股东大会和董事会会议，并就有关事项发表了独立意见，对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	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
张建军	13	12		1	无
姜长龙	13	12	1		无
查振祥	1	1			无
董志光	1	1			无
李晓帆	14	14			无

四、公司与控股股东五分开情况

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。

(三)、资产方面：公司资产完整、独立、产权关系明确。

(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和经营活动的情形，但可通过所持的股份对公司的重大决策产生一定影响。

五、公司内部控制自我评价

1、综述

公司以《公司法》、《公司章程》及相关法律法规为依据，按照建立现代企业制度的要求，制定了一系列内部控制管理制度，形成了较为完整的公司内部控制系统。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。

2、2007 年内控重要活动

、董事会设立了战略发展与投资决策委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并制定了四个专门委员会的工作条例。

、发挥内审部门的职能作用，开展多项内审工作。

对三家子公司年度经济责任书完成情况进行审计，为公司利润考核和 2007 年度经营计划编制提供合理数据参考；

对两家子公司负责人进行离任审计，出具审计评价意见并提出建议；

对三家子公司的薪酬制度和海南新达公司“蓝岛水岸”项目进行专项审计，对华晶玻璃瓶有限公司资产评估报告进行审计调查。

公司内部控制制度达到比较完备的水平。基本建立起内部相互制衡约束的运作机制，实现了制度化、规范化。

3、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	上海深圳物业发展有限公司	100%
9	深圳市房地产交易所	100%
10	深业地产发展有限公司	100%
11	湛江深圳物业发展有限公司	100%
12	深圳市国贸商场有限公司	100%
13	深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	100%

注释：

、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；

、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。

（2）、对控股子公司的内部控制

根据公司章程的规定，本公司任免全资子公司负责人，推荐控股子公司董事、监事、财务负责人。各子公司机构设置、人员录用等相对独立。各控股子公司根据公司的总体经营计划安排年度经营计划，内审部门对子公司进行不定期审计检查，公司相关职能部门对子公司进行年度绩效考核。

（3）对关联交易的内部控制

报告期内，本公司与股东之间不存在关联交易情况。本公司非常注重关联交易的规范和信息披露工作，为杜绝不正当关联交易的发生，在公司制度中对关联交易的决策程序、披露程序都作了规定。

（4）、对外担保的内部控制

报告期内，本公司发生担保如下：

、以本公司自有物业和参股公司深圳国贸天安物业有限公司所有的物业共同抵押，向中国银行股份有限公司深圳市分行申请借款 6,900 万元人民币，本次贷款用于办理借新还旧；

、以参股公司深圳国贸天安物业有限公司所有物业抵押，向中国建设银行深圳市振华支行贷款 1.5 亿元人民币；

、本公司全资子公司—深圳市皇城地产有限公司为开发的皇御苑 C 区 B 地块项目，向中国建设银行深圳市振华支行申请开发贷款 2.5 亿元人民币，皇城地产以其拥有的皇城广场价值约 5000 万元的房产作抵押，本公司同时提供担保；

、以参股公司深圳国贸天安物业有限公司所拥有的物业抵押，向广东发展银行股份有限公司深圳百花支行贷款人民币 1500 万元，本次贷款用于办理借新还旧；

、以本公司自有物业抵押，向招商银行股份有限公司申请贷款 1 亿元人民币，

本次贷款用于办理借新还旧。

公司上述担保行为，均符合《公司法》、《公司章程》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，严格遵守审批和授权程序，其中第 、 项担保经董事会审议通过后，报请股东大会批准后实施。第 、 、 项担保均为借新还旧贷款，由董事会审议通过后实施。公司严格控制公司对外担保风险，同时及时履行了相关信息披露义务。

（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

报告期内，本公司全资子公司—深圳市国贸汽车实业有限公司（简称“国贸汽车公司”）拟参与深圳市小汽车牌照竞投，国贸汽车公司向以产报形式本公司提出申请并提交项目可行性报告。本公司管理层经过对市场认真分析，和对方案的细致测算，从公司长远发展的战略目标考虑，认为国贸汽车公司参与竞投是可行的。经本公司董事会审议，同意国贸汽车公司参与竞投。国贸汽车公司在 10 月 30 日的拍卖活动中以 54.25 万元的车牌单价中标 100 台出租车牌照。本公司于 2007 年 11 月 1 日以临时公告对中标结果进行了披露。

除此，本公司未有其他重大投资事项。本公司对投资的内部控制充分、有效，未有违反深交所《内部控制指引》有关重大投资事项规定的情形发生。

（7）、对信息披露的内部控制

为促进公司信息披露的规范化，保护投资者的合法权益，本公司通过制定《信息披露事务管理规定》，强化对信息披露工作的管理，提高公司信息披露的质量，信息披露工作做到真实、准确、完整、及时、公平。

4、问题及整改计划

报告期内，公司对内控制度进行了修订和完善，公司内控体系达到较为完备的

程度。公司计划在 2008 年开始,全面着手按照市场环境和公司发展不断变化的要求,对包括内控制度在内的一系列公司制度进行彻底的梳理。

5、对公司内部控制情况的总体评价

公司建立了符合现代管理要求的法人治理结构和内部组织结构,股东大会、董事会、监事会、管理层职责明确,运作规范。公司现有的内控制度覆盖了公司生产经营的各个层面和环节,内控体系结构完整、切实可行,能预防和纠正公司运营出现的错误,保护公司资产的安全,保证会计记录的真实、完整、准确。公司内部控制制度达到较完备的水平,基本建立起内部相互制衡约束的运作机制,实现了制度化、规范化。

6、本公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

报告期内,公司通过制定和修订各项管理制度,完善了内部管理程序,形成了较为严密的公司内部控制制度。公司现有的内控制度覆盖了公司生产经营的各个层面和环节,内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求,对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的控制充分、有效,保证了公司经营管理的正常进行,符合公司的实际情况,具有合理性和有效性。

作为公司的独立董事,我们认为:公司内部控制的自我评价符合公司内部控制的实际情况。

7、监事会评价意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2007 年年度报告工作的通知》的有关规定,公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下:

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定,遵循内部控制的基本原则,按照自身的实际情况,建立了完整的内部控制制度,保证了公司生产经营活动的正常进行。

(2) 公司内部控制组织机构完整,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 公司对子公司、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效。

(4) 2007 年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情况发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

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 2007 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。

第七节、股东大会简介

报告期内，公司召开了两次股东大会，2006 年度股东大会和 2007 年度第一次临时股东大会。会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规的规定。

一、2006 年度股东大会

公司 2006 年度股东大会于 2007 年 6 月 29 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2006 年年度股东大会决议于 2007 年 6 月 30 日公告在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站 (<http://cninfo.com.cn>)。

二、2007 年度第一次临时股东大会

公司 2007 年度第一次临时股东大会于 2007 年 12 月 20 日在深圳市人民南路国贸大厦 39 层会议室召开。2007 年第一次临时股东大会决议于 2007 年 12 月 21 日公告在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站 (<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

受美国次贷危机等风险的影响，全球经济出现增长率下降、部分国家甚至出现经济衰退的迹象。中国作为全球经济的一份子，也受到一定程度的影响。为遏制通货膨胀，控制资产价格继续快速上涨，国家采取了从紧的货币政策，并严格控制信贷规模，特别是在房地产调控政策方面进一步从严，对本公司房地产开发业务造成了不利影响。

2007年，广州、深圳等地楼市的运行状况受调控政策影响较大，对于主业集中在深圳地区的本公司影响非常明显。上半年，深圳房价持续上涨，交易量相应放大。从7月份开始，全国性以及地方性的一系列调控楼市措施陆续出台，深圳地区还出台了住房保障政策、规范商品房销售行为、限外令等政策；与此同时，全国性的金融紧缩从下半年开始步伐加快，针对投资过热、市场流动性过剩、通货膨胀压力加大等问题，央行通过连续加息、出台新的房贷管理办法、提高购买第二套住房的贷款首付比例和贷款利率等措施，抑制房地产投资、投机需求。各方面调控累积的力量逐渐释放，影响并改变着市场，导致深圳地区下半年的楼市运行状况与上半年截然不同，房价总体水平略有下跌，交易量减少，市场逐渐向理性回归。

公司管理层认为，随着国民经济和居民收入的稳步增长、外来人口的持续涌入，深圳土地资源的稀缺性渐显、深圳住房的刚性需求旺盛且具有较强的购买力，消费者的观望情绪主要是受政策预期的影响，深圳房地产产业长期看好的趋势并没有改变，但短期内受政策调控的影响在所难免，仍谨慎看好近期深圳房地产市场，长远来看，调整更有利于整个行业的发展和整合。

2. 总体经营情况

报告期末，公司实现营业收入 332,985,105.29 元，比去年同期的 323,027,334.95 元增加 3.08%；利润总额为-29,055,405.80 元，比去年同期 -45,137,369.68 元减少亏损 16,081,963.88 元；净利润为-27,381,215.98 元，比去

年同期减少亏损 17,712,994.9 元。营业收入与上年基本持平；利润总额、净利润的增加是由于免除了合和公司欠款罚息、减少了各项费用开支、处置了少量的与主业无关的闲置资产所致。

3. 主营业务经营情况

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。全年主营业务收入 3.14 亿元，主营业务利润为 5915 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 10,256 万元，利润总额-892 万元；

物业管理及租赁业收入 14,708 万元，利润总额-7,244 万元；

出租车客运收入 3,762 万元，利润总额 283 万元；

商业经营收入 2,077 万元，利润总额 12 万元；

旅游饮食业务 1,453 万元，利润总额-30 万元。

按地区分：

深圳地区收入 3.2 亿元；

华东地区收入 56 万元；

海南地区收入 220 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。

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	102,557	-7.76	81,972	5.45	20.07	-10.01
物业管理及租赁	147,080	9.39	126,262	4.73	14.15	3.82
出租车客运	37,621	-6.43	18,947	11.23	49.64	-8.00
商业经营	20,775	21.16	19,659	21.49	5.37	-0.26
旅游饮食	14,535	9.76	6,881	6.65	52.66	1.38

报告期内主营业务盈利能力较上一报告期减少的说明：

2007年度本公司主营业务收入314,357,056.17元，与上年基本持平；主营业务利润为59146664.46元，与上年度基本持平。主要因为：

在建房地产项目虽有部分预售，但因尚无法达到竣工结算条件，故利润总额亏损；

公司在建楼盘较多，房地产项目专项贷款产生的财务费用较大，管理费用相对去年有所下降。

供应商、客户情况

本公司在从事房地产开发业务时，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2%。

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	2007年12月31日		2006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	242,161,687.34	12.85%	98,467,039.17	5.96%	6.89%	145.93%
应收帐款	66,415,218.51	3.52%	67,280,936.04	4.07%	-0.55%	-1.29%
存货	974,256,614.17	51.68%	919,351,851.69	55.64%	-3.97%	5.97%
投资性房地产	174,233,469.26	9.24%	169,125,985.20	10.24%	-0.99%	3.02%
长期股权投资	72,204,803.43	3.83%	71,192,742.37	4.31%	-0.48%	1.42%
固定资产	112,616,882.32	5.97%	138,329,807.28	8.37%	-2.40%	-18.59%

短期借款	286,640,774.90	15.20%	409,889,914.94	24.81%	-9.60%	-30.07%
应付帐款	78,261,460.46	4.15%	188,916,595.28	11.43%	-7.28%	-58.57%
预收帐款	135,947,584.01	7.21%	11,802,982.03	0.71%	6.50%	1051.81%
长期借款	186,803,081.28	9.91%	49,723,313.87	3.01%	6.90%	275.69%
总资产	1,885,257,743.24	100%	1,652,218,377.68	100%	--	14.10%

产生变动的说明：

货币资金货同比增加145.93%，主要系子公司深圳市皇城地产有限公司预收房款上升所致；

存货同比增加 5.97%，主要原因是在建项目报告期内支付工程款增加所致；

投资性房地产同比增加 3.02%，主要原因是报告期内将出租固定资产及土地转入所致；

固定资产同比减少 18.59%，主要原因是报告期内将出租固定资产转入到投资性房地产中核算所致；

短期借款同比减少 30.07%，主要原因是报告期归还借款及部分转为长期借款所致；

应付帐款同比减少 58.57%，主要原因是报告期归还香港合和公司款项所致；

预收帐款同比增加 1,051.81%，主要原因是子公司深圳市皇城地产有限公司预收房款上升所致。

长期借款同比增加 275.69%，主要原因是报告期母公司及子公司增加项目贷款及部分短期借款转为长期借款所致；

长期股权投资同比增加 1.42%，主要原因是报告期内按权益法增加被投资公司利润所致；应收帐款同比变化不大；

总资产同比增加 14.10%，主要原因是报告期公司项目开发规模扩大所致。

公司主要资产的计量属性

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。

公司持有的交易性金融资产（上市流通股票）和可供出售金融资产（ST长钢股票）均以证券交易所市价作为公允价值计量。

（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	2007年1-12月(元)	2006年1-12月(元)	同比增减(±%)
营业费用	15,923,457.32	17,104,451.96	-6.90%
管理费用	86,870,710.57	96,913,198.52	-10.36%
财务费用	26,413,569.23	15,274,086.61	72.93%
所得税费用	-1,674,189.82	-43,158.80	3779.14%

说明：

营业费用减少的主要原因是报告期内公司加强费用控制而减少费用所致；

管理费用减少的主要原因是报告期内公司加大管理力度而节约费用所致；

财务费用增加的主要原因是本年借款总额比上年同期增加及本年银行贷款利率上升所致；

所得税费用减少的主要原因是报告期内公司递延所得税费用减少及递延所得税收益增加所致。

5、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2007年度(元)	2006年度(元)	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	514,025,886.91	324,545,188.39	58.38%
现金流出小计	635,594,655.68	443,546,501.59	43.30%
经营活动产生的现金流量净额	-121,568,768.77	-119,001,313.20	2.16%
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	55,375,875.61	1,479,263.53	3643.48%
现金流出小计	8,078,776.56	1,072,028.65	653.60%

投资活动产生的现金流量净额	47,297,099.05	407,234.88	11514.21%
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	725,912,364.56	244,747,228.00	196.60%
现金流出小计	507,789,522.99	274,655,965.22	84.88%
筹资活动产生的现金流量净额	218,122,841.57	-29,908,737.22	-829.29%

说明：

经营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支付的项目开发款项比上年同期增加所致；

投资活动产生的现金流量净额同比增加的主要原因是报告期内公司出售所持股票收回的现金流量比上年同期增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要原因是报告期公司项目开发贷款比上年同期增加所致。

报告期公司经营活动产生的现金流量净额是-121,568,768.77元与报告期净利润-27,381,215.98元存在较大差异，原因是：

本公司现金流量表中“购买商品、接受劳务支付的现金”比与之对应的利润表中的“主营业务成本”（扣除人工成本后）的数额大，原因是支付了大量的工程款，但工程项目却未达到结算条件；

利润表中计提折旧 2374 万元是非付现项目；

利润表中扣除的利息费用 2678 万元和投资收益 3347 万元不属于经营活动产生的现金流量；

利润表中的资产减值准备 405 万元不产生现金支出。

6、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

7、主要子公司、参股公司经营情况及业绩分析

单位：千元

公司	主要产品	注册	总资产	净资产	营业利润	净利润
----	------	----	-----	-----	------	-----

名称		资本	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	从事皇岗 口岸的开 发设施、 建设、经 营、管理	30000	856891	16.11	462017	1.98	-4980	-152.23	8813	—
深圳 市 国 贸 汽 车 实 业 有 限 公 司	汽 车 客 运、汽 车 出 租	29850	230914	84.60	37447	7.72	3065	-30.68	2683	-25.19

8、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

关于政策风险

2007年，全国性以及地方性的楼市调控政策、措施频繁推出，累积的调控力量效能显现，一定程度上抑制了房地产投资、投机的需求。受前期调控政策影响，深圳消费者的观望气氛仍可能持续一段时间，这给公司的销售工作带来了一定的压力。

在充分调查深圳房地产市场和进行市场细分化研究的基础上，公司制定并实施“打造精品、创造品牌”的战略目标，将利用现有土地资源、深度挖掘其潜力，努力实现现有资源的最大价值，一定程度上将调控政策的不利影响降到最低。

关于财务风险

2008年，随着部分地产项目的全面开工建设，公司将面临着较大的资金压力。政府从紧的货币政策也使房地产企业利用资金的门槛进一步提高，贷款利率的提高更使公司的财务费用增大。

公司将通过加大房地产销售力度、盘活存量资产、提高收益性物业的租金收入等措施来增加资金流入，以减轻公司的资金压力，降低财务风险。

关于经营风险

通货膨胀尤其是建筑材料价格的影响较大。报告期内，在通货膨胀压力的影响下，人工、资金、建筑材料及销售费用等成本持续升高，使得公司房地产项目的成本控制等工作难度加大，公司的利润空间将面临一定程度的挑战。2008年，建筑材料的价格持续走高，将直接影响公司利润。

公司将通过提高项目管理水平、降低费用开支、加强成本控制等措施来减轻建筑材料等价格上涨对公司利润造成的不利影响。

销售风险。回顾本轮楼市上涨的原因，主要是由旺盛的投资需求所推动，在人民币升值、货币流动性加大的大背景下，不仅仅是房地产，所有资产的价格都在上涨。2007年下半年，银行收缩房贷，深圳二手商品房市场交易量开始下滑，受此影响一手新房的交易量也开始出现回落，市场趋冷，观望气氛浓厚。相对低迷的房地产市场，将直接影响公司产品的销售价格和销售进度，进而影响公司的收入增长幅度。

公司将通过夯实管理基础、管理整合、营销手段创新等方式来促进销售。

2、公司的竞争优势及潜力

房地产业具有明显的地域性，实际竞争在区域范围内展开，在同一区域也有不同的细分市场。在竞争的表现方式上，既有同城之间的竞争，但更多的是表现为周边楼盘的竞争，故地域位置起决定性的因素。

目前，公司的土地储备主要集中在深圳市福田区的皇岗片区和彩田片区、宝安区的龙华片区；交通较为便利，商业、教育配套设施成熟完善，项目的价值量和含金量很高，是公司经营和发展的优势所在。

3、2008年计划

2008年，公司计划实现营业收入64000万元，费用及成本54000万元。随着公司房地产项目销售情况的不断变化，相关计划数据存在变化的可能。公司将紧紧围绕发展与改革这一主题，制定并实施适合公司发展的战略规划，巩固以房地产开发为主业的经营格局；抓住房地产发展的机遇，规范和加强内部管理；加快房产开发进度和加强市场营销力度，快速回笼资金；提高产品质素和经济效益。

公司在建和新开工项目有皇御苑·御花园、深港1號、廊桥公馆、风和日丽天阔苑、彩天怡色，可售面积达20余万平方米。新项目均处于建设期，对资金的要求较

大。为保障各项目如期建设，公司拟采取如下措施：

密切关注国家宏观政策的变化，积极研究对策，主动以变应变；

保证房地产项目的施工质量和进度，严格项目成本管理控制，确保集团房地产开发主业的利润增长点，抓住房地产开发企业实现利润的生命线；

加强营销力度，盘活存量资产；

寻求土地资源，奠定公司可持续发展的基础；

打造精品、树立品牌意识，加强公司内部管理。

对公司而言。2008年是充满挑战的一年，我们将鼓足干劲、勇敢面对、群策群力、克服困难，实现公司的扭亏目标和经营态势的蒸蒸日上。

4、资金需求、使用计划及资金来源情况

公司 2008 年将进入大规模开发建设阶段，因此，2008 年公司资金需求量大，预计开工项目总投资额超过 20 亿元，2008 年预计需使用资金超过 6 亿元。为保证资金供给，满足公司业务发展的需要，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情况；
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C区A地块(御花园项目)	141,235	366.44	已封顶,开始预售	—
皇御苑C区B地块(深港1號)	68,754	2785.11	桩基础完成	—
皇御苑C区D地块(廊桥公馆)	57,436	705.62	桩基施工	—
风和日丽天阔苑(风和日丽B组团)	22,945	-5.29	地下室施工阶段	—
合计	290,370	—	—	—

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、会计政策变更

本公司报告期首次执行新会计准则体系，按照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10号）、《企业会计准则解释第1号》（财会〔2007〕14号）、《企业会计准则实施问题专家工作组意见》的规定，对资产负债表期初数和利润表、现金流量表的同期可比数据进行了追溯重述，并将调整后的资产负债表、利润表和现金流量表作为可比期间的财务报表进行列报。其中追溯调整的事项如下：

（1）交易性金融资产

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定，本公司2007年对交易性金融资产计量由成本与市价孰低改为以公允价值计量。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为5,923,150.98元。调增2006年期初留存收益零元；调增2006年度归属于母公司所有者的净利润5,923,150.98元；调增2007年的期初留存收益5,923,150.98元，其中，调增未分配利润5,923,150.98元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为减少净利润6,302,833.24元，其中减少归属于母公司所有者的净利润6,302,833.24元。

（2）递延所得税资产与递延所得税负债

按照《企业会计准则第18号——所得税》的规定，本公司2007年对所得税的会计处理由应付税款法改为资产负债表债务法。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为7,835,781.02元。调增2006年期初留存收益6,904,270.85元；调增2006年度归属于母公司所有者的净利润931,510.17元；调增2007年的期初留存收益7,835,781.02

元，其中，调增未分配利润7,835,781.02元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为增加净利润2,608,356.05元，其中增加归属于母公司所有者的净利润2,608,356.05元。

（3）长期股权投资

按照新会计准则及相关补充规定，采用权益法核算的合营公司执行新会计准则相应调整长期股权投资的账面价值，并采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为647,927.35元。调增2006年期初留存收益804,195.41元；调减2006年度归属于母公司所有者的净利润156,268.06元；调增2007年的期初留存收益647,927.35元，其中，调增未分配利润647,927.35元。

（4）合并财务报表范围的变更

按照新会计准则及相关补充规定，公司增加深圳市房地产交易所、深业地产发展有限公司及其子公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳市国贸商场有限公司、深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司为合并财务报表范围。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为-7,125,009.29元。调减2006年期初留存收益2,359,206.53元；调增2006年的期初外币报表折算差额1,675,943.29元；调增2006年的期初少数股东权益862,359.07元；调减2006年度归属于母公司所有者的净利润5,736,787.75元；调减2006年度少数股东损益1,595.10元；调减2007年的期初留存收益8,095,994.28元，其中，调减未分配利润8,095,994.28元；调增2007年的期初外币报表折算差额110,221.02元；调增2007年的期初少数股东权益860,763.97元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为减少净利润1,081,482.32元，其中减少归属于母公司所有者的净利润1,077,930.11元。

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

报告期内，董事会共召开会议 14 次

(1)、公司于 2007 年 3 月 12 日召开董事会会议，审议通过了：《关于处理公司历史遗留股票投资问题的议案》；

(2)、公司于 2007 年 4 月 25 日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于 2007 年 4 月 28 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 2007 年 4 月 26 日召开董事会会议，审议通过了：公司 2007 年第一季度报告；

(4)、公司于 2007 年 6 月 8 日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于 2007 年 6 月 9 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 2007 年 8 月 13 日召开董事会会议，审议通过了：公司 2007 年半年度报告，刊登于 2007 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>)；

(6)、公司于 2007 年 8 月 15 日召开董事会会议，审议通过了：《关于解决海甸岛项目问题的议案》；

(7)、公司于 2007 年 8 月 29 日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于 2007 年 8 月 30 日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)；

(8)、公司于 2007 年 10 月 17 日召开董事会会议，审议通过了：《2007 年度经营计划的议案》、《四会市土地处理措施的议案》、《平湖土地处理措施的议案》；

(9)、公司于 2007 年 10 月 26 日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于 2007 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>)；

(10)、公司于2007年10月29日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于2007年10月31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2007年10月30日召开董事会会议，审议通过了：《参加出租车营运牌照竞投的议案》；

(12)、公司于2007年11月30日召开董事会会议，审议通过了：《关于转让参股企业富临实业公司股权的议案》、《关于转让参股企业华晶玻璃瓶公司股权的议案》、《关于本公司企业年金方案的议案》；

(13)、公司于2007年12月3日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于2007年12月5日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)；

(14)、公司于2007年12月20日召开董事会会议。本次董事会决议公告刊登于2007年12月21日《证券时报》、《大公报》及信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)。

(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有效执行。

(1)、2006年年度股东大会审议通过了：《2006年度董事会工作报告》、《2006年度监事会工作报告》、《2006年度财务决算报告》、《2006年度报告》、《2006年度利润分配的议案》、《1.5亿元贷款的议案》、《2.5亿元贷款担保的议案》、《聘用2007年度会计师事务所的议案》。

上述议案相关事项已贯彻执行。

(2)、2007年第一次临时股东大会审议通过了：《修改公司章程的议案》、《选举第六届董事会成员的议案》、《选举第六届监事会成员的议案》、《出售“*ST长钢”股票的议案》。

董事会完成了对《公司章程》的修改，完成了董事会换届选举工作，出售了部分“*ST长钢”股票1,302,839股，对本公司报告期内利润影响为增加利润

8,593,054.09 元。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汇总

本公司董事会审计委员会于 2007 年 12 月 20 日成立，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》，审计委员会勤勉尽责地履行了以下工作职责：

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 2007 年度财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，客观公允地反映了公司的实际经营情况和财务状况。希望公司管理层配合武汉众环会计师事务所开展 2007 年度财务报表的审计工作。

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进行了交流。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 2007 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，符合中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第七号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号）以及新会计准则实施后财政部发布的相关文件的规定。财务报表附注是按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》和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 2007 年 12 月 31 日的财务状况，经营成果和现金流量。要求会计师事务所按照计划尽快完成审计工作，保证公司如期披露 2007 年年度报告。

4、审计委员会认为，2007 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 2007 年度财务报告提交董事会审议。审计委员会通过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 2007 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汇总

董事会薪酬与考核委员会于 2007 年 12 月 20 日成立，薪酬与考核委员会按照《上市公司治理准则》、《薪酬与考核委员会工作条例》的要求，勤勉尽责地履行义务，在年度结束后，薪酬与考核委员会召开专门会议，对公司目前执行的薪酬制度、董事会对管理层年度经营目标的设定、董事及高管人员的工资标准等方面进行全面了解，按照年初董事会向管理层下达的年度经营目标计划方案，对管理层 2007 年度主要经营指标及利润完成情况和高级管理人员的奖金分配方案进行了审核，并形成审核意见提交董事会审议。

六、公司 2007 年度利润分配预案

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，本公司 2007 年度归属于母公司所有者的合并净利润为-27,377,663.77 元，本公司 2007 年初的合并未分配利润为-39,820,155.96 元，截止 2007 年 12 月 31 日公司的累计合并未分配利润为-67,197,819.73 元；母公司 2007 年度的净利润为-27,611,609.45 元，母公司 2007 年初的未分配利润为-373,961,267.95 元，截止 2007 年 12 月 31 日母公司的累计未分配利润为-401,572,877.40 元。

自 2007 年 1 月 1 日起，本公司开始执行新《企业会计准则》。根据新的会计准则，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。鉴于以上情况，本公司 2007 年度拟不进行利润分配或资本公积金转增股本。此预案将提交股东大会审议。

鉴于以上情况，故公司 2007 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。

七、其他报告事项

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

二 七年监事会举行了九次会议：

（一）、第一次会议于 2007 年 4 月 25 日召开，会议审议了 2006 年度监事会报告、2006 年度报告及摘要、审议对审计报告中导致保留意见事项和强调事项、审议对重大会计差错更正追溯调整事项的说明等，会议一致通过议题，并在相关媒体进行信息披露。

（二）、第二次会议于 2007 年 4 月 26 日召开，会议审核了公司 2007 年第一季度报告，并发表意见。

（三）、第三次会议于 2007 年 4 月 29 日召开，专题讨论公司历史遗留证券投资事项。

（四）、第四次会议于 2007 年 5 月 29 日召开，对监事违规买卖公司股票的行为进行座谈。

（五）、第五次会议于 2007 年 8 月 13 日召开，审议《2007 年上半年报告》及《摘要》。

（六）、第六次会议于 2007 年 8 月 29 日召开，审议公司《关于贯彻落实上市公司治理专项活动的自查报告》、《公司治理自查报告和整改计划》的各项内容。

（七）、第七次会议于 2007 年 10 月 29 日召开，审议 2007 年三季度报告和关于落实公司治理情况监管意见的整改措施报告。

（八）、第八次会议于 2007 年 12 月 4 日召开，审议公司第六届监事会监事推荐的事宜。

（九）、第九次会议于 2007 年 12 月 20 日召开，选举公司第六届监事会主席，

全体监事一致选举曹子杨先生为公司第六届监事会主席。

全体监事会成员列席了公司各次董事会会议，依据《公司法》、《上市公司治理准则》和本公司《章程》，对公司董事会、经营班子依法运作情况进行了监督，查阅了公司重大经济活动的相关资料，严格履行了监督职责。

二、监事会对有关事项的独立意见

监事会对公司有关事项的独立意见如下：

（一）、公司依法运作情况。根据本公司 2007 年各项工作的情况来看，公司董事会和经营班子的运作是遵守《公司法》、《上市公司治理准则》和本公司《章程》的，能贯彻执行股东大会决议。公司董事和高级管理人员，在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程的行为，也未发现有滥用职权和损害公司利益的行为。

（二）、检查公司财务的情况。经检查公司财务会计资料和有关规章制度，本年度的会计核算符合上市公司财务制度，各项准备金的计提严格按照公司内部控制制度并履行了必要的相关批准程序。经会计师事务所审计，公司的财务报告是真实、客观、准确地反映公司的财务状况和经营成果的。

（三）、在公司资产整合、出售资产活动中未发现不合理交易、内幕交易和其他损害部分股东权益或造成公司资产流失的行为。

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：

、本公司在 2006 年度报告、2007 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。

、本公司在 2000 至 2006 年报、2007 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。

、本公司在 2005、2006 年度报告、2007 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 年度报告、2007 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 年度报告、2006 年 4 月 15 日临时公告、2006 年 8 月 5 日临时公告、2007 年 4 月 11 日临时公告、2006 年度报告、2007 年 5 月 19 日临时公告、2007 年半年度报告中持续披露的“美丝公司诉讼案”。

深圳市人民政府行政复议办公室于 2007 年 9 月作出《行政复议决定书》(深府复决[2007]255 号)，就本公司要求撤销深圳市房地产权登记中心作出的[2007]27 号《关于撤销深房地字第 3000119899 和 3000320987 号<房地产证>的决定》的具体行政行为的复议申请，做出行政复议决定，维持了深圳市房地产权登记中心的上述具体行政行为。美林厂房和综合楼建筑物产权及所占地 11500 平方米土地使用权仍属本公司所有。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。

美丝公司于 2007 年 11 月 26 日向深圳市福田区人民法院起诉深圳市国土资源和房产管理局，深圳市福田区人民法院于 2008 年 1 月 8 日开庭审理此案，尚未判决。2008 年 2 月 26 日，美丝公司再次起诉深圳市国土资源和房产管理局，福田区人民法

院受理了该诉讼，并定于 2008 年 3 月 20 日开庭审理。本公司于 2008 年 2 月 28 日以临时公告对案件进展情况进行了披露。

(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	656,088.66	202,500	3,060,482.94	58.94%	1,099,536.10
深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	36,300	1,415,700.00	27.26%	836,992.35
香港股票	144	招商	62,926.08	4,000	182,036.16	3.51%	64,832.74
香港股票	3311	中國建築	36,332.32	12,000	139,336.32	2.68%	96,860.89
香港股票	014	希慎	107,873.28	6,000	125,290.32	2.41%	11,355.44
香港股票	415	中海外 0808	0.00	16,875	67,315.46	1.30%	69,770.41
深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	20,000	58,400.00	1.12%	-400.00
深圳 A 股	031003	深发 SFC2	0.00	1,650	44,632.50	0.86%	44,632.50
香港股票	455	雲南實業	13,577.80	50,000	39,328.80	0.76%	16,499.35
香港股票	480	香港興業	15,450.60	4,400	30,736.39	0.59%	15,715.15

期末持有的其他证券投资	23,819.55	7,100	29,431.63	0.57%	5,884.15
报告期已出售证券投资损益	—	—	—	—	18,271,005.58
合计	1,978,424.50	—	5,192,690.52	100.00%	20,532,684.65

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	会计核算科目	股份来源
000569	*ST 长钢	3,116,559.55	0.13%	9,200,018.40	8,593,054.09	4,946,544.56	可供出售金融资产	定向购买法人股
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		6,079,059.55	-	10,002,217.95	8,593,054.09	4,946,544.56		

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	中国海外	180,000	22,500	202,500	94,810.50	
	中國建築	10,000	2,000	12,000	18,728.00	
	深发展 A	30,000	6,300	36,300	144,607.65	
	深发展 SFC2		1,650	1,650	0.00	
	中海集运		1,000	1,000	6,620.00	
	深发展 SFC1		3,300		0.00	
	中国石油		2,000		33,400.00	
	怡亚通		500		12,445.00	
	广百股份		500		5,840.00	
	中国中铁		3,000		14,400.00	
卖出	美达股份	74,515	74,515	0		184,387.41
	韶能股份	82,425	82,425	0		269,479.47
	长城信息	13,937	13,937	0		102,553.71
	深华发 B	21,178	21,178	0		-16,060.50
	特力 B	26,400	26,400	0		-6,784.75

深深房 B	9,600	9,600	0	59.05
ST 盛润 B	26,400	26,400	0	-62,029.07
深发展 SFC1		3,300	0	81,906.00
中国石油		2,000	0	55,148.08
怡亚通		500	0	15,152.38
广百股份		500	0	13,299.15
中国中铁		3,000	0	17,132.59
闽灿坤 B	60,128	60,128	0	62,966.85
ST 盛润 B	26,400	26,400	0	-44,207.97
招商局 B	17,424	17,424	0	294,330.74
深深宝 B	39,600	39,600	0	102,651.58
深赤湾 B	37,180	37,180	0	468,404.72
深深房 B	60,000	60,000	0	73,971.23
深万科 B	255,879	383,818	0	7,321,058.10
深金田 B	7,105	7,105	0	-37,919.24
华夏银行	4,680	4,680	0	28,548.45
S 南航	4,000	4,000	0	14,041.24
昌九生化	2,160	2,160	0	5,940.88
华芳纺织	1,330	1,330	0	1,374.40
华发股份	1,690	1,690	0	24,156.37
冠豪高新	1,320	1,320	0	4,426.71
华光股份	2,048	2,048	0	23,337.24
中化国际	3,966	3,966	0	41,224.60
ST 方大	1,000	2,210	0	6,717.33
新赛股份	1,584	1,584	0	4,019.93
中卫国脉	29,700	29,700	0	83,936.12
上海石化	50,000	50,000	0	31,588.96
长江电力	4,669	4,669	0	38,003.55
西单商场	68,445	68,445	0	203,486.89
华北制药	100,510	100,510	0	207,013.34
东方集团	141,570	141,570	0	1,325,269.85
长电 CWB1	700	700	0	5,105.14
基金鸿飞	52,748	52,748	0	-277,706.84
桐君阁	25,186	38,953	0	310,446.47
大显股份	151,231	151,231	0	963,190.67
南京港	2,080	2,080	0	9,430.89
沧州化工	80,400	80,400	0	11,046.80
深长城	41,872	41,872	0	388,130.42

鄂武商 A	166,443	166,443	0	819,419.77
波导股份	11,040	11,040	0	43,441.12
仕奇实业	2,300	2,300	0	24,146.97
东方创业	2,700	2,700	0	29,894.73
新赛股份	1,584	1,584	0	7,952.26
广聚能源	4,352	4,352	0	26,573.21
麦科特	1,800	1,800	0	9,171.30
川化股份	1,320	1,320	0	7,651.59
国际实业	2,936	2,936	0	14,409.12
永安林业	74,880	74,880	0	522,525.74
新中基	1,330	1,330	0	27,580.06
佛塑股份	2,055	2,055	0	8,287.22
科苑集团	1,750	1,750	0	440.85
深发展 A	83,710	92,081	0	3,399,377.05
发展 A 配股 权证		13,812	0	331,210.05
大连商场	87,945	87,945	0	4,292,713.73
方大 A	46,070	50,677	0	-131,647.01
*ST 石化	20,000	20,000	0	-234,229.41
ST 五环	19,000	19,000	0	-221,992.40
基金裕泽	300,000	300,000	0	241,543.88
基金普华	100,000	240,833	0	-57,923.95
基金融鑫	187,500	187,500	0	-358,810.85
苏常柴 A	51,480	51,480	0	135,719.16
威孚高科	158,184	158,184	0	1,328,906.24
中国联通	19,200	19,200	0	166,989.80
华夏银行	3,120	3,120	0	45,948.88
三元股份	1,420	1,420	0	8,122.49
长力股份	3,510	3,510	0	25,312.69
上海电力	1,320	1,320	0	6,478.96
楚天高速	1,000	1,215	0	7,721.94
开滦股份	1,530	1,530	0	55,064.68
现代制药	3,750	3,750	0	38,897.67
中原高速	3,924	4,591	0	20,439.41
国阳新能	1,300	1,300	0	56,215.00
欣网视讯	2,340	2,340	0	18,473.30
三元股份	1,420	1,420	0	5,819.47
吉恩镍业	1,524	1,524	0	138,863.85
上海航空	1,950	1,950	0	21,521.11

	龙溪股份	1,300	1,300	0	16,570.26
	光明乳业	1,600	1,792	0	11,774.38
	福成五丰	1,430	1,430	0	6,082.87
	航民股份	1,480	1,480	0	3,401.24

三、报告期内收购及出售资产、企业合并事项

报告期内，公司无重大资产收购、出售及重组事项。

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

1、报告期内公司未发生重大关联交易。

2、公司与关联方存在的债权、债务往来、担保等事项

报告期末，与关联方存在债权、债务往来明细，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。担保事项明细详见财务报告附注第（十一）3、（1）项。上述款项主要是基于正常的生产经营需要且历史形成的。

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，本公司不存在资产重大交易、托管、承包、租赁事项。

2、重大合同履行情况

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，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约定，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。皇城地产公司经分期支付，基本清偿了逾期欠款，截至报告期

末，未清偿逾期欠款仅余 18,022.07 元。

经甲方和乙方友好协商，于 2008 年 1 月 15 日达成协议，并签署《备忘录》，根据该《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）向乙方支付了剩余欠款及罚息共人民币 5,018,022.07 元（税后）。至此，甲方、乙方签定的《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。本公司于 2008 年 3 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>)。

（二）、重大担保

1、为金田公司担保

报告期初，公司为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）向建行深圳市分行营业部借款 260 万元提供借款担保。

1998 年 12 月，建行深圳市分行营业部（下称“建行”）与金田公司签订了借款合同，约定金田公司向建行借款 260 万元，公司为其承担连带责任。后金田公司未依约还款，公司也未履行保证责任。为此，建行诉至罗湖法院，要求金田公司还本付息，公司承担保证连带责任。2001 年 5 月，法院判决金田公司向建行偿还本息，公司承担连带保证责任。公司以前年度已预计相关损失人民币 260 万元。建行于 2004 年 6 月将上述贷款项上的全部债权和其他权利转让给中国信达资产管理公司深圳办事处。中国信达资产管理公司深圳办事处 2006 年申请恢复执行（2001）深罗法经二初字第 441 号《民事判决书》，要求公司偿还贷款本金 260 万元及相关利息、诉讼费。中国信达资产管理公司深圳办事处将上述债权委托商资实业（深圳）有限公司全权处置。

2007 年 7 月 6 日，公司与商资实业（深圳）有限公司达成偿还协议，并于 2007 年 7 月 15 日支付了担保赔偿款 260 万元。本年对金田公司增加应收款项 260 万元，并全额计提了减值准备。

截止本期末，公司已为金田公司承担了借款担保损失 5,660 万元并全额计提了

坏账准备，公司正在积极寻找金田公司可执行财产。

2、集团内担保

A、深圳市皇城地产有限公司为深圳市国贸汽车实业有限公司向中国建设银行深圳振华支行 1,500 万元短期借款和向华夏银行深圳南园支行 2,800 万元短期借款提供连带责任保证，上述借款期末余额分别为 1,360 万元和 2,800 万元。

B、深圳市投资控股有限公司、本公司子公司深圳市皇城地产有限公司为本公司向中国建设银行深圳分行长期借款 15,000 万元提供连带责任保证，该借款期末余额为 14,945 万元。

C、深圳市物业工程开发公司以其拥有的风和日丽项目 A824-0097 地块作抵押并为本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，期末借款余额为 8,000 万元。

D、本公司为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行东部支行长期借款提供担保，该借款授信额度为 16,000 万元，期末借款余额为 15,999.23 万元。

E、本公司以国际贸易中心大厦 A 区 3 层.4-01 抵押为本公司子公司深圳市皇城地产有限公司取得短期借款 6,300 万元，期末余额为 6,300 万元。此次贷款用于办理借新还旧。

3、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 2007 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 7,877 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

报告期内，本公司收到实际控制人--深圳市投资控股有限公司发来的《加强未公开信息管理承诺函》，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，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。详见2007年12月18日《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。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, 本公司续聘武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司 2007 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六个会计年度的审计服务。本公司 2007 年度审计费共 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、2007 年 4 月 25 日, 本公司对实际控制人-深圳市投资控股有限公司向本公司发来深投控〔2007〕181 号《关于终止深物业股权转让的通知》发布临时公告, 公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网(<http://cninfo.com.cn>)。

2、2007 年 6 月 19 日, 本公司对关于“深物业”股权转让提起仲裁发布临时公告, 公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)。

3、2007 年 8 月 25 日, 本公司对与建设银行深圳分行签署银企合作协议发布临时公告, 公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网 (<http://cninfo.com.cn>)。

4、2007年10月26日，本公司召开董事会，通过了《审议任免公司副总经理的议案》。本公司于2007年10月27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、2007年10月31日，本公司对股权转让仲裁结果发布临时公告，公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

6、2007年11月1日，本公司对子公司中标出租车营运牌照发布临时公告，公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

7、2007年12月21日，本公司对股东大会关于董事会、监事会换届的决议发布临时公告，公告刊登在《证券时报》、《大公报》、信息披露指定网站巨潮网（<http://cninfo.com.cn>）。

十一、其他重要事项

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。报告期内刘家科未缴纳所获收益，在公司督促下，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）。

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：

- 、了解公司股改进程，询问何时重新启动股改；
- 、了解股权转让及仲裁的进展情况；
- 、了解公司土地储备情况，关注公司生产经营是否正常；
- 、了解御花园项目的工程进度、御花园房产销售情况；

- 、 询问国贸商场是否营业、商场停业对公司经营业绩的影响；
- 、 建议公司进行资产注入重组；
- 、 了解国贸金行案件的判决及执行情况；
- 、 关注公司持有“ST 长钢”股票变现情况，建议公司尽快变现股票将资金投入主营业务；
- 、 询问公司房地产项目开发计划。

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。

第十一节、财务报告（附后）

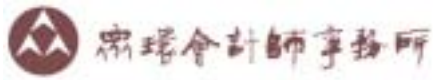
第十二节、备查文件目录

- (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

2008 年 4 月 15 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(2008)325 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 2007 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表、2007 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 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 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 王郁

财务报表附注

(2007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2008年4月14日经公司第六届第二次董事会会议批准报出。

(二) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，对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，并在此基础上编制财务报表。

同时根据中国证券监督管理委员会证监会计字[2007]10号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的规定，本公司对照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条以及新会计准则实施后财政部发布的相关文件的规定，对资产负债表期初数和利润表、现金流量表的同期可比数据进行了追溯重述，并将调整后的资产负债表、利润表和现金流量表作为可比期间的财务报表进行列报。

(三) 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

本公司将所持有的期限短、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视为现金等价物。

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

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。

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。

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。

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

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。

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。

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

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。

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：

所转移金融资产的账面价值；

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：

终止确认部分的账面价值；

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：

与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

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个别认定法结转成本。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。

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。

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：

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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：

已出租的土地使用权；

持有并准备增值后转让的土地使用权；

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：

与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

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。

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；

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；

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：

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

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:

与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;

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:

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;

具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

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;

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;

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

本公司无形资产按照成本进行初始计量。

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、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。

14、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:

资产支出已经发生;

借款费用已经发生;

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。

15、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。

16、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。

(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。

17、 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

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。

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。

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。

18、 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。

19、公司年金计划的主要内容及重大变化

本公司在深圳市社保年金中心交纳年金，2008年将与中国平安保险公司签订协议，由其代为管理年金，并已经职工代表大会通过。

(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

本公司报告期首次执行新会计准则体系，按照《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会会计字[2007]10号）、《企业会计准则解释第1号》（财会〔2007〕14号）、《企业会计准则实施问题专家工作组意见》的规定，对资产负债表期初数和利润表、现金流量表的同期可比数据进行了追溯重述，并将调整后的资产负债表、利润表和现金流量表作为可比期间的财务报表进行列报。其中追溯调整的事项如下：

(1) 交易性金融资产

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定，本公司2007年对交易性金融资产计量由成本与市价孰低改为以公允价值计量。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为5,923,150.98元。调增2006年期初留存收益零元；调增2006年度归属于母公司所有者的净利润5,923,150.98元；调增2007年的期初留存收益5,923,150.98元，其中，调增未分配利润5,923,150.98元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为减少净利润6,302,833.24元，其中减少归属于母公司所有者的净利润6,302,833.24元。

(2) 递延所得税资产与递延所得税负债

按照《企业会计准则第18号——所得税》的规定，本公司2007年对所得税的会计处理由应付税款法改为资产负债表债务法。此项会计政策变更采用追溯调整法，2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为7,835,781.02元。调增2006年期初留存收益6,904,270.85元；调增2006年度归属于母公司所有者的净利润931,510.17元；调增2007年的期初留存收益7,835,781.02元，其中，调增未分配利润7,835,781.02元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为增加净利润2,608,356.05元，其中增加归属于母公司所有者的净利润2,608,356.05元。

(3) 长期股权投资

按照新会计准则及相关补充规定,采用权益法核算的合营公司执行新会计准则相应调整长期股权投资的账面价值,并采用追溯调整法,2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为647,927.35元。调增2006年期初留存收益804,195.41元;调减2006年度归属于母公司所有者的净利润156,268.06元;调增2007年的期初留存收益647,927.35元,其中,调增未分配利润647,927.35元。

(4) 合并财务报表范围的变更

按照新会计准则及相关补充规定,公司增加深圳市房地产交易所、深业地产发展有限公司及其子公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳市国贸商场有限公司、深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司为合并财务报表范围。此项会计政策变更采用追溯调整法,2007年的比较财务报表已重新表述。运用新会计政策追溯计算的会计政策变更累积影响数为-7,125,009.29元。调减2006年期初留存收益2,359,206.53元;调增2006年的期初外币报表折算差额1,675,943.29元;调增2006年的期初少数股东权益862,359.07元;调减2006年度归属于母公司所有者的净利润5,736,787.75元;调减2006年度少数股东损益1,595.10元;调减2007年的期初留存收益8,095,994.28元,其中,调减未分配利润8,095,994.28元;调增2007年的期初外币报表折算差额110,221.02元;调增2007年的期初少数股东权益860,763.97元。会计政策变更对2007年度报告的损益的影响为减少净利润1,081,482.32元,其中减少归属于母公司所有者的净利润1,077,930.11元。

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。

(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、城市维护建设费为应纳流转税额的 1%、7%。
- 4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 5、企业所得税税率为 15%、33%。
- 6、土地增值税税率为 30% - 60%四级超率累进税率。

(七) 企业合并及合并财务报表

1、控股子公司

截至 2007 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			
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
深圳市物业工程开发公司	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
上海深圳物业发展有限公司	房地产开发	5,000	物业管理、建筑材料、房地产开发
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
上海深圳物业管理公司	物业管理	30	物业管理及咨询
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	汽车维修、汽车配件、摩托车配件

控股子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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
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

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
深圳市物业工程开发公司	3,095	100%		是
上海深圳物业发展有限公司	5,000	90%	10%	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
上海深圳物业管理公司	30		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
深圳市国贸石油有限公司	850		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	
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
置茂置业有限公司	HKD0.01		70%	是
胜达时投资有限公司(注)	HKD0.0004		100%	是

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。

2、合并范围变更情况

报告期内新纳入合并范围公司：

公司名称	变更原因	变更日期	本年净利润	期末净资产
重庆奥博电梯有限公司	新设立	2007年3月29日	0.00	2,000,000.00

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	857,211.76		

(八) 主要合营公司、联营公司和其他投资公司

截至 2007 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

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	USD12,500	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
深圳富临实业股份有限公司	服务业	19,429.92	旅游、宾馆、饮食、百货批发与零售,在依法获得土地单项房地产工程开发和经营,客运包车。
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%	
深圳国贸天安大厦物业管理公司	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%	
深圳富临实业股份有限公司	2,118.10	10.59%	
广州利士风汽车有限公司	600		30%

(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 2007 年 12 月 31 日账面余额,年初账面余额指 2006 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	275,617.49	444,708.58
银行存款	227,564,009.28	78,992,190.79
其他货币资金	14,322,060.57	19,030,139.80
合 计	242,161,687.34	98,467,039.17

项 目	期末账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	252,522.75	1.0000	252,522.75
	USD	863.58	7.3046	6,308.11
	HKD	17,926.56	0.9364	16,786.43
	小计	—	—	275,617.29
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
	USD	—	7.3046	—
	HKD	75,478.34	0.9364	70,677.92
	小计	—	—	14,322,060.57
合计				242,161,687.34

项目	年初账面余额			
	币种	原币	汇率	人民币
现金	RMB	356,783.46	1.0000	356,783.46
	USD	863.58	7.8087	6,743.44
	HKD	14,271.89	1.0047	14,338.97
	小计	—	—	444,708.58
银行存款	RMB	76,690,736.78	1.0000	76,690,736.78
	USD	1,525.11	7.8087	11,909.13
	HKD	2,278,834.43	1.0047	2,289,544.88
	小计	—	—	78,992,190.79
其他货币资金	RMB	16,530,364.77	1.0000	16,530,364.77
	USD	—	7.8087	—

	HKD	2,488,081.05	1.0047	2,499,775.03
	小计	——	——	19,030,139.80
合计				98,467,039.17

注：货币资金期末余额较期初余额增加145.93%，主要系子公司深圳市皇城地产有限公司预收房款上升所致。

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	5,192,690.52	21,111,831.04
合 计	5,192,690.52	21,111,831.04

注：期末市价依据证券交易所2007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）	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

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）	10,978,040.85	8.22%	407,458.48
1年至2年（含2年）	91,187.04	0.07%	7,400.00
2年至3年（含3年）	113,858.12	0.09%	90,357.03
3年以上	122,293,506.37	91.62%	65,690,440.83
合 计	133,476,592.38	100.00%	66,195,656.34

(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	120,240,552.39	90.73%	64,240,552.39
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	12,292,300.93	9.27%	1,877,082.42
合 计	132,532,853.32	100.00%	66,117,634.81

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	90.08%	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	13,236,039.99	9.92%	1,955,103.95
合 计	133,476,592.38	100.00%	66,195,656.34

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
香港联发行国际事务发展有限公司	15,663,680.00	15,663,680.00	3年以上	长期未能收回
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	119,929,853.89	63,929,853.89		

(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	74.41%	3年以上
香港联发行国际事务发展有限公司	15,663,680.00	11.82%	3年以上

深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.14%	3年以上
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2.13%	3年以上
合 计	119,929,853.89	90.50%	

(7) 应收账款期末余额前五名合计 121,937,311.99 元，占期末余额的 92.01%。

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)	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

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)	13,037,187.62	7.26%	791,204.15
1年至2年(含2年)	19,228,060.50	10.71%	12,553,129.53
2年至3年(含3年)	50,123,296.49	27.91%	48,152,654.42
3年以上	97,225,915.91	54.12%	41,398,763.63
合 计	179,614,460.52	100.00%	102,895,751.73

(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	119,989,970.57	66.12%	104,596,220.99

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	61,479,825.89	33.88%	909,050.33
合 计	181,469,796.46	100.00%	105,505,271.32

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	117,574,689.75	64.87%	102,081,330.32
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	62,039,470.77	35.13%	814,421.41
合 计	179,614,160.52	100.00%	102,895,751.73

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年以内至3年以上	履行担保款项,难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	10,572,704.00	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)
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
多快电梯（远东）有限公司	11,726,693.00		2-3 年	未计提坏账准备，详见附注 (十二)1(4)
合 计	112,867,267.25	97,473,907.57		

(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	欠款时间
金田实业（集团）股份有限公司	56,600,000.00	31.29%	1 年以内至 3 年以上
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	16.42%	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	6.65%	3 年以上
多快电梯（远东）有限公司	11,726,693.00	6.48%	3 年以上
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	5.84%	3 年以上
合 计	120,629,716.15	66.68%	

(6) 其他应收款中应收关联方款项金额 44,457,552.18 元，占其他应收款总额的比例 24.57%。

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）	68,099,090.89	99.72%	3,846,762.43	90.11%
1年至2年（含2年）	65,736.33	0.10%	278,223.00	6.52%
2年至3年（含3年）	105,590.00	0.15%	33,123.00	0.78%
3年以上	17,856.80	0.03%	110,916.80	2.59%
合计	68,288,274.02	100.00%	4,269,025.23	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	2,049,170.69	4,753,235.78	4,517,234.53	2,285,171.94		
库存商品	1,079,934.34	20,089,850.84	20,110,803.67	1,058,981.51		
低值易耗品	275,716.70	615,022.31	591,060.95	299,678.06		
拟开发土地	437,016,767.54	3,379,975.97	187,528,624.22	252,868,119.29		0.82%
在建开发产品	217,474,006.31	320,548,150.06		538,022,156.37	31,140,651.58	
已完工开发产品	389,247,725.61		81,637,165.00	307,610,560.61		0.53%
出租开发产品	3,221,508.64		3,221,508.64			
自用房	11,341,815.59		300,992.62	11,040,822.97		
合计	1,061,706,645.42	349,386,234.96	297,907,389.63	1,113,185,490.75	31,140,651.58	1.35%

(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	1,069,438.04			33,097.46	1,036,340.58
拟开发土地	107,419,175.81	5,769,577.11	2,326,120.69	2,309,000.00	108,553,632.23
在建开发产品	220,006.96				220,006.96
已完工开发产品	33,646,172.92		1,640,691.00	2,886,585.11	29,118,896.81
合计	142,354,793.73	5,769,577.11	3,966,811.69	5,228,682.57	138,928,876.58

注1：本期拟开发土地计提存货跌价准备系公司收到深圳市国土资源和房产管理局直属分局复函，福昌二期土地因长期闲置未能办理商品房性质用地手续，因此全额计提存货跌价准备所致。

注2：本期拟开发土地转回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。

注3：本期拟开发土地转销系公司原子公司深圳市国贸发展公司1999年5月清算时将惠阳秋长镇土地转让给公司，因该土地手续不全，公司一直未能办理相关的土地使用手续。本年度公司与清算组解除上述土地转让合同，并同时转销已计提的存货跌价准备所致。

注4：本期已完工开发产品转回存货跌价准备的原因主要是日豪名园可变现净值上升所致。

注5：本期已完工开发产品转销主要系海南新达商务大厦三楼已售同时转销已计提的存货跌价准备所致。

(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	69,801,944.96		226,681,968.99	
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
惠阳秋长镇土地			2,309,000.00	2,309,000.00
深惠花园土地	33,082,128.89	26,002,128.89	33,082,128.89	26,002,128.89
海甸岛土地			18,293,552.53	
冬瓜岭土地	43,495,342.10		43,264,393.10	
四会土地			3,000,000.00	
福昌二期土地	5,769,577.11	5,769,577.11	5,769,577.11	
香港町九土地	53,428,553.11	31,891,353.11	57,325,573.80	34,217,473.80
合计	252,868,119.29	108,553,632.23	437,016,767.54	107,419,175.81

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)	2005.4	2008.10	311,000,000.00	217,479,111.09	76,244,916.63
深物业·深港1号(原皇御苑C区-B地块)	2006.7	2009.12	388,000,000.00	72,887,915.79	4,133,817.71
皇御苑·廊桥公馆(原皇御苑D区)	2005.12	2009.12	420,000,000.00	70,796,828.80	13,360,804.71
深物业·风和日丽(原风和日丽B组)	2005.9	2009.10	422,280,000.00	144,148,924.86	121,203,964.98
海口蓝岛水岸	2007.6	2008.7	60,000,000.00	29,655,289.05	
零星工程				3,054,086.78	2,530,502.28
合计				538,022,156.37	217,474,006.31

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			83,505,415.48	
皇御苑 A 区	2001.06	1,413,751.45		-1,954,967.11	3,368,718.56	
皇御苑 B 区	2003.12	37,433,451.11		20,773,845.10	16,659,606.01	
皇城广场	1997.05	240,903,032.84		57,126,289.67	183,776,743.17	29,118,896.81
新达大厦	2001.10	7,929,205.28		4,784,163.11	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	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	
美丝厂房		3,885,469.40			3,885,469.40	
福民大厦	2001.10	553,526.23		553,526.23		
田园都市五期	2004.7	354,308.00		354,308.00		
福昌大厦裙楼		6,421,447.63			6,421,447.63	
合 计		389,247,725.66		81,637,165.00	307,610,560.66	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	7,342,950.20
合计	9,200,018.40	7,342,950.20

注：可供出售金融资产年初为持有的攀钢集团长城特殊钢股份有限公司限售流通股2,302,839股，年末为持有该公司股票1,000,002股（已上市流通）。

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	63,490,577.32	62,478,516.26
成本法核算的长期股权投资	92,751,755.80	93,109,470.52
小计	156,242,333.12	155,587,986.78

减：长期股权投资减值准备	84,037,529.69	84,395,244.41
合计	72,204,803.43	71,192,742.37

(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
深圳市国贸天安有限公司	23,186,124.00	35,667,579.01	26,251.16		35,693,830.17	
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	25,044,945.88	953,768.17		25,998,714.05	
深圳市天安国际大厦物业管理公司	1,999,892.79	1,765,991.37	32,041.73		1,798,033.10	
合计	55,831,072.83	62,478,516.26	1,012,061.06		63,490,577.32	

(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
澳门华深企业有限公司	97,543.69		6,631.07	90,912.62
塞班岛项目	2,204,648.37		149,873.08	2,054,775.29
重庆广发房屋开发有限公司	2,959,828.12		201,210.57	2,758,617.55
合计	93,109,470.52		357,714.72	92,751,755.80

(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			6,608,139.00
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	97,543.69		6,631.07	90,912.62
塞班岛项目	2,204,648.37		149,873.08	2,054,775.29
重庆广发房屋开发有限公司	2,959,828.12		201,210.57	2,758,617.55
合计	84,395,244.41		357,714.72	84,037,529.69

注：本期减少数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	222,398,016.67	17,331,823.47	625,261.98	239,104,578.16
1. 房屋、建筑物	222,398,016.67	14,331,823.47	625,261.98	236,104,578.16
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	53,272,031.47	11,734,034.03	134,956.60	64,871,108.90
1. 房屋、建筑物	53,272,031.47	11,682,010.91	134,956.60	64,819,085.78
2. 土地使用权		52,023.12		52,023.12
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	169,125,985.20	5,597,789.44	490,305.38	174,233,469.26
1. 房屋、建筑物	169,125,985.20	2,649,812.56	490,305.38	171,285,492.38

2. 土地使用权		2,947,976.88		2,947,976.88
----------	--	--------------	--	--------------

(2) 本期房屋建筑物原值增加系固定资产出租转入投资性房地产所致。

(3) 本期土地使用权增加系公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司将持有并准备增值后转让的四会土地使用权转入所致。

(4) 本期房屋建筑物减少系未用于出租的房屋建筑物转至固定资产以及外币报表折算所致。

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	255,011,584.00	2,065,849.74	19,672,496.37	237,404,937.37
其中：房屋及建筑物	193,769,862.21	249,985.96	16,226,498.24	177,793,349.93
机器设备	2,990.00			2,990.00
运输设备	43,199,702.93	522,891.00	1,734,490.00	41,988,103.93
电子及其他设备	13,781,618.27	1,292,972.78	1,711,508.13	13,363,082.92
固定资产装修	4,257,410.59			4,257,410.59
二、累计折旧合计	116,606,059.56	14,941,784.56	6,864,952.87	124,682,891.25
其中：房屋及建筑物	79,031,298.13	6,922,915.70	3,614,955.31	82,339,258.52
机器设备	2,838.00			2,838.00
运输设备	24,472,307.62	6,284,552.34	1,628,835.36	29,128,024.60
电子及其他设备	10,770,920.59	1,115,108.08	1,429,077.03	10,456,951.64
固定资产装修	2,328,695.22	619,208.44	192,085.17	2,755,818.49
三、固定资产减值准备累计金额合计	75,717.16	29,446.64		105,163.80
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子及其他设备	75,717.16	29,446.64		105,163.80
固定资产装修				
四、固定资产账面价值合计	138,329,807.28	-12,905,381.46	12,807,543.50	112,616,882.32
其中：房屋及建筑物	114,738,564.08	-6,672,929.74	12,611,542.93	95,454,091.41
机器设备	152.00			152.00
运输设备	18,727,395.31	-5,761,661.34	105,654.64	12,860,079.33

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
电子及其他设备	2,934,980.52	148,418.06	282,431.10	2,800,967.48
固定资产装修	1,928,715.37	-619,208.44	-192,085.17	1,501,592.10

(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	74,812,261.65	36,408,557.76		38,403,703.89	
合计	74,812,261.65	36,408,557.76		38,403,703.89	

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

各类无形资产的披露格式如下：

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	90,559,036.18	6,333,644.13		96,892,680.31
土地使用权	4,084,485.00			4,084,485.00
营运车牌	84,631,143.70	5,970,000.00		90,601,143.70
回购出租营运车牌经营权	1,667,447.48	279,906.13		1,947,353.61
金蝶财务软件	175,960.00	83,738.00		259,698.00
二、累计摊销额合计	20,538,791.18	2,287,472.07		22,826,263.25
土地使用权	1,542,932.65	136,140.00		1,679,072.65
营运车牌	18,825,401.67	1,795,570.20		20,620,971.87
回购出租营运车牌经营权	170,456.86	96,063.87		266,520.73
金蝶财务软件		259,698.00		259,698.00
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				
金蝶财务软件				
四、无形资产账面价值合计	70,020,245.00	4,046,172.06		74,066,417.06
土地使用权	2,541,552.35	-136,140.00		2,405,412.35

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
营运车牌	65,805,742.03	4,174,429.80		69,980,171.83
回购出租营运车牌经营权	1,496,990.62	183,842.26		1,680,832.88
金蝶财务软件	175,960.00	-175,960.00		-

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、存货账面价值小于计税基础	29,118,896.81	29,118,896.81
2、应付款项账面价值大于计税基础	5,395,722.66	19,541,677.87
3、待弥补的应纳税所得额亏损	21,810,112.03	9,501,116.47
合 计	56,324,731.50	58,161,691.15
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	5,923,151.00
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	5,923,151.00

(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、存货账面价值小于计税基础	5,241,401.43	4,367,834.52
2、应付账款账面价值大于计税基础	971,230.08	2,931,251.68
3、待弥补的应纳税所得额亏损	4,231,505.56	1,425,167.47
合 计	10,444,137.07	8,724,253.67
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	888,472.65
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	888,472.65

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	169,091,408.07	2,531,498.06			171,622,906.13
其中：1. 应收账款坏账准备	66,195,656.34	-78,021.53			66,117,634.81
2. 其他应收账款坏账准备	102,895,751.73	2,609,519.59			105,505,271.32
二、存货跌价准备	142,354,793.73	5,769,577.11	3,966,811.69	5,228,682.57	138,928,876.58
三、长期股权投资减值准备	84,395,244.41	-357,714.72			84,037,529.69
合计	395,841,446.21	7,943,360.45	3,966,811.69	5,228,682.57	394,589,312.40

注1：其他应收款坏账准备本期计提额主要系公司为金田实业（集团）股份有限公司支付260万元担保赔偿款，并对该项债权全额计提坏账准备所致。详见附注（十二）3（1）。

注2：存货跌价准备转回及转销说明详见附注（九）6（2）。

注3：长期股权投资减值准备转回及转销说明详见附注（九）9（4）。

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皇城广场27楼办公室抵押取得短期借款4,000,000.00元，期末余额为4,000,000.00元；以112个营运车牌产权证质押取得短期借款43,000,000.00元，期末余额为41,600,000.00元；以99个营运车牌产权证质押取得长期借款41,150,000.00元，期末余额为37,353,081.28元。

B、公司以A824-0097地块（风和日丽B组地块）抵押取得长期借款，期末余额为80,000,000.00元；以国贸A区101、102、103、104、-1-01、-1-02及B区-1层、1-02、1-03、1-06、1-07、2-14、2-21、4-19号房、国贸B区2-13、4-05、49层、和平商铺101号、和平单身楼3至7层共同抵押取得长期借款150,000,000.00元，期末余额为149,450,000.00元；以国贸广场（二期）302A、323、401A、401B、403A、403B、407、408与国际贸易中心大厦A区2层（固定资产），国贸商业大厦80套房产（固定资产）共同抵押取得短期借款130,000,000.00元，期末余额为100,000,000.00元；以合营公司深圳国贸天安物业有限公司所有的天安商场302、501、502、602、603共同抵押取得短期借款15,000,000.00元，期末余额为15,000,000.00元；以国贸B2-07、16、20、A5层、天安大厦A1901-08、国贸大厦B区39、42、48层、B区2-19、3-05、国贸商业大厦部分房产、合营公司深圳国贸天安物业有限公司所有的天安国际大厦A区401号商场共同抵押取得短期借款69,000,000.00元，期末余额

为49,000,000.00元。

C、公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司以国际贸易中心大厦A区3层4-01抵押取得短期借款63,000,000.00元，期末余额为63,000,000.00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	216,418,747.43		9,371,796.60	207,046,950.83
其中：固定资产 - 房屋建筑物	141,513,953.53		8,203,352.44	133,310,601.09
存货 - 土地	30,114,434.00			30,114,434.00
无形资产 - 营运车牌	44,790,359.90		1,168,444.16	43,621,915.74
合计	216,418,747.43		9,371,796.60	207,046,950.83

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	14,040,774.90	13,220,446.21
保证借款		14,000,000.00
抵押借款	231,000,000.00	373,889,468.73
质押借款	41,600,000.00	8,780,000.00
合计	286,640,774.90	409,889,914.94

17、应付账款

项目	期末账面余额	年初账面余额
金额	78,261,460.46	188,916,595.28

注：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	135,947,584.01	11,802,982.03

注1：预收账款期末余额较期初余额上升 1,051.81%，主要系子公司深圳市皇城地产有限公司预收房款上升所致。

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	115,919,352.19	3,163,681.41	2008年10月
皇城广场	一年以内	6,228,220.09	4,636,288.85	已竣工
海南新达大厦	三年以上	10,000.00	1,107,578.00	已竣工
丰润花园	一至二年	128,254.00	128,254.00	已竣工
福民大厦			239,599.00	已竣工
田园都市	一年以内	11,121,808.84	540,617.70	已竣工
合计		133,407,635.12	9,816,018.96	

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	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,326,807.49	126,428,383.85	114,096,369.38	26,658,821.96
二、职工福利费	13,364,823.21	6,251,314.50	19,477,780.66	138,357.05
三、社会保险费		24,019,444.02	24,014,147.67	5,296.35
其中：1. 医疗保险费		6,253,118.09	6,253,118.09	
2. 基本养老保险费		13,570,850.48	13,570,850.48	
3. 年金缴费		2,867,841.00	2,867,841.00	
4. 失业保险费		195,716.82	195,716.82	
5. 工伤保险费		631,563.31	631,563.31	
6. 生育保险费		274,956.60	276,996.87	-2,040.27
7. 劳务工合作医疗		142,259.60	142,259.60	
8. 其他社会保险		83,138.12	75,801.50	7,336.62
四、住房公积金	73,754.34	113,888.00	113,888.00	73,754.34
五、工会经费和职工教育经费	2,186,333.83	3,697,521.01	2,968,156.28	2,915,698.56

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
六、因解除劳动关系给予的补偿		1,924,594.00	10,000.00	1,914,594.00
合计	29,951,718.87	162,435,145.38	160,680,341.99	31,706,522.26

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	-52,984.38	46,434.01
2. 营业税	5,034,260.02	1,786,334.59
3. 其他	838.53	1,608,456.13
4. 所得税	169,875.08	1,281,832.34
5. 印花税	21,905.78	
6. 教育费附加	151,471.46	54,158.07
7. 土地增值税	31,050,220.22	29,502,228.27
8. 城市维护建设税	65,121.69	28,931.79
9. 房产税	721,262.62	8,598.56
10. 土地使用税	43,525.56	21,762.78
11. 个人所得税	1,754,126.47	5,289,419.52
合计	38,959,623.05	39,628,156.06

21、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	153,712,806.26	124,981,185.14

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	14,155,179.81	按金
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
合计	79,987,313.21	

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	239,992,263.87	
合 计	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	80,000,000.00	
合 计	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	149,450,000.00	20,000,000.00
质押借款	37,353,081.28	14,656,085.87
保证借款		15,067,228.00
合 计	186,803,081.28	49,723,313.87

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			41,772,906.07
承担金田公司担保事项	2,600,000.00		2,600,000.00	
应付香港合和公司预计罚息	19,541,677.84		19,541,677.84	
合 计	63,914,583.91		22,141,677.84	41,772,906.07

注1：“海艺”案未决诉讼：公司向广东省高级人民法院提出的关于海艺实业（深圳）有限公司等八家业主房地产买卖合同诉讼案件的再审申请被驳回，根据（1998）粤高法民终字第284-317号判决和公司提存资产账面价值，公司2003年度预计了相关损失41,772,906.07元。详见财务报表附注（十二）1（1）。

注2：承担金田公司担保事项：由于金田股份未能按期归还中国建设银行深圳市分行营业部

(下称“建行”)贷款260万元,法院判决金田公司向建行偿还本息,公司承担连带保证责任。建行已申请执行本案,公司2004年度已预计相关损失260万元。2007年7月6日,公司已支付担保赔偿款260万元。详见财务报表附注(十二)4(1)。

注3:子公司深圳市皇城地产有限公司(下称“皇城地产公司”)未按时归还欠付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”)款项,应承担违约责任,截至2006年12月31日,预计很可能支付罚息19,541,677.84元。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,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),因此本期转回了期初确认的预计负债,将应付罚息计入了应付账款科目。详见财务报表附注(十二)2。

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	21,825,468.62	51,430,252.51
2、房屋本体基金	9,889,289.85	9,336,968.75
3、入伙保证金	8,390,572.82	8,259,328.06
4、电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5、代管维修金	25,951,984.15	26,348,603.06
6、出租车保证金	28,569,625.00	20,003,862.30
7、待转销营运车牌出租收益	19,345,899.01	20,962,962.32
8、其他	4,917,000.00	
合 计	122,909,254.89	140,361,392.44

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

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 (%)
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	25,332,931.52	4,946,544.56		30,279,476.08
其中： 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	25,332,931.52	2,422,343.41		27,755,274.93
可供出售金融资产价值变动		2,524,201.15		2,524,201.15
合 计	25,332,931.52	4,946,544.56		30,279,476.08

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
调整前年初未分配利润	-46,131,021.03
年初未分配利润调整数	6,310,865.07
调整后年初未分配利润	-39,820,155.96
加：本年净利润转入	-27,377,663.77
期末未分配利润	-67,197,819.73

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	314,357,056.17	312,375,549.25
2．其他业务收入	18,628,049.12	10,651,785.70
合计	332,985,105.29	323,027,334.95

(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	255,210,411.71	232,496,521.16
2．其他业务成本	5,986,208.43	6,355,169.49
合计	261,196,620.14	238,851,690.65

(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
旅游饮食服务收入	14,534,763.61	6,880,534.87	7,654,228.74
房地产销售收入	102,556,628.00	81,972,088.53	20,584,539.47
交通运输收入	37,621,434.85	18,947,354.98	18,674,079.87

商业销售收入	20,774,546.64	19,659,497.46	1,115,049.18
房屋租赁和管理收入	147,079,632.43	126,261,622.44	20,818,009.99
其他收入	15,426,152.25	5,810,921.87	9,615,230.38
抵消	-23,636,101.61	-4,321,608.44	-19,314,493.17
合计	314,357,056.17	255,210,411.71	59,146,644.46

(4) 主营业务收入明细：

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务收入	14,534,763.61	13,241,870.20
房地产销售收入	102,556,628.00	111,182,569.95
交通运输收入	37,621,434.85	40,208,163.62
商业销售收入	20,774,546.64	17,146,798.36
房屋租赁和管理收入	147,079,632.43	134,449,638.84
其他收入	15,426,152.25	8,878,796.92
小 计	337,993,157.78	325,107,837.89
公司内各业务分部间相互抵消	-23,636,101.61	-12,732,288.64
合 计	314,357,056.17	312,375,549.25

(5) 主营业务成本明细：

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务成本	6,880,534.87	6,451,232.04
房地产销售成本	81,972,088.53	77,732,496.15
交通运输成本	18,947,354.98	17,033,891.58
商业销售收入成本	19,659,497.46	16,182,381.40
房屋租赁和管理成本	126,261,622.44	120,555,373.76
其他成本	5,810,921.87	5,793,138.39
小 计	259,532,020.15	243,748,513.32
公司内各业务分部间相互抵消	-4,321,608.44	-11,251,992.16
合 计	255,210,411.71	232,496,521.16

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	16,004,066.86	15,464,686.82	应税收入的 3%、5%

城市维护建设税	265,261.48	278,922.39	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	496,739.91	524,944.93	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	2,222,360.58	5,164,588.90	30% - 60%四级超率累进税率
其他	-	13,938.07	
合计	18,988,428.83	21,447,081.11	

32、财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	27,390,481.68	16,110,849.04
减：利息收入	1,060,270.20	1,315,782.97
汇兑损失	129,941.08	731,088.65
减：汇兑收益	738,753.87	700,889.68
其他	692,170.54	448,821.57
合计	26,413,569.23	15,274,086.61

注：财务费用本期发生额较上年同期增长 72.93%，主要系本年借款总额比上年同期增加及本年银行贷款利率上升所致。

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-68,501.94	-1,822,394.00
二、存货跌价损失	4,095,788.65	-23,570,826.63
三、长期投资减值损失		-5,480,891.94
四、固定资产减值损失	29,446.64	
合计	4,056,733.35	-30,874,112.57

34、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	-2,921,691.70	13,172,444.57
合计	-2,921,691.70	13,172,444.57

35、投资收益

(1) 投资收益的来源：

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	1,012,061.06	882,710.01
2、处置交易性金融资产取得的收益	23,489,134.31	1,536,475.41
3、处置可供出售金融资产取得的收益	8,593,054.09	
合计	33,094,249.46	2,419,185.42

注 1：投资收益本期发生额较上年同期增长 1402.32%，主要系取得交易性金融资产和可供出售金融资产的处置收益所致。

注2：公司投资收益汇回不存在重大限制。

36、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	5,224,333.58	18,006.00
其中：固定资产处置利得	5,224,333.58	18,006.00
2．政府补助	1,402,244.27	473,571.96
3．其他	1,445,882.91	399,014.42
其中：无法偿还的债务	1,045,063.98	
违约房租保证金	9,671.95	169,256.00
罚没收入		110,000.00
合计	8,072,460.76	890,592.38

37、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	34,855.31	14,259.33
其中：固定资产处置损失	34,855.31	14,259.33
无形资产处置损失		
2、诉讼赔款		3,947,838.75
3、税收滞纳金及罚款	760,018.76	2,179,357.95
4、赔偿款		209,100.66
5、预计负债	-14,163,977.25	19,541,677.84
6、其他	205,113.35	38,296.09
合计	-13,163,989.83	25,930,530.62

38、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税	813,184.31	888,351.37
加：递延所得税费用	120,981.92	888,472.65
减：递延所得税收益	2,608,356.05	1,819,982.82
所得税费用	-1,674,189.82	-43,158.80

39、非经常性损益（损失为负数）

项 目	本期发生数
非流动资产处置损益	13,782,532.36
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	14,163,977.25
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,882,995.07
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	20,567,442.61
扣除非经常性损益的所得税影响数	-2,605,521.16
合 计	47,791,426.13

注：中国证监会认定的其他非经常性损益项目系指交易性金融资产的公允价值变动及交易性金融资产的处置收益。

40、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	41,121,875.28	17,001,543.29
其中：收到大额往来款	36,122,899.00	9,528,506.00
房屋维修基金		3,769,861.29

（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	50,562,079.15	34,409,089.16
其中：管理费用	6,911,490.35	16,819,087.81
营业费用	6,252,293.58	11,290,274.87
支付滞纳金及罚款		2,179,357.95
缴交房屋公用设施专用基金	26,248,597.32	

（3）现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

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	-27,381,215.98	-45,094,210.88
加：资产减值准备	4,056,733.35	-30,652,188.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,744,263.33	23,397,564.27
无形资产摊销	2,287,472.07	1,947,302.88
长期待摊费用摊销	69,996.00	118,945.76
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)	-5,189,478.27	-3,746.67
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)	3,305,940.85	-13,267,114.57
财务费用(收益以“-”号填列)	26,781,668.89	16,110,849.04
投资损失(收益以“-”号填列)	-33,478,498.61	-2,324,515.42
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,719,883.40	-1,819,982.82
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-767,490.73	888,472.65
存货的减少(增加以“-”号填列)	-47,715,838.17	20,843,403.69
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-68,108,886.73	30,841,602.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,546,448.63	-119,987,695.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-121,568,768.77	-119,001,313.2
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	242,161,687.34	98,467,039.17
减：现金的期初余额	98,467,039.17	247,068,969.91
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	143,694,648.17	-148,601,930.74

(4) 现金和现金等价物：

项目	本期金额	上期金额
一、现金	242,161,687.34	98,467,039.17

项目	本期金额	上期金额
其中：库存现金	275,617.49	444,708.58
可随时用于支付的银行存款	227,564,009.28	78,992,190.79
可随时用于支付的其他货币资金	14,322,060.57	19,030,139.80
二、期末现金及现金等价物余额	242,161,687.34	98,467,039.17
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		

41、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	102,556,628.00	108,791,586.66	147,079,632.43	141,549,041.64	37,621,434.85	38,851,054.28	20,774,546.64	17,146,798.36
其中：对外交易收入	102,556,628.00	108,791,586.66	131,830,226.91	125,413,626.15	37,621,434.85	38,851,054.28	20,774,546.64	17,146,798.36
分部间交易收入			15,249,405.52	16,135,415.49				
二、营业费用	111,480,724.78	117,315,220.21	219,516,978.67	201,747,411.04	34,792,126.40	34,002,285.04	20,650,271.40	17,566,442.91
三、营业利润（亏损）	-8,924,096.78	-8,523,633.55	-72,437,346.24	-60,198,369.40	2,829,308.45	4,848,769.24	124,275.24	-419,644.55
四、资产总额	1,378,862,455.89	1,247,800,322.75	426,357,000.13	401,734,007.53	209,676,023.15	112,241,232.67	20,585,188.63	7,275,505.53
五、负债总额	923,627,428.01	810,607,662.44	172,161,730.35	171,851,660.43	193,312,024.67	89,916,093.65	-34,411.12	232,003.75
六、补充信息								
1. 折旧和摊销费用	882,356.67	1,062,920.51	15,239,263.83	12,612,320.13	8,437,730.77	8,963,999.66	179,136.23	280,603.80
2. 资本性支出								
3. 折旧和摊销以外的非现金费用								

项目	旅游饮食业务		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	14,534,763.61	13,241,870.20	34,054,201.37	25,412,218.46	-23,636,101.61	-21,965,234.65	332,985,105.29	323,027,334.95
其中：对外交易收入	13,533,555.61	12,323,942.20	26,668,713.28	20,500,327.30			332,985,105.29	323,027,334.95
分部间交易收入	1,001,208.00	917,928.00	7,385,488.09	4,911,891.16	-23,636,101.61	-21,965,234.65	-	-
二、营业费用	14,838,082.93	15,059,985.75	27,804,703.52	23,890,074.07	-19,690,101.61	-19,990,910.17	409,392,786.09	389,590,508.85
三、营业利润（亏损）	-303,319.32	-1,818,115.55	6,249,497.85	1,522,144.39	-3,946,000.00	-1,974,324.48	-76,407,680.80	-66,563,173.90
四、资产总额	2,439,882.75	2,491,754.02	630,355,570.98	535,023,323.64	-783,018,378.29	-654,347,768.45	1,885,257,743.24	1,652,218,377.68
五、负债总额	3,288,029.48	4,050,513.83	705,671,658.06	587,673,441.64	-679,522,130.35	-603,315,060.71	1,318,504,329.10	1,061,016,315.02
六、补充信息								
1．折旧和摊销费用	552,954.58	552,963.04	740,293.33	205,170.18			26,031,735.40	23,677,977.32
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
3年以上	117,192,064.40	100%	61,165,949.40
合 计	117,192,064.40	100%	61,165,949.40

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	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

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
香港联发行国际事务发展有限公司	15,663,680.00	15,663,680.00	3 年以上	长期未能收回
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	117,111,569.05	61,111,569.05		
-----	----------------	---------------	--	--

(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	84.15%	3年以上
香港联发行国际事务发展有限公司	15,663,680.00	13.37%	3年以上
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.42%	3年以上
合 计	117,111,569.05	99.94%	

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)	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

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)	2,479,425.04	0.51%	601,762.21
1年至2年(含2年)	69,528,043.91	14.44%	12,532,519.60
2年至3年(含3年)	111,901,514.05	23.24%	48,000,000.00
3年以上	297,568,962.05	61.81%	152,653,909.41
合 计	481,477,945.05	100.00%	213,788,191.22

(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	274,671,751.60	46.11%	203,187,951.81
其他不重大	321,070,752.49	53.89%	

合 计	595,742,504.09	100.00%	203,187,951.81
-----	----------------	---------	----------------

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	286,153,227.11	59.43%	213,788,191.22
其他不重大	195,324,717.94	40.57%	
合 计	481,477,945.05	100.00%	213,788,191.22

(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
深业地产有限公司	117,575,038.40	75,375,946.59	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 年以内至 3 年以上	履行担保款项，难以收回
海南新达开发总公司	66,542,434.54	39,364,470.07	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	10,572,704.00	10,572,704.00	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	274,058,989.49	201,015,266.53		

(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
深业地产有限公司	117,575,038.40	19.75%	3 年以上
海南新达开发总公司	66,542,434.54	11.18%	1 年以内至 3 年以上
金田实业(集团)股份有限公司	56,600,000.00	9.51%	1 年以内至 3 年以上
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	4.99%	3 年以上
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	2.02%	3 年以上
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	1.78%	3 年以上

合 计	293,020,496.09	49.23%	
-----	----------------	--------	--

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	63,490,577.32	62,478,516.26
成本法核算的长期股权投资	296,141,450.34	295,141,450.34
小计	359,632,027.66	357,619,966.60
减：长期股权投资减值准备	126,291,591.60	126,291,591.60
合计	233,340,436.06	231,328,375.00

(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	35,667,579.01	26,251.16		35,693,830.17	
深圳物业吉发仓储有限公司	30,645,056.04	25,044,945.88	953,768.17		25,998,714.05	
深圳国贸天安大厦物业管理公司	1,500,000.00	1,765,991.37	32,041.73		1,798,033.10	
合计	55,331,180.04	62,478,516.26	1,012,061.06		63,490,577.32	

(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
深圳市物业工程开发公司	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	2,000,000.00	1,000,000.00		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
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

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
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
合计	311,613,318.58	295,141,450.34	1,000,000.00		296,141,450.34

(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			6,608,139.00
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
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			126,291,591.60

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	20,822,123.59	20,878,827.32
合计	20,822,123.59	20,878,827.32

项目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务成本	7,826,270.43	10,502,189.30
2. 其他业务成本		
合计	7,826,270.43	10,502,189.30

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	789,674.00	553,526.23	236,147.77
房屋租赁和管理收入	20,032,449.59	7,272,744.20	12,759,705.39
合计	20,822,123.59	7,826,270.43	12,995,853.16

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	1,012,061.06	882,710.01
2、 处置交易性金融资产取得的收益	22,800,132.83	274,205.92
3、 处置可供出售金融资产取得的收益	8,593,054.09	
合计	32,405,247.98	1,156,915.93

(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
深圳市物业工程开发公司	30,950,000.00	100			30,950,000.00	100
上海深圳物业发展有限公司	50,000,000.00	100			50,000,000.00	100
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

企业名称	期初余额		本期增(减)		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
上海深圳物业管理公司	300,000.00	100			300,000.00	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	2,000,000.00	100	1,000,000.00	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	HKD4.00	100			HKD4.00	100

(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
深圳富临实业股份有限公司	持有其 10.59%的股权
深圳物方陶瓷工业公司	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

3、 关联方交易

(1) 接受担保

A. 深圳国贸天安物业有限公司以其拥有的天安商场 302、501、502、602、603 号商场为公司向广东发展银行股份有限公司深圳百花园支行 1,500 万元短期借款提供担保，该借款期末余额为 1,500 万元。

B. 深圳国贸天安物业有限公司以其拥有的天安商场 401 号商场为公司向中国银行深圳分行 6,900 万元短期借款提供担保，担保范围为 2,100 万元，该借款期末余额为 4,900 万元。

C. 深圳市皇城地产有限公司、深圳市投资控股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 14,945 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 355.28 万元，其中本年度支付上年度报酬总额(含个人所得税)为人民币 107.86 万元，其中截至 2007 年 12 月 31 日在任的关键管理人员的报酬总额(含个人所得税)为人民币 198.12 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 824.46 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%	
	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
其他应收款：				
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	29,705,931.45	5.24	9.69
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	10,572,704.00	1.87	3.45
深圳市国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	0.43	0.79
深圳物方陶瓷工业公司	1,747,264.25	1,747,264.25	0.31	0.57
短期借款：				
深圳市投资控股有限公司	14,040,774.90	13,220,446.21	7.89	3.23
其他应付款：				
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	9,528,506.00	3.16	16.09
深圳物业吉发仓储有限公司	1,558,256.00	1,825,428.00	0.52	3.08

(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,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已预计相关损失41,772,906.07元。

(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号民事判决书(以下简称“3号判决书”)判定: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;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,解除公司了对基永公司约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:因出现公司尚未将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下,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)公司于2005年12月5日向深圳市中级法院起诉金行公司支付拖欠本公司从2004年2月至2005年9月的租金、管理费及电费34,357,599.60元,并要求判令金行公司的法定代表人林若华根据合同对金行公司的欠款承担10,053,000.00元的连带责任。2007年10月,深圳市中级人民法院作出一审判决,判决金

行公司承担 32,524,650.45 元债务，金行公司法定代表人林若华在 10,053,000.00 元范围内承担连带清偿责任，该判决已经生效。

由于金行公司和林若华没有履行判决，尚未发现金行公司可供执行的财产，公司已对账面已确认应收金行公司管理费及应收代垫水电费扣除已收到的押金后的余额 6,532,519.60 元计提了坏账准备。

（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。

由于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，下述欠付多快电梯及其关联方、担保方的款项尚未支付等事项，预计不会对公司造成重大损失，故未对应收多快电梯的债权计提坏账准备。

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、2002 年 7 月和 2003 年 1 月，皇城地产公司分别与陶伯明签署了 A 区 4-2901、6-901 房产的《深圳市房地产买卖合同》，陶伯明支付了首期款后剩余楼款向工商银行福田支行申请贷款。因陶伯明起诉要求

皇城地产公司为其办理包括上述两套房产在内的八套房产的《房地产证》诉请被法院驳回，陶伯明以其不能实际享有上述房产的实体权利为由向法院提起诉讼，请求：（1）解除与皇城地产公司签订的《深圳市房地产买卖合同》以及与工商银行福田支行的《个人购房借款合同》，并请求皇城地产公司返还其全部房款和利息、保险费、公证费。

2007年11月20日，深圳中级人民法院作出（2007）深中法民五初字第79号，（2007）深福法民三初字第1022号判决：（1）解除陶伯明与皇城地产公司签订的《深圳市房地产买卖合同》；（2）皇城地产公司应退还陶伯明已付购房款人民币3,549,323.00元和向银行支付的利息158,066.98元；（2）皇城地产公司应赔偿陶伯明保险费、公证费19,872.00元；（3）解除《个人购房借款合同》；（4）陶伯明应偿还工商银行福田支行借款本金及利息811,521.42元，皇城地产公司对此债务承担连带清偿责任；（5）工商银行福田支行享有对涉案房屋的优先受偿权；（6）皇城地产公司应向陶伯明支付本案受理费35,367.76元，向工商银行福田支行支付本案受理费14,002.2元。皇城地产公司已根据判决在报告期内转回了上述已确认的收入、成本、税金，并计提了相关损失。

D、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出具（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。公司作为第三人参加诉讼。该诉讼已于2008年1月8日开庭，尚未判决。公司认为，上述《房产证》载明的土地及建筑物的权利由公司合法持有，公司将通过法律途径维护公司的合法权益。

2、重大违约协议

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，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。

3、担保事项

(1) 为金田公司担保

报告期初，公司为金田实业(集团)股份有限公司(以下简称“金田公司”)向建行深圳市分行营业部借款 260 万元提供借款担保。

1998 年 12 月，建行深圳市分行营业部(下称“建行”)与金田公司签订了借款合同，约定金田公司向建行借款 260 万元，公司为其承担连带责任。后金田公司未依约还款，公司也未履行保证责任。为此，建行诉至罗湖法院，要求金田公司还本付息，公司承担保证连带责任。2001 年 5 月，法院判决金田公司向建行偿还本息，公司承担连带保证责任。公司以前年度已预计相关损失人民币 260 万元。建行于 2004 年 6 月将上述贷款项上的全部债权和其他权利转让给中国信达资产管理公司深圳办事处。中国信达资产管理公司深圳办事处 2006 年申请恢复执行(2001)深罗法经二初字第 441 号《民事判决书》，要求公司偿还贷款本金 260 万元及相关利息、诉讼费。中国信达资产管理公司深圳办事处将上述债权委托商资实业(深圳)有限公司全权处置。

2007 年 7 月 6 日，公司与商资实业(深圳)有限公司达成偿还协议，并于 2007 年 7 月 15 日支付了担保赔偿款 260 万元。本年对金田公司增加应收款项 260 万元，并全额计提了减值准备。

截止本期末，公司已为金田公司承担了借款担保损失 5,660 万元并全额计提了坏账准备，公司正在积极寻找金田公司可执行财产。

(2) 集团内担保

B. 深圳市皇城地产有限公司为深圳市国贸汽车实业有限公司向中国建设银行深圳振华支行 1,500 万元短期借款和向华夏银行深圳南园支行 2,800 万元短期借款提供连带责任保证，上述借款期末余额分别为 1,360 万元和 2,800 万元。

C. 深圳市皇城地产有限公司、深圳市投资控股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 14,945 万元。

D. 深圳市物业工程开发公司以其拥有的风和日丽项目 A824-0097 地块作抵押并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，期末借款余额为 8,000 万元。

E. 公司为其子公司深圳市皇城地产有限公司向中国农业银行东部支行长期借款提供担保，该借款授信额度为 16,000 万元，期末借款余额为 15,999.23 万元。

F. 公司以国际贸易中心大厦 A 区 3 层.4-01 抵押为其子公司深圳市皇城地产有限公司取得短期借款 63,000,000.00 元，期末余额为 63,000,000.00 元。

(3) 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 2007 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 7,877 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。

4、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：公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；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；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；90 号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；90 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 2008 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。至本期末，有关湖北外贸驻深办案件中嘉宾大厦的产权问题，仍未得到有关政府部门和相关单位的确认。

(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 29,609.17 平方米的配套和公共服务用房已移交给相关部门，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，部分房产尚未经测绘，因此政府最终认定面积与上述面积将存在差异。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、可收回成本的时间不能可靠地确定、可收回的成本金额也不能可靠地计量，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、2008 年 1 月 29 日，本公司子公司深圳市国贸汽车实业有限公司（以下简称“汽车公司”）与深圳市广虹投资有限公司签订加油站租赁经营合同，汽车公司将位于深圳市福田区北环路农科中心东侧的加油站用地等资产及加油站经营管理权租赁给深圳市广虹投资有限公司，租期 15 年，租金总额 2,100 万元。

2、2008 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 100,000,000.00 元；取得短期借款 100,000,000.00 元，借款到期日为 2009 年 1 月 16 日。

3、2008 年 2 月 14 日，公司对在中国银行深圳市分行的短期借款办理借新还旧手续：2008 年 1-2 月共计偿还借款 49,000,000.00 元；取得短期借款 30,000,000.00 元，借款到期日为 2009 年 2 月 14 日。

(十四) 持续经营能力及经营改善措施

公司 2006 年度、2007 年度连续亏损，公司的股票存在被暂停上市的风险。公司近两年亏损的主要原因是近两年公司的房地产主业务主要系销售以前年度的项目尾盘，销售收入有限、毛利率低于市场平均水平、产生的毛利不足以补偿公司的运营费用及财务费用支出等。公司目前在财务、经营以及其他方面未发现存在某些事项或情况单独或连同其他事项或情况可能导致对持续经营假设产生重大疑虑。本公司将继续以房地产开发为主业，以收益性物业租赁和小汽车营运为辅业的战略发展格局，切实提高公司的盈利能力和利润水平，保持公司稳定和可持续性发展。

2008 年，本公司将采取以下经营改善措施：

1、 抓好在建房地产项目的施工进度，保证皇御苑“御花园”项目（皇御苑 C 区 A 地块）年底前竣工入伙，同时做好销售工作，完成销售目标。

2、 加大招商力度，保证国贸商场在深圳市改革开放 30 周年庆典前盛大开业。

3、 通过规模化经营，保证小汽车出租的新增运力成为公司新的利润增长点。

(十五) 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，投资控股发来深投控[2007]181《关于终止深物业股权转让的通知》，决定单方面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。

截至报告日止，上述股权仍登记在投资控股名下。因公司国有股转让出现上述情况，故截至报告日止，公司的股权分置改革方案尚未实施。

2、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。

3、2006年度，公司对短期投资（新会计准则下计入交易性金融资产）进行清理，对未入帐的股票、基金等证券投资作为重大会计差错进行了追溯调整，由于资料的缺失，2006年财务报表因此被发表了保留意见。2007年7月12日，公司聘请的武汉众环会计师事务所有限责任公司出具了《对深圳市物业发展（集团）股份有限公司账外短期投资的专项核查报告》（以下简称核查报告）。2008年4月14日，公司召开董事会，作出以下决议：根据目前掌握的情况，公司认为核查报告符合客观事实，决定按照核查报告中列明的事项进行账务处理。对原始凭证不齐的证券保证金转入5,279,032.80元及证券保证金转出5,651,120.00元，由于至今尚未获得相应的资料，公司决定继续作为“其他应付款”5,279,032.80元和“其他应收款”5,651,120.00元挂账，留待以后具备相关资料时再行处理。

4、2007年10月30日,深圳市国贸汽车实业有限公司通过拍卖以54.25万元的车牌单价中标新增100台“红的”出租车营运牌照。截至报告日止,上述营运牌照仍在办理过户手续之中。

(十六) 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:

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	-13.30%	-13.04%	-0.14	-0.14

2006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	-7.64%	-7.34%	-0.08	-0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.22%	-5.98%	-0.07	-0.07

计算过程:

项目	2007年	2006年
归属于公司普通股股东的净利润	-27,377,663.77	-45,092,615.78
非经常性损益(收益“-”)	-47,791,426.13	8,365,718.97
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-75,169,089.90	-36,726,896.81
归属于公司普通股股东的期初净资产	590,341,298.69	636,935,954.74
归属于公司普通股股东的净利润	-27,377,663.77	-45,092,615.78
资本公积增加(减少“-”)	4,946,544.56	63,682.00
盈余公积增加(减少“-”)		
外币报表折算差额增加(减少“-”)	-2,013,977.10	-1,565,722.27
归属于公司普通股股东的期末净资产	565,896,202.38	590,341,298.69
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

2、新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息

(1) 本报告期可比期间(2006年度)利润表的调整项目如下：

项 目	调 整 前	调 整 后
营业收入	311,948,669.86	323,027,334.95
营业成本	235,266,935.67	238,851,690.65
营业税金及附加	21,063,433.72	21,447,081.11
其他业务利润	4,296,616.21	
销售费用	17,104,451.96	17,104,451.96
管理费用	56,395,204.55	96,913,198.52
财务费用	15,268,770.72	15,274,086.61
资产减值损失		-35,863,981.77
公允价值变动净收益		13,172,444.57
投资收益	8,727,579.14	-2,570,683.78
营业外收入	890,592.28	890,592.28
营业外支出	25,930,530.62	25,930,530.62
所得税费用	888,351.37	-43,158.80
净利润	-46,054,221.12	-45,094,210.88

(2) 2006年度净利润差异调节表如下：

项 目	金 额
2006年度净利润(原会计准则)	-46,054,221.12
追溯调整项目影响合计数	960,010.24
其中：营业收入	11,078,665.09
营业成本	3,584,754.98
税金及附加	383,647.39
其他业务利润	-4,296,616.21
管理费用	40,517,993.97
财务费用	5,315.89

资产减值损失	-35,863,981.77
公允价值变动净收益	13,172,444.57
投资收益	-11,298,262.92
所得税费用	-931,510.17
2006年度净利润（新会计准则）	-45,094,210.88
假定全面执行新会计准则的备考信息：	
其他项目影响合计数	
其中：借款费用	-6,056,032.09
应付福利费	-1,836,614.96
长期股权投资减值准备的转回（不含转销）	-2,480,891.94
上述调整对所得税费用的影响	908,404.81
2006年度模拟净利润	-54,559,345.06

追溯调整 2006 年度净利润的性质及金额详见附注（五）1。

（3）按原会计制度列报的所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益

2006年1月1日所有者权益调整情况

项 目	调 整 前	调 整 后
股本	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	25,269,249.52	25,269,249.52
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	-76,799.91	5,272,459.82
外币报表折算差额		1,675,943.29
少数股东权益		862,359.07
所有者权益合计	629,910,751.72	637,798,313.81

调整原因说明：（调减以“-”表示）

调整事项	金额	调整项目
2006年1月1日股东权益（原会计准则）	629,910,751.72	详见附注（五）
所得税	6,904,270.85	1。
其他	983,291.24	
2006年1月1日股东权益（新会计准则）	637,798,313.81	

2006年12月31日所有者权益调整情况

项 目	调 整 前	调 整 后
股本	541,799,175.00	541,799,175.00

资本公积	25,332,931.52	25,332,931.52
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	-46,131,021.03	-39,820,155.96
外币报表折算差额		110,221.02
少数股东权益		860,763.97
所有者权益合计	583,920,212.60	591,202,062.66

调整原因说明：（调减以“-”表示）

调整事项	金额	调整项目
2006年12月31日股东权益（原会计准则）	583,920,212.60	详见附注（五）
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	5,923,150.98	1。
所得税	7,835,781.02	
其他	-6,477,081.94	
2006年12月31日股东权益（新会计准则）	591,202,062.66	

（4）新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表

项目	项目名称	2007年年报披露数	2006年年报原披露数	差异	原因说明
	2006年12月31日股东权益（原会计准则）	583,920,212.60	583,920,212.60		
1	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	5,923,150.98	5,923,150.98		
2	所得税	7,835,781.02	8,724,253.67	-888,472.65	注1
3	其他	-6,477,081.94	-7,125,009.29	647,927.35	注2
	2007年1月1日股东权益（新会计准则）	591,202,062.66	591,442,607.96	-240,545.30	

注1：公司交易性金融资产的账面基础大于计税基础补充确认递延所得税负债888,472.65元。

注2：采用权益法核算的合营公司执行新会计准则相应调增长期股权投资的账面价值647,927.35元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司
位：（人民币）元

2007年12月31日

单

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	242,161,687.34	10,363,712.41	98,467,039.17	37,630,970.30
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	5,192,690.52	74,858.90	21,111,831.04	17,552,643.61
应收票据				
应收账款	66,415,218.51	56,026,115.00	67,280,936.04	56,026,115.00
预付款项	68,288,274.02	104,200.00	4,269,025.23	137,323.00
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	75,964,525.14	392,554,552.28	76,718,708.79	267,689,753.83
买入返售金融资产				
存货	974,256,614.17	112,854,995.17	919,351,851.69	162,692,562.38
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,432,279,009.70	571,978,433.76	1,187,199,391.96	541,729,368.12
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	7,342,950.20	5,827,680.00
持有至到期投资	3,000.00		3,000.00	
长期应收款				
长期股权投资	72,204,803.43	233,340,436.06	71,192,742.37	231,328,375.00
投资性房地产	174,233,469.26	124,304,228.11	169,125,985.20	119,158,213.03
固定资产	112,616,882.32	68,743,884.72	138,329,807.28	85,903,791.53
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	74,066,417.06		70,020,245.00	175,960.00
开发支出				
商誉				

长期待摊费用	210,006.00		280,002.00	
递延所得税资产	10,444,137.07		8,724,253.67	
其他非流动资产				
非流动资产合计	452,978,733.54	431,115,021.29	465,018,985.72	442,394,019.56
资产总计	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05	1,652,218,377.68	984,123,387.68
流动负债：				
短期借款	286,640,774.90	178,040,774.90	409,889,914.94	317,109,914.94
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	78,261,460.46	34,610,496.74	188,916,595.28	36,052,434.35
预收款项	135,947,584.01	187,515.85	11,802,982.03	387,114.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	31,706,522.26	5,749,368.56	29,951,718.87	3,963,363.48
应交税费	38,959,623.05	4,007,757.91	39,628,156.06	8,646,088.38
应付利息	587,044.80	587,044.80	957,999.83	957,999.83
其他应付款	153,712,806.26	292,350,842.79	124,981,185.14	310,875,030.34
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	239,992,263.87	80,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	965,808,079.61	595,533,801.55	806,128,552.15	677,991,946.17
非流动负债：				
长期借款	186,803,081.28	149,450,000.00	49,723,313.87	20,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	41,772,906.07	41,772,906.07	63,914,583.91	44,372,906.07
递延所得税负债	1,211,007.25	554,092.94	888,472.65	888,472.65
其他非流动负债	122,909,254.89	9,886,144.84	140,361,392.44	9,886,144.84
非流动负债合计	352,696,249.49	201,663,143.85	254,887,762.87	75,147,523.56
负债合计	1,318,504,329.10	797,196,945.40	1,061,016,315.02	753,139,469.73
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	30,279,476.08	2,751,084.94	25,332,931.52	226,883.79
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	-67,197,819.73	-401,572,877.40	-39,820,155.96	-373,961,267.95
外币报表折算差额	-1,903,756.08		110,221.02	
归属于母公司所有者权益合计	565,896,202.38	205,896,509.65	590,341,298.69	230,983,917.95
少数股东权益	857,211.76		860,763.97	
所有者权益合计	566,753,414.14	205,896,509.65	591,202,062.66	230,983,917.95
负债和所有者权益总计	1,885,257,743.24	1,003,093,455.05	1,652,218,377.68	984,123,387.68

利 润 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1-12月

单位：

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	332,985,105.29	20,822,123.59	323,027,334.95	20,878,827.32
其中：营业收入	332,985,105.29	20,822,123.59	323,027,334.95	20,878,827.32
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	413,449,519.44	81,620,253.59	358,716,396.28	50,757,723.73
其中：营业成本	261,196,620.14	7,826,270.43	238,851,690.65	10,502,189.30
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	18,988,428.83	1,096,337.79	21,447,081.11	1,232,229.91
销售费用	15,923,457.32		17,104,451.96	
管理费用	86,870,710.57	48,746,067.47	96,913,198.52	48,752,693.24
财务费用	26,413,569.23	16,644,650.73	15,274,086.61	14,038,122.02
资产减值损失	4,056,733.35	7,306,927.17	-30,874,112.57	-23,767,510.74
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-2,921,691.70	-5,918,584.09	13,172,444.57	10,553,499.89
投资收益(损失以“-” 号填列)	33,094,249.46	32,405,247.98	2,419,185.42	1,156,915.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,012,061.06	1,012,061.06	882,710.01	882,710.01

汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-50,291,856.39	-34,311,466.11	-20,097,431.34	-18,168,480.59
加：营业外收入	8,072,460.76	6,215,602.19	890,592.28	169,576.00
减：营业外支出	-13,163,989.83	404,218.18	25,930,530.62	5,801,606.00
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）	-29,055,405.80	-28,500,082.10	-45,137,369.68	-23,800,510.59
减：所得税费用	-1,674,189.82	-888,472.65	-43,158.80	888,472.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,381,215.98	-27,611,609.45	-45,094,210.88	-24,688,983.24
归属于母公司所有者的净利润	-27,377,663.77		-45,092,615.78	
少数股东损益	-3,552.21		-1,595.10	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0505	0.0510	-0.0832	-0.0456
（二）稀释每股收益	-0.0505	0.0510	-0.0832	-0.0456

现金流量表

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1-12月

单位：

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	472,011,767.36	20,103,393.59	307,543,645.10	19,528,819.32
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	41,121,875.28	454,851.33	17,001,543.29	93,068,010.22
经营活动现金流入小计	514,025,886.91	21,450,489.19	324,545,188.39	112,596,829.54
购买商品、接受劳务支付的现金	387,859,466.92	1,598,271.12	167,796,762.06	10,552,966.75
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	160,680,341.99	19,256,732.92	181,371,821.63	33,809,533.86
支付的各项税费	36,492,767.62	10,153,912.38	59,968,828.74	18,856,249.61
支付其他与经营活动有关的现金	50,562,079.15	109,894,382.87	34,409,089.16	29,380,723.21
经营活动现金流出小计	635,594,655.68	140,903,299.29	443,546,501.59	92,599,473.43
经营活动产生的现金流量净额	-121,568,768.77	-119,452,810.10	-119,001,313.20	19,997,356.11
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	49,197,305.03	47,065,100.72	1,459,263.53	
取得投资收益收到的现金	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	5,764,792.92	4,462,377.00	20,000.00	
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	55,375,875.61	51,941,255.38	1,479,263.53	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,861,463.91	446,660.00	1,072,028.65	210,240.00
投资支付的现金	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				
投资活动现金流出小计	8,078,776.56	1,446,660.00	1,072,028.65	210,240.00
投资活动产生的现金流量净额	47,297,099.05	50,494,595.38	407,234.88	-210,240.00
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	725,912,364.56	424,820,328.69	244,747,228.00	105,300,000.00
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	725,912,364.56	424,820,328.69	244,747,228.00	105,300,000.00
偿还债务支付的现金	467,172,473.32	354,439,468.73	247,336,116.56	94,672,202.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,617,049.67	28,677,587.59	27,319,848.66	12,828,014.88
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	507,789,522.99	383,117,056.32	274,655,965.22	107,500,217.31
筹资活动产生的现金流量净额	218,122,841.57	41,703,272.37	-29,908,737.22	-2,200,217.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-156,523.68	-12,315.54	-99,115.20	-13,450.45
五、现金及现金等价物净增加额	143,694,648.17	-27,267,257.89	-148,601,930.74	17,573,448.35

加：期初现金及现金等价物余额	98,467,039.17	37,630,970.30	247,068,969.91	20,057,521.95
六、期末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

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								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	25,332,931.52		62,919,127.11		-46,131,021.03			583,920,212.60	541,799,175.00	25,269,249.52		62,919,127.11		-76,799.91			629,910,751.72		
加：会计政策变更						6,310,865.07	110,221.02	860,763.97	7,281,850.06						5,349,259.73	1,675,943.29	862,359.07	7,887,562.09		
前期差错更正																				
二、本年年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11		-39,820,155.96	110,221.02	860,763.97	591,202,062.66	541,799,175.00	25,269,249.52		62,919,127.11		5,272,459.82	1,675,943.29	862,359.07	637,798,313.81		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		4,946,544.56				-27,377,663.77	-2,013,977.10	-3,552.21	-24,448,648.52		63,682.00				-45,092,615.78	-1,565,722.27	-1,595.10	-46,596,251.15		
(一)净利润						-27,377,663.77		-3,552.21	-27,381,215.98						-45,092,615.78		-1,595.10	-45,094,210.88		
(二)直接计入所有者		4,946,544.56					-2,013,977.10		2,932,522.66		63,682.00					-1,565,722.27		-1,502,668.22		

权益的利得和损失		44.56					977.10		67.46		00				722.27		040.27
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								
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		63,682.00						63,682.00
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								
4. 其他							-2,013,977.10		-2,013,977.10						-1,565,722.27		-1,565,722.27
上述(一)和(二)小计		4,946,544.56				-27,377,663.77	-2,013,977.10	-3,552.21	-24,448,648.52		63,682.00				-45,092,615.78	-1,565,722.27	-1,595,106,251.15
(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	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

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	25,332,931.52		62,919,127.11		-43,033,774.37			587,017,459.26	541,799,175.00	25,269,249.52		62,919,127.11		3,136,200.09			633,123,751.72		
加：会计政策变更		-25,106,047.73				-330,927,493.58			-356,033,541.31		-25,042,365.73				-352,408,484.80			-377,450,850.53		

前期差错更正																		
二、本年年初余额	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11		-373,961,267.95		230,983,917.95	541,799,175.00	226,883.79		62,919,127.11		-349,272,284.71			255,672,901.19	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		2,524,201.15				-27,611,609.45		-25,087,408.30						-24,688,983.24			-24,688,983.24	
(一) 净利润						-27,611,609.45		-27,611,609.45						-24,688,983.24			-24,688,983.24	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		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										
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										
4. 其他																		
上述(一)和(二)小计		2,524,201.15				-27,611,609.45		-25,087,408.30						-24,688,983.24			-24,688,983.24	
(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	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	

