

深圳市物业发展（集团）股份有限公司2006年度报告摘要

§1 重要提示

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

1.2 独立董事姜长龙先生未出席本次会议，但于会前审议了会议材料并委托独立董事张建军先生对各项议题投了赞成票。董事杨顺成对审议 2006 年度报告及摘要的议案投反对票，理由是：应追究导致亏损的原因。提请投资者关注。

1.3 武汉众环会计师事务所为本公司出具了带导致保留意见事项和强调事项的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

1.4 本公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人查生明先生、财务部副经理沈雪英女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	S 深物业 A、深物业 B
股票代码	000011、200011
上市交易所	深圳证券交易所
注册和办公地址	中国深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
邮政编码	518014
公司网址	www.szwuye.com.cn
电子信箱	0011@szwuye.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	郭玉梅
联系地址	深圳市国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020
传真	0755-82210610
电子信箱	0011@szwuye.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：人民币 元

	2006 年	2005 年		本年比上年增减(%)	2004 年	
		追溯调整后	追溯调整前		追溯调整后	追溯调整前
主营业务收入	311,948,669.86	963,481,024.09	963,481,024.09	-67.62	1,326,289,977.75	1,326,289,977.75
利润总额	-45,165,869.75	98,831,515.24	98,970,133.62	-145.70	120,561,765.90	126,160,243.54
净利润	-46,054,221.12	78,419,748.81	82,902,699.63	-158.73	84,851,499.71	90,449,977.35
扣除非经常性损益的净利润	-67,283,745.29	51,621,073.23	56,104,024.05	-230.34	81,266,566.08	86,865,043.72
经营活动产生现金流量净额	-118,610,560.96	220,842,222.05	220,842,222.05	-153.71	261,714,529.31	261,714,529.31
	2006 年	2005 年		本年比上年增减(%)	2004 年	
		追溯调整后	追溯调整前		追溯调整后	追溯调整前
总资产	1,643,924,822.20	1,812,640,711.92	1,792,535,811.46	-9.31	2,323,270,093.81	2,302,935,990.54
股东权益（不含少数股东权益）	583,920,212.60	629,910,751.72	650,258,392.78	-7.30	556,862,596.76	567,128,809.36

3.2 主要财务指标

	2006 年	2005 年		本年比上年增减(%)	2004 年	
		追溯调整后	追溯调整前		追溯调整后	追溯调整前
每股收益	-0.085	0.145	0.153	-185.73	0.157	0.167
净资产收益率	-7.89%	12.45%	12.75%	-20.34	15.24%	15.95%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	-11.52%	8.19%	8.63%	-19.71	14.59%	15.32%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.219	0.408	0.408	-153.68	0.483	0.483
	2006 年末	2005 年末		本年比上年增减(%)	2004 年末	
		追溯调整后	追溯调整前		追溯调整后	追溯调整前
每股净资产	1.078	1.163	1.200	-7.31	1.028	1.047
调整后每股净资产	0.786	0.928	0.965	-15.30	0.770	0.789

非经常性损益项目

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币元

非经营性损益项目	金额
1、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	3,746.67
2、短期投资损益，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资损益除外	681,217.30
3、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入	872,586.28
4、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外支出	-25,916,271.29
5、以前年度已经计提各项减值准备的转回	45,547,589.52
6、扣除非经常性损益的所得税影响数	40,655.69
合 计	21,229,524.17

3.3 国内外会计准则差异

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：人民币千元

项目	净利润（2006 年度）	净资产（截至 2006 年 12 月 31 日）
依据中国会计准则计算	-46,054	583,920
费用摊销调整	-1,446	-2,762
短期投资公允价值	5,923	5,923
递延所得税	1,856	8,760
其他	1,119	-19,827
依据国际会计准则计算	-38,602	576,014

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

2006 年度

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	无		
1、人民币普通股	91,364,150	16.86%						91,364,150	16.86%
2、境内上市外资股	61,459,312	11.34%						61,459,312	11.34%
3、境外上市外资股									
4、高管冻结股	27,150	0.01%						27,150	0.01%
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	无	541,799,175	

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 31594 户，其中：A 股 24475 户，B 股 7119 户。			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持 股 比 例（%）	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国家股	59.75	323747713	323747713	0
深圳市投资管理公司	定向法人股	10.45	56628000	56628000	0
深圳市国贸物业管理公司工会	定向法人股	0.46	2516800	2516800	0
云南云电财金管理有限公司	流通 A 股	0.3	1806739	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
夏倩茹	B 股	0.28	1517501	0	0
上海肇达投资咨询有限公司	定向法人股	0.19	1010000	1010000	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

深圳市好万家实业发展有限公司	流通 A 股	0.13	692811	0	0
上海昆凌工贸有限公司	定向法人股	0.12	629200	629200	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	除前三名股东外，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	
云南云电财金管理有限公司		1806739		流通 A 股	
夏倩茹		1517501		B 股	
深圳市好万家实业发展有限公司		692811		流通 A 股	
王姗		560000		流通 A 股	
周舸		550039		流通 A 股	
KGI ASIA LIMITED		500001		B 股	
广州恒迅商务咨询有限公司		500000		流通 A 股	
李鹤芳		480000		流通 A 股	
李（凡		480000		流通 A 股	
季诚理		478300		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。			

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

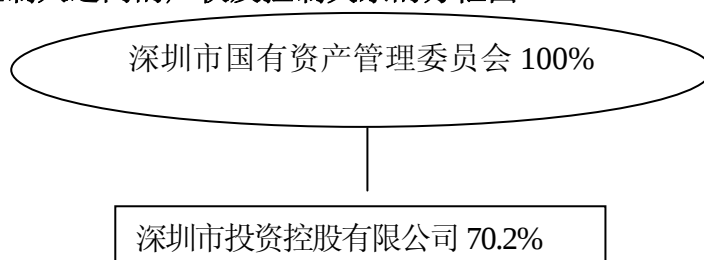
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



本公司

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 现任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	2006 年报酬(万元)	是否在股东或关联方领取
陈玉刚	董事长	男	49	2006.6-2007.6	0	0			是
查生明	董事 副总经理	男	59	2004.6-2007.6	18150	18150		17.8	否
杨顺成	董事 副总经理	男	59	2004.6-2007.6	0	0		17.8	否
郭立威	董 事	男	32	2006.6-2007.6	0	0			是
李 真	董 事	男	44	2004.6-2007.6	4000	4000			是
王慧敏	董 事	女	40	2004.6-2007.6	0	0			是
王 鹏	董 事	男	40	2006.6-2007.6	0	0			是
张建军	独立董事	男	43	2004.6-2007.6	0	0		3	否
姜长龙	独立董事	男	42	2004.6-2007.6	0	0		3	否
李晓帆	独立董事	男	54	2006.11-2007.6	0	0		3	否

曹子杨	监事会主席	男	56	2004.6- 2007.6	0	0		24.17	否
刘家科	监事 纪检副主任	男	58	2004.6- 2007.6	5000	5000		12.65	否
金臣贵	监事 审计副经理	男	59	2004.6- 2007.6	0	0		12.65	否
马德琴	监事 工会干部	女	53	2004.6- 2007.6	0	0		14.55	否
罗汝荣	总经理	男	50	2005.4-	0	0			注1
卫玉馨	财务总监	女	48	2005.4-	0	0			注1
罗俊德	副总经理	男	57		0	0		17.8	否
刘胤华	总工程师	男	47		0	0		17.8	否
郭玉梅	董事会秘书 董办主任	女	47	2004.6- 2007.6	0	0		14.56	否
注1:在香港九龙建业公司领取报酬。									

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、总体经营情况

截止报告期末，公司实现主营业务收入 311,948,669.86 元，比去年同期 963,481,024.09 元下降了 68%；主营业务利润为 55,618,300.47 元，比去年同期 288,641,976.60 元下降了 81%；利润总额为-45,165,869.75 元。

1、主营业务收入减少是公司房地产项目销售面积减少，实现销售收入减少所致；

2、主营业务利润减少是与上年同期相比结转的房地产项目减少所致；

3、利润总额减少是公司基本上无可结算的房地产项目所致。

二、对公司未来发展的展望

1、面对竞争日趋激烈的市场环境，公司多年来继续保持收缩经营的态势，紧紧围绕以房地产开发经营和收益性出租物业经营两条主线，物业管理、汽车运输、餐饮服务经营为辅的经营整合方针。本公司近年来采取了一系列措施，在调整经营策略，剥离不良资产、优化产业结构等方面取得了突破性进展，但仍面临经营资金不足，开拓市场能力亟待加强等诸多问题。

2、报告期内，计划投资的在建项目有皇御苑 C 区的 A 地块、B 地块，皇御苑 D 区、风和日丽 B 组团、福昌二期项目等，其中已经在建的皇御苑 C 区的 A 地块、B 地块，风和日丽 B 组团施工面积达到 28 万平方米。由于种种原因，上述部分项

目在报告期未能如期开发，新的项目又处于建设期，对资金的要求较大。为保障各项目如期建设，公司采取了如下措施：

①、保证重点房地产项目的施工进度，严格项目成本管理，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。

②、继续抓好剩余房产的销售工作，努力盘活存量资产。

③、继续加强收益性物业租赁经营工作，保持稳定增长。

④、抓住机遇，加强土地储备，奠定集团可持续发展的基础。

3、报告期内，国家针对房地产业颁布了多项政策和法规，促使各房地产企业的竞争更趋激烈，房地产企业的格局将会发生较大分化。目前公司资金紧张，土地储备日益减少，紧缩的宏观政策也加大了公司未来的持续经营风险。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

☒ 适用 ☐ 不适用

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的 [2006] 3 号文“财政部关于印发《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则的通知”的要求，公司自 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则。执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况如下：

(1) 关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益的差异分析：

① 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

公司 2006 年 12 月 31 日短期投资系证券股票投资，期末证券市场收盘价比账面价值高 5,923,150.98 元，新会计准则下应计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）。该差异将增加公司股东权益 5,923,150.98 元。

② 所得税

子公司深圳市皇城地产有限公司、深圳市物业工程开发公司 2006 年 12 月 31 日账面价值与其计税基础之间存在差额（可抵扣暂时性差异），且预计以后年度产生的应纳税所得税可以转回这些差异，因此确认递延所得税资产 8,724,253.67 元。该差异将增加公司股东权益 8,724,253.67 元

③ 其他

截至 2006 年 12 月 31 日，在现行会计准则下，深圳市房地产交易所、深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳市国贸商场有限公司、深业地产发展有限公司由于已停业，故未纳入合并会计报表范围。在新会计准则下，这些公司仍应被纳入合并会计报表范围。由于将这些公司纳入合并会计报表，由此在合并过程中确认少数股东权益、抵消内部往来计提的坏账损失、对亏损公司进行合并等因素，导致股东权益合计差异-7,125,009.29 元。该差异将减少公司股东权益 7,125,009.29 元。

(2) 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要有：

① 根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》的规定，公司将现行会计政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。该变更将减少子公司经营盈亏对母公司当期投资收益的影响，

但是本事项不影响公司合并财务报表。

② 根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》的规定，公司将现行会计政策下在存货及固定资产中核算的已出租的土地使用权、已出租的建筑物以及持有并准备增值后转让的土地使用权转到投资性房地产中进行核算，并且仍然采用成本模式进行计量。本事项不影响公司的利润和股东权益。

③根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》的规定，公司将现行会计政策下在短期投资中核算的资产改到交易性金融资产中核算，并按公允价值计量且其变动计入当期损益，本事项随着交易性金融资产公允价值的变动而影响公司的当期损益和股东权益；将现行会计政策下在长期股权投资中核算的已进行股权流通分置改革的上市公司股权归类到可供出售的金融资产中核算，并按公允价值计量且其变动计入资本公积，处置该项金融资产时，将取得的价款与该金融资产面价值之间的差额计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益，本事项随着金融资产公允价值的变动而影响公司的股东权益。

④资产减值准备

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的规定，公司至少于年度资产负债表日，对长期性资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、成本模式进行计量的投资性房地产等）逐项进行检查，判断资产是否存在可能发生减值的迹象，资产存在减值迹象的，估计其可回收金额并进行计量，如果可回收金额的计量结果表明，资产的可回收金额低于其帐面价值的，将资产帐面价值减记至可回收金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时提取相应的资产减值准备；资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产帐面价值；对长期性资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。因此，在计提资产减值准备及处置已计提资产减值准备的资产时，将影响公司的当期损益和股东权益。

⑤根据《企业会计准则第 18 号-所得税》的规定，公司将现行会计政策下所得税的会计处理方法-应付税款法变更为资产负债表债务法进行所得税的会计处理。该变更将会影响公司当期的所得税费用，从而影响公司的当期损益和股东权益。

⑥合并财务报表

根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下未列入合并财务报表范围的处于停业状态的子公司改为列入合并财务报表范围，该变更将会影响公司的当期损益和股东权益；公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下“少数股东权益”项目列示。该变更将会影响公司的股东权益。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

千元

行 业	主营业务 业务收入	主营业务 业务成本	毛利率 (%)	主营收入 比上年增 减 (%)	主营成本 比上年增 减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
-----	--------------	--------------	------------	-----------------------	-----------------------	---------------------

房地产开发	131901	98869	25.04	-82.44	-78.73	-34.36
物业管理 及租赁	122872	102764	16.36	-9.97	-13.07	-22.36
商业零售	17147	16182	5.63	-37.37	-38.37	37.65
出租车客运	38851	17034	56.16	3.54	75.79	-24.29
旅游饮食	13242	6451	51.28	-3.16	-3.53	0.35

6.3 主营业务分地区情况

单位：千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳	311849	-66.42
华东	0	-100
海南	100	-99

6.4 募集资金使用情况

☐适用 ☐√不适用

6.5 非募集资金项目情况

☐√适用 ☐不适用

单位：千元

项目名称	投资金额	项目进度	项目收益情况
福昌二期	100	前期准备	——
风和日丽 B 组团	7500	桩基完成	——
皇御苑 C 区 A、B 地块	22410	A 地块基础工程完成，上盖招投标，B 地块方案设计报建	——
合 计	30010	——	——

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐√适用 ☐不适用

武汉众环会计师事务所出具了带有导致保留意见事项和强调事项的审计报告。本公司对涉及事项说明如下：

1、关于导致保留意见的事项

如财务报表附注 2.20.1.3 所述，本公司追溯调整了以前年度的短期投资及相关科目。由于本公司获取与证券交易有关资料的工作尚在进行中，待资料收集工作结束后提交会计师事务所对上述事项进行准确、完整的判断。

2、关于强调事项

1) 财务报表附注 9.1.1 所述，本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于 2003 年被驳回，再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行。本公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。本公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。

2) 财务报表附注 9.1.2 所述，2001 年 7 月广东省高级人民法院判令深圳市基永物业发展公司（以下简称“基永公司”）应支付本公司 14,386 万元转让款。同年 11 月本公司向广东省高级人民法院申请强制执行，广东省高级人民法院查封了对方约 2.8 万平方米的房产。因中国工商银行浙江省分行对公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除本公司对基永公司约 1 万平方米房产的查封。2005 年 9 月，上述约 1 万平方米房产被正式解封。2006 年广东省高级人民法院出具民事裁定书裁定：因查明被执行人基永公司目前无其他财产可供执行，公司也未能提供可执行的财产等原因，故原判项“基永公司应支付公司 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。根据最高人民法院的最新规定，本公司在本案中申请查封的房产已自动解封。

武汉众环会计师事务所表示，上述强调事项不属于《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》中规定的明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范的情况，在审计报告中特别说明旨在提请投资者特别关注，并不构成对财务报表的任何保留，也不影响已发表的审计意见类型。

对于上述 2、1)、2) 事项，本公司已经合理估计了相关损失。

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

☐√适用 ☐不适用

公司 2006 年初的未分配利润为-76,799.91 元，经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2006 年度实现净利润-46,054,221.12 元，截止 2006 年 12 月 31 日的累计未分配利润为-46,131,021.03。公司 2006 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本。此预案需提交股东大会审议。

6.8 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐适用 ☒√不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐适用 ☒√不适用

7.2 出售资产

☐适用 ☒√不适用

7.3 重大担保

☒√适用 ☐不适用

单位：千元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发 生 日 期 （协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否 为 关 联 方担保（是或否）
金田公司	1998. 12. 30	2, 600	连带责任担保	1998. 12. 30-- 1999. 09. 30	否	否
报告期内担保发生额合计			0 元			
报告期内担保余额合计（A）			2, 600			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			15, 067			
报告期末对控股子公司担保余额合计（B）			85, 067			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额（A+B）			87, 667			
担保总额占公司净资产的比例			15. 01%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）			0 元			
直接或间接为资产负债率超过 70 % 的被担保对象提供的债务担保金额（D）			2, 600			
担保总额超过净资产 50 % 部分的金额（E）			0 元			
上述三项担保金额合计（C+D+E）			2, 600			

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒√不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：千元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳国贸天安物业有限公司	0	29706	-----	-----
深业地产发展有限公司	0	134517	-----	-----
安徽南鹏造纸有限公司	-502	10573	-----	-----
深圳市国贸实业发展有限公司	0	2432	-----	-----
深圳物方陶瓷工业公司	0	1747	-----	-----
深圳建设财务有限责任公司	-----	-----	-13200	0
深圳市投资控股有限公司	-----	-----	13220	13220
深圳富临实业股份有限公司	-----	-----	9529	9529
深圳物业吉发仓储有限公司	-----	-----	-321	1825
深圳市国贸商场有限公司	-----	-----	-3134	1838
合计	-502	178975	6094	26412

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

7.4.3 2005 年末被占用资金的清欠进展情况

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.4.4 2006 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.4.5 截止 2006 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 对股权分置改革方案的承诺和实施情况

☐ √ 适用 ☐ 不适用

2006年1月13日本公司股权分置改革相关股东会议审议通过了股改方案，股改方案主要对价执行人为潜在控股股东一卓见投资有限公司，由于本公司国有股权转让工作未有进展，报告期内该股改方案未能实施。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ √ 适用 ☐ 不适用

1、本公司在 2000 至 2005 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。

2、本公司在 2001 年 4 月 12 日临时公告、2000 至 2005 年报披露的“基永公司”案，2006 年 1 月，广东省高院下达《民事裁定书》（2002 粤高法执字第 1 号），认为本公司申请执行本案的条件尚不具备，裁定中止本公司执行申请，待中止执行的情形消失后，恢复执行。2006 年 3 月，根据最高法院的最新规定，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。

3、本公司在 2005 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，法院受理后，已经公开开庭进行审理。现等待法院判决。

4、本公司在 2004 年报披露的“多快电梯”合同纠纷案，深圳中院于 2006 年 3 月分别裁定驳回了多快电梯和陶伯明的请求。多快电梯和陶伯明又申请深圳中院不予执行上述裁决，也被深圳中院裁定驳回。本公司已经申请深圳中院强制执行上述裁决。

5、本公司在 2004 年报、2006 年 4 月 15 日临时公告、2006 年 8 月 5 日临时公告披露的“美丝公司诉讼案”，2007 年 4 月 11 日，本公司以临时公告的形式披露了案件进展情况：本公司收到广东省高级人民法院的（2006）粤高法行终字第 154 号《行政判决书》，广东省高级人民法院作出终审判决，驳回本公司的上诉，维持深圳市中级人民法院的（2005）深中法行初字第 23 号行政判决。

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 年申请撤销本公司深房地字第 3000320987、3000119899 号《房地产证》的请求。本公司认为，上述《房地产证》载明的土地及建筑物的权利由本公司合法持有，本公司将通过法律途径维护公司的合法权益。

6、本公司在 2005 年度报告中披露的湖北外经贸诉本公司一案，2006 年 5 月，广东高院下达了再审判决（2005 粤高法审监民在字第 236 号），维持了广东高院的原审判决，驳回了本公司的再审申请。2006 年 6 月，广州铁路运输中级法院下达（2004）广铁中法执字第 225—4 号《民事裁定书》，裁定本公司在本案中的全部赔付数额为 2440.2999 万元。并决定将已查封的本公司财产扣除执行费用后支付给申请人，并裁定终结执行本案。本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。

§ 8 监事会报告

二〇〇六年监事会举行了四次会议：第一次会议于 2006 年 3 月 9 日召开，会议审议了 2005 年度监事会报告、2005 年度报告及摘要、审议了各项准备计提的议案、对年报解释性意见表达意见等，会议一致通过议题，并在相关媒体进行信息披露。第二次会议于 2006 年 4 月 17 日召开，会议审核了公司 2006 年第一季度报告，并发表意见。第三次会议于 2006 年 7 月 3 日召开，审议公司 2006 年经营计划、审议为下属公司项目贷款提供担保的议案。第四次会议于 2006 年 8 月 14 日召开，审核《2006 年上半年报告》及《摘要》，发表了监事会的独立意见，并形成决议通过媒体向全体股东公告。

全体监事会成员列席了各次公司董事会会议，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。监事会对公司有关事项的

独立意见如下：

1、公司依法运作情况。根据本公司 2006 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。

2、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。

3、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。

4、关于审计报告。

武汉众环会计师事务所出具了带有导致保留意见事项和强调事项的审计报告。监事会对审计报告中带有导致保留意见事项和强调事项所涉及的情况进行了认真地查询了解，监事会认为公司董事会和管理层对涉及事项所作的说明符合公司实际情况，所采取的相关会计处理符合财务会计政策。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

众环审字(2007)119 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 2006 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2006 年度的利润及利润分配表和合并的利润及利润分配表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》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。除本报告“三、导致保留意见的事项”所述事项外，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、导致保留意见的事项

深物业公司对短期投资进行清理，发现以前年度未入账的股票、基金等证券投资，如财务报表附注 2.20.1.3、2.20.1.4 所述，深物业公司对此作出重大会计差错更正，共计调增年初短期投资账面价值 10,793,416.02 元、其他应收款 5,910,883.05 元、其他应付款 5,366,702.69 元、应交税金 1,675,777.65 元、未分配利润 9,661,818.73 元；调增年末短期投资账面价值 13,341,193.50 元、其他应收款 5,910,883.05 元、其他应付款 5,366,702.69 元、应交税金 1,675,777.65 元、未分配利润 12,209,596.21 元。上述调整事项影响期初、期末资产总额的金额分别为 16,704,299.07 元、19,252,076.55 元，占期初、期末资产总额的比例分别为 0.92%、1.17%。截至报告日止，由于深物业公司未能提供与上述追溯调整的有关的全部资料，我们无法充分地实施检查记录或文件以及其他审计程序以获取充分、适当的审计证据。

四、审计意见

我们认为，除了前段所述，未能实施检查记录或文件等程序可能产生的影响外，深物业公司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，在所有重大方面公允反映了深物业公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

五、强调事项

我们提醒报表使用人关注：

1、如财务报表附注 9.1.1 所述，深物业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于 2003 年被驳回，再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行。深物业公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。深物业公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。

2、如财务报表附注 9.1.2 所述，2001 年 7 月广东省高级人民法院判令深圳市基永物业发展公司（以下简称“基永公司”）应支付深物业公司 14,386 万元转让款。同年 11 月深物业公司向广东省高级人民法院申请强制执行，广东省高级人民法院查封了对方约 2.8 万平方米的房产。因中国工商银行浙江省分行对公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除深物业公司对基永公司约 1 万平方米房产的查封。2005 年 9 月，上述约 1 万平方米房产被正式解封。2006 年广东省高级人民法院出具民事裁定书裁定：因查明被执行人基永公司目前无其他财产可供执行，公司也未能提供可执行的财产等原因，故原判项“基永公司应支付公司 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。根据最高人民法院的规定，深物业公司在本案中申请查封的房产已自动解封。

对于上述事项，深物业公司已合理估计了相关损失，本段内容并不影响已发表的审计意见。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2007 年 4 月 25 日

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表。

9.2.1 资产负债表

资产负债表

会企 01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		31,776,172.64	14,202,724.29
短期投资		17,484,290.29	12,579,735.46
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	七(1)	56,026,115.00	56,026,115.00
其他应收款		307,054,223.90	165,814,223.09

预付账款		137,323.00	123,496.00
应收补贴款			
存 货		185,224,829.42	187,013,219.76
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		597,702,954.25	435,759,513.60
长期投资:			
长期股权投资	七(2)	558,402,655.26	574,872,887.91
股权分置流通权		457,149.31	
长期债权投资			
长期投资合计		558,859,804.57	574,872,887.91
固定资产:			
固定资产原价		299,719,590.83	299,784,364.13
减:累计折旧		117,189,853.31	106,041,232.72
固定资产净值		182,529,737.52	193,743,131.41
减: 固定资产减值准备			
固定资产净额		182,529,737.52	193,743,131.41
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		182,529,737.52	193,743,131.41
无形资产及其他资产:			
无形资产		175,960.00	
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		175,960.00	
递延税项:			
递延税款借项			
资 产 总 计		1,339,268,456.34	1,204,375,532.92
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(续表)

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位:人民币元

负债与股东权益	附注	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款		317,109,914.94	326,482,117.37
应付票据			

应付账款		36,052,434.35	54,770,543.29
预收账款		12,056,463.80	12,090,939.05
应付工资		2,000.00	2,000.00
应付福利费		575,632.57	775,900.12
应付股利			
应交税金		8,618,910.49	15,017,575.54
其他应交款		5,343.52	30,780.26
其他应付款		247,267,619.10	41,188,565.64
预提费用		56,303,627.40	56,303,627.40
预计负债		44,372,906.07	54,028,066.32
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		722,364,852.24	560,690,114.99
长期负债：			
长期借款		20,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债		9,886,144.84	10,561,666.21
长期负债合计		29,886,144.84	10,561,666.21
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		752,250,997.08	571,251,781.20
股东权益：			
股 本		541,799,175.00	541,799,175.00
减：已归还投资			
股本净额		541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积		25,332,931.52	25,269,249.52
盈余公积		62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润		-43,033,774.37	3,136,200.09
股东权益合计		587,017,459.26	633,123,751.72
负债与股东权益总计		1,339,268,456.34	1,204,375,532.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表

会企 01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(六)1	90,656,860.05	239,369,714.75
短期投资	(六)2	18,677,358.76	13,504,746.58
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(六)3	67,243,523.18	66,308,666.23
其他应收款	(六)3	119,826,585.16	124,560,792.60
预付账款	(六)4	1,362,821.22	790,390.05
应收补贴款			
存 货	(六)5	941,682,185.18	965,717,024.06
待摊费用	(六)6	2,481,948.00	1,316,346.72
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,241,931,281.55	1,411,567,680.99
长期投资：			
长期股权投资	(六)7	79,370,978.34	80,130,407.21
股权分置流通权	(六)8	457,149.31	
长期债权投资			
长期投资合计		79,828,127.65	80,130,407.21
固定资产：			
固定资产原价	(六)9	408,289,137.22	385,184,498.10
减：累计折旧	(六)9	156,861,034.99	137,521,306.10
固定资产净值		251,428,102.23	247,663,192.00
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		251,428,102.23	247,663,192.00
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		251,428,102.23	247,663,192.00
无形资产及其他资产：			
无形资产	(六)10	70,020,245.00	71,791,587.88
长期待摊费用		280,002.00	
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		70,300,247.00	71,791,587.88
递延税项：			
递延税款借项	(六)11	437,063.77	1,487,843.84

资 产 总 计		1,643,924,822.20	1,812,640,711.92
法定代表人:	主管会计工作负责人:		
会计机构负责人:			

合并资产负债表(续表)

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司		会企 01 表 单位:人民币元	
负债与股东权益	附注	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	(六)12	409,889,914.94	462,202,117.37
应付票据			
应付账款	(六)13	188,840,144.75	230,313,501.65
预收账款	(六)14	23,228,626.96	48,792,595.08
应付工资		3,553,145.05	2,870,695.20
应付福利费		13,829,698.27	14,633,994.42
应付股利			
应交税金	(六)15	39,366,659.46	55,182,311.74
其他应交款	(六)16	56,963.22	160,399.14
其他应付款	(六)17	67,793,233.42	118,657,088.58
预提费用	(六)18	59,446,933.31	58,437,088.00
预计负债	(六)19	63,914,583.91	54,028,066.32
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		869,919,903.29	1,045,277,857.50
长期负债:			
长期借款	(六)20	49,723,313.87	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	(六)21	140,361,392.44	137,452,102.70
长期负债合计		190,084,706.31	137,452,102.70
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		1,060,004,609.60	1,182,729,960.20
少数股东权益			
股东权益:			
股 本	(六)22	541,799,175.00	541,799,175.00
减:已归还投资			
股本净额		541,799,175.00	541,799,175.00

资本公积	(六)23	25,332,931.52	25,269,249.52
盈余公积	(六)24	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	(六)25	-46,131,021.03	-76,799.91
未确认的投资损失			
外币报表折算差额			
股东权益合计		583,920,212.60	629,910,751.72
负债与股东权益总计		1,643,924,822.20	1,812,640,711.92

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

9.2.2 利润表及利润分配表

利 润 表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	七(3)	20,878,827.32	369,958,331.30
减: 主营业务成本	七(3)	13,428,867.96	230,150,775.66
主营业务税金及附加		1,232,229.91	18,566,055.50
二、主营业务利润		6,217,729.45	121,241,500.14
加: 其他业务利润			
减: 营业费用			
管理费用		21,545,341.38	69,908,653.90
财务费用		14,038,122.02	16,552,003.44
三、营业利润		-29,365,733.95	34,780,842.80
加: 投资收益	七(4)	-11,172,210.51	62,426,551.91
补贴收入			
营业外收入		169,576.00	153,131.20
减: 营业外支出		5,801,606.00	11,288,586.33
四、利润总额		-46,169,974.46	86,071,939.58
减: 所得税			6,581,190.77
五、净利润		-46,169,974.46	79,490,748.81

补充资料:

项 目	2006 年度	2005 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		16,746,794.54
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合 并 利 润 表

会企 02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	(六)26	311,948,669.86	963,481,024.09
减：主营业务成本	(六)27	235,266,935.67	623,205,720.96
主营业务税金及附加	(六)28	21,063,433.72	51,633,326.53
二、主营业务利润		55,618,300.47	288,641,976.60
加：其他业务利润		4,296,616.21	1,491,126.92
减：营业费用	(六)29	17,104,451.96	35,081,654.43
管理费用	(六)30	56,395,204.55	125,880,463.14
财务费用	(六)31	15,268,770.72	32,818,241.51
三、营业利润		-28,853,510.55	96,352,744.44
加：投资收益	(六)32	8,727,579.14	13,404,682.38
补贴收入			
营业外收入		890,592.28	1,964,909.19
减：营业外支出	(六)33	25,930,530.62	12,890,820.77
四、利润总额		-45,165,869.75	98,831,515.24
减：所得税		888,351.37	20,411,766.43
少数股东本期收益			
加：未确认投资损失			
五、净利润		-46,054,221.12	78,419,748.81

补充资料：

项 目	2006 年度	2005 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得		16,746,794.54

收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 分 配 表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)

股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2006 年度	2005 年度
一、净利润	-46,169,974.46	79,490,748.81
加: 年初未分配利润	3,136,200.09	-447,603,041.29
其他转入数		371,248,492.57
二、可供分配的利润	-43,033,774.37	3,136,200.09
减: 提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖励及福利基金		
三、可供股东分配的利润	-43,033,774.37	3,136,200.09
减: 利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-43,033,774.37	3,136,200.09

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润分配表

会企 02 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展(集团) 股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2006 年度	2005 年度
一、净利润	-46,054,221.12	78,419,748.81
加：年初未分配利润	-76,799.91	-449,745,041.29
其他转入数		371,248,492.57
二、可供分配的利润	-46,131,021.03	-76,799.91
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖励及福利基金		
三、可供股东分配的利润	-46,131,021.03	-76,799.91
减：利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-46,131,021.03	-76,799.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

9.2.3 现金流量表

现金流量表

会企 03 表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2006 年度
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	19,528,819.32
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	93,068,010.22
现金流入小计	112,596,829.54
购买商品、接受劳务支付的现金	10,552,966.75
支付给职工以及为职工支付的现金	33,809,533.86
支付的各项税费	18,856,249.61
支付的其他与经营活动有关的现金	29,380,723.21
现金流出小计	92,599,473.43
经营活动产生的现金流量净额	19,997,356.11
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	
其中：出售子公司收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	210,240.00
投资所支付的现金	
其中：购买子公司所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	210,240.00
投资活动产生的现金流量净额	-210,240.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	
借款所收到的现金	105,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	105,300,000.00
偿还债务所支付的现金	94,672,202.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,828,014.88
其中：子公司支付少数股东所支付的现金	
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	107,500,217.31
筹资活动产生的现金流量净额	-2,200,217.31
四、汇率变动对现金的影响	-13,450.45
五、现金及现金等价物净增加额	17,573,448.35

法定代表人：

财务负责人：

会计机构负责人：

补充资料：

项	目	2006 年度

1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	-46,169,974.46
减：本期未确认的投资损失	
加：少数股东本期损益	
计提的资产减值准备	-31,391,914.05
固定资产折旧	11,239,937.36
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用减少（减增加）	
预提费用增加（减减少）	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	7,736.53
固定资产报废损失	
财务费用	13,308,974.71
投资损失（减收益）	18,283,451.36
递延税款贷项（减借项）	
存货的减少（减增加）	1,788,390.34
经营性应收项目的减少（减增加）	-116,973,154.61
经营性应付项目的增加（减减少）	169,903,908.93
其他	
经营活动产生的现金流量净额	19,997,356.11
	0.00
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租赁固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况：	
货币资金的期末余额	31,776,172.64
减：货币资金的期初余额	14,202,724.29
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	17,573,448.35

法定代表人：
会计机构负责人：

财务负责人：

合并现金流量表

会企 03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年度
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		307,124,196.96
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	(六)35	17,001,543.29
现金流入小计		324,125,740.25
购买商品、接受劳务支付的现金		167,796,762.06
支付给职工以及为职工支付的现金		179,235,491.93
支付的各项税费		59,968,828.74
支付的其他与经营活动有关的现金	(六)36	35,735,218.48
现金流出小计		442,736,301.21
经营活动产生的现金流量净额		-118,610,560.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		918,627.33
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		20,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		938,627.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,033,068.65
投资所支付的现金		
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		1,033,068.65
投资活动产生的现金流量净额		-94,441.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		244,747,228.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		244,747,228.00
偿还债务所支付的现金		247,336,116.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		27,319,848.66
其中：子公司支付少数股东所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		274,655,965.22
筹资活动产生的现金流量净额		-29,908,737.22
四、汇率变动对现金的影响		-99,115.20
五、现金及现金等价物净增加额		-148,712,854.70

法定代表人：
会计机构负责人：

财务负责人：

补充资料：

项 目	2006 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	-46,054,221.12
减：本期未确认的投资损失	
加：少数股东本期损益	
计提的资产减值准备	-41,674,638.06
固定资产折旧	20,916,487.37
无形资产摊销	1,947,302.88
长期待摊费用摊销	118,945.76
待摊费用减少（减增加）	-1,165,601.28
预提费用增加（减减少）	1,009,845.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	-3,746.67
固定资产报废损失	
财务费用	16,110,849.04
投资损失（减收益）	-160,335.86
递延税款贷项（减借项）	
存货的减少（减增加）	22,510,293.52
经营性应收项目的减少（减增加）	29,207,744.25
经营性应付项目的增加（减减少）	-121,373,486.10
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-118,610,560.96
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租赁固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况：	
货币资金的期末余额	90,656,860.05
减：货币资金的期初余额	239,369,714.75
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	-148,712,854.70

法定代表人：

财务负责人：

会计机构负责人：

9.2.4 新旧会计准则股东权益差异调节表

金额单位：人民币元

编号	附注	项目名称	金额
		2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	583,920,212.60
1		长期股权投资差额	
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5		股份支付	
6		符合预计负债确认条件的重组义务	
7		企业合并	
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
		根据新准则计提的商誉减值准备	
8	三 2	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
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10		金融工具分拆增加的权益	
11		衍生金融工具	
12	三 3	所得税	8,724,253.67
13		少数股东权益	0
14	三 4	其他	-7,125,009.29
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	591,442,607.96

新旧会计准则股东权益差异调节表附注（为上述差异调节表的组成部分）

一、编制目的

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”），要求公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通

知”的有关规定，在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

二、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度合并财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、编制合并报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

三、主要项目附注

1、2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的 2006 年 12 月 31 日合并资产负债表。该报表已经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，并于 2007 年 3 月 28 日出具了带强调事项段的保留意见的众环审字(2007) 119 号审计报告。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

2、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。

公司 2006 年 12 月 31 日短期投资系证券股票交易，期末证券市场收盘价比账面价值高 5,923,150.98 元，新会计准则下应计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）。

3、所得税

子公司深圳市皇城地产有限公司、深圳市物业工程开发公司 2006 年 12 月 31 日账面价值与其计税基础之间存在差额（可抵扣暂时性差异），且预计以后年度产生的应纳税所得税可以转回这些差异，因此确认递延所得税资产 8,724,253.67 元。

4、其他

截至 2006 年 12 月 31 日，在现行会计准则下，深圳市房地产交易所、深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳市国贸商场有限公司、深业地产发展有限公司由于已停业，故未纳入合并会计报表范围。在新会计准则下，这些公司仍应被纳入合并会计报表范围。由于将这些公司纳入合并会计报表，由此在合并过程中确认少数股东权益、抵消内部往来计提的坏账损失、对亏损公司进行合并等因素，导致股东权益合计差异-7,125,009.29 元。

5、其他重大事项说明

（1）对于已出租的房屋和建筑物，公司决定不采用公允价值计价模式，将其归为以成本模式计价的投资性房地产。

（2）截至 2006 年 12 月 31 日，除上述子公司深圳市皇城地产有限公司、深圳市物业工程开发公司外，母公司及其他子公司尚未弥补的亏损额较大，在可预

见的未来很可能无法产生足够的应纳税所得额进行弥补，因此这些公司未确认递延所得税资产。

(3) 公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》(以下简称“新会计准则”)，目前公司正在评价执行新会计准则对公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”(以下简称“差异调节表”)时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。

会计师事务所的审阅意见

审 阅 报 告

众环专字(2007)043 号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东：

我们审阅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)新旧会计准则股东权益差异调节表(以下简称“差异调节表”)。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号，以下简称“通知”)的有关规定编制差异调节表是深物业公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

在对深物业公司 2006 年度财务报表审计过程中，由于短期投资-证券股票投资及其相关科目的审计范围受到限制，我们对深物业公司 2006 年度财务报表出具了众环审字(2007)119 号保留意见的审计报告。

根据我们的审阅，除了上述注意到的事项外，我们没有注意到其他事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和

“通知”的有关规定编制。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2007 年 3 月 25 日

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法没有发生变化。

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2006 年根据税务局的要求，公司 2004 年度需补缴企业所得税 5,041,683.27 元，子公司上海深圳物业发展有限公司 2003 年度需补缴企业所得税 59,512.35 元、2004 年度需补缴企业所得税 556,794.37 元、2005 年度需补缴企业所得税 4,344,332.44 元。

2、2006 年 7 月 21 日，深圳市国土资源和房产管理局发布《关于缴交房屋公用设施专用基金的通告》，要求开发建设单位申报缴交房屋公用设施专用基金（以下简称“专用基金”），并规定了缴交专用基金的标准。经过公司检查，发现公司及其子公司 2002 年度以前已开发竣工的福昌大厦、福民大厦、时代新居、丰润花园、皇城广场项目应补提专用基金 26,535,725.58 元，其中已销售房产应承担的专用基金 20,007,137.36 元。

3、公司本年对短期投资进行清理后，补计年初短期投资成本 10,540,051.92 元（折合人民币，下同）、以前年度投资收益 11,459,232.28 元、补计以前年度管理费用 375,000.00 元；冲回以前年度短期投资跌价准备 253,364.10 元；由于未能获取全部资料，存入证券资金账户的证券保证金 5,366,702.69 元暂计入其他应付款；从证券资金账户中转出的证券保证金 5,910,883.05 元暂计入其他应收款。

4、上述第 3 项追溯调整需补交企业所得税 1,675,777.65 元。

上述会计差错更正相应累积调减 2004 年度以前净利润 10,266,212.60 元，2004

年度净利润 5,598,477.64 元, 2005 年度净利润 4,482,950.82 元; 调减 2005 年度年初未分配利润 15,739,473.40 元, 2006 年度年初未分配利润 17,307,014.88 元; 对资产负债表主要项目的累积影响数如下 (正数表示调增、负数表示调减):

项 目	2004 年末			2005 年末		
	原报表数	追溯调整数	调整后数	原报表数	追溯调整数	调整后数
短期投资	9,944,291.22	11,022,618.83	20,966,910.05	2,711,330.56	10,793,416.02	13,504,746.58
其他应收款	136,357,349.95	5,910,883.05	142,268,233.00	118,649,909.55	5,910,883.05	124,560,792.60
存货	1,381,621,649.40	3,400,601.39	1,385,022,250.79	962,316,422.67	3,400,601.39	965,717,024.06
应交税金	71,106,931.55	7,333,767.64	78,440,699.19	43,504,211.66	11,678,100.08	55,182,311.74
其他应付款	170,220,221.16	5,332,070.28	175,552,291.44	113,290,385.89	5,366,702.69	118,657,088.58
其他长期负债	110,257,799.94	23,407,738.75	133,665,538.69	114,044,363.95	23,407,738.75	137,452,102.70
未分配利润	-436,909,934.66	-15,739,473.40	-452,649,408.06	17,230,214.97	-17,307,014.88	-76,799.91
盈余公积	62,919,127.11	0.00	62,919,127.11	65,959,753.29	-3,040,626.18	62,919,127.11

9.5 与最近一期年度报告相比, 本报告期公司合并范围发生变化。

☒ 适用 ☐ 不适用

合并范围变更情况

公司名称	上年是否合并	本年是否合并	变更原因	变更日期
深圳市国贸汽车实业公司汽车修理厂	否	是	新设公司	2006 年 1 月

深圳市物业发展 (集团) 股份有限公司

董 事 会

2007 年 4 月 25 日