

证券代码: 000011

证券简称: S 深物业 A

公告编号: 2008-18

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2007 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

1.3 所有董事均已出席

1.4 武汉众环会计师事务所有限责任公司 为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长陈玉刚先生、主管会计工作负责人王航军先生及财务部经理沈雪英女士声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	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
注册地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	www.szwuye.com.cn
电子信箱	000011touzizhe@163.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭玉梅	
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	
电话	0755-82211020	
传真	0755-82210610	
电子信箱	000011touzizhe@163.com	

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	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

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	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%	2.80%	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	-13.28%	-11.52%	-6.22%	-7.06%	8.19%	12.26%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-13.04%	-11.09%	-5.98%	-7.06%	8.70%	13.00%
每股经营活动产	-0.2244	-0.2189	-0.2196	2.16%	0.4076	0.4057

生的现金流量净额						
	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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
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

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	21,111,831.04	5,192,690.52	-15,919,140.52	20,532,684.65
可供出售金融资产	7,342,950.20	9,200,018.40	1,857,068.20	8,593,054.09
合计	28,454,781.24	14,392,708.92	-14,062,072.32	29,125,738.74

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、未上市流通股份	388,948,563	71.79%						388,948,563	71.79%
1、发起人股份	388,948,563	71.79%						388,948,563	71.79%
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	12.03%						65,200,850	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									
二、已上市流通股份	152,850,612	28.21%						152,850,612	28.21%
1、人民币普通股	91,364,150	16.86%				1,149	1,149	91,365,299	16.86%
2、境内上市的外资股	61,449,412	11.34%				1,250	1,250	61,450,662	11.34%
3、境外上市的外资股									
4、其他	37,050	0.01%				-2,399	-2,399	34,651	0.01%
三、股份总数	541,799,175	100.00%						541,799,175	100.00%

4.2 前 10 名股东、前 10 名流通股股东持股情况表

单位：股

股东总数	25,845				
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	59.75%	323,747,713	323,747,713	0
深圳市投资管理公司	国有法人	10.45%	56,628,000	56,628,000	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	境内非国有法人	1.20%	6,486,643	0	0
曾颖	境外自然人	0.60%	3,248,178	0	0
深圳市国贸物业管理公司工会	国有法人	0.46%	2,516,800	2,516,800	0
深圳经济特区免税商品企业公司	国有法人	0.29%	1,573,000	1,573,000	0
上海肇达投资咨询有限公司	国有法人	0.19%	1,010,000	1,010,000	0
云南云电财金管理有限公司	境内非国有法人	0.18%	1,000,000	1,000,000	0
大鹏证券有限责任公司	国有法人	0.15%	786,500	786,500	786,500
夏倩茹	境外自然人	0.14%	740,000	0	0
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量			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	6,486,643			人民币普通股	
曾颖	3,248,178			境内上市外资股	
云南云电财金管理有限公司	1,000,000			人民币普通股	
夏倩茹	740,000			境内上市外资股	

岳治宇	640,701	人民币普通股
黄胜芳	594,889	境内上市外资股
深圳市好万家实业发展有限公司	570,000	人民币普通股
陆蕙茜	550,000	人民币普通股
李红军	520,857	境内上市外资股
朱勇	503,737	境内上市外资股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知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

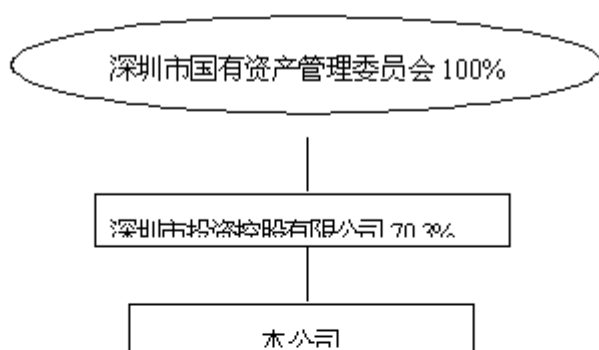
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
陈玉刚	董事长	男	50	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
魏 志	董事	男	50	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		2.85	0	0	0.00	0.00	否
刘光新	董事	男	49	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		22.53	0	0	0.00	0.00	否
王 鹏	董事	男	39	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
郭立威	董事	男	35	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
文利	董事	女	38	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
李晓帆	独立董事	男	55	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		5.26	0	0	0.00	0.00	否
查振祥	独立董事	男	52	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	否
董志光	独立董事	男	51	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	否
曹子杨	监事	男	57	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		37.68	0	0	0.00	0.00	否
王秋平	监事	女	38	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		14.55	0	0	0.00	0.00	否
郭陆肆	监事	女	44	2007年12月01日	2010年12月01日	5,001	5,001		19.09	0	0	0.00	0.00	否
张戈坚	监事	男	32	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		11.51	0	0	0.00	0.00	否
陈马兴	监事	男	46	2007年12月01日	2010年12月01日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是

王航军	副总经理	男	41	2007 年 12 月 01 日	2010 年 12 月 01 日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
刘胤华	副总经理	男	47	2007 年 12 月 01 日	2010 年 12 月 01 日	0	0		28.26	0	0	0.00	0.00	否
李子鹏	副总经理	男	41	2007 年 12 月 01 日	2010 年 12 月 01 日	0	0		33.63	0	0	0.00	0.00	否
罗汝荣	总经理	男	50	2005 年 04 月 01 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	否
卫玉馨	财务总监	女	48	2005 年 04 月 01 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	否
郭玉梅	董事会秘 书	女	48	2007 年 12 月 01 日	2010 年 12 月 01 日	0	0		22.40	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	5,001	5,001	-	197.76	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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. 主营业务的范围及经营情况见 6.2 和 6.3

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:

- ①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；
- ②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；
- ③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；
- ④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；
- ⑤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；
- ⑥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；
- ⑦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。
- ⑧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；
- ⑨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；
- ⑩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）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：

- ① 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；
- ② 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；
- ③ 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；
- ④ 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:

①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;

②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;

③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:

①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;

②利润表中计提折旧 2374 万元是非付现项目;

③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;

④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

名称_主要产品_注册资本_总资产_净资产_营业利润_净利润

____金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)_金额_比上年增减(%)

深圳市皇城地产有限公司_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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: (人民币) 万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发	10,255.70	8,197.20	20.07%	-7.76%	5.45%	-10.01%
物业管理及租赁	14,708.00	12,626.20	14.15%	9.39%	4.73%	3.82%
出租车客运	3,762.10	1,894.70	49.64%	-6.43%	11.23%	-8.00%
商业经营	2,077.50	1,965.90	5.37%	21.16%	21.49%	-0.26%
旅游饮食	1,453.50	688.10	52.66%	9.76%	6.65%	1.38%
主营业务分产品情况						
房地产开发	10,255.70	8,197.20	20.07%	-7.76%	5.45%	-10.01%
物业管理及租赁	14,708.00	12,626.20	14.15%	9.39%	4.73%	3.82%
出租车客运	3,762.10	1,894.70	49.64%	-6.43%	11.23%	-8.00%
商业经营	2,077.50	1,965.90	5.37%	21.16%	21.49%	-0.26%
旅游饮食	1,453.50	688.10	52.66%	9.76%	6.65%	1.38%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
深圳	31,981.10	0.07%
华东	55.90	
海南	219.70	834.60%

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
皇御苑 C 区 A 地块（御花园项目）	14,123.50	项目已封顶,开始预售	-
皇御苑 C 区 B 地块（深港 1 号）	6,875.40	桩基础完成	-
皇御苑 C 区 D 地块（廊桥公馆）	5,743.60	桩基施工	-
风和日丽天阔苑（风和日丽 B 组团）	2,294.50	地下室施工阶段	-
合计	29,037.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

自 2007 年 1 月 1 日起，公司开始执行《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。

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，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，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。

公司 2007 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。

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

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		0.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		14,493.00				
报告期末对子公司担保余额合计		22,299.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		22,299.00				
担保总额占公司净资产的比例		39.40%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		0.00				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

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

深圳国贸天安物业有限公司	0.00	2,971.00	0.00	0.00
安徽南鹏造纸有限公司	0.00	1,057.00	0.00	0.00
深圳市国贸实业发展有限公司	0.00	243.00	0.00	0.00
深圳物方陶瓷工业公司	0.00	175.00	0.00	0.00
深圳市投资控股有限公司	0.00	0.00	82.00	1,404.00
深圳富临实业股份有限公司	0.00	0.00	0.00	953.00
深圳物业吉发仓储有限公司	0.00	0.00	-27.00	155.00
合计	0.00	4,446.00	55.00	2,512.00

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

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2007 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、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。

2、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。

3、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。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	香港股票	688	中国海外	656,088.66	202,500	3,060,482.94	58.94%	1,099,536.10
2	深圳 A 股	000001	深发展 A	793,620.71	36,300	1,415,700.00	27.26%	836,992.35
3	香港股票	144	招商	62,926.08	4,000	182,036.16	3.51%	64,832.74
4	香港股票	3311	中國建 °B	36,332.32	12,000	139,336.32	2.68%	96,860.89
5	香港股票	014	希慎	107,873.28	6,000	125,290.32	2.41%	11,355.44
6	香港股票	415	中海外 0808	0.00	16,875	67,315.46	1.30%	69,770.40
7	深圳 A 股	000030	ST 盛润	268,735.50	20,000	58,400.00	1.12%	-400.00
8	深圳 A 股	031003	深发 SFC2	0.00	1,650	44,632.50	0.86%	44,632.50
9	香港股票	455	雲南實 I	13,577.80	50,000	39,328.80	0.76%	16,499.35
10	香港股票	480	香港 Ad I	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	-	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%	20,532,684.65

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

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	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

	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	94,811	0.00
	中國建 *B	10,000	2,000	12,000	18,728	0.00
	深发展 A	30,000	6,300	36,300	144,608	0.00
	深发展 SFC2	0	1,650	1,650	0	0.00
	中海集运	0	1,000	1,000	6,620	0.00
	深发展 SFC1	0	3,300	0	0	0.00
	中国石油	0	2,000	0	33,400	0.00
	怡亚通	0	500	0	12,445	0.00
	广百股份	0	500	0	5,840	0.00
	中国中铁	0	3,000	0	14,400	0.00
卖出	美达股份	74,515	74,515	0	0	184,387.41
	韶能股份	82,425	82,425	0	0	269,479.47
	长城信息	13,937	13,937	0	0	102,553.71
	深华发 B	21,178	21,178	0	0	-16,060.50
	特力 B	26,400	26,400	0	0	-6,784.75
	深深房 B	9,600	9,600	0	0	59.05
	ST 盛润 B	26,400	26,400	0	0	-62,029.07
	深发展 SFC1	0	3,300	0	0	81,906.00
	中国石油	0	2,000	0	0	55,148.08
	怡亚通	0	500	0	0	15,152.38
	广百股份	0	500	0	0	13,299.15
	中国中铁	0	3,000	0	0	17,132.59
	闽灿坤 B	60,128	60,128	0	0	62,966.85
	ST 盛润 B	26,400	26,400	0	0	-44,207.97
	招商局 B	17,424	17,424	0	0	294,330.74
	深深宝 B	39,600	39,600	0	0	102,651.58
	深赤湾 B	37,180	37,180	0	0	468,404.72
	深深房 B	60,000	60,000	0	0	73,971.23
	深万科 B	255,879	383,818	0	0	7,321,058.10
	深金田 B	7,105	7,105	0	0	-37,919.24
	华夏银行	4,680	4,680	0	0	28,548.45
	S 南航	4,000	4,000	0	0	14,041.24
	昌九生化	2,160	2,160	0	0	5,940.88
	华芳纺织	1,330	1,330	0	0	1,374.40

华发股份	1,690	1,690	0	0	24,156.37
冠豪高新	1,320	1,320	0	0	4,426.71
华光股份	2,048	2,048	0	0	23,337.24
中化国际	3,966	3,966	0	0	41,224.60
ST 方大	1,000	2,210	0	0	6,717.33
新赛股份	1,584	1,584	0	0	4,019.93
中卫国脉	29,700	29,700	0	0	83,936.12
上海石化	50,000	50,000	0	0	31,588.96
长江电力	4,669	4,669	0	0	38,003.55
西单商场	68,445	68,445	0	0	203,486.89
华北制药	100,510	100,510	0	0	207,013.34
东方集团	141,570	141,570	0	0	1,325,269.85
长电 CWB1	700	700	0	0	5,105.14
基金鸿飞	52,748	52,748	0	0	-277,706.84
桐君阁	25,186	38,953	0	0	310,446.47
大显股份	151,231	151,231	0	0	963,190.67
南京港	2,080	2,080	0	0	9,430.89
沧州化工	80,400	80,400	0	0	11,046.80
深长城	41,872	41,872	0	0	388,130.42
鄂武商 A	166,443	166,443	0	0	819,419.77
波导股份	11,040	11,040	0	0	43,441.12
仕奇实业	2,300	2,300	0	0	24,146.97
东方创业	2,700	2,700	0	0	29,894.73
新赛股份	1,584	1,584	0	0	7,952.26
广聚能源	4,352	4,352	0	0	26,573.21
麦科特	1,800	1,800	0	0	9,171.30
川化股份	1,320	1,320	0	0	7,651.59
国际实业	2,936	2,936	0	0	14,409.12
永安林业	74,880	74,880	0	0	522,525.74
新中基	1,330	1,330	0	0	27,580.06
佛塑股份	2,055	2,055	0	0	8,287.22
科苑集团	1,750	1,750	0	0	440.85
深发展 A	83,710	92,081	0	0	3,399,377.05
发展 A 配股权证	0	13,812	0	0	331,210.05
大连商场	87,945	87,945	0	0	4,292,713.73
方大 A	46,070	50,677	0	0	-131,647.01
*ST 石化	20,000	20,000	0	0	-234,229.41
ST 五环	19,000	19,000	0	0	-221,992.40
基金裕泽	300,000	300,000	0	0	241,543.88
基金普华	100,000	240,833	0	0	-57,923.95
基金融鑫	187,500	187,500	0	0	-358,810.85
苏常柴 A	51,480	51,480	0	0	135,719.16

威孚高科	158,184	158,184	0	0	1,328,906.24
中国联通	19,200	19,200	0	0	166,989.80
华夏银行	3,120	3,120	0	0	45,948.88
三元股份	1,420	1,420	0	0	8,122.49
长力股份	3,510	3,510	0	0	25,312.69
上海电力	1,320	1,320	0	0	6,478.96
楚天高速	1,000	1,215	0	0	7,721.94
开滦股份	1,530	1,530	0	0	55,064.68
现代制药	3,750	3,750	0	0	38,897.67
中原高速	3,924	4,591	0	0	20,439.41
国阳新能	1,300	1,300	0	0	56,215.00
欣网视讯	2,340	2,340	0	0	18,473.30
三元股份	1,420	1,420	0	0	5,819.47
吉恩镍业	1,524	1,524	0	0	138,863.85
上海航空	1,950	1,950	0	0	21,521.11
龙溪股份	1,300	1,300	0	0	16,570.26
光明乳业	1,600	1,792	0	0	11,774.38
福成五丰	1,430	1,430	0	0	6,082.87
航民股份	1,480	1,480	0	0	3,401.24

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

一、监事会工作情况

二〇〇七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、

9.1 审计意见

9.1 审计意见

9.2.1 资产负债表

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	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

9.2.2 利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期	上年同期
----	----	------

	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	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

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	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

9.2.4 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		-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		-76,799.91			629,910,751.72
加：会计政策变更															5,349,259.73	1,675,943.29	862,359.07	7,887,562.09
前期差错更正																		
二、本年初余额	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）直接计入所有者权益的利得和损失		4,946,544.56					-2,013,977.10		2,932,567.46		63,682.00					-1,565,722.27		-1,502,40.27
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		2,422,34 3.41							2,422,34 3.41		63,682.0 0							63,682.0 0
3. 与计入所有者权益项目 相关的所得税影响		-554,09 2.94							-554,09 2.94									
4. 其他							-2,013,9 77.10		-2,013,9 77.10							-1,565,7 22.27		-1,565,7 22.27
上述（一）和（二）小计		4,946,54 4.56				-27,377, 663.77	-2,013,9 77.10	-3,552.2 1	-24,448, 648.52		63,682.0 0				-45,092, 615.78	-1,565,7 22.27	-1,595.1 0	-46,596, 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

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

√ 适用 □ 不适用

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“D”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和核算方法变更事项。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

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

另外，因会计政策变更而增加合并财务报表范围的情况详见年报摘要 9.3 第 1 项。