

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011、200011 股票简称：S 深物业 A 深物业 B 编号：2008—59 号

“深物业”关于落实巡检整改通知的报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳证监局于 2008 年上半年对本公司进行了现场巡回检查，检查内容包括 2005 年以来本公司在公司治理、信息披露、财务管理与会计处理方面的情况。本公司于 2008 年 8 月 8 日收到“关于要求深圳市物业发展（集团）股份有限公司限期整改的通知”（深证局公司字〔2008〕74 号，下称：《通知》）后，对《通知》高度重视，组织人员对《通知》中指出的问题进行深入全面的分析，以规范公司运作、提高公司治理水平为目的，研究并制定了具体的整改措施，形成整改报告。董事会于 2008 年 9 月 5 日召开第六届第六次会议，审议并通过了《关于落实巡检整改通知的报告》，报告内容如下：

一、存在长期账外证券投资的问题

问题：公司自 1992 年 12 月开始以公司和下属子公司的名义，将货币资金人民币 300 万元、港币 100 万元和深发展股票（账面成本 228.87 万元）作为初始投入进行证券投资，投资业务具体由董事会办公室负责操作，涉及 10 家证券公司及相关营业部、10 个资金账号以及多个证券账户，并形成账外资产。根据武汉众环会计师事务所有限责任公司出具的《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》显示，截至 2006 年 12 月 31 日，公司账外资产的市值总计约 1,918.39 万元，包括保证金 578.81 万元和股票 1,339.58 万元，占 2006 年 12 月 31 日公司净资产（更正后金额，账外资产纳入账内核算）的 3.25%。

账外证券投资行为存在的问题：

（一）证券投资账外处理涉嫌违反证券法律法规

1、公司 2007 年以前存在大额账外资产，涉嫌违反《公司法》第一百七十二条关于公司除法定的会计账簿外不得另立会计账簿及原《公司法》第一百八十一条的相关规定。

2、公司 2007 年以前存在大额账外资产致使近十余年年报披露不实，直至在 2006 年年报披露时才将账外资产纳入账内核算，涉嫌违反《证券法》第六十三条“发行人、上市公司依法披露的信息，必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏”，以及原《证券法》第五十九条“公司公告的股票或者公司债券的发行和上市文件，必须真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏”的规定。

3、公司未对证券投资的各项交易及时进行会计核算，涉嫌违反《会计法》第十条关于对相关经济业务事项应当办理会计手续进行会计核算的要求。

（二）证券交易涉嫌存在违法违规行为

1、公司在 1993 年至 1996 年间存在买卖本公司股票的行为，涉嫌违反《公司法》（1993）第一百四十九条公司不得收购本公司的股票的规定。

2、公司在开立的资金账户下挂有“拖拉机账户”，涉嫌违反《证券法》第八十条“禁止法人非法利用他人账户从事证券交易”的规定。

3、公司自 1993 年 12 月开立 B 股账户进行 B 股买卖，涉嫌违反《国务院关于股份有限公司境内上市外资股的规定》中第四条“境内上市外资股投资人限于外国的自然人、法人和其他组织；中国香港、澳门、台湾地区的自然人、法人和其他组织；定居在国外的中国公民；国务院证券委员会规定的境内上市外资股其他投资人”的规定。

（三）时任董事、监事、高级管理人员严重失职，公司治理失效

整改措施：

1. 公司存在长期账外证券投资问题于 2007 年 1 月暴露出来后，公司主要领导高度重视，及时采取有效措施，在安排向上级主管单位提交书面报告的同时，及时向深圳证监局报告了公司存在账外股票问题和对股票账户的初查情况，认真听取深圳证监局对尽快查清股票账户资产的要求，并具体部署清查工作。

2. 公司于 2007 年 3 月 12 日召开董事会会议，专门审议处理历史遗留股票投资问题，并形成决议，聘请众环会计师事务所对本公司股票投资及股票账户进行全面的清理；将股票投资全面纳入公司财务管理，并在 2006 年财务报表中全面反映股票投资情况；聘请武汉众环会计师事务所对股票投资情况进行专项审计，并出具专项核查报告；变现股票账户中的股票及基金，将全部资金转回本公司，以弥补经营资金的不足，同时

规定了变现股票并转回资金的具体程序。

3. 清理账户资料、更正会计信息

在公司现任董事长的直接领导下，在监事会的积极配合下，公司开展了对历史遗留股票账户的全面清理，于 2007 年 7 月完成了对股票账户资产的清理工作。

公司在 2006 年度财务审计中，已将股票资产全部入账，并按重大会计差错更正作出处理。

4. 公司于 2007 年已售出大部分短期证券投资股票，共取得证券投资收益 18,463,898.85 元(包含以前年度的公允价值变动损益)。根据新准则的规定，上述已售证券投资在转回期初已确认的公允价值变动损益 6,898,014.71 元后(已在 2007 年转回)，对 2007 年损益的实际影响数为 11,565,884.14 元。公司于 2008 年售出两只股票，取得收益 20528.04 元，截至目前，尚余 S*ST 盛润 20000 股未售出。

公司已清理关闭了 B 股账户；对 A 股账户下挂的不合格账户进行了全部清理，规范了 A 股账户。

5. 公司已强化了对投资活动的全面监督和管理，定期检查内控制度的执行情况，重点关注对投资活动的监控管理，对发现的问题形成书面报告，提出整改意见。通过不断完善内控制度，强化内审监督职能有效监控和规范公司投资管理和财务管理。

6. 公司董事、监事、高管人员将恪尽职守、勤勉尽责，持续关注公司投资活动，确保各项信息得到准确完整披露。

上述存在的问题已整改完毕。

二、公司治理及规范运作方面

问题：（一）公司执行产权代表报告制度，在日常经营活动、对外担保、资产处置等方面均需向控股股东进行事前请示和报告，违反了《上市公司治理准则》关于上市公司独立性的规定。

整改措施：公司于2007年10月31日向深圳证监局出具了由公司法定代表人签字的披露治理非规范情况和报送未公开信息知情人名单的《承诺函》，公司控股股东已签署了《加强未公开信息管理承诺函》，公司完善了内幕信息知情人员的报备工作，自2007年10月至今，每月定期向深圳证监局报送非公开信息情况说明，如果当月存在报送非公开信息情况的，及时将未公开信息知情人员名单及涉及的信息内容向深圳证监局报告。自2007年底，控股股东已不再要求公司上报产权代表报告，公司自2007年12月至今，未发生向控股股东上报产权代表报告的情况。我们将积极配合证券监管工作，履行承诺，持续在年度报告中对公司存在的治理非规范情况进行如实披露。

整改责任人：陈玉刚董事长

问题：（二）历史遗留问题较多，资产流失严重

1. 公司于1991年上市之初与宝安县平湖镇平湖村民委员会（简称“平湖村委”）、香港联发行（国际）事务发展有限公司（简称“香港联发行”）签订《合作开发工业村合同书》，约定由平湖村委提供17.37万平方米平湖土地，公司、香港联发行出资兴建厂房。公司累计出资4,170万元向平湖村委购地，

但出资款没有直接汇入平湖村委账户，而汇至合营公司“吉发公司”，（其 50% 的股份由公司持有，25% 的股份由香港联发行持有）。“吉发公司”仅付给平湖村委 2,080 万元，剩余款项被香港联发行划走。其后，17.37 万平方米平湖土地的土地证虽办至公司名下，但由于平湖村委未收齐全款，没有将平湖土地中的 6.57 万平方米实际交付给公司。2005 年，经协商，由平湖村委另交付 1 万平方米其他土地给公司的方式解决 6.57 万平方米平湖土地的纠纷问题。目前，公司账上核算的该 1 万平方米土地仍未得到落实，没有取得土地权属证明。

整改措施：公司以往在办理 1 万平方米土地过户手续过程中，国土部门要求公司付清 6.57 万平方米土地使用费及其滞纳金后才给予办理，因公司多年来实际一直未使用过平湖村 6.57 万平方米土地，该土地一直被平湖村实际占用，约定另交的 1 万平方米土地实际也未交付给公司（该土地目前是集体用地，交付给公司存在难度），故上述费用一直未缴纳，平湖土地换证事宜处于僵持阶段。

1) 组织专人加大对遗留问题的处理

2007 年，公司领导班子调整到位后，非常重视解决平湖土地等历史遗留问题。公司通过与平湖村沟通，双方已达成了尽快解决平湖土地遗留问题的意愿。2008 年初，公司已委托测绘院完成了对平湖村 1 万平方米地块的勘测工作。在平湖 6.57 万平方米土地使用费问题上，公司正在与平湖村进行积极磋商，尚未达成一致意见，公司办理 1 万平方米土地房产证的工作正在积极推进中。

2) 搜集资料，清查事件原因，理清财务账目

针对在平湖土地合作事项中，公司 2000 余万元购地款被香港联发行占用的问题，公司认真细致地清查了关于平湖地价款支付资金的去向以及相关帐务处理情况，查清了导致地价款被占用的主要症结是“吉发公司”在帐务处理上以“将物业集团汇来资金冲抵代垫平湖地价款”为由将“吉发公司”代收代付的“物业集团”地价款全额与“香港联发行”在“吉发公司”的债务互相冲抵，导致“吉发公司”账面“物业集团”的债权（未支付的地价款）被湮没。

公司追查并通过电话向时任“吉发公司”总经理询问当时平湖地价款未能全额支付的原因和相关书面资料，鉴于当事人表述的事实缺失印证资料，加之当事人年事已高（70 岁）、住址不详，当事人也不愿及时与公司进行会面配合，导致公司对被占用资金的性质尚难以定性。

公司通过各种途径追查了香港联发行主体的变更情况，发现占用平湖地价款的“吉发公司”原股东香港联发行与现任“吉发公司”股东联发行不是同一法律主体，原香港联发行也不知去向。由于法律主体变更，公司债权的主张目前无法通过民事诉讼进行。

3) 持续投入力量，理顺遗留问题

鉴于公司在处理平湖土地问题面临多种困难，较难在短时间内得到突破，公司将继续投入力量与时任当事人接触，获取进一步的证据资料，落实被香港联发行占用资金的性质，同时继续追查原香港联发行的去向。

整改责任人：魏志总经理

2、1997 年公司账务处理将溢价购入“吉发公司”股权产

生的股权投资差额 1,566.37 万元转入“应收账款－香港联发行”核算,但公司现有人员无法解释当时进行账务调整的原因,该笔款项尚未收回。

整改措施: 现经公司查明, 应收香港联发行款 1566.37 万元, 实属股权投资差额误挂入应收帐款所致。经查,“应收帐款-香港联发行”余额 1,566.37 万元, 是由于 1997 年会计制度没有“股权投资差额”科目, 深圳市会计师事务所审计时, 将公司从香港联发行溢价购入吉发仓储股权产生的股权投资差额暂挂在“应收帐款-香港联发行”, 1998 年执行《股份有限公司会计制度》, 深圳市中审会计师事务所在对公司进行审计时, 按《股份有限公司会计制度》把“应收帐款-香港联发行”的余额转入新的会计科目“股权投资差额”, 并按不长于 10 年进行了摊销, 1998 年的年度报告依此进行了公告。由于公司没有按此调整进行帐务处理, 1999 年度更换了会计师事务所, 也未进行帐务调整, 一直延续至今。为了合乎事实及准则, 公司拟履行内部相关程序, 根据 1998 年度审计报告予以调帐。由于“股权投资差额”已摊销完毕, 只冲销“应收帐款-香港联发行”余额 1566.37 万元及其计提的坏帐准备 1566.37 万元, 此会计差错调整不影响公司财务状况、经营成果及现金流量, 属于不重要前期会计差错, 因此仅在 2008 年当年作调帐处理, 不需按追溯重述法进行调整。

公司在履行相关内部审批程序后, 将于近期内进行帐务调整。

整改责任人: 魏志总经理

3、截止 2007 年 12 月 31 日, 公司账务显示应收子公司深

业地产 1.24 亿元港币、人民币 219.61 万元，深业地产账务显示应付公司 1.18 亿元港币。双方往来账长期对应不上，往来差异折合 721.14 万元人民币，已全部计提了坏账准备，但至今无法说明造成差异的实质原因。

整改措施：由于集团本部与子公司深业地产所发生往来款项的时间太长，对于上述差异的原因目前暂未查明。公司在以前年度对此差异已全额计提坏帐准备，不影响公司的损益。公司将加大力度进一步追查对造成此差异的原因，并作出有关会计处理。

整改责任人：魏志总经理

问题：（三）公司制度建设存在的问题

《董事会议事规则》部分内容与法律规定不符合；以联签方式形成的董事会决议对董事、监事的知情权缺乏保障。

整改措施：公司《董事会议事规则》是 2002 年修订的，其中部分条款内容与现行《公司法》不相符，需及时修订。公司已根据现行《公司法》的具体规定，重新完善了《董事会议事规则》，待董事会审议后，将提交股东大会批准。在经营决策工作中，公司已经取消了董事会决议的联签方式，公司重大决策均经由董事会充分讨论，严格履行审议程序。公司监事列席董事会会议，监事的知情权得以充分保障。

整改责任人：陈玉刚董事长

三、信息披露方面

问题：（一）公司 2006 年年报披露董事、监事、高级管理人员的薪酬错误，因扣除了 2006 年发放 2005 年奖金的部分，导致披露金额低于实际薪酬问题。

整改措施：深圳证监局指出问题后，公司认识到 2006 年年度报告中对董事、监事、高管人员的薪酬，仅披露了 2006 年的薪酬标准，没有披露 2006 年度发放 2005 年奖金的具体数额，对这部分奖金以文字叙述方式简单表述存在问题：第一，未能坚持以一贯性的原则披露同一性质的内容；第二，以文字叙述的方式，未能准确、完整地披露董事、监事、高管人员的年度实际薪酬总额，与《关于印发〈公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号年度报告的内容与格式〉（2005 年修订）的通知》【证监公司字[2005]141 号】的要求存在差距。

本公司 2008 年披露 2007 年董事、监事、高管人员薪酬已纠正了此问题。

问题：（二）福昌二期土地被深圳市国土局收回事项未及时 2006 年报中作期后事项披露。

整改措施：在 2006 年年报披露前，公司得知福昌二期土地将被深圳市国土局收回，考虑到公司正积极争取该土地免于被收回且可能性很大，如果公司在年报中以或有事项的形式予以披露，将对该事项的进展造成不良的影响，故 2006 年报中未予披露。公司已于 2007 年度全额计提存货跌价准备 577 万元。公司今后将密切关注资产负债表期后事项的进展情况，及时履行披露义务。

问题（三） 公司对于 6.57 万平方米的平湖土地虽已取得房产证，但因土地纠纷问题并未取得该土地的实际使用权。公司没有在年报附注中对 6.57 万平方米平湖土地的实际状态及保留净值的 1 万平米土地未取得土地证等有关情况作明确披露。

整改措施： 公司 2007 年度前已根据平湖土地实际状况进行了相应的账务处理，2008 年，根据深圳证监局巡检要求，公司已在半年度报告附注中对 6.57 万平方米土地目前的纠纷及进展情况进行了补充披露。

四、财务核算与财务管理方面

问题：（一） 子公司皇城地产在结转皇城广场和皇御苑项目销售成本时，分别采用面积法和综合毛利率法。对房地产业务采用了不同的成本结转方法，不符合会计信息质量的可比性要求，公司会计政策和年报附注中均未对此进行详细披露。

整改措施：

1、针对公司对以前年度房产销售成本结转方法存在不同项目间不一致的问题，公司将严格按照相关规定，对今后具体会计核算方法发生的变动情况，及时在会计政策和年报附注中进行详细披露。

2、从 2008 年起，公司统一采用单位面积法进行房产销售成本的结转，并对结转方法进行充分披露。

问题：（二） 合并范围不正确，应在 2005 年及 2006 年将深业地产公司纳入合并范围。

整改措施：2007 年度，公司已根据相关会计准则要求，将子公司深业地产公司纳入集团合并报表范围。

问题：（三）子公司皇城地产部分固定资产核算错误。

整改措施：子公司皇城地产公司在账务处理上存在将自用房产（皇城广场部分房产）计入开发产品核算，并进行费用摊销的情况，公司已要求子公司皇城地产公司根据目前将皇城广场用于办公的实际情况，及时进行账务调整，转入“固定资产”核算。

问题：（四）子公司深圳市国贸餐饮有限公司存在以个人名义开立账户的情况。

整改措施：子公司深圳市国贸餐饮有限公司不是外资企业，在公司成立伊始，受外汇管理局相关规定的制约，无法在银行开设公司外币账户，然而该公司在每天的营业中又不能拒收零星的港币，为做好公司资金安全管理工作，该公司将收到的零星港币资金存入农行储蓄（以出纳名义开设的）专户存折，按该公司人民币账号统一管理（存折由会计保管、密码由出纳掌握），日常用款均按该公司财务规章制度审批、制作凭证、记账，建立了相应的内控程序。经深圳证监局指出后，公司已要求该子公司立即改正，于2008年6月20日取消该个人存折，将收到的港币现金直接存入银行结汇。

问题：（五）子公司深圳市国贸汽车实业有限公司及其下属公司深圳市国贸小汽车出租有限公司多年来没有分账核算。

整改措施: 子公司深圳市国贸汽车实业有限公司及其下属公司深圳市国贸小汽车出租有限公司为“两块牌子，一套人马”，未分账之前，公司的资产统一核算，税款及时足额交纳。自 2007 年 1 月 1 日起，已按照两个独立法人进行分账核算。

财务核算与财务管理方面整改责任人: 王航军副总经理

五、前次现场检查和公司治理专项检查的整改情况

问题: 独立性不足问题依然存在; 证券事务代表职位空缺、内控制度建设不完善问题尚未完成整改。

整改措施: 有关独立性不足问题已在本报告之“二、(一) 执行产权代表报告制度，缺乏独立性”的内容中说明，在此不重复表述。

针对存在证券事务代表职位空缺的问题，公司已选派人员报名参加深交所组织的董事会秘书培训，由于报名人员太多，公司未能获得最近一期深交所的董事会秘书培训安排。公司将积极与深交所取得沟通，待培训人员取得深交所颁发的董事会秘书资格证书后，将按照相关程序及时聘任证券事务代表。

本公司已聘请翰威特咨询有限公司提供全面的企业咨询服务，包括对本公司的经营运作架构进行调整和梳理、合理配置公司资源、重新调整工作流程等环节，该项工作目前正按步骤展开。内控制度的梳理工作正有序地展开，公司将按照《企业内部控制基本规范》的要求，建立一套与新制度新环境相适应的内控制度体系。

公司计划在 2008 年 11 月 20 日前全面完成对内控制度的梳理和修订工作。

整改责任人：陈玉刚董事长、魏志总经理、监事会主席曹子杨

特此公告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2008年9月6日