

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*ST 物业 *ST 物业 B 编号：2008—94 号

关于落实巡检整改通知情况的总结报告

深圳证监局于 2008 年上半年对本公司进行例行现场巡回检查，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，并在 2008 年 8 月向本公司发出“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》），本公司对《通知》高度重视，立即组织人员对《通知》中指出的问题进行深入全面的分析，研究并制定了具体的整改措施，由公司主要领导负责整改措施的落实任务。公司制定《“深物业”关于落实巡检整改通知的报告》经第六届董事会第六次会议审议通过，于 2008 年 9 月 6 日全文刊登在巨潮资讯网站。

经过两个多月扎实认真的整改，截至本报告日，《通知》中所指出的问题，基本上已得到整改。按照《通知》的要求，现特对整改情况总结报告如下：

一、长期存在账外证券投资的问题

整改措施及实施效果：

1、公司领导高度重视，及时布置对账外股票进行初查，认真听取深圳证监局尽快查清股票账户资产的要求，积极部署落实清查工作。

2、召开董事会专门会议审议处理历史遗留股票投资问题，决定聘请众环会计师事务所对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、2007 年 7 月在完成股票账户资产清理工作的基础上，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、公司已售出全部短期证券投资股票，将全部资金转回本公司。截至目前，仅余 S*ST 盛润 20000 股未售出，原因是该股票自 2007 年 1 月起一直停牌至今。

5、公司已清理关闭了所有 B 股账户，并对 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。

6. 公司实行对内控制度执行情况的定期检查，重点关注对投资活动的监控管理，一旦发现问题即形成书面报告，提出整改意见，强化对投资活动的全面监督和管理。

7. 加强董事、监事、高管人员的法律意识，要求董事、监事和高管人员积极学习监管机构的规范性文件，把证监局、深交所向各上市公司发放的处罚案例文件向董事、监事、高管人员传阅到位，提高思想认识，吸取经验教训，防微杜渐。公司还派董事、监事参加了深圳证监局 2008 年 11 月在深圳观澜举办的董监事培训班，进一步强化了董事、监事和高管人员的法律责任意识。

二、公司治理及规范运作方面的问题

问题：（一）公司执行产权代表报告制度，缺乏独立性。

整改措施及实施效果：

对于此问题，我们从控股股东和公司自身两方面进行了全面整改。

1、公司控股股东——深圳市投资控股有限公司于 2007 年 12 月签署《加强未公开信息管理承诺函》，承诺：将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度，督促相关信息知情人不利用未公开信息买卖公司证券，不建议他人买卖公司证券，也不泄露未公开信息，并及时、真实、准确、完整地提供未公开信息的知情人名单，报送深圳证监局、证券交易所备案。

自 2007 年年底以来，控股股东已不再要求上报产权代表报告，对公司重大经营决策事项，控股股东通过派出董事在董事会会议上行使表决权的方式，行使股东权力、充分有效地体现控股股东的决策意愿，这对完善和保障本公司法人治理结构的完整性起到了积极促进的作用。

2、本公司于 2007 年 10 月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》，完善了内幕信息知情人员的报备工作，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，自 2007 年 10 月至今，每月定期向深圳证监局报送非公开信息报送情况，并持续在年度报告中对存在的治理非规范情况进行如实披露。

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。

整改措施及实施效果：

①、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，公司组织人员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。

由于时任“吉发公司”总经理年事已高（70 岁），不愿及时与公司会面配合，其陈述的理由缺失印证资料，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解到香港联发行主体已发生变更，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”股东联发行已不是同一法律主体，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法律诉讼进行。

上述问题较难在短时间内得到突破，公司将继续投入力量获取证据资料，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。

②、为妥善解决平湖土地遗留问题，公司管理层研究制订了细致稳妥的解决方案，力求尽快办妥平湖 1 万平方米土地的权属证明，以维护公司权益。

本公司派人积极主动与深圳市龙岗区平湖街道平湖社区居民委员会（下称：平湖社区）进行联系，充分表达解决遗留问题的诚意，并争取到平湖社区的支持。通过多方努力，经与平湖社区友好协商，2008 年 10 月 16 日，本公司与平湖社区签订了《〈合作开发平湖工业村补充协议书〉补充协议》，最终确认了本公司在平湖的 1 万平方米土地权益。2008 年 11 月 4 日，本公司与平湖社区联合向深圳市国土资源和房产管理局龙岗分局递交了《关于申请解决平湖土地历史遗留问题的报告》，上述工作的实质性进展，标志着本公司在清理平湖土地遗留问题方面已取得突破性进展。本公司将积极推进办理的速度，争取尽快全面解决平湖土地遗留问题。

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，但该笔款项尚未收回。

整改措施及实施效果：

本公司已查清转入“应收账款-香港联发行”1,566.37万元实为股权投资差额，经第六届董事会第七次会议审议通过，于2008年10月进行了账务调整，此次调整不影响公司损益。

3、截止2007年12月31日，本公司账务显示应收子公司深业地产发展有限公司（下称“深业地产”）港币1.24亿元、人民币219.61万元，深业地产账务显示应付本公司港币1.16亿元、人民币318.8万元。双方往来账对应不上，往来差异折合人民币669万元，已全部计提了坏账准备。

整改措施及实施效果：

公司委托武汉市众环会计师事务所对本公司与深业地产往来账务进行了清查，差异原因已全部核对清楚。除其他单方挂帐及币种、汇率的原因产生的差异人民币106万元外，我们发现主要原因为：由于各种因素，1993年12月把应在本公司的子公司美山置业有限公司（下称“美山公司”）进行核算的固定资产（香港乐嘉中心三套房产）继续在本公司进行了会计核算，2000年9月至2001年8月该房产出售时，本公司相应进行了固定资产的销售核算，将售楼款确认为应收深业地产往来款港币601万元，折合人民币563万元，而该售楼款由美山公司收取后作为往来款转入了本公司的子公司深业地产。

由于美山公司自成立以来主要经营活动就是从事乐嘉

中心三套房产的租售业务，该房产出售后，自 2001 年 9 月至今长期停业，无其他资产及经营行为，为简化管理，本公司决定对其进行清算注销。

对于与深业地产往来差异的调整及美山公司清算注销的进展情况，本公司将根据相关会计准则进行会计处理，并在定期报告中及时履行信息披露义务。

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。

整改措施及实施效果：

公司原《董事会议事规则》是 2002 年修订的，部分条款内容已不符合 2007 年实行的新《公司法》的规定。公司已根据现行《公司法》的具体规定，重新修订了《董事会议事规则》，经第六届董事会第六次会议及 2008 年第一次临时股东大会审议通过。新的《董事会议事规则》进行了较大的改动，删除了部分不符合新《公司法》的条款；调整了框架结构，使架构更严谨科学；取消了董事会决议的联签方式，公司重大决策均需经董事会充分讨论，严格履行审议程序；规定公司监事列席董事会会议，以保障监事的知情权。

三、信息披露方面的问题

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。

整改措施及实施效果：

本公司 2008 年 4 月 15 日披露的 2007 年年度报告中对董事、监事、高管人员薪酬已纠正了此问题，对董事、监事、高管人员的薪酬按照其在 2007 年度所取得的全部税前收入进行了充分披露。

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

整改措施及实施效果：

本公司已于 2007 年度全额计提存货跌价准备 577 万元。本公司已成立财务报表风险评估工作小组，于每年年末对财务报表相关重大数据实行严格审查及风险评估，杜绝今后出现类似的问题。今后公司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。

整改措施及实施效果：

本公司 2007 年度已根据平湖土地实际状况进行了相应的

账务处理，在 2008 年半年度报告的附注中，已对 6.57 万平方米土地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的问题

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。

整改措施及实施效果：

本公司从 2008 年起，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，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。

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。

整改措施及实施效果：

2007 年度，本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。

整改措施及实施效果：

子公司皇城地产公司在 2008 年 10 月已根据目前皇城广场用于办公的实际情况，进行了账务调整，将自用房产部分从“开

发产品”转入了“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。

整改措施及实施效果：

子公司深圳市国贸餐饮有限公司于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。

整改措施及实施效果：

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自2007年1月1日起，已按照两个独立法人进行分账核算。

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。

整改措施及实施效果：

1、有关独立性不足问题，已在“二、（一）”表述，本公司自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。

2、针对证券事务代表职位空缺的问题，公司此前已安排人员负责证券事务代表的具体工作，协助董事会秘书办理信息

披露事务。11月4日，公司选派人员参加了深交所组织的第27期董事会秘书培训班，待培训人员取得深交所颁发的董事会秘书资格证书后，公司将按程序及时履行聘任事宜。

3、对于内控制度建设不完善的问题。

本公司从2008年7月份开始，对照《企业内部控制基本规范》，本着内控体系架构清晰、控制有效、系统完整、切实可行及分步实施的原则，稳步推进公司的内控体系建设工作，并取得阶段性成果。

①、在已有的内控体系基础上，组织各部门各子公司对内控制度进行全面梳理，并进行了更新、修改及新增，其中：梳理各类规章制度65项，修订或新制定制度39项，提议废止过时规章制度15项。

②、重新构建了公司内控体系的框架。结合公司的实际情况，按照内控五要素的框架重新构建了内控体系，在具体管控制度可以适时增加、变动，适应经营变化的基础上，保证了公司整体内控体系和构建思路的持续和稳定。

③、组织内审部门和各业务部门的主要负责人认真学习《企业内部控制基本规范》和内控制度的理论体系，逐步树立了企业内控意识和风险管理意识。一方面要求各部门自我学习基本规范；另一方面派出5名主要业务部门的骨干参加厦门国家会计学院组织的为期7天的内控制度及风险管理的理论学习。公司组织专题学习报告会，由参加培训骨干结合各自的业务范围和培训知识，分别做内控专题报告。

④、对主要经营业务进行流程再造，从整个业务流程的循环链条设计控制点和控制措施，增强了主要业务的管控和牵制

力度，强化了制度执行力。结合实际状况，制定了《物业集团内部控制制度》，指导今后内控体系的建设；针对风险领域中的战略失误风险，重新修订了《投资管理规定》、《房地产项目管理规定》及《经济合同管理规定》；针对成本失控风险，重新制定出台了《招投标业务管理实施办法》、《全面预算管理制度》，并严格执行；针对租赁业务，重新修订了《租赁业务管理办法》；针对内部监督，修订了《内部审计制度》，完善、强化了内审监督职能。通过一系列有针对性地制度修订、完善，有效增强了主要业务的管控效果和制度执行力。

通过落实此次巡检整改措施，极大地提升和强化了公司不断规范运作的自律意识，对促进和提高公司经营管理水平有着极其重要的意义，我们将以深圳证监局对本公司的例行巡检和问题整改为契机，本着规范发展，严格自律，认真负责的态度，不断学习政策法规，强化内控制度和各项管理，争做运作规范、健康发展、对广大投资者高度负责的上市公司。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2008 年 11 月 22 日