

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2006 年度报告

二 零 零 七 年 四 月

重要提示:

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。

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。提请投资者特别关注。

武汉众环会计师事务所有限责任公司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。

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。

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

一、公司基本情况简介	3
二、会计数据和业务数据摘要	3
三、股本变动及股东情况	6
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
五、公司治理结构	14
六、股东大会简介	15
七、董事会报告	16
八、监事会报告	28
九、重要事项	29
十、财务报告	32
十一、备查文件目录	32

一、公司基本情况简介

- 1、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)
- 2、法定代表人：陈玉刚
- 3、董事会秘书：郭玉梅
电话：0755-8221 1020
传真：0755-8221 0610、8221 2043
联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电子信箱：0011@szwuye.com.cn
- 4、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
- 5、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

6、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)

7、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

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

二、会计数据和业务数据摘要

(一) 公司本年度会计数据

单位: 元

利润总额	-45,165,869.75
净利润	-46,054,221.12
扣除非经常性损益的净利润	-67,283,745.29
主营业务利润	55,618,300.47
其他业务利润	4,296,616.21
营业利润	-28,853,510.55
投资收益	8,727,579.14
补贴收入	0.00
营业外收支净额	-25,039,938.34
经营活动产生的现金流量净额	-118,610,560.96
现金及现金等价物净增加额	-148,712,854.70

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、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、扣除公司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、扣除公司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、所得税影响数	40,655.69
合 计	21,229,524.17

财务报表差异调节表		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

(二) 截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度		2004 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	311,948,669.86	963,481,024.09	963,481,024.09	1,326,289,977.75	1,326,289,977.75
净利润	-46,054,221.12	78,419,748.81	82,902,699.63	84,851,499.71	90,449,977.35
总资产	1,643,924,822.20	1,812,640,711.92	1,792,535,811.46	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	556,862,596.76	567,128,809.36
每股收益	-0.085	0.145	0.153	0.157	0.167
扣除非经常性损益后	-0.124	0.095	0.104	0.150	0.160

的每股收益					
每股净资产	1.078	1.163	1.200	1.028	1.047
调整后的每股净资产	0.786	0.928	0.965	0.770	0.789
每股经营活动产生的					
现金流量净额	-0.219	0.408	0.408	0.483	0.483
净资产收益率	-7.89%	12.45%	12.75%	15.24%	15.95%
扣除非经常性损益后					
的加权平均净资产收					
益率	-11.09%	8.19%	9.22%	15.76%	16.72%

按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益：

2006 年

单位：元

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	9.52	9.16	0.103	0.103
营业利润	-4.94	-4.75	-0.053	-0.053
净利润	-7.89	-7.59	-0.085	-0.085
扣除非经营性损益后的净利润	-11.52	-11.09	-0.124	-0.124

（三）报告期内股东权益变动情况

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
股本	541,799,175.00			541,799,175.00	
资本公积	25,269,249.52	63,682.00		25,332,931.52	注1
盈余公积	62,919,127.11			62,919,127.11	
其中：					
法定公益金	62,919,127.11		62,919,127.11		注2
未分配利润	-76,799.91		46,054,221.12	-46,131,021.03	注3
股东权益合计	629,910,751.72	63,682.00	46,054,221.12	583,920,212.60	

注1：资本公积变动原因：报告期内资本公积增加系子公司股权投资准备增加。

注2：盈余公积中的法定公益金变动原因：根据《财政部关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》（财企〔2006〕67号），对2005年12月31日的公

益金结余，转作盈余公积金管理使用。

注 3: 未分配利润变动原因: 减少数为报告期内净利润为亏损 46,054,221.12 元。

三、股本变动及股东情况

(一)2006 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	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	0.005%						27,150	0.005%
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
--------	-------------	---	---	---	---	---	-------------

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。公司现存的内部职工股是公司高级管理人员在公司首次发行股票时所认购的内部职工股，发行时间 1991 年 10 月 31 日，发行价格 3.6 元/股，发行数量 650 万股。

3、报告期内，经本公司相关股东会议审议通过的股权分置改革方案尚未实施，本公司股本结构暂无变动。

（二）股东情况介绍

1、股东数量及持股情况

单位：股

股东总数		截至报告期末，本公司股东总户数为 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。	

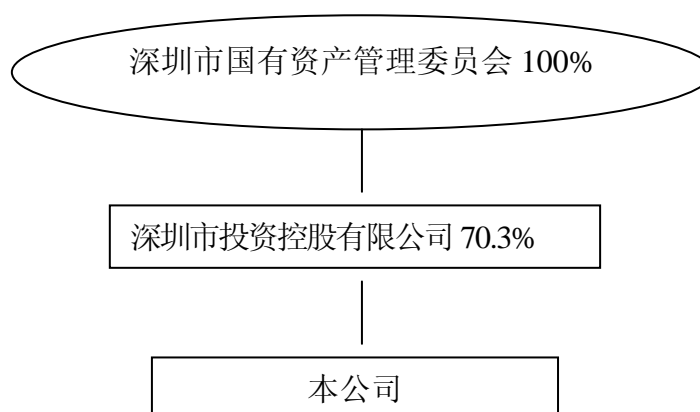
附注：

- ①深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。
- ②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。

本公司与实际控制人的控制关系图为：



3、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。

四、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)
陈玉刚	董事长	男	49	2006.6-2007.6		
查生明	董事 副总经理	男	59	2004.6-2007.6	18150	18150
杨顺成	董事 副总经理	男	59	2004.6-2007.6	0	0
郭立威	董 事	男	32	2006.6-2007.6		
李 真	董 事	男	44	2004.6-2007.6	4000	4000
王慧敏	董 事	女	40	2004.6-2007.6	0	0
王 鹏	董 事	男	40	2006.6-2007.6	0	0
张建军	独立董事	男	43	2004.6-2007.6	0	0
姜长龙	独立董事	男	42	2004.6-2007.6	0	0
李晓帆	独立董事	男	54	2006.11-2007.6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	56	2004.6-2007.6	0	0
刘家科	监事 纪检室副主任	男	58	2004.6-2007.6	5000	5000
金臣贵	监事 审计部副经理	男	59	2004.6-2007.6	0	0
马德琴	监事 工会干部	女	53	2004.6-2007.6	0	0
罗汝荣	总经理	男	50	2005.4-	0	0
卫玉馨	财务总监	女	47	2005.4-	0	0
罗俊德	副总经理	男	57		0	0
刘胤华	总工程师	男	47		0	0

郭玉梅	董事会秘书 董办主任	女	47	2004.6-2007.6	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，男，49 岁，研究生，高级政工师。曾担任政府多个部门的重要职务，曾就职于深圳市深华集团公司，担任总经理、党委书记职务，曾就职于深圳市先科企业集团并担任总经理、党委副书记职务，现任深圳市投资控股有限公司副总经理，2006 年 5 月起任深圳市物业发展（集团）股份有限公司党委书记职务、2006 年 6 月起任深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事长。

查生明先生，1948 年 2 月生，大专学历，经济师。有二十余年企业政工行政管理、人事管理、企业经济管理经验。有部队服役经历，1988 年 8 月调入本公司，曾任人事处处长，董事会办公室主任，现任本公司董事、副总经理。

杨顺成先生，1948 年 9 月生，大专学历，有二十余年建筑施工企业、房地产开发企业管理经验。1997 年—1998 年任深圳市建设投资控股公司房地产开发部经理；1999 年起至今任本公司副总经理，董事。

郭立威先生，1973 年生，研究生学历，法学硕士，曾就职于中国平安保险集团公司总部，任法律顾问，曾就职于深圳市投资管理公司任法律事务部业务经理，现任深圳市投资控股公司法律事务部副经理，现为本公司董事。

李 真先生，1963 年 4 月生，高级工程师，双学士。有二十余年企业管理、行政管理经验。1997 年—2004 年在本公司大股东—深圳市投资管理公司工作，曾任董事局秘书处副主任、综合部经理、工业一部经理、总裁助理、办公室主任，2004 年 10 月起至今任深圳市通产实业有限公司董事长，现为本公司董事。

王慧敏女士，1967 年 10 月生，研究生学历，经济师。有十余年企业管理经验。2002 年—2004 年任本公司控股股东—深圳市建设投资控股公司人力资源部经理，2004 年 10 月起至今任深圳市投资控股公司（本公司实际控制人）人事部经理，现为本公司董事。

王 鹏先生，1969 年生，研究生学历，硕士，曾就职于深圳市建设投资控股公司，任投资部经济师、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，现任深圳市投资控股公司产权管理部副部长职务，为本公司董事。

独立董事：

张建军先生，1964 年生，经济学博士。有十余年高等院校教学、科研、行政管理经验，1999 年—2001 年任深圳鹏元资信评估有限公司常务副总裁、深圳市企业资信评级委员会副主任、《资信评估》杂志副主编；2001 年起至今任深圳大学经济学院院长，教授，本公司独立董事。

姜长龙先生，1965 年生，北京大学经济学硕士，有十余年国家机关、企业金融证券业务管理经验。曾在国家计委、国务院证券委员会从事财政金融、证券方面业务工作，任国务院证券委副处长；1996 年—2002 年在深圳国信证券有限公司任总裁助理、投资银行部总经理、国信证券副总裁；2002 年—2003 年任深圳国际信托投资公司董事、副总经理；2003 年—2004 年任大通证券有限公司总裁；2004 年 5 月起至今任华西证券有限公司副总裁，本公司独立董事。

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。

监事会成员

曹子杨先生，1951 年 3 月生，高级政工师。有三十余年的企业政工、人事、经济管理工作经验，有部队服役经历；1997 年 2 月任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，现任本公司党委副书记、监事会主席。

刘家科先生，1949 年 6 月生，大专文化，高级政工师，有三十余年企业政工管理经验。1994 年 11 月调入本公司，先后任上海公司办公室主任，党办组织科长，现任本公司纪检监察室副主任，公司监事。

金臣贵先生，1948 年 7 月生，会计师，有三十余年企业财务管理经验。1990 年 5 月调入本公司，先后任下属饮食公司、上海公司财务经理，现任本公司审计部副经理，公司监事。

马德琴女士，1954 年 9 月生，政工师，有二十年企业政工、工会工作经验。1988 年 9 月调入本公司，先后任干部、工会女工委主任，现任本公司机关工会主席，公司监事。

高级管理人员

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，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，担任过渡期的本公司财务总监。

罗俊德先生，1950 年 3 月生，大专学历，高级经济师。有二十余年工业、建筑、房地产开发企业管理经验，1997 年—2003 年在深圳市建设投资控股公司先后任海外部副经理、经理；2003 年 1 月至今任本公司副总经理。

刘胤华先生，1960 年 5 月生，同济大学博士，高级工程师。有十余年建筑领域工程技术、管理经验。1996 年 9 月调入本公司，先后任工程部副部长、物业监理公司总经理、本公司副总工程师，现任本公司总工程师。

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，先后任办公室秘书、翻译、科长、资产部副经理，现任本公司董事会秘书、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 2006 年度的报酬情况如下（扣除 2005 年度部分的报酬）：

序号	姓名	年度报酬(万元)
1	陈玉刚	在控股公司领薪
2	查生明	17.8
3	杨顺成	17.8

4	郭立威	在控股公司领薪
5	李 真	在通产实业公司领薪
6	王慧敏	在控股公司领薪
7	王 鹏	在控股公司领薪
8	姜长龙	独董津贴 3 万元
9	张建军	独董津贴 3 万元
10	李晓帆	独董津贴 3 万元
11	曹子杨	24.17
12	马德琴	14.55
13	刘家科	12.65
14	金臣贵	12.65
15	罗汝荣	在九龙建业公司领薪
16	卫玉馨	在九龙建业公司领薪
17	罗俊德	17.8
18	刘胤华	17.8
19	郭玉梅	14.56

2006 年度企业经营者的薪酬标准是根据《深圳市国有企业经营者年薪实施办法》确定的；其他在公司任职的董事、监事、高级管理人员的薪酬标准是根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、人事变动情况

① 报告期内，股东委派至本公司担任股东代表董事的田承刚、郭元先、方一兵更换为陈玉刚、王鹏、郭立威。经 2006 年 6 月 30 日股东大会选举，陈玉刚、王鹏、郭立威当选为本公司董事。经投票，陈玉刚当选为本公司董事长。

② 报告期内，因工作调动原因，童庆火先生辞去本公司监事职务；

③ 报告期内，何文华先生因退休原因辞去本公司董事职务，董事会于 2006 年 7 月审议通过辞职报告；

④ 报告期内，孔雨泉先生因工作原因，提出辞去本公司独立董事职务，经 2006 年 11 月 8 日临时股东会的选举，李晓帆先生当选为本公司独立董事。

（二）员工情况

本公司现有员工 1958 人，其中生产人员 1058 人，销售人员 139 人，技术人员

547 人，财务人员 79 人，行政人员 135 人，大中专以上文化程度的 1176 人，目前需要承担费用的退休职工 125 人。

五、公司治理结构

（一）公司治理

报告期内，公司按照证券监管的制度要求，规范公司运作，股东大会、董事会、监事会运作规范。报告期内，本公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》。

2005 年 4 月 1 日，本公司第一大股东深圳市建设投资控股公司以及第二大股东深圳市投资管理公司与卓见投资有限公司签署了《深圳市物业发展(集团)股份有限公司之股份转让协议》，过渡期内由于存在各种不明朗因素，对公司的正常生产经营难免造成影响，为了维护公司全体股东利益，本公司做好各项重点工作，确保生产经营的正常运转，维护公司经营的稳定，严格按照证券监管机构的要求进行信息披露，尊重和维护利益相关者的合法权益。

（二）独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事由法律事务、财经管理、经济研究界的专业人士担任，独立董事任职资格均符合中国证监会有关规定。

报告期内独立董事履行职责情况表：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	备注
姜长龙	8	4	3	1	
张建军	8	7	0	1	--
孔雨泉	6	3	2	1	因提交辞职报告，2 次未参加会议，也未委托表决。
李晓帆	0	0	0	0	
独立董事对公司有关事项提出异议的情况					
姓名	提出异议事项	提出异议具体内容	备注		
姜长龙	更换股东代表董事田承刚	不同意更换股东代表董事田承刚。	于 2006 年 5 月 30 日董事会会议时，以传真件方式对更换股东代表董事田承刚投反对票。		

（三）与控股股东在“五分开”方面的情况

本公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东严格做到了“五分开”：

- 1、本公司自主经营，业务供产销系统独立完整；
- 2、本公司独立聘用员工，劳动人事及工资管理完全独立；
- 3、本公司产权明晰，资产所有权独立；
- 4、本公司拥有独立的办公场所和机构设置；
- 5、本公司拥有完全独立的财务核算体系。

六、股东大会简介

2006 年度本公司召开四次股东会议，会议召开情况如下：

1、公司股权分置改革相关股东会议现场会议于 2006 年 1 月 13 日 14:00 在深圳市人民南路国贸商业大厦 35 楼召开。审议通过了《深圳市物业发展（集团）股份有限公司股权分置改革方案》。相关股东大会决议公告于 2006 年 1 月 14 日在《证券时报》、《大公报》和指定网站 www.cninfo.com.cn 发布。

2、公司于 2006 年 6 月 30 日上午 10:00 分在深圳国贸大厦 39 层会议室召开 2005 年度股东大会。会议以现场投票方式，审议通过了《2005 年度董事会工作报告》、《2005 年度监事会工作报告》、《2005 年度财务决算报告》、《2005 年度报告》、《2005 年度利润分配及弥补亏损的议案》、《修改公司<章程>的议案》、《修改公司<股东大会议事规则>的议案》、《选举股东代表董事的议案》、《聘用 2006 年度会计师事务所的议案》。股东大会决议公告于 2006 年 7 月 1 日在《证券时报》、《大公报》和指定网站 www.cninfo.com.cn 发布。

3、公司于 2006 年 7 月 19 日上午 10:3 在深圳国贸大厦 39 层会议室召开第一次临时股东大会，会议以现场投票方式，审议通过了《为“皇御苑 C 区 A 地块”项目 1.6 亿元贷款提供担保的议案》和《为“风和日丽天阔苑”项目 1 亿元贷款提供担保的议案》。股东大会决议公告于 2006 年 7 月 20 日在《证券时报》、《大公报》和指定网站 www.cninfo.com.cn 发布。

4、公司于 2006 年 11 月 8 日上午 9:30 在深圳国贸大厦 39 层会议室召开第二次临时股东大会，会议以现场投票方式，审议通过了《向建设银行申请贷款一亿元人民币的议案》和《选举独立董事的议案》。股东大会决议公告于 2006 年 11 月 9 日在《证券时报》、《大公报》和指定网站 www.cninfo.com.cn 发布。

七、董事会报告

（一）经营状况回顾

1、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 55,003,894.40 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。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；主营业务利润减少是与上年同期相比结转的房地产项目的销售收入减少所致；利润总额减少是营业利润减少所致。

2、主营业务经营情况

（1）主营业务的范围及经营情况：

本公司是以房地产开发、物业租赁与管理为主业的大型房地产专业公司，兼营出租车客运、商品百货、餐饮业。全年主营业务收入 3.12 亿元，利润总额为-4517 万元。主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 1.32 亿元，利润-6358 万元；

物业管理及租赁业收入 1.23 亿元，利润 34 万元；

出租车客运收入 3885 万元，利润 419 万元；

商业经营收入 17147 万元，利润-42 万元；

旅游饮食业务 1324 万元，利润-180 万元。

按地区分：

深圳地区收入 3.12 亿元，主营业务利润-5993 万元；

华东地区收入 0 万元，主营业务利润 0 万元；

海南地区收入 10 万元，主营业务利润-493 万元。

从公司行业分布和地区分布的情况来看，公司主营业务及主要赢利能力都集中在深圳地区房地产业上，占全公司营业收入的比重较大。

（2）分析公司主营业务构成

①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 务收入	主营业 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	99484	24.58	-82.44	-78.59	-35.57
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	-24.35
旅游饮食	13242	6451	51.28	-3.16	-3.53	0.35

报告期内主营业务盈利能力较上一报告期减少的说明：

2006 年度本公司主营业务收入 311,948,669.86 元，比上年减少 68%；主营业务利润 55,003,894.40 元，比上年减少 81%；利润总额-45,165,869.75 元。主要因为：

①基本上无达到竣工结算条件的房地产项目，导致主营业务收入、利润减少；

②2006 年度，主营业务收入、主营业务成本减少比例较大，利润总额大幅减少，管理费用相对去年大幅下降。

(3) 主要供应商、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包给中标的承建公司，建筑材料由承建公司负责提供。

本公司商品房销售对象主要是个人购房客户，一般没有批量的购房客户。前 5 名客户销售的数额占公司总销售额 1%。

3、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	2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日		占总资产比重 的增减(%)
	数额(元)	占总资 产的比 重(%)	数额(元)	占总资产 的比 重 (%)	
应收帐款	67,243,523.18	4.09	66,308,666.23	3.66	增加 0.43 个百

					分点
存货	941,682,185.18	57.28	965,717,024.06	53.28	增加 4.00 个百分点
长期股权投资	79,828,127.65	4.86	80,130,407.21	4.42	增加 0.44 个百分点
固定资产	251,428,102.23	15.29	247,663,192.00	13.66	增加 1.63 个百分点
短期借款	409,889,914.94	24.93	462,202,117.37	25.50	减少 0.57 个百分点
应付帐款	188,840,144.75	11.49	230,313,501.65	12.71	减少 1.22 个百分点
预收帐款	23,228,626.96	1.41	48,792,595.08	2.69	减少 1.28 个百分点
长期借款	49,723,313.87	3.02			增加 3.02 个百分点
总资产	1,643,924,822.20		1,812,640,711.92		-----

说明：

①存货同比减少 2.49%的主要原因是结转皇御苑小区销售成本所致；

②固定资产增加的主要原因是报告期内子公司原在存货中核算的资产转入到固定资产中核算所致；；

③短期借款同比减少 11.32%的主要原因是本报告期归还借款所致；

④应付帐款同比减少 18.01%的主要原因是本报告期支付工程项目款项所致；

⑤预收帐款同比减少 52.39%的主要原因是本报告期预收房款结转收入所致；

⑥长期借款同比增加的主要原因是报告期母公司及子公司增加项目贷款所致。⑦应收帐款、长期股权投资同比变化不大。

(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的主要原因：

项目	2006 年 1-12 月（元）	2005 年 1-12 月（元）	同比增减（±%）
----	------------------	------------------	----------

营业费用	17,104,451.96	35,081,654.43	-51.24
管理费用	56,395,204.55	125,880,463.14	-55.20
财务费用	15,268,770.72	32,818,241.51	-53.47
所得税	888,351.37	20,411,766.43	-95.65

说明：

① 营业费用减少的主要原因是报告期内公司可销售房产下降而减少了营销费用所致；

② 管理费用减少的主要原因是本年计提的责任目标奖较上年同期大幅下降所致；

③ 财务费用减少的主要原因是报告期内公司借款本金平均余额较上年同期减少及皇御苑 C 区 A 地块、风和日丽 B 组团开工将与工程项目相关的利息计入存货成本所致；

④ 所得税减少的主要原因是报告期内公司房地产销售利润减少所致。

4、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2006 年度（元）	2005 年度（元）	增减(%)
一、经营活动产生的现金流量：			
现金流入小计	324,125,740.25	885,223,708.03	-63.38
现金流出小计	442,736,301.21	664,381,485.98	-33.36
经营活动产生的现金流量净额	-118,610,560.96	220,842,222.05	-153.71
二、投资活动产生的现金流量：			
现金流入小计	938,627.33	25,006,316.34	-96.25
现金流出小计	1,033,068.65	19,760,765.12	-94.77
投资活动产生的现金流量净额	-94,441.32	5,245,551.22	-101.80
三、筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	244,747,228.00	292,920,000.00	-16.45
现金流出小计	274,655,965.22	519,525,108.55	-47.11
筹资活动产生的现金流量净额	-29,908,737.22	-226,605,108.55	86.79

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可销售房产下降而减少房地产销售收到的现金比上年同期减少；

②投资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处置和购置长期资产产生的现金流量比上年同期减少所致；

③筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要原因是由于新增贷款的数额、偿还银行贷款的数额及支付银行贷款利息比上年同期减少所致。

报告期公司经营活动产生的现金流量-118,610,560.96 元与报告期净利润-46,054,221.12 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）的数额小，原因为付现率较低；

②利润表中计提折旧 2092 万元是不用付现的；

③利润表中扣除的利息费用 1527 万元是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转回 4167 万元不带来现金流入。

5、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

单位：千元

公司名称	注册 资本	主营业务	占股 比例	资产 规模	净利润
深圳市皇城地产有限公司	25000	从事皇岗口岸配套商业服务设施的开发、建设、经营、管理	100%	730566	-9780
深圳市国贸汽车实业公司	29850	汽车客运、汽车出租	100%	125088	3586
上海深圳物业发展有限公司	50000	从事上海房地产开发	100%	86842	-1405

（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。

4、执行新的会计政策可能对公司经营成果产生影响：

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。

（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、对报告期内非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况进行说明。

单位：人民币千元

项目名称	投资金额	项目进度	项目收益情况	项目收益率
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	——	——	——

（四）董事会对带有导致保留意见事项和强调事项的说明

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。

（五）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的分析

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
------	---------------	------	---------------	---------------	---------------	---------------

（六）董事会日常工作

1、报告期内董事会会议召开情况：

会议时间	主要内容
2006. 3. 9	现场会议。审议并通过《2005 年度报告及摘要》、《2005 年度利润分配的议案》、《2005 年度计提各项准备金的议案》、《2005 年度资产减值准备减少的议案》、《2005 年度资产减值准备减少的议案》、《2005 年度固定资产报废议案》。
2006. 5. 30	现场会议。审议并通过《2005 年度董事会工作报告》、《2005 年度财务决算报告》、《关于修改公司章程的议案》、《关于聘用会计师事务所的议案》、《关于更换股东代表董事的议案》、《召开 2005 年度股东大会的时间、地点及会议议题的议案》。
2006. 6. 30	现场会议。选举董事陈玉刚为本公司董事长。
2006. 7. 3	通讯会议。以通讯表决方式审议并通过《物业集团 2006 年度经营计划的议案》、《为“皇御苑 C 区 A 地块”1.6 亿元贷款提供担保的议案》、《为“风和日丽天阔苑”1 亿元贷款提供担保的议案》、《皇城地产公司 7000 万元贷款展期一年的议案》、《关于召开临时股东大会的议案》。
2006. 7. 19	现场会议。审议并通过《何文华因退休辞去董事职务的议案》。
2006. 8. 14	通讯会议。以通讯表决方式审议并通过《2006 年半年度报告及摘要》、《对重大会计差错调整的说明》、《对会计师事务所出具的非标准意见的说明》。
2006. 10. 19	通讯会议。以通讯表决方式审议并通过《2006 年第三季度报告》
2006. 10. 23	通讯会议。以通讯表决方式审议并通过《关于向建设银行申请贷款一亿元人民币的议案》、《关于提名独立董事候选人的议案》、《关于召开 2006 年度第二次临时股东大会的议案》。

2、报告期内，落实股东大会关于 2005 年度利润分配的决议：

- 1) 用 2005 年度净利润 82,902,699.63 元弥补以前年度亏损 62,631,858.48 元；
- 2) 根据公司章程规定，提取 10%法定盈余公积 2,027,084.12 元；

3) 根据公司章程规定, 提取 5%法定公益金 1, 013, 542. 06 元;

4) 上述分配后, 2005 年度年末未分配利润余额为 17, 230, 214. 97 元, 用于公司的正常经营活动。

(七) 2006 年利润分配预案

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。利润分配预案需提交股东大会审议。

八、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。

九、重要事项

（一）以前年度发生的重大诉讼仲裁事项的进展情况：

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。已经公开开庭进行了审理。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。

（二）报告期内，公司无重大资产收购、出售及重组事项。

（三）报告期内重大关联交易事项。

报告期内公司未发生重大关联交易。

（四）重大合同及其履行情况

1、报告期内，本公司不存在资产托管、承包、租赁事项。

2、重大担保事项。

（1）本公司为金田实业（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，本公司为其承担连带责任。后金田公司未依约还款，本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，本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。建行已申请执行本案，本公司 2004 年已预计相关损失人民币 260 万元。截止报告期末，本公司尚未支付担保款项。

本公司已为金田公司承担了借款担保损失 5,400 万元，本公司正在积极寻找金田公司可执行财产。

（2）本公司及本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 2006 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 7,414 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。

（3）公司以其拥有的深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号房作抵押为其子公司深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田区支行 7,000 万元借款提供

担保。

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 1,506.72 万元。

(4) 深圳市物业工程开发公司为其母公司深圳市物业有限公司发展（集团）股份有限公司向中国建设银行振华支行长期借款提供担保，并以其拥有的风和日丽项目 A824-0097 地块作抵押。该借款授信额度为 10,000 万元，期末借款余额为 2,000 万元。

(5) 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 1,800 万元借款提供担保，该借款期末余额为 1,794.83 万元。

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 2,150 万元借款提供担保。

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》要求，独立董事发表的意见如下：

报告期内，公司除上述（1）、（2）担保事项外公司无其他对外担保事项。与下属企业之间提供的担保主要是基于正常的生产经营需要而形成的。审批程序符合公司相关规定。公司已制定了严格对外担保审批权限和程序，能有效防范对外担保风险。

独立董事：张建军 姜长龙 李晓帆

3、报告期内本公司不存在委托现金资产管理事项。

4、其他重大合同履行情况。

本公司全资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。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。由于皇城地产公司未能按时还清欠款，截至本报告期末，公司预计很可能会支付合和公司罚息 19,541,677.84 元，并已计入本年损失。2006 年 11 月 25 日本公司在指定媒体披露了相关公告。

（五）聘任会计师事务所情况

报告期内，本公司继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司2006年度审计工作。A股审计报告以武汉众环会计师事务所名称签发，B股审计报告以德豪国际武汉众环会计师事务所名称签发。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五个会计年度的审计服务。本公司2006年度支付年度审计费55万元、半年度审计费25万元（包括差旅费）。

（六）报告期内，公司持股5%以上股东承诺事项

由于本公司国有股权的转让工作在报告期内未能完成，本公司股权分置改革工作的主要对价执行人、本公司潜在股东一卓见投资有限公司就股权分置改革工作所作出的承诺仍未能在报告期内兑现。

（七）报告期内，本公司、本公司董事会及董事未受到证券监管部门的稽查、处罚、批评或公开谴责。

（八）公司接受调研及采访情况

报告期内，本公司没有接待机构投资者的实地调研。报告期接待众多个人投资者和个别机构投资者的电话咨询。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。

十、财务报告（附后）

十一、备查文件目录

- （一）载有法定代表人、财务部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。

董 事 会

2007 年 4 月 25 日



ZHONG HUAN

地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

邮编：430022 电话：027

85826771 传真：027 85424329

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。

中国注册会计师

中国

武汉

2007 年 4 月 25 日

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	6.1	90,656,860.05	239,369,714.75
短期投资	6.2	18,677,358.76	13,504,746.58
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	6.3	67,243,523.18	66,308,666.23
其他应收款	6.3	119,826,585.16	124,560,792.60
预付账款	6.4	1,362,821.22	790,390.05
应收补贴款			
存 货	6.5	941,682,185.18	965,717,024.06
待摊费用	6.6	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	6.7	79,370,978.34	80,130,407.21
股权分置流通权	6.8	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	6.9	408,289,137.22	385,184,498.10
减：累计折旧	6.9	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	6.10	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	6.11	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)

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

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	6.12	409,889,914.94	462,202,117.37
应付票据			
应付账款	6.13	188,840,144.75	230,313,501.65
预收账款	6.14	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	6.15	39,366,659.46	55,182,311.74
其他应交款	6.16	56,963.22	160,399.14
其他应付款	6.17	67,793,233.42	118,657,088.58
预提费用	6.18	59,446,933.31	58,437,088.00
预计负债	6.19	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	6.20	49,723,313.87	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	6.21	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	6.22	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	6.23	25,332,931.52	25,269,249.52
盈余公积	6.24	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	6.25	-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：

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	6.26	311,948,669.86	963,481,024.09
减：主营业务成本	6.27	235,266,935.67	623,205,720.96
主营业务税金及附加	6.28	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	6.29	17,104,451.96	35,081,654.43
管理费用	6.30	56,395,204.55	125,880,463.14
财务费用	6.31	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	6.32	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	6.33	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：

利 润 表 附 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

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄(%)	加权平均(%)	全面摊薄(元)	加权平均(元)
主营业务利润	9.52	9.16	0.10	0.10
营业利润	-4.94	-4.75	-0.05	-0.05
净利润	-7.89	-7.59	-0.09	-0.09
扣除非经营性损益后的净利润	-11.52	-11.09	-0.12	-0.12

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益增减变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企01表附表2

单位：人民币元

项 目	2006年12月31日	2005年12月31日
一、股本		
年初余额	541,799,175.00	541,799,175.00
本年增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增股本		
本年减少数		
年末余额	541,799,175.00	541,799,175.00
二、资本公积		
年初余额	25,269,249.52	396,290,858.30
本年增加数	63,682.00	226,883.79
其中：股本溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	63,682.00	
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		226,883.79
本年减少数		371,248,492.57
其中：转增股本		
年末余额	25,332,931.52	25,269,249.52
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		
本年增加数	62,919,127.11	
其中：从净利润中提取数		
其中：法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数	62,919,127.11	
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增股本		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额	62,919,127.11	
其中：法定盈余公积	62,919,127.11	
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额	62,919,127.11	62,919,127.11
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
本年减少数	62,919,127.11	
其中：转法定盈余公积	62,919,127.11	
其中：集体福利支出		
年末余额		62,919,127.11
五、未分配利润		
年初未分配利润	-76,799.91	-449,745,041.29
本年净利润	-46,054,221.12	78,419,748.81
本年利润分配（注）		-371,248,492.57
年末未分配利润	-46,131,021.03	-76,799.91

注：上年利润分配包括以资本公积弥补亏损371,248,492.57元（以负数表示）。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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	6.35	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	6.36	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：

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	-46,054,221.12
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	-44,674,638.06
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）	2,101,954.20
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）	-120,635,776.16
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：

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	7.1	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	7.2	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		会企01表
		单位:人民币元
负债与股东权益	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:

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	7.3	20,878,827.32	369,958,331.30
减：主营业务成本	7.3	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	7.4	-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：

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	-46,169,974.46	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：

股东权益增减变动表

会企01表附表2

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12月31日	2005年12月31日
一、股本		
年初余额	541,799,175.00	541,799,175.00
本年增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增股本		
本年减少数		
年末余额	541,799,175.00	541,799,175.00
二、资本公积		
年初余额	25,269,249.52	396,290,858.30
本年增加数	63,682.00	226,883.79
其中：股本溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	63,682.00	
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		226,883.79
本年减少数		371,248,492.57
其中：转增股本		
年末余额	25,332,931.52	25,269,249.52
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		
本年增加数	62,919,127.11	
其中：从净利润中提取数		
其中：法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数	62,919,127.11	
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增股本		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额	62,919,127.11	
其中：法定盈余公积	62,919,127.11	
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额	62,919,127.11	62,919,127.11
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
本年减少数	62,919,127.11	
其中：转法定盈余公积	62,919,127.11	
其中：集体福利支出		
年末余额		62,919,127.11
五、未分配利润		
年初未分配利润	3,136,200.09	-447,603,041.29
本年净利润	-46,169,974.46	79,490,748.81
本年利润分配（注）		-371,248,492.57
年末未分配利润	-43,033,774.37	3,136,200.09

注：上年利润分配包括以资本公积弥补亏损371,248,492.57元（以负数表示）。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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
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：

财务负责人：

会计机构负责人：

合并资产减值准备明细表

2006 年 12 月 31 日

会企 01 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	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	283,203,966.04	872,951.46	×	×	26,853,776.39	257,223,141.11
其中：应收账款	66,592,617.06	39,976.58	×	×	1,957,924.68	64,674,668.96
其他应收款	216,611,348.98	832,974.88	×	×	24,895,851.71	192,548,472.15
二、短期投资跌价准备合计	6,298,367.78		5,348,641.40		5,348,641.40	949,726.38
其中：股票投资	6,298,367.78		5,348,641.40		5,348,641.40	949,726.38
债券投资						
其他投资						
三、存货跌价准备合计	115,781,592.76			7,864,279.79	7,864,279.79	107,917,312.97
其中：库存商品	30,246.00					30,246.00
原材料	1,057,438.51			18,246.47	18,246.47	1,039,192.04
拟开发土地	78,318,151.79			5,116,449.78	5,116,449.78	73,201,702.01
已完工产品	36,375,756.46			2,729,583.54	2,729,583.54	33,646,172.92
四、长期投资减值准备合计	93,051,544.47		5,480,891.94	4,989,869.20	10,470,761.14	82,580,783.33
其中：长期股权投资	93,051,544.47		5,480,891.94	4,989,869.20	10,470,761.14	82,580,783.33
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						

其中：房屋、建筑物					
机器设备					
六、无形资产减值准备合计					
其中：专利权					
商标权					
七、在建工程减值准备合计					
八、委托贷款减值准备合计					
九、总计	498,335,471.05	872,951.46		50,537,458.72	448,670,963.79

财务报表附注

(2006 年 12 月 31 日)

1.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。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。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)。

2.公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

2.1 会计制度

公司执行国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及有关补充规定。

2.2 会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2.3 记账本位币

公司记账本位币为人民币。

2.4 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。

2.5 外币业务核算方法

公司发生涉及外币的业务,按期初外汇市场汇率的中间价折合人民币记账,期末将货币性外币账户的余额按期末外汇市场汇率中间价调整折合人民币金额,调整后折合的人民币余额与原账面余额之差作为汇兑损益,并按规定计入“财务费用”、“在建工程”等科目。

2.6 外币财务报表的折算方法

纳入合并财务报表范围的子公司以外币编制的财务报表,按财政部财会字(1995)11 号文发布的《合并会计报表暂行规定》的方法折算为人民币表示的财务报表。

2.6.1 资产负债表中所有资产、负债类项目均按照报表决算日的市场汇价(中间价)折算为人民币金额;所有者权益类项目除“未分配利润”项目外,均按照发生时的市场汇价(中间价)

折算为人民币金额；“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。

2.6.2 利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生数的项目，按报表决算日的市场汇价折算为人民币金额；利润分配表中“净利润”项目，按折算后利润表该项目的数额列示；“年初未分配利润”项目以上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示；“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示。

2.7 现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短、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。

2.8 短期投资核算方法

2.8.1 短期投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的分期付息债券的利息不计入短期投资成本。

2.8.2 短期投资持有期间取得的现金股利或利息，除收到的、已记入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减短期投资的账面价值。

2.8.3 处理短期投资时，按短期投资账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损益。

2.8.4 期末短期投资按成本与市价孰低计量，市价低于成本的部分按投资总体计提跌价准备。如果某项短期投资比重占整个短期投资 10%及以上，则以单项投资为基础计算确定计提的跌价准备，计入当期损益。

2.8.5 证券保证金计入短期投资。

2.9 坏账核算方法

2.9.1 坏账的确认标准：

公司对因债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项确认为坏账。

2.9.2 坏账损失的核算方法，以及坏账准备的确认标准、计提方法和计提比例：

公司采用备抵法核算坏账损失。公司于期末对每一笔应收款项进行单个检查，对于难以收回部分报经董事会批准后计提坏账准备。具体确认方法如下：

2.9.2.1 下列情况全额计提坏账准备：债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务时，在有确凿证据表明该项应收款项不能够收回或收回的可能性不大时，全额计提坏账准备；

2.9.2.2 下列款项不予全额计提坏账准备：

2.9.2.2.1 当年发生的应收款项；

2.9.2.2.2 计划对应收款项进行重组；

2.9.2.2.3 其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项；

2.9.2.3 对于其他逾期的应收款项，根据债务单位的实际财务状况和现金流量及相关信息进行综合分析，对其不能收回部分计提坏账准备。

2.10 存货核算方法

2.10.1 公司存货分为：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。

2.10.2 取得与发出的计价方法：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。

2.10.3 存货的盘点制度：公司采用永续盘存法。

2.10.4 低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

2.10.5 出租开发产品在预计可使用年限内(25-50 年)分期摊销。

2.10.6 存货跌价准备的确认标准、计提方法：期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

2.11 长期投资核算方法

2.11.1 长期股权投资

2.11.1.1 长期股权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利不计入长期股权投资成本。

2.11.1.2 以放弃非货币性资产而取得的长期股权投资，投资成本以放弃的非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费确定。

2.11.1.3 以债务重组而取得的长期股权投资，投资成本以重组债权的账面价值确定。

2.11.1.4 短期投资划转为长期股权投资时，按其投资成本与市价孰低确定长期股权投资成本。

2.11.1.5 公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，对其长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，对其长期股权投资采用权益法核算。

2.11.1.6 公司长期股权投资采用成本法核算改为权益法核算的，按实际取得被投资单位控制、共同控制或对被投资单位实施重大影响时投资的账面价值作为投资成本，投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为股权投资差额；长期股权投资权益法核算改为成本法核算的，按实际对被投资单位不再具有控制、共同控制和重大影响时投资的账面价值作为投资成本。

2.11.1.7 长期股权投资差额：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，投资合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，没有规定投资期限的，按 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积--股权投资准备”科目。

2.11.1.8 处置长期股权投资时，投资的账面价值与实际取得价款的差额确认为当期投资损益。

2.11.2 长期债权投资

2.11.2.1 长期债权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的全部价款中包含的已到期但尚未领取的债券利息不计入长期债权投资成本。

2.11.2.2 债券投资溢价或折价，在购入后至到期前的期间内，于确认相关债券利息收入时，采用直线法（或实际利率法）摊销。债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益。

2.11.2.3 其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

2.11.2.4 处置长期债权投资时，按投资的账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损益。

2.11.3 长期投资减值准备

2.11.3.1 公司于期末对长期投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，确认为当期投资损失。

2.11.3.2 长期投资减值准备按单项长期投资账面价值高于可收回金额的差额提取。

2.12 委托贷款核算方法

2.12.1 委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入账。

2.12.2 委托贷款利息按期计提，计入损益；按期计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

2.12.3 期末，按委托贷款本金与可收回金额孰低计量，可收回金额低于委托贷款本金的差

额，计提委托贷款减值准备。

2.13 固定资产计价和折旧方法

2.13.1 固定资产的标准为：是指企业使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也作为固定资产核算。

2.13.2 固定资产按实际成本或确定的公允价值计价。

2.13.3 固定资产折旧采用平均年限法计提。

2.13.4 固定资产分类、预计经济使用年限，预计残值率和年折旧率如下：

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

2.13.5 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值(如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值)。

2.13.6 固定资产修理费用，直接计入当期费用。

2.13.7 固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。

2.13.8 可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

2.13.9 融资租赁方式租入的固定资产发生的可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

2.13.10 经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

2.13.11 期末由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

2.14 借款费用的会计处理方法

2.14.1 借款费用资本化的确认原则

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

2.14.2 资本化期间的计算方法

2.14.2.1 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2.14.2.2 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

2.14.2.3 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

2.14.3 借款费用资本化金额的计算方法

在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积。资本化率按以下原则确定：

2.14.3.1. 为开发房地产或购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；

2.14.3.2. 为开发房地产或购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

2.15 无形资产核算方法

2.15.1 无形资产计价

2.15.1.1 购入的无形资产按实际支付的全部价款计价。

2.15.1.2 通过非货币交易换入的无形资产按换出非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费（其中：支付补价的加上补价；收到补价的减去补价占非货币性资产公允价值比例与非货币性资产之积）计价。

2.15.1.3 投资者投入的无形资产，以投资各方确认的价值计价；首次发行股票接受投资者投入的无形资产，以无形资产在投资方的账面价值计价。

2.15.1.4 通过债务重组取得的无形资产，以重组债权的账面价值计价。

2.15.1.5 接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据但同类或类似无形资产存在活跃市场的，参照同类或类似无形资产的市场价格估计的金额加上应支付的相关税费入账计价；同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值计价。

2.15.1.6 自行开发并依法申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，律师费等费用计价。

2.15.2 无形资产的摊销方法

2.15.2.1 无形资产的成本，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

2.15.2.2 如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。

2.15.2.3 如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

2.15.3 无形资产减值准备

2.15.3.1 公司于期末对无形资产的账面价值进行检查。如果由于无形资产已被其他新技术等所代替，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；或无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复等原因导致其账面价值已超过可收回金额时，按无形资产的账面价值超过可收回金额的差额计提减值准备。

2.15.3.2 无形资产减值准备按单项无形资产账面价值高于可收回金额的差额提取。

2.16 长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际支出入账，在规定的期限内分期平均摊销。筹建期间发生的费用，除购建固定资产以外，先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入当期损益。

2.17 应付债券的核算方法

2.17.1 应付债券按照实际的发行价格总额作负债处理，债券发行价格总额与债券面值总额的差异，作为债券溢价或折价。

2.17.2 债券的溢价或折价在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

2.18 收入确认原则

2.18.1 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。

2.18.2 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。

2.18.3 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。

2.18.4 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。

2.18.5 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。

2.18.6 建造合同收入确认原则

2.18.6.1 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。

2.18.6.2 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。

2.18.6.3 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。

2.19 所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法进行所得税的会计处理。

2.20 重大会计差错更正的说明

2.20.1 重大会计差错更正内容

2.20.1.1 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。

2.20.1.2 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。

2.20.1.3 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；冲回年初短期投资跌价准备 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。

2.20.1.4 上述 2.20.1.3 项追溯调整需补交企业所得税 1,675,777.65 元。

2.20.2 重大会计差错累积影响数

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

2.21 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表是以母公司和纳入合并范围的子公司财务报表及有关资料为依据，按照财政部财会字（1995）11 号《合并会计报表暂行规定》及其补充规定，合并财务报表各项目数额，对相互间重大交易和资金往来等相关项目抵消后编制而成。

少数股东权益的数额系根据公司所属各子公司所有者权益的数额减去公司所拥有的份额计算确定。少数股东损益系根据公司所属各子公司于本年度内实现的损益减去公司对子公司的股权投资收益后的余额计算确定。

3. 税项

3.1 增值税销项税率为分别为 13%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

3.2 营业税税率为营业收入的 3%、5%。

3.3 城市维护建设费为应纳流转税额的 1%、7%。

3.4 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

3.5 企业所得税税率为 15%、33%。

3.6 土地增值税税率为 30%—60%四级超率累进税率。

4. 控股子公司及合营企业

4.1 控股子公司及合营公司

截至 2006 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：

控股子公司及合营公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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
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
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	200	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	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
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
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

控股子公司及合营公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
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

控股子公司及合营企业名称	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
深圳市国贸石油有限公司	850		100%	是
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	200	90%	10%	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100%	否
湛江深圳物业发展有限公司	253		100%	否
深圳市国贸商场有限公司	1,200	95%	5%	否
深圳市房地产交易所	138	100%		否
深业地产发展有限公司	HKD2,000	100%		否
深圳国贸天安物业有限公司	2,318.61	50%		否
深圳国贸天安大厦物业管理公司	150	50%		否
深圳物业吉发仓储有限公司	3,064.51	50%		否

4.2 上述未纳入合并财务报表范围的公司中，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已停业，故未纳入合并财务报表范围。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，故未纳入合并报表范围。

4.3 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

5. 联营公司和其他投资公司

截至 2006 年 12 月 31 日，公司直接投资和间接投资的联营公司和其他投资公司的概况如下：

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
深圳国贸实业发展有限公司	服务业	HK3,280	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务
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）

联营企业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%
-------------	-----	--	-----

6. 财务报表主要项目注释（以下附注未经特别说明，期末余额指 2006 年 12 月 31 日余额，期初余额指 2005 年 12 月 31 日余额，金额单位为人民币元）

6.1 货币资金

项 目	币种	期末余额		期初余额	
		原 币	人民币	原 币	人民币
现 金	<i>RMB</i>	416,807.00	416,807.00	332,653.25	332,653.25
	<i>USD</i>	863.58	6,743.44	863.58	6,969.26
	<i>HKD</i>	4,763.98	4,786.37	42,819.33	44,544.95
	小计		428,336.81		384,167.46
银行存款	<i>RMB</i>	76,436,968.34	76,436,968.34	200,669,155.50	200,669,155.50
	<i>USD</i>	1,525.11	11,909.13	1,534.95	12,387.35
	<i>HKD</i>	772,073.22	775,701.95	23,586,694.75	24,537,550.63
	小计		77,224,579.42		225,219,093.48
其他货币资金	<i>RMB</i>	11,004,840.80	11,004,840.80	12,426,126.81	12,426,126.81
	<i>USD</i>				-
	<i>HKD</i>	1,989,751.19	1,999,103.02	1,288,404.31	1,340,327.00
	小计		13,003,943.82		13,766,453.81
合 计			90,656,860.05		239,369,714.75

注 1、货币资金期末余额较期初余额减少 62.13%，主要系公司本期房地产销售收入大幅下降所致。

注 2、其他货币资金期末余额中有 1,116,000.00 元保函保证金、按揭担保保证金 9,764,497.25 元、证券账户保证金等 2,123,446.57 元。

6.2 短期投资

6.2.1 短期投资明细情况

项 目	期末余额			
	账面余额	跌价准备	账面价值	期末市价
股权投资	19,627,085.14	949,726.38	18,677,358.76	24,600,509.74
其中：股票投资	19,627,085.14	949,726.38	18,677,358.76	24,600,509.74
合 计	19,627,085.14	949,726.38	18,677,358.76	24,600,509.74

项 目	期初余额			
	账面余额	跌价准备	账面价值	期末市价
股权投资	19,803,114.36	6,298,367.78	13,504,746.58	13,504,746.58
其中:股票投资	19,803,114.36	6,298,367.78	13,504,746.58	13,504,746.58
合 计	19,803,114.36	6,298,367.78	13,504,746.58	13,504,746.58

6.2.2 短期投资跌价准备的增减变动情况

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股权投资	6,298,367.78		5,348,641.40	949,726.38
其中:股票投资	6,298,367.78		5,348,641.40	949,726.38
合 计	6,298,367.78		5,348,641.40	949,726.38

注：期末市价依据证券交易所 2006 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。

6.3 应收款项（含应收账款和其他应收款）

6.3.1 应收账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的比例%	坏账准备	金 额	占总额的比例%	坏账准备
1 年以内	10,978,040.85	8.32	407,458.48	11,399,623.01	8.58	2,259,292.35
1-2 年	91,187.04	0.07	7,400.00	759,211.80	0.57	165,790.03
2-3 年	113,858.12	0.09	90,357.03	519,520.74	0.39	121,944.78
3 年以上	120,735,106.13	91.52	64,169,453.45	120,222,927.74	90.46	64,045,589.90
合 计	131,918,192.14	100.00	64,674,668.96	132,901,283.29	100.00	66,592,617.06

6.3.2 其他应收款按账龄列示如下

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的比例%	坏账准备	金 额	占总额的比例%	坏账准备
1 年以内	13,037,187.62	4.25	791,204.15	43,983,321.33	13.12	12,839,306.69
1-2 年	19,228,060.50	6.27	12,553,129.53	63,959,302.48	19.08	48,048,373.78
2-3 年	50,123,296.49	16.36	48,152,654.42	1,927,903.14	0.58	124,539.00
3 年以上	229,986,512.70	73.12	131,051,484.05	231,301,614.63	67.22	155,599,129.51

合 计	312,375,057.31	100.00	192,548,472.15	341,172,141.58	100.00	216,611,348.98
-----	----------------	--------	----------------	----------------	--------	----------------

6.3.3 期末累计计提坏账准备金额较大的应收款项说明：

6.3.3.1 应收账款

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	对方无可执行财产难以收回
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		

6.3.3.2 其他应收款

单位名称	期末余额	坏账准备金额	账龄	计提原因
深业地产发展有限公司	134,516,714.01	90,136,109.07	3 年以上	公司停业
金田实业(集团)股份有限公司	54,000,000.00	54,000,000.00	1-2 年及 2-3 年	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	1—2 年	无可执行财产难以收回
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
合 计	233,057,288.26	185,010,016.64		

6.3.3.3 金额较大的其他应收款详细情况

项目	欠款金额	欠款时间	性质或内容
深业地产发展有限公司	134,516,714.01	3 年以上	往来款
金田实业（集团）股份有限公司	54,000,000.00	1-2 年及 2-3 年	担保赔款
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	3 年以上	往来款
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	3 年以上	土地补偿款

多快电梯（远东）有限公司	11,826,693.00	2-3 年	往来款
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	3 年以上	往来款

6.3.3.4 应收款项欠款金额前五名情况

项 目	累计总欠款金额	占该项目总额比例
应收账款项目欠款金额前五名	120,927,888.89	91.66%
其他应收款项目欠款金额前五名	242,073,726.16	77.49%

注1、应收账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

注2、其他应收款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

6.4 预付账款

6.4.1 预付账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比 例（%）	金 额	比 例（%）
1 年以内	985,558.42	72.32	677,463.25	85.71
1-2 年	266,346.00	19.54	4,610.00	0.58
2-3 年	2,600.00	0.19	108,316.80	13.71
3 年以上	108,316.80	7.95		
合 计	1,362,821.22	100.00	790,390.05	100.00

注 1、账龄超过 1 年的预付账款系待结算的工程款。

注 2、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。

6.5 存货

6.5.1 明细情况

类 别	期末余额		期初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	1,833,613.93	1,039,192.04	1,669,837.35	1,057,438.51
库存商品	1,078,449.86	30,246.00	1,498,468.09	30,246.00
低值易耗品	272,750.98		309,286.13	
拟开发土地	373,921,616.63	73,201,702.01	373,035,426.08	78,318,151.79

在建开发产品	223,373,583.42		158,705,945.94	
已完工开发产品	392,459,991.98	33,646,172.92	461,213,983.70	36,375,756.46
出租开发产品	45,317,675.81		73,320,293.97	
自用房	11,341,815.54		11,745,375.56	
合 计	1,049,599,498.15	107,917,312.97	1,081,498,616.82	115,781,592.76

6.5.2 存货跌价准备增减变动情况

类 别	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
原材料	1,057,438.51		18,246.47	1,039,192.04
库存商品	30,246.00			30,246.00
拟开发土地	78,318,151.79		5,116,449.78	73,201,702.01
已完工开发产品	36,375,756.46		2,729,583.54	33,646,172.92
合 计	115,781,592.76		7,864,279.79	107,917,312.97

注：存货跌价准备减少主要系由于本期销售皇城广场项目存货、转让桂林洋项目结转销售成本同时转回已提的存货跌价准备所致。

6.5.3 具体明细如下：

6.5.3.1 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	226,681,968.99		221,668,765.65	
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	8,957,404.13	8,957,404.13	8,957,404.13	8,957,404.13
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		18,056,901.41	
桂林洋项目			8,719,262.28	5,116,449.78
冬瓜岭土地	43,264,393.10		41,908,794.73	
四会土地	3,000,000.00			
合 计	373,921,616.63	73,201,702.01	373,035,426.08	78,318,151.79

6.5.3.2 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
皇御苑C区-A地块	2005.4	2008.8	311,000,000.00	76,244,916.63	45,965,802.81
皇御苑C区-B地块	2006.7	2009.8	388,000,000.00	4,133,817.71	1,750,750.00
皇御苑D区	2005.12	2009.9	390,720,000.00	13,360,804.71	6,231,429.34
风和日丽B组	2005.9	2008.12	398,570,000.00	121,203,964.98	96,976,596.95

福昌二期				5,769,577.11	5,759,361.11
零星工程				2,660,502.28	2,022,005.73
合 计				223,373,583.42	158,705,945.94

6.5.3.3 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	93,139,129.43			93,139,129.43	
皇御苑 A 区	2001.06	10,232,070.00	60,101.14	8,878,419.69	1,413,751.45	
皇御苑 B 区	2003.12	71,463,629.61	688,602.41	34,718,780.91	37,433,451.11	
皇城广场	1997.05	266,526,640.81		25,623,607.97	240,903,032.84	29,118,896.81
新达大厦	2001.10	7,929,205.28			7,929,205.28	2,886,585.11
丰润花园	1998.02	1,928,361.42		1,588,819.06	339,542.36	
物业时代新居						
		3,195,167.99		1,341,243.11	1,853,924.88	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	1,640,691.00
美丝厂房			3,885,469.40		3,885,469.40	
福民大厦						
		1,790,820.16		1,237,293.93	553,526.23	
田园都市五期		354,308.00			354,308.00	

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
合 计		461,213,983.70	4,634,172.95	73,388,164.67	392,459,991.98	33,646,172.92

6.5.4 期末用于抵押的存货

国贸广场（二期）302A、302、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，期末余额为 130,000,000.00 元；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 20,000,000.00 元。

6.6 待摊费用

费用项目	期末余额	期初余额	期末结存原因
租赁费		4,500.00	受益期内
物业管理维修工程改造	1,441,831.24	1,298,392.73	受益期内
保险费	1,019,142.73		受益期内
其他	20,974.03	13,453.99	受益期内
合 计	2,481,948.00	1,316,346.72	

6.7 长期股权投资

6.7.1 长期股权投资明细项目列示如下

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,920,886.82	3,447,559.10	3,473,327.72	18,732,905.59	11,455,123.39	7,277,782.20
其中：股权投资差额						
对合营企业投资	61,830,588.91		61,830,588.91	60,791,610.84		60,791,610.84
对其他企业股权投资	93,200,285.94	79,133,224.23	14,067,061.71	93,657,435.25	81,596,421.08	12,061,014.17

合计	161,951,761.67	82,580,783.33	79,370,978.34	173,181,951.68	93,051,544.47	80,130,407.21
----	----------------	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------

6.7.2 长期股票投资明细情况

被投资单位名称	股份类别	股票数量	期末余额
攀钢集团长城特殊钢股份有限公司	法人股	1,816,584	5,370,530.69
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
海南三亚东方旅业股份有限公司	法人股	500,000	1,350,000.00
小 计			21,928,675.89

6.7.3 其他长期股权投资明细情况

被投资单位名称	投资金额	期末余额	占注册资本比例
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	15.83%
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36	21,181,023.36	10.59%
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55	38.33%
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00	30%
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14	26%
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	30%
小 计	87,743,478.29	71,271,610.05	

6.7.4 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资单位权益增减额	累计增减额	期末余额
一、母公司					
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	-2,994,054.40	-8,544,367.37	3,455,632.63
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	47,497.77	12,481,455.01	35,667,579.01

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资单位权益增减额	累计增减额	期末余额
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	22,005.71	265,991.37	1,765,991.37
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	969,474.59	-6,248,037.51	24,397,018.53
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78		-3,257,431.78	
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00	-828,095.17	-1,380,000.00	
深杉公司	100%	17,695.09			17,695.09
香港深业地产有限公司	100%	15,834,000.00		-15,834,000.00	
二、下属并表单位					
湛江深圳物业发展有限公司	100%	2,530,000.00		-1,082,440.90	1,447,559.10
深圳特速机动车驾驶员培训有限公司	100%	2,000,000.00			2,000,000.00
小 计		92,350,306.91	-2,783,171.50	-23,598,831.18	68,751,475.73

注：被投资单位与公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

6.7.5 股权投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
一、母公司					
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	经营恶化
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00			21,041,503.00	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55	经营恶化
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	经营恶化
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00	经营恶化
攀钢集团长城特殊钢股份有限公司	2,480,891.94		2,480,891.94		注 1
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45	经营恶化
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
二、下属并表单位					
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20		7,989,869.20		注 2

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	经营恶化
海南三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00			1,350,000.00	经营恶化
湛江深圳物业发展有限公司	1,447,559.10			1,447,559.10	经营恶化
合 计	93,051,544.47		10,470,761.14	82,580,783.33	

注 1：攀钢集团长城特殊钢股份有限公司股票市价上升，相应转回减值准备。

注 2：四会市建业皇江开发公司报告期内清算完毕，转销已计提的减值准备。

6.8 股权分置流通权

项目	期末余额	期初余额
股权分置流通权	457,149.31	
合 计	457,149.31	

注：期末余额系根据财政部财会[2005]18 号文件的规定，确认取得攀钢集团长城特殊钢股份有限公司股权分置流通权成本。

6.9 固定资产

6.9.1 固定资产原值

固定资产分类	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	323,768,110.99	24,078,784.60		347,846,895.59
机器设备	232,370.00		229,380.00	2,990.00
运输设备	43,318,492.93	252,000.00	370,790.00	43,199,702.93
电子及其他设备	14,030,355.20	437,073.65	1,117,204.13	13,350,224.72
固定资产装修	3,835,168.98	54,155.00		3,889,323.98
合计	385,184,498.1	24,822,013.25	1,717,374.13	408,289,137.22

6.9.2 累计折旧

固定资产分类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	107,161,435.83	12,446,513.21		119,607,949.04
机器设备	220,874.00	11,344.00	229,380.00	2,838.00
运输设备	17,875,506.82	6,626,096.74	336,106.77	24,165,496.79
电子及其他设备	10,753,049.83	1,051,789.58	1,011,271.71	10,793,567.70
固定资产装修	1,510,439.62	780,743.84		2,291,183.46

合 计	137,521,306.10	20,916,487.37	1,576,758.48	156,861,034.99
-----	----------------	---------------	--------------	----------------

注 1：房屋及建筑物中有已经经营租赁租出固定资产原值 169,450,037.71 元，折旧 43,582,596.04 元。

注 2：期末对固定资产价值进行清查，不需计提固定资产减值准备。

6.9.3 用于抵押的固定资产

抵押项目	期末借款金额
国际贸易中心大厦 A 区 2 层，国贸商业大厦 80 套房产，国贸广场二期 8 套房产	130,000,000.00
国贸 A 区 101-104.-1-01.-1-02 及 B 区-1 层.1-02.1-03.1-06.1-07.2-06.2-14.2-21.4-19	71,000,000.00
国贸 B 区 2-13.4-05.49 层.和平商铺 101 号.和平单身楼 3-7 层	15,000,000.00
国贸中心大厦 B 区 2—07.2—19.3—05.16 层.20 层.39 层.42 层.48 层.A 区 5 层.天安国际大厦 A1901-A1908.国贸商业大厦 4A—4I.5A-5N.5P.6F.20I-20J.21A.22D-22G	48,441,144.01
福田区皇岗路皇城广场 2701 房	3,780,000.00
国际贸易中心大厦 A 区 3 层.4-01	70,000,000.00
合 计	338,221,144.01

6.10 无形资产

6.10.1 无形资产明细情况 a

类 别	期初余额	本期增加额	本期转出额	本期摊销额	期末余额
土地使用权	2,677,692.35			136,140.00	2,541,552.35
营运车牌	67,522,413.54			1,716,671.52	65,805,742.02
回购出租营运车牌经营权	1,591,481.99			94,491.36	1,496,990.63
金蝶财务软件		175,960.00			175,960.00
合 计	71,791,587.88	175,960.00		1,947,302.88	70,020,245.00

6.10.2 无形资产明细情况 b

类 别	取得方式	原值	累计摊销额	剩余摊销期限
土地使用权	购入	4,084,485.00	1,542,932.65	20 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	18,825,401.67	40 年
回购出租营运车牌经营权	购入	1,667,447.93	170,457.30	16—24 年
金蝶财务软件	购入	175,960.00		5 年

合 计		90,559,036.62	20,538,791.62	
-----	--	---------------	---------------	--

注 1：子公司“深圳市国贸汽车实业有限公司”以其拥有的 81 个小汽车营运牌照和国贸油站房产证一份作为质押物获取短期借款，期末借款余额 19,000,000.00 元，以 44 个小汽车营运牌照作为质押物获取长期借款。期末借款余额 14,656,085.87 元。

注 2：期末对无形资产价值进行清查，不需计提无形资产减值准备。

6.11 递延税款借项

项 目	期末余额	期初余额	发生原因
预收售房款营业税	389,880.80	1,400,598.93	预收售房款纳税
预收售房款城建税	3,898.82	14,005.99	
预收售房款教育费附加	43,284.15	73,238.92	
合 计	437,063.77	1,487,843.84	

6.12 短期借款

6.12.1 短期借款明细情况

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	39,448,324.72	31,200,000.00
抵押借款	338,221,144.01	376,282,117.37
质押借款	19,000,000.00	54,720,000.00
无担保借款	13,220,446.21	
合 计	409,889,914.94	462,202,117.37

6.12.2 到期未偿还的短期借款

贷款单位	贷款金额	到期日	贷款利率	贷款用途
中信银行红岭支行	15,000,000.00	2006-10-31	5.859%	流动资金借款
中国银行深圳支行	48,441,144.01	2006-10-23	6.696%	流动资金借款
中国银行深圳支行	21,500,000.00	2006-11-14	6.696%	流动资金借款
小 计	84,941,144.01			

6.13 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
	188,840,144.75	230,313,501.65

注 1：3 年以上的应付账款余额为 126,219,598.19 元，主要系尚未支付的项目款项。

注 2：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。

6.14 预收账款

项 目	期末余额	期初余额
	23,228,626.96	48,792,595.08

注 1：预收账款期末余额较期初余额下降 52.39%，主要系预收房款结转收入所致。

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
皇御苑 A、B 区	一年以内	3,163,681.41	24,155,386.08	已竣工
皇城广场	一年以内	4,636,288.85	5,234,740.15	已竣工
海南新达大厦	二至三年	1,107,578.00	907,578.00	已竣工
丰润花园	一年以内	128,254.00	1,440,254.00	已竣工
福民大厦	一至二年	239,599.00	429,599.00	已竣工
田园都市五期	一年以内	540,617.70	153,080.84	已竣工
合计		9,816,018.96	32,320,638.07	

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。

6.15 应交税金

税 种	期末余额	期初余额
增值税	46,434.01	34,572.10
营业税	1,790,437.03	7,473,633.56
土地增值税	29,502,228.27	24,658,769.16
城市维护建设税	28,931.79	47,920.88

税 种	期末余额	期初余额
个人所得税	5,084,886.23	7,984,495.66
企业所得税	1,281,832.34	14,640,033.29
房产税	1,610,147.01	208,978.41
其他	21,762.78	133,908.68
合 计	39,366,659.46	55,182,311.74

注：应交税金期末余额较期初减少 28.66%，主要系本年收入、利润下降导致期末应交流转税、所得税下降所致。

6.16 其他应交款

项 目	期末余额	期初余额	计缴标准
教育费附加	53,741.22	155,614.04	流转税的 3%
其他	3,222.00	4,785.10	
合 计	56,963.22	160,399.14	

6.17 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
	67,793,233.42	118,657,088.58

注 1：其他应付款期末余额较期初余额减少 42.87%，主要系公司上年所计提的责任目标奖于本期支付所致。

注 2：金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
责任目标奖	13,082,038.59	责任目标奖
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00	往来款
合 计	22,610,544.59	

注 3：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。

6.18 预提费用

项 目	期末余额	期初余额
土地增值费	56,303,627.40	56,303,627.40

水电费	148,430.00	175,400.45
土地使用税	34,286.00	39,184.00
清洁费	897,052.92	571,458.11
设备维护费	1,522,019.14	1,288,425.10
其它	541,517.85	58,992.94
合 计	59,446,933.31	58,437,088.00

6.19 预计负债

项 目	期末余额	期初余额	期末结存的原因
“海艺”案未决诉讼	41,772,906.07	41,772,906.07	对方尚未申请执行
“湖北外贸驻深办”案诉讼损失		9,655,160.25	
承担金田公司担保事项	2,600,000.00	2,600,000.00	尚未支付
应付香港合和公司预计罚息	19,541,677.84		预计很可能支付
合 计	63,914,583.91	54,028,066.32	

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 9.1.1。

注 2：“湖北外贸驻深办”案诉讼损失：根据广州铁路运输中级法院（2004）广铁中法执字第 225—4 号民事裁定书裁定，该案已终结执行。详见财务报表附注 9.2。

注 3：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。详见财务报表附注 9.4.1。

注 4：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，根据皇城地产公司与合和公司签订的《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》及若干补充协议的约定，截至 2006 年 12 月 31 日，预计很可能支付罚息 19,541,677.84 元。详见财务报表附注 9.3。

6.20 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	15,067,228.00	
抵押借款	20,000,000.00	
质押借款	14,656,085.87	
合 计	49,723,313.87	

6.21 其他长期负债

项 目	期末余额	期初余额
出租车保证金	20,003,862.30	19,733,680.00
待转销营运车牌出租收益	20,962,962.32	25,340,479.56
电器设备维护金	4,019,415.44	4,021,786.46
房屋本体金	9,336,968.75	7,228,987.43
代管维修费	26,348,603.06	25,660,603.85
大修费		237,513.30
入伙综合保证金	8,259,328.06	8,601,465.40
公共设施专用金	51,430,252.51	46,627,586.70
合 计	140,361,392.44	137,452,102.70

注：待转销营运车牌出租收益系公司子公司“深圳市国贸汽车实业公司”收取的营运车长期租赁收益，在受益期间摊入收益，摊销期限 5-25 年。

6.22 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
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

6.23 资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其它资本公积	226,883.79			226,883.79
股权投资准备	25,042,365.73	63,682.00		25,106,047.73
合 计	25,269,249.52	63,682.00		25,332,931.52

6.24 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积金		62,919,127.11		62,919,127.11
法定公益金	62,919,127.11		62,919,127.11	
合 计	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11

根据《财政部关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》（财企〔2006〕67号），对2005年12月31日的公益金结余，转作盈余公积金管理使用。

6.25 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-76,799.91
加：本年净利润转入	-46,054,221.12
期末未分配利润	-46,131,021.03

6.26 主营业务收入

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务收入	13,241,870.20	13,674,404.95
房地产销售收入	111,182,569.95	751,338,195.51
交通运输收入	40,208,163.62	37,521,836.81
商业销售收入	17,146,798.36	27,378,268.96
房屋租赁和管理收入	134,022,759.45	136,472,312.03
其他收入	8,878,796.92	6,873,204.63
小 计	324,680,958.50	973,258,222.89
公司内各业务分部间相互抵消	-12,732,288.64	-9,777,198.80
合 计	311,948,669.86	963,481,024.09

注：主营业务收入本期发生额较上年同期减少 67.62%，主要由于本期公司主要的房地产项目尚处于开发状态，本期所销售的项目为以前年度未售完部分所致。

6.27 主营业务成本

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务成本	6,451,232.04	6,686,870.50
房地产销售成本	78,234,159.99	464,730,317.68
交通运输成本	17,550,694.37	9,690,041.17
商业销售收入成本	16,182,381.40	26,257,960.91
房屋租赁和管理成本	113,591,178.42	118,219,304.10
其他成本	5,276,335.60	1,917,086.00
小 计	237,285,981.82	627,501,580.36
公司内各业务分部间相互抵消	-2,019,046.15	-4,295,859.40
合 计	235,266,935.67	623,205,720.96

注：主营业务成本本期发生额较上年同期减少 62.25%，系由于主营业务收入下降所致。

6.28 主营业务税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	15,109,733.17	46,779,143.64	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	275,233.47	565,215.83	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	510,230.03	361,283.16	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	5,164,588.90	3,909,903.12	30%—60%四级超率累进税率
其他	3,648.15	17,780.78	
合 计	21,063,433.72	51,633,326.53	

6.29 营业费用本期发生额 17,104,451.96 元，比上年同期减少 51.24%，主要系可销售房产下降而减少了营销费用所致。

6.30 管理费用本期发生额 56,395,204.55 元，比上年同期减少 55.20%，主要系本年计提的责任目标奖较上年同期大幅下降所致。

6.31 财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	16,110,849.04	32,827,225.92
减：利息收入	1,312,013.47	946,781.58
汇兑损失	724,183.99	927,199.78
减：汇兑收益	700,889.68	681,931.71
其他	446,640.84	692,529.10
合 计	15,268,770.72	32,818,241.51

注：财务费用本期发生额较上年同期减少 53.47%，主要系本期借款本金平均余额较上年同期减少及皇御苑 C 区 A 地块、风和日丽 B 组团开工将与工程项目相关的利息计入存货成本所致。

6.32 投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	-2,783,171.50	5,795,686.32

股票投资收益	681,217.30	-8,662,224.69
计提的短期投资减值准备	5,348,641.40	7,630,618.60
计提的长期投资减值准备	5,480,891.94	-8,106,192.39
股权投资清算收益		16,746,794.54
合 计	8,727,579.14	13,404,682.38

注 1：投资收益本期发生额较上年同期减少 34.89%，主要系上年子公司清算收益较大所致。

注 2：公司投资收益汇回不存在重大限制。

6.33 营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数
固定资产清理损失	14,259.33	9,488,607.07
诉讼赔款	3,947,838.75	
税收滞纳金及罚款	2,179,357.95	170,891.40
赔偿款	209,100.66	263,138.48
预计负债	19,541,677.84	2,842,046.25
非常损失		128.37
其他	38,296.09	126,009.20
合 计	25,930,530.62	12,890,820.77

注：营业外支出本期发生额较上年增加 101.16%，主要系公司上年大量清理不良固定资产形成损失、本年因对香港合和皇岗发展有限公司付款违约而预计损失所致。

6.34 非经常性损益（收益为正数、损失为负数）

项 目	本年发生数
处理长期股权投资、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
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
扣除公司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、支出	-25,043,685.01
以前年度已经计提各项减值准备的转回	45,547,589.52
扣除非经常性损益的所得税影响数	40,655.69
合 计	21,229,524.17

6.35 收到的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本年发生数
收到的其他与经营活动有关的现金	17,001,543.29
其中：深圳富临实业股份有限公司往来款	9,528,506.00
房屋维修基金	3,769,861.29

6.36 支付的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本年发生数
支付的其他与经营活动有关的现金	35,735,218.48
其中：管理费用	16,819,087.81
营业费用	11,290,274.87
支付滞纳金及罚款	2,179,357.95

7. 母公司财务报表主要项目附注

7.1 应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的 比例%	坏账准备	金 额	占总额的 比例%	坏账准备
3 年以上	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40
合 计	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40

7.2 长期股权投资

7.2.1 长期股权投资明细项目列示如下

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	488,505,004.64	17,695.09	488,487,309.55	508,037,957.99	17,695.09	508,020,262.90
其中：股权投资差额						
对合营企业投资	61,830,588.91		61,830,588.91	60,791,610.84		60,791,610.84

对其他企业股权投资	85,850,285.94	77,765,529.14	8,084,756.80	86,307,435.25	80,246,421.08	6,061,014.17
合 计	636,185,879.49	77,783,224.23	558,402,655.26	655,137,004.08	80,264,116.17	574,872,887.91

7.2.2 长期股票投资明细情况

被投资单位名称	股份类别	股票数量	期末余额
攀钢集团长城特殊钢股份有限公司	法人股	1,816,584	5,370,530.69
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
小 计			20,578,675.89

7.2.3 其他长期股权投资明细情况

被投资单位名称	投资金额	期末余额	占注册资本比例
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	15.83%
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36	21,181,023.36	10.59%
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00	30%
深圳物方陶瓷工业公司	18,983,614.14	18,983,614.14	26%
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55	38.33%
小 计	81,743,478.29	65,271,610.05	

7.2.4 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资单位权益增减额	累计增减额	期末余额
深圳市国贸汽车实业公司	100%	29,850,000.00	3,586,398.32	4,913,491.98	34,763,491.98
海南新达开发总公司	100%	20,000,000.00	-2,744,034.47	-60,429,683.19	-40,429,683.19
深圳市物业工程开发公司	100%	30,950,000.00	-2,798,059.97	-68,658,657.83	-37,708,657.83
上海深圳物业发展有限公司	100%	50,000,000.00	-1,405,209.23	3,343,752.22	53,343,752.22
深圳市皇城地产有限公司	95%	28,500,000.00	-9,780,090.93	415,361,529.08	443,861,529.08
深圳国贸物业管理有限公司	100%	20,000,000.00	24,041.11	16,512,573.28	36,512,573.28
深圳市国贸餐饮有限公司	80%	1,600,000.00	-1,804,452.55	-5,029,704.21	-3,429,704.21
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00	-853,078.06	-3,881,624.41	-1,881,624.41
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	-2,994,054.40	-8,544,367.37	3,455,632.63
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00	-828,095.17	-1,380,000.00	
深杉公司	100%	17,695.09			17,695.09

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资单位权益增减额	累计增减额	期末余额
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	47,497.77	12,481,455.01	35,667,579.01
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	969,474.59	-6,248,037.51	24,397,018.53
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	22,005.71	265,991.37	1,765,991.37
香港深业地产有限公司	100%	15,834,000.00		-15,834,000.00	
小 计		267,462,875.13	-18,557,657.28	282,872,718.42	550,335,593.55

注：被投资单位与公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

7.2.5 股权投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55	经营恶化
广东省华粤房地产股份有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00	经营恶化
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00			21,041,503.00	经营恶化
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00	经营恶化
攀钢集团长城特殊钢股份有限公司	2,480,891.94		2,480,891.94		注
同人华塑股份有限公司	2,160,300.45			2,160,300.45	经营恶化
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
小 计	80,264,116.17		2,480,891.94	77,783,224.23	

注：对攀钢集团长城特殊钢股份有限公司投资计提减值准备的原因是市价持续 2 年低于账面价值。

7.3 主营业务收入和主营业务成本

主营业务种类	本年发生数		上年发生数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	2,390,008.00	2,685,065.44	350,894,937.41	214,104,318.61
房屋租赁和管理	18,488,819.32	10,743,802.52	19,063,393.89	16,046,457.05
合 计	20,878,827.32	13,428,867.96	369,958,331.30	230,150,775.66

7.4 投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	-18,557,657.28	54,025,574.70
股票投资收益	274,205.92	327,245.44
股权投资清算收益		16,746,794.54
计提的短期投资减值准备	4,630,348.91	-566,870.38
计提的长期投资减值准备	2,480,891.94	-8,106,192.39
合 计	-11,172,210.51	62,426,551.91

注：公司投资收益汇回不存在重大限制。

8. 关联方关系及其交易

8.1 关联方关系

8.1.1 存在控制关系的关联方

8.1.1.1 存在控制关系的公司股东：

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。2004 年 10 月，根据深国资委【2004】223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》的文件，将本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司合并，组建成立了深圳市投资控股有限公司。本公司国家股原由深圳市建设投资控股公司持有，现由深圳市投资控股有限公司管理。本次国家股股权管理事项的变动，不影响本公司的总股本和股权结构。上述事项和股权变更登记尚需报中国证监会审核批准。

8.1.1.2 存在控制关系的子公司：见附注 4.1。

8.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

8.1.2.1 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

8.1.2.2 存在控制关系的子公司的注册资本见附注 4.1。

8.1.3 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

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
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
深圳市国贸石油有限公司	8,500,000.00	100			8,500,000.00	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
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20	100			7,989,869.20	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			2,000,000.00	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
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

8.1.4 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本企业的关系
------	---------

安徽南鹏造纸有限公司	联营企业
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
深圳富临实业股份有限公司	联营企业
深圳物方陶瓷工业公司	联营企业
深圳建设财务有限责任公司	同受一方控制

8.2 关联方交易

8.2.1 接受担保

8.2.1.1 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 1,800 万元借款提供担保，该借款期末余额为 1,794.83 万元。

8.2.1.2 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 2,150 万元借款提供担保。

8.2.2 提供担保

公司以其拥有的深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号房作抵押为其子公司深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田支行 7,000 万元借款提供担保。

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 1,506.72 万元。

深圳市物业工程开发公司为其公司向中国建设银行振华支行长期借款提供担保，并以其拥有的风和日丽项目 A824-0097 地块作抵押。该借款授信额度为 10,000 万元，期末借款余额为 2,000 万元。

8.2.3 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（扣除个人所得税后）为人民币 636.26 万元，其中，本年度支付上年度报酬总额（扣除个人所得税后）为人民币 455.52 万元；上年度支付给关键管理人员的报酬总额（扣除个人所得税后）为人民币 658.34 万元。

8.2.4 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%	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
其他应收款				

关联方名称	金额		占各项目款项余额比例%	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	29,705,931.45	9.69	8.86
深业地产发展有限公司	134,516,714.01	134,516,574.12	43.89	40.12
安徽南鹏造纸有限公司	10,572,704.00	11,074,784.00	3.45	3.30
深圳市国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	0.79	0.73
深圳物方陶瓷工业公司	1,747,264.25	1,747,264.25	0.57	0.52
短期借款				
深圳建设财务有限责任公司		13,200,000.00		2.86
深圳市投资控股有限公司	13,220,446.21		3.23	
其他应付款				
深圳富临实业股份有限公司	9,528,506.00		16.09	
深圳物业吉发仓储有限公司	1,825,428.00	2,145,844.00	3.08	1.89
深圳市国贸商场有限公司	1,837,695.87	4,971,590.35	3.10	4.39

9. 或有事项

9.1 未决诉讼

9.1.1 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审查。根据该再审审查决定，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。目前公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。公司根据提存财产账面价值已预计相关损失 41,772,906.07 元。

9.1.2 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：①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；②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查封财产提出异议，经省高院裁定，解除了对基永公司约 1 万平方米房产的查封。

2006 年广东省高院出具了（2002）粤高法执字第 1 号民事裁定书裁定：因出现①公司尚未将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下，②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。

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。

9.1.3 2005 年 11 月 23 日，深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司（以下：金行公司）向深圳市罗湖区人民法院起诉本公司，称由于本公司侵害了其在国贸大厦 A 区 1-5 层的合法经营权，要求法院判令本公司向其赔偿人民币 1,925,000.00 元。2006 年 5 月 28 日，深圳市罗湖区人民法院出具（2006）深罗法民一初字第 181 号民事判决书判决：驳回金行公司的诉讼请求。

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，法院已受理本案。由于尚未发现金行公司可供执行的财产，公司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。

9.1.4 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。

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和已到货的部分设备等作为供货担保，预计不会对公司造成重大损失，故未对该债权计提坏账准备。

9.1.5 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权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第 3000320987、300119899 号《房产证》。深圳市房地产权登记中心于 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。2006 年 12 月 4 日，广东省高级人民法院作出终审判决，驳回上诉，维持原判。因此，深圳市房地产权登记中心将重新审查美丝公司撤销公司持有的深房地字第 3000320987、300119899 号《房产证》的申请。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。

9.2 已决诉讼

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：①公司请求暂缓执行没有事实和法律依据，不予采纳；②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；③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；④90 号判决所确定的公司还款义务已依法执行完毕；⑤90 号判决终结执行。公司依据上述判决已确认了损失。根据《合同法》的规定，合同被解除，双方应各自返还财产，因此公司已经无须向湖北外贸驻深办交付上述 4,000 平方米房产。由于该房产原是深圳市政府指定交付湖北外贸驻深办的自用房，因此，该房产的权属还有待与政府部门协商予以确定。

9.3 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，公司预计，截至 2006 年 12 月 31 日，很可能会支付合和公司罚息 19,541,677.84 元，已计入本年损失。

9.4 担保事项

9.4.1 母公司

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。建行已申请执行本案，公司 2004 年已预计相关损失人民币 260 万元。截止报告期末，公司尚未支付担保款项。

公司已为金田公司承担了借款担保损失 5,400 万元，公司正在积极寻找金田公司可执行财产。

9.4.2 集团

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 2006 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 7,414 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。

9.5 或有资产

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（土地合同明确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。根据会计制度的规定，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。

10. 资产负债表日后事项

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《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》的规定，公司于2007年1月1日起执行新会计准则。

11. 其他重要事项

11.1 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1月29日，公司收到控股股东深圳市投资控股有限公司发来的《关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司国有股估值结果的函》，具体内容详见公司2007年1月30日2007-1号公告。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。

11.2 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。

12. 财务报表差异调节表

(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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



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 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，由于对深物业公司以前年度未入账的股票、基金等证券投资作出重大会计差错更正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 4 月 25 日

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
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	
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

后附差异调节表附注为本差异调节表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

新旧会计准则股东权益差异调节表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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 4 月 25 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、 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

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。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：