

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司

## 2007 年半年度报告摘要

### §1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

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

1.3 董事杨顺成因休假未出席本次会议，也未委托其他董事表决。

1.4 本公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 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及财务部副经理沈雪英声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

### §2 上市公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	S 深物业 A 深物业 B
股票代码	000011 200011
上市证券交易所	深圳证券交易所
	董事会秘书
姓名	郭玉梅
联系地址	深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020
传真	0755-82210610、82212043
电子信箱	<a href="mailto:0011@szwuye.com.cn">0011@szwuye.com.cn</a>

#### 2.2 主要财务数据和指标

##### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	1,720,522,132.35	1,643,924,822.20	1,651,570,450.33	4.66	4.17
所有者权益(或股东权益)	579,280,492.10	583,920,212.60	590,581,843.99	-0.79	-1.91
每股净资产	1.069	1.078	1.090	-0.79	-1.91
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	-15,989,310.15	-16,391,996.92	-13,209,656.05	-2.46	21.04
利润总额	-15,275,994.26	-20,890,686.29	-17,380,486.69	-26.88	-12.11
净利润	-15,471,109.29	-23,391,427.55	-19,559,702.90	-33.86	-20.90
扣除非经常性损益后的净利润	-16,184,425.18	-21,602,596.95	-17,770,872.30	-25.08	-8.93
基本每股收益	-0.029	-0.043	-0.036	-33.86	-20.90
稀释每股收益	-0.029	-0.043	-0.036	-33.86	-20.90
净资产收益率	-2.67%	-3.79%	-3.17%	1.12	0.50
经营活动产生的现金流量净额	-56,188,542.80	-87,089,486.03	-87,393,052.18	-35.48	-35.71
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.104	-0.161	-0.161	-35.48	-35.71

### 2.2.2 非经常性损益项目

适用      不适用

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-87,197.65
营业外收入	1,057,600.29

营业外支出	257,086.75
合计	713,315.89

### 2.2.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

单位：人民币千元

项目	净利润（2007年1-6月）	净资产（截至2007年6月30日）
依据中国会计准则计算	-15,471	579,280
依据国际会计准则计算	-15,471	579,280

## §3 股本变动及股东情况

### 3.1 股份变动情况表

适用 不适用

### 3.2 前10名股东、前10名流通股股东或无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数		截至报告期期末，本公司股东总数为28,765户；其中，A股股东20,247户，B股股东8,518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
曾颖	B股	0.40	1911728	0	0
深圳经济特区免税商品企业有限公司	定向法人股	0.29	1573000	1573000	0
刘刚	B股	0.28	1332100	0	0
云南云电财金管理有限公司	A股公众股	0.23	1100000	0	
上海肇达投资咨询有限公司	法人股	0.19	1010000	1010000	0
GUOTAIJUNAN SECURITIES HONG KONG LIMITED	B股	0.166	799100	0	?
大鹏证券有限责任公司	法人股	0.15	786500	786500	786500
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		

曾颖	1911728	B
刘刚	1332100	B
云南云电财金管理有限公司	1100000	A
GUOTAI JUNAN SECURITIES HONG KONG LIMITED	799100	B
长江证券有限责任公司	750000	A
曾旋	693250	B
深圳市好万家实业发展有限公司	637000	A
Raven Oil Limited	500000	B
李洪茂	480491	A
夏倩茹	475760	B
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：

深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。

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。

### 3.3 控股股东及实际控制人

适用          不适用

## § 4 董事、监事和高级管理人员情况

### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用          不适用

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
刘家科	监事	A 股：5000 股 B 股：4900 股	B 股：5000 股	B 股：6100 股	B 股：3800 股	市场变现

## § 5 董事会报告

### 5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币千元

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	40425	35737	11.60	—57.36	—45.83	—61.85
物业管理	61032	58845	3.58	9.31	29.63	—80.86

及租赁						
出租车客运	19720	9620	51.22	8.09	17.09	-6.82

注：本公司主营业务不涉及关联较易。

## 5.2 主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳	14790	-16.46
华东	0	0
海南	195	1850.00

## 5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用      不适用

## 5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用      不适用

由于主营业务销售结算的房地产开发项目是多年遗留的尾盘，成本利润率较低导致主营业务盈利能力大幅下降。

## 5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用      不适用

## 5.6 募集资金使用情况

### 5.6.1 募集资金运用

适用      不适用

### 5.6.2 变更项目情况

适用      不适用

## 5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

适用      不适用

## 5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用      不适用

业绩预告情况	<input type="checkbox"/> 亏损	<input type="checkbox"/> 同向大幅上升
--------	-----------------------------	---------------------------------

	<input type="checkbox"/> 同向大幅下降 <input type="checkbox"/> 扭亏
<b>业绩预告的说明</b>	由于公司的房地产项目尚处于开发状态，均未达到销售条件，报告期内所销售的房产为以前年度未售完的部分尾盘房产，预计年初至下一报告期期末的累计净利润仍然是亏损。

**5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用            不适用

**5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明**

适用            不适用

在 2006 年度的财务审计中，武汉众环会计师事务所出具了带导致保留意见和强调事项的审计报告，董事会、监事会亦在 2006 年度报告中做了相应说明。本公司对审计报告中所涉及保留意见和强调事项说明如下：

1、保留意见的进展情况

2007 年 7 月 12 日，武汉众环会计师事务所有限责任公司出具了《对深圳市物业发展（集团）股份有限公司账外短期投资的专项核查报告》。该报告对大额的原始凭证不齐的存取款说明如下：

根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 6 月 14 日该账户转出证券保证金 1,100,000.00 元，上述款项又于下一交易日 1996 年 6 月 17 日转入，但资金转出转入均无原始单据证明其款项性质。

根据收集到的平安证券有限责任公司深圳深南中路证券营业部深物业公司持有的 A 股账户对账单，1996 年 9 月 13 日该账户各发生一笔证券保证金 4,000,000.00 元的转出转入记录，但均无原始单据证明其款项性质。

2、截至本报告期末，审计报告中所涉及之强调事项均未有新进展。

**§6 重要事项**

**6.1 收购、出售资产及资产重组**

**6.1.1 收购资产**

适用            不适用

**6.1.2 出售资产**

适用            不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

适用 不适用

6.2 担保事项

适用 不适用

单位：人民币万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期 （协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 （是或否）
金田集团公司	1998.12.30	260	连带责任担保	1998.12.30-- 1999.09.30	否	否
报告期内担保发生额合计注6			0元			
报告期末担保余额合计（A） 注6			260			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			3,955			
报告期末对子公司担保余额合计（B）			10,955			
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）			11,215			
担保总额占净资产的比例			19.36%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）			0元			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的担保金额（D）			260			

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0 元
上述三项担保金额合计 (C+D+E) 注 7	260

### 6.3 非经营性关联债权债务往来

适用      不适用

单位：人民币万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市投资控股有限公司			82	1404
深圳富临实业股份有限公司				953
深圳物业吉发仓储有限公司				183
深圳国贸天安物业有限公司		2971		
安徽南鹏造纸有限公司		1057		
深圳市国贸实业发展有限公司		243		
深圳物方陶瓷工业有限公司		175		
合计	0	4446	82	2540

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

### 6.4 重大诉讼仲裁事项

适用      不适用

1、报告期内，未新增重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内，以前披露的重大诉讼、仲裁事项进展情况如下：

、本公司在 2000 至 2006 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。

、本公司在 2001 年 4 月 12 日临时公告、2000 至 2006 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,根据最高人民法院的最新规定,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。

、本公司在2005、2006年度报告中披露的本公司诉深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司一案,法院受理后。已经公开开庭进行审理。现等待法院判决。

、本公司在2006年度报告中披露的“多快电梯”合同纠纷案,深圳市中级人民法院作出(2006)深中法民五初字第116号民事判决,因本公司申请而被查封的皇城广场1902、皇城广场裙楼1029、1030、1030A、1029A共五套房产被确认为海南多快电梯维修(远东)有限公司、多快电梯(远东)有限公司、多快电梯远东(1996)有限公司的共同共有财产。该结果可能会对控股子公司皇城地产的执行工作造成一定的难度或障碍,皇城地产会依法全力维护合法权益。

、本公司在2004年度报告、2006年4月15日临时公告、2006年8月5日临时公告、2007年4月11日临时公告、2006年度报告、2007年5月19日临时公告披露的“美丝公司诉讼案”,本公司于2007年7月9日向深圳市人民政府行政复议办公室提起行政复议,认为深圳市房地产权登记中心撤销本公司持有的深房地字第3000119899和3000320987号《房地产证》,将美林厂房、综合楼及所占土地使用权的登记恢复至深房地字第0103142号和0103139号《房地产证》的登记状态,违反了深圳市人民政府《深圳市人民政府关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》(深府(2001)94号)的规定,请求深圳市人民政府撤销(深房登(2007)27号)《关于撤销深房地字第3000119899和3000320987号《房地产证》的决定》。深圳市人民政府行政复议办公室已于当日受理了本公司的申请。

## 6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 6.5.1 证券投资情况

适用      不适用

序	证券品种	证券代	证券简	初始投资金	持有数量	期末账面值	占期末证	报告期损益
---	------	-----	-----	-------	------	-------	------	-------

号		码	称	额(元)			券总投资 比例(%)	
1	深圳 B 股	200002	深万科 B	289,072.93	383,818	6,169,951.11	25.75	2,390,970.60
2	上海 A 股	600694	大连商 场	452,814.99	72,455	4,419,145.00	18.44	1,108,576.65
3	深圳 A 股	000001	深发展	884,264.31	122,081	3,052,587.00	12.74	1,407,203.30
4	深圳 A 股	000581	威孚高 科	960,116.79	158,184	2,799,856.80	11.69	1,575,512.64
5	香港股票	688	中国海 外	855,877.82	180,000	2,139,694.56	8.93	438,462.00
6	深圳 A 股	000570	苏长柴 A	459,470.40	51,480	684,684.00	2.86	470,527.20
7	深圳基金	184705	基金裕 泽	639,792.64	300,000	639,000.00	2.67	120,300.00
8	深圳 A 股	000601	韶能股 份	457,904.17	82425.00	470,646.75	1.96	178,038.00
9	深圳基金	184719	基金融 鑫	964,734.55	187,500	468,750.00	1.96	95,062.50
10	深圳 A 股	000782	美达股 份	513,461.96	74,515	407,597.05	1.70	207,151.70
期末持有的其他证券投资				1,863,590.36	----	2,707,544.20	11.30	1,163,779.94
报告期已出售证券投资损益				----	----	----	----	6,796,989.79
合计				8,341,100.92	----	23,959,456.47	100%	15,952,574.32

### 6.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用      不适用

证券代码	证券简称	初始投资金 额	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损 益	报告期所有 者权益变动
000569	*ST 长钢	7,317,750.20	0.24%	11,487,507.60	0	4,169,757.40
000509	S*ST 华塑	2,962,500.00	0.33%	802,199.55	0	0

合计		10,280,250.20		12,289,707.15	0	4,169,757.40
----	--	---------------	--	---------------	---	--------------

### 6.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

适用          不适用

### 6.5.4 其他重大事项情况

适用          不适用

1、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。

2、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。

3、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。截至报告期末，尚有未清偿逾期欠款 9,830 万元。预计截至报告日，很可能会支付合和公司罚息 19,541,677.84 元，本公司已在账内预计该笔损失。

## § 7 财务报告

7.1 本公司 2007 年半年度报告未经审计。

7.2 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表。

## 7.2.1 资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2007年06月30日 单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	129,892,354.85	66,012,454.82	92,624,163.31	31,776,172.64
交易性金融资产	23,959,456.47	19,357,934.16	26,969,628.70	23,407,441.27
应收票据				
应收账款	73,251,691.33	56,026,115.00	67,280,936.04	56,026,115.00
预付款项	2,549,233.58	104,200.00	1,805,927.26	137,323.00
其他应收款	75,133,210.16	326,464,731.91	76,713,136.96	306,999,723.90
买入返售金融资产				
存货	952,696,859.98	162,735,225.38	916,130,343.05	162,692,562.38
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,042,279.54		2,481,948.00	
流动资产合计	1,260,525,085.91	630,700,661.27	1,184,006,083.32	581,039,338.19
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	11,487,507.60	9,355,407.60	7,317,750.20	5,827,680.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	71,058,472.50	553,545,782.05	70,544,815.02	553,032,124.57
投资性房地产	178,311,785.01	116,112,711.18	182,201,225.68	119,158,213.03
固定资产	121,213,595.30	83,064,281.61	128,476,075.45	85,903,791.53
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	68,870,633.56		70,020,245.00	175,960.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	245,004.00		280,001.99	
递延所得税资产	8,810,048.47		8,724,253.67	
其他非流动资产				
非流动资产合计	459,997,046.44	762,078,182.44	467,564,367.01	764,097,769.13
资产总计	1,720,522,132.35	1,392,778,843.71	1,651,570,450.33	1,345,137,107.32
流动负债：				
短期借款	404,205,408.12	311,205,408.12	409,889,914.94	317,109,914.94
交易性金融负债				
应付票据				

应付账款	174,986,089.30	35,652,705.85	188,916,595.28	36,052,434.35
预收款项	24,282,156.87	906,245.85	11,802,982.03	387,114.85
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	28,656,034.29	3,962,985.26	29,036,802.88	3,821,983.67
应交税费	32,456,698.87	1,984,489.66	39,543,631.69	8,624,254.01
应付股利				
应付利息				
其他应付款	130,770,217.36	315,062,160.84	126,938,625.33	311,941,744.35
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	795,356,604.81	668,773,995.58	806,128,552.15	677,937,446.17
非流动负债：				
长期借款	146,285,947.11	80,000,000.00	49,723,313.87	20,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	63,914,583.91	44,372,906.07	63,914,583.91	44,372,906.07
递延所得税负债				
其他非流动负债	134,823,740.45	9,886,144.84	140,361,392.44	9,886,144.84
非流动负债合计	345,024,271.47	134,259,050.91	253,999,290.22	74,259,050.91
负债合计	1,140,380,876.28	803,033,046.49	1,060,127,842.37	752,196,497.08
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	29,502,688.92	28,860,659.12	25,332,931.52	25,332,931.52
减：库存股				
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
一般风险准备				
未分配利润	-54,940,498.93	-43,833,164.01	-39,469,389.64	-37,110,623.39
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	579,280,492.10	589,745,797.22	590,581,843.99	592,940,610.24
少数股东权益	860,763.97		860,763.97	
所有者权益合计	580,141,256.07	589,745,797.22	591,442,607.96	592,940,610.24
负债和所有者权益总计	1,720,522,132.35	1,392,778,843.71	1,651,570,450.33	1,345,137,107.32

## 7.2.2 利润表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2007年1-6月 单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	149,851,407.46	8,533,034.29	180,244,182.07	10,002,525.58

其中：营业收入	149,851,407.46	8,533,034.29	180,244,182.07	10,002,525.58
二、营业总成本	182,306,949.41	31,144,048.67	198,540,855.11	35,134,802.08
其中：营业成本	121,813,029.64	3,966,170.14	124,524,965.1	5,822,231.60
营业税金及附加	7,283,424.64	443,030.14	13,828,778.23	662,666.76
销售费用	5,976,799.72		10,538,414.08	
管理费用	43,347,948.65	21,050,615.88	50,033,696.78	22,006,069.07
财务费用	6,772,331.87	5,684,232.51	5,945,038.43	5,240,835.65
资产减值损失	-2,886,585.11		-6,330,037.51	1,402,999.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	9,155,584.53	7,871,007.39	4,738,444.27	4,266,117.64
投资收益(损失以“-” 号填列)	7,310,647.27	7,282,555.64	348,572.72	348,572.72
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	513,657.46	513,657.46	348,572.72	348,572.72
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	-15,989,310.15	-7,457,451.35	-13,209,656.05	-20,517,586.14
加：营业外收入	1,057,600.29	900,134.77	738,777.59	115,131.00
减：营业外支出	344,284.40	165,224.04	4,909,608.23	4,398,407.00
其中：非流动资产处置 损失	87,197.65			
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	-15,275,994.26	-6,722,540.62	-17,380,486.69	-24,800,862.14
减：所得税费用	195,115.03		2,179,216.21	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-15,471,109.29	-6,722,540.62	-19,559,702.90	-24,800,862.14
归属于母公司所有者 的净利润	-15,471,109.29	-6,722,540.62	-19,559,702.90	-24,800,862.14
少数股东损益				
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.0286	-0.0124	-0.0361	-0.0458
(二)稀释每股收益	-0.0286	-0.0124	-0.0361	-0.0458

### 7.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2007年1-6月 单位：(人民币)元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收 到的现金	172,736,891.23	8,533,034.29	169,698,790.93	10,266,682.84

处置交易性金融资产净增加额				
收到的税费返还	2,584,084.85	892,244.27		
收到其他与经营活动有关的现金	29,256,650.05	8,374,068.62	19,307,106.26	96,164,904.58
经营活动现金流入小计	204,577,626.13	17,799,347.18	189,005,897.19	106,431,587.42
购买商品、接受劳务支付的现金	112,929,055.62	1,086,749.23	79,266,926.60	10,846,535.45
支付给职工以及为职工支付的现金	69,395,283.66	9,694,434.00	111,907,040.44	26,105,932.69
支付的各项税费	18,546,494.18	7,445,865.34	43,907,162.54	16,034,326.24
支付其他与经营活动有关的现金	59,895,335.47	26,560,925.56	41,317,819.79	41,981,484.73
经营活动现金流出小计	260,766,168.93	44,787,974.13	276,398,949.37	94,968,279.11
经营活动产生的现金流量净额	-56,188,542.80	-26,988,626.95	-87,393,052.18	11,463,308.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	19,282,607.29	19,080,724.87		
取得投资收益收到的现金			400.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			20,900.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	19,282,607.29	19,080,724.87	21,300.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	501,159.00	235,236.00	828,763.00	23,480.00
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出	501,159.00	235,236.00	828,763.00	23,480.00

小计				
投资活动产生的现金流量净额	18,781,448.29	18,845,488.87	-807,463.00	-23,480.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	233,550,000.00	190,000,000.00	113,080,000.00	85,300,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	233,550,000.00	190,000,000.00	113,080,000.00	85,300,000.00
偿还债务支付的现金	143,492,202.27	136,724,835.51	141,261,497.12	90,282,117.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,331,360.71	10,895,744.23	14,177,114.69	10,572,889.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	158,823,562.98	147,620,579.74	155,438,611.81	100,855,006.99
筹资活动产生的现金流量净额	74,726,437.02	42,379,420.26	-42,358,611.81	-15,555,006.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-51,150.96		-16,548.81	
五、现金及现金等价物净增加额	37,268,191.55	34,236,282.18	-130,575,675.80	-4,115,178.68
加：期初现金及现金等价物余额	92,624,163.31	31,776,172.64	241,754,808.45	14,202,724.29
六、期末现金及现金等价物余额	129,892,354.86	66,012,454.82	111,179,132.65	10,087,545.61

#### 7.2.4 现金流量表附注：

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司 2007年06月30日 单位：(人民币)元

补充资料	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	-15,471,109.29	-6,722,540.62	-19,559,702.90	-24,800,862.14
加：资产减值准备	-2,886,585.11		-6,330,037.51	1,402,999.00

固定资产折旧、油气资产折耗、生产生物资产折旧	11,393,310.79	6,036,509.77	10,509,185.07	5,631,802.64
无形资产摊销	1,233,349.44	259,698.00	973,651.44	
长期待摊费用摊销	34,998.00		35,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			-6,793.19	7,736.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	87,197.65			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-9,155,584.53	-7,871,007.39	-4,738,444.27	-4,266,117.64
财务费用（收益以“-”号填列）	6,772,331.87	5,684,232.51	6,703,385.30	5,240,835.65
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,310,647.27	-7,282,555.64	-348,572.72	-348,572.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-85,794.80		-321,525.05	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）				
存货的减少（增加以“-”号填列）	-32,646,630.18	-42,663.00	28,949,515.71	4,610,796.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,134,134.81	-19,431,885.01	11,673,407.06	76,924,350.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-10,625,092.51	-3,258,943.77	-114,932,121.12	-52,948,454.31
其他	7,605,847.95	5,640,528.20		8,794.58
经营活动产生的现金流量净额	-56,188,542.80	-26,988,626.95	-87,393,052.18	11,463,308.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3. 现金及现金等价物净变动情况：				
现金的期末余额	129,892,354.85	66,012,454.82	111,179,132.65	10,087,545.61
减：现金的期初余额	92,624,163.31	31,776,172.64	241,754,808.45	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	37,268,191.54	34,236,282.18	-130,575,675.80	-4,115,178.68
------------------	---------------	---------------	-----------------	---------------

### 现金和现金等价物

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、现金	129,892,354.86	66,012,454.82	111,179,132.65	10,087,545.61
其中：库存现金	377,290.04	96,038.21	357,465.25	54,573.27
可随时用于支付的 银行存款	115,447,757.65	65,859,363.68	97,035,180.52	10,032,972.34
可随时用于支付 的其他货币资金	14,067,307.16	57,052.93	13,786,486.88	
二、现金等价物				
其中：三个月内到期的 债券投资				
三、期末现金及现金等价物 余额	129,892,354.86	66,012,454.82	111,179,132.65	10,087,545.61
其中：母公司或集团内 子公司使用受限制的现金 和现金等价物				

### 7.2.5 所有者权益变动表

## 合并所有者权益变动表

2007年6月

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	本期金额（2007年6月）							少数股东 权益	所有者权益合 计
	归属于母公司所有者权益						其他		
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润				
一、上年年末余 额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-46,131,021.03			583,920,212.60	
加：会计政策 变更					6,661,631.39		860,763.97	7,522,395.36	
前期差错 更正									

二、本年年初余额	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-39,469,389.64		860,763.97	591,442,607.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,169,757.40			-15,471,109.29			-11,301,351.89
（一）净利润					-15,471,109.29			-15,471,109.29
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		4,169,757.40						4,169,757.40
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		4,169,757.40						4,169,757.40
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他								
上述（一）和（二）小计		4,169,757.40			-15,471,109.29			-11,301,351.89
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者（或股东）的分配								
3.其他								
（五）所有者权益内部结构								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								

4.其他								
<b>四、本年年末余额</b>	541,799,175.00	29,502,688.92		62,919,127.11	-54,940,498.93		860,763.97	580,141,256.07

## 合并所有者权益变动表(续表)

2007年6月

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	上年金额（2006年度）							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	541,799,175.00	25,269,249.52		65,959,753.29	17,230,214.97			650,258,392.78
加：会计政策变更								
前期差错更正				-3,040,626.18	-17,307,014.88			-20,347,641.06
<b>二、本年初余额</b>	541,799,175.00	25,269,249.52		62,919,127.11	-76,799.91			629,910,751.72
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		63,682.00			-46,054,221.12			-45,990,539.12
（一）净利润					-46,054,221.12			-46,054,221.12
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		63,682.00						63,682.00
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的								

所得税影响								
4.其他		63,682.00						63,682.00
上述(一)和(二)小计		63,682.00			-46,054,221.12			-45,990,539.12
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者(或股东)的分配								
3.其他								
(五)所有者权益内部结构								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
<b>四、本年年末余额</b>	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-46,131,021.03			583,920,212.60

## 所有者权益变动表

2007年6月

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司(母公司)

单位：(人民币)元

项目	本期金额(2007年6月)		
	归属于母公司所有者权益	少	所有者权益合

	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	其他	数 股 东 权 益	计
<b>一、上年年末余额</b>	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-43,033,774.37			587,017,459.26
加：会计政策变更					5,923,150.98			5,923,150.98
前期差错更正								
<b>二、本年年初余额</b>	541,799,175.00	25,332,931.52		62,919,127.11	-37,110,623.39			592,940,610.24
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>		3,527,727.60			-6,722,540.62			-3,194,813.02
（一）净利润					-6,722,540.62			
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		3,527,727.60						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他								
上述（一）和（二）小计								
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配								

1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配							
3.其他							
(五)所有者权益内部结构							
1.资本公积转增资本(或股本)							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
<b>四、本年年末余额</b>	541799,175	28,860,659.12		62,919,127.11	-43,833,164.01		589,745,797.22

## 所有者权益变动表(续表)

2007年6月

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司(母公司)

单位：(人民币)元

项目	上年金额(2006年度)							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	541,799,175	25,269,249.52		65,959,753.29	20,443,214.97		653,471,392.78	
加：会计政策变更								
前期差错更正				-3,040,626.18	-17,307,014.88		-20,347,641.06	
<b>二、本年初余额</b>	541,799,175	25,269,249.52		62,919,127.11	3,136,200.09		633,123,751.72	
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>					-46,106,292.46		-46,106,292.46	
(一)净利润								

(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计							
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结构							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
<b>四、本年年末余额</b>	541,799,175	25,332,931.52		62,919,127.11	-43,033,774.37		587,017,459.26

### 7.3 报表附注

### 7.3.1 公司发生会计政策、会计估计变更或会计差错的更正情况。

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：

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）。该差异追溯调整增加公司 2007 年初股东权益 5,923,150.98 元

#### 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。该差异追溯调整增加公司 2007 年初股东权益 8,724,253.67 元

#### 其他

截至 2006 年 12 月 31 日，在旧会计准则下，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，这些子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。该差异减少公司 2007 年初股东权益 7,125,009.29 元。

上述因素共追溯调整增加公司 2007 年初股东权益 7,522,395.36 元。

### 7.3.2 财务报表合并范围的变化情况。

截至 2006 年 12 月 31 日，在原会计准则下，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。现公司自 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则，因此，在新会计准则下，这些子公司仍应被纳入合并会计报表范围。由于将这些子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。该差异减少公司2007年的年初股东权益7,125,009.29元。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

二 七年八月十四日