

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2005 年度报告

2006 年 3 月 11 日

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、孔雨泉先生因出差未能出席本次审议年报的董事会会议，但均于会前审议了会议材料并委托独立董事张建军先生对会议各项议题投了赞成票；董事郭元先先生因故未能出席本次会议，亦未委托其他董事投票。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了有强调事项的无保留意见审计报告。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。

本公司董事长田承刚先生、主管会计工作负责人查生明先生、财务部经理章渭女士声明：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	5
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
五、公司治理结构	13
六、股东大会简介	15
七、董事会报告	15
八、监事会报告	23
九、重要事项	24
十、财务报告	28
十一、备查文件目录	28

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：田承刚
- 3、董事会秘书：郭玉梅
证券事务代表：董巍
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：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	98,970,133.62
净利润	82,902,699.63
扣除非经常性损益的净利润	56,104,024.05
主营业务利润	288,641,976.60
其他业务利润	1,491,126.92
营业利润	96,352,744.44
投资收益	13,543,300.76
补贴收入	0.00

营业外收支净额	-10,925,911.58
经营活动产生的现金流量净额	220,842,222.05
现金及现金等价物净增加额	-1,212,742.82

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	7,569,770.61
2、短期投资损益	-8,989,470.13
3、扣除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	1,653,326.05
4、扣除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	-3,402,213.70
5、以前年度已经计提各项减值准备的转回	28,788,501.24
所得税影响数	1,178,761.51
合计	26,798,675.58

财务报表差异调节表

单位:人民币 千元

(一)

项目	净利润(2005年度)	净资产(截至2005年12月31日)
依据中国会计准则计算	82,903	650,258
摊销数转回至固定资产		-6,368
费用摊销调整	-1,165	-1,316
其他	-2,207	-14,578
依据国际会计准则计算	79,531	627,996

(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	2005年度	2004年度	2003年度
主营业务收入	963,481,024.09	1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
净利润	82,902,699.63	90,449,977.35	77,001,831.44
总资产	1,792,535,811.46	2,302,935,990.54	2,437,227,899.69
股东权益			
(不含少数股东权益)	650,258,392.78	567,128,809.36	474,222,712.97
每股收益	0.153	0.167	0.142
扣除非经常性损益后的			
每股收益	0.104	0.160	0.229

每股净资产	1.200	1.047	0.875
调整后的每股净资产	0.965	0.789	0.513
每股经营活动产生的			
现金流量净额	0.408	0.483	0.346
净资产收益率	12.75%	15.95%	16.24%
扣除非经常性损益后的			
加权平均净资产收益率	9.22%	16.72%	32.95%

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：

2005年

单位：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	加权平均
主营业务利润	44.39%	47.43%	0.5327	0.5327
营业利润	14.82%	15.83%	0.1778	0.1778
净利润	12.75%	13.62%	0.1530	0.1530
扣除非经营性损益后的净利润	8.63%	9.22%	0.1036	0.1036

（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	399,320,441.91	226,883.79	374,278,076.18	25,269,249.52	注1
盈余公积	62,919,127.11	3,040,626.18		65,959,753.29	从净利润中提取数
其中：					从净利润中提
法定公益金	62,919,127.11	1,013,542.06		63,932,669.17	取数
未分配利润	-436,909,934.66	457,180,775.81	3,040,626.18	17,230,214.97	注2
股东权益合计	567,128,809.36	460,448,285.78	377,318,702.36	650,258,392.78	-----

注1：资本公积变动原因：报告期内资本公积增加系本部将无法支付的应付款226,883.79元转入，资本公积减少系本年以资本公积374,278,076.18元弥补以前年度亏损。

注2：未分配利润变动原因：增加数为净利润82,902,699.63及以资本公积弥补以前年度亏损374,278,076.18。减少数为提取盈余公积和公益金3,040,626.18元。

三、股本变动及股东情况

(一)2005 年度公司股本变动情况

1、股份变动情况表

2005 年度

单位：股

	本次变动前 (数量及比例)	本次变动增减(+ -)					本次变动后 (数量及比例)
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	
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 (12.03%)						65,200,850 (12.03%)
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 (71.78%)						388,948,563 (71.78%)
二、已上市流通股份		无	无	无	无	无	
1、人民币普通股	91,355,000 (16.86%)						91,355,000 (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	36,300 (0.0067%)						36,300 (0.0067%)
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，公司于 2005 年 12 月启动了股权分置改革工作，截至本报告披露日，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 38805 户，其中：A 股 30834 户，B 股 7971 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
深圳经济特区免税商品企业公司	定向法人股	0.29	1573000	1573000	0
上海肇达投资咨询有限公司	定向法人股	0.19	1010000	1010000	0
游贤惠	流通 A 股	0.17	930000	0	未知
杜年	流通 A 股	0.15	802663	0	未知
大鹏证券有限责任公司	定向法人股	0.15	786500	786500	司法冻结 786500
上海昆凌工贸有限公司	定向法人股	0.12	629200	629200	0
GUOTAIJUNANSECURIES HONGKONG LIMITED	B 股	0.10	539803	0	未知
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	
游贤惠	930000			A	
杜年	802663			A	
GUOTAIJUNANSECURIES HONGKONG LIMITED	539803			B	
曾颖	536900			B	
程斌	536000			A	
邵湘文	534380			A	
万涛	531700			A	
陈文建	506899			A	
郑桂良	497200			A	
陈申英	486201			A	
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。				

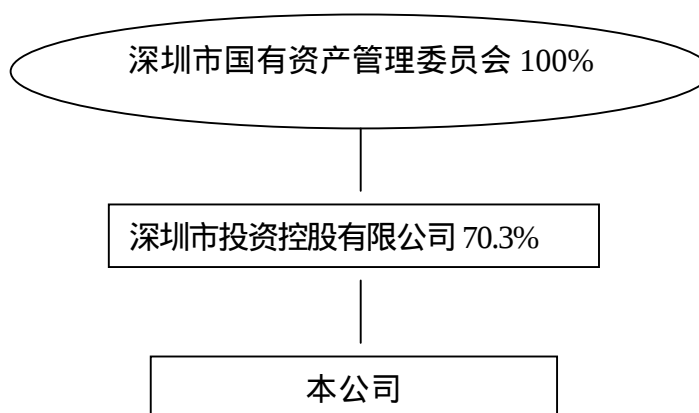
附注：

- 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，本公司控股股东登记仍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。

4、报告期内，本公司第一、第二大股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司与卓见投资有限公司在深圳签署了《深圳市物业发展(集团)股份有限

公司之(股份转让协议)》，将持有的全部深物业股份转让给卓见投资有限公司（卓见投资有限公司是香港联合交易所上市公司九龙建业有限公司的控股子公司），待转让手续完成后，卓见投资将持有本公司 70.3%的股份，为本公司的绝对控股股东，本公司将从国有控股转变为港资控股。本公司已就该项收购事宜于 2005 年 4 月 5 日在指定媒体做了披露；目前，相关股权过户手续正在办理之中，本公司将根据有关规定就收购进展情况做持续披露。

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)
田承刚	董事长	男	52	2004.6-2007.6	0	0
郭元先	董 事	男	52	2004.6-2007.6	0	0
查生明	董事 副总经理	男	58	2004.6-2007.6	18150	18150
杨顺成	董事 副总经理	男	58	2004.6-2007.6	0	0
李 真	董 事	男	43	2004.6-2007.6	0	0
王慧敏	董 事	女	39	2004.6-2007.6	0	0
张建军	独立董事	男	42	2004.6-2007.6	0	0
姜长龙	独立董事	男	41	2004.6-2007.6	0	0
孔雨泉	独立董事	男	41	2004.6-2007.6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	55	2004.6-2007.6	0	0
童庆火	监事 人事部经理	男	43	2004.6-2007.6	0	0
刘家科	监事 纪检室副主任	男	57	2004.6-2007.6	0	0
金臣贵	监事 审计部副经理	男	58	2004.6-2007.6	0	0
马德琴	监事 工会干部	女	52	2004.6-2007.6	0	0
罗汝荣	总经理	男	49	2005.4-	0	0
卫玉馨	财务总监	女	46	2005.4-	0	0
罗俊德	副总经理	男	56	2003.1-2004.6	0	0
刘胤华	总工程师	男	46	2003.3-2004.6	0	0
郭玉梅	董事会秘书 董办主任	女	46	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：

田承刚先生，1953 年 12 月生，研究生学历，高级经营师，高级政工师。有三十余年国家机关行政管理、企业管理经验，有部队服役经历；曾先后任四川省

进出口商检局办公室副主任、国家人事部考录司资格审查处处长、珠海市委委员、外经贸委主任、党组书记，珠海贸促会、商会会长；1996年7月起至今任本公司董事长、党委书记、深圳市人大代表。

郭元先先生，1954年12月生，研究生学历，高级经济师。有二十余年部队服役经历，曾担任空军司令部军训部地面部队处处长；转业后在中国南方证券公司工作，曾任总裁助理、副总裁、董事总经理，党委副书记；2002年6月起任本公司控股股东--深圳市建设投资控股公司副总裁，2004年9月至今任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委书记、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。

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。

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。

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。

孔雨泉先生，1965 年生，中国人民大学法学硕士，英国 WARWICK 大学法学硕士。有十余年地方证券管理机关管理经验。曾任深圳人民银行证管处副主任科员；1993 年—2002 年在深圳市证券管理办公室工作，历任主任科员、综合处副处长、上市公司监管处副处长；2003 年 4 月起至今先后任中山证券有限公司总经济师、首席律师，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。

童庆火先生，1963 年 12 月生，政工师，硕士研究生，有十余年企业政工、人事管理经验。1996 年 9 月调入本公司，曾任人事部副经理，现任总经理助理、人事部经理，公司监事。

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，现年四十六岁，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。

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。

2、现任董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

序号	姓名	年度报酬(万元)
1	田承刚	62.6
2	郭元先	在沙河集团公司领薪
3	王慧敏	在投资控股公司领薪
4	李真	在通产实业公司领薪
5	查生明	49.07
6	杨顺成	48.95
7	姜长龙	独董津贴 3 万元
8	张建军	独董津贴 3 万元
9	孔雨泉	独董津贴 3 万元
10	曹子杨	63.84
11	童庆火	37.22
12	马德琴	37.45
13	刘家科	33.17
14	金臣贵	27.77
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	48.89
18	刘胤华	49.49
19	郭玉梅	37.37
合计	495.82	

2005 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。经公司 2006 年度第一次董事会会议审议通过。

4、人事变动情况

①报告期内，根据 2005 年 4 月 1 日在深圳签署的《深圳市物业发展（集团）股份有限公司之股份转让协议》，董事会聘请罗汝荣先生担任过渡期的公司总经理，聘请卫玉馨女士担任过渡期的公司财务总监；

②报告期内，因工作调动原因，方一兵先生辞去公司董事、总经理职务；

③报告期内，何文华先生因退休原因辞去公司董事职务。

（二）员工情况

本公司现有员工 1918 人，其中生产人员 1099 人，销售人员 164 人，技术人员 589 人，财务人员 79 人，行政人员 138 人，大中专以上文化程度的 1172 人，目前需要承担费用的退休职工 111 人。

五、公司治理结构

（一）公司治理

近年，公司按照证券监管机构的规范性文件要求，业已逐步建立了一套较为完善、清晰的法人治理体系，公司的各项经营活动在自律、规范的轨道中进行。

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》，办理股权转让的诸项审批程序以及最终完成过户的相关手续，需经过较长时间，过渡期内可能存在的各种不明朗因素难免会对公司的正常生产经营造成影响，为了维护公司全体股东利益，确保过渡期公司经营活动得以正常开展，公司董事会形成了《关于保护转让方、受让方及全体中小股东权益的董事会决议》，采取了相应措施，进一步强化规范治理，强化董事会的法

定管理职能，重大事项均须由董事会讨论决定；一切重大经营活动在符合《公司法》、《公司章程》及本公司各项管理规定的框架下进行，全面履行《股份转让协议》及其附件的相关内容；加大信息披露的力度，保障广大投资者的知情权；在全公司范围内广泛宣传新《公司法》、《证券法》，强化和提高公司各层次依法办事的能力。

对照规范性文件，本公司今后重点将在建立有效激励约束机制上进行探索，进一步提高工作效率及经营效益，增强竞争力，保障全体股东的投资权益。

（二）独立董事履行职责情况

报告期内，公司三名独立董事为姜长龙先生、张建军先生、孔雨泉先生，均为地方证券、法律、财经学术界具有一定影响的专业人士，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	5	4	1	0	委托孔雨泉表决
张建军	5	5	0	0	--
孔雨泉	5	5	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	聘任过渡期的总经理及财务总监	希望公司对过渡期间总经理、财务总监的职权有明确的过渡性制度规范，以切实控制上市公司收购期间的风险，保护中小投资者利益，保障公司的规范运作。			于 2005 年 4 月 19 日董事会会议时就这两项议案持保留意见，投了弃权票。
张建军	同上	同上			同上
孔雨泉	同上	同上			同上
出具独立意见情况					
1、就聘任过渡期总经理、财务总监事宜发布独立意见。					
2、就股权分置改革方案发布独立意见。					

（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

报告期内，公司董事会于 2005 年 5 月 28 日发出了召开 2004 年度股东大会的通知，会议于 6 月 28 日上午 9：30 分在深圳国贸商业大厦 35 层如期召开。本次大会在通知、召集、召开程序上符合《公司法》、公司《章程》的有关规定，与会股东及授权代表 5 人，代表股份 383479633 股，占公司总股本 70.78%。其中，外资股股东 1 人，代表股份 83071 股，占公司外资股股东表决权股份总数 0.14%；公司部分董事、监事、高级管理人员出席了会议，信达律师事务所执业律师郑伟鹤先生见证了本次大会，并出具了法律意见书。大会由董事长田承刚先生主持。

会议以现场投票方式，一致通过了《2004 年度董事会工作报告》、《2004 年度监事会工作报告》、《2004 年度财务决算报告》、《2004 年度报告》、《2004 年度利润分配及弥补亏损的议案》、《修改公司〈章程〉的议案》、《聘用 2005 年度会计师事务所的议案》。

相关股东大会决议公告于 6 月 29 日在媒体《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 963,481,024.09 元，比去年同期 1,326,289,977.75 元下降了 27%；主营业务利润为 288,641,976.60 元，比去年同期 423,765,125.70 元下降了 32%；净利润为 82,902,699.63 元，比去年同期 90,449,977.35 元下降了 8%。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；净利润减少是营业利润减少所致。

2005 年，国内房地产市场继续呈现快速发展势头，公司及时把握时机，加强

了产品的销售工作，各房地产项目取得了良好的销售业绩，有效回笼了资金。其中：俊峰丽舍项目在 2005 年底实现了全部售罄，且售楼款实现全额到账，为实现 2005 年度集团公司的整体经营目标奠定了坚实的基础，缓解了部分资金压力；皇御苑 B 区项目达到了 90%以上的实际销售率，且资金到账及时，房产尾盘存量较少；皇御苑 C 区的 A、B 地块的前期开发工作进展顺利；风和日丽 B 组团项目 2005 年底正式开工。

报告期内，国家出台了一系列针对房地产市场的宏观调控措施，从长远来说有利于稳定和维护市场，有利于促进房地产业健康发展，随着城市化进程的加快和经济的发展，国内地产市场必将有广阔的发展空间。作为多年以地产开发为主业的上市公司，公司坚持诚信规范经营，拥有丰富的开发经验和训练有素的专业管理团队，在业内具有一定影响和声誉。随着市场竞争的加剧，公司也面临新的挑战，进一步扩充企业综合实力，培育企业发展后劲是公司亟待解决的问题。

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 9.63 亿元，利润总额 9897 万元。主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 7.5 亿元，利润 9024 万元；

物业管理及租赁业收入 1.36 亿元，利润 156 万元；

出租车客运收入 3752 万元，利润 891 万元；

商业经营收入 2737.8 万元，利润 -114 万元；

旅游饮食业务 1367.4 万元，利润 -153.9 万元。

按地区分：

深圳地区收入 9.29 亿元，主营业务利润 1.045 亿元；

华东地区收入 2404.5 万元，主营业务利润 296.6 万元；

海南地区收入 1064.9 万元，主营业务利润—111.2 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，占全集团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	751338	464730	38.15	—32.45	—29.33	—6.68
物业管理及租赁	136472	118219	13.37	—0.76	6.97	—31.89
商业零售	27378	26258	4.09	—20.17	—18.19	—36.19
出租车客运	37522	9690	74.18	11.99	7.77	1.38
旅游饮食	13674	6687	51.10	5.37	5.56	—0.16

报告期内主营业务盈利能力较上一报告期减少的说明：

2005 年度本公司主营业务收入 963,481,024.09 元，比上年减少 27%；主营业务利润 288,641,976.60 元，比上年减少 32%；净利润 82,902,699.63 元，比上年减少 8%。主要因为：

①达到竣工结算条件的房地产项目减少，导致主营业务收入、利润减少；

②主营业务收入减少比例较大，净利润减少的比例相对较小。主要原因是本公司投资经营业务的赢利能力稳健提升，投资收益较去年上升比例较大。2005 年度，管理费用相对去年有所下降。

（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

	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	占总资产
--	------------------	------------------	------

项目	数额（元）	占总资产的比重（%）	数额（元）	占总资产的比重（%）	比重的增减
应收帐款	66,308,666.23	3.70	68,630,108.16	2.98	降低 0.72 个百分点
存货	962,316,422.67	53.68	1,381,621,649.40	59.99	降低 6.31 个百分点
长期股权投资	80,130,407.21	4.47	106,669,381.67	4.63	降低 0.16 个百分点
固定资产	247,663,192.00	13.82	277,902,032.49	12.07	降低 1.75 个百分点
短期借款	462,202,117.37	25.78	400,980,000.00	17.41	增加 8.37 个百分点
一年内到期的长期负债	0	0	159,000,000.00	6.90	降低 6.90 个百分点
长期借款	0	0	96,000,000.00	4.17	降低 4.17 个百分点
总资产	1,792,535,811.46		2,302,935,990.54		

说明：

- ①应收帐款减少的主要原因是报告期内公司收回了部分应收帐款；
- ②存货减少的主要原因是结转俊峰丽舍花园和皇御苑小区销售成本所致；
- ③长期股权投资减少的主要原因是报告期内原子公司深圳国贸广场物业发展有限公司本期清算完毕及法人股计提准备所致；
- ④固定资产减少的主要原因是报告期内出售固定资产原值金额为 43,454,717.22 元，累计折旧金额为 15,781,831.95 元；
- ⑤一年内到期的长期负债减少的主要原因是报告期内偿还了银行贷款所致；
- ⑥短期借款增加的主要原因是本报告期抵押贷款增加所致；
- ⑦长期借款减少的主要原因是报告期内偿还了长期贷款所致。

（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	2005 年 1-12 月（元）	2004 年 1-12 月（元）	同比增减（±%）
营业费用	35,081,654.43	33,219,285.82	5.61
管理费用	125,880,463.14	218,387,710.98	-42.36
财务费用	32,818,241.51	40,482,936.20	-18.93
所得税	16,067,433.99	35,710,266.19	-55.01

说明:

- ①营业费用增加的主要原因是报告期内公司促销费用略有增加所致;
- ②管理费用减少的主要原因是较上年同期计提准备数额减少所致;
- ③财务费用减少的主要原因是报告期内公司归还银行贷款所致;
- 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。

3、报告期内公司现金流量表主要项目同比变化及原因

项目	2005 年度 (元)	2004 年度 (元)	增减(%)
经营活动产生的现金流量:			
现金流入小计	885,223,708.03	1,246,717,898.85	-29.00
现金流出小计	664,381,485.98	985,003,369.54	-32.55
经营活动产生的现金流量净额	220,842,222.05	261,714,529.31	-15.62
投资活动产生的现金流量:			
现金流入小计	25,006,316.34	18,111,331.26	38.07
现金流出小计	19,760,765.12	10,921,711.69	80.93
投资活动产生的现金流量净额	5,245,551.22	7,189,619.57	-27.04
筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	292,920,000.00	496,000,000.00	-40.94
现金流出小计	519,283,073.43	796,293,873.06	-34.79
筹资活动产生的现金流量净额	-226,363,073.43	-300,293,873.06	24.62

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子公司国贸汽车实业有限公司更新出租车辆所支付的现金比上年同期增加所致;
- ③筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要原因是由于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 220,842,222.05 元与报告期净利润 82,902,699.63 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 2284 万元是不用付现的;
- ③利润表中扣除的利息费用 3283 万元是不属于经营活动产生的现金流量;
- ④本期偿还金田担保款为 3368 万元, 损益已在 2004 年度利润表中反映。

6、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%	793108	61829
深圳市国贸汽车实业公司	29850	汽车客运、汽车出租	100%	156338	5567
上海深圳物业发展有限公司	50000	从事上海房地产开发	100%	111588	2975

（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策略。近年，本公司采取一系列措施，在调整经营策略，剥离不良资产、优化产业结构、解决历史遗留问题等方面取得了突破性进展，但仍面临经营资金不足的窘境。公司 2005 年度处于改制的过渡期，各债权银行对本公司采取观望态度，为规避风险，纷纷压缩原贷款规模，本公司银行贷款由年初的 6.56 亿元下降至 4.62 亿元，减少 1.94 亿元。信用贷款均改为抵押贷款，抵押贷款获得的资金比例也较以前年度降低。本年由于楼盘可销售的面积较少，而新开发的楼盘又面临资金需求，导致资金缺口较大，资金的短缺严重制约着公司的土地储备及新楼盘的开发速度。2006 年度公司的资金需求将面临更大的压力。

2、报告期内，卓见投资有限公司收购深物业的股权转让已经获得国资委、商务部正式批准，其他相关手续正在办理之中。

在未来几年内，公司仍将以开发房地产为主，目前在深圳市区内，主要以皇御苑 C 区、皇御苑 D 区、风和日丽高层住宅、福昌二期等项目的建设开发为重点，2006 年的施工面积约达 25 万平方米。为保障各项目如期建设，公司拟采取如下措施：

①、保证重点房地产项目的施工进度，严格项目成本管理，确保房地产开发主业的利润增长。

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。

由于皇御苑 C 区、皇御苑 D 区、风和日丽高层住宅、福昌二期等项目均处于建设开发初期，对资金的需求量很大。所需资金除企业自有资金外，需向金融机构融资借贷约 3 亿元人民币，融资渠道已基本得到落实。

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。公司近几年开发的项目在繁荣的房地产市场下取得了良好经营业绩，公司的经营利润也保持稳定。但公司资金紧张，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。

（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	10000	前期准备	——	——
风和日丽 B 组团	15500	桩基即将完成	——	——
皇御苑 C 区 A、B 地块	44380	A 地块基础施工 B 地块设计报建	——	——
合 计	69880	——	——	——

（四）董事会对带强调事项段的无保留意见审计报告的说明

武汉众环事务所出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。本公司对武汉众环会计师事务所出具的的审计报告说明如下：

如会计报表附注（九）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。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。

如会计报表附注（九）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本公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除本公司对深圳市基永物业发展公司约 1 万平方米房产的查封。本公司已向广东省高级人民法院提出异议。2005 年 9 月，广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达了解封裁定，上述约 1 万平方米房产被正式解封。

如会计报表附注（九）1（3）所述，广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决本公司需退回湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处建房款 1080 万元及相应的银行利息。本公司不服该判决，已向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月，最高人民法院裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。本公司根据广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决预计了相关损失 9,655,160.25 元。

对于上述事项，本公司已经合理估计了相关损失，本段内容并不影响武汉众环事务所已发表的审计意见。

（五）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
2005.2.28	现场会议。审议通过《2004 年度报告及摘要》、《2004 年度利润分配暨弥补亏损的议案》、《2004 年度计提各项准备金的议案》、《2004 年度资产减值准备转回的议案》、《2005 年度经营计划和投资计划》、《2004 年度固定资产报废议案》；决定申请取消特别处理事宜。
2005.4.19	现场会议。通过聘任总经理、财务总监议案，审议通过《公司 2005 年第一季度报告》、《深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事会关于卓见投资有限公司收购事宜致全体股东的报告书》。
2005.5.26	通讯会议。以通讯表决方式通过《2004 年度董事会工作报告》、《2004 年度财务决算报告》、《关于修改公司章程议案》、《关于聘用 2005 年度会计师事务所的议案》，确定年度股东大会召开事宜。
2005.8.11	通讯会议。以通讯表决方式通过 2005 半年度报告及摘要、上半年利润分配议案、固定资产报废议案。

2005.10.20	通讯会议。以通讯表决方式通过公司第三季度报告。
------------	-------------------------

2、报告期内，落实股东大会决议，用 2004 年度利润 90,449,977.35 元和资本公积金 374,278,076.18 元弥补以前年度亏损。弥补后，本公司尚有累计未弥补亏损 62,631,858.48 元。公司 2004 年度股东大会各项议案均得到有效执行。

(六) 2005 年利润分配预案

2005 年度年初未分配利润为-436,909,934.66 元，用 2004 年末资本公积 374,278,076.18 元（经 2005 年 6 月 28 日召开的 2004 年度股东大会表决通过）弥补亏损后，未分配利润为-62,631,858.48 元。经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，2005 年度实现净利润 82,902,699.63 元。根据报告期内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签定的《股份转让协议》中第 4 条的有关规定：深物业在过渡期的经营利润应按照财务制度的规定用于弥补以前年度亏损，出让方、受让方均不就过渡期的经营成果向深物业主张分红派息的股东权益。经董事会研究，2005 年度利润分配预案如下：

- 1、拟用 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，将用于风和日丽项目的正常经营。此利润分配预案须经公司 2005 年度股东大会审议通过后实施。

八、监事会报告

2005 年监事会举行了三次会议：第一次会议于 2005 年 2 月 28 日召开，会议审议了 2004 年度监事会报告、2004 年度报告及摘要、审议了八项准备计提的议案、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 2005 年 8 月 11 日召开，会议对公司《2005 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。第三次会议于 2005 年 12 月 9 日召开，学习十届人大常委会第十八次会议通过修订后的《证券法》、《公司法》，通过学习，全体监事会成员对《证券法》、《公司法》有了新的认识，强化了法律意识，增强了开展工作的信心。

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 2005 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。监事会认为：2005 年在董事会的正确领导下，公司狠抓生产经营工作、顺利完成了年度利润指标。公司经营班子组织得力、措施得当，大大促进了集团整体的工作效率，各下属企业的经营管理水平普遍提高，取得了较为显著的经济效益，顺利地实现了预定的发展目标。

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，监事会认为公司的内部控制制度健全、管理完善，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强调事项段的无保留意见审计报告。监事会对审计报告中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 2004 年度报告中披露的“海艺公司”案未有新进展。目前，本公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。

2、本公司在 2001 年 4 月 12 日临时公告、2000 至 2004 年报披露的“基永公

司”案，2005年8月，深圳市中级人民法院裁定接受本公司的再审申请，裁定再审。再审案件于2005年12月5日开庭，现仍在审理之中。

3、本公司在2003年7月23日临时公告以及2001至2004年报中披露的“罗湖大酒店”破产事项，经清算组和法院确认，本公司可收回25888863.08元破产债权。2005年元月底，广州铁路运输中级法院受广东省高级人民法院的指定，执行湖北外贸诉本公司一案。广州铁路运输中级法院向罗湖大酒店清算组送达了查封裁定，查封了本公司在罗湖大酒店的2300万元的分配债权，该笔款项被划扣到广州铁路运输中级法院。本公司立即对此提出异议，后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，再审期间中止执行。因此该笔款项被暂扣在广州铁路运输中级法院，等待广东省高级人民法院再审结果。本公司在罗湖大酒店剩余的破产债权已经受偿。

4、本公司在2004年度报告中披露的湖北外贸诉本公司一案，本公司不服广东省高院作出的退回湖北外贸驻深办建房款1080万元及相应的银行利息的判决，向最高人民法院申请再审。2005年1月18日，最高人民法院对该案进行了听证。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，再审期间中止执行。广东省高级法院已于2005年12月5日开庭审理本案。

（二）本年度发生的重大诉讼事项：

2003年，公司与深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司签订了《房地产租赁合同》，将原由本公司自主经营的国贸大厦商业铺位（A区一至五层）租赁给深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司，继续用于商品销售的经营。租赁期自2003年5月1日起至2013年4月30日止（详见本公司2003年度报告）。由于深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司拖欠租金和管理费电费，本公司依照《合同法》的规定和租赁合同的约定，于2005年9月27日解除与深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司的租赁合同。并请求法院判令深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司赔偿本公司截止2005年9月27日的损失本金34,357,599.6元。同时请求法院判令林若华对深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司的债务承担10,053,000元的连带责任。法院已经受理本案。

(三) 报告期内, 公司无重大资产收购、出售及重组事项。

(四) 报告期内重大关联交易事项。

1、报告期内公司未发生重大关联交易。

2、以前年度延续的与日常经营相关的关联交易

①公司之下属子公司深圳市皇城地产有限公司开发的皇御苑 B 区 12-15 栋高层住宅工程经深圳市建设局建设工程交易服务中心进行工程招标, 由深圳市建业建筑工程公司中标, 双方签订工程合同, 合同总价 195,919,800.00 元, 最终结算价 182,464,375.42 元。截止 2005 年 12 月 31 日, 深圳市皇城地产有限公司已支付全部工程款。

②公司开发的俊峰丽舍项目经深圳市招投标中心进行工程招标, 由深圳市越众(集团)股份有限公司中标, 双方签订工程合同, 合同及补充协议总价 268,487,701.00 元, 最终结算价 248,008,618.71 元。截止 2005 年 12 月 31 日, 公司已支付工程款 240,403,919.00 元。

2、公司与关联方存在的债权、债务往来、担保等事项

报告期末, 与关联方存在债权、债务往来明细, 详见财务报告附注第(八)2、(4)关联方应收应付款项余额。担保事项明细详见财务报告附注第(八)2(2)。上述款项主要是基于正常的生产经营需要且历史形成的。

(五) 重大合同履行情况

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本公司在 2004 年 12 月 28 日的临时公告以及 2001 至 2004 年报、2005 年半年度报告、2005 年 4 月 26 日临时公告中披露了为“金田公司”担保事项, 截至报告期末本公司为金田公司借款提供担保所引起的三宗法律诉讼已基本解决完毕。

报告期内, 本公司为金田公司向交通银行长春分行担保引至的法律诉讼已终结, 本公司已全部履行完毕《担保债务重组协议》, 法院已全部解除了因本次诉讼冻结的本公司房产。公司已向金田公司追偿 4,800 万元。公司于 2004 年度对该债权计提坏帐准备人民币 4,800 万元。

本公司为金田公司 1997 年向农行深圳分行国贸支行(下称“国贸农行”)贷款人民币 600 万元提供担保事宜, 因金田公司到期未偿还贷款, 本公司承担连

带责任。报告期内，公司已与国贸农业支行达成《执行和解协议》，报告期内公司代金田公司偿还 600 万元贷款本金及案件的执行费。该协议已履行完毕。公司将根据有关法律规定向金田公司追偿，公司已于 2004 年度预计了相关损失人民币 600 万元，本期对该债权计提坏帐准备 600 万元。

本公司为金田公司于 1998 年向建行深圳市分行营业部（下称“建行”）借款 260 万元提供担保事宜，因金田公司到期未偿还贷款，本公司承担连带责任。本公司本期预计相关损失人民币 260 万元，并计入当期损益。截止报告期止，公司尚未支付担保款项。

②公司以自有的深圳国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01 号房为全资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 8,100 万元贷款提供担保，担保总额占公司净资产 12.46%。

③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 2005 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 21,545 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、报告期内本公司不存在委托现金资产管理事项。

（六）报告期内，公司持股 5%以上股东承诺事项

2005年12月12日，本公司股权分置改革工作正式启动，在12月21日公布的修订后的最终股改方案中，主要对价执行人、本公司潜在控股股东—卓见投资有限公司承诺：“卓见投资除承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务外，还特别承诺其持有的非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让，如违反前述承诺卖出股票，则将所得之资金划归上市公司所有；承诺自非流通股股份获得流通权之日起三年内，卓见投资在深物业每年的年度股东大会上依据相关规定，履行相关程序提出分红议案，分红不低于当年净利润中可供分配的30%，并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票。卓见投资承诺：深物业本次股权分置改革所发生的相关费用由卓见投资承担。”

2006年1月13日召开的股权分置改革相关股东会议通过了深物业股改方案，截至本报告披露日，相关股改实施程序正在办理之中。

（七）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 2005 年度审计工作。由于武汉众环会计师事务所有限责任公司已加入德豪国际

（简称“BDO”）会计师事务所，武汉众环会计师事务所有限责任公司具备同时为本公司出具 A、B 股审计报告的专业资格，其中，B 股审计报告以德豪国际武汉众环会计师事务所的名称签发。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四个会计年度的审计服务。本公司 2005 年度业绩审计费共 55 万元人民币（包括差旅费）。

（八）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。

十、财务报告（附后）

十一、备查文件目录

- （一）载有法定代表人、财务部经理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。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2006 年 3 月 11 日



审 计 报 告

众环审字(2006)098 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）2005 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2005 年度的利润表及合并利润表，2005 年度的现金流量表及合并现金流量表。这些会计报表的编制是深物业公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了深物业公司 2005 年 12 月 31 日的财务状况以及 2005 年度的经营成果和现金流量。

此外，我们提醒会计报表使用人关注：

如深物业公司会计报表附注（九）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。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。

如会计报表附注（九）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深物业公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除深物业公司对深圳市基永物业发展公司约 1 万平方米房产的查封。深物业公司已向广东省高级人民法院提出异议。2005 年 9 月，广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达了解封裁定，上述约 1 万平方米房产被正式解封。

如会计报表附注（九）1（3）所述，广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决深物业公司需退回湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处建房款 1080 万元及相应的银行利息。深物业公司不服该判决，已向最高人民法院申请再审。2005 年 8 月，最高人民法院裁定广东省高院再审本案，再审期间原判决中止执行。深物业公司根据广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决预计了相关损失 9,655,160.25 元。

对于上述事项，深物业公司已经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。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 谢峰

中国注册会计师 刘婕

中国 武汉

2006 年 3 月 9 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	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：			
货币资金	(六) 1	239,369,714.75	240,234,196.46
短期投资	(六) 2	2,711,330.56	9,944,291.22
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(六) 3	66,308,666.23	68,630,108.16
其他应收款	(六) 3	118,649,909.55	136,357,349.95
预付账款	(六) 4	790,390.05	5,455,518.45
应收补贴款			
存 货	(六) 5	962,316,422.67	1,381,621,649.40
待摊费用	(六) 6	1,316,346.72	150,852.09
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,391,462,780.53	1,842,393,965.73
长期投资：			
长期股权投资	(六) 7	80,130,407.21	106,669,381.67
长期债权投资			
长期投资合计		80,130,407.21	106,669,381.67
固定资产：			
固定资产原价	(六) 8	385,184,498.10	412,050,456.18
减：累计折旧	(六) 8	137,521,306.10	134,148,423.69
固定资产净值		247,663,192.00	277,902,032.49
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		247,663,192.00	277,902,032.49
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		247,663,192.00	277,902,032.49
无形资产及其他资产：			
无形资产	(六) 9	71,791,587.88	73,177,611.93
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		71,791,587.88	73,177,611.93
递延税项：			
递延税款借项	(六) 10	1,487,843.84	2,792,998.72
资 产 总 计		1,792,535,811.46	2,302,935,990.54

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	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债：			
短期借款	（六）11	462,202,117.37	400,980,000.00
应付票据			
应付账款	（六）12	230,313,501.65	464,482,212.79
预收账款	（六）13	48,792,595.08	129,975,798.41
应付工资		2,870,695.20	3,017,349.00
应付福利费		14,633,994.42	14,096,534.79
应付股利			
应交税金	（六）14	43,504,211.66	71,106,931.55
其他应交款	（六）15	160,399.14	147,972.17
其他应付款	（六）16	113,290,385.89	170,220,221.16
预提费用	（六）17	58,437,088.00	57,920,057.30
预计负债	（六）18	54,028,066.32	58,602,304.07
一年内到期的长期负债			159,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,028,233,054.73	1,529,549,381.24
长期负债：			
长期借款	（六）19		96,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	（六）20	114,044,363.95	110,257,799.94
长期负债合计		114,044,363.95	206,257,799.94
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		1,142,277,418.68	1,735,807,181.18
少数股东权益			
股东权益：			
股本	（六）21	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	（六）22	25,269,249.52	399,320,441.91
盈余公积	（六）23	65,959,753.29	62,919,127.11
其中：法定公益金		63,932,669.17	62,919,127.11
未分配利润	（六）24	17,230,214.97	-436,909,934.66
其中：拟分配的现金股利			
未确认的投资损失			
外币报表折算差额			
股东权益合计		650,258,392.78	567,128,809.36
负债与股东权益总计		1,792,535,811.46	2,302,935,990.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产减值准备明细表

2005年度

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、坏账准备合计	286,568,320.09	14,027,177.42	×	×	17,391,531.47	283,203,966.04
其中：应收账款	67,545,241.88	450,374.18	×	×	1,402,999.00	66,592,617.06
其他应收款	219,023,078.21	13,576,803.24	×	×	15,988,532.47	216,611,348.98
二、短期投资跌价准备合计	14,648,214.30	273,351.46		8,369,833.88	8,369,833.88	6,551,731.88
其中：股票投资	14,648,214.30	273,351.46		8,369,833.88	8,369,833.88	6,551,731.88
债券投资						
三、存货跌价准备合计	126,375,631.12			10,594,038.36	10,594,038.36	115,781,592.76
其中：库存商品	30,246.00					30,246.00
原材料	1,081,928.84			24,490.33	24,490.33	1,057,438.51
拟开发土地	81,920,964.29			3,602,812.50	3,602,812.50	78,318,151.79
已完工产品	43,342,491.99			6,966,735.53	6,966,735.53	36,375,756.46
四、长期投资减值准备合计	84,945,352.08	8,106,192.39				93,051,544.47
其中：长期股权投资	84,945,352.08	8,106,192.39				93,051,544.47
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						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、总计	512,537,517.59	22,406,721.27			36,355,403.71	498,588,835.15

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	2005年度	2004年度
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	399,320,441.91	396,864,322.87
本年增加数	226,883.79	2,456,119.04
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		2,456,119.04
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	374,278,076.18	
其中：转增股本		
年末余额	25,269,249.52	399,320,441.91
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		
本年增加数	2,027,084.12	
其中：从净利润中提取数	2,027,084.12	
其中：法定盈余公积	2,027,084.12	
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
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	2,027,084.12	
其中：法定盈余公积	2,027,084.12	
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	1,013,542.06	
其中：从净利润中提取数	1,013,542.06	
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额	63,932,669.17	62,919,127.11
五、未分配利润		
年初未分配利润	-436,909,934.66	-527,359,912.01
本年净利润	82,902,699.63	90,449,977.35
本年利润分配（注）	-371,237,450.00	
年末未分配利润	17,230,214.97	-436,909,934.66
其中：拟分配的现金股利		

注：本年利润分配包括以资本公积弥补亏损374,278,076.18元（以负数表示），提取盈余公积和公益金3,040,626.18元。

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	2005年度	2004年度
一、主营业务收入	(六) 25	963,481,024.09	1,326,289,977.75
减：主营业务成本	(六) 26	623,205,720.96	815,576,100.10
主营业务税金及附加	(六) 27	51,633,326.53	86,948,751.95
二、主营业务利润		288,641,976.60	423,765,125.70
加：其他业务利润		1,491,126.92	5,556,502.01
减：营业费用		35,081,654.43	33,219,285.82
管理费用	(六) 28	125,880,463.14	218,387,710.98
财务费用	(六) 29	32,818,241.51	40,482,936.20
三、营业利润		96,352,744.44	137,231,694.71
加：投资收益	(六) 30	13,543,300.76	-4,141,308.02
补贴收入			
营业外收入		1,964,909.19	2,819,908.39
减：营业外支出	(六) 31	12,890,820.77	9,750,051.54
四、利润总额		98,970,133.62	126,160,243.54
减：所得税		16,067,433.99	35,710,266.19
少数股东损益			
加：本期未确认的投资损失			
五、净利润		82,902,699.63	90,449,977.35

补充资料：

项 目	2005年度	2004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：

合并利润表附表

2005年度

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	加权平均
主营业务利润	44.39%	47.43%	0.53	0.53
营业利润	14.82%	15.83%	0.18	0.18
净利润	12.75%	13.62%	0.15	0.15
扣除非经常性损益后的净利润	8.63%	9.22%	0.10	0.10

非经常性损益项目：	金额
1、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	7,569,770.61
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3、各种形式的政府补贴	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5、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	-8,989,470.13
6、委托投资损益	
7、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	1,653,326.05
8、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	-3,402,213.70
9、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
10、以前年度已经计提各项减值准备的转回	28,788,501.24
11、债务重组损益	
12、资产置换损益	
13、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
14、比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	
15、中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目	
16、扣除非经常性损益的所得税影响数	1,178,761.51
合计	26,798,675.58

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	2005年度	2004年度
一、净利润	82,902,699.63	90,449,977.35
加：年初未分配利润	-436,909,934.66	-527,359,912.01
其他转入数	374,278,076.18	
二、可供分配的利润	20,270,841.15	-436,909,934.66
减：提取法定盈余公积	2,027,084.12	
提取法定公益金	1,013,542.06	
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	17,230,214.97	-436,909,934.66
减：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	17,230,214.97	-436,909,934.66
其中：拟分配的现金股利		

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

2005年度

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	金 额
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		856,598,809.85
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	(六) 33	28,624,898.18
现金流入小计		885,223,708.03
购买商品、接受劳务支付的现金		304,664,587.58
支付给职工以及为职工支付的现金		155,431,775.72
支付的各项税费		114,330,046.69
支付的其他与经营活动有关的现金	(六) 34	89,955,075.99
现金流出小计		664,381,485.98
经营活动产生的现金流量净额		220,842,222.05
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		6,340,579.19
其中：出售子公司所收到的现金		
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所收回的现金净额		18,665,737.15
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		25,006,316.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		19,760,765.12
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		19,760,765.12
投资活动产生的现金流量净额		5,245,551.22
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		292,920,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		292,920,000.00
偿还债务所支付的现金		486,697,882.63
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		32,827,225.92
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		519,525,108.55
筹资活动产生的现金流量净额		-226,605,108.55
四、汇率变动对现金的影响		-695,407.54
五、现金及现金等价物净增加额		-1,212,742.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

补充资料	附注	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		82,902,699.63
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		-13,948,682.44
固定资产折旧		22,844,652.11
无形资产摊销		1,921,791.78
长期待摊费用摊销		
待摊费用的减少（减增加）		-1,165,494.63
预提费用的增加（减减少）		427,030.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		9,177,023.93
固定资产报废损失		
财务费用		32,827,225.92
投资损失（减收益）		-13,553,010.73
递延税款贷项（减借项）		1,305,154.88
存货的减少（减增加）		429,899,265.09
经营性应收项目的减少（减增加）		28,531,811.28
经营性应付项目的增加（减减少）		-360,327,245.47
其他		
经营活动产生现金流量净额		220,842,222.05
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：		
现金的期末余额		239,369,714.75
减：现金的期初余额	（六）35	240,582,457.57
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		-1,212,742.82

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

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

资 产	附注	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产:			
货币资金		14,202,724.29	54,436,556.43
短期投资		1,786,319.44	1,887,326.00
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(七) 1	56,026,115.00	56,132,939.75
其他应收款		159,903,340.04	122,417,787.22
预付账款		123,496.00	2,888,410.98
应收补贴款			
存 货		187,013,219.76	392,862,768.02
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		419,055,214.53	630,625,788.40
长期投资:			
长期股权投资	(七) 2	593,082,506.42	567,646,906.97
长期债权投资			
长期投资合计		593,082,506.42	567,646,906.97
固定资产:			
固定资产原价		299,784,364.13	330,308,698.90
减:累计折旧		106,041,232.72	100,945,279.43
固定资产净值		193,743,131.41	229,363,419.47
减:固定资产减值准备			
固定资产净额		193,743,131.41	229,363,419.47
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		193,743,131.41	229,363,419.47
无形资产及其他资产:			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项:			
递延税款借项			
资 产 总 计		1,205,880,852.36	1,427,636,114.84

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	2005年12月31日	2004年12月31日
流动负债:		
短期借款	326,482,117.37	362,980,000.00
应付票据		
应付账款	54,770,543.29	115,132,307.42
预收账款	12,090,939.05	52,020,567.21
应付工资	2,000.00	321,190.00
应付福利费	775,900.12	1,235,554.13
应付股利		
应交税金	8,300,114.62	15,387,930.89
其他应交款	30,780.26	46,713.47
其他应付款	39,625,371.15	100,335,110.89
预提费用	56,303,627.40	56,303,627.40
预计负债	54,028,066.32	58,602,304.07
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	552,409,459.58	762,365,305.48
长期负债:		
长期借款		96,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
其他长期负债		
长期负债合计		96,000,000.00
递延税项:		
递延税款贷项		
负债合计	552,409,459.58	858,365,305.48
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	25,269,249.52	399,320,441.91
盈余公积	65,959,753.29	62,919,127.11
其中:法定公益金	63,932,669.17	62,919,127.11
未分配利润	20,443,214.97	-434,767,934.66
股东权益合计	653,471,392.78	569,270,809.36
负债与股东权益总计	1,205,880,852.36	1,427,636,114.84

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产减值准备明细表

2005年度

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、坏账准备合计	257,146,975.27	12,590,899.95	×	×	9,867,531.47	259,870,343.75
其中：应收账款	62,514,568.05	54,380.35	×	×	1,402,999.00	61,165,949.40
其他应收款	194,632,407.22	12,536,519.60	×	×	8,464,532.47	198,704,394.35
二、短期投资跌价准备合计	4,782,706.45	101,006.56				4,883,713.01
其中：股票投资	4,782,706.45	101,006.56				4,883,713.01
债券投资						
三、存货跌价准备合计	74,842,393.01					74,842,393.01
其中：库存商品						
原材料						
拟开发土地	73,201,702.01					73,201,702.01
已完工产品	1,640,691.00					1,640,691.00
四、长期投资减值准备合计	72,157,923.78	8,106,192.39				80,264,116.17
其中：长期股权投资	72,157,923.78	8,106,192.39				80,264,116.17
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						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、总计	408,929,998.51	20,798,098.90			9,867,531.47	419,860,565.94

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	2005年度	2004年度
一、主营业务收入	(七) 3	369,958,331.30	347,280,101.09
减：主营业务成本	(七) 3	230,150,775.66	227,907,302.00
主营业务税金及附加		18,566,055.50	17,479,874.47
二、主营业务利润		121,241,500.14	101,892,924.62
加：其他业务利润			
减：营业费用			30,544.00
管理费用		69,908,653.90	151,115,429.98
财务费用		16,552,003.44	16,351,230.00
三、营业利润		34,780,842.80	-65,604,279.36
加：投资收益	(七) 4	66,909,502.73	166,152,640.19
补贴收入			
营业外收入		153,131.20	133,207.06
减：营业外支出		11,288,586.33	9,160,590.54
四、利润总额		90,554,890.40	91,520,977.35
减：所得税		6,581,190.77	
五、净利润		83,973,699.63	91,520,977.35
其中：拟分配的现金股利			

补充资料：

项 目	2005年度	2004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	2005年度	2004年度
一、净利润	83,973,699.63	91,520,977.35
加：年初未分配利润	-434,767,934.66	-526,288,912.01
其他转入数	374,278,076.18	
二、可供分配的利润	23,483,841.15	-434,767,934.66
减：提取法定盈余公积	2,027,084.12	
提取法定公益金	1,013,542.06	
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	20,443,214.97	-434,767,934.66
减：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	20,443,214.97	-434,767,934.66

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

2005年度

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	金 额
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	331,247,324.07
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	3,925,349.74
现金流入小计	335,172,673.81
购买商品、接受劳务支付的现金	61,614,305.47
支付给职工以及为职工支付的现金	38,981,134.72
支付的各项税费	43,871,025.51
支付的其他与经营活动有关的现金	98,291,353.29
现金流出小计	242,757,818.99
经营活动产生的现金流量净额	92,414,854.82
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	
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所收回的现金净额	15,825,557.28
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	15,825,557.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	94,105.20
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	94,105.20
投资活动产生的现金流量净额	15,731,452.08
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	
借款所收到的现金	171,200,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	171,200,000.00
偿还债务所支付的现金	303,697,882.63
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	15,871,797.21
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	319,569,679.84
筹资活动产生的现金流量净额	-148,369,679.84
四、汇率变动对现金的影响	-10,459.20
五、现金及现金等价物净增加额	-40,233,832.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

补充资料	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	83,973,699.63
加：计提的资产减值准备	10,930,567.43
固定资产折旧	11,708,279.75
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少（减增加）	
预提费用的增加（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）	8,374,559.43
固定资产报废损失	
财务费用	15,871,797.21
投资损失（减收益）	-75,116,701.68
递延税款贷项（减借项）	
存货的减少（减增加）	205,849,548.26
经营性应收项目的减少（减增加）	-36,018,097.53
经营性应付项目的增加（减减少）	-133,158,797.68
其他	
经营活动产生现金流量净额	92,414,854.82
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：	
现金的期末余额	14,202,724.29
减：现金的期初余额	54,436,556.43
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	-40,233,832.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

会计报表附注

(2005 年 12 月 31 日)

(一) 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 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)。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

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、会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

公司记账本位币为人民币。

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。

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。

6、外币会计报表的折算方法

纳入合并会计报表范围的子公司以外币编制的会计报表,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会计报表。

(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)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。

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。

8、短期投资核算方法

(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) 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。

(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。

(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。

9、坏账核算方法

(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) 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：

A.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；

B.下列款项不予全额计提坏账准备：

a.当年发生的应收款项；

b.计划对应收款项进行重组；

c.其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项；

C.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。

10、存货核算方法

（1）公司存货分为：原材料、库存商品、低值易耗品、受托代销商品、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）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。

（3）存货的盘点制度：公司采用永续盘存法。

（4）低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

（5）出租开发产品在预计可使用年限内(25-50 年)分期摊销。

（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。

11、长期投资核算方法

长期股权投资

（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）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。

（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。

（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。

(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。

(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。

(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。

(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。

长期债权投资

(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) 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。

(3) 其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

(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。

长期投资减值准备

(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) 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。

12、委托贷款核算方法

(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) 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。

(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。

13、固定资产计价和折旧方法

(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) 固定资产按实际成本或确定的公允价值计价。

(3) 固定资产折旧采用平均年限法计提。

(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

(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。

(6) 固定资产修理费用，直接计入当期费用。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

14、借款费用的会计处理方法

（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）资本化期间的计算方法

A.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。

B.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。

C.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。

（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：

a.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；

b.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。

15、无形资产核算方法

（1）无形资产计价

A.购入的无形资产按实际支付的全部价款计价。

B.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。

C.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。

D.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。

E.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。

F. 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）无形资产的摊销方法

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。

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。

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。

（3）无形资产减值准备

A. 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。

B. 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。

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。

17、应付债券的核算方法

（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）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。

18、收入确认原则

（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）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。

（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。

（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。

（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。

（6）建造合同收入确认原则：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。

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。

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。

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。

20、合并会计报表的编制方法

公司合并会计报表是以母公司和纳入合并范围的子公司会计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，合并会计报表各项目数额，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。

（三）税项

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。

- 2、营业税税率为营业收入的 3%、5%。
- 3、城市维护建设费为应纳流转税额的 1%、7%。
- 4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 5、企业所得税税率为 15%、33%。
- 6、土地增值税税率为 30%—60%四级超率累进税率。

（四）控股子公司及合营企业

1、控股子公司及合营公司

截至 2005 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
深圳市天顺电梯技术有限公司	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
四会市建业皇江开发公司	房地产开发	799	房地产开发
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

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
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
深圳市天厥电梯技术有限公司	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
四会市建业皇江开发公司	799		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

2、上述未纳入合并会计报表范围的公司中，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、四会市建业皇江开发公司、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，故未纳入合并会计报表范围。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。

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
深圳市物业工程建设监理有限公司	否	是	中止改制	2005 年

（五）联营公司和其他投资公司

截至 2005 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%

（六）会计报表主要项目注释

（以下附注未经特别说明，期末余额指 2005 年 12 月 31 日余额，期初余额指 2004 年 12 月 31 日余额，金额单位为人民币元）

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	RMB	332,653.25	332,653.25	493,501.66	493,501.66
	USD	863.58	6,969.26	863.58	8,299.83
	HKD	42,819.33	44,544.95	51,473.34	53,387.36
	小计	-	384,167.46	——	555,188.85
银行存款	RMB	200,669,155.50	200,669,155.50	221,876,473.44	221,876,473.44
	USD	1,534.95	12,387.35	1,529.05	12,664.64
	HKD	23,586,694.75	24,537,550.63	6,834,163.98	7,300,253.90
	小计		225,219,093.48	——	229,189,391.98
其他货币资金	RMB	12,426,126.81	12,426,126.81	12,538,764.13	10,038,764.13
	USD		-		
	HKD	1,288,404.31	1,340,327.00	424,770.60	450,851.50
	小计	-	13,766,453.81	——	10,489,615.63
合 计			239,369,714.75		240,234,196.46

银行存款期末余额中有定期存单 1,260 万元作为质押取得短期借款 1,222 万元。

其他货币资金期末余额中有 248.60 万元作为银行为公司向施工单位开具的保函的保证金，用作上述保函的反担保。

2、短期投资

（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	9,263,062.44	6,551,731.88	2,711,330.56	2,711,330.56
其中:股票投资	9,263,062.44	6,551,731.88	2,711,330.56	2,711,330.56
合 计	9,263,062.44	6,551,731.88	2,711,330.56	2,711,330.56

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	24,592,505.52	14,648,214.30	9,944,291.22	9,944,291.22
其中:股票投资	24,592,505.52	14,648,214.30	9,944,291.22	9,944,291.22
合 计	24,592,505.52	14,648,214.30	9,944,291.22	9,944,291.22

短期投资期末比期初减少 73%，系因本期出售所持有的股票所致。

(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	14,648,214.30	273,351.46	8,369,833.88	6,551,731.88
其中:股票投资	14,648,214.30	273,351.46	8,369,833.88	6,551,731.88
合 计	14,648,214.30	273,351.46	8,369,833.88	6,551,731.88

期末市价依据证券交易所年末对外公告的收盘价确定，该项投资不存在变现的重大限制。

3、应收款项（含应收账款和其他应收款）

(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	11,399,623.01	8.58	2,259,292.35	12,654,262.49	9.29	2,201,713.04
1-2 年	759,211.80	0.57	165,790.03	1,011,576.34	0.74	121.50
2-3 年	519,520.74	0.39	121,944.78	348,130.06	0.26	10,443.90
3 年以上	120,222,927.74	90.46	64,045,589.90	122,161,381.15	89.71	65,332,963.44
合 计	132,901,283.29	100.00	66,592,617.06	136,175,350.04	100.00	67,545,241.88

(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	43,983,321.33	13.12	12,839,306.69	77,215,187.90	21.73	48,000,000.00
1-2 年	63,959,302.48	19.08	48,048,373.78	11,616,024.10	3.27	
2-3 年	1,927,903.14	0.58	124,539.00	12,586,764.02	3.54	
3 年以上	225,390,731.58	67.22	155,599,129.51	253,962,452.14	71.46	171,023,078.21
合 计	335,261,258.53	100.00	216,611,348.98	355,380,428.16	100.00	219,023,078.21

(3) 应收款项说明事项

A. 期末累计计提的应收款项坏账准备比例较大的主要明细如下:

a. 应收账款

单位名称	期末余额	期末计提金额	账龄	计提原因
深圳市基永物业发展公司	98,611,328.05	42,611,328.05	3 年以上	长期未能收回
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

b. 其他应收款

单位名称	期末余额	期末计提金额	账龄	计提原因
深业地产发展有限公司	134,516,574.12	114,516,464.48	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 年以内及 1-2 年	履行担保款项, 难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	11,074,784.00	11,074,784.00	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 年以内	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

B. 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。

C. 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。

D. 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	134,516,574.12	3 年以上	往来款
金田实业(集团)股份有限公司	54,000,000.00	1 年以内及 1-2 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
冻结款项	23,000,000.00	1 年以内	诉讼冻结款
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	1-2 年	往来款
安徽南鹏造纸有限公司	11,074,784.00	3 年以上	往来款

E. 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	120,574,573.81	90.72%
其他应收款项欠款金额前五名	253,246,893.27	75.54%

4、预付账款

(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	677,463.25	85.71	3,500,016.37	64.16
1-2 年	4,610.00	0.58	1,084,037.16	19.87
2-3 年	108,316.80	13.71	871,464.92	15.97
合计	790,390.05	100.00	5,455,518.45	100.00

(2) 预付账款较上年减少了 86%，主要是因为上年度预付工程款报告期内结算所致。

(3) 账龄超过 1 年的预付账款系待结算的工程款。

(4) 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。

5、存货

(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	1,669,837.35	1,057,438.51	1,795,321.18	1,081,928.84
库存商品	1,498,468.09	30,246.00	1,894,157.13	30,246.00
低值易耗品	309,286.13		297,124.63	
拟开发土地	373,035,426.08	78,318,151.79	366,596,670.50	81,920,964.29
在建开发产品	158,725,445.94		129,215,997.10	
已完工开发产品	458,004,965.31	36,375,756.46	922,282,579.67	43,342,491.99
出租开发产品	73,300,793.97		74,017,364.35	
自用房	11,553,792.56		11,898,065.96	
合计	1,078,098,015.43	115,781,592.76	1,507,997,280.52	126,375,631.12

本期存货期末比期初减少 30%，主要系结转俊峰丽舍花园和皇御苑小区销售成本所致。

(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	1,081,928.84		24,490.33	1,057,438.51
库存商品	30,246.00			30,246.00
拟开发土地	81,920,964.29		3,602,812.50	78,318,151.79
已完工开发产品	43,342,491.99		6,966,735.53	36,375,756.46
合 计	126,375,631.12		10,594,038.36	115,781,592.76

本期减少存货跌价准备主要是因为销售皇城广场、海南新达大厦结转销售成本同时转回存货跌价准备所致。

(3) 具体明细如下:

A. 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	221,668,765.65		215,330,010.07	
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	18,056,901.41		17,956,901.41	
桂林洋项目	8,719,262.28	5,116,449.78	8,719,262.28	8,719,262.28
冬瓜岭土地	41,908,794.73		41,908,794.73	
合 计	373,035,426.08	78,318,151.79	366,596,670.50	81,920,964.29

B. 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	2008.3	311,420,000.00	45,965,802.81	39,339,790.62
皇御苑 C 区-B 地块	2005.9	2008.9	388,400,000.00	1,750,750.00	
皇御苑 D 区	2005.12	2008.9	318,880,000.00	6,231,429.34	
风和日丽 B 组	2005.9	2008.3	347,000,000.00	96,996,096.95	83,678,559.37
福昌二期				5,759,361.11	5,759,361.11
零星工程				2,022,005.73	438,286.00
合 计				158,725,445.94	129,215,997.10

C. 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	32,627,301.73		22,395,231.73	10,232,070.00	
皇御苑 B 区	2003.12	249,360,627.69		177,896,998.08	71,463,629.61	
皇城广场	1997.05	284,711,276.34		21,393,653.92	263,317,622.42	31,848,480.35
新达大厦	2001.10	28,327,244.92		20,398,039.64	7,929,205.28	2,886,585.11
丰润花园	1998.02	1,928,361.42			1,928,361.42	
风和日丽 A 组	2000.12	243,053.29		243,053.29		
风和日丽 D 组	2002.10	793,962.98		793,962.98		
物业时代新居	1997.12	3,195,167.99			3,195,167.99	
日豪名园		4,654,651.00			4,654,651.00	1,640,691.00
福民大厦	2001.10	2,547,447.67		756,627.51	1,790,820.16	
俊峰丽舍花园	2004.12	206,178,012.64		206,178,012.64		
田园都市五期	2004.7	14,576,342.57		14,222,034.57	354,308.00	
合 计		922,282,579.67		464,277,614.36	458,004,965.31	36,375,756.46

(4) 期末用于抵押的存货

国贸广场（二期）302A、323、401A、401B、403A、403B、407、408 与国贸中心大厦 B 区 2 层，国贸商业大厦 80 套房产共同抵押取得借款 134,000,000.00，详见附注六：8（3）。

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	30,900.00	受益期未满足
养路费		26,800.00	受益期未满足
物业管理维修工程改造	1,298,392.73	85,458.59	受益期未满足
其他	13,453.99	7,693.50	受益期未满足
合 计	1,316,346.72	150,852.09	

7、长期股权投资

(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	18,732,905.59	11,455,123.39	7,277,782.20	40,951,688.54	11,455,123.39	29,496,565.15
其中：股权投资差额				-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	60,791,610.84		60,791,610.84	54,813,217.59		54,813,217.59
对联营企业投资				2,192,392.37		2,192,392.37
对其他企业股权投资	93,657,435.25	81,596,421.08	12,061,014.17	93,657,435.25	73,490,228.69	20,167,206.56
合 计	173,181,951.68	93,051,544.47	80,130,407.21	191,614,733.75	84,945,352.08	106,669,381.67

本期对子公司投资减少系因原子公司深圳国贸广场物业发展有限公司本期清算完毕。

(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	1,869,714	5,827,680.00
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			22,385,825.20

(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	

(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	633,600.95	-5,550,312.97	6,449,687.03
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	55,877.67	12,433,957.24	35,620,081.24
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	189,138.16	243,985.66	1,743,985.66
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	5,733,377.42	-7,217,512.10	23,427,543.94
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-397,576.93	-3,257,431.78	
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
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					
四会市建业皇江开发公司	100%	7,989,869.20			7,989,869.20
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中心有限公司	100%	2,000,000.00			2,000,000.00
小 计		100,340,176.11	6,214,417.27	-20,815,659.68	79,524,516.43

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。

(5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期增加	本期摊销	本期转出	期末余额
深圳国贸广场物业发展有限公司	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01			-4,476,326.01	
合 计	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01			-4,476,326.01	

股权投资差额本期转出系深圳国贸广场物业发展有限公司清算转出。

(6) 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
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	经营恶化
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	84,945,352.08	8,106,192.39		93,051,544.47	

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。

8、固定资产

(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	350,987,801.62	775,913.04	27,995,603.67	323,768,110.99
机器设备	267,105.60			267,105.60
运输设备	42,949,210.69	18,571,880.04	18,227,863.40	43,293,227.33
电子及其他设备	14,112,431.79	1,022,557.60	1,114,104.19	14,020,885.20
固定资产装修	3,733,906.48	101,262.50		3,835,168.98
合计	412,050,456.18	20,471,613.18	47,337,571.26	385,184,498.10

(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	98,272,907.19	12,789,538.21	3,901,009.57	107,161,435.83
机器设备	197,687.10	28,738.48		226,425.58
运输设备	24,702,006.93	7,736,574.72	14,629,436.10	17,809,145.55
电子及其他设备	10,145,754.83	1,526,142.36	941,324.03	10,730,573.16
固定资产装修	830,067.64	763,658.34		1,593,725.98
合 计	134,148,423.69	22,844,652.11	19,471,769.70	137,521,306.10

房屋及建筑物中有经营租赁租出固定资产原值 237,307,187.39 元，折旧 81,731,178.80 元。

本年公司出售固定资产原值金额为 43,454,717.22 元，累计折旧金额为 15,781,831.95 元。

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。

(3) 用于抵押的固定资产

抵押项目	贷款金额
国贸中心大厦 B 区 2 层，国贸商业大厦 80 套房产	134,000,000.00
国贸 A 区 101-104.-1-01.-1-02 及 B 区-1 层.1-02.1-03.1-06.1-07.2-06.2-14.2-21.4-29	76,000,000.00
国贸商业大厦部分房产及国贸中心大厦 B 区 39.42.48 层 B 区 2-19.3-05	58,000,000.00
国贸中心大厦 B 区 2-07B 区 16 层 B 区 20 层 A 区 5 层。天安国际大厦 A1901-1908	11,982,117.37
国贸 B 区 2-13.4-05.49 层.和平商铺 101 号.和平单身楼 3-7 层	15,300,000.00
国贸中心大厦 A 区 3 层.4-01 层	81,000,000.00
合 计	376,282,117.37

9、无形资产

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	2,813,832.35			136,140.00	2,677,692.35
营运车牌	69,239,085.06			1,716,671.52	67,522,413.54
回购出租营运车牌经营权	1,124,694.52	535,767.73		68,980.26	1,591,481.99
合 计	73,177,611.93	535,767.73		1,921,791.78	71,791,587.88

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	1,406.792.65	21 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	17,108,730.15	41 年
回购出租营运车牌经营权	购入	1,667,447.93	75,965.94	17—25 年
合 计		90,383,076.62	18,591.488.74	

公司之下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以拥有的 170 个小汽车营运牌照作为质押物贷款 4,250 万元。

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。

10、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	1,400,598.93	2,765,345.29	预收售房款纳税
预收售房款城建税	14,005.99	27,653.43	
预收售房款教育费附加	73,238.92		
合 计	1,487,843.84	2,792,998.72	

11、短期借款

(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	31,200,000.00	152,780,000.00
抵押借款	376,282,117.37	210,200,000.00
质押借款	54,720,000.00	38,000,000.00
合 计	462,202,117.37	400,980,000.00

(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
中国银行深圳市分行	18,000,000.00	2005-11-25	6.138%	流动资金借款
中国银行深圳市分行	40,000,000.00	2005-11-25	6.138%	流动资金借款
中国银行深圳市分行	11,982,117.37	2005-9-17	6.138%	流动资金借款
深圳建设财务有限责任公司	13,200,000.00	2005-1-17	6.903%	流动资金借款
小 计	83,182,117.37			

以上借款中中国银行深圳市分行合计 6998.21 万元贷款已于期后归还或续贷。

12、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
	230,313,501.65	464,482,212.79

其中 3 年以上的应付账款为 95,031,437.42 元，结存原因主要是尚未结算支付所致。

应付帐款期末余额较上年减少 50%，主要是支付应付俊峰丽舍等工程项目款所致。

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。

13、预收账款

项 目	期末余额	期初余额
	48,792,595.08	129,975,798.41

预收账款期末余额较上年下降 62%，主要是公司俊峰丽舍和皇御苑楼盘竣工结算，预收房款结转收入所致。

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。

销售主要房地产项目预收款列示于下：

项目	账龄	期末余额	期初余额	预计竣工时间
俊峰丽舍	一年以内	13,207.00	38,870,460.00	已竣工
皇御苑 A、B 区	一年以内	24,155,386.08	47,205,548.88	已竣工
皇城广场	一年以内	5,234,740.15	8,101,357.30	已竣工
新达大厦	一至二年	907,578.00	1,610,000.00	已竣工
丰润花园	一年以内	1,440,254.00	1,228,254.00	已竣工
福民大厦	一至二年	429,599.00	429,599.00	已竣工
田园都市五期	一至二年	153,080.84	4,526,325.96	已竣工
合计		32,333,845.07	101,971,545.14	

14、应交税金

税 种	期末余额	期初余额
增值税	34,572.10	185,620.94
营业税	7,473,633.56	25,667,883.58
企业所得税	10,423,900.98	22,032,745.27
城市维护建设税	47,920.88	222,613.55
房产税	208,978.41	8,689.84
个人所得税	522,527.89	1,672,169.02

税 种	期末余额	期初余额
土地增值税	24,658,769.16	21,317,192.30
其他	133,908.68	17.05
合 计	43,504,211.66	71,106,931.55

应交税金期末余额较上年下降 39%，主要是因为本年缴纳了上年计提的所得税及营业税等税金所致。

15、其他应交款

项 目	期末余额	期初余额	计缴标准
教育费附加	155,614.04	129,450.70	流转税的 3%
其他	4,785.10	18,521.47	
合 计	160,399.14	147,972.17	

16、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
	113,290,385.89	170,220,221.16

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。

其他应付款期末余额较上年下降 33%，主要是因为本年偿还了欠信达资产管理公司长春办款项所致。

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	57,099,307.80	责任目标奖
深圳市国贸商场有限公司	4,971,590.35	代收款
深圳物业吉发仓储有限公司	2,145,844.00	往来款

17、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	175,400.45	82,923.59
土地使用税	39,184.00	29,645.00
清洁费	571,458.11	440,645.32
设备维护费	1,288,425.10	704,096.16
其它	58,992.94	359,119.83
合 计	58,437,088.00	57,920,057.30

18、预计负债

项 目	期末余额	期初余额	年末结存的原因
“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”案未决诉讼	9,655,160.25	8,229,398.00	公司已进一步上诉
承担金田公司担保事项	2,600,000.00	8,600,000.00	尚未支付
合 计	54,028,066.32	58,602,304.07	

(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帐面价值，公司 2003 年度预计了相关损失 41,772,906.07 元。详见附注（九）：1（1）。

(2) “湖北外贸驻深办”案未决诉讼

根据广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决公司需退回湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处建房款 1080 万元及相应的银行利息，公司 2003 年度预计了相关损失 8,229,398.00 元，本年度又补计了利息 1,425,762.25 元。详见附注（九）：1（3）。

(3) 承担金田公司担保事项

根据公司与农行深圳分行国贸支行关于金田实业(集团)股份有限公司（以下简称“金田股份”）贷款逾期未归还事项初步的达成意见，如金田公司不能履行贷款责任，公司将承担 600 万元贷款的担保责任。公司上年预计了相关损失人民币 600 万元。本年公司与农行深圳分行协议由本公司偿还贷款本金 600 万元，本年公司已按协议支付贷款本金 600 万元，并冲回上年计提的预计负债 600 万元。

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，公司本期预计相关损失人民币 260 万元。

19、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款		96,000,000.00
合 计		96,000,000.00

20、其他长期负债

项 目	期末余额	期初余额
出租车保证金	19,733,680.00	8,953,300.00
待转销营运车牌出租收益	25,340,479.56	39,994,279.07

项 目	期末余额	期初余额
电器设备维护金	4,021,786.46	4,021,786.46
房屋本体金	7,228,987.43	7,052,215.14
代管维修费	25,660,603.85	25,660,603.85
大修费	237,513.30	198,142.30
入伙综合保证金	8,601,465.40	7,999,034.06
公共设施专用金	23,219,847.95	16,378,439.06
合 计	114,044,363.95	110,257,799.94

待转销营运车牌出租收益是公司下属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。

21、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

22、资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	281,639,063.00		281,639,063.00	
其他资本公积	92,639,013.18	226,883.79	92,639,013.18	226,883.79
股权投资准备	25,042,365.73			25,042,365.73
合 计	399,320,441.91	226,883.79	374,278,076.18	25,269,249.52

报告期内资本公积增加系无需支付的应付款 226,883.79 元转入，本期减少系根据 2005 年 6 月 28 日 2004 年度股东大会决议，用资本公积 374,278,076.18 元弥补亏损。

23、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		2,027,084.12		2,027,084.12
法定公益金	62,919,127.11	1,013,542.06		63,932,669.17
合 计	62,919,127.11	3,040,626.18		65,959,753.29

24、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-436,909,934.66
加：本年净利润转入	82,902,699.63
其他转入	374,278,076.18
减：提取法定盈余公积	2,027,084.12
提取法定公益金	1,013,542.06
期末未分配利润	17,230,214.97

其他转入系根据 2005 年 6 月 28 日 2004 年度股东大会决议，用资本公积 374,278,076.18 元弥补亏损。

25、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	13,674,404.95	12,976,777.00
房地产销售收入	751,338,195.51	1,112,295,776.05

业务分部	本年发生数	上年发生数
交通运输收入	37,521,836.81	33,506,359.30
商业销售收入	27,378,268.96	34,293,705.75
房屋租赁和管理收入	136,472,312.03	137,513,120.01
其他收入	6,873,204.63	
小 计	973,258,222.89	1,330,585,738.11
公司内各业务分部间相互抵消	-9,777,198.80	-4,295,760.36
合 计	963,481,024.09	1,326,289,977.75

26、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	6,686,870.50	6,335,405.40
房地产销售成本	464,730,317.68	657,634,361.25
交通运输成本	9,690,041.17	8,990,547.62
商业销售收入成本	26,257,960.91	32,095,470.92
房屋租赁和管理成本	118,219,304.10	110,520,314.91
其他成本	1,917,086.00	
小 计	627,501,580.36	815,576,100.10
公司内各业务分部间相互抵消	-4,295,859.40	
合 计	623,205,720.96	815,576,100.10

27、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	46,779,143.64	63,798,616.64	应税收入的 3%、5%
城市维护建设税	565,215.83	692,804.08	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	361,283.16	697,095.20	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	3,909,903.12	21,317,192.30	30%—60%四级超率累进税率
其他	17,780.78	443,043.73	
合 计	51,633,326.53	86,948,751.95	

本期主营业务税金及附加较上年下降 41%，主要是因上年计提田园都市项目土地增值税所致。

28、管理费用本年度发生额 125,880,463.14 元，上年度发生额 218,387,710.98 元，本年比上年下降 42%，系因上年承担金田公司担保等计提坏账准备所致。

29、财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	32,827,225.92	41,292,582.18
减：利息收入	946,781.58	1,978,080.08
汇兑损失	927,199.78	11,787.65
减：汇兑收益	681,931.71	89,337.88
其他	692,529.10	1,245,984.33
合 计	32,818,241.51	40,482,936.20

30、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
股票投资收益	-8,989,470.13	-62,326.73
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	5,795,686.32	3,692,141.37
股权投资清算收益	16,746,794.54	
计提的短期投资减值准备	8,096,482.42	-3,771,122.66
计提的长期投资减值准备	-8,106,192.39	-4,000,000.00
合 计	13,543,300.76	-4,141,308.02

本期股权投资清算收益是对子公司深圳国贸广场物业发展有限公司、对联营公司深圳开利空调有限公司本期清算产生的清算收益。

公司投资收益汇回不存在重大限制。

31、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	9,488,607.07	561,760.61
非常损失	128.37	
税收罚款	170,891.40	471,366.36
诉讼担保赔款		8,600,000.00
预计诉讼损失	2,842,046.25	
赔偿款	263,138.48	
其他	126,009.20	116,924.57
合 计	12,890,820.77	9,750,051.54

本期营业外支出较上年上升 32%，主要是因为本年度出售固定资产产生损失所致。

32、非经常性损益

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	7,569,770.61
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	-8,989,470.13
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	1,653,326.05
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	-3,402,213.70
以前年度已经计提各项减值准备的转回	28,788,501.24
扣除非经常性损益的所得税影响数	1,178,761.51
合 计	26,798,675.58

上表中收益为正数、损失为负数。

33、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	28,624,898.18
其中：收到大额往来款	10,907,869.08

34、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	89,955,075.99
其中：承担担保责任支付的款项	33,680,000.00
营业费用、管理费用	52,835,657.99

35、合并现金流量表期初余额 240,582,457.57 元，比合并资产负债表期初余额 240,234,196.46 元多 348,268.11 元，是因为合并会计报表合并范围发生变化所致。

(七) 母公司会计报表主要项目附注

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
1 年以内				57,444.40	0.05	
3 年以上	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40	118,590,063.40	99.95	62,514,568.05
合 计	117,192,064.40	100.00	61,165,949.40	118,647,507.80	100.00	62,514,568.05

2、长期股权投资

(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	526,247,576.50	17,695.09	526,229,881.41	496,491,785.54	17,695.09	496,474,090.45
其中：股权投资差额				-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	60,791,610.84		60,791,610.84	54,813,217.59		54,813,217.59
对联营企业投资				2,192,392.37		2,192,392.37
对其他企业股权投资	86,307,435.25	80,246,421.08	6,061,014.17	86,307,435.25	72,140,228.69	14,167,206.56
合 计	673,346,622.59	80,264,116.17	593,082,506.42	639,804,830.75	72,157,923.78	567,646,906.97

报告期内，原子公司深圳国贸广场物业发展有限公司清算完毕。

(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	1,869,714	5,827,680.00
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			21,035,825.20

(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	

(4) 权益法核算的长期股权投资

A. 明细情况

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	6,445,307.88	1,327,093.66	31,177,093.66
海南新达开发总公司	100%	20,000,000.00	-10,776,092.01	-57,685,648.72	-37,685,648.72
深圳市物业工程开发公司	100%	30,950,000.00	-4,804,230.23	-59,704,128.16	-28,754,128.16
上海深圳物业发展有限公司	100%	50,000,000.00	2,975,184.88	9,709,600.61	59,709,600.61
深圳市皇城地产有限公司	95%	28,500,000.00	61,829,394.85	432,170,447.66	460,670,447.66
深圳国贸物业管理有限公司	100%	20,000,000.00	307,853.51	16,488,532.17	36,488,532.17
深圳市国贸餐饮有限公司	80%	1,600,000.00	-1,474,298.62	-3,225,251.66	-1,625,251.66
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	633,600.95	-5,550,312.97	6,449,687.03
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00	-1,028,546.35	-3,028,546.35	-1,028,546.35
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	55,877.67	12,433,957.24	35,620,081.24
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	189,138.16	243,985.66	1,743,985.66
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	5,733,377.42	-7,217,512.10	23,427,543.94
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-397,576.93	-3,257,431.78	
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
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	
小 计		270,720,306.91	59,688,991.18	316,318,880.43	587,039,187.34

B. 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。

(5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期增加	本期摊销	本期转出	期末余额
深圳国贸广场物业发展有限公司	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01			-4,476,326.01	
合 计	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01			-4,476,326.01	

股权投资差额系购买深圳国贸广场物业发展有限公司股权形成，因该公司清算完毕，其股权投资差额一并转销。

(6) 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	72,157,923.78	8,106,192.39		80,264,116.17	

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。

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	350,894,937.41	214,104,318.61	312,089,495.61	213,256,915.07
房屋租赁和管理	19,063,393.89	16,046,457.05	35,190,605.48	14,150,386.93
合 计	369,958,331.30	230,150,775.66	347,280,101.09	227,407,302.00

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	58,369,907.14	170,733,496.35
股权投资清算收益	16,746,794.54	
计提的短期投资减值准备	-101,006.56	-580,856.16
计提的长期投资减值准备	-8,106,192.39	-4,000,000.00
合 计	66,909,502.73	166,152,640.19

本期股权投资清算收益主要是对子公司深圳国贸广场物业发展有限公司本期清算产生的清算收益。

公司投资收益汇回不存在重大限制。

（八）关联方关系及其交易

1、关联方关系

（1）存在控制关系的关联方

A. 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。

B. 存在控制关系的子公司：见附注（四）1。

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

A. 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

B. 存在控制关系的子公司的注册资本见附注（四）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
深圳市天厥电梯技术有限公司	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	7,000,000.00	100	1,500,000.00	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

(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
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营企业
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
深圳市建业建筑工程公司	同受一方控制
深圳市越众（集团）股份有限公司	同受一方控制

2、关联方交易

(1) 接受劳务

A. 公司之下属子公司深圳市皇城地产有限公司开发的皇御苑 B 区 12-15 栋高层住宅工程经深圳市建设局建设工程交易服务中心进行工程招标，由深圳市建业建筑工程公司中标，双方签订工程合同，合同总价 195,919,800.00 元，最终结算价 182,464,375.42 元。截止 2005 年 12 月 31 日，深圳市皇城地产有限公司已支付全部工程款。

B. 公司开发的俊峰丽舍项目经深圳市招投标中心进行工程招标，由深圳市越众（集团）股份有限公司中标，双方签订工程合同，合同及补充协议总价 268,487,701.00 元，最终结算价 248,008,618.71 元。截止 2005 年 12 月 31 日，公司已支付工程款 240,403,919.00 元。

(2) 接受担保

A. 深圳市建设投资控股公司为公司向深圳建设财务有限责任公司 1,320 万元贷款余额提供担保。

B. 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 万元贷款提供担保。

(3) 关键管理人员报酬

2005 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，其中，截至报表日在职的关键管理人员的报酬总额（扣除个人所得税后）为人民币 504.86 万元；2004 年度报酬总额（扣除个人所得税后）为人民币 682.1 万元。

(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%	
	2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
其他应收款				
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	29,705,931.45	8.86	8.36
深业地产发展有限公司	134,516,574.12	134,516,464.48	40.12	37.85
安徽南鹏造纸有限公司	11,074,784.00	11,477,408.00	3.30	3.23
深圳市国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	0.73	0.68
深圳物方陶瓷工业公司	1,747,264.25	1,747,264.25	0.52	0.49
深圳市建设投资控股公司		6,784,280.00		1.91
短期借款				
深圳建设财务有限责任公司	13,200,000.00	20,000,000.00	2.86	4.99
其他应付款				
深圳物业吉发仓储有限公司	2,145,844.00	2,264,260.66	1.89	1.33
深圳国贸广场物业发展有限公司		39,520,732.96		23.22
深圳市越众（集团）股份有限公司	800,000.00	800,000.00	0.71	0.47
深圳市国贸商场有限公司	4,971,590.35	3,514,276.19	3.95	2.06
应付账款				
深圳市越众（集团）股份有限公司	7,604,699.71	59,434,532.00	3.30	12.80
深圳市建业建筑工程有限公司	1,388,815.40	32,272,370.68	0.60	6.95

(九) 或有事项

1. 未决诉讼

(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。根据该再审决定,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。公司根据提存财产帐面价值已预计相关损失41,772,906.07元。

(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,广东省高院判令基永公司应支付公司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,本案正在执行过程中。由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议,经省高院裁定,解除公司对基永公司约1万平方米房产的查封。公司认为该裁定适用法律错误,已向广东省高院提出异议。2005年9月,广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达了解封裁定,上述约1万平方米房产被正式解封。

(3) 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)4000平方米办公用房的《协议书》,返还其购房款1080万元人民币,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,判决公司需退回湖北外贸驻深办建房款1080万元及相应的银行利息。湖北外贸驻深办向法院申请执行。公司不服广东省高院判决,向最高人民法院申请再审。2005年元月底,广州铁路运输中级法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。广州铁路运输中级法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,公司对此提出异议。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。截止2005年12月31日,公司已预计相关损失9,655,160.25元。

(4) 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,要求法院判本公司向其赔偿人民币1,925,000元。深圳市罗湖区人民法院已受理了原告的起诉。公

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 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。

(5) 2002 年 7 月 11 日，皇城地产与多快电梯（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。多快电梯不服该裁决，已于 2005 年 12 月 7 日向深圳市中级人民法院提出撤销仲裁裁决的请求，深圳市中级人民法院已受理。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。

2. 担保事项

(1) 母公司

A. 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，公司上年预计相关损失人民币 260 万元。截止报告期止，公司尚未支付担保款项。

B. 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 8,100 万元贷款提供担保。

(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 2005 年 12 月 31 日

尚未结清的担保金额共计人民币 21,545 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。

（十）资产负债表日后事项

2006 年 1 月 13 日，公司召开股权分置改革相关股东会议，经表决通过了公司股权分置改革方案：流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股将获得全体非流通股股东支付的 3 股股份的对价安排。非流通股股东将向流通 A 股股东支付 27,417,390 股股份的对价总额。股权分置改革方案实施后，公司非流通股股东持有的股份即可获得上市流通权。截至报告日止，股权分置改革方案尚未实施完毕。

（十一）其他重要事项

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。2005 年 8 月和 12 月，上述股权转让已分别获国务院国资委和商务部批复同意。截至报告日，上述股权转让尚需中国证监会就本次收购出具无异议函并批准豁免卓见投资要约收购义务。

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。

3、 由于金田实业（集团）股份有限公司（下称“金田公司”）到期不能履行还款义务，交行长春分行于 2000 年 4 月 14 日向吉林省高级人民法院（下称“吉林省高院”）起诉要求金田公司偿还本金 5,900 万元及利息，要求公司承担连带保证责任。2001 年 8 月 3 日，吉林省高院一审判决公司承担连带保证责任。交行长春分行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了公司国贸商业大厦 18 套房产；于 2004 年 3 月 31 日查封了公司开发的“俊峰丽舍”168 套在建房产的产权。后交行长春支行将其对公司的债权转让给了中国信达资产管理公司（下称“信达资产公司”）。2004 年 12 月，公司与信达资产公司达成了《担保债务重组协议》。根据该协议，公司分期向信达资产

公司支付人民币 4,800 万元，信达资产公司通知法院按付款比例分期解封公司被查封的财产。报告期末,该协议已履行完毕，信达资产公司免除了公司全部担保责任，吉林省高院解封了公司国贸商业大厦 18 套房产及俊峰丽舍 168 套房产。公司履行保证责任后，将根据《担保法》的规定向金田公司追偿 4,800 万元。公司已对该债权计提坏帐准备人民币 4,800 万元。

(十二) 财务报表差异调节表

(单位: 人民币千元)

项目	净利润 (2005 年度)	净资产 (截至 2005 年 12 月 31 日)
依据中国会计准则计算	82,903	650,258
摊销数转回至固定资产		-6,368
费用摊销调整	-1,165	-1,316
其他	-2,207	-14,578
依据国际会计准则计算	79,531	627,996

法定代表人：田承刚 主管会计工作负责人：查生明 会计机构负责人：章渭