

**深圳市物业发展(集团)股份有限公司**

# **2004 年度报告**

**2005 年 3 月 1 日**

## 重要提示：

本公司董事会及其董事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。

郭元先董事、姜长龙独立董事因故未能出席本次会议，但均于会前审议了会议材料。其中，郭元先委托田承刚董事长、姜长龙委托孔雨泉独立董事对本次会议各项议题投了赞成票。

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、总经理方一兵、财务部经理章渭声明：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.....	8
五、公司治理结构.....	14
六、股东大会简介.....	15
七、董事会报告.....	16
八、监事会报告.....	26
九、重要事项.....	28
十、财务报告.....	35
十一、备查文件目录.....	35

## 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](mailto: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](http://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](http://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：ST 深物业（000011）ST 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 楼  
境外会计师事务所：香港华融会计师事务所有限公司  
办公地址：香港湾仔轩尼诗道 60 号上海实业大厦 1303 室

## 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	126,160,243.54
净利润	90,449,977.35
扣除非经常性损益的净利润	86,865,043.72
主营业务利润	423,765,125.70
其他业务利润	5,556,502.01
营业利润	137,231,694.71
投资收益	-4,141,308.02
补贴收入	0.00
营业外收支净额	-6,930,143.15

经营活动产生的现金流量净额 261,714,529.31  
 现金及现金等价物净增加额 -31,389,724.18

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	1,267,692.30
2、短期投资损益	(62,326.73)
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	990,455.48
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	(9,188,290.93)
5、以前年度已经计提各项减值准备的转回	10,823,541.67
所得税影响数	(246,138.16)
合 计	3,584,933.63

财务报表差异调节表

单位: 元

项目	净利润 (2004 年度)	净资产 (截至 2004 年 12 月 31 日)
依据中国会计准则计算	90,449,977	567,128,809
摊销数转回至固定资产	31,848	614,708
费用摊销调整	-85,458	-30,435,719
其他		3,364,267
依据国际会计准则计算	90,396,367	540,672,065

(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	2004 年度	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	1,326,289,977.75	1,079,474,318.91	781,284,955.43
净利润	90,449,977.35	77,001,831.44	34,622,176.84
总资产	2,302,935,990.54	2,437,227,899.69	2,607,979,385.36
股东权益			
(不含少数股东权益)	567,128,809.36	474,222,712.97	337,903,702.25
每股收益(全面摊薄)	0.167	0.142	0.064
扣除非经常性损益后的			
每股收益	0.160	0.229	0.066

每股净资产	1.047	0.875	0.624
调整后的每股净资产	0.793	0.513	0.146
每股经营活动产生的			
现金流量净额	0.483	0.346	-0.064
全面摊薄净资产收益率	15.95%	16.24%	10.25%
加权平均净资产收益率	17.41%	20.46%	11.76%
扣除非经常性损益后的			
加权平均净资产收益率	16.72%	32.95%	12.19%

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:

2004 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	74.72%	81.58%	0.7821	0.7821
营业利润	24.20%	26.42%	0.2533	0.2533
净利润	15.95%	17.41%	0.1669	0.1669
扣除非经营性损益后的净利润	15.32%	16.72%	0.1602	0.1602

### (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	396,864,322.87	2,456,119.04		399,320,441.91	报告期内资本公积增加系下属子公司将长期挂账无需支付的应付款2,456,119.04元转入所致。
盈余公积	62,919,127.11			62,919,127.11	
其中:					
法定公益金	62,919,127.11			62,919,127.11	
未分配利润	-527,359,912.01	90,449,977.35		-436,909,934.66	本年净利润
股东权益合计	474,222,712.97	92,906,096.39		567,128,809.36	

## 三、股本变动及股东情况

### (一) 2004 年度公司股本变动情况

## 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+ -)						本次变动后
		配 股	送 股	公积金 转股	增 发	其 他	小 计	
一、未上市流通股份		无	无	无	无	无	无	
1、发起人股份								
其中：								
国家持有股份	323,747,713							323,747,713
境内法人持有股份	65,200,850							65,200,850
境外法人持有股份								
其他								
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							388,948,563
二、已上市流通股份		无	无	无	无	无	无	
1、人民币普通股	91,355,000							91,355,000
2、境内上市外资股	61,459,312							61,459,312
3、境外上市外资股								
4、高管冻结股	36,300							36,300
已上市流通股份合计	152,850,612							152,850,612
三、股份总数	541,799,175	无	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。

### (二) 股东情况介绍

1、截至报告期末，本公司股东总户数 37647 户，其中 A 股 29831 户，B 股 7816 户。

2、前十名股东为：

股东名称	持股数(股)	比例(%)
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
深圳市投资管理公司	56,628,000	10.45
深圳市国贸物业管理公司工会	2,516,800	0.46

深圳经济特区免税商品企业公司	1,573,000	0.29
游贤惠	1,117,297	0.21
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
杜年	802,663	0.15
大鹏证券有限责任公司	786,500	0.15
GUOTAI JUNAN SECURITIES		
HONG KONG LIMITED	653,579	0.12
上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.12

以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东，游贤惠、杜年为公众股股东，GUOTAI JUNAN SECURITIES HONG KONG LIMITED 为外资股东，其余六家为法人股股东；此外，深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。

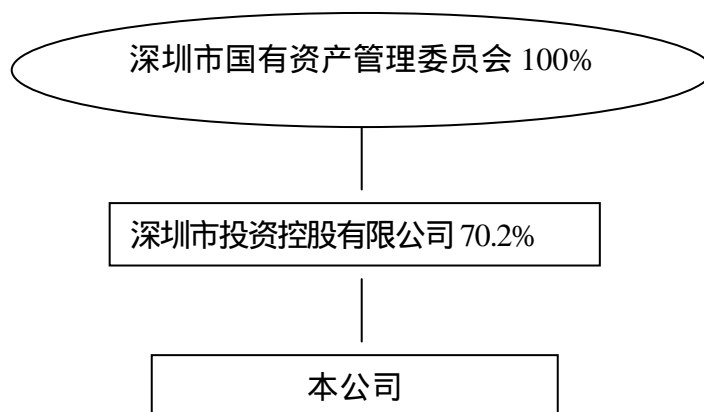
深圳市建设投资控股公司所持股份在本报告期内未发生质押或冻结情况。

前三名股东之间不存在关联关系或属于一致行动人。未知其余七名股东之间是否存在关联关系及属于一致行动人。

3、本公司控股股东现登记为深圳市建设投资控股公司，报告期内，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》，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，因此深圳市建设投资控股公司持有的本公司国家股股权目前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。上述事项及股权变更登记尚需报中国证监会审核批准，对此本公司已于 2004 年 11 月 4 日在指定媒体做了披露。

本公司实际控股股东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：



4、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》，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。

5、公司前十名流通股股东情况：

<u>股东名称</u>	<u>持股数(股)</u>	<u>种类</u>
游贤惠	1,117,297	A 股
杜年	802,663	A 股
GUOTAI JUNAN SECURIES		
HONG KONG LIMITED	653,579	B 股
曾颖	536,900	B 股
周亭	418,066	A 股
李雅洁	399,600	A 股
魏喜光	394,956	A 股
邓少萍	392,898	B 股
潘显莉	392,401	B 股
黄	361,757	B 股

注：未知前十名流通股股东之间以及和前十名股东之间是否存在关联关系。

## 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、基本情况



姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数
田承刚	董事长	男	51	2004. 6-2007. 6	0	0
方一兵	董事总经理	男	43	2004. 6-2007. 6	0	0
郭元先	董 事	男	50	2004. 6-2007. 6	0	0
查生明	董事副总经理	男	56	2004. 6-2007. 6	18150	18150
杨顺成	董事副总经理	男	56	2004. 6-2007. 6	0	0
何文华	董事工会主席	男	59	2004. 6-2007. 6	18150	18150
李 真	董 事	男	41	2004. 6-2007. 6	0	0
王慧敏	董 事	女	37	2004. 6-2007. 6	0	0
张建军	独立董事	男	40	2004. 6-2007. 6	0	0
姜长龙	独立董事	男	39	2004. 6-2007. 6	0	0
孔雨泉	独立董事	男	39	2004. 6-2007. 6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	53	2004. 6-2007. 6	0	0
童庆火	监事 人事部经理	男	41	2004. 6-2007. 6	0	0
刘家科	监事纪检室副主任	男	55	2004. 6-2007. 6	0	0
金臣贵	监事审计部副经理	男	57	2004. 6-2007. 6	0	0
马德琴	监事工会干部	女	51	2004. 6-2007. 6	0	0
修旭光	党委副书记纪委书记	男	50	2003. 6-2007. 6	0	0
罗俊德	副总经理	男	54	2003. 1-2004. 6	0	0
刘胤华	总工程师	男	44	2003. 3-2004. 6	0	0
郭玉梅	董事会秘书董办主任	女	45	2004. 6-2007. 6	0	0

董事郭元先先生，2004 年 9 月底前在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任副总裁；董事王慧敏女士 2002 年 11 月—2004 年 9 月在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任人力资源部经理，10 月起在本公司实际控制人—深圳市投资控股控股公司任人事部经理（任期三年）；董事李真先生 2004 年 9 月底前在本公司第二大股东深圳市投资管理公司任总裁助理、办公室主任。

## 2、董事、监事、高级管理人员工作经历

### 董事会成员

**田承刚**，男，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，1970 年—1976 年在陆军四十军服兵役；1978 年—1986 年在四川省工作，曾任四川省进出口商检局办公室副主任；1986 年—1990 年在北京工作，曾任国家人事部考录司资格审查处处长；1990 年—1996 年在珠海工作，曾任珠海市委委员、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。

**方一兵**，男，1961年10月生，大专学历，会计师。有二十余年商贸、房地产开发企业的财务管理、经营管理经验。1993年—1997年任深圳市免税商品集团新鸿利公司经理；1997年4月调入本公司，曾任本公司全资公司深圳市皇城地产有限公司总经理，本公司副总经理，现任本公司董事、总经理。

**郭元先**，男，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，1969年—1994年在空军部队服役，曾担任空军司令部军训部地面部队处处长；1994年6月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，本公司董事。

**王慧敏**，女，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人事部经理，本公司董事。

**李真**，男，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公司董事长，本公司董事。

**查生明**，男，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。1969年—1983年在基建工程兵服役，曾任军务股长；1983年—1988年在深圳市第一建筑工程公司工作，曾任人事科科长、党总支书记；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**，男，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。1990年—1996年在深圳建设集团工作，曾任深圳市建设集团开发部经理；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。

**何文华**，男，1945 年 8 月生，有三十余年的企业工会、政工、行政管理经验，1966 年—1983 年在基建工程兵服役，曾任新兵团政委；1983 年—1985 年任南油深圳开发服务总公司征地办公室负责人；1985 年 12 月调入本公司，曾任政工办副主任、纪检书记，现任本公司董事、工会主席。

#### **独立董事：**

**张建军**，男，1964 年生，博士。有十余年高等院校教学、科研、行政管理经验，1985 年—1999 年在江西财经大学工作，曾任会计学院副院长、教授、硕士生导师；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**，1965 年生，北京大学经济学硕士。有十余年国家机关、企业金融证券管理经验。1990 年—1996 年在国家计委、国务院证券委员会从事财政金融、证券方面业务工作，曾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**，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。1991 年—1993 年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**，男，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，1969 年—1983 年在基建工程兵服役，曾任教导员；1986 年—1997 年在深圳市东部开发集团公司工作，曾任人事部长、机关党委书记、工会主

席；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**，男，1963年12月生，政工师，硕士研究生，有十三年企业人力资源管理经验，1992年—1996年任深圳天健实业有限公司人事部经理、团委书记，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**，男，1949年6月生，大专文化，高级政工师，有三十余年企业管理经验。1969年—1983年在基建工程兵服役；1983年—1994年在深圳市第一建筑工程公司工作，任干事、党总支书记；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**，男，1948年7月生，会计师。有三十余年企业财务管理经验。1986年—1990年任深圳市外贸饮食公司江南贸易公司财务主管；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，1954年9月生，政工师。有二十年企业政工、工会工作经验。1983年—1988年曾在安徽马鞍山钢铁公司建设公司、机运公司工作，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**

**修旭光**，男，1956年1月生，大专学历，高级政工师。有部队服役和医务工作经历。有十余年建筑施工企业、房地产开发企业政工、行政管理经验。1992年—1995年任深圳第五建筑工程公司人事劳资科科长；1995年—1999年在深圳市金众股份有限公司工作，先后任副总经理、金众集团党委书记兼副总经理；1999年1月至今任本公司纪委书记。

**罗俊德**，男，1950年3月生，大专学历，高级经济师。二十余年工业、建筑、房地产开发企业管理经验，1994年—1996年任深圳市建设（集团）公司海外部副

经理；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**，男，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。1990 年—1991 年任深圳市建筑设计二院工程师；1991 年—1996 年任深圳长城地产股份有限公司工程部部长；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，1959 年 10 月生，大学学历，翻译职称。有二十余年企业管理经验。1982 年—1985 年在中国民航陕西省管理局工作；1985 年至今在本公司工作，先后任办公室秘书、翻译、科长、资产部副经理，现任本公司董事会秘书、董事会办公室主任。

### 3、年度报酬情况

报告期公司董事、监事、高级管理人员年度报酬（包括福利补贴）总额为 682.1 万元，其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 172.9 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为 155.74 万元。现任董事、监事、高级管理人员共 18 名，在本公司领取报酬的 14 名，其中年度报酬数额在 55 万元以上的有 3 名，50 万元以上的有 6 名，30 万元以上的有 5 名。

2004 年度企业经营者的报酬（包括福利待遇）是根据《深圳市国有企业经营者年薪实施办法》实施细则进行分配的，在公司任职的其他董事、监事、高级管理人员的报酬（包括福利待遇）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》进行分配的。

郭元先、王慧敏、李真三名董事分别在沙河集团、深投控股、深圳通产领薪，未在本公司领取报酬。

### 4、人事变动情况

报告期内，公司完成了董事会换届，新一届董事会选举田承刚为董事长，聘任郭玉梅为董事会秘书。

## （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

随着现行证券法律、法规的不断健全和公司管理层的高度重视，本公司近年在加强法人治理结构、规范公司治理方面做了大量工作，使各方面业务纳入制度化、规范化运作轨道。对照《上市公司治理准则》等规范性文件，公司在股东大会、董事会、监事会、以及经理人员、利益相关者、绩效评价、信息披露等环节能够达到规范化的基本要求，做到各司其职、程序规范。报告期内，公司完成了董事会、监事会的换届工作，通过并施行了《投资者关系管理制度》、《公司内控制度》，形成投资者关系管理与债权人、客户等利益相关者管理并重的企业公共关系格局，同时严格执行各项内控制度，有效防范风险。公司在实际运作中，特别重视保护投资者、特别是中小投资者的利益，导入了征集投票权和累积投票制；在决策、执行等过程中诚信守法，严格程序，提高透明度，重视发挥独立董事的作用，同时做好信息披露工作。

对照规范性文件，公司尚存在以下问题：

执行产权代表报告制度的问题没有得到彻底解决。深圳证监局对此专门提出整改意见，本公司及时将监管意见指出的这一情况如实反馈给控股股东。由于目前深圳市仍未出台新的相应制度，根据有关规定，本公司仍要严格执行产权代表报告制度，控股股东并不直接干预本公司的经营运作。

### （二）独立董事履行职责情况

报告期内，年度股东大会选举产生三名独立董事：姜长龙、张建军、孔雨泉。独立董事任职资格均符合中国证监会有关规定。

独立董事履行职责情况表：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	备注
姜长龙	8	8	0	0	—
张建军	8	7	1	0	4月15日会议委托孔雨权表决
孔雨泉	8	8	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	无		—		—
张建军	无		—		—
孔雨泉	无		—		—
出具独立意见情况					
1、就本公司执行中国证监会证监发【2003】56号文情况发表独立意见。					
2、就会计师事务所对本公司出具的非标审计意见发布独立意见。					

### （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。

如第五(一)所述，本公司作为国有控股的上市公司，按照深圳市的国有资产管理规定，需执行产权代表报告制度。这种状况并未对本公司的经营活动造成影响。

## 六、股东大会简介

(一)股东大会召开情况：报告期内，公司董事会于2004年5月28日发出了

召开 2003 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、召开等程序上符合《公司法》、公司《章程》的有关规定，出席会议的股东及授权代表 8 名，代表股份数 383598183 股，占总股本的 70.80%；其中 B 股股东 1 名，代表股份数 83071 股。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。

(二)股东大会通过决议情况：大会通过了《2003 年度董事会工作报告》、《2003 年度监事会工作报告》、《2003 年度财务决算报告》、公司《2003 年度报告》、《2003 年度利润分配及弥补亏损的议案》、《修改股东大会议事规则议案》、《修改公司章程的议案》、《聘用 2004 年度会计师事务所的议案》、《物业集团总部工资改革试行办法》等议案。

(三)股东大会选举董事、监事情况：会议选举产生了公司第五届董事会、监事会成员：

董事会成员 11 名：田承刚、方一兵、郭元先、王慧敏（女）、李真、查生明、杨顺成、何文华、张建军、姜长龙、孔雨泉（后三人为独立董事）。

监事会成员 5 名：曹子杨、童庆火、刘家科、金臣贵、马德琴（后两人为职代会选出）。

股东大会决议公告于 6 月 29 日在媒体《证券时报》、《大公报》和指定网站发布。

## **七、董事会报告**

### **（一）经营及财务状况分析**

2004 年度本公司主营业务收入 1,326,289,977.75 元，比上年增长 23%；主营业务利润 423,765,125.70 元，比上年增长 17%；净利润 90,449,977.35 元，比上年增长 17%，经营业绩增长的主要原因系报告期内房地产项目的销售增加，房地产项目达到结算条件结转收入所致。截止本报告期末，股东权益 567,128,809.36 元，与年初相比增长 20%，主要是报告期内实现的 90,449,977.35 元净利润及下属子公司将长期挂账无需支付的应付款 2,456,119.04 元转入资本公积所致。本年度经营活动产生的现金流量净额为 26,171 万元，是由于加大销售力度，资金回笼



所致。

## （二）报告期内经营情况

### 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。全年实现主营业务收入 13.26 亿元，利润总额 1.26 亿元。主要构成如下：

按行业划分：

房地产开发业收入 1112296 千元，利润 130211 千元；

物业管理及租赁业收入 137513 千元，利润 -1003 千元；

出租车客运收入 33506 千元，利润 9135 千元；

商业经营收入 34294 千元，利润 32 千元；

旅游饮食业务 12977 千元，利润 -73 千元。

按地区分：

深圳地区收入 1040803 千元，主营业务利润 66913 千元；

华东地区收入 275470 千元，主营业务利润 70022 千元；

海南地区收入 10017 千元，主营业务利润 297 千元。

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	1112296	657634	40.88	23.61	25.07	-1.64
物业管理及 租赁	137513	110520	19.63	11.23	11.88	-2.34
商业零售	34294	32095	6.41	-9.71	-8.21	-19.27
出租车客运	33506	8991	73.17	18.15	24.03	-1.71
旅游饮食	12977	6335	51.18	118.39	121.74	-1.42

报告期内主营业务盈利能力较上一报告期增加的说明：

报告期内，本公司开发的俊峰丽舍、皇御苑B区、上海田园都市五期等房地产项目达到竣工结算条件，由于加强了销售和资金回笼力度，主营业务赢利能力较上一报告期有较大幅度的增加。

## 2、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

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%	1022986	106352
深圳市国贸汽车实业公司	29850	汽车客运、汽车出租	100%	131620	5593
深圳市国贸物业管理公司	20000	楼宇管理	100%	128600	1375
上海深圳物业发展有限公司	50000	从事上海房地产开发	100%	141173	55259

## 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%。

## 4、在经营中出现的问题及解决方案

面对竞争日趋激烈的市场环境，本公司在调整经营策略，剥离不良资产、优化产业结构等方面取得了突破性进展，但经营资金严重不足是本公司的突出问题，历史遗留问题尚未全部解决，开拓市场能力亟待加强等。董事会采取的措施见本报告七（七）“2005年度经营计划及主要措施”。

## （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、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说明：

单位：千元

项目名称	投资金额	项目进度	收益情况	收益率
俊峰丽舍项目	287000	竣工入伙	销售率 72.9%	22%
风和日丽 B 组团	34900	缴清地价	——	——
上海田园都市五期	35000	竣工入伙	销售率 98.6%	20%
合 计	356900	——	——	——

(四) 董事会就财务经营情况的分析

1、主要财务指标变动情况

报告期内，公司经营业务增长，资产质量提升，财务状况稳健。

单位：元

项目	本年数	上年数	增减额	增减率
总资产	2,302,935,990.54	2,437,227,899.69	-134,291,909.15	-5.51
存货	1,381,621,649.40	1,422,357,820.15	-40,736,170.75	-2.86
长期负债	206,257,799.94	227,484,127.09	-21,226,327.15	-9.33
股东权益	567,128,809.36	474,222,712.97	92,906,096.39	19.59
主营业务利润	423,765,125.70	363,255,274.91	60,509,850.79	16.66
净利润	90,449,977.35	77,001,831.44	13,448,145.91	17.46
现金及现金等价物净增加额	-31,389,724.18	26,782,432.94	-58,172,157.12	-217.20

说明：

总资产减少主要是因为本年度公司偿还银行贷款及房地产项目结算所致。

存货减少主要是因为本年度房地产项目达到结算条件结转相应成本所致。

长期负债减少主要是因为公司偿还了部分长期银行借款。

股东权益增加主要是报告期内实现净利润及下属子公司将长期挂账无需支付的应付款 2,456,119.04 元转入资本公积所致。

主营业务利润增加主要是因为房地产销售额增加，房地产项目达到结算条件结转收入所致。

净利润增加主要是因为主营业务利润增加所致。

现金及现金等价物净增加额减少主要是因为偿还银行借款所致。

## 2、利润构成变动及原因：

			单位： 元	
			占利润总额的比例（%）	
	<u>2004 年</u>	<u>2003 年</u>	<u>2004 年</u>	<u>2003 年</u>
利润总额	126,160,243.54	121,676,376.73	---	---
主营业务利润	423,765,125.70	363,255,274.91	335.89	298.54
其他业务利润	5,556,502.01	1,579,345.53	4.40	1.30
期间费用	292,089,933.00	182,499,501.31	231.52	149.99
投资收益	-4,141,308.02	-15,361,512.84	-3.28	-12.62
补贴收入	-	-	0.00	0.00
营业外收支净额	-6,930,143.15	-45,297,229.56	-5.49	-37.23

说明：

报告期间利润总额比上年同期增长 3.69%，主要原因是本报告期房地产销售量增加，结转收入。

期间费用同比增加 10,959 万元，主要是因为计提坏帐准备 7,134 万元和预提责任目标奖 3,491 万元所致。

投资收益与去年相比增加 1,122 万元，主要是本报告期被投资公司的所有者权益净增减的金额比去年增加。

营业外收支净额本年变化较大，本期营业外支出较上年下降 80.78% 主要原因是 2003 年度集团本部营业外支出中有 50,002,304.07 元的诉讼事项预计负债。

### （五）经营环境对公司的影响

报告期内，国家对国民经济过热领域进行宏观调控，对处于竞争性领域的地产行业影响巨大。尽管本公司近几年开发的房地产项目在繁荣的市场下表现出良好的经营业绩，2004 年取得了经营利润的持续增长，但是，经营资金相对紧张束缚着本公司对新项目的拓展。年初，深圳市召开国有企业改革与发展工作会议，本公司被列为 2004 年整体改制的企业。消息传出后，各债权银行为规避风险，纷纷要求本公司归还到期贷款，并将 2.655 亿元的保证贷款改为房产抵押贷款。2004 年本公司归还银行贷款本金 2.163 亿元，新增贷款仅 1800 万。2005 年本公司将

面临更大的资金压力。

（六）董事会及独立董事对武汉众环会计师事务所有限公司出具的带强调事项的审计报告的说明：

会计师事务所提醒会计报表使用人关注的是：

“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，再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行。深物业公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。深物业公司根据提存财产账面价值预计了相关损失41,772,906.07元。

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，该异议正在被审查的过程中。在审查期间，该裁定并未执行。

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1月18日，最高人民法院已对该案进行了听证。”

对于上述事项，会计师事务所认为：“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。”

独立董事意见：独立董事姜长龙、孔雨泉、张建军同意董事会就2004年度审计意见关于强调事项的说明。

### （七）2005 年度经营计划及主要措施

2005 年，公司将继续以房地产开发和物业租赁经营为主业，同时做好物业管理、汽车运输、餐饮服务等辅助性业务，把握市场脉搏，培育企业发展后劲。

1、保证重点房地产项目的施工进度，切实做好项目销售策划，严格项目成本管理，确保房地产开发主业的利润增长点，抓住房地产开发企业实现利润的生命线。

2、进一步提升经营管理水平，继续贯彻完善总部部门目标责任书、二级公司“双文明”责任书和房地产项目责任书管理。

3、继续加强收益性物业租赁经营工作，保持稳定增长。

4、抓住机遇，加强土地储备，奠定集团可持续发展的基础。

### （八）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
2004. 4. 15 :	通过《2003 年度报告及摘要》、《2003 年度财务决算报告》、《2003 年度利润分配议案》、《2003 年度弥补亏损议案》、《2003 年度各项准备金计提议案》、《2004 年度经营计划和投资计划》、《投资者关系管理制度》、《固定资产报废及核销议案》
2004. 4. 28 :	临时会议，以通讯表决方式通过公司第一季度报告。
2004. 5. 26 :	以通讯表决方式通过《2003 年度董事会工作报告》，确定公司总部薪酬方案及年度股东大会召开事项。
2004. 6. 28 :	选举田承刚为董事长，聘任郭玉梅为董事会秘书。
2004. 8. 12 :	以通讯表决方式通过公司半年度报告及摘要、中期利润分配方案及固定资产报废议案。
2004. 10. 18 :	临时会议，以通讯表决方式通过公司第三季度报告。
2004. 12. 21 :	临时会议，以通讯表决方式通过《关于解决金田公司 5900 万元担保案件的处理方案的议案》。
2004. 12. 28	以通讯表决方式通过《公司内部控制制度》。

2、报告期内，公司年度股东大会各项议案均得到有效执行。

(九) 截止 2004 年 1 月 1 日，本公司累计未弥补亏损 527,359,912.01 元，经武汉众环会计师事务所审计，本公司 2004 年度实现净利润 90,449,977.35 元，资本公积金为 399,320,441.91 元。本公司 2004 年度拟不进行利润分配和资本公积金转增股本，拟用 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。此议案将提交年度股东大会审议。

独立董事意见：独立董事姜长龙、孔雨泉、张建军同意董事会关于 2004 年度利润分配的决定。

(十) 注册会计师及独立董事对中国证监会证监发【2003】56 号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》所涉事项的说明。

1、武汉众环会计师事务所有限公司中国注册会计师谢峰、刘婕对本公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明(众环专字〔2005〕号)：

我们接受委托，依据《中国注册会计师独立审计准则》审计了深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“深物业公司”)2004 年度的会计报表，并于 2005 年 2 月 28 日出具了众环审(2005)041 号《审计报告》。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知(证监发[2003]56 号文)》的要求，深物业公司编制了后附的截止 2004 年 12 月 31 日止深物业公司控股股东及其他关联方 2004 年度《资金占用情况表》。

根据《资金占用情况表》，2004 年度深物业公司控股股东及其他关联方全年累计未新增占用上市公司资金。截止 2004 年 12 月 31 日，深物业公司控股股东及其他关联方共占用上市公司资金 18,666.29 万元，其中经营性占用上市公司资金 17,987.87 万元，非经营性占用上市公司资金 678.42 万元。

如实编制和对外披露《资金占用情况表》并确保其真实、合法及完整是深物业公司管理当局的责任，我们对《资金占用情况表》所载资料与深物业公司 2004

年度已审的会计报表及相关资料的内容进行了复核，在所有重大方面未发现不一致之处。

具体情况如下表：



## 关联方占用上市公司资金情况表

单位：万元

关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额	已计提坏帐准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于 56 号文禁止的违规资金占用	备注
经营性占用资金：											
深圳国贸天安物业有限公司	合营公司	其他应收款	4,418.89		1,448.30	2,970.59		应收股利	见说明	否	三年以上
圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	其他应收款	8.29		8.29			保证金	现金偿还	否	
深业地产发展有限公司	控股子公司	其他应收款	14,512.07		1,060.42	13,451.65	11,451.65	投资款及利息	现金偿还	否	三年以上
深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33%股权	其他应收款	243.17			243.17	243.17	欠付利润		否	三年以上
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30%股权	其他应收款	1,147.73			1,147.73	1,147.73	经营周转资金		否	三年以上
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26%股权	其他应收款	174.73			174.73	174.73	经营周转资金		否	三年以上
经营性占用资金小计			20,504.88		2,517.01	17,987.87	13,017.28				
非经营性占用资金：											
深圳市建设投资控股公司	公司第一大股东	其他应收款	764.59		86.17	678.42		临时借款	现金偿还	否	
非经营性占用资金小计			764.59		86.17	678.42	-				
占用资金合计			21,269.47	-	2,603.18	18,666.29	13,017.28				

## 2、独立董事姜长龙、孔雨泉、张建军的专项说明：

我们作为深圳市物业发展（集团）股份有限公司独立董事，根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，发表独立意见如下：

关联方占用资金事项。2004 年度深物业公司控股股东及其他关联方未新增占用上市公司资金情况。截止 2004 年 12 月 31 日，深物业公司控股股东及其他关联方共占用上市公司资金 18,666.29 万元，其中经营性占用上市公司资金 17,987.87 万元，非经营性占用上市公司资金 678.42 万元。

我们对《资金占用情况表》所载资料与本公司 2004 年度审计的会计报表及相关资料的内容进行了复核，在所有重大方面未发现不一致之处。

上述款项主要是基于正常的生产经营历史形成的。按照监管部门的要求，公司正与控股股东积极协商解决历史形成的资金占用问题。

贷款担保事项。(1)为金田担保事项详见本报告第九（五）2“重大担保事项”；(2)报告期内为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田区支行 4,900 万元贷款提供担保是基于正常的经营需要，决策程序符合公司规定。

我们认为，公司董事会通过施行对外担保管理规定等措施，严格控制了对外担保风险，审批程序规范。

## 八、监事会报告

报告期内公司监事会举行了五次会议：第一次会议于 2004 年 2 月 20 日召开，对更换国贸天安公司我方董事的事项进行审议，并发表了独立意见。第二次会议于 2004 年 4 月 15 日召开，会议审议了 2003 年度监事会报告、2003 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。第三次会议于 2004 年 5 月 27 日召开，会议讨论第五届监事会监事候选人名单，会议审议并经表决通过了第五届监事会监事候选人名单，并提交公司 2003 年度股东大会审议。第四次会议于 2004 年 6 月 28 日召开，选举第五届监事会主席，会议一致选举通过曹子杨先生为监事会主席，

并在相关媒体进行信息披露。第五次会议于 2004 年 8 月 12 日召开，会议对公司《2003 年上半年报告》及《摘要》发表了监事会的独立意见。

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 2004 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：2004 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有强调事项的审计报告。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）重大诉讼、仲裁事项

1、本公司在 2000 至 2003 年报、2004 半年度报告中披露的“海艺公司”案，因二审判决认定事实不清，适用法律不当，广东省高院应本公司申请于 1999 年 8 月决定对本案进行再审。根据该再审决定，深圳中院在本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本公司的申请。再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东高院申请强制执行。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 2000 至 2003 年报、2001 年 4 月 12 日临时公告、2004 半年度报告披露的“基永公司”案，广东省高院依法判决本公司与基永公司签定的转让合同有效，基永公司应当向本公司支付合同规定的转让款人民币 1.4 亿元。本公司已向广东省高院申请强制执行，本案正在执行过程中。由于工商银行浙江省分行对本公司查封财产提出异议，经省高院裁定，解除本公司对基永公司约 1 万平方米房产的查封。本公司认为该裁定适用法律错误，已向广东省高院提出异议，该异议正在审查之中。

3、本公司在 2001 年 8 月 18 日临时公告、2001 至 2003 年报以及 2003 年 1 月 29 日临时公告、2004 半年度报告中披露的“黄福明”案，在报告期内，广东省高级人民法院二审驳回了黄福明的全部诉讼请求，维持原判，本公司胜诉。本公司于 2004 年 12 月 28 日在指定媒体做了披露。

4、本公司在 2001 至 2003 年报以及 2003 年 7 月 23 日临时公告、2004 半年度报告中披露的“罗湖大酒店”破产事项，经法院裁决，本公司被确认拥有罗湖大酒店 38872166.78 元人民币破产债权。

截至 2004 年 10 月 31 日，罗湖大酒店清算组共收回财产 75290538.26 元。经清算组和法院确认，共有普通破产债权 64889951.42 元；优先债权 13062277.31 元。扣除清算费用、员工工资、税款、各种优先债权后，可供普通债权人分配的破产财产为 43216707.65 元，分配比例为 66.60%。因此，本公司可收回 25888863.08

元破产债权。

(二)其它小额未决诉讼事项：

1、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”)以本公司逾期交楼为由,于2000年7月向深圳市中级人民法院起诉本公司,要求解除与本公司签订的购买嘉宾大厦4000平方米办公用房《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。后省高院作出(2002)粤高法民一终字第90号判决书,判决本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。湖北外贸驻深办已向法院申请执行。本公司不服广东省高院判决,向最高人民法院申请再审。2005年1月18日,最高人民法院已对该案进行了听证。

2、本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司(下称“皇城地产”)诉多快电梯(远东)有限公司(下称“多快电梯公司”)电梯买卖合同纠纷仲裁案。2002年7月,皇城地产与多快电梯公司签订了电梯设备合同,向其购买了皇御苑B区的电梯,但多快电梯公司延迟供货构成严重违约,因此皇城地产向深圳仲裁委申请仲裁,要求解除合同,要求多快电梯公司返还电梯款19673500元,支付违约金2393000元,赔偿损失277268元。本案尚未开庭。

3、建行宝安支行诉本公司借款合同执行案。1995年9月,中国建设银行深圳市分行宝安支行(下称“建行”)与本公司及属下全资子公司深圳市国贸实业发展公司签订了借款合同。约定本公司向建行借款1500万元,深圳国贸实业发展公司承担连带责任。后本公司清偿了1500万元本金,但未付利息。为此,建行诉至宝安法院,要求本公司支付251万多元的利息。2000年9月,法院下达了调解书,规定本公司分期支付257万多元利息。本案已进入执行程序,本公司尚欠120多万元。

4、美丝公司诉本公司土地使用权纠纷案。2004年6月,深圳市美丝实业有限公司向深圳市中级法院提起诉讼,诉称1991年6月深圳市罗湖经济发展有限公司与本公司,非法使用其合法取得了土地,为此,请求法院排除妨碍,停止侵害,并赔偿其损失800万元。本公司认为,原告诉称与事实不符。该案已开庭审理,

尚未判决。

5、华西公司诉基永公司及本公司金利华商业广场工程欠款案。1996 年 7 月，中国华西企业有限公司与深圳市基永物业有限公司（下称“基永公司”）签订了《金利华商业广场花岗石外装饰施工合同》（金利华商业广场曾系本公司与基永公司、深圳总利投资有限公司合建。1993 年 5 月，本公司已将在金利华商业广场中所有权益转给了基永公司），后因基永公司拖欠工程款，为此，中国华西企业有限公司诉至罗湖法院，要求基永公司、深圳总利投资有限公司及本公司支付工程款及损失共计 587 万多元。该案已开庭审理，尚未判决。因本公司已将所有权益转让给了基永公司，且未与华西公司签订合同，本公司胜诉的可能性较大。

6、陶伯明诉本公司控股子公司深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）逾期交楼、延期办证案。2004 年 10 月，陶伯明向深圳福田法院提起诉讼，诉称 2001 年 11 月其与皇城地产签订了房地产买卖合同，向皇城地产购买了八套房产，但皇城地产未依约交楼并办理房地产证，故要求皇城地产公司依约交楼并协助办理房地产证，并支付逾期交房违约金、延期办证违约金及因延期办证需多缴纳的税费共计 417 万多元。本案尚在审理之中。

7、建行诉金田公司及本公司借款合同执行案。1998 年 12 月，中国建设银行深圳市分行营业部（下称“建行”）与金田实业（集团）股份有限公司（下称“金田公司”）签订了借款合同，约定金田公司向建行借款 260 万元，本公司为其承担连带责任。后金田公司未依约还款，本公司也未履行保证责任。为此，建行诉至罗湖法院，要求金田公司还本付息，本公司承担保证连带责任。2001 年 5 月，法院判决金田公司向建行支付 260 万元的本金及 29 万多元的利息，本公司承担连带保证责任。本案正在执行之中。

8、本公司诉张甫谏等福民大厦欠租案。2002 年 9 月，张甫谏租赁了本公司福民大厦二楼，深圳市振鸿科技有限公司作了担保。后因张甫谏拖欠租金，本公司诉至福田法院，法院判决张甫谏支付本公司租金、水电费、违约金等 170 多万元，深圳市振鸿科技有限公司、深圳市福民购物广场有限公司承担连带责任。本公司已申请执行。本公司已诉讼保全了张甫谏的一套夫妻共有房产。

9、吴强、黄培华诉本公司开发国贸广场二期侵害其相邻权案。1991年9月，吴强、黄培华分别购买了本公司开发的国贸商住大厦一套房产。2003年，吴强、黄培华向罗湖法院诉称，本公司开发的国贸广场二期侵害了其相邻权，要求本公司赔偿其损失170万元。后罗湖法院判决本公司赔偿其18万元。本公司不服向深圳中院上诉，2004年12月，深圳中院驳回了本公司的上诉，维持原判。

10、本公司控股子公司海南新达开发总公司（下称“海南新达公司”、“新达公司”）房产查封异议案。因执行（2002）深罗法经二初字第1055、1056、1057号民事判决，深圳罗湖法院查封了海南省国际信托投资公司名下的新达商业中心商住楼7层F座和8层F座两套房。海南新达公司认为，海南省国际信托投资公司之前已将上述两套房产转让给新达公司，但双方没有办理过户手续，故向罗湖法院提起异议，要求解封上述两套房产。本案尚没有结果。

11、丰润花园别墅区4户业主于2002年12月向深圳仲裁委申请仲裁，要求本公司控股子公司深圳市物业工程开发公司（下称“开发公司”）支付逾期办证违约金共计42万多元及返还多收取的房屋本体维修金共1416元，经深圳仲裁委仲裁裁决，开发公司向其支付181705元。后因开发公司申请不予执行，罗湖法院裁定不予执行上述仲裁裁决。2004年8月，上述4户业主的3户业主向宝安区法院重新起诉，要求开发公司支付逾期办证违约金共283312元。本案正在审理之中。

12、本公司诉张甫谏、席惠霞、张惠子转让房产无效案。张甫谏在欠本公司福民大厦二楼租金期间，为逃避债务，与席惠霞一起将一套房产转让给了其未成年子女张惠子。为此，本公司诉至罗湖法院，要求判定转让房产行为无效。该案已开庭审理，尚未判决。

### （三）重大出售资产情况

报告期内，公司无重大资产收购、出售及重组事项

### （四）报告期内资产减值准备转回及转出

根据《企业会计准则》、《企业会计制度》及证监会发布的《关于上市公司

做好各项资产减值准备等有关事项的通知》等有关规定，基于市场价格和公司经营环境的变化，报告期内，本公司转回和转出的各项准备 10,823,541.67 元。主要包括因资产价值回升转回的各项准备 1,830,583.64 元，其中：短期投资减值准备 7,757.5 元，存货跌价准备 1,822,826.14 元，影响当年损益 1,830,583.64 元；因其他原因转出而减少的各项准备 9,192,958.03 元，其中：短期投资跌价准备 59,678.06 元，长期投资减值准备 200,000 元，存货跌价准备 8,933,279.97 元，影响当年损益 7,023,884.83 元。

#### （五）重大关联交易事项

1、本公司于 2003 年 1 月 15 日在临时公告、2003 年报中披露了与深圳市越众（集团）股份有限公司签署了《深圳市建设工程施工合同》，经公开招标，由越众公司承建本公司开发的“俊峰丽舍”项目（原名“都市金堡名苑”）施工工程。本公司与越众公司的控股股东深圳市长城地产（集团）股份有限公司同属深圳市建设投资控股公司，本次交易构成关联交易。交易金额：人民币 265,683,752 元（含税）。此交易按工程进度支付工程款，截止 2004 年 12 月 31 日，已支付工程款 209,137,630.98 元。

2、本公司于 2001 年 11 月 17 日的临时公告、2001 年报披露的控股子公司深圳市皇城地产有限公司开发的皇御苑 B 区 12-15 栋高层住宅工程经公开招标，由深圳市建业建筑工程公司中标（建业公司控股股东深圳市振业股份公司与本公司同属一个控股股东，此交易构成关联交易），双方签订工程合同，合同总价 195,919,800.00 元。截止 2004 年 12 月 31 日，深圳市皇城地产有限公司已支付工程款 163,719,802.92 元。

3、关联方存在债权、债务往来明细，详见财务报告附注第(八)2、(2)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(九)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。

#### （六）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。

本公司在 2004 年 12 月 28 日的临时公告以及 2001 至 2003 年报中披露了“金田公司”担保事项。截止 2004 年 12 月 31 日，本公司为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）提供 6,760 万元借款担保，贷款银行及贷款金额分别是：交行长春分行 5900 万元、农行深圳分行国贸支行 600 万元、建行深圳市分行营业部 260 万元。

由于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及利息，要求本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。在案件审理过程中，本公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于本公司积极协助交行长春分行实现其权利，该行同意暂不执行本公司连带保证责任。但是，该行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了本公司国贸商业大厦 18 套房产；于 2004 年 3 月 31 日查封了本公司开发的《俊峰丽舍》169 套在建房产的产权。本公司认为上述查封属于超额查封，本公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封。后交行长春支行将其对本公司的债权转让给中国信达资产管理公司（下称“信达资产公司”）。

2004 年 12 月，本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，本公司分期向信达资产公司支付 4800 万元，信达资产公司通知法院按付款比例分期解封本公司被查封的财产。具体支付期限为：2004 年 12 月 31 日前支付 2000 万元；2005 年 6 月 30 日前支付 2800 万元。该协议履行完毕后，信达资产公司免除本公司全部担保责任。

协议签订后，本公司向信达资产公司支付了 2032 万元。随后，吉林省高院解封了本公司国贸商业大厦 1 套房产及俊峰丽舍 67 套房产。本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 4800 万元。鉴于金田公司的目前状况，本公司本期对该债权计提坏帐准备 4800 万元，并计入当期损益。

1997 年金田公司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，本公司提供担保。金田公司到期未偿还贷款，国贸农行起诉金田公司及本公司。2000 年深圳市中级人民法院判决金田公司偿还本息，本公司承担连

带责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农行申请查封了本公司拥有的川投长钢法人股。本公司已与国贸农行初步达成一致，如金田公司不能履行贷款责任，本公司将承担 600 万元贷款的担保责任。本公司本期预计了相关损失 600 万元，并计入当期损益。

1998 年 12 月，建行深圳市分行营业部（下称“建行”）与金田公司签订了借款合同，约定金田公司向建行借款 260 万元，本公司为其承担连带责任。后金田公司未依约还款，本公司也未履行保证责任。为此，建行诉至罗湖法院，要求金田公司还本付息，本公司承担保证连带责任。2001 年 5 月，法院判决金田公司向建行偿还本息，本公司承担连带保证责任。建行已申请执行本案，本公司本期预计相关损失人民币 260 万元，并计入当期损益。

报告期内本公司为控股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 4,900 万元贷款提供担保。

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 2004 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 55,363 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。

#### （七）报告期内，公司持股 5%以上股东承诺事项

报告期内，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司非经营性占用本公司资金 678.428 万，为落实中国证监会 56 号文及深圳证监局的要求，经过积极协商，控股股东深圳市建设投资控股公司承诺，将于 2004 年 8 月底前以资产抵偿的方式予以解决。根据深圳证监局的要求，本公司于 2004 年 7 月 3 日对此披露。之后不久，由于深圳市三家资产经营公司进行合并，原控股股东承诺的以资产抵偿的方案未能得到落实。

深圳市投资控股有限公司正积极采取措施，与本公司协商解决方案。本公司将及时披露具体的进展情况。

#### （八）聘任会计师事务所情况：报告期内，本公司年度股东大会审议通过了

继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司、香港华融会计师事务所有限公司负责本公司 2004 年度境内外审计工作的议案，自首次签订审计业务约定书起计，上述会计师事务所已为本公司提供三个会计年度的审计服务。本公司 2004 年度业绩审计费共 50 万元人民币（包括差旅费）。

（九）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

2005 年 3 月 1 日



## 审 计 报 告

众环审字(2005)041 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）2004 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2004 年度的利润表及合并利润表，2004 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不存在重大错报。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 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 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，再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行。深物业公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。深物业公司根据提存财产账面价值预计了相关损失 41,772,906.07 元。

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，该异议正在被审查的过程中。在审查期间，该裁定并未执行。

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 1 月 18 日，最高人民法院已对该案进行了听证。

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

2005 年 2 月 28 日

# 合并资产负债表

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	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金	(六) 1	240,234,196.46	266,623,920.64
短期投资	(六) 2	9,944,291.22	14,186,723.45
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(六) 3	68,630,108.16	72,239,912.28
其他应收款	(六) 3	136,357,349.95	165,756,530.07
预付账款	(六) 4	5,455,518.45	13,848,347.77
应收补贴款			
存 货	(六) 5	1,381,621,649.40	1,422,357,820.15
待摊费用	(六) 6	150,852.09	94,241.97
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,842,393,965.73	1,955,107,496.33
长期投资：			
长期股权投资	(六) 7	106,669,381.67	111,977,240.30
长期债权投资			
长期投资合计		106,669,381.67	111,977,240.30
固定资产：			
固定资产原价	(六) 8	412,050,456.18	415,182,059.30
减：累计折旧	(六) 8	134,148,423.69	125,007,479.55
固定资产净值		277,902,032.49	290,174,579.75
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		277,902,032.49	290,174,579.75
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			-273,000.00
固定资产合计		277,902,032.49	289,901,579.75
无形资产及其他资产：			
无形资产	(六) 9	73,177,611.93	75,226,345.15
长期待摊费用			3,000.00
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		73,177,611.93	75,229,345.15
递延税项：			
递延税款借项	(六) 10	2,792,998.72	5,012,238.16
资 产 总 计		2,302,935,990.54	2,437,227,899.69

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）

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	附注	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债：			
短期借款	（六）11	400,980,000.00	707,500,000.00
应付票据	（六）12		50,500,000.00
应付账款	（六）13	464,482,212.79	343,889,474.03
预收账款	（六）14	129,975,798.41	237,509,511.40
应付工资		3,017,349.00	722,241.95
应付福利费		14,096,534.79	10,398,538.78
应付股利			
应交税金	（六）15	71,106,931.55	56,845,070.63
其他应交款	（六）16	147,972.17	76,486.46
其他应付款	（六）17	170,220,221.16	137,412,863.72
预提费用	（六）18	57,920,057.30	70,664,568.59
预计负债	（六）19	58,602,304.07	50,002,304.07
一年内到期的长期负债	（六）20	159,000,000.00	70,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,529,549,381.24	1,735,521,059.63
长期负债：			
长期借款	（六）21	96,000,000.00	130,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	（六）22	110,257,799.94	97,484,127.09
长期负债合计		206,257,799.94	227,484,127.09
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		1,735,807,181.18	1,963,005,186.72
少数股东权益			
股    本	（六）23	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）24	399,320,441.91	396,864,322.87
盈余公积	（六）25	62,919,127.11	62,919,127.11
其中：法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	（六）26	-436,909,934.66	-527,359,912.01
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		567,128,809.36	474,222,712.97
负债与股东权益总计		2,302,935,990.54	2,437,227,899.69

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

2004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	215,032,722.26	71,535,597.83	×	×		286,568,320.09
其中：应收账款	56,733,574.75	10,811,667.13	×	×		67,545,241.88
其他应收款	158,299,147.51	60,723,930.70	×	×		219,023,078.21
二、短期投资跌价准备合计	10,877,091.64	3,838,558.22	7,757.50	59,678.06	67,435.56	14,648,214.30
其中：股票投资	10,877,091.64	3,838,558.22	7,757.50	59,678.06	67,435.56	14,648,214.30
债券投资						
三、存货跌价准备合计	136,891,046.23	240,691.00	1,822,826.14	8,933,279.97	10,756,106.11	126,375,631.12
其中：库存商品	34,646.00			4,400.00	4,400.00	30,246.00
原材料	3,077,504.90			1,995,576.06	1,995,576.06	1,081,928.84
拟开发土地	84,240,964.29			2,320,000.00	2,320,000.00	81,920,964.29
已完工产品	49,537,931.04	240,691.00	1,822,826.14	4,613,303.91	6,436,130.05	43,342,491.99
四、长期投资减值准备合计	81,145,352.08	4,000,000.00		200,000.00	200,000.00	84,945,352.08
其中：长期股权投资	81,145,352.08	4,000,000.00		200,000.00	200,000.00	84,945,352.08
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	443,946,212.21	79,614,847.05	1,830,583.64	9,192,958.03	11,023,541.67	512,537,517.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益（或股东权益）增减变动表

2004年度

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	本年数	上年数
一、实收资本（或股本）		
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		
新增资本（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	396,864,322.87	337,547,143.59
本年增加数	2,456,119.04	59,317,179.28
其中：资本（或股本）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	90,662.02
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		59,226,517.26
本年减少数		
其中：转增资本（或股本）		
年末余额	399,320,441.91	396,864,322.87
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
其中：法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增资本（或股本）		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额		
其中：法定盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额	62,919,127.11	62,919,127.11
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额	62,919,127.11	62,919,127.11
五、未分配利润		
年初未分配利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
本年净利润	90,449,977.35	77,001,831.44
本年利润分配		
年末未分配利润	-436,909,934.66	-527,359,912.01
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	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	(六) 27	1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
减：主营业务成本	(六) 28	815,576,100.10	659,063,844.07
主营业务税金及附加	(六) 29	86,948,751.95	57,155,199.93
二、主营业务利润		423,765,125.70	363,255,274.91
加：其他业务利润	(六) 30	5,556,502.01	1,579,345.53
减：营业费用		33,219,285.82	34,491,217.09
管理费用	(六) 31	218,387,710.98	118,795,525.36
财务费用	(六) 32	40,482,936.20	29,212,758.86
三、营业利润		137,231,694.71	182,335,119.13
加：投资收益	(六) 33	-4,141,308.02	-15,361,512.84
补贴收入			
营业外收入		2,819,908.39	5,432,686.10
减：营业外支出	(六) 34	9,750,051.54	50,729,915.66
四、利润总额		126,160,243.54	121,676,376.73
减：所得税		35,710,266.19	44,674,545.29
少数股东损益			
加：本期未确认的投资损失			
五、净利润		90,449,977.35	77,001,831.44

补充资料：

项 目	2004年度	2003年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-2,105,872.77
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

2004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	74.72%	81.58%	0.78	0.78
营业利润	24.20%	26.42%	0.25	0.25
净利润	15.95%	17.41%	0.17	0.17
扣除非经常性损益后的净利润	15.32%	16.72%	0.16	0.16

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	1,267,692.30
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	-62,326.73
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	990,455.48
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	-9,188,290.93
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	10,823,541.67
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	-246,138.16
合计	3,584,933.63

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	2004年度	2003年度
一、净利润	90,449,977.35	77,001,831.44
加：年初未分配利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
其他转入数		
二、可供分配的利润	-436,909,934.66	-527,359,912.01
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
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	-436,909,934.66	-527,359,912.01
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	-436,909,934.66	-527,359,912.01
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

2004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		1,210,547,684.18
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	(六) 36	36,170,214.67
现金流入小计		1,246,717,898.85
购买商品、接受劳务支付的现金		640,481,742.41
支付给职工以及为职工支付的现金		127,807,525.96
支付的各项税费		119,845,733.09
支付的其他与经营活动有关的现金	(六) 37	96,868,368.08
现金流出小计		985,003,369.54
经营活动产生的现金流量净额		261,714,529.31
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		916,161.06
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		13,227,972.77
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		3,967,197.43
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		18,111,331.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,921,711.69
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		10,921,711.69
投资活动产生的现金流量净额		7,189,619.57
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		496,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		496,000,000.00
偿还债务所支付的现金		747,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		47,689,696.92
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	(六) 38	1,084,176.14
现金流出小计		796,293,873.06
筹资活动产生的现金流量净额		-300,293,873.06
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-31,389,724.18

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		90,449,977.35
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		68,591,305.38
固定资产折旧		23,222,757.58
无形资产摊销		3,180,413.42
长期待摊费用摊销		3,000.00
待摊费用的减少（减增加）		-56,610.12
预提费用的增加（减减少）		-12,744,511.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		-1,267,692.30
固定资产报废损失		
财务费用		42,538,566.51
投资损失（减收益）		-3,629,814.64
递延税款贷项（减借项）		2,219,239.44
存货的减少（减增加）		57,648,700.60
经营性应收项目的减少（减增加）		-52,432,484.26
经营性应付项目的增加（减减少）		43,991,681.64
其他		
经营活动产生现金流量净额		261,714,529.31
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		240,234,196.46
减：现金的期初余额	（六）39	271,623,920.64
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		-31,389,724.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（业务分部）

2004年度

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		商业业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	1,112,295,776.05	899,837,746.59	137,513,120.01	123,633,028.02	33,506,359.30	28,359,127.44	34,293,705.75	37,979,849.82
其中：对外营业收入	1,112,295,776.05	889,215,886.59	133,217,359.65	117,977,449.17	33,506,359.30	28,359,127.44	34,293,705.75	37,979,849.82
分部间营业收入		10,621,860.00	4,295,760.36	5,655,578.85				
二、销售成本合计	657,634,361.25	525,832,178.79	110,520,314.91	98,781,004.00	8,990,547.62	7,249,080.62	32,095,470.92	34,966,176.96
其中：对外销售成本	657,634,361.25	515,210,318.79	110,520,314.91	98,781,004.00	8,990,547.62	7,249,080.62	32,095,470.92	34,966,176.96
分部间销售成本		10,621,860.00						
三、期间费用合计	242,502,469.83	123,664,296.47	30,733,069.42	37,699,975.14	13,837,278.15	14,814,488.52	2,150,481.96	5,536,382.47
四、营业利润合计	130,211,152.17	187,274,284.87	-1,003,323.41	-4,483,863.80	9,135,188.21	4,936,654.74	32,352.57	-2,539,311.75
五、资产总额	2,543,009,253.17	2,274,915,282.72	355,745,530.43	559,649,141.98	122,638,636.87	116,362,871.00	9,472,666.31	13,861,469.66
六、负债总额	1,626,752,911.82	1,712,868,551.88	257,870,004.63	365,510,232.81	106,279,133.42	104,652,229.02	2,514,749.21	7,941,031.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（续）

分部报表（业务分部）

2004年度

项 目	旅游饮食业务		其他业务		抵 销		未分配项目		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	12,976,777.00	5,942,005.89			4,295,760.36	16,277,438.85			1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
其中：对外营业收入	12,976,777.00	5,942,005.89							1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
分部间营业收入					4,295,760.36	16,277,438.85				
二、销售成本合计	6,335,405.40	2,857,263.70				10,621,860.00			815,576,100.10	659,063,844.07
其中：对外销售成本	6,335,405.40	2,857,263.70							815,576,100.10	659,063,844.07
分部间销售成本						10,621,860.00				
三、期间费用合计	6,091,394.00	5,368,937.56			3,224,760.36	4,584,578.85			292,089,933.00	182,499,501.31
四、营业利润合计	-72,674.83	-1,781,644.93			1,071,000.00	1,071,000.00			137,231,694.71	182,335,119.13
五、资产总额	3,510,195.18	4,190,954.82			731,440,291.42	531,751,820.49			2,302,935,990.54	2,437,227,899.69
六、负债总额	3,261,148.22	3,997,265.33			260,870,766.12	231,964,123.86			1,735,807,181.18	1,963,005,186.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（地区分部）

2004年度

项 目	深圳地区		华东地区		海南地区		抵 销		未分配项目		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	1,040,802,873.97	845,270,007.47	275,469,654.61	211,734,404.20	10,017,449.17	22,469,907.24					1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
其中：对外营业收入	1,040,802,873.97	845,270,007.47	275,469,654.61	211,734,404.20	10,017,449.17	22,469,907.24					1,326,289,977.75	1,079,474,318.91
分部间营业收入												
二、销售成本合计	653,802,918.78	507,834,639.35	147,871,359.69	133,324,630.95	13,901,821.63	17,904,573.77					815,576,100.10	659,063,844.07
其中：对外销售成本	653,802,918.78	507,834,639.35	147,871,359.69	133,324,630.95	13,901,821.63	17,904,573.77					815,576,100.10	659,063,844.07
分部间销售成本												
三、期间费用合计	274,507,056.95	164,740,288.44	21,797,205.10	15,526,443.60	-4,214,329.05	2,232,769.27					292,089,933.00	182,499,501.31
四、营业利润合计	66,912,903.31	128,279,370.97	70,021,670.34	51,769,578.13	297,121.06	2,286,170.03					137,231,694.71	182,335,119.13
五、资产总额	2,843,478,640.35	2,783,836,155.44	141,173,154.51	130,570,336.94	49,724,487.10	54,573,227.80	731,440,291.42	531,751,820.49			2,302,935,990.54	2,437,227,899.69
六、负债总额	1,835,605,164.71	1,983,915,473.71	84,438,738.78	129,094,475.43	76,634,043.81	81,959,361.44	260,870,766.12	231,964,123.86			1,735,807,181.18	1,963,005,186.72

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	2004年12月31日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金		54,436,556.43	35,378,358.55
短期投资		1,887,326.00	2,468,182.16
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(七) 1	56,132,939.75	66,834,239.64
其他应收款		122,417,787.22	232,166,983.34
预付账款		2,888,410.98	969,007.16
应收补贴款			
存 货		392,862,768.02	269,040,554.30
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		630,625,788.40	606,857,325.15
长期投资：			
长期股权投资	(七) 2	567,646,906.97	398,493,936.93
长期债权投资			
长期投资合计		567,646,906.97	398,493,936.93
固定资产：			
固定资产原价		330,308,698.90	323,441,177.51
减：累计折旧		100,945,279.43	88,928,775.23
固定资产净值		229,363,419.47	234,512,402.28
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		229,363,419.47	234,512,402.28
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		229,363,419.47	234,512,402.28
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			335,518.26
资 产 总 计		1,427,636,114.84	1,240,199,182.62

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	2004年12月31日	2003年12月31日
流动负债:		
短期借款	362,980,000.00	527,500,000.00
应付票据		
应付账款	115,132,307.42	45,511,150.07
预收账款	52,020,567.21	22,677,148.83
应付工资	321,190.00	
应付福利费	1,235,554.13	1,050,646.45
应付股利		
应交税金	15,387,930.89	6,390,714.12
其他应交款	46,713.47	39,974.98
其他应付款	100,335,110.89	55,429,903.73
预提费用	56,303,627.40	56,303,627.40
预计负债	58,602,304.07	50,002,304.07
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	762,365,305.48	764,905,469.65
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	858,365,305.48	764,905,469.65
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	399,320,441.91	396,864,322.87
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
未分配利润	-434,767,934.66	-526,288,912.01
股东权益合计	569,270,809.36	475,293,712.97
负债与股东权益总计	1,427,636,114.84	1,240,199,182.62

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

2004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	186,045,865.09	71,101,110.18	×	×		257,146,975.27
其中：应收账款	51,860,241.00	10,654,327.05	×	×		62,514,568.05
其他应收款	134,185,624.09	60,446,783.13	×	×		194,632,407.22
二、短期投资跌价准备合计	4,201,850.29	580,856.16				4,782,706.45
其中：股票投资	4,201,850.29	580,856.16				4,782,706.45
债券投资						
三、存货跌价准备合计	76,921,702.01	240,691.00		2,320,000.00	2,320,000.00	74,842,393.01
其中：库存商品						
原材料						
拟开发土地	75,521,702.01			2,320,000.00	2,320,000.00	73,201,702.01
已完工产品	1,400,000.00	240,691.00				1,640,691.00
四、长期投资减值准备合计	68,157,923.78	4,000,000.00				72,157,923.78
其中：长期股权投资	68,157,923.78	4,000,000.00				72,157,923.78
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	335,327,341.17	75,922,657.34		2,320,000.00	2,320,000.00	408,929,998.51

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	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	(七)3	347,280,101.09	114,919,131.66
减：主营业务成本	(七)3	227,907,302.00	45,640,565.18
主营业务税金及附加		17,479,874.47	9,853,155.39
二、主营业务利润		101,892,924.62	59,425,411.09
加：其他业务利润			
减：营业费用		30,544.00	52,350.11
管理费用		151,115,429.98	73,913,740.58
财务费用		16,351,230.00	10,333,664.01
三、营业利润		-65,604,279.36	-24,874,343.61
加：投资收益	(七)4	166,152,640.19	150,255,671.61
补贴收入			
营业外收入		133,207.06	2,724,803.82
减：营业外支出		9,160,590.54	50,033,300.38
四、利润总额		91,520,977.35	78,072,831.44
减：所得税			
五、净利润		91,520,977.35	78,072,831.44
其中：拟分配的现金股利			

补充资料：

项 目	2004年度	2003年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-79,372.77
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	2004年度	2003年度
一、净利润	91,520,977.35	78,072,831.44
加：年初未分配利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45
其他转入数		
二、可供分配的利润	-434,767,934.66	-526,288,912.01
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
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	-434,767,934.66	-526,288,912.01
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	-434,767,934.66	-526,288,912.01

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

2004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	380,357,799.79
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	245,989,123.89
现金流入小计	626,346,923.68
购买商品、接受劳务支付的现金	252,518,220.07
支付给职工以及为职工支付的现金	32,003,522.12
支付的各项税费	16,671,107.98
支付的其他与经营活动有关的现金	229,889,760.88
现金流出小计	531,082,611.05
经营活动产生的现金流量净额	95,264,312.63
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	300,000.00
取得投资收益所收到的现金	13,227,972.77
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	1,925,250.00
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	15,453,222.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	277,779.00
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	277,779.00
投资活动产生的现金流量净额	15,175,443.77
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	476,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	476,000,000.00
偿还债务所支付的现金	544,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	21,777,382.38
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,084,176.14
现金流出小计	567,381,558.52
筹资活动产生的现金流量净额	-91,381,558.52
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	19,058,197.88

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	91,520,977.35
加：计提的资产减值准备	73,602,657.34
固定资产折旧	12,654,334.85
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）	-53,897.44
固定资产报废损失	
财务费用	16,464,443.78
投资损失（减收益）	-170,733,496.35
递延税款贷项（减借项）	335,518.26
存货的减少（减增加）	-115,345,789.98
经营性应收项目的减少（减增加）	24,839,728.99
经营性应付项目的增加（减减少）	161,979,835.83
其他	
经营活动产生现金流量净额	95,264,312.63
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	54,436,556.43
减：现金的期初余额	35,378,358.55
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	19,058,197.88

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

(2004 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,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、在建工程核算方法

（1）在建工程达到预定可使用状态时，根据工程实际成本，按估计的价值转入固定资产。

（2）期末存在下列一项或若干项情况的，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备：

A.长期停建并且预计未来3年内不会重新开工的在建工程；

B.项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

C.其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

#### 15、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。

## 16、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。

#### 17、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。

#### 18、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。

#### 19、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。

## 20、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。

## 21、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%。

#### （四）控股子公司及合营企业

##### 1、控股子公司及合营公司

截至 2004 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
深圳市天厥电梯技术有限公司	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	700	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
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
深圳国贸广场物业发展有限公司	房地产开发	6,000	建设和经营“国贸广场”
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	700		100%	是
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100%	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
深圳市物业工程建设监理有限公司	200	90%	10%	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
深圳国贸广场物业发展有限公司	3,144.62	70%		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，深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市房地产交易所拟改制；深圳国贸广场物业发展有限公司尚在清算中；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
深圳市皇城物业管理有限公司	否	是	正式运作	2004 年 2 月

### (五) 联营公司和其他投资公司

截至 2004 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
深圳物业开利空调有限公司	服务业	USD85	为在深圳特区安装的开利取暖、冷冻、通风和空调系统提供技术、维修、翻新、测试、调整更换、改造安装和辅助服务
深圳国贸实业发展有限公司	服务业	HK3,280	碧泉酒家；桌球、保龄球娱乐场、卡拉 OK 音乐厅；洗衣服务等
安徽南鹏造纸有限公司	工业生产	USD800	生产和销售铜版纸、文化纸、包装纸
深圳物方陶瓷工业有限公司	工业生产	USD12,500	主营高档建筑瓷砖的生产和出口销售,兼营建材和建筑陶瓷产品
深圳华晶玻璃瓶有限公司	工业生产	4,800	生产经营各种规格的医药、啤酒、食品、饮料等包装用的玻璃瓶或适合用户特需的其他玻璃制品；提供经济信息及技术咨询服务
深圳富临实业股份有限公司	服务业	19,429.92	旅游、宾馆、饮食、百货批发与零售，在依法获得土地单项房地产工程开发和经营，客运包车。
广州利士风汽车有限公司	服务业	2,000	出租汽车客运，国内商业及物资供销业（国家专营专控商品除外）

联营企业和其他投资公司名称	公司投资额 (万元)	公司所占权益比例	
		直接持股	间接持股
深圳物业开利空调有限公司	325.74	40%	
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 2004 年 12 月 31 日余额，期初余额指 2003 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	493,501.66	493,501.66	592,576.34	592,576.34
	USD	863.58	8,299.83	863.58	8,299.83
	HKD	51,473.34	53,387.36	44,451.09	48,099.31
	小计	——	555,188.85	——	648,975.48
银行存款	RMB	221,876,473.44	221,876,473.44	253,003,575.95	253,003,575.95
	USD	1,529.05	12,664.64	1,526.86	12,652.14
	HKD	6,834,163.98	7,300,253.90	9,305,749.22	9,942,251.60
	小计	——	229,189,391.98	——	262,958,479.69
其他货币资金	RMB	12,538,764.13	10,038,764.13	2,687,764.17	2,687,764.17
	HKD	424,770.60	450,851.50	309,686.56	328,701.30
	小计	——	10,489,615.63	——	3,016,465.47
合 计			240,234,196.46		266,623,920.64

### 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				
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

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				
其中:股票投资	25,063,815.09	10,877,091.64	14,186,723.45	14,186,723.45
合 计	25,063,815.09	10,877,091.64	14,186,723.45	14,186,723.45

## (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				
其中:股票投资	10,877,091.64	3,838,558.22	67,435.56	14,648,214.30
合 计	10,877,091.64	3,838,558.22	67,435.56	14,648,214.30

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	12,654,262.49	9.29		5,675,251.91	4.40	
1-2 年	1,011,576.34	0.74		604,865.80	0.47	
2-3 年	348,130.06	0.26		293,930.98	0.23	
3 年以上	122,161,381.15	89.71	67,545,241.88	122,399,438.34	94.90	56,733,574.75
合 计	136,175,350.04	100	67,545,241.88	128,973,487.03	100	56,733,574.75

## (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	77,215,187.90	21.73	48,000,000.00	14,564,752.27	4.49	
1-2 年	11,616,024.10	3.27		16,078,940.81	4.96	
2-3 年	12,586,764.02	3.54		4,520,481.90	1.39	
3 年以上	253,962,452.14	71.46	171,023,078.21	288,891,502.60	89.16	158,299,147.51
合 计	355,380,428.16	100	219,023,078.21	324,055,677.58	100	158,299,147.51

(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	100,014,327.05	44,014,327.05	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	134,516,464.48	114,516,464.48	3 年以上	公司停业
金田实业(集团)股份有限公司	48,000,000.00	48,000,000.00	1 年以内	履行担保款项， 难以收回
深圳罗湖大酒店有限公司	33,950,771.55	8,061,908.47	3 年以上	破产清算
上海裕通房地产开发有限公司	13,200,000.00	13,200,000.00	3 年以上	诉讼判决 难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,477,408.00	3 年以上	长期未能收回
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	经营状况欠佳

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持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项见附注（八）

2(2)

D. 金额较大的其他应收款详细情况

欠款单位名称	欠款金额	欠款时间	性质或内容
深业地产发展有限公司	134,516,464.48	3 年以上	往来款
金田实业(集团)股份有限公司	48,000,000.00	1 年以内	担保赔款
深圳罗湖大酒店有限公司	33,950,771.55	3 年以上	往来款
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	3 年以上	往来款
多快电梯（远东）有限公司	19,673,500.00	1 年以内	往来款
上海裕通房地产开发有限公司	13,200,000.00	3 年以上	往来款
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	1-2 年	土地补偿款
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	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	126,014,526.21	92.54%
其他应收款项目欠款金额前五名	265,846,667.48	74.81%

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	3,500,016.37	64.16	3,843,604.90	27.76
1-2 年	1,084,037.16	19.87	9,198,650.41	66.42
2-3 年	871,464.92	15.97	806,092.46	5.82
合计	5,455,518.45	100	13,848,347.77	100

（2）预付账款较上年减少了 60.61%，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	1,795,321.18	1,081,928.84	3,819,149.75	3,077,504.90
库存商品	1,894,157.13	30,246.00	1,428,035.90	34,646.00
低值易耗品	297,124.63		1,269,479.35	
受托代销商品			3,682,871.87	
拟开发土地	366,596,670.50	81,920,964.29	305,993,412.85	84,240,964.29
在建开发产品	140,116,107.55		280,175,660.19	
已完工开发产品	935,623,026.18	43,342,491.99	926,850,662.25	49,537,931.04
出租开发产品	49,776,807.39		25,974,905.77	
自用房	11,898,065.96		10,054,688.45	
合 计	1,507,997,280.52	126,375,631.12	1,559,248,866.38	136,891,046.23

### (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	3,077,504.90		1,995,576.06	1,081,928.84
库存商品	34,646.00		4,400.00	30,246.00
拟开发土地	84,240,964.29		2,320,000.00	81,920,964.29
已完工开发产品	49,537,931.04	240,691.00	6,436,130.05	43,342,491.99
合 计	136,891,046.23	240,691.00	10,756,106.11	126,375,631.12

本期减少存货跌价准备主要是因为报损原材料同时核销原材料跌价准备；销售海南新达大厦结转销售成本和市场价值回升等原因冲减该项目存货跌价准备；收回部分可支配的土地转回跌价准备。

(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	215,330,010.07		204,672,448.56	
平湖土地	40,642,168.99	38,242,168.99	40,562,168.99	40,562,168.99
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	17,956,901.41		10,000,000.00	
桂林洋项目	8,719,262.28	8,719,262.28	8,719,262.28	8,719,262.28
冬瓜岭土地	41,908,794.73			
合 计	366,596,670.50	81,920,964.29	305,993,412.85	84,240,964.29

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	2005.3	2007.9	302,430,000.00	39,339,790.62	4,624,437.00
田园都市五期	2002.12	2004.6	140,000,000.00		57,010,549.46
风和日丽 B 组	2002.5		258,000,000.00	94,578,669.82	91,459,676.62
俊峰丽舍	2002.12	2004.12	367,230,000.00		122,099,375.00
福昌二期				5,759,361.11	4,875,925.11
零星工程				438,286.00	105,697.00
合 计				140,116,107.55	280,175,660.19

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	70,807,704.12	6,680,168.63	44,860,571.02	32,627,301.73	
皇御苑 B 区	2003.12	397,646,628.72	148,153,217.59	296,439,218.62	249,360,627.69	
皇城广场	1997.05	281,979,210.75	2,732,065.59		284,711,276.34	33,862,685.38
田园都市一、二期	1998.10	368,780.20		368,780.20		
田园都市三期	2000.04	191,632.00		191,632.00		

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
田园都市四期	2003.11	9,212,251.99		9,212,251.99		
新达大厦	2001.10	36,280,644.63	5,000,000.00	12,953,399.71	28,327,244.92	7,839,115.61
丰润花园	1998.02	3,518,187.52		1,589,826.10	1,928,361.42	
风和日丽 A 组	2000.12	3,267,915.08		3,024,861.79	243,053.29	
风和日丽 C 组	2001.10	564,751.72		564,751.72		
风和日丽 D 组	2002.10	13,616,949.31	2,828,883.91	2,311,423.73	14,134,409.49	
物业时代新居	1997.12	7,989,043.58		4,793,875.59	3,195,167.99	
日豪名园		4,413,960.00	240,691.00		4,654,651.00	1,640,691.00
福民大厦	2001.10	3,853,873.20	449,985.25	1,756,410.78	2,547,447.67	
俊峰丽舍花园	2004.12		413,013,575.89	206,835,563.25	206,178,012.64	
田园都市五期	2004.7		199,447,387.50	184,871,044.93	14,576,342.57	
合 计		926,850,662.25	778,545,975.36	769,773,611.43	935,623,026.18	43,342,491.99

(4) 用于抵押的存货

抵 押 项 目	抵押借款金额
国贸广场(二期)201-224、501-510 号铺位	
皇城广场裙楼 2001、2002、2008C、2013B、2029、4001、4002、4001A、4002A、4008、4009、4008A、4022 - 4027、4030	96,000,000.00
皇岗口岸 B106-0051 号宗地	
合 计	96,000,000.00

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	30,900.00	30,900.00	受益期未滿
装修费		26,905.85	
养路费	26,800.00	26,800.00	受益期未滿
工程改造	85,458.59		受益期未滿
其他	7,693.50	9,636.12	受益期未滿
合 计	150,852.09	94,241.97	

## 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	40,951,688.54	11,455,123.39	29,496,565.15	45,951,688.54	11,455,123.39	34,496,565.15
其中：股权投资差额	-4,476,326.01		-4,476,326.01	-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	54,813,217.59		54,813,217.59	50,409,846.36		50,409,846.36
对联营企业投资	2,192,392.37		2,192,392.37	2,903,622.23		2,903,622.23
对其他企业股权投资	93,657,435.25	73,490,228.69	20,167,206.56	93,857,435.25	69,690,228.69	24,167,206.56
合 计	191,614,733.75	84,945,352.08	106,669,381.67	193,122,592.38	81,145,352.08	111,977,240.30

### (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	1,861,620	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		-6,183,913.92	5,816,086.08
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00		-2,000,000.00	
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	1,558,536.38	12,378,079.57	35,564,203.57
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	25,235.20	54,847.50	1,554,847.50
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	2,819,599.65	-12,950,889.52	17,694,166.52
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-711,229.86	-1,065,039.41	2,192,392.37
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	70%	36,712,444.00		-13,860,060.10	22,852,383.90
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		139,052,620.11	3,692,141.37	-41,095,321.61	97,957,298.50

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，因该公司处于清算阶段，其股权投资差额待清算完毕后一并转销。

## (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
一、母公司					
广东省华粤房地产股份有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00		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
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
龙华地产公司	200,000.00		200,000.00		
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	81,145,352.08	4,000,000.00	200,000.00	84,945,352.08	

## 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	349,416,308.33	10,567,510.12	8,996,016.83	350,987,801.62
机器设备	265,105.60	2,000.00		267,105.60
运输设备	48,423,453.27	8,496,331.91	13,970,574.49	42,949,210.69
电子及其他设备	13,378,536.80	2,223,536.10	1,489,641.11	14,112,431.79
固定资产装修	3,698,655.30	35,251.18		3,733,906.48
合 计	415,182,059.30	21,324,629.31	24,456,232.43	412,050,456.18

## (2) 累计折旧

固定资产分类	期初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物	85,565,090.11	13,630,306.39	922,489.31	98,272,907.19
机器设备	173,519.03	24,168.07		197,687.10
运输设备	29,951,588.78	6,698,526.56	11,948,108.41	24,702,006.93
电子及其他设备	9,317,281.63	2,039,688.92	1,211,215.72	10,145,754.83
固定资产装修		830,067.64		830,067.64
合 计	125,007,479.55	23,222,757.58	14,081,813.44	134,148,423.69

房屋及建筑物中有经营租赁租出固定资产原值 264,650,655.93 元 ,累计折旧 75,936,887.68 元。

本年公司出售固定资产原值金额为 11,471,142.34 元 , 累计折旧金额为 6,405,680.29 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

固定资产名称	贷款金额
国际贸易中心大厦 A 区二层	75,000,000.00
国际贸易中心大厦 A 区 101、102、103、104、-1-01、-1-02 , B 区-1 层、1-02、1-03、1-06、1-07、2-06、2-14、2-21、4-19 房	76,000,000.00
国际贸易中心大厦 A 区 5 层、B 区 2-07、16、20 层、天安国际大厦 A1901-1908	22,000,000.00
国际贸易中心大厦 B 区 39、42、48 层、B 区 2-19、3-05 房	18,000,000.00
国际贸易中心大厦 B 区 2-13、3-11、4-05、4-20 房、49 层、和平商铺 101 号、和平新居单身楼 3 - 7 层	19,200,000.00
国际贸易中心大厦 A 区 3 层及 4-01	110,000,000.00
合 计	320,200,000.00

## 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	2,949,972.35			136,140.00	2,813,832.35
营运车牌	72,276,372.80			3,037,287.74	69,239,085.06
回购出租营运 车牌经营权		1,131,680.20		6,985.68	1,124,694.52
合 计	75,226,345.15	1,131,680.20		3,180,413.42	73,177,611.93

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	1,270,652.65	22 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	15,392,058.63	42 年
回 购 出 租 营 运 车牌经营权	购入	1,131,680.20	6,985.68	18 年
合 计		89,847,308.89	16,669,696.96	

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 137 个小汽车营运牌照作为质押物贷款 3,800 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	2,765,345.29	4,965,934.01	预收售房款纳税
预收售房款城建税	27,653.43	46,304.15	
合 计	2,792,998.72	5,012,238.16	

递延税款借项期末余额较上年减少 44.28%，主要是因为皇御苑 B 区预收房款实现收入结转税款所致。

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	152,780,000.00	364,500,000.00
抵押借款	210,200,000.00	303,000,000.00
质押借款	38,000,000.00	40,000,000.00
合 计	400,980,000.00	707,500,000.00

(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
招商银行股份有限公司	14,780,000.00	2004-12-31	5.31%	流动资金借款
中国银行深圳市分行	18,000,000.00	2004-12-26	5.841%	流动资金借款
中国银行深圳市分行	40,000,000.00	2004-12-26	5.841%	流动资金借款
小 计	72,780,000.00			

短期借款期末余额较上年下降 43.32%，主要是归还到期借款所致。



## 12、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		50,500,000.00
合 计		50,500,000.00

应付票据期末余额较上年下降 100%，主要是银行票据到期兑付所致。

## 13、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
	464,482,212.79	343,889,474.03

其中 3 年以上的应付账款为 47,162,983.67 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上升 35.07%，主要是根据预决算将应付俊峰丽舍等工程项目款暂估入帐所致。

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。

## 14、预收账款

项 目	期末余额	期初余额
	129,975,798.41	237,509,511.40

预收账款期末余额较上年下降 45.28%，主要是公司田园都市五期和皇御苑 B 区楼盘竣工结算，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
物业时代新居	三年以上	45,543.86	1,383,273.86	已竣工
福昌大厦裙楼、车位	三年以上	484,620.00	2,371,974.00	已竣工
俊峰丽舍	一年以内	38,870,460.00	5,100,000.00	已竣工
皇御苑 A、B 区	一年以内	47,205,548.88	91,965,056.00	已竣工
皇城广场	一至两年	8,101,357.30	643,259.00	已竣工
新达大厦	一年以内	1,610,000.00	645,591.00	已竣工
丰润花园	一年以内	78,890.00	316,807.70	已竣工
风和日丽 A、C、D 组团	一年以内	1,769,127.00	807,941.00	已竣工
福民大厦	一年以内	429,599.00	1,603,435.00	已竣工
田园都市三、四期	一年以内		2,027,884.78	已竣工
田园都市五期	一年以内	4,526,325.96	99,338,711.68	已竣工
合计		103,121,472.00	206,203,934.02	

## 15、应交税金

税 种	期末余额	期初余额
增值税	185,620.94	-3,836.85
营业税	25,667,883.58	19,822,488.73
企业所得税	22,032,745.27	36,730,256.86
城市维护建设税	222,613.55	155,506.55
房产税	8,689.84	37,779.17
个人所得税	1,672,169.02	102,876.17
土地增值税	21,317,192.30	
其他	17.05	
合 计	71,106,931.55	56,845,070.63

## 16、其他应交款

项 目	期末余额	期初余额	计缴标准
教育费附加	129,450.70	75,994.05	流转税的 3%
其他	18,521.47	492.41	
合 计	147,972.17	76,486.46	

## 17、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
	170,220,221.16	137,412,863.72

其中三年以上的其他应付款为 46,375,379.81 元，主要是深圳国贸广场物业发展有限公司处于清算阶段，公司尚拥有其 70% 股权，应付款项待清算完毕后与投资款一并结转。

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。

金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96	往来款
责任目标奖	34,909,796.46	
信达资产管理公司长春办	27,680,000.00	赔款

## 18、预提费用

项 目	期末余额	期初余额
利息		13,971,895.49
土地增值费	56,303,627.40	56,303,627.40
水电费	82,923.59	127,975.92
土地使用税	29,645.00	47,227.00
房租		20,284.00
其它	359,119.83	193,558.78
清洁费	440,645.32	
设备维护费	704,096.16	
合 计	57,920,057.30	70,664,568.59

## 19、预计负债

项 目	期末余额	期初余额	年末结存的原因
未决诉讼	58,602,304.07	50,002,304.07	公司拟进一步上诉
合 计	58,602,304.07	50,002,304.07	

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。

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。

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。公司本期预计了相关损失人民币 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。

## 20、一年内到期的长期负债

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	49,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	110,000,000.00	20,000,000.00
合 计	159,000,000.00	70,000,000.00

## 21、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款		40,000,000.00
抵押借款	96,000,000.00	90,000,000.00
合 计	96,000,000.00	130,000,000.00

## 22、其他长期负债

项 目	期末余额	期初余额
出租车保证金	8,953,300.00	8,274,930.00
待转销营运车牌出租收益	39,994,279.07	43,502,687.18
电器设备维护金	4,021,786.46	3,968,510.61
房屋本体金	7,052,215.14	6,154,089.04
代管维修费	25,660,603.85	25,660,603.85
事故保险金		329,000.00
大修费	198,142.30	564,742.30
入伙综合保证金	7,999,034.06	8,608,500.66
公共设施专用金	16,378,439.06	421,063.45
合 计	110,257,799.94	97,484,127.09

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。

## 23、股本

项 目	期初余额	本期变动增减(+、-)						期末余额
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一.未上市流通股份								
1.发起人股份								
其中:国家持有股份	323,747,713.00							323,747,713.00
境内法人持有股份	65,200,850.00							65,200,850.00
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	388,948,563.00							388,948,563.00
二.已上市流通股份								
1.人民币普通股	91,391,300.00							91,391,300.00
2.境内上市的外资股	61,459,312.00							61,459,312.00
3.境外上市的外资股								
4.其他								
已上市流通股份合计	152,850,612.00							152,850,612.00
三.股份总数	541,799,175.00							541,799,175.00

## 24、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			92,639,013.18
股权投资准备	22,586,246.69	2,456,119.04		25,042,365.73
合 计	396,864,322.87	2,456,119.04		399,320,441.91

报告期内资本公积增加系下属子公司将长期挂账无需支付的应付款 2,456,119.04 元转入所致。

## 25、盈余公积

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

## 26、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-527,359,912.01
加：本年净利润转入	90,449,977.35
减：提取法定盈余公积	
提取法定公益金	
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	
期末未分配利润	-436,909,934.66

## 27、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	12,976,777.00	5,942,005.89
房地产销售收入	1,112,295,776.05	899,837,746.59
交通运输收入	33,506,359.30	28,359,127.44
商业销售收入	34,293,705.75	37,979,849.82
房屋租赁和管理收入	137,513,120.01	123,633,028.02
小 计	1,330,585,738.11	1,095,751,757.76
公司内各业务分部间相互抵消	-4,295,760.36	-16,277,438.85
合 计	1,326,289,977.75	1,079,474,318.91

## 28、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	6,335,405.40	2,857,263.70
房地产销售成本	657,634,361.25	525,832,178.79
交通运输成本	8,990,547.62	7,249,080.62
商业销售收入成本	32,095,470.92	34,966,176.96
房屋租赁和管理成本	110,520,314.91	98,781,004.00
小 计	815,576,100.10	669,685,704.07
公司内各业务分部间相互抵消		-10,621,860.00
合 计	815,576,100.10	659,063,844.07

## 29、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	63,798,616.64	55,910,630.75	应税收入的 5%、3%
城市维护建设税	692,804.08	574,166.66	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	697,095.20	564,524.01	应纳增值税、营业税额 3%
土地增值税	21,317,192.30		超额累进九级
其他	443,043.73	105,878.51	
合 计	86,948,751.95	57,155,199.93	

本期主营业务税金及附加较上年上升 52.13%，主要是计提田园都市项目土地增值税所致。

## 30、其他业务利润

业务种类	本年发生数			上年发生数		
	收 入 数	成 本 数	利 润	收 入 数	成 本 数	利 润
停车费收入	10,411,125.27	5,381,188.43	5,029,936.84	5,860,537.64	4,571,328.74	1,289,208.90
租金	176,501.70	61,766.53	114,735.17	632,021.67	341,885.04	290,136.63
垃圾清运费	775,110.00	363,280.00	411,830.00			
合 计	11,362,736.97	5,806,234.96	5,556,502.01	6,492,559.31	4,913,213.78	1,579,345.53

### 31、管理费用

管理费用本期发生额 218,387,710.98 元，较上年上升 83.83%，主要是因为计提坏帐准备 71,335,597.83 元和预提责任项目奖 34,909,796.46 所致。

### 32、财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	41,292,582.18	30,560,489.31
减：利息收入	1,978,080.08	2,079,590.71
汇兑损失	11,787.65	10,904.85
减：汇兑收益	89,337.88	180,363.14
其他	1,245,984.33	901,318.55
合 计	40,482,936.20	29,212,758.86

本期财务费用较上年上升 38.58%，主要是因为公司本年皇御苑 B 区、田园都市五期项目竣工，停止利息资本化所致。

### 33、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
股票投资收益	-62,326.73	4,498.71
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	3,692,141.37	-11,090,671.15
股权投资转让收益		-2,105,872.77
计提的短期投资减值准备	-3,771,122.66	-2,169,467.63
计提的长期投资减值准备	-4,000,000.00	
合 计	-4,141,308.02	-15,361,512.84

公司投资收益汇回不存在重大限制。

### 34、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	561,760.61	94,205.34
非常损失		40,697.50
税收罚款	471,366.36	174,371.02
其他	116,924.57	418,337.73
诉讼担保赔款	8,600,000.00	50,002,304.07
合计	9,750,051.54	50,729,915.66

本期营业外支出较上年下降 80.78%，主要是因为上年度计提大额诉讼赔款所致。



## 35、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	1,267,692.30
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	-62,326.73
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	990,455.48
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	-9,188,290.93
以前年度已经计提各项减值准备的转回	10,823,541.67
扣除非经常性损益的所得税影响数	-246,138.16
合计	3,584,933.63

上表中收益为正数、损失为负数。

## 36、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	36,170,214.67
其中：收到大额往来款	16,661,145.60

## 37、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	96,868,368.08
其中：支付大额往来款	20,320,000.00
营业费用、管理费用	64,705,869.26

## 38、支付的其他与筹资活动有关的现金：

项 目	本年发生数
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,084,176.14
其中：支付筹资费用	1,084,176.14

39、合并现金流量表期初余额 271,623,920.64 元比合并资产负债表期初余额 266,623,920.64 元多 5,000,000.00 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		74,417.24	0.06	
3 年以上	118,590,063.40	99.95	62,514,568.05	118,620,063.40	99.94	51,860,241.00
合 计	118,647,507.80	100	62,514,568.05	118,694,480.64	100	51,860,241.00

### 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	496,491,785.54	17,695.09	496,474,090.45	327,030,956.87	17,695.09	327,013,261.78
其中：股权投资差额	-4,476,326.01		-4,476,326.01	-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	54,813,217.59		54,813,217.59	50,409,846.36		50,409,846.36
对联营企业投资	2,192,392.37		2,192,392.37	2,903,622.23		2,903,622.23
对其他企业股权投资	86,307,435.25	72,140,228.69	14,167,206.56	86,307,435.25	68,140,228.69	18,167,206.56
合 计	639,804,830.75	72,157,923.78	567,646,906.97	466,651,860.71	68,157,923.78	398,493,936.93

#### （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	1,861,620	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	5,593,476.05	-5,118,214.22	24,731,785.78
海南新达开发总公司	100%	20,000,000.00	476,576.93	-46,909,556.71	-26,909,556.71
深圳市物业工程开发公司	100%	30,950,000.00	386,092.78	-54,899,897.93	-23,949,897.93
上海深圳物业发展有限公司	100%	50,000,000.00	55,258,554.22	6,734,415.73	56,734,415.73
深圳市皇城地产有限公司	95%	28,500,000.00	106,352,029.49	371,841,052.81	400,341,052.81
深圳国贸物业管理有限公司	100%	20,000,000.00	1,338,741.73	16,180,678.66	36,180,678.66
深圳市国贸饮食有限公司	80%	1,600,000.00	55,357.47	-1,750,953.04	-150,953.04
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00		-6,183,913.92	5,816,086.08
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00		-2,000,000.00	
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	1,558,536.38	12,378,079.57	35,564,203.57
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	25,235.20	54,847.50	1,554,847.50
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	2,819,599.65	-12,950,889.52	17,694,166.52
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-711,229.86	-1,065,039.41	2,192,392.37
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	70%	36,712,444.00		-9,383,734.09	27,328,709.91
深杉公司	100%	17,695.09			17,695.09
小 计		291,598,750.91	173,152,970.04	266,374,970.60	557,973,721.51

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，因该公司处于清算阶段，其股权投资差额待清算完毕后一并转销。

(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	4,000,000.00	4,000,000.00		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
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
小 计	68,157,923.78	4,000,000.00		72,157,923.78	

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	312,089,495.61	213,756,915.07	78,590,366.00	33,461,339.97
房屋租赁和管理	35,190,605.48	14,150,386.93	36,328,765.66	12,179,225.21
合 计	347,280,101.09	227,907,302.00	114,919,131.66	45,640,565.18

本期主营业务收入较上年上升 202.20%，主要系俊峰丽舍项目竣工结算，预收帐款结转收入所致，同时导致主营业务成本较上年上升。

#### 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	170,733,496.35	152,149,273.31
股权投资转让收益		-79,372.77
计提的短期投资减值准备	-580,856.16	-1,814,228.93
计提的长期投资减值准备	-4,000,000.00	
合 计	166,152,640.19	150,255,671.61

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	全民所有制	陈洪博

##### 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		400,000

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。

##### 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
深圳市天顺电梯技术有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆深国贸物业管理有限公司	3,500,000.00	100	1,500,000.00		5,000,000.00	100
深圳市国贸石油有限公司	7,000,000.00	100			7,000,000.00	100
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市皇城物业管理有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20	100			7,989,869.20	100
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	100			2,530,000.00	100
深圳市物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100			1,380,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD20,000,000.00	100			HKD20,000,000.00	100
深圳国贸广场物业发展有限公司	42,000,000.00	70			42,000,000.00	70

(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
深圳市建设集团财务公司	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) 与关联方交易事项

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。截止 2004 年 12 月 31 日，深圳市皇城地产有限公司已支付工程款 163,719,802.92 元。

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，合同总价 265,683,752.00 元。截止 2004 年 12 月 31 日，公司已支付工程款 209,137,630.98 元。

C．深圳市投资控股有限公司为公司向深圳市建设控股财务公司 2,000 万元贷款提供担保。

(2) 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%	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
其他应收款				
深圳国贸天安物业有限公司	29,705,931.45	44,188,904.22	8.36	13.64
深业地产发展有限公司	134,516,464.48	145,120,662.22	37.85	44.78
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,477,408.00	3.23	3.55
深圳市投资控股有限公司	6,784,280.00	7,645,932.80	1.91	2.36
深圳市国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	0.68	0.75

关联方名称	金 额		占各项目款项余额比例%	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
深圳天安国际大厦物业管理有限公司		82,948.22		0.03
深圳物方陶瓷工业公司	1,747,264.25	1,747,264.25	0.49	0.54
短期借款				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	4.99	2.83
其他应付款				
深圳物业吉发仓储有限公司	2,264,260.66	235,452.00	1.33	0.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96	39,520,732.96	23.22	28.76
深圳市越众（集团）股份有限公司		800,000.00		0.58

## （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。再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东高院申请强制执行。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，该异议正在被审查的过程中。在审查期间，该裁定并未执行。

（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。2003 年度，公司根据省高院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决书，预计损失人民币 8,229,398.00 元。公司不服广东省高院判决，向最高人民法院申请再审。2005 年 1 月 18 日，最高人民法院已对该案进行了听证。

（4）2004 年 10 月，公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司（以下简称“皇城地产”）接到深圳市福田区法院传票，陶伯明起诉皇城地产 8 套房产迟交楼、迟办房产证及契税差额的相关费用补偿，诉讼标的额为 4,172,234.98 元。该案已于 2005 年 2 月 21 日由福田区法院开庭审理。

（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全部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，请求返还已支付的电梯货款 19,673,500 元，支付违约金及赔偿损失 2,670,268.51 元。该案正在等待仲裁开庭通知。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）截止 2004 年 12 月 31 日，公司为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）提供人民币 860 万元借款担保，贷款银行及贷款金额分别是：农行深圳分行国贸支行 600 万元、建行深圳市分行营业部 260 万元。

1997 年金田公司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，公司提供连带担保责任。金田公司到期未偿还贷款，国贸农行起诉金田公司及公司。2000 年深圳市中级人民法院判决金田公司偿还本息，公司承担连带担保责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农

行申请查封了公司拥有的川投长钢法人股。公司已与国贸农行初步达成一致，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。公司本期预计了相关损失人民币 600 万元。

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，公司本期预计相关损失人民币 260 万元。

（2）公司为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 4,900 万元贷款提供担保。

（3）公司之子公司深圳市皇城地产有限公司为公司向招商银行总行营业部 7,478 万元贷款提供担保；

（4）公司之子公司深圳市物业工程开发公司为公司向中国银行深圳市分行 1,800 万元贷款提供担保；

（5）深圳国贸天安物业有限公司以其拥有的天安国际大厦 A 区 401 号商场为公司向中国银行深圳市分行 2,200 万元贷款提供担保；

（6）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；

（7）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 2004 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 55,363 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**

公司向中国银行深圳市分行两笔贷款金额分别为 1,800 万元和 4,000 万元，到期日均为 2004 年 12 月 26 日，上述两笔贷款已于 2005 年 2 月 25 日向中国银行深圳市分行办理完毕续贷手续。

#### **（十一）其他重要事项**

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。

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。

2、 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。在案件审理过程中，公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于公司积极协助交行长春分行实现其权利，该行同意暂不执行公司连带保证责任。但是，该行于 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。该协议履行完毕后，信达资产公司免除公司全部担保责任。协议签订后，公司向信达资产公司支付了 2,032 万元。随后，吉林省高院解封了公司国贸商业大厦 1 套房产及俊峰丽舍 68 套房产。待剩余款项支付完毕后，将申请向吉林省高院解封余下的国贸商业大厦 17 套房产及俊峰丽舍 100 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。公司本期对该债权计提坏帐准备人民币 4,800 万元。

3、 2001 年 6 月，黄福明向深圳市中级人民法院起诉公司，诉称其于 1987 年通过别人介绍认识国贸发展公司（当时称“国贸大厦贸易服务公司”）工贸部经理张选政，并代张选政支付了共计港币 10,676,019.00 元，人民币 20,000.00 元的货款，用于进口电冰箱，还称公司当时的总经理马成礼曾答应替张选政还款，但公司一直未还。故要求公司还本付息共计港币 3000 多万元。深圳市中级人民法院于 2002 年 12 月作出了一审裁定，驳回黄福明对公司的所有诉讼请求。黄福明不服向广东省高级人民法院提出上诉，广东省高院于 2003 年 12 月 25 日开庭审理，庭审中，黄福明没有向法庭提出新的证据和理由。公司已于 2004 年 12 月 22 日收到广东省高院的终审裁定，驳回了黄福明的全部上诉请求，公司胜诉。

4、 2002 年 11 月，深圳罗湖大酒店有限公司被深圳市中级人民法院裁定破产还债。公司已向深圳中院申报了港币 3200 余万元、人民币 2200 余万元的债权。该案现处于破产财产的清查回收过程中。2003 年 7 月 4 日，深圳罗湖大酒店有限公司清算组初步确认公司债权总额为人民币 38,431,233.92 元。2003 年 7 月 17 日，在广东省旭通达拍卖有限公司举行的拍卖会上，罗湖大酒店有限公司的酒店大楼本体部分以人民币 7,350 万元的价格被卖出。经清算组和法院确认，深圳罗湖大酒店有限公司共有普通破产债权 64,889,951.42 元、优先债权 13,062,277.31 元，扣除清算费

用、员工工资、税款、各种优先债权后，可供普通债权人分配的破产为 43,216,707.65 元，分配比例为 66.60%。因此，公司可收回 25,888,863.08 元破产债权。截止 2004 年 12 月 31 日，公司帐面对罗湖大酒店的债权余额为 33,950,771.55 元，根据可收回债权 25,888,863.08 元，公司已计提坏帐准备 8,061,908.47 元。

(十二) 财务报表差异调节表		(单位: 人民币千元)
项目	净利润 (2004 年度)	净资产 (截至 2004 年 12 月 31 日)
依据中国会计准则计算	90,450	567,129
摊销数转回至固定资产	32	615
费用摊销调整	-86	-30,436
其他		3,364
依据国际会计准则计算	90,396	540,672

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：