

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2002 年度报告

2003 年 4 月 19 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本公司董事李真因公出差未出席审议本报告的董事会会议，但审阅了本报告及相关材料，并委托田承刚董事长在会议表决中投了赞成票。本公司董事赵宁因工作调动原因，已提出辞去董事职务，故未出席本次会议。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了有解释性说明的审计报告，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、财务部经理方东红声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司年报分别以中英文两种语言文字编制，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	6
五、公司治理结构	8
六、股东大会简介	9
七、董事会报告	10
八、监事会报告	15
九、重要事项	16
十、财务报告	18
十一、备查文件目录	18

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：0755-82211020
传真：0755-82210610、82212043
联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层
- 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
- 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：<http://www.cninfo.com.cn>
年报备置地点：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：人民币元）

利润总额	44,508,865.86
净利润	34,622,176.84
扣除非经常性损益的净利润	35,892,303.95
主营业务利润	226,583,123.37
其他业务利润	11,722,507.26
营业利润	43,701,676.33
投资收益	-15,265,839.00
补贴收入	0
营业外收支净额	16,073,028.53
经营活动产生的现金流量净额	-34,585,671.37
现金及现金等价物净增加额	-38,068,377.37

注：扣除的非经营性损益项目和涉及金额(单位：元)

(1) 营业外收入	2,142,211.23
(2) 营业外支出	1,110,333.89

(3) 股权转让净损益	-2,302,004.45
合计	1,270,127.11

境内、外会计制度计算的净利润及其产生的差异如下：
(单位：人民币千元)

净利润	国内会计准则	境外会计准则
	34,622	35,989
差异说明	<p>一、依据国内会计准则计算：净利润为 34,622</p> <p>遵照境外会计准则作出的调整</p> <p>摊销数转回至固定资产 332</p> <p>费用摊销调整 1,014</p> <p>其他 21</p> <p>合计差异 1,367</p> <p>二、依据境外会计准则计算：净利润为 35,989</p>	

(二) 截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标 (单位：人民币元)

项 目	2002 年度	2001 年度		2000 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	781,284,955.43	1,021,639,372.64	1,021,639,372.64	526,791,452.85	526,791,452.85
净利润	34,622,176.84	86,206,309.75	86,385,900.61	5,392,916.15	5,392,916.15
总资产	2,607,979,385.36	2,440,084,079.97	2,448,633,703.29	2,711,282,211.46	2,719,831,834.77
股东权益 (不含少数股东权益)	337,903,702.25	277,151,339.50	285,880,553.67	189,594,489.40	198,144,112.71
每股收益(全面摊薄)	0.064	0.159	0.159	0.010	0.010
扣除非经常性损益后					
每股收益	0.066	0.152	0.153	0.006	0.006
每股净资产	0.624	0.512	0.528	0.350	0.366
调整后的每股净资产*	0.146	0.076	0.129	-0.092	-0.077
每股经营活动产生的					
现金流量净额	-0.064	0.247	0.247	0.591	0.591
全面摊薄净资产收益率	10.25%	31.10%	30.22%	2.84%	2.72%
加权平均净资产收益率	11.76%	37.05%	35.79%	3.26%	3.10%
扣除非经常性损益后的					
加权平均净资产收益率	12.19%	35.42%	34.23%	1.99%	1.89%

（三）报告期内股东权益变动情况

单位：人民币(元)

项 目	股本	资本公积	盈余公积	其中：法定公益金	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计
期初数	541,799,175.00	306,007,801.60	62,919,127.11	62,919,127.11	-638,983,920.29	5,409,156.08	277,151,339.50
本期增加		31,539,341.99			34,622,176.84		60,752,362.75
本期减少						5,409,156.08	
期末数	541,799,175.00	337,547,143.59	62,919,127.11	62,919,127.11	-604,361,743.45		337,903,702.25
变动原因		无法支付的应付款及预提的土地增值费转入			本年实现净利润	深业地产发展有限公司不再并表	

三、股本变动及股东情况

（一）2002 年度公司股本变动情况

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

（二）股票发行与上市情况

1、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。

（三）股东情况介绍

1、截至报告期末，本公司股东总户数 48577 户，其中 A 股 39632 户，B 股 8945 户。

2、前十名股东为：

股东名称

持股数

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公司	1,573,000	0.29
徐倩	1,050,000	0.19
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
中国深圳国际合作股份有限公司	887,172	0.16
大鹏证券有限责任公司	786,500	0.15
仁俊发展有限公司	727,000	0.13
JOHN POSS	680,000	0.13

(1)以上深圳市建设投资控股公司、深圳市投资管理公司为国家股股东，徐倩、仁俊发展有限公司、JOHN POSS 为外资股东。

(2)本公司前两名股东持有的股份为国有股，其所持股份在本报告期内未发生质押或冻结情况。

(3)前十名股东之间不存在关联关系。

3、本公司控股股东深圳市建设投资控股公司，成立于1986年7月，法人代表张宜均先生，公司为市属全民所有制资产经营公司，涉足工业、民用建筑总承包、房地产开发、物业管理等多种行业，注册资本15亿元人民币。

作为深圳市三大国有资产经营公司之一，深圳市建设投资控股公司受深圳市政府委托，在市政府授权范围内对本公司的国有资产行使出资者权利。深圳市国有资产管理委员会的常设机构——深圳市国有资产管理办公室（以下简称“市国资办”）代表深圳市政府对深圳市三大国有资产经营公司实施管理，因此深圳市建设投资控股公司的实际控制人为市国资办。市国资办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。

4、本公司第二大股东深圳市投资管理公司，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。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）管理层情况

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	49	2001.6-2004.6	0	0
吴功成	董事总经理	男	48	2001.6-2003.2	0	0
邵湘华	董 事	男	53	2001.6-2003.2	0	0
查生明	董事副总经理	男	54	2001.6-2004.6	18150	18150
赵 宁	董事副总经理	男	49	2001.6-2004.6	0	0
何文华	董事工会主席	男	58	2001.6-2004.6	18150	18150
李 真	董 事	男	39	2001.6-2004.6	0	0
张天亮	董 事	男	39	2001.6-2003.2	0	0
张建军	独立董事	男	38	2002.6-2004.6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	52	2001.6-2004.6	0	0
童庆火	监事 人事部经理	男	39	2001.6-2004.6	0	0
刘家科	监事纪检室副主任	男	53	2001.6-2004.6	0	0
金臣贵	监事审计部副经理	男	55	2001.6-2004.6	0	0
马德琴	监事工会干部	女	49	2001.6-2004.6	0	0
方一兵	副总经理	男	41	2001.6-2003.1	0	0
杨顺成	副总经理	男	55	2001.6-2004.6	0	0
修旭光	纪委书记	男	48	2001.6-2004.6	0	0
郭玉梅	董事会秘书董办主任	女	43	2001.6-2004.6	0	0

董事邵湘华先生，在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任副总裁；董事张天亮先生在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任办公室主任；董事李真先生在深圳市投资管理公司任总裁助理、工业一部部长。

2、期后事项

由于工作调动原因，吴功成提出辞去本公司总经理职务，2003年1月24日董事会召开会议，聘任方一兵为本公司总经理；聘任罗俊德为本公司副总经理。

由于工作调动原因，吴功成、邵湘华、张天亮提出辞去本公司董事职务。2003年2月26日本公司召开临时股东大会选举方一兵、郭元先、王慧敏为本公司董事。

(公告刊登在2003年1月25日、2月26日《证券时报》、《大公报》，同时在中国证监会指定网址<http://www.cninfo.com.cn>进行了披露。

3、年度报酬情况

根据股东大会通过的《管理人员年度薪酬暂行办法》的具体规定，由董事会根据年度总资产、净资产规模及利润指标完成情况确定经营管理人员的报酬和福利待遇。年度薪酬是由基本薪酬(固定收入)+年功薪酬(利润指标考核收入)+激励薪酬(风险收入)构成。2002年度本公司董事、监事、高级管理人员年度报酬(包括福利补贴)总额为317.36万元(2001年利润比2000年增长50%以上，2001年度的绩效奖金在2002年度兑现)，其中金额最高的前三名董事的报酬总额为97.36万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为73.80万元。在本公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员共14名，其中年度报酬数额在30万元以上的有3名，20--25万元以上的有5名，20万元以下的有6名。

邵湘华、李真、张天亮三名董事在其各自的任职单位领薪。

根据本公司《独立董事工作暂行办法》的规定，2002年度独立董事津贴3万元在2003年度兑现。

4、报告期内，李凤兰女士因健康原因，辞去本公司独立董事职务，根据《公司法》、中国证监会的有关规定，2002年度股东大会补选张建军先生为独立董事。

(二) 员工情况

本公司现有员工2239人，其中生产人员1233人，销售人员165人，技术人员618人，财务人员81人，行政人员142人，大中专以上文化程度的1320人，目前需要承担费用的退休职工87人。

五、公司治理结构

(一) 治理情况

本公司严格按照《公司法》、《证券法》以及其他有关上市公司治理的法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构。股东大会、董事会、监事会运作规范，有效维护了投资者和公司的利益。本公司实施了2002年度股东大会审议通过的一系列内控管理制度，对完善公司法人治理结构，规范公司行为起到了积极作用。

对照《上市公司治理准则》的规定，本公司认为公司的实际治理状况与《上市公司治理准则》的总体要求是基本一致的，对公司目前尚存在差异的方面说明如下：

1、控股股东与上市公司

本公司控股股东深圳市建设投资控股公司是深圳市国有资产经营公司，控股股东

依照深圳市国资办关于产权代表报告制度的要求，以国有出资者的身份，通过《产权代表报告管理规定》对本公司的重大决策(包括人事变动、产权处置、投资、担保等)进行监督和管理。控股股东不直接参与本公司具体的生产经营和管理活动。

对证券监管机构下发的关于规范股东行为的规定，本公司均及时向大股东转达，确保证券监管机构的相关规定得以落实。控股股东已就产权代表报告制度事宜召开了专门会议，广泛征集修改意见，积极探索既保障股东权利又维护上市公司合法地位的有效途径。

本公司通过股东大会、董事会、监事会、经理层为核心的治理体系，保障生产经营和管理工作的有序运作，重大经营决策均由董事会和股东大会依法作出。

截至目前，没有出现任何因控股股东而影响本公司正常业务经营和发展的情况。

2、董事与董事会

报告其内本公司有1名独立董事，本公司将在2003年度股东大会时增补2名独立董事，使独立董事达到董事总人数的三分之一。

本公司目前尚未设立董事会专门委员会，本公司将在配齐独立董事后，于适当时机逐步建立董事会专门委员会，并建立相关制度。

(二) 独立董事履行职责情况

2002 年度股东大会选举张建军先生为独立董事。张建军先生任职以来，根据本公司《章程》和国家有关规定履行职责。参加董事会会议，并就有关关联交易、合资公司股权转让等事宜是否符合有关法规和公司章程以及是否损害中小股东利益等方面发布了独立意见。

(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---深圳市建设投资控股公司严格做到了“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。

本公司未向控股股东提供担保，控股股东也不存在占用本公司资金的情况。

(四) 绩效评估与激励约束机制

报告期内，本公司继续执行经股东大会审议通过的《年度薪酬暂行办法》，将公司资产规模、经营成果与公司整体管理者的工资收入结合起来，有效地防止了经营管理人员的短期行为，为促进公司长期稳定的发展发挥了积极的作用。

六、股东大会简介

本公司董事会于 2002 年 5 月 28 日在指定媒体《证券时报》、《大公报》刊登了关于召集年度股东大会的通知，是次年度股东大会于 2002 年 6 月 28 日上午 9 时在深圳国贸商业大厦 35 层如期举行，出席会议的股东及授权代表 12 名，所持股份 383627113 股，占总股本 70.8%；其中，B 股股东 1 名。公司董事、监事、董事会秘书、高级管理人员出席了会议，广东金地律师事务所执业律师魏明霞见证了本次大会，并出具了法律意见书。会议以赞成股数 383627113 股（占出席会议有表决权股份的 100%），一

致通过了：

《2001 年度董事会工作报告》；

《2001 年度监事会工作报告》；

《2001 年度财务决算报告》；

《2001 年度报告》；

《2001 年度利润分配方案》；

《公司四项管理规定》（董事会议事规则、监事会议事规则、股东大会议事规则、独立董事工作暂行办法）；

《总部管理人员年薪制暂行办法》；

《2001 年度会计师事务所聘用情况的报告》；

《聘用 2002 年度会计师事务所议案》；

《选举独立董事议案》。

本次股东大会决议公告刊登在次日的《证券时报》、《大公报》，同时在中国证监会指定网址<http://www.cninfo.com.cn> 进行了披露。

七、董事会报告

（一）有关财务数据及重大事项分析

2002 年在房地产行业竞争比较激烈的情况下，集团领导班子全体成员和集团广大干部员工坚定信心、团结一致，依靠自身的优势，在强化成本管理、加大二级企业放小力度、做好各项基础管理等方面都进行了卓有成效的工作，从而使公司的经营情况保持了稳定的发展势头，超额完成了董事会下达的经营计划和我们年初确定的各项工作目标。

2002 年完成主营业务收入 781,284,955.43 元，净利润 34,622,176.84 元，超额完成计划（6 亿元）30%，其中，房地产业实现收入 529,638,040.38 元，实现营业利润 76,616,886.29 元。本年利润较上年减少 60%，主要是因为房地产行业自身的特点，本公司部分项目处于开发期，未达到利润结算条件所致。

截止报告期末，公司股东权益 337,903,702.25 元，比年初增长 22%，是由公司实现净利润 34,622,176.84 元以及将长期挂帐无法支付的款项 4,391,511.18 元和无需支付的国贸广场二期以及嘉宾花园等土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积所致。

（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、物业经营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 7.8 亿元，主营业务利润 4370 万元。主要构成如下：

（1）按产品、行业分：

房地产开发业收入 52963 万元，利润 7661 万元；

物业管理及租赁业收入 12030 万元，利润 -3388 万元；

出租车客运收入 3355 万元，利润 684 万元；

商业经营收入 10135 万元，利润 -241 万元；

旅游饮食业务 575 万元，利润 1 万元；

其他业务 318 万元，利润-346 万元。

（2）按地区分：

深圳地区收入 74237 万元，主营业务利润 3317 万元；
 华东地区收入 92 万元，主营业务利润 1364 万元；
 海南地区收入 3798 万元，主营业务利润-311 万元。

(3)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：人民币千元

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营收入比上年增减 (%)	主营成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	529638	416140	21.43	-32.71	-38.79	57.26
物业管理及租赁	120304	171793	-29.97	22.26	134.28	-217.62
商业零售	101352	103633	-2.25	-10.35	-1.90	-134.35
出租车客运	33556	25472	24.09	12.77	6.68	192.00
旅游饮食	5755	5438	5.50	—	—	—
其他	3186	8071	-153.32	—	—	—

注：本公司主营业务不涉及关联较易。

(4)报告期内主营业务盈利能力较上一报告期减少的说明：

由于房地产开发行业的特点，房地产开发项目竣工结算一般需要 2-3 年的时间周期。报告期内，除原皇御苑 A 区、风和日丽 D 组团外，新开工的房地产项目未达到竣工结算条件，故主营业务赢利能力较上一报告期减少。

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%	978670	51500
深圳市国贸汽车实业公司	29850	汽车客运、汽车出租	100%	130430	1290
深圳市国贸商场有限公司	12830	商品百货	100%	31930	610
深圳市国贸物业管理公司	20000	房屋出租、楼宇管理	100%	135430	1130

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，本公司近年采取了一系列措施，在调整经营策略，剥离不良资产、优化产业结构等方面取得了突破性进展，但仍面临经营资金严重不足，历史遗留问题包袱还比较沉重，开拓市场能力亟待加强等诸多问题。针对这些困难，董事会采取的解决方案见本报告七（七）2003 年经营计划和主要经营措施。

（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	项目金额	项目进度	项目收益情况
都市金堡项目	6920	年底正式开工	年底未竣工
皇御苑 B 区	358000	封顶、内外装修	年底未竣工
风和日丽 D 组团	67990	竣工	年底竣工
上海田园都市四期	28440	结构封顶、装修	年底未竣工
合计	461350		年底未竣工

（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

单位：人民币千元

项 目	本年数	上年数	增减额	增减率
总资产	2,607,979	2,440,084	167,895	6.88%
存货	1,461,647	1,339,638	122,009	9.11%
长期负债	353,857	109,608	244,249	222.84%
股东权益	337,904	277,151	60,753	21.92%
主营业务利润	226,583	288,070	-61,487	-21.34%
净利润	34,622	86,206	-51,584	-59.84%
现金及现金等价物净增加额	-38,068	6,744	---	---

说明：

(1)总资产增加6.88%，主要是因为本年度增加对房地产项目的投入和通过抵债及购入方式从深圳国贸广场物业发展有限公司新增国贸商业大厦部分物业。

(2)存货增加9.11%，主要是因为本年度新增开发项目以及原房地产投资项目增加

投入。

(3)长期负债增加222.84%，主要是因为长期银行借款增加。

(4)股东权益增加21.92%，主要是因为公司实现净利润以及将长期挂帐无法支付的款项和无需支付的国贸广场二期以及嘉宾花园等土地增值费转入资本公积所致。

(5)主营业务利润减少21.34%，主要是因为房地产投资项目处于开发期尚未具备结算条件。

(6)净利润减少59.84%，主要是因为房地产投资项目处于开发期尚未具备结算条件。

(7)现金及现金等价物净增加额减少主要是因为房地产投资项目处于开发期不具备销售条件。

2、利润构成变动及原因

	金额（千元）		占利润总额的比例（%）	
	2002 年	2001 年	2002 年	2001 年
利润总额	44,509	105,881	—	—
主营业务利润	226,583	288,070	509	272
其他业务利润	11,723	3,832	26.3	3.6
期间费用	194,604	178,763	437	169
投资收益	-15,266	-11,042	-34.3	-10.4
补贴收入	0	0	0.00	0.00
营业外收支净额	16,073	3,784	36.1	3.6

说明：

(1) 报告期内，利润总额比上年同期减少 145%，主要原因是房地产投资项目未达到结算条件。

(2) 其他业务利润同比增加 206%，主要原因是皇岗金利大厦项目承包上缴利润。

(3) 期间费用增加主要原因是下属皇城地产公司广告费增加。

(4) 投资收益比去年减少 582 万，主要原因是本报告期计提长、短期投资减值准备。

(5) 营业外收支净额比上年增加 1229 万，主要原因是本报告期出售水贝厂房获取收益。

(五) 宏观环境、政策法规的影响

本公司下属企业中，采取权益法核算的外商投资企业—深圳物业吉发仓储有限公司根据财会[2002]5号文，从2002年开始执行企业会计制度，根据企业会计制度的有关规定追溯调整2001年年初未分配利润17,099,246.62元。本公司相应调整2001年年初未分配利润8,549,623.31元。

(六) 武汉众环会计师事务所出具了有解释性说明的审计报告。我们认为：

“海艺公司”案已在 2000 年度报告、2001 度报告、2002 中报中披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东省高级人民法院已决定对该案再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前该再审案件在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

公司会计报表附注 5.24 所述，公司核销长期挂帐无法支付的款项 4,391,511.18 元，

并转入资本公积；根据深规土〔2001〕314号文，公司将以前年度预提的无需支付的“国贸广场二期”以及“嘉宾花园”等项目的土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积，导致公司净资产增加 31,539,341.99 元。

(七)2003 年度经营计划及主要经营措施

2003 年度是本公司发展的关键一年，本公司将围绕生产经营和资产管理两条主线，大力推进本企业的改革和发展。2003 年度本公司计划营业收入为 8 亿元，计划安排总投资 4.5 亿元。本公司将切实做好以下几方面的工作：

1、抓好重点房地产项目的施工与销售，着手进行增加土地准备的工作，全面抓紧各项经营管理，确保经营指标的完成。

(1)认真做好新开工和续建房地产项目的施工工作，确保工程进度按时达到计划目标。

(2)加大房产销售力度，确保年度经营计划指标的完成。

(3)适时跟进和参与国内大中城市的土地出让工作和竞买工作，增加土地储备。

2、加大资债重组力度，逐步理顺与银行间的关系，核查企业债权债务，做好资金回笼工作。

(1)逐步理顺与各贷款银行的关系，重建本企业良好的资信。

(2)进一步核查债权债务，加强各项债权资金的回笼，推行责任追缴。

(3)继续加强现有资产的租赁工作和存量资产的盘活力度。

3、以“地铁国贸站”开通和“罗湖区人民南路商业化改造”为契机，集中打造本企业“国贸片区”商业新品牌。

4、投资计划项目

2003 年度，公司计划完成投资 4.5 亿元，其中，皇御苑 B 区 2.5 亿元，风和日丽 B 组团 5500 万元，龙壁项目 7000 万元，上海田园都市四期 7500 万元。

(八) 董事会日常工作

1、报告期内董事会会议召开情况：

<u>会议时间</u>	<u>主要内容</u>
2002.3.18:	临时会议，聘任深圳鹏城所、香港正风所为 2001 年财务审计师。
2002.4.23:	审议 2001 年报及利润分配方案、弥补亏损、计提减值准备、资产报废、投资计划、管理规定、年薪制方案、独立董事辞职、二级公司改制等议案。
2002.5.24:	确定召开年度股东大会及股东大会议案。
2002.8.13:	审议半年度报告、上半年经营情况及下半年计划。
2002.9.24:	审议南京同仁项目转让事宜。
2002.10.2:	审议 2002 年度第三季度报告。
2002.11.8:	审议澳洲项目转让事宜。
2002.12.2:	审议公司人事变动事宜。

2、2002 年度，本公司严格执行股东大会的各项决议，根据中国证监会的有关规

定，完成了选聘境内、外会计师事务所的工作。

3、根据股东大会决议，2001 年度利润 8638 万元已用于弥补以前年度亏损。

(九)经董事会研究决定, 2002 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。利润收益继续用于弥补以前年度亏损。此议案将提交年度股东大会审议。

八、监事会报告

2002 年本届监事会举行了四次会议：第一次会议于 2002 年 4 月 23 日召开，审议并通过了二〇〇一年度监事会工作报告、修订的《监事会议事规则》，检查审核了公司年报是否客观真实地反映公司的经营情况和财务状况。第二次会议于 2002 年 7 月 19 日召开，归纳总结了公司财经纪律大检查的情况，会议还听取了公司财务部、资产管理部、经营管理部所作的上半年公司财务状况汇报和生产经营、资产状况的汇报。第三次会议于 2002 年 8 月 13 日召开，审议并通过了公司上半年度报告及报告摘要。第四次会议于 2002 年 12 月 13 日召开，会议认真学习了深圳证券管理办公室主任张云东的《健全法人治理结构，进一步提高上市公司规范运作水平》讲话精神，对照报告讨论了公司规范运作过程中存在的问题以及整改措施，与会监事一致同意将讨论情况形成书面意见，交公司董事会办公室汇总上报深圳市证监办。

监事会成员列席了各次董事会会议，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，组织审阅了公司重大经济活动的业务、财务资料，组织人员对公司内部审计机构在 2002 年度各个项目的审计中所反映的问题进行了研究，提出完善下属公司内部控制制度及防范国有资产流失的意见，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。董事会的运作符合《公司法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定。公司董事会和经营班子在经营活动中能严格遵守国家有关法律、法规，认真贯彻执行股东大会决议。公司重大经营、投资决策以及重大人事变动程序符合《上市公司治理准则》及本公司《章程》的规定。2002 年是本公司的成本效益年，在董事会的领导下，公司一手狠抓生产经营工作，一手以成本管理为主线，强化财务核算、内部控制、二级公司产权代表报告制度等企业内部管理，最近又颁布了二级公司财务部长（经理）下管一级规定，这些管理措施大大增强了集团公司对下属企业的监控力度，对整个集团经济效益的提高起到了关键性的推动作用。未发现公司董事和高级管理人员在执行公司职务时违反法律、法规、公司章程行为，也未发现滥用职权和损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况。经检查公司财务会计资料和有关规章制度，内部控制制度健全、管理完善，公司本年度利润的核算以及各项准备的计提均符合上市公司财务制度和内部控制制度的规定。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、本年度内公司未对外募集资金。

4、在公司资产整和、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。

5、武汉众环会计师事务所出具了有解释性说明的审计报告。监事会认为：①“海艺公司”案公司已在 2000 年度报告、2001 年度报告、2002 年中报披露，公司 2002 年度报告对该案再审情况的说明是属实的，目前该案在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。②公司会计报表附注 5.24 所述，公司核销长期挂帐无法支付的款项

4,391,511.18 元，并转入资本公积；根据深规土[2001]314 号文，将以前年度预提的无需支付的国贸广场二期以及嘉宾花园等土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积，导致公司净资产增加 31,539,341.99 元是符合实际情况的。

6、报告期内，本公司将本公司及全资子公司香港深业地产发展有限公司合计持有的南京国际同仁发展有限公司 55%的股权转让给南京交电家电（集团）总公司。转让价为 7700 万元。本公司于 2002 年 10 月 17 日和 2003 年 1 月 16 日分别在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 对签署合同情况及完成过户手续情况进行了详细的披露。监事会认为：该项目转让的决策及其程序符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

7、本公司与深圳市越众（集团）股份有限公司（“越众公司”）在深圳签署《深圳市建设工程施工合同》，由越众公司承担本公司开发的“都市金堡名苑项目”施工工程。履行合同期限为 2002 年 12 月 30 日至 2004 年 5 月 2 日。此次交易行为由深圳市招投标中心主持，由于越众公司中标而形成的关联交易。本公司于 2003 年 1 月 15 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 对此关联交易的具体情况进行了详细的披露。监事会认为：该关联交易不存在违反有关法律法规及损害中小股东利益的情况。

九、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、“海艺公司”案已在 2000 年报、2001 年报、2002 中报中披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东省高级人民法院已决定对该案再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前该再审案件在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

2、本公司 2001 年报、2002 中报披露过的“基永公司”案，本公司已向省法院申请强制执行，本案正在执行过程中。

3、本公司 2001 年报、2002 中报披露过的“湖北外贸案件”，报告期内，本公司收到“（2002）粤高法民一终字第 90 号民事判决书”，广东省高级人民法院对该案做出了终审判决。判决主要内容是：1)本公司与湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处的建房协议有效，但应予解除；2)本公司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。现本案处于执行阶段，本公司正与湖北外贸商谈执行和解事宜。

4、本公司 2001 年报、2002 中报披露过的“金田案件”，2002 年 2 月，最高人民法院驳回了金田公司的上诉，维持原一审判决。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债权人长春交行和吉林省高院，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于本公司积极协助长春交行实现其权利，且该被查封财产经长春交行确认为优质资产，该行与本公司已经达成共识，目前该行暂不执行连带保证责任。

5、本公司 2001 年报、2002 中报披露过的“罗湖大酒店破产案”，报告期内，深圳市中级人民法院“（2002）深中法经三字第 7—1 号”发布终审民事裁定书，宣告罗湖大酒店破产还债；指定金杜律师事务所郑志斌律师和深圳市永明会计师事务所邓国珍注册会计师组成清算组。本公司已向深圳市中级人民法院申报了 3200 多万元港币、2200 多万元人民币的债权。该案现处于破产财产的清查回收的过程中，本公司最终

能受偿多少未定。

6、本公司 2001 年报、2002 中报披露过的黄福明案，报告期内深圳市中级法院作出一审判决，驳回原告黄福明要求本公司支付欠款港币 10,516,019 元及利息 22,283,110.81 元、人民币 20,000 元及利息 51,933.11 元的诉讼请求。黄福明已向广东省高级人民法院提出上诉。

7、2001 年报披露的“香港汇恒”案已通过和解方式全面地及最终地获得解决。本公司在 2002 年 4 月 26 日《证券时报》、《大公报》和中国证监会指定网址 <http://www.cninfo.com.cn> 进行了详细的披露。

（二）重大收购及出售资产情况

1、本公司于 2000 年 11 月 21 日在指定媒体披露了签订“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》的协议”事项。本报告期内，深圳市对外贸易经济合作局“深外经贸资复【2002】2027 号”文做出了“关于合作企业‘深圳皇和房地产开发有限公司’提前解散的批复”，《解除〈合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书〉》正式生效。本公司于 2002 年 7 月 3 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 进行了详细的披露。

2、报告期内，本公司将本公司及全资子公司香港深业地产发展有限公司合计持有的南京国际同仁发展有限公司 55% 的股权转让给南京交电家电（集团）总公司。转让价为 7700 万元。本公司于 2002 年 10 月 17 日和 2003 年 1 月 16 日分别在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 对签署合同情况及完成过户手续情况进行了详细的披露。

3、报告期内，本公司签署合同，将位于深圳市罗湖区田贝三路的田贝工业厂房 A 栋整栋房产 11353.93 平方米转让给深圳市树林实业发展有限公司（以下简称“树林公司”），转让价格为人民币 2100 万元。本公司于 2003 年 1 月 21 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 对合同及转让情况进行了详细的披露。

（三）重大关联交易期后事项

本公司与深圳市越众（集团）股份有限公司（“越众公司”）在深圳签署《深圳市建设工程施工合同》，由越众公司承担本公司开发的“都市金堡名苑项目”施工工程。履行合同期限为 2002 年 12 月 30 日至 2004 年 5 月 2 日。此次交易行为由深圳市招投标中心主持，由于越众公司中标而形成的关联交易。本公司于 2003 年 1 月 15 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 对此关联交易的具体情况进行了详细的披露。

（四）重大担保情况

1、本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2002 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 91688 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

2、为“金田公司”提供担保事项见本报告九、（一）4 项所述之“金田案件”。

(五) 本公司持续到报告期内的承诺事项
公司承诺事项见会计报表附注九。

(六) 聘任会计师事务所情况

经董事会临时会议决定，本公司委托武汉众环会计师事务所有限责任公司负责本公司 2002 年度境内审计工作，委托香港华融会计师事务所有限公司负责本公司 2002 年度境外审计工作，并提请下次股东大会审议。本公司于 2003 年 3 月 8 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 进行了披露。

自首次签订审计业务约定书起计，武汉众环会计师事务所有限责任公司和香港华融会计师事务所有限公司已为本公司提供 2 个月的审计服务。本公司 2002 年度业绩审计费用共计 40 万元人民币。

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

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

2003 年 4 月 19 日

审 计 报 告

武众会(2003)243 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司 2002 年 12 月 31 日资产负债表及合并资产负债表；2002 年度利润表、利润分配表及合并利润表、合并利润分配表；2002 年度的现金流量表及合并现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年度的经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

此外，我们注意到：

如贵公司会计报表附注 5.24 所述，贵公司核销长期挂帐无法支付的款项 4,391,511.18 元和无需支付的土地增值费 27,147,830.81 元而导致公司净资产增加 31,539,341.99 元。

如贵公司会计报表附注 8 所述，贵公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家业主的重大未决诉讼仍在审理中。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 武汉国际大厦 B 座 16 楼

2003 年 3 月 16 日

合并资产负债表

会股 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	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5.1	254,530,720.18	294,093,999.24
短期投资		16,692,259.39	34,384,792.73
应收票据	5.2		
应收股利			
应收利息			
应收账款	5.3(1)	124,797,355.70	139,812,981.30
其他应收款	5.3(2)	237,751,289.87	168,582,892.70
预付账款	5.4	21,256,532.71	1,473,963.00
应收补贴款			
存 货	5.5	1,461,647,084.64	1,339,638,085.00
待摊费用	5.6	164,259.95	3,301,662.06
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		2,116,839,502.44	1,981,288,376.03
长期投资：			
长期股权投资	5.7	102,507,689.83	141,444,930.61
长期债权投资			
长期投资合计		102,507,689.83	141,444,930.61
其中：合并价差			
股权投资差额			
固定资产：			
固定资产原价	5.8	413,122,291.90	333,768,763.19
减：累计折旧	5.8	125,314,296.81	135,349,246.67
固定资产净值		287,807,995.09	198,419,516.52
减：固定资产减值准备	5.8		
固定资产净额		287,807,995.09	198,419,516.52
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		287,807,995.09	198,419,516.52
无形资产及其他资产：			
无形资产	5.9	77,107,588.75	78,988,832.35
长期待摊费用	5.10	10,119,794.32	20,994,565.11
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		87,227,383.07	99,983,397.46
递延税项：			
递延税款借项	5.11	13,596,814.93	18,947,859.35
资 产 总 计		2,607,979,385.36	2,440,084,079.97

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）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		会股 01 表 单位:人民币元	
负债与股东权益	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	5.12	785,000,000.00	953,600,019.09
应付票据	5.13	2,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	5.14	464,452,996.98	146,288,799.43
预收账款	5.15	331,904,446.72	335,394,255.25
应付工资		2,919,405.70	7,952,438.22
应付福利费		12,304,652.98	10,054,385.14
应付股利	5.16	29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金	5.17	14,470,858.10	49,284,940.25
其他应交款	5.18	2,166.33	516,343.99
其他应付款	5.19	180,821,343.79	294,050,381.51
预提费用	5.20	92,889,387.47	173,166,806.94
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,916,218,905.31	2,029,762,017.06
长期负债:			
长期借款	5.21	250,000,000.00	2,594,493.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	5.22	103,856,777.80	107,013,919.21
长期负债合计		353,856,777.80	109,608,412.21
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		2,270,075,683.11	2,139,370,429.27
少数股东权益			23,562,311.20
股 本	5.23	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	5.24	337,547,143.59	306,007,801.60
盈余公积	5.25	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失			
未分配利润	5.26	-604,361,743.45	-638,983,920.29
外币报表折算差额			5,409,156.08
股东权益合计		337,903,702.25	277,151,339.50
负债与股东权益总计		2,607,979,385.36	2,440,084,079.97

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

会股 01 表
单位：人民币元

资 产	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		33,662,845.48	77,058,433.01
短期投资		3,698,420.48	4,496,731.14
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	6.1	111,906,399.23	113,817,515.42
其他应收款		407,913,752.64	821,498,572.11
预付账款		319,824.58	
应收补贴款			
存 货		282,310,710.83	297,741,570.42
待摊费用			88,879.00
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		839,811,953.24	1,314,701,701.10
长期投资：			
长期股权投资	6.2	247,002,351.87	37,920,118.98
长期债权投资			
长期投资合计		247,002,351.87	37,920,118.98
固定资产：			
固定资产原价		333,848,610.41	213,502,142.96
减：累计折旧		81,961,834.93	76,820,549.70
固定资产净值		251,886,775.48	136,681,593.26
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		251,886,775.48	136,681,593.26
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		251,886,775.48	136,681,593.26
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		3,873,112.65	5,892,386.81
资 产 总 计		1,342,574,193.24	1,495,195,800.15

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)

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司		会股 01 表 单位:人民币元	
负债与股东权益	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款		695,000,000.00	818,900,019.09
应付票据			
应付账款		89,537,011.96	62,701,372.08
预收账款		20,397,032.75	18,602,533.86
应付工资		324,000.00	644,670.00
应付福利费		2,933,252.72	1,728,364.54
应付股利		29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金		7,968,740.78	33,504,434.30
其他应交款		42,100.39	437,606.45
其他应付款		81,961,077.75	84,204,275.28
预提费用		77,053,627.40	167,867,537.81
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,004,670,490.99	1,218,044,460.65
长期负债:			
长期借款			
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			
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		1,004,670,490.99	1,218,044,460.65
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		337,547,143.59	306,007,801.60
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
未确认的投资损失			
未分配利润		-604,361,743.45	-638,983,920.29
外币报表折算差额			5,409,156.08
股东权益合计		337,903,702.25	277,151,339.50
负债与股东权益总计		1,342,574,193.24	1,495,195,800.15

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

2002 年度

会股 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	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计	149,534,532.07	97,764,895.19		247,299,427.26
其中：应收账款	45,652,026.51	5,476,861.97		51,128,888.48
其他应收款	103,882,505.56	92,288,033.22		196,170,538.78
二、短期投资跌价准备合计	2,403,017.43	6,304,606.58		8,707,624.01
其中：股票投资	2,403,017.43	6,304,606.58		8,707,624.01
债券投资				
三、存货跌价准备合计	159,882,826.11	43,602,700.18	63,434,428.13	140,051,098.16
其中：原材料	3,052,230.33	37,202.06		3,089,432.39
库存商品		39,093.10		39,093.10
拟开发土地	51,019,582.01	43,526,405.02	10,305,022.74	84,240,964.29
在建开发产品	23,268,084.05		23,268,084.05	
已完工产品	82,542,929.72		29,861,321.34	52,681,608.38
四、长期投资减值准备合计	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90
其中：长期股权投资	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90
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				
土地使用权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

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

2002 年度

会股 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	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计	135,725,875.22	84,577,596.09		220,303,471.31
其中：应收账款	40,956,856.18	5,483,383.42		46,440,239.60
其他应收款	94,769,019.04	79,094,212.67		173,863,231.71
二、短期投资跌价准备合计	1,590,310.70	797,310.66		2,387,621.36
其中：股票投资	1,590,310.70	797,310.66		2,387,621.36
债券投资				
三、存货跌价准备合计	31,995,296.99	43,526,405.02		75,521,702.01
其中：原材料				
库存商品				
拟开发土地	31,995,296.99	43,526,405.02		75,521,702.01
在建开发产品				
已完工产品				
四、长期投资减值准备合计	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60
其中：长期股权投资	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60
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				
土地使用权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

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

会股 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	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	5.27	781,284,955.43	1,021,639,372.64
减：主营业务成本	5.28	523,440,680.24	700,080,674.46
主营业务税金及附加	5.29	31,261,151.82	33,488,928.75
二、主营业务利润		226,583,123.37	288,069,769.43
加：其他业务利润	5.30	11,722,507.26	3,831,514.14
减：营业费用	5.31	30,989,815.42	13,325,779.48
管理费用		117,873,946.12	113,356,432.59
财务费用	5.32	45,740,192.76	52,080,351.46
三、营业利润		43,701,676.33	113,138,720.04
加：投资收益	5.33	-15,265,839.00	-11,041,569.17
补贴收入			
营业外收入	5.34	17,183,362.42	7,965,102.13
减：营业外支出	5.35	1,110,333.89	4,181,071.29
四、利润总额		44,508,865.86	105,881,181.71
减：所得税		9,886,689.02	17,663,505.06
少数股东损益			2,011,366.90
本期未确认的投资损失			
五、净利润		34,622,176.84	86,206,309.75

补充资料：

项 目	附注	2002 年	2001 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		-2,302,004.45	
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			-1,447,451.00
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额			
5.债务重组损失			
6.其他			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润分配表

会股 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	2002 年度	2001 年度
一、净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
加：年初未分配利润	-638,983,920.29	-725,190,230.04
其他转入数		
二、可供分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
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	-604,361,743.45	-638,983,920.29
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	-604,361,743.45	-638,983,920.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会股 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	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	6.3	54,798,642.66	190,975,224.13
减：主营业务成本	6.3	10,652,106.80	143,040,168.23
主营业务税金及附加		2,566,590.01	1,329,841.20
二、主营业务利润		41,579,945.85	46,605,214.70
加：其他业务利润		9,371,653.00	861,200.00
减：营业费用		1,108,181.45	352,940.71
管理费用		89,228,751.45	43,452,381.82
财务费用		21,978,971.17	47,442,321.82
三、营业利润		-61,364,305.22	-43,781,229.65
加：投资收益	6.4	80,721,036.16	126,537,165.88
补贴收入			
营业外收入		15,363,197.02	3,549,059.26
减：营业外支出		97,751.12	98,685.74
四、利润总额		34,622,176.84	86,206,309.75
减：所得税			
五、净利润		34,622,176.84	86,206,309.75

补充资料：

项 目	附注	2002 年	2001 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		-2,302,004.45	
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			-1,447,451.00
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

会股 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	2002 年度	2001 年度
一、净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
加：年初未分配利润	-638,983,920.29	-725,190,230.04
其他转入数		
二、可供分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
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	-604,361,743.45	-638,983,920.29
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	-604,361,743.45	-638,983,920.29

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

2002 年度

会股 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		756,228,353.31
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		
现金流入小计		756,228,353.31
购买商品、接受劳务支付的现金		547,624,607.18
支付给职工以及为职工支付的现金		76,814,842.65
支付的各项税费		77,810,598.40
支付的其他与经营活动有关的现金	5.36	88,563,976.45
现金流出小计		790,814,024.68
经营活动产生的现金流量净额		-34,585,671.37
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		13,527,883.18
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		2,373,327.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		15,901,210.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,529,764.30
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		2,529,764.30
投资活动产生的现金流量净额		13,371,445.88
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		310,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		310,000,000.00
偿还债务所支付的现金		223,600,019.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		103,254,132.79
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		326,854,151.88
筹资活动产生的现金流量净额		-16,854,151.88
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-38,068,377.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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		34,622,176.84
加: 少数股东本期损益		
计提的资产减值准备		50,958,339.55
固定资产折旧		19,528,491.74
无形资产摊销		1,881,243.60
长期待摊费用摊销		10,874,770.79
待摊费用的减少(减: 增加)		3,137,402.11
预提费用的增加(减: 减少)		-35,987,097.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		-15,057,885.23
固定资产报废损失		
财务费用		45,740,192.76
投资损失(减: 收益)		15,265,839.00
递延税款贷款(减: 借项)		5,351,044.42
存货的减少(减: 增加)		-489,274,589.58
经营性应收项目的减少(减: 增加)		-137,526,412.16
经营性应付项目的增加(减: 减少)		424,361,470.05
其他		31,539,341.99
经营活动产生现金流量净额		-34,585,671.37
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		254,530,720.18
减: 现金的期初余额	5.37	292,599,097.55
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		-38,068,377.37

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

2002 年度

会股 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	76,736,270.30
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	196,153,498.32
现金流入小计	272,889,768.62
购买商品、接受劳务支付的现金	25,287,778.70
支付给职工以及为职工支付的现金	21,578,855.28
支付的各项税费	30,051,742.45
支付的其他与经营活动有关的现金	36,743,651.50
现金流出小计	113,662,027.93
经营活动产生的现金流量净额	159,227,740.69
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	77,883.18
取得投资收益所收到的现金	1,057,205.84
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	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	1,135,089.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,240.00
投资所支付的现金	1,600,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	1,632,240.00
投资活动产生的现金流量净额	-497,150.98
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	
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	
偿还债务所支付的现金	123,900,019.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	78,226,158.15
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	202,126,177.24
筹资活动产生的现金流量净额	-202,126,177.24
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-43,395,587.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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	34,622,176.84
加: 计提的资产减值准备	50,894,745.29
固定资产折旧	9,404,869.01
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少 (减增加)	88,879.00
预提费用的增加 (减减少)	-46,523,588.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减收益)	-15,063,197.02
固定资产报废损失	
财务费用	21,978,971.17
投资损失 (减收益)	-80,721,036.16
递延税款贷项 (减借项)	2,019,274.16
存货的减少 (减增加)	-28,095,545.43
经营性应收项目的减少 (减增加)	428,976,972.23
经营性应付项目的增加 (减减少)	-249,894,122.20
其他	31,539,341.99
经营活动产生现金流量净额	159,227,740.69
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	33,662,845.48
减: 现金的期初余额	77,058,433.01
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	-43,395,587.53

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

2002 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
2002 年度				
主营业务利润	67.06%	76.95%	0.4182	0.4182
营业利润	12.93%	14.84%	0.0807	0.0807
净利润	10.25%	11.76%	0.0639	0.0639
扣除非经营性 损益后的净利润	10.62%	12.19%	0.0662	0.0662
2001 年度				
主营业务利润	103.94%	123.80%	0.5317	0.5317
营业利润	40.82%	48.62%	0.2088	0.2088
净利润	31.10%	37.05%	0.1591	0.1591
扣除非经营性 损益后的净利润	29.74%	35.42%	0.1521	0.1521

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

会股 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	2002 年	2001 年
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	306,007,801.60	306,007,801.60
本年增加数	31,539,341.99	
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		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	31,539,341.99	
本年减少数		
其中：转增股本		
年末余额	337,547,143.59	306,007,801.60
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	-638,983,920.29	-725,190,230.04
本年净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
本年利润分配		
年末未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
六、外币报表折算差额		
年初余额	5,409,156.08	4,058,615.73
本年增加数		1,350,540.35
本年减少数	5,409,156.08	
年末余额		5,409,156.08

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）

2002 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	529,638,040.38	787,185,489.35	120,304,323.62	98,399,170.22	33,556,255.82	29,755,186.84	101,352,376.99	113,053,468.31
其中：对外营业收入	529,638,040.38	787,185,489.35	107,796,256.96	98,399,170.22	33,556,255.82	29,755,186.84	101,352,376.99	113,053,468.31
分部间营业收入			12,508,066.66					
二、销售成本合计	356,969,423.74	542,611,550.40	89,833,535.96	68,464,853.74	8,650,420.98	9,984,684.26	70,650,118.34	78,816,742.06
其中：对外销售成本	356,015,423.74	542,611,550.40	85,787,064.09	68,464,853.74	8,650,420.98	9,984,684.26	70,650,118.34	78,816,742.06
分部间销售成本	954,000.00		4,046,471.87					
三、期间费用合计	59,171,404.30	137,340,667.55	81,960,905.33	4,862,918.96	16,822,044.20	17,314,468.64	32,983,977.80	26,825,621.68
四、营业利润合计	76,616,886.29	101,622,958.29	-33,888,613.27	2,801,071.58	6,844,744.49	3,351,312.73	-2,419,412.01	5,262,695.78
五、资产总额	1,841,956,493.09	3,069,061,697.63	1,004,539,293.70	122,837,904.02	123,308,687.65	173,414,669.95	37,861,545.80	38,148,166.48
六、负债总额	1,643,700,207.36	2,652,425,736.21	757,357,320.90	89,242,815.18	116,214,045.74	145,490,083.86	11,370,733.33	17,626,933.59

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）

2002 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	5,755,072.90		3,186,952.38	3,815,214.58	12,508,066.66	10,569,156.66			781,284,955.43	1,027,394,445.54
其中：对外营业收入	5,755,072.90		3,186,952.38	3,815,214.58		10,569,156.66			781,284,955.43	1,027,394,445.54
分部间营业收入									12,508,066.66	
二、销售成本合计	2,114,474.09		223,179.00	202,844.00	5,000,471.87				523,440,680.24	702,195,148.55
其中：对外销售成本	2,114,474.09		223,179.00	202,844.00					523,440,680.24	702,195,148.55
分部间销售成本									5,000,471.87	
三、期间费用合计	3,324,434.23		7,848,783.23	2,988,043.36	7,507,594.79	10,569,156.66			194,603,954.30	182,086,997.76
四、营业利润合计	16,900.80		-3,468,829.97	-11,933.21					43,701,676.33	113,043,005.97
五、资产总额	2,809,398.69		43,181,578.11	2,107,554.90	445,677,611.67	956,936,289.69			2,607,979,385.36	2,451,443,101.98
六、负债总额	806,094.04		31,993,265.97	46,137.47	291,365,984.23	765,640,867.89			2,270,075,683.11	2,139,996,932.46

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）

2002 年度

项 目	深圳地区		华东地区		海南地区	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	742,372,976.18	965,120,810.80	925,300.63	19,070,315.13	37,986,678.62	36,940,526.71
其中：对外营业收入	742,372,976.18	965,120,810.80	925,300.63	19,070,315.13	37,986,678.62	36,940,526.71
分部间营业收入						
二、销售成本合计	491,501,135.50	651,216,204.61	279,605.06	14,631,966.22	31,659,939.68	34,232,503.63
其中：对外销售成本	491,501,135.50	651,216,204.61	279,605.06	14,631,966.22	31,659,939.68	34,232,503.63
分部间销售成本						
三、期间费用合计	198,507,066.33	168,150,713.79	-13,071,841.37	4,974,465.30	9,168,729.34	2,093,806.44
四、营业利润合计	33,176,047.69	116,013,230.31	13,643,881.62	-249,278.83	-3,118,252.98	298,011.69
五、资产总额	2,769,748,967.59	2,957,102,636.81	213,902,984.35	264,606,586.01	70,005,045.09	84,280,011.16
六、负债总额	2,217,503,537.95	2,389,266,346.67	244,245,228.05	272,502,135.66	99,692,901.34	102,478,628.98

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（地区分部）

2002 年度

项 目	香港地区		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
一、营业收入合计		507,720.00					781,284,955.43	1,021,639,372.64
其中：对外营业收入		507,720.00					781,284,955.43	1,021,639,372.64
分部间营业收入							-	-
二、销售成本合计							523,440,680.24	700,080,674.46
其中：对外销售成本							523,440,680.24	700,080,674.46
分部间销售成本							-	-
三、期间费用合计		3,543,578.00					194,603,954.30	178,762,563.53
四、营业利润合计		-3,035,858.00					43,701,676.33	113,026,105.17
五、资产总额		99,580,759.00	445,677,611.67	956,936,289.69			2,607,979,385.36	2,448,633,703.29
六、负债总额		140,584,595.00	291,365,984.23	765,640,867.89			2,270,075,683.11	2,139,190,838.42

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

(2002 年 12 月 31 日)

附注 1. 公司简介

本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。本公司及附属公司(“本集团”)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)。

附注 2. 公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础,资产以历史成本为计价原则。其后如果发生减值,则按规定计提减值准备。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币经营性业务,按年初中国人民银行公布的汇率折合为人民

币入账。期末货币性项目中的非记账本位币余额按期末中国人民银行公布的汇率进行调整。由此产生的折算差额除筹建期间及固定资产购建期间有关借款发生的汇兑差额资本化外，作为汇兑损益记入当年度财务费用。

6. 外币会计报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，本期编制折合人民币会计报告时，所有资产、负债类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，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率折算为母公司本位币。损益类项目和利润分配表中的有关发生额项目按合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币。对现金流量表中的有关收入、费用各项目，以及有关长期负债、长期投资、固定资产、长期待摊费用、无形资产的增减项目，按合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币。有关资本的净增加额项目按照发生时的汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同产生的折算差额，在折合人民币资产负债表所有者权益类设外币报表折算差额项目反映。

7. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

8. 坏账核算方法

坏账确认标准

- A. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对每一笔应收款项进行单个检查，对于不能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.与关联方发生的应收款项；
- d.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。

9.存货核算方法

存货分为原材料、库存商品、低值易耗品、拟开发土地、在建开发产品、已完工开发产品以及出租开发产品等六大类。

存货盘存制度采用永续盘存法。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。其他各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价。低值易耗品领用时按分次摊销法摊销。

期末对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，预计其成本不可回收的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

出租开发产品在预计可使用年限内(25-50 年)分期摊销

10.短期投资核算方法

A.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。

B.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。

C.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。

D.期末短期投资按成本与市价孰低计价，短期投资市价低于成本时，按短期投资的总成本与总市价的差额提取短期投资跌价损失准备。

11.长期投资核算方法

A.长期股权投资

a.长期股权投资的计价

长期股权投资的初始投资成本按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。

b.股权投资差额

采用权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。股权投资差额按 10 年的期限平均摊销。

c.收益确认方法

对占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下或虽占被投资单位有表决权资本总额 20%（含 20%）以上，但不具有重大影响的长期投资采用成本法核算；对占被投资单位有表决权资本总额 20%（含 20%）以上或虽占被投资单位有表决权资本总额不足 20%，但具有重大影响的长期投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

B.长期债权投资

a.长期债权投资的计价

长期债权投资按取得时的实际成本计价。

b.长期债权投资溢折价的摊销

长期债权投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法。

c.长期债权投资收益确认方法

债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益，处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

C.长期投资减值准备

期末对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期损失。

12.固定资产计价及其折旧方法

固定资产指使用期限在一年以上的房屋、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，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在一年以上的资产。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用平均年限法计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的 5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	25 年	3.8%
机器设备	10 年	9.5%
运输设备	5 年	19%
电子及其他设备	5 年	19%

固定资产减值准备

期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

13.在建工程核算方法

A.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。

B.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。

14.无形资产计价和摊销方法

A.无形资产在取得时，按实际成本计量。

- a.购入的无形资产按实际支付的全部价款作为实际成本。
- b.通过非货币交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本（涉及补价的，按照《企业会计准则——非货币性交易》的有关规定处理）。
- c.投资者投入的无形资产，以投资各方确认的价值计量；但公司为首次发行股票而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作为实际成本。
- d.通过债务重组取得的无形资产，以应收债权的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本。
- 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作为实际成本；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作为实际成本；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作为实际成本。
- 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，聘请律师费等费用作为实际成本。

B.无形资产的摊销方法

- a.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，计入损益。
- b.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平均摊销。
- c.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。

C、无形资产减值准备

a. 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。

15. 其他资产核算方法

其他资产按实际发生额入账。

a.开办费: 在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益;

b.长期待摊费用: 自受益日起按受益期平均摊销;

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目,在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16. 借款费用

A.借款费用资本化的确认条件

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额,因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额,在同时具备下列三个条件时,借款费用予以资本化:

a.资产支出已经发生;

b.借款费用已经发生;

c.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。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额,在发生当期确认费用。

B. 资本化金额的确定

至当期止为开发房地产或购建固定资产资本化利息的资本化金额,等于累计支出加权平均数乘以资本化率,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。

C.暂停资本化

若房地产开发或固定资产的购建活动发生非正常中断,并且时间连续超过3个月,则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。

D.停止资本化

当所开发的房地产或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,以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

17.预计负债的确认原则

A.若与或有事项相关的义务同时符合以下条件,则将其确认为负债:

- a.该义务是企业承担的现时义务;
- b.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;
- c.该义务的金额能够可靠地计量。

B.确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围,则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定;如果所需支出不存在一个金额范围,则最佳估计数按如下方法确定:

- a.或有事项涉及单个项目时,最佳估计数按最可能发生金额确定;
- b.或有事项涉及多个项目时,最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的,则补偿金额在基本确定能收到时,作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

18.收入确认原则

A.商品销售

已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,不再对该商品实施继续管理权和实际控制权,相关的收入可以收到,并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时,确认收入实现。

B.房地产销售

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。

C.物业出租收入

按合同约定的本年应收租金，确认营业收入的实现。

D.提供劳务(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记入当年损益类账户。

E.利息收入和使用费收入

在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入，按协议中约定的时间和计算方法确认使用费收入。

F.建造合同

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记入当年度损益类账项。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失记入当年度损益类账项。

19.所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

20.利润分配

项 目	比 例	依 据
弥补亏损		公司法及公司章程
法定盈余公积	10%	公司法及公司章程
法定公益金	5-10%	公司法及公司章程
任意公积金		股东大会决议
股 利		股东大会决议

21. 会计政策、会计估计变更和会计差错更正的影响

本公司下属采取权益法核算的外商投资企业—深圳物业吉发仓储有限公司根据财会[2002]5号文，从2002年开始执行企业会计制度，根据企业会计制度的有关规定追溯调整2001年年初未分配利润17,099,246.62元。本公司相应调整2001年年初未分配利润8,549,623.31元。

根据税务检查结果，补计2001年度各项税金179,590.86元，减少2001年度净利润179,590.86元。

22. 合并会计报表的编制方法

A. 合并会计报表原则

对持有被投资单位有表决权资本总额50%以上，或虽不超过50%但具有实际控制权的长期投资单位合并其会计报表。

B. 编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益。

根据财政部财会函字[1999]10号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》，投资企业确认的亏损分担额，一般以长期股权投资减记至零为限。其未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，在合并会计报表的“未分配利润”项目上增设“未确认的投资损失”项目；同时，在利润表的“少数股东损益”项目下增设“未确认的投资损失”项目。这两个项目反映母公司未确认子公司的投资亏损额。

附注 3. 税项

税 项	计 税 基 础	税 率
增值税	商品销售收入、加工及修理修配劳务收入	13%、17%
营业税	销售、出租房屋及其他应税收入	5%、3%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	1%、7%
教育费附加	应纳增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%-33%

附注 4. 控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1、截至 2002 年 12 月 31 日，本公司有下列在中国境内外注册的纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例		主营业务
				直接	间接	
深圳市国贸汽车实业有限公司	深圳	赵 宁	29,850,000.00	90%	10%	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸商场有限公司	深圳	赵 宁	12,000,000.00	95%	5%	投资商贸企业、物资、供应业
海南新达开发总公司	海口	赵生福	20,000,000.00	100%		房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市物业工程开发公司	深圳	李 骏	30,950,000.00	100%		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	上海	陆洪宾	50,000,000.00	80%	20%	物业管理、建筑材料、房地产开发
深圳市皇城地产有限公司	深圳	方一兵	30,000,000.00	95%	5%	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
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳	杨顺成	20,000,000.00	95%	5%	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳	查生明	2,000,000.00	80%	20%	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳	戴文斌	2,000,000.00	90%	10%	一般工业与民用建筑工程建设监理业务

2、截至 2002 年 12 月 31 日，本公司有下列在中国境内注册的未纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

名 称	注册地	法 定 代表人	注册资本	本公司持 股比例	主营业务
大连深圳物业发展有限公司	大连	杨顺成	20,000,000.00	100%	土地开发、工程监理、物业管理
深圳市房地产交易所	深圳	杨顺成	1,380,000.00	100%	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深圳市物业建筑设计公司	深圳	戴文斌	460,000.00	100%	工程设计
深业地产发展有限公司	香港	田承刚	HKD 20,000,000.00	100%	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	深圳	吴功成	60,000,000.00	70%	建设和经营“国贸广场”
湛江深圳物业发展有限公司	湛江	段佐平	2,530,000.00	100%	房地产开发及商品房销售

注：上述公司中，深圳市房地产交易所、深圳市物业建筑设计公司拟改制，深圳国贸广场物业发展有限公司拟清算，其余公司停业整顿，故未纳入合并报表范围。

3、会计报表合并范围的变化。

(1)本年度新增合并单位：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例	原因
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳	查生明	2,000,000.00	100%	新设

(2)本年减少合并单位：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例	原因
深业地产发展有限公司	香港	田承刚	HKD 20,000,000.00	100%	停业
深圳国贸广场物业发展有限公司	深圳	吴功成	60,000,000.00	70%	拟清算
湛江深圳物业发展有限公司	湛江	段佐平	2,530,000.00	100%	停业
南京深圳物业发展有限公司	南京	朱从满	15,000,000.00	100%	清算
南京国际同仁大厦有限公司	南京	鄂忠振	USD 3,000,000.00	55%	出售股权

附注 5. 合并会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2002-12-31			2001-12-31	
	币种	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB	674,546.71	674,546.71	1,072,856.29	1,072,856.29
	HKD	1,014,590.44	1,084,146.96	330,451.39	353,605.04
	USD	1,775.88	9,274.35	863.58	8,299.83
小 计			1,767,968.02		1,434,761.16
银行存款	RMB	227,021,051.26	227,021,051.26	264,103,342.46	264,103,342.46
	HKD	13,612,458.98	14,674,398.75	14,287,327.88	15,248,244.39
	USD	4,447.63	36,838.36	35,937.19	298,308.61
小 计			241,732,288.37		279,649,895.46
其他货币资金	RMB	10,723,560.12	10,723,560.12	11,680,354.93	11,680,354.93
	HKD	289,149.88	306,903.67	1,252,108.25	1,328,987.69
小 计			11,030,463.79		13,009,342.62
合 计			254,530,720.18		294,093,999.24

2.短期投资和短期投资跌价准备

项 目	2002-12-31			2001-12-31	
	投资金额	跌价准备	市价	投资金额	跌价准备
股票投资	25,396,883.40	8,707,624.01	16,689,259.39	36,784,810.16	2,403,017.43
债券投资	3,000.00		3,000.00	3,000.00	
合 计	25,399,883.40	8,707,624.01	16,692,259.39	36,787,810.16	2,403,017.43

短期投资期末余额净值较上年下降 51.45%，主要是因为出售股票和市值下跌所致。

期末市值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	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	37,114,411.30	21.10		25,006,263.01	13.48	
1-2 年	1,941,912.59	1.10		23,766,660.72	12.81	
2-3 年	13,318,032.37	7.57		151,031.34	0.08	
3 年以上	123,551,887.92	70.23	51,128,888.48	136,541,052.74	73.63	45,652,026.51
合 计	175,926,244.18	100	51,128,888.48	185,465,007.81	100	45,652,026.51

（2）其它应收款按账龄列示如下：

账 龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	52,485,456.63	12.10		17,058,445.95	6.26	
1-2 年	8,004,539.27	1.84		18,646,035.57	6.84	
2-3 年	918,705.80	0.21		11,848,839.56	4.35	
3 年以上	372,513,126.95	85.85	196,170,538.78	224,912,077.18	82.55	103,882,505.56
合 计	433,921,828.65	100	196,170,538.78	272,465,398.26	100	103,882,505.56

(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
基永公司	95,357,737.05	33,360,000.00	3 年以上	长期未能收回
香港联发行	21,058,560.00	13,080,239.60	3 年以上	长期未能收回
鲁南实业公司	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
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
深业地产发展有限公司	144,893,862.22	103,181,589.82	3 年以上	公司停业
大连深圳物业发展有限公司	72,030,762.79	49,749,539.04	3 年以上	公司投资项目 存在跌价
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
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	酒家已清算
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	2,581,652.48	2,581,652.48	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.应收款项期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

C.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	144,893,862.22	3 年以上	往来款
大连深圳物业发展有限公司	72,030,762.79	3 年以上	借款及利息
深圳国贸天安物业有限公司	44,188,904.22	3 年以上	往来款
深圳罗湖大酒店有限公司	34,376,351.58	3 年以上	往来款
南京交电家电(集团)总公司	30,800,000.00	1 年以内	股权转让款

D.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	162,163,687.05	92.18%
其他应收款项目欠款金额前五名	326,289,880.81	75.20%

4.预付账款

账 龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	比 例%	金 额	比 例%
1 年以内	20,197,916.71	95.02	1,473,963.00	100
1-2 年	1,058,616.00	4.98		
合 计	21,256,532.71	100	1,473,963.00	100

预付账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

5.存货及存货跌价准备

项 目	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	3,825,339.64	3,089,432.39	4,199,944.40	3,052,230.33
库存商品	2,053,800.10	39,093.10	1,407,946.72	
低值易耗品	1,191,177.58		1,153,619.16	
拟开发土地	400,950,788.28	84,240,964.29	211,716,671.60	51,019,582.01
在建开发产品	525,914,821.70		349,486,673.02	23,268,084.05
已完工开发产品	645,277,507.21	52,681,608.38	907,713,689.73	82,542,929.72
出租开发产品	22,484,748.29		23,842,366.48	
合 计	1,601,698,182.80	140,051,098.16	1,499,520,911.11	159,882,826.11

存货跌价准备:

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
原材料	3,052,230.33	37,202.06		3,089,432.39
库存商品		39,093.10		39,093.10
拟开发土地	51,019,582.01	43,526,405.02	10,305,022.74	84,240,964.29
在建开发产品	23,268,084.05		23,268,084.05	
已完工开发产品	82,542,929.72		29,861,321.34	52,681,608.38
合 计	159,882,826.11	43,602,700.18	63,434,428.13	140,051,098.16

其中：

(1) 拟开发土地

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2001-12-31	2002-12-31	跌价准备
皇岗口岸土地					309,629,823.99	
平湖土地				40,412,168.99	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
深惠花园土地				33,082,128.89	33,082,128.89	26,002,128.89
龙珠土地	2002.12	2003 年	36,723 万元	72,035,605.31		
香港町九地				48,510,102.00		
桂林洋项目				8,719,262.28	8,719,262.28	8,719,262.28
合 计				211,716,671.60	400,950,788.28	84,240,964.29

本公司之下属子公司深业地产发展有限公司报告期内已停业，本期未纳入合并会计报表，其所属香港町九地及跌价准备相应减少。

(2) 在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2001-12-31	2002-12-31
皇御苑 B 区	2001.3	2003.09	840,000,000.00	34,141,863.97	258,431,022.15
田园都市四期	2001.8	2003 年	140,000,000.00	64,543,717.48	101,881,446.52
南京同仁大厦	1994.2		1,100,000,000.00	151,441,097.33	
风和日丽 B 组	2002.5	2004.10	258,000,000.00	45,321,415.00	80,874,619.45
风和日丽 D 组	2001.8	2002.05	122,000,000.00	51,795,994.37	
龙壁花园	2002.12	2003 年	367,230,000.00	774,955.76	83,404,995.17
皇岗金利大厦				1,425,600.11	1,225,600.11
零星工程				42,029.00	97,138.30
合 计				349,486,673.02	525,914,821.70

本公司之下属子公司南京国际同仁发展有限公司于报告期内业已转让，其所属南京同仁大厦及跌价准备相应于报告期内转出。

(3) 已完工开发产品

项 目	竣工时间	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31	跌价准备
国贸广场	1995.12	115,386,816.32		22,309,100.89	93,077,715.43	
皇御苑 A 区	2001.06	230,094,880.81	20,002,052.50	177,445,160.78	72,651,772.53	
皇城广场裙楼	1996.12	175,120,946.57		10,146,197.77	164,974,748.80	33,862,685.38
皇城广场写字楼	1997.05	113,392,820.84	7,316,677.65	2,841,968.24	117,867,530.25	
田园都市一、二期	1998.10	502,290.76		279,605.06	222,685.70	
田园都市三期	2000.04	191,632.00			191,632.00	
新达大厦	2001.10	73,118,128.16	8,846,185.53	26,315,979.56	55,648,334.13	18,818,923.00
丰润花园	1998.02	17,016,660.27	679,749.00	11,698,933.52	5,997,475.75	
风和日丽 A 组	2000.12	6,468,465.41	1,291,236.10	4,342,401.65	3,417,299.86	
风和日丽 C 组	2001.10	8,079,230.61	24,280,607.39	29,854,698.27	2,505,139.73	
风和日丽 D 组	2002.10		118,787,553.53	74,379,118.39	44,408,435.14	
物业时代新居	1997.12	11,619,712.00			11,619,712.00	
福昌大厦裙楼	1999.11	14,959,670.64			14,959,670.64	
日豪名园		4,413,960.00			4,413,960.00	
福民大厦	2001.10	12,932,653.57	44,132,268.77	3,743,527.09	53,321,395.25	
国贸商业大厦	1999.09	124,415,821.77		124,415,821.77		
合 计		907,713,689.73	225,336,330.47	487,772,512.99	645,277,507.21	52,681,608.38

本公司之下属子公司深圳国贸广场物业发展有限公司拟清算，本期未纳入合并会计报表，其所属已完工开发产品—国贸商业大厦相应减少。

其中：用于抵押的存货

抵 押 项 目	抵押贷款金额
皇城广场群楼 1008、1033、2007、2010A、2012、2024、3024-3032、3035-3045	20,000,000.00
皇城广场裙楼 3001A-3002A、3001—3023、3033A、3033—3034、3046—3047、3097—3099、3100—3114、4003A、4004—4007、4010—4020、4019A、4028—4029、4031—4041	40,000,000.00
合 计	60,000,000.00

6.待摊费用

类 别	2002-12-31	2001-12-31	期末结存原因
租赁费		11,990.95	
装修费	94,231.05	67,291.10	摊销期未满足
广告费		3,074,051.01	
顾问费	66,874.50		摊销期未满足
其他	3,154.40	148,329.00	摊销期未满足
合 计	164,259.95	3,301,662.06	

7.长期投资

(1)长期投资列示如下：

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
长期股权投资	228,414,221.77	39,206,910.78	89,548,543.82	178,072,588.73
减：减值准备	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90
长期股权投资净额	141,444,930.61	32,130,508.04	71,067,748.82	102,507,689.83

(2)长期股权投资

a.股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额
四川川投长城特殊钢股份有限公司	法人股	5,775,000.00	6,728,805.40
四川天歌科技(集团)股份有限公司	法人股	1,179,750.00	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000.00	3,954,340.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645.00	8,780,645.20
海南三亚东方旅业股份有限公司	法人股	500,000.00	1,350,000.00
合 计			23,776,290.60

b.其他股权投资

被投资公司名称	投资比例%	初始投资额	2001-12-31	本期损益调整	累计权益调整	本期增减	2002-12-31
一、母公司其他股权投资							
深圳市龙耀房地产开发公司	100	14,025,639.72	12,024,387.70		-2,001,252.02	-12,024,387.70	
深杉公司	100	17,695.09	17,695.09				17,695.09
深圳国贸天安物业有限公司	50	23,186,124.00	30,678,834.40	2,243,072.75	7,235,783.15	-256,927.25	30,421,907.15
深圳物业吉发仓储有限公司	50	30,645,056.04	17,038,714.71	-1,082,073.92	-14,688,415.25	-1,082,073.92	15,956,640.79
安徽南鹏造纸有限公司	30	13,824,000.00	13,824,000.00				13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	26	18,983,614.14	18,983,614.14				18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.83	7,600,000.00	7,600,000.00				7,600,000.00
大连深圳物业发展有限公司	100	20,000,000.00	15,461,049.82		-4,538,950.18		15,461,049.82
深圳国贸实业发展有限公司	38.33	20,154,840.79	3,682,972.55		-16,471,868.24		3,682,972.55
深圳开利空调有限公司	40	3,257,431.78	3,643,368.80	-458,250.71	-72,313.69	-458,250.71	3,185,118.09
深圳罗湖大酒店有限公司	50	22,497,228.50	14,947,300.23		-7,549,928.27	-14,947,300.23	
深圳富临实业股份有限公司	10.59	21,181,026.36	139,520.36		-21,041,506.00		139,520.36
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	50	1,500,000.00	1,500,000.00				1,500,000.00
深圳市物业建筑设计公司	100	460,000.00	179,372.77		-280,627.23		179,372.77
深圳市国贸旅游公司	100	10,000,000.00	2,624,870.83		-7,375,129.17	-2,624,870.83	
深圳市房产交易所	100	1,380,000.00	828,095.17		-551,904.83		828,095.17
南京深圳物业发展有限公司	100	6,000,000.00		-52,930.54	-496,216.83		

被投资公司名称	投资比例%	初始投资额	2001-12-31	本期损益调整	累计权益调整	本期增减	2002-12-31
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	27,328,709.91
香港深业地产有限公司	100	15,834,000.00			-15,834,000.00		
小 计		267,259,100.42	143,173,796.58	649,817.58	-93,050,062.65	-4,065,100.74	139,108,695.84
二、下属并表单位其他股权投资							
四会市建业皇江开发公司	100	7,989,869.20	7,989,869.20				7,989,869.20
苏州富达置业发展有限公司	25	2,026,500.00	2,026,500.00				2,026,500.00
上海裕通房地产开发有限公司	40	13,410,795.00	13,410,795.00			-13,410,795.00	
龙华地产公司	20	200,000.00	200,000.00				200,000.00
广州利士风汽车有限公司	30	6,000,000.00	6,000,000.00				6,000,000.00
深圳皇和房地产开发有限公司	合作	15,000,000.00	15,000,000.00			-15,000,000.00	
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				2,000,000.00
湛江深圳物业发展有限公司	100	2,530,000.00				1,447,559.10	1,447,559.10
塞班岛投资公司	30	2,413,768.00	2,304,051.75		-109,716.25	-2,304,051.75	
晓晖发展有限公司	10	396,518.23	105,000.00		-291,518.23	-105,000.00	
重庆广发房屋开发有限公司	25	3,130,580.00	2,775,050.00		-355,530.00	-2,775,050.00	
Chatswood Investment Development Co Pty.Ltd	45	14,267,600.00	14,655,821.25		388,221.25	-14,655,821.25	
小 计		69,365,630.43	66,467,087.20		-368,543.23	-46,803,158.90	19,663,928.30
合 计		336,624,730.85	209,640,883.78	649,817.58	-93,418,605.88	-50,868,259.64	158,772,624.14

本公司之下属子公司深业地产发展有限公司报告期内已停业，本期未纳入合并会计报表，其所属长期投资一塞班岛投资公司、晓

晖发展有限公司、重庆广发房屋开发有限公司、Chatswood Investment Development Co Pty.Ltd 及塞班岛投资公司、重庆广发房屋开发有限公司的长期投资减值准备相应减少。

采用权益法核算的被投资单位与公司会计政策不存在重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

c.股权投资差额

股权投资差额	摊销期限	初始金额	2001-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计已摊销额	2002-12-31
深圳国贸广场物业发展有限公司	10 年	-5,266,265.91	-5,002,952.61		-526,626.60	-789,939.90	-4,476,326.01

d.长期股权投资减值准备

项目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31	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
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	经营恶化
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82			15,461,049.82	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,421,824.00	261,148.55		3,682,972.55	经营恶化
上海裕通房地产开发有限公司	13,410,795.00		13,410,795.00		
塞班岛投资公司	2,340,000.00		2,340,000.00		
重庆广发房屋开发有限公司	2,730,000.00		2,730,000.00		
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20			7,989,869.20	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	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	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
广东省华粤房地产股份有限公司		4,000,000.00		4,000,000.00	经营恶化
深杉公司		17,695.09		17,695.09	停业
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	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90	

根据(2001)沪一中民初字第 802 号民事判决书判决，本公司与上海裕通房地产开发有限公司合作建房协议无效，判令上海裕通房地产有限公司返还本公司 1320 万元人民币，故核销长期投资及其减值准备。

8.固定资产及累计折旧

类 别	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
固定资产原值				
房屋及建筑物	241,157,807.89	130,358,728.82	34,131,735.13	337,384,801.58
机器设备	1,327,939.43	62,316.00	584,963.83	805,291.60
运输设备	72,720,489.91	2,883,200.00	14,767,288.09	60,836,401.82
电子及其他设备	18,562,525.96	1,084,104.81	5,550,833.87	14,095,796.90
合 计	333,768,763.19	134,388,349.63	55,034,820.92	413,122,291.90
累计折旧				
房屋及建筑物	76,971,659.25	9,258,155.13	12,896,499.38	73,333,315.00
机器设备	993,346.80	57,723.49	705,447.23	345,623.06
运输设备	45,698,491.80	8,276,272.30	11,813,192.43	42,161,571.67
电子及其他设备	11,685,748.82	1,936,340.82	4,148,302.56	9,473,787.08
合 计	135,349,246.67	19,528,491.74	29,563,441.60	125,314,296.81
净 值	198,419,516.52			287,807,995.09

本公司因新增国贸商业大厦部分物业而新增固定资产 121,535,499.00 元，见附注 7（二）1.B；

本公司出售水贝厂房，其原值为 9,023,361.82 元，累计折旧为 4,135,513.01 元；

本公司之下属公司—南京国际同仁发展有限公司、南京深圳物业发展有限公司、深业地产发展有限公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳国贸广场物业发展有限公司因出售、停业、拟清算等原因未纳入合并会计报表，其所属固定资产原值及累计折旧相应减少。

用于抵押的固定资产：

固定资产名称	贷款金额
国际贸易大厦 A 区二层	80,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 101、103、104、-1-01、B 区-1 号房	48,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 1-02、1-03、1-06、1-07、2-06、2-14、2-21、4-19 房及 1 至 42 层观景电梯	10,000,000.00
国际贸易大厦 A 区-1-02、102 号房	28,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 3 层、A401 号	120,000,000.00
天安国际大厦 A 区 401 号商场（天安公司房产）	22,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 39、42、48 层、B 区 2-19、3-05 房	18,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 2-13、3-11、4-05、4-20 房、49 层、和平商铺 101 号、和平单身楼 3—7 层	30,000,000.00
合 计	356,000,000.00

9.无形资产

类 别	取得方式	原始金额	2001-12-31	本期增加(转出)	本期摊销	2002-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	购入	4,084,485.00	3,222,252.35		136,140.00	3,086,112.35	23 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	75,766,580.00		1,745,103.60	74,021,476.40	43 年
合 计		88,715,628.69	78,988,832.35		1,881,243.60	77,107,588.75	

本公司以 100 个出租车营运车牌作为质押物贷款 30,000,000.00 元。

10.长期待摊费用

项 目	2001-12-31	本期增加	本期摊销	2002-12-31	剩余摊销期限
办公室装修	14,692,204.07		4,579,009.75	10,113,194.32	38 个月
展销及广告费	6,248,481.04		6,248,481.04		
其他	53,880.00		47,280.00	6,600.00	
合 计	20,994,565.11		10,874,770.79	10,119,794.32	

长期待摊费用期末余额较上年下降 52%，主要是因为将展销及广告费在报告期内全额摊销和摊销部分办公室装修费所致。

11、递延税款借项

种 类	2002-12-31	2001-12-31
预收售房款营业税	13,500,540.67	18,818,648.94
预收售房款城建税	96,274.26	129,210.41
合 计	13,596,814.93	18,947,859.35

12.短期借款

借款类别	2002-12-31	2001-12-31
信用借款	26,000,000.00	
抵押借款	296,000,000.00	418,600,000.00
担保借款	433,000,000.00	480,000,019.09
质押借款	30,000,000.00	55,000,000.00
合 计	785,000,000.00	953,600,019.09

短期借款期末余额中欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项见附注 7

(二) 2。

上述借款已逾期未偿还情况:

贷款单位	贷款金额	年利率(%)	用途
农行深圳市分行红岭北路支行	51,000,000.00	6.435	流动资金贷款
农行深圳市分行红岭北路支行	28,000,000.00	6.435	流动资金贷款
农行深圳市分行国贸支行	100,000,000.00	6.435	流动资金贷款
农行深圳市分行国贸支行	35,000,000.00	6.435	流动资金贷款
农行深圳市分行国贸支行	13,000,000.00	6.435	流动资金贷款
农行深圳市分行罗湖支行	29,000,000.00	7.56	流动资金贷款
农行深圳市分行罗湖支行	10,000,000.00	7.56	流动资金贷款
招商银行总行营业部	67,439,680.00	7.56	流动资金贷款
深圳建设集团财务有限责任公司	20,000,000.00	7.254	流动资金贷款
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	7.623	流动资金贷款
合计	379,439,680.00		

13.应付票据

票据种类	2002-12-31	2001-12-31
银行承兑汇票	2,000,000.00	30,000,000.00

14.应付账款

应付账款期末余额为 464,452,996.98 元,其中三年以上的应付账款为 55,497,416.72 元;

应付账款期末余额较上年上升 217.49%, 主要是根据“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》”, 将应付香港合和皇岗发展有限公司等单位的土地款入账所致;

应付账款期末余额中欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项见附注 7 (二) 2。

15.预收账款

预收账款期末余额为 331,904,446.72 元, 其中销售主要房地产项目预收款列示于下:

项目	账龄	2002-12-31	2001-12-31	预计竣工时间
物业时代新居	2—3 年	3,583,709.86	4,543,219.00	已竣工
福昌大厦裙楼、车位	2—3 年	2,371,974.00	2,371,974.00	已竣工
皇御苑 A 区	1 年以内	36,791,649.93	248,833,916.66	已竣工
皇御苑 A 区裙楼	1 年以内	18,929,784.39	9,586,907.35	已竣工
皇御苑 B 区	1 年以内	136,827,125.82		2003 年 9 月
新达大厦	1 年以内	1,701,561.40	10,000.00	已竣工
丰润花园	1 年以内	97,849.70	3,577,115.20	已竣工
风和日丽 A 组团	1 年以内	617,506.67		已竣工
风和日丽 C 组团	1 年以内	630,615.00	286,136.33	已竣工
风和日丽 D 组团	1 年以内	322,528.00		已竣工
福民大厦	1 年以内	1,082,807.00	300,000.00	已竣工
田园都市四期商场	1 年以内	6,602,718.00		2003 年
田园都市四期	1 年以内	80,089,680.34		2003 年
合计		289,649,510.11	269,509,268.54	

16.应付股利

单 位	2002-12-31	2001-12-31
深圳市建设投资控股公司	29,453,647.24	29,453,647.24

应付股利均为欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。见附注 7 (二) 2。

17.应交税金

税 种	2002-12-31	2001-12-31
增值税	466,785.63	756,417.00
营业税	9,067,610.52	21,596,183.48
城市维护建设税	39,254.50	133,947.80
企业所得税	3,914,962.10	26,789,566.91
房产税	914,587.58	
个人所得税	68,463.56	
其他	-805.79	8,825.06
合 计	14,470,858.10	49,284,940.25

应交税金期末余额较上年下降 70.64%，主要是因缴清以前年度的税款所致。

18.其他应交款

项 目	2002-12-31	2001-12-31	计缴标准
教育费附加	-4,486.55	478,447.27	流转税的 3%
个人所得税		34,829.66	
其他	6,652.88	3,067.06	
合 计	2,166.33	516,343.99	

19.其他应付款

其他应付款期末余额为 180,821,343.79 元，其三年以上的其他应付款为 26,667,100.45 元。

其他应付款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

金额较大的其他应付款详细情况：

单位名称	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
广州利士风汽车有限公司	19,578,697.20	往来款
田园都市四期商铺押金	10,757,500.00	押金
湖南楚湘建设工程公司海南分公司	10,813,595.85	垫支款

20.预提费用

项 目	2002-12-31	2001-12-31
利息	34,319,404.74	66,800,324.89
土地增值费	56,303,627.40	100,593,949.62
水电费	581,493.47	379,656.51
维修费	14,060.00	14,060.00
工程成本		455,035.30
员工奖金	1,493,664.94	3,618,589.00
土地使用税	48,000.00	
其它	129,136.92	1,305,191.62
合 计	92,889,387.47	173,166,806.94

预提费用较上年下降 46.36%，主要是核销无需支付的预提土地增值费和支付利息所致。

21.长期借款

借款币种	2002-12-31	2001-12-31
抵押	120,000,000.00	2,594,493.00
担保	130,000,000.00	
合 计	250,000,000.00	2,594,493.00

长期借款期末余额较上年上升 9,535.79%，主要是本公司之下属子公司深圳市皇城地产有限公司为开发皇御苑房地产而借入款项。

22.其他长期负债

项 目	2002-12-31	2001-12-31
出租车保证金	9,835,930.00	9,165,300.00
待转销营运车牌出租收益	45,614,540.53	48,728,024.75
电器设备维护金	3,967,005.15	3,872,921.35
房屋本体金	5,862,550.49	4,514,210.11
代管维修费	25,660,603.85	25,607,986.82
事故保险金	1,127,100.00	1,165,200.00
大修费	1,459,277.30	3,164,686.97
入伙综合保证金	9,883,847.03	10,795,589.21
公共设施专用金	445,923.45	
合 计	103,856,777.80	107,013,919.21

待转销营运车牌出租收益是本公司(集团)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 25 年。

23.股本

项 目	2002-12-31	2001-12-31
一. 尚未流通股份		
1. 发起人股份		
其中: 国家拥有股份	323,747,713.00	323,747,713.00
境内法人持有股份	65,200,850.00	65,200,850.00
尚未流通股份合计	388,948,563.00	388,948,563.00
二. 已流通股份		
1. 境内上市的人民币普通股	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
已流通股份合计	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	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
股本溢价	291,424,146.56			291,424,146.56
其他资本公积	14,583,655.04	31,539,341.99		46,122,997.03
合 计	306,007,801.60	31,539,341.99		337,547,143.59

将长期挂账, 无法支付的应付款 4,391,511.18 元转入资本公积;

根据深规土 [2001] 314 文, 将以前年度预提的无需支付的土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积。

25.盈余公积

项 目	2002-12-31	2001-12-31
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	2002-12-31
年初未分配利润	-638,983,920.29
加：本年净利润转入	34,622,176.84
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	-604,361,743.45

(1) 追溯调整事项对 2000—2001 年度利润影响情况如下：

项 目	2001 年度	2001 年度以前
根据税务检查补计税金	-179,590.86	
深圳物业吉发仓储有限公司执行企业 会计制度调整年初未分配利润		-8,549,623.31
合 计	-179,590.86	-8,549,623.31

(2)对年初未分配利润的影响

项 目	2002 年度	2001 年度
年初未分配利润(追溯调整前)	-630,254,706.12	-716,640,606.73
追溯调整年初未分配利润数	-8,729,214.17	-8,549,623.31
年初未分配利润(追溯调整后)	638,983,920.29	-725,190,230.04

27.主营业务收入

项 目	2002 年度	2001 年度
旅游饮食服务收入	5,755,072.90	
房地产销售收入	529,638,040.38	787,185,489.35
交通运输收入	33,556,255.82	29,755,186.84
商业销售收入	101,352,376.99	113,053,468.31
房屋租赁和管理收入	120,304,323.62	98,399,170.22
其他收入	3,186,952.38	3,815,214.58
小 计	793,793,022.09	1,032,208,529.30
公司内各业务分部间相互抵消	-12,508,066.66	-10,569,156.66
合 计	781,284,955.43	1,021,639,372.64

28.主营业务成本

项 目	2002 年度	2001 年度
旅游饮食服务成本	2,114,474.09	
房地产销售成本	356,969,423.74	542,611,550.40
交通运输成本	8,650,420.98	9,984,684.26
商业销售收入成本	70,650,118.34	78,816,742.06
房屋租赁和管理成本	89,833,535.96	68,464,853.74
其他成本	223,179.00	202,844.00
小 计	528,441,152.11	700,080,674.46
公司内各业务分部间相互抵消	-5,000,471.87	
合 计	523,440,680.24	700,080,674.46

29.主营业务税金及附加

项 目	计税标准	2002 年度	2001 年度
营业税	应税收入的 5%、3%	30,596,269.28	32,222,729.29
城建税	应纳增值税及营业税额 1%、7%	357,323.48	316,549.85
教育费附加	应纳增值税、营业税额 3%	307,559.06	949,649.61
合 计		31,261,151.82	33,488,928.75

30.其他业务利润

项 目	收入	成本	利润
停车费收入	6,299,811.41	4,211,447.42	2,088,363.99
租金	589,887.84	327,397.57	262,490.27
皇岗金利大厦承包上缴利润	9,000,000.00		9,000,000.00
地铁补偿费	371,653.00		371,653.00
合 计	16,261,352.25	4,538,844.99	11,722,507.26

31.营业费用 30,989,815.42 元，较上年上升 132.56%，主要是广告费用上升所致。

32.财务费用

类 别	2002 年度	2001 年度
利息支出	48,350,442.42	72,924,188.48
减：利息收入	4,068,408.68	21,899,362.68
汇兑损失	1,141,356.39	306,661.77
减：汇兑收益	94,172.12	199,493.21
其他	410,974.75	948,357.10
合 计	45,740,192.76	52,080,351.46

33.投资收益

项 目	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	-7,063,875.99	118,272.00
债权投资收益		2,669,760.00
其中：债券收益		2,669,760.00
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
联营或合营公司分来利润		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	649,817.58	90,699.68
股权投资差额摊销	526,626.60	263,313.30
计提的长期投资减值准备	-7,076,402.74	-14,183,614.15
股权投资转让收益	-2,302,004.45	
合 计	-15,265,839.00	-11,041,569.17

股权投资转让收益主要是转让深圳国贸旅游公司股权损失 2,302,004.45 元。

34.营业外收入

项 目	2002 年度	2001 年度
罚没收入	1,392,919.95	653,293.33
处理固定资产收益	15,057,885.23	4,141,109.26
拆除市场补偿金		1,797,158.80
其他	732,557.24	1,373,540.74
合 计	17,183,362.42	7,965,102.13

营业外收入本年较上年上升 115.73%，主要是本年出售水贝厂房获取收益所致。

35.营业外支出

项 目	2002 年度	2001 年度
罚没支出		873,066.96
捐赠支出		2,000.00
滞纳金罚款	625,415.65	
处理固定资产损失	261,359.73	56,277.54
固定资产盘亏		26,249.19
付员工下岗补偿金		1,499,174.50
其他	223,558.51	1,724,303.10
合 计	1,110,333.89	4,181,071.29

36.支付的其他与经营活动有关的现金 88,563,976.45 元，其中：

项 目	金 额
经营费用、管理费用	60,783,677.08

37. 现金的期初余额 292,599,097.55 元与合并资产负债表 2001 年 12 月 31 日的货币资金余额 294,093,999.24 元差异 1,494,901.69 元，主要是因为本年合并报表范围发生变化所致。

附注 6. 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账 龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	25,958,198.69	16.39				
1-2 年				19,863,913.58	12.84	
2-3 年	12,329,262.86	7.79		7,854,321.00	5.07	
3 年以上	120,059,177.28	75.82	46,440,239.60	127,056,137.02	82.09	40,956,856.18
合 计	158,346,638.83	100	46,440,239.60	154,774,371.60	100	40,956,856.18

2. 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
长期股权投资	96,218,745.94	259,231,224.54	45,870,148.01	309,579,822.47
减：减值准备	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60
长期股权投资净额	37,920,118.98	254,952,380.90	45,870,148.01	247,002,351.87

(2) 长期股权投资

a. 股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额
四川川投长城特殊钢股份有限公司	法人股	4,562,680.00	5,338,340.00
四川天歌科技(集团)股份有限公司	法人股	1,179,750.00	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000.00	3,954,340.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645.00	8,780,645.20
合 计			21,035,825.20

b.其他股权投资

被投资公司名称	投资比例%	初始投资额	2001-12-31	本期损益	累计权益调整	本期增减	2002-12-31
深圳市国贸汽车实业有限公司	100	29,850,000.00	13,583,945.94	33,495.16	-14,847,801.30	1,418,252.76	15,002,198.70
海南新达开发总公司	100	20,000,000.00	-23,692,094.90	-5,995,761.35	-49,687,856.25	-5,995,761.35	-29,687,856.25
深圳市物业工程开发公司	100	30,950,000.00	-56,119,321.95	29,829,891.29	-55,345,405.07	31,723,916.88	-24,395,405.07
上海深圳物业发展有限公司	100	50,000,000.00	-54,770,880.49	13,599,782.14	-80,342,243.70	24,428,636.79	-30,342,243.70
深圳市皇城地产有限公司	95	28,500,000.00	41,028,159.41	51,504,053.00	139,675,595.66	127,147,436.25	168,175,595.66
深圳物业工程建设监理有限公司	100	2,000,000.00	2,061,417.43	-1,488,113.32	-1,426,695.89	-1,488,113.32	573,304.11
深圳市国贸物业管理有限公司	100	20,000,000.00	33,289,896.19	1,374,076.37	14,394,882.50	1,109,577.47	34,399,473.66
深圳市国贸商场有限公司	100	12,000,000.00	20,521,232.89	-1,937,977.21	6,583,255.68	-1,937,977.21	18,583,255.68
深圳市国贸餐饮有限公司	80	1,600,000.00		3,304.65	3,304.65	1,603,304.65	1,603,304.65
深圳市国贸旅游公司	100	10,000,000.00	2,624,870.83		-7,375,129.17	-2,624,870.83	
香港深业地产有限公司	100	15,834,000.00	-71,800,099.74		-87,634,099.74	71,800,099.74	
深圳市房产交易所	100	1,380,000.00	828,095.17		-551,904.83		828,095.17
大连深圳物业发展有限公司	100	20,000,000.00	15,461,049.82		-4,538,950.18		15,461,049.82
深圳市物业建筑设计公司	100	460,000.00	179,372.77		-280,627.23		179,372.77
南京深圳物业发展有限公司	100	6,000,000.00	5,556,713.71	-52,930.54	-496,216.83	-5,556,713.71	

被投资公司名称	投资比例%	初始投资额	2001-12-31	本期损益	累计权益调整	本期增减	2002-12-31
深圳市龙耀房地产开发公司	100	14,025,639.72	12,024,387.70		-2,001,252.02	-12,024,387.70	
深杉公司	100	17,695.09	17,695.09				17,695.09
深圳国贸广场物业发展有限公司	70	36,712,444.00	27,353,108.29		-9,359,335.71	-24,398.38	27,328,709.91
深圳物业吉发仓储有限公司	50	30,645,056.04	17,038,714.71	-1,082,073.92	-14,688,415.25	-1,082,073.92	15,956,640.79
深圳市天安国际大厦物业管理有限公司	50	1,500,000.00	1,500,000.00				1,500,000.00
深圳国贸天安物业有限公司	50	23,186,124.00	30,678,834.40	2,243,072.75	7,235,783.15	-256,927.25	30,421,907.15
深圳罗湖大酒店有限公司	50	22,497,228.50	14,947,300.23		-7,549,928.27	-14,947,300.23	
深圳开利空调有限公司	40	3,257,431.78	3,643,368.80	-458,250.71	-72,313.69	-458,250.71	3,185,118.09
深圳国贸实业发展有限公司	38.33	20,154,840.79	3,682,972.55		-16,471,868.24		3,682,972.55
安徽南鹏造纸有限公司	30	13,824,000.00	13,824,000.00				13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	26	18,983,614.14	18,983,614.14				18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.83	7,600,000.00	7,600,000.00				7,600,000.00
深圳富临实业股份有限公司	10.59	21,181,026.36	139,520.36		-21,041,506.00		139,520.36
合 计		462,159,100.42	80,185,873.35	87,572,568.31	-205,818,727.73	212,834,449.93	293,020,323.28

采用权益法核算的被投资单位与公司会计政策不存在重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

c.股权投资差额

股权投资差额	摊销 期限	初始金额	2001-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计 已摊销额	2002-12-31
深圳国贸广场物业发展有限公司	10 年	-5,266,265.91	-5,002,952.61		-526,626.60	-789,939.90	-4,476,326.01

d.长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31	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
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82			15,461,049.82	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,421,824.00	261,148.55		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	经营恶化
深杉公司		17,695.09		17,695.09	停业
合计	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60	

3.主营业务收入及主营业务成本

主营业务种类	2002 年度		2001 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	19,262,249.07	3,743,527.09	164,431,562.71	134,872,507.00
房屋租赁	35,536,393.59	6,908,579.71	26,543,661.42	8,167,661.23
合 计	54,798,642.66	10,652,106.80	190,975,224.13	143,040,168.23

4.投资收益

类 别	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	-797,310.66	
权益法核算公司所有者权益净增(减)	87,572,568.31	135,587,706.72
股权投资差额摊销额	526,626.60	263,313.30
债券投资收益		2,669,760.00
转让股权收益	-2,302,004.45	
计提的长期投资减值准备	-4,278,843.64	-11,983,614.14
合 计	80,721,036.16	126,537,165.88

附注 7. 关联方关系及交易

(一)关联方概况

1.存在控制关系的关联方:

(1) 存在控制关系的子公司: 见附注 4.1 和 4.2。

(2) 存在控制关系的本公司股东:

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济类型	法定代表人
深圳市建设投资控股公司	中国深圳市	工业与民用建筑项目的总承包、建筑施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营等	持本公司59.75%的股份	全民所有制	张宜均

2.存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

(1) 存在控制关系的关联方的注册资本见附注 4.1 和 4.2。除深圳市国贸餐饮有限公司为本年新增投资，注册资本增加 200 万元外，其他公司注册资本本年无变化。

(2) 存在控制关系的本公司股东的注册资本及其变化

企业名称	2001-12-31	本年 增加数	本年 减少数	2002-12-31
深圳市建设投资控股公司	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

3.存在控制关系的关联方所持股份及其变化.

企业名称	2001-12-31	比例%	本期增(减)	2002-12-31	比例%
深圳市建设投资控股公司	323,747,713.00	59.75		323,747,713.00	59.75
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	100		29,850,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100		12,000,000.00	100
海南新达开发总公司	20,000,000.00	100		20,000,000.00	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
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100		30,000,000.00	100
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100		20,000,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD 20,000,000.00	100		HKD 20,000,000.00	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
南京深圳物业发展有限公司	15,000,000.00	100	-15,000,000.00		
南京国际同仁大厦有限公司	USD1,650,000.00	55	-1,650,000.00		
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100		1,380,000.00	100
大连深圳物业发展有限公司	20,000,000.00	100		20,000,000.00	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
深圳市国贸餐饮有限公司			2,000,000.00	2,000,000.00	100

4.不存在控制关系关联方

企 业 名 称	与本公司的关系
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
深圳市建设集团财务公司	同一母公司下的子公司
深圳市建业建筑工程公司	同受一方控制

(二)关联方交易事项

1. 与关联公司的交易事项

A.深圳市房产交易所以其拥有的国贸商业大厦 15D、15C、16E、16D 及和平新居小商品市场 TT、SS、LL、F2、F1、E1、E2 房产抵偿所欠本公司债务 7,068,851.28 元。

B.深圳国贸广场物业发展有限公司以 10,344.45 平方米的国贸商业大厦的部分物业抵偿以前年度欠付本公司的利润等债务 77,583,375.00 元；本公司以 40,235,124.00 元从深圳国贸广场物业发展有限公司购入面积为 6,108.51 平方米的国贸商业大厦的部分物业。

C. 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 号商场为本公司抵押贷款 2200 万元。

D.本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，双方签定工程合同，合同总价 195,919,800.00 元，截至 2002 年 12 月 31 日，深圳市皇城地产有限公司已付工程款 65,760,389.68 元。

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%	
	2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
其他应收款				
深圳国贸天安物业有限公司	44,188,904.22	43,290,583.23	10.18	15.89
深业地产发展有限公司	144,893,862.22		33.39	
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,597,408.00	2.65	4.26
深圳市房地产交易所		5,007,739.95		1.84
大连深圳物业发展有限公司	72,030,762.79	79,786,919.69	16.60	29.28
短期借款				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2.55	2.10
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	26,000,000.00	3.31	2.73
应付账款				
深圳市建设投资控股公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2.15	6.84
其他应付款				
深圳物业吉发仓储有限公司	5,630,331.00	5,630,331.00	3.11	1.93
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96		21.86	
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	29,453,647.24	29,453,647.24	100	100

附注 8. 或有事项

1. 1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以本公司未按期交付房地产为由，向深圳市中级人民法院起诉本公司及本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约 3 亿元港币。本公司以原告未付清房款为由提起反诉，结果深圳市中级人民法院判决本公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院上诉，广东省高级人民法院 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，判令本公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计 7916 万元港币。该八家公司于同年 6 月向深圳市中级人民法院申请执行。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东

省高级人民法院已于 1999 年 12 月决定对该 34 份判决再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前再审案件还在审理之中。

2. 1993 年本公司与深圳市海滨物业发展公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）合作开发“嘉宾大厦”，并签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》，1999 年 1 月，基永公司以房产面积等理由向广东省高级人民法院起诉本公司，要求解除转让合同，对此，本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 万平方米的房地产。2001 年 7 月 29 日广东省高级人民法院判令基永公司应支付本公司 14,386 万元转让款，2001 年 11 月 27 日，本公司向省法院申请强制执行，本案正在执行过程中。

另，湖北省对外经济合作厅驻深圳办事处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。根据省高院作出的（2002）粤高法民一终字第 90 号判决书，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。本案现处于执行阶段，本公司正与湖北省对外贸易经济合作厅商谈执行和解事宜。

3. 2001 年 6 月，黄福明向深圳中院起诉本公司，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 10,676,019.00 元港币，20,000.00 元人民币的货款，用于进口电冰箱，还称我司当时的总经理马成礼曾答应替张选政还款，但本公司一直未还。故要求本公司还本付息共计 3000 多万元港币。深圳市中级人民法院 2002 年 12 月做出一审裁定，驳回黄福明对本公司的所有诉讼请求。黄福明已向广东省高级人民法院提出上诉。

4. 2002 年 11 月，深圳罗湖大酒店被深圳市中级人民法院裁定破产还债。本公司已向深圳市中级人民法院申报了 3200 余万元港币、2200 余万元人民币的债权。该案现处于破产财产的清查回收过程中，本公司最终能受偿多少未定。

附注 9. 承诺事项

截止 2002 年 12 月 31 日，本公司（集团）为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）提供 6,500 万元人民币借款担保，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、交行长春支行 5900 万元。

由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春支行于 2000 年 4 月 14 日向吉林

省高级人民法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，吉林省高级人民法院一审判决本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债权人长春交行和吉林省高院，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于本公司积极协助长春交行实现其权利，目前该行暂不执行连带保证责任。

1997年金田公司向农行深圳分行国贸支行贷款人民币600万元，本公司提供担保。金田公司到期未偿还贷款，农行深圳分行国贸支行起诉金田公司及本公司，2000年深圳市中院判决金田公司偿还本息，本公司承担连带责任。深圳中院已查封了本公司拥有的川投长钢法人股。本公司已查找到金田公司相应数额的财产提供给农行，农行暂不要求本公司承担连带责任。

附注 10. 其他重大事项

1. 本公司全资子公司深圳市皇城地产有限公司（以下称“甲方”）与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司（二者并称“乙方”）于1993年9月9日签订了《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》，并于1994年3月8日登记注册，成立深圳皇和房地产开发有限公司（以下简称“皇和公司”），由于甲乙双方对开发及经营深圳皇岗口岸服务区的总体规划、项目开发、资金运作、建设周期等重大事项一直未能达成共识，合作公司成立后一直未规范运作。经友好协商，甲乙双方于2000年11月17日签订了“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》的协议”（以下简称“该协议”）。该协议于2002年6月25日经深圳市对外贸易经济合作局批准后生效。皇和公司以2002年4月30日为清算时点进行清算，根据解除协议和清算审计报告，截止2002年4月30日，甲方应退还乙方注册资金7900万元，并支付给乙方408,413,988.21元，该笔款项甲方须在该协议生效后三十三个月内支付给乙方，在该款项付清以前，甲方须根据双方约定支付相关利息费用，甲方同时获得皇岗口岸服务区的土地。至此，皇城公司以支付408,413,988.21元为代价得到皇岗口岸服务区的土地使用权。截至2002年12月31日，皇城公司已将相关土地成本及利息记入账内。

2. 本公司与深圳市出入境检验检疫局签署了土地置换合同。本公司将位于深圳市皇岗口岸服务区，地块编号为B145-C，面积为13,352.9平方米的行政划拨办公用地，与深圳市出入境检验检疫局位于福民新村，地块编号为B118-74，面积为2,327.8平方米的行政划拨住宅用地进行置换，置换后行政划拨用地性质不变。由于双方地块条

件存在差异,深圳出入境检验检疫局需补偿本公司6,945万元人民币现金价差,至2000年12月31日,已收到货币资金3,000万元,还应收3,945万元。该项土地置换的相关成本为302.10万元,税金为361.14万元,交易利润6,281.76万元已计入上年度损益。依深圳市规划国土局2000年10月10日深规土函字HQ0002200号函规定:“待该片区法定图则审定后,再予办理有关换地手续”,因而产权过户手续正在办理之中。根据合同规定,所有土地置换价款应于2001年6月30日前支付。公司分别与2001年、2002年收到土地价款1,300万元和1,200万元。截止2002年12月31日,本公司仍有1,445万元尚未收到。

3.本公司以前年度预提嘉宾大厦土地增值费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,本公司将积极办理免交嘉宾大厦土地增值费56,303,627.40元的相关手续,待相关批复下达后,本公司将核销预提的嘉宾大厦土地增值费56,303,627.40元。

附注 11. 资产负债表日后事项

截至2003年3月,本公司已陆续办理2.56亿元逾期银行贷款的续贷手续。

附注 12. 财务报表差异调节表

(单位:人民币千元)

项目	净利润 (2002 年度)	净资产 (截至 2002 年 12 月 31 日)
依据中国会计准则计算	34,622	337,903
摊销数转回至固定资产	332	411
费用摊销调整	1014	-23,923
其他	21	-348
依据国际会计准则计算	35,989	314,043

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: