

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

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	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）

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

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			
减：已归还投资	5.23	541,799,175.00	541,799,175.00
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

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		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	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
递延税款贷款（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.通过非货币性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 - 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 日广东省高等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：