
深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2003 年半年度报告

目 录

第一节 重要提示	2
第二节 公司基本情况	2
第三节 股本变动及股东情况介绍	3
第四节 董事、监事、高级管理人员情况	4
第五节 管理层讨论与分析	4
第六节 重要事项	7
第七节 财务报告	9
第八节 备查文件	50

2003 年 8 月 13 日

第一节 重要提示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司董事长田承刚、总经理方一兵、财务部经理章渭声明：保证本报告中财务报告的真实、完整。

本公司半年度财务报告未经审计。

第二节 公司基本情况

(一)基本情况

- 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、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）
- 3、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
- 4、法定代表人：田承刚
- 5、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
电子邮箱：szprd@163.com
- 6、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>
半年度报告备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

(二)主要财务数据和指标:

1、主要财务数据和指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减（%）
流动资产	2,239,762,453.99	2,116,839,502.44	5.81

流动负债	2,038,408,043.89	1,916,218,905.31	6.38
总资产	2,736,327,068.46	2,607,979,385.36	4.92
股东权益（不含少数股东权益）	345,632,369.00	337,903,702.25	2.29
每股净资产	0.638	0.624	2.24
调整后的每股净资产	0.251	0.146	71.92
	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	7,728,666.75	6,934,540.39	11.45
扣除非经常性损益后的净利润	7,346,656.53	7,116,887.34	3.23
每股收益	0.0143 元/股	0.0128 元/股	11.72
净资产收益率	2.24%	2.37%	-5.49
经营活动产生的现金流量净额	4,843,109.74	-62,075,044.50	----

2、非经常性损益项目

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
营业外收入	618,731.24
营业外支出	236,721.02
合计	382,010.22

3、境内外会计准则差异

单位：人民币元

	国内会计准则	境外（国际）会计准则
净利润	7,728,666.75 元	7,728,666.75 元
差异说明	2003年半年度，本公司按中国会计准则的净利润7728.7千元，按照国际会计准则的净利润7728.7千元。	

第三节 股本变动和主要股东持股情况

(一)截至报告期末，本公司总股本及股本结构与前一报告期比未发生变化。

(二)截至报告期期末，本公司股东总数为 46977 户，其中，A 股股东 37985 户，B 股股东 8992 户。

(三)截至本报告期末，本公司前十名股东情况：

<u>股东名称</u>	<u>持股数(股)</u>	<u>比例(%)</u>
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
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
上海昆凌工贸有限公司	629,200	0.12
游贤惠	625,164	0.11
上海宝钢国际经济贸易有限公司	508,200	0.09

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；深圳市国贸物业管理公司工会、深圳经济特区免税商品公司、上海肇达投资咨询有限公司、中国深圳国际合作股份有限公司、大鹏证券有限责任公司、上海昆凌工贸有限公司为法人股股东。

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。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 本报告期内，董事、监事、高级管理人员持有本公司股票情况无变化。

(二) 本报告期内管理层人事变动情况

1、报告期内，由于工作变动，吴功成、邵湘华、赵宁、张天亮辞去本公司董事职务；根据《公司法》、本公司《章程》和中国证监会的有关规定，经本公司大股东和本公司董事会分别提名，股东大会选举方一兵、郭元先、杨顺成、王惠敏为本公司董事，选举姜长龙、孔雨泉为本公司独立董事。

2、报告期内，由于工作变动，吴功成辞去本公司总经理职务，赵宁辞去本公司副总经理职务；董事会聘任方一兵为总经理、罗俊德为副总经理。

第五节 管理层讨论与分析

(一) 财务及经营情况分析

本公司加强投资项目的开发管理，实行项目全程成本控制，保持主营业务的持续稳定发展。2003 年上半年，完成主营业务收入 2.5 亿元，净利润 773 万元。

营业收入中，房地产开发收入 16668 万元；物业管理收入 3393 万元；商品经营收入 1383 万元；出租车客运收入 3170 万元。主营业务利润 6,637 万元；营业利润 895 万元。

截止 2003 年 6 月 30 日，总资产 273,632.71 万元，比上年末增长 4.92%，股东权益 34,563.24 万元，比上年末增长 2.29%。

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净额同比增减变化情况及变动原因分析:

单位: 人民币元

项 目	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月	增减%
主营业务收入	249,851,393.54	239,924,781.12	4.14
主营业务利润	66,371,560.24	71,055,014.96	-6.59
净利润	7,728,666.75	6,934,540.39	11.45
现金及现金等价物净增加额	18,103,353.27	-91,852,125.75	----

变动原因说明:

- ①主营业务收入: 较去年同期增加 4.14%, 原因是房产销售收入增加。
 ②主营业务利润、净利润: 与去年同期基本持平。
 ③现金及现金等价物净增加额: 比去年同期增加, 原因是强化房产销售, 资金回笼所致。

2、总资产、股东权益等项目与期初相比增减变化情况及变动原因分析

单位: 人民币元

项 目	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	增减%
总资产	2,736,327,068.46	2,607,979,385.36	4.92
应收帐款	133,393,109.24	175,926,244.18	-24.18
其他应收款	402,441,219.10	433,921,828.65	-7.25
存货	1,792,272,700.48	1,601,698,182.80	+11.90
固定资产	422,205,667.44	413,122,291.90	+2.20
股东权益(不含少数股东权益)	345,632,369.00	337,903,702.25	+2.29

变动的主要原因是:

- ①总资产: 增加是因为报告期内货币资金及存货增加;
 ②应收帐款、其他应收款: 减少是因为加大催收清欠力度, 资金回笼率提高;
 ③存货: 增加主要是因为报告期内增加对房地产项目投资所致;
 ④固定资产: 增加是因为海南公司增加房屋及建筑物 540 万; 汽车公司更新车辆 508 万;
 ⑤股东权益: 增加是因为报告期内利润增加所致。

(二) 报告期内经营情况

1、主营业务的范围及经营情况:

本公司是以房地产开发、物业租赁与管理为主业的大型房地产专业公司, 兼营出租车客运、商业、餐饮业。上半年主营业务收入 2.5 亿元, 主营业务利润 6637 万元。主营业务收入或主营业务利润总额 10% 以上的主要产品, 其产品销售收入、产品销售成本、毛利率见下表:

单位: 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	166680	115880	30.48	23.70	24.48	-1.4
物业管理	34760	24820	22.73	5.08	3.37	-17.10

及租赁						
商业零售	13830	7830	43.38	-67.31	-69.39	9.71
出租车客运	31700	22290	29.68	10.53	46.74	-36.88
其他	2880	1420	50.69	157.14	2740	-46.73

注：本公司主营业务不涉及关联交易。

2、参股公司经营情况（投资收益占净利润 10%以上）

①

单位：人民币千元

参股公司名称		深圳市皇城地产有限公司		
本期贡献的投资收益		12990	占上市公司净利润的比重	168.05%
参股公司	经营范围	从事皇岗口岸配套商业服务设施的开发、建设、经营、管理		
	净利润	12990		

②

单位：人民币千元

参股公司名称		上海深圳物业发展有限公司		
本期贡献的投资收益		12900	占上市公司净利润的比重	166.88%
参股公司	经营范围	房地产开发、物业管理		
	净利润	12900		

③

单位：人民币千元

参股公司名称		深圳市国贸汽车实业公司		
本期贡献的投资收益		1940	占上市公司净利润的比重	25.10%
参股公司	经营范围	汽车客运、汽车出租		
	净利润	1940		

3、经营中的问题与困难：

上半年本公司整体经营情况受非典影响，主营业务出现一定的困难，主要表现在：

①通常一季度为外销楼市的旺季，今年受非典影响，外销楼盘的销售量明显减少，一定程度上制约了本公司外销楼盘项目正常的销售进程。

②小汽车出租行业受非典影响较大，营业额下降。深圳市各汽车出租公司纷纷减租，直接影响了本公司出租车营运的经营收入。

③饮食服务业经营形势严峻。上半年，受非典的影响，饮食服务营业额出现大幅下滑。

（三）报告期内公司投资情况

报告期内非募集资金投资的重大项目、实际进度及收益情况：

单位：人民币千元

项目名称	金额	实际进度	收益情况
都市金堡	23060	地下室顶板浇筑, 年底 50%封顶	未竣工未产生收益
皇御苑 B 区	119570	电梯安装和外装修	100000
风和日丽 B 组团	34600	前期准备工作	未竣工未产生收益
田园都市四、五期	37710	四期竣工, 五期结构封顶	20000
合计	214940		

(四) 在本公司 2002 年度财务审计中, 武汉众环会计师事务所出具了有解释性说明的审计意见。解释性说明所涉及的“海艺公司”案目前在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

第六节 重要事项

(一) 公司治理

报告期内, 本公司按照《上市公司治理准则》的要求, 配齐了独立董事, 并就征集投票权和累积投票制等有关内容, 修改了公司《章程》, 进一步规范了公司行为。

(二) 利润分配及执行

1、根据 2002 年度股东大会决议, 2002 年度实现的净利润 34,622,176.84 元已用于弥补以前年度的亏损。

2、本公司 2003 年半年度实现净利润 7,728,666.75 元, 鉴于截止 2003 年 6 月 30 日公司尚有未弥补亏损-596,633,076.70 元, 本公司中期不进行利润分配, 也不进行资本公积金转增股本。

(三) 法律诉讼

- 1、报告期内, 未新增重大诉讼、仲裁事项。
- 2、报告期内, 以前报告期内披露的重大诉讼、仲裁事项未有新进展。
- 3、期后事项

本公司在 2002 年度报告中披露了参股公司“罗湖大酒店”破产事项。2003 年 7 月 17 日深圳旭通达拍卖有限公司对“罗湖大酒店”资产(含主楼整栋十六层及地下室总建筑面积 18119M²、酒店用品等)举行了公开拍卖会, 最终以人民币 7350 万元(加上应补交地价、土地使用费及滞纳金后总价约 10556.9 万元)竞拍成交。本公司作为最大债权人, 实际债权受偿数额尚待“罗湖大酒店”破产清算程序完成后才能最终确定。本公司于 2003 年 7 月 23 日在指定媒体对此作了披露。

(四) 出售资产

本公司在香港注册的全资子公司深业地产发展有限公司在 2003 年 1 月, 以 1020 万元港币将其在澳洲悉尼拥有的商业楼宇出售。归还各项欠款及费用后, 预计可收回 1300 万元港币。

本公司在 2003 年 4 月 29 日第一季度报告中对此做了披露。

（五）关联交易

1、报告期内，公司无新增关联交易事项。

2、本公司于 2003 年 1 月 15 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 披露的关联交易事项，即由本公司开发，由深圳市越众股份公司负责施工的“都市金堡名苑项目”，截止 2003 年 6 月底，已完成工程量 2,306 万元。

3、本公司于 2001 年 11 月 17 日在《证券时报》、《大公报》及 <http://www.cninfo.com.cn> 披露的关联交易事项，即由本公司子公司深圳市皇城地产有限公司开发，由深圳市建业建筑工程公司负责施工的“皇御苑 B 区 12-15 栋”工程项目，截至 2003 年 06 月 30 日，已付工程款 133,124,875.78 元。

4、报告期末，公司与关联方在债权、债务和担保等方面的情况详见财务报表附注七（二）1、2。

（六）重大担保及其履行情况

1、本公司为“金田公司”提供担保事项见本公司 2002 年报九（一）4 项所述之“金田案件”。

2、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 2003 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额共计人民币 100738 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。

（七）报告期内，公司不存在持股 5 % 以上股东对公司经营成果与财务状况产生重要影响的承诺事项。

（八）报告期内，公司和管理层未出现被证券监管部门处罚的情况。

（九）报告期内其它重要事项

1、报告期内，本公司与深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司签订了《房地产租赁合同》，将原由本公司自主经营的国贸大厦商业铺位(A 区一至五层)租赁给深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司，继续用于商品销售的经营。租赁期为十年，即自 2003 年 5 月 1 日起至 2013 年 4 月 30 日止。第一年至第三年租金为 2200 万元。从第四年开始，在原年租金 2200 万元的基础上，每年增加 110 万元。本公司认为这在转变经营模式,保障租赁收入,降低经营风险方面具有积极的意义。

2、其它重要事项查询索引:

事件名称	登载媒体	刊载日期	互联网网址	涉及金额
------	------	------	-------	------

与越众公司签署施工合同	《证券时报》 《大公报》	03.1.15	www.cninfo.com.cn	2.59 亿元
转让南京同仁公司股权	《证券时报》 《大公报》	03.1.16	www.cninfo.com.cn	7585 万元
转让田贝厂房	《证券时报》 《大公报》	03.1. 21	www.cninfo.com.cn	2100 万元
黄福明诉讼案	《证券时报》 《大公报》	03.1.29	www.cninfo.com.cn	3200 万元 港币

第七节 财务报告

（未经审计）

（一）会计报表

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2003 年 6 月 30 日

单位：元

资 产	附注	本 集 团		本 公 司	
		期 末 数	年 初 数	期 末 数	年 初 数
流动资产：					
货币资金	5.1	272,634,073.45	254,530,720.18	37,870,942.86	33,662,845.48
短期投资	5.2	15,852,599.50	16,692,259.39	3,698,420.48	3,698,420.48
应收票据					
应收股利					
应收帐款	5.3 (1)	133,393,109.24	124,797,355.70	104,887,862.51	111,906,399.23
预付货款	5.4	11,581,592.61	21,256,532.71	2,009,130.27	319,824.58
其他应收款	5.3 (2)	153,201,069.37	237,751,289.87	321,705,194.50	407,913,752.64
存货	5.5	1,652,221,602.32	1,461,647,084.64	289,146,850.14	282,310,710.83
待摊费用	5.6	878,407.50	164,259.95	353,772.50	
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		2,239,762,453.99	2,116,839,502.44	759,672,173.26	839,811,953.24
长期投资：					
长期股权投资	5.7	103,502,355.71	102,507,689.83	271,523,025.00	247,002,351.87
长期债权投资					
长期投资合计		103,502,355.71	102,507,689.83	271,523,025.00	247,002,351.87
固定资产：					
固定资产原价	5.8	422,205,667.44	413,122,291.90	333,591,987.28	333,848,610.41
减：累计折旧	5.8	133,066,757.59	125,314,296.81	88,132,320.78	81,961,834.93
固定资产净值		289,138,909.85	287,807,995.09	245,459,666.50	251,886,775.48
固定资产减值准备	5.8				
固定资产净额					
工程物资					
在建工程					
固定资产清理				3313.05	
固定资产合计		289,138,909.85	287,807,995.09	245,462,979.55	251,886,775.48
无形及其他资产：					
无形资产	5.9	76,166,966.95	77,107,588.75		
长期待摊费用	5.10	9,842,496.32	10,119,794.32		
其他长期资产					
无形及其他资产合计		86,009,463.27	87,227,383.07		
递延税款借项					
递延税款借项	5.11	17,913,885.64	13,596,814.93	3,873,112.65	3,873,112.65
资 产 总 计					
		2,736,327,068.46	2,607,979,385.36	1,280,531,290.46	1,342,574,193.24

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		2003 年 6 月 30 日		单位: 元	
负 债 及 股 东 权 益		本 集 团		本 公 司	
益	附注	期 末 数	年 初 数	期 末 数	年 初 数
流动负债:					
短期借款	5.12	825,000,000.00	785,000,000.00	675,000,000.00	695,000,000.00
应付票据	5.13	70,000,000.00	2,000,000.00		
应付帐款	5.14	399,412,409.43	464,452,996.98	58,985,382.02	89,537,011.96
预收货款	5.15	486,642,107.03	331,904,446.72	25,386,181.79	20,397,032.75
其他应付款	5.19	128,694,287.50	180,821,343.79	75,014,101.83	81,961,077.75
应付工资		1,404,117.00	2,919,405.70		324,000.00
应付福利费		13,124,716.93	12,304,652.98	2,971,188.57	2,933,252.72
应交税金	5.17	5,969,386.59	14,470,858.10	4,933,843.37	7,968,740.78
应付股利	5.16	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	9,453,647.24
其他未交款	5.18	-173,148.61	2,166.33	39,649.24	42,100.39
预提费用	5.20	78,880,520.78	92,889,387.47	63,114,927.40	77,053,627.40
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		2,038,408,043.89	1,916,218,905.31	934,898,921.46	1,004,670,490.99
长期负债					
长期借款	5.21	250,000,000.00	250,000,000.00		
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债	5.22	102,286,655.57	103,856,777.80		
长期负债合计		352,286,655.57	353,856,777.80		
递延税款贷项					
递延税款贷项					
负 债 合 计	56	2,390,694,699.46	2,270,075,683.11	934,898,921.46	1,004,670,490.99
少数股东权益					
少数股东权益					
股东权益					
股本	5.23	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
减:已归还投资					
股本净额					
资本公积	5.24	337,547,143.59	337,547,143.59	337,547,143.59	337,547,143.59
盈余公积	5.25	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益		62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
金					
未分配利润	5.26	(596,633,076.70)	(604,361,743.45)	(596,633,076.70)	(604,361,743.45)
外币报表折算差额					
本企业股东权益合计		345,632,369.00	337,903,702.25	345,632,369.00	337,903,702.25
股东权益合计		345,632,369.00	337,903,702.25	345,632,369.00	337,903,702.25
负债和股东权益总计		2,736,327,068.46	2,607,979,385.36	1,280,531,290.46	1,342,574,193.24

利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		2003 年 1-6 月		单位：元	
项 目	本集团		本公司		
	本期累计数	上年同期数	本期累计数	上年同期数	
一、主营业务收入：（附注 5.27）	249,851,393.54	239,924,781.12	13,359,312.21	14,846,511.46	
减：折扣与折让	0.00	0.00	0.00	0.00	
主营业务收入净额	249,851,393.54	239,924,781.12	13,359,312.21	14,846,511.46	
减：主营业务成本（附注 5.27）	172,237,341.63	157,929,455.05	5,756,852.06	2,513,153.92	
主 营 业 务 税 金 与 附 加（附注 5.28）	11,242,491.67	10,940,311.11	694,836.00	749,156.71	
二、主营业务利润	66,371,560.24	71,055,014.96	6,907,624.15	11,584,200.83	
加：其他业务利润（附注 5.29）	-831,262.62	10,058,871.69		9,000,000.00	
减：存货跌价损失	0.00	0.00		0.00	
营 业 费 用（附注 5.30）	5,026,550.68	2,401,131.80	50,850.11	64,580.50	
管理费用	46,724,392.66	58,740,920.93	19,704,508.89	21,869,823.88	
财 务 费 用（附注 5.21）	4,840,082.82	7,044,846.13	4,044,271.53	4,790,398.75	
三、营业利润：	8,949,271.46	12,926,987.79	-16,892,006.38	-6,140,602.30	
加：投资收益（附注 5.32）	1,098,755.42	-2,003,756.76	24,620,673.13	13,110,579.89	
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业外收入（附注 5.33）	618,731.24	633,205.93	0	0	
减：营业外支出（附注 5.34）	236,721.02	815,552.88		35,437.20	
四、利润总额：	10,430,037.10	10,740,884.08	7,728,666.75	6,934,540.39	
减：所得税	2,701,370.35	3,249,519.49	0.00	0.00	
少数股东损益		556,824.20	0.00	0.00	
五、净利润	7,728,666.75	6,934,540.39	7,728,666.75	6,934,540.39	
加：年初未分配利润	(604,361,743.45)	(630,254,706.12)	(604,361,743.45)	(630,254,706.12)	
盈余公积转入	0.00	0.00	0.00	0.00	
六、可供分配的利润：	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	
提取法定公益金	0.00	0.00	0.00	0.00	
七、可供股东分配的利润：	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	
减：应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
八、未分配利润	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	(596,633,076.70)	(623,320,165.73)	

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
利润表补充资料
2003 年度 1-6 月

序号	项目	合并报表		母公司报表	
		本年累计数	上年实际数	本年累计数	上年实际数
1	出售、处理部门或被投资单位所得收益				
2	自然灾害发生的损失				
	会计政策变更增加（或减少）				
	利润总额				
3	会计估计变更增加（或减少）				
	利润总额				
4	债务重组损失				
5	其他				

现 金 流 量 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		2003 年 1-6 月	单位：元
项 目		本集团	本公司
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		410,172,009.04	30,609,312.21
收到的税费返还			0.00
收到的其他与经营活动有关的现金			32,978,800.49
现金流入小计		410,172,009.04	63,588,112.70
购买商品、接受劳务支付的现金		281,711,316.54	4,184,681.42
支付给职工以及为职工支付的现金		40,255,257.98	11,073,260.22
支付的各项税费		30,660,512.87	5,860,146.98
支付的其他与经营活动有关的现金		52,701,811.91	8,753,257.14
现金流出小计		405,328,899.30	29,871,345.76
经营活动产生的现金流量净额		4,843,109.74	33,716,766.94
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		1,101,086.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	19,417,630.00		19,107,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		20,518,716.45	19,107,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	5,355,750.00		22,290.00
投资所支付的现金			
支付的其他投资活动有关的现金			
现金流出小计		5,355,750.00	22,290.00
投资活动产生的现金流量净额		15,162,966.45	19,085,210.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			0.00
取得借款所收到的现金		406,000,000.00	256,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		406,000,000.00	256,000,000.00
偿还债务所支付的现金		366,000,000.00	276,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		41,902,722.92	28,593,879.56
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		407,902,722.92	304,593,879.56
筹资活动产生的现金流量净额		-1,902,722.92	(48,593,879.56)
四、汇率变动对现金的影响			0.00
五、现金及现金等价物净增加额		18,103,353.27	4,208,097.38

附注:

补 充 资 料	本集团	本公司
1、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
以固定资产偿还债务	0.00	0.00
以投资偿还债务	0.00	0.00
以固定资产进行长期投资	0.00	0.00
以存货偿还债务		
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	7,728,666.75	7,728,666.75
加:计提的坏帐准备或转销的坏帐		0.00
少数股东损益		0.00
固定资产折旧	7,413,898.99	6,444,591.23
无形资产摊销	420,942.05	
长期待摊费用摊销	(571,683.75)	0.00
待摊费用的减少(减增加)	(1,277,673.05)	(353,772.50)
预提费用的增加(减减少)	(15,458,621.16)	(13,938,700.00)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	(563,030.93)	
固定资产报废损失	(1,160,396.25)	0.00
财务费用	4,840,082.82	4,044,271.53
投资损失(减收益)	(1,098,755.42)	(24,620,673.13)
递延税款贷项(减借项)	(4,317,070.71)	
存货的减少(减增加)	(167,727,809.50)	(6,836,139.31)
经营性应收项目的减少(减:增加)	64,338,804.39	89,242,070.03
经营性应付项目的增加(减:减少)	88,673,852.81	(33,248,639.09)
其他	23,601,902.70	5,255,091.43
经营活动产生的现金流量净额	4,843,109.74	33,716,766.94
3、现金及现金等价物净增加情况:		0.00
现金的期末余额	272,634,073.45	37,870,942.86
减:现金的期初余额	254,530,720.18	33,662,845.48
加:现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减:现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	18,103,353.27	4,208,097.38

合并资产减值准备明细表

2003 年 6 月 30 日

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	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	247,299,427.26	1,940,722.47				249,240,149.73
其中：应收账款	51,128,888.48					51,128,888.48
其他应收款	196,170,538.78	1,940,722.47				198,111,261.25
二、短期投资跌价准备合计	8,707,624.01					8,707,624.01
其中：股票投资	8,707,624.01					8,707,624.01
债券投资						
三、存货跌价准备合计	140,051,098.16					140,051,098.16
其中：原材料	3,089,432.39					3,089,432.39
库存商品	39,093.10					39,093.10
拟开发土地	84,240,964.29					84,240,964.29
在建开发产品						
已完工产品	52,681,608.38					52,681,608.38
四、长期投资减值准备合计	75,564,898.90					75,564,898.90
其中：长期股权投资	75,564,898.90					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：
人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责

资产减值准备明细表

会股 01 表附表

2003 年 6 月 30 日

1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	220,303,471.31					220,303,471.31
其中：应收账款	46,440,239.60					46,440,239.60
其他应收款	173,863,231.71					173,863,231.71
二、短期投资跌价准备合计	2,387,621.36					2,387,621.36
其中：股票投资	2,387,621.36					2,387,621.36
债券投资						
三、存货跌价准备合计	75,521,702.01					75,521,702.01
其中：原材料						
库存商品						
拟开发土地	75,521,702.01					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	62,577,470.60					62,577,470.60
其中：长期股权投资	62,577,470.60					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：

会计报表附注

(2003 年 06 月 30 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

本报告期所采用的会计政策与 2002 年年度会计报告所采用的会计政策一致。本报告期内无会计估计变更及会计差错更正情况发生。

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 2003 年 06 月 30 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 2003 年 06 月 30 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。

附注 5.合并会计报表主要项目注释

1.货币资金

项 目	2003-06-30			2002-12-31	
	币种	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB	1,336,220.43	1,336,220.43	674,546.71	674,546.71
	HKD	786,980.29	840,652.35	1,014,590.44	1,084,146.96
	USD	1,002.07	8,299.83	1,775.88	9,274.35
小 计			2,185,152.61		1,767,968.02
银行存款	RMB	227,021,051.26	236,877,079.87	227,021,051.26	227,021,051.26
	HKD	10,318,880.26	11,022,627.90	13,612,458.98	14,674,398.75
	USD	1,527.33	12,650.40	4,447.63	36,838.36
小 计			247,912,358.17		241,732,288.37
其他货币资金	RMB	22,536,562.67	22,536,562.67	10,723,560.12	10,723,560.12
	HKD			289,149.88	306,903.67
小 计			22,536,562.67		11,030,463.79
合 计			272,634,073.45		254,530,720.18

2.短期投资和短期投资跌价准备

项 目	2003-06-30		2002-12-31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	24,557,223.51	8,707,624.01	25,396,883.40	8,707,624.01
债券投资	3,000.00		3,000.00	
合 计	24,560,223.51	8,707,624.01	25,399,883.40	8,707,624.01

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	2003-06-30			2002-12-31		
	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	
1-2 年	407,035.29	0.22		1,941,912.59	1.10	
2-3 年	910,576.51	0.49		13,318,032.37	7.57	
3 年以上	183,204,385.92	99.29	51,128,888.48	123,551,887.92	70.23	51,128,888.48
合 计	184,521,997.72	100	51,128,888.48	175,926,244.18	100	51,128,888.48

(2)其它应收款按账龄列示如下:

账 龄	2003-06-30			2002-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	4,444,318.59	1.26		52,485,456.63	12.10	
1-2 年	71,351,475.56	20.31		8,004,539.27	1.84	
2-3 年	10,815,262.03	3.08		918,705.80	0.21	
3 年以上	264,701,274.44	75.35	198,111,261.25	372,513,126.95	85.85	196,170,538.78
合 计	351,312,330.62	100	198,111,261.25	433,921,828.65	100	196,170,538.78

(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
深业地产公司	145,120,662.22	103,181,589.82	3 年以上	公司停业
大连深圳物业发展有限公司	61,867,725.35	49,749,539.04	3 年以上	投资项目存在跌价
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
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
深业地产公司	145,120,662.22	3 年以上	往来款

大连深圳物业发展有限公司	61,867,725.35	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
上海裕通房地产开发有限公司	13,200,000.00	3 年以上	往来款

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	122,296,826.26	66.28%
其他应收款项目欠款金额前五名	237,188,853.27	67.52%

4.预付账款

账 龄	2003-06-30		2002-12-31	
	金 额	比 例%	金 额	比 例%
1 年以内	6,492,603.88	56.06	20,197,916.71	95.02
1-2 年	1,217,011.56	10.51	1,058,616.00	4.98
2-3 年	1,974,265.26	17.05		
3 年以上	1,897,711.91	16.38		
合 计	11,581,592.61	100	21,256,532.71	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	2003-06-30		2002-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	3,417,751.62	3,089,432.39	3,825,339.64	3,089,432.39
库存商品	1,240,295.63	39,093.10	2,053,800.10	39,093.10
低值易耗品	1,176,504.53		1,191,177.58	
拟开发土地	400,950,788.28	84,240,964.29	400,950,788.28	84,240,964.29
在建开发产品	785,664,612.78		525,914,821.70	
已完工开发产品	577,337,999.35	52,681,608.38	645,277,507.21	52,681,608.38
出租开发产品	22,484,748.29		22,484,748.29	
合 计	1,792,272,700.48	140,051,098.16	1,601,698,182.80	140,051,098.16

存货跌价准备:

项 目	2003-06-30	本期增加	本期减少	2002-12-31
原材料	3,089,432.39			3,089,432.39
库存商品	39,093.10			39,093.10
拟开发土地	84,240,964.29			84,240,964.29
在建开发产品				
已完工开发产品	52,681,608.38			52,681,608.38
合 计	140,051,098.16			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	2003-06-30	2002-12-31	跌价准备
皇岗口岸土地				309,629,823.99	309,629,823.99	
平湖土地				40,562,168.99	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
桂林洋项目				8,719,262.28	8,719,262.28	8,719,262.28
合 计				400,950,788.28	400,950,788.28	84,240,964.29

(2) 在建开发产品					
项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2002-12-31	2003-06-30
皇御苑 B 区	2001.3	2003.09	840,000,000.00	258,431,022.15	494,178,506.95
田园都市四期	2001.8	2003 年	140,000,000.00	101,881,446.52	107,031,369.96
风和日丽 B 组	2002.5	2004.10	258,000,000.00	80,874,619.45	90,106,447.53
龙壁花园	2002.12	2003 年	367,230,000.00	83,404,995.17	88,782,231.32
皇岗金利大厦				1,225,600.11	1,225,600.11
零星工程				97,138.30	4,340,457.81
合 计				525,914,821.70	785,664,612.78

(3) 已完工开发产品						
项 目	竣工时间	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30	跌价准备
国贸广场	1995.12	93,077,715.43			93,077,715.43	
皇御苑 A 区	2001.06	72,651,772.53		72,651,772.53	0	
皇城广场裙楼	1996.12	164,974,748.80			164,974,748.80	33,862,685.38
皇城广场写字楼	1997.05	117,867,530.25	11,531,250.32		129,398,780.57	
田园都市一、二期	1998.10	222,685.70			222,685.70	
田园都市三期	2000.04	191,632.00			191,632.00	
园都市四期	2003.06		4,710,283.50		4,710,283.50	
新达大厦	2001.10	55,648,334.13		18,322,807.93	37,325,526.20	18,818,923.00
丰润花园	1998.02	5,997,475.75	287,569.00		6,285,044.75	
风和日丽 A 组	2000.12	3,417,299.86	453,977.00		3,871,276.86	
风和日丽 C 组	2001.10	2,505,139.73	4,307,613.15		6,812,752.88	
风和日丽 D 组	2002.10	44,408,435.14	28,337,348.78	26,684,469.51	46,061,314.41	
风和日丽会所	2003.06		13,337,246.51		13,337,246.51	
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	2001.11	4,413,960.00			4,413,960.00	
福民大厦	2001.10	3,321,395.25	1,460,747.46		54,782,142.71	
零星工程			7,778,254.68		7,778,254.68	
合 计		645,277,507.21	72,204,290.40	117,659,049.97	599,822,747.64	52,681,608.38

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
龙壁花园项目土地	90,000,000.00
合 计	150,000,000.00

6.待摊费用

类 别	2003-06-30	2002-12-31	期末结存原因
消防器材改造费	350,172.50		摊销期未满足
装修费	65,281.83	94,231.05	摊销期未满足
商场开办费	408,393.49		摊销期未满足
顾问费	26,670.50	66,874.50	摊销期未满足
其他	27,889.18	3,154.40	摊销期未满足
合 计	878,407.50	164,259.95	

7.长期投资

(1)长期投资列示如下：

项 目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
长期股权投资	178,072,588.73	994,665.88		179,067,254.61
减：减值准备	75,564,898.90			75,564,898.90
长期股权投资净额	102,507,689.83	994,665.88		103,502,355.71

(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	2002-12-31	本期损益调整	累计权益调整	本期增减	2003-06-30
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			-2,001,252.02		
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	30,421,907.15	1,210,276.01	8,446,059.16	1,210,276.01	31,632,183.16
深圳物业吉发仓储有限公司	50	30,645,056.04	15,956,640.79	210,596.31	-14,477,818.94	210,596.31	16,167,237.10
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	3,185,118.09	-157,712.14	-230,025.83	-157,712.14	3,027,405.95
深圳罗湖大酒店有限公司	50	22,497,228.50			-7,549,928.27		
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	-162,073.73	-162,073.73	-162,073.73	1,337,926.27
深圳市物业建筑设计公司	100	460,000.00	179,372.77	-106,420.57	-387,047.80	-106,420.57	72,952.20
深圳市国贸旅游公司	100	10,000,000.00			-7,375,129.17		
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			-496,216.83		

被投资公司名称	投资比例%	初始投资额	2002-12-31	本期损益调整	累计权益调整	本期增减	2003-06-30
深圳国贸广场物业发展有限公司	70	36,712,444.00	27,328,709.91		-9,383,734.09		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	139,108,695.84	994,665.88	-92,055,396.77	994,665.88	140,103,361.72
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					
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					
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
小 计		49,157,164.20	19,663,928.30		-		19,663,928.30
合 计		316,416,264.62	158,772,624.14	994,665.88	-92,055,396.77	994,665.88	159,767,290.02

c.股权投资差额

股权投资差额	摊销期限	初始金额	2002-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计已摊销额	2003-06-30
深圳国贸广场物业发展有限公司	10 年	-5,266,265.91	-4,476,326.01				-4,476,326.01

d.长期股权投资减值准备					
项目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30	计提原因
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00	
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82			15,461,049.82	
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55	
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20			7,989,869.20	
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	
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	
龙华地产公司	200,000.00			200,000.00	
海南三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00			1,350,000.00	
广东省华粤房地产股份有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	
深杉公司	17,695.09			17,695.09	
湛江深圳物业发展有限公司	1,447,559.10			1,447,559.10	
合 计	75,564,898.90			75,564,898.90	

8.固定资产及累计折旧

类 别	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
固定资产原值				
房屋及建筑物	337,384,801.58	8,933,584.19		346,318,385.77
机器设备	805,291.60			805,291.60
运输设备	60,836,401.82		1,518,279.89	59,318,121.93
电子及其他设备	14,095,796.90	1,884,360.74	216,289.50	15,763,868.14
合 计	413,122,291.90	10,817,944.93	1,734,569.39	422,205,667.44
累计折旧				
房屋及建筑物	73,333,315.00	4,745,645.00		78,078,960.00
机器设备	345,623.06	10,361.73		355,984.79
运输设备	42,161,571.67	2,015,951.63		44,177,523.30
电子及其他设备	9,473,787.08	1,185,578.66	205,076.24	10,454,289.50
合 计	125,314,296.81	7,957,537.02	205,076.24	133,066,757.59
净 值	287,807,995.09	2,860,407.91	1,529,493.15	289,138,909.85

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	76,000,000.00
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、A 区-1-02、102 号房	
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	346,000,000.00

9.无形资产

类 别	取得方式	原始金额	2002-12-31	本期增加 (转出)	本期摊销	2003-06-30	剩余摊 销年限
土地使用权	购入	4,084,485.00	3,086,112.35		68,070.00	3,018,042.35	22 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	74,021,476.40		872,551.80	73,148,924.60	42 年
合 计		88,715,628.69	77,107,588.75		940,621.80	76,166,966.95	

本公司以 167 个出租车营运车牌作为质押物贷款 40,000,000.00 元。

10.长期待摊费用

项 目	2002-12-31	本期增加	本期摊销	2003-06-30	剩余摊销期限
办公室装修	10,113,194.32		270,698.00	9,842,496.32	32 个月
其他	6,600.00		6,600.00		
合 计	10,119,794.32		277,298.00	9,842,496.32	

11、递延税款借项

种 类	2003-06-30	2002-12-31
预收售房款营业税	17,774,868.10	13,500,540.67
预收售房款城建税	139,017.54	96,274.26
合 计	17,913,885.64	13,596,814.93

12.短期借款

借款类别	2003-06-30	2002-12-31
信用借款	26,000,000.00	26,000,000.00
抵押借款	346,000,000.00	296,000,000.00
担保借款	413,000,000.00	433,000,000.00
质押借款	40,000,000.00	30,000,000.00
合 计	825,000,000.00	785,000,000.00

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
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	113,439,680.00		

13.应付票据

票据种类	2003-06-30	2002-12-31
银行承兑汇票	70,000,000.00	2,000,000.00

14.应付账款

应付账款期末余额为 399,412,409.43 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 486,642,107.03 元, 其中销售主要房地产项目预收款列示于下:

项目	账龄	2003-06-30	2002-12-31	预计竣工时间
----	----	------------	------------	--------

物业时代新居	2-3年	3,973,709.86	3,583,709.86	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	已竣工
皇御苑A区裙楼	1年以内	17,690,815.08	18,929,784.39	已竣工
皇御苑B区	1年以内	260,344,293.85	136,827,125.82	2003年9月
新达大厦	1年以内	7,171,075.80	1,701,561.40	已竣工
丰润花园	1年以内	938,647.70	97,849.70	已竣工
风和日丽A组团	1年以内	852,523.67	617,506.67	已竣工
风和日丽C组团	1年以内	3,680,536.00	630,615.00	已竣工
风和日丽D组团	1年以内	9,265,341.00	322,528.00	已竣工
福民大厦	1年以内	1,409,912.00	1,082,807.00	已竣工
田园都市四期商场	1年以内	6,602,718.00	6,602,718.00	2003年
田园都市四期	1年以内	130,347,477.14	80,089,680.34	2003年
合计		444,649,024.10	289,649,510.11	

16.应付股利

单 位	2003-06-30	2002-12-31
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	2003-06-30	2002-12-31
增值税	133,033.38	466,785.63
营业税	3,588,300.86	9,067,610.52
城市维护建设税	4,800.00	39,254.50
企业所得税	1,948,076.57	3,914,962.10
房产税		914,587.58
个人所得税	252,913.96	68,463.56
其他	42,261.82	-805.79
合 计	5,969,386.59	14,470,858.10

18.其他应交款

项 目	2003-06-30	2002-12-31	计缴标准
教育费附加	-173,148.61	-4,486.55	流转税的 3%
个人所得税			
其他		6,652.88	
合 计	-173,148.61	2,166.33	

教育费附加-173,148.61 元是公司预交税款所致。

19.其他应付款

其他应付款期末余额为 122,735,924.61 元，其三年以上的其他应付款为 29,467,180.65 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	2003-06-30	2002-12-31
利息	20,380,704.74	34,319,404.74
土地增值费	56,303,627.40	56,303,627.40
水电费	581,493.47	581,493.47
维修费		14,060.00
工程成本		
员工奖金		1,493,664.94
土地使用税		48,000.00
其它	1,614,695.17	129,136.92
合 计	78,880,520.78	92,889,387.47

预提费用较上年下降 15.08%，主要是支付利息所致。

21.长期借款

借款币种	2003-06-30	2002-12-31
抵押	120,000,000.00	120,000,000.00
担保	130,000,000.00	130,000,000.00
合 计	250,000,000.00	250,000,000.00

长期借款期末余额与去年底相同，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	2003-06-30	2002-12-31
出租车保证金	9,014,751.12	9,835,930.00
待转销营运车牌出租收益	45,614,540.53	45,614,540.53
电器设备维护金	3,967,005.15	3,967,005.15
房屋本体金	6,548,507.98	5,862,550.49
代管维修费	24,225,703.01	25,660,603.85
事故保险金	1,127,100.00	1,127,100.00
大修费	1,459,277.30	1,459,277.30
入伙综合保证金	9,883,847.03	9,883,847.03
公共设施专用金	445,923.45	445,923.45
合 计	102,286,655.57	103,856,777.80

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	2003-06-30	2002-12-31
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	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
股本溢价	291,424,146.56			291,424,146.56
其他资本公积	46,122,997.03			46,122,997.03
合 计	337,547,143.59			337,547,143.59

25.盈余公积

项 目	2003-06-30	2002-12-31
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	2003-06-30
年初未分配利润	-604,361,743.45
加: 本年净利润转入	7,728,666.75
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	-596,633,076.70

27.主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2003-6-30	2002-6-30	2003-6-30	2002-6-30	2003-6-30	2002-6-30
房地产	166,682,146.18	134,736,654.37	115,881,525.95	93,087,761.83	50,800,620.23	41,648,892.54
交通运输	31,701,773.03	28,676,673.88	22,288,373.23	15,192,588.50	9,413,399.80	13,484,085.38
商业	13,828,711.64	42,311,649.04	7,829,246.29	25,581,963.16	5,999,465.35	16,729,685.88

房屋租赁	34,761,082.75	33,084,703.83	24,819,844.54	24,013,219.56	9,941,238.21	9,071,484.27
管理						
其他	2,877,679.94	1,115,100.00	1,418,351.62	53,922.00	1,459,328.32	1,061,178.00
合 计	249,851,393.54	239,924,781.12	172,237,341.63	157,929,455.05	77,614,051.91	81,995,326.07

28.主营业务税金及附加

项 目	计税标准	2003-6-30	2002-6-30
营业税	应税收入的 5%、3%	11,003,079.02	10,572,739.98
城建税	应纳增值税及营业税额 1%、7%	129,110.60	50,388.92
教育费附加	应纳增值税、营业税额 3%	110,302.05	317,182.21
合 计		11,242,491.67	10,940,311.11

29.其他业务利润

项 目	收入	成本	利润
停车费收入	1,241,631.02	2,147,173.64	-905,542.62
租金	110,000.00	35,720.00	74,280.00
地铁补偿费			
合 计	1,351,631.02	2,182,893.64	-831,262.62

30.营业费用 5,026,550.68 元，较上年上升 109.34%，主要是广告费用上升所致。

31.财务费用

类 别	2003-6-30	2002-6-30
利息支出	6,226,911.25	9,937,284.79
减：利息收入	1,525,271.48	3,142,572.02
汇兑损失	1,461.00	4,080.10
减：汇兑收益	46,768.77	7,993.55
其他	183,750.82	254,046.81
合 计	4,840,082.82	7,044,846.13

32.投资收益		
项 目	2003-06-30	2002-06-30
股票投资收益	-2,331.03	
债权投资收益		-591,693.08
其中：债券收益		
委托贷款收益		
其他债权投资收益		
成本法核算公司分配的利润		-79,006.27
权益法核算公司所有者权益净增(减)	994,665.88	-2,198,831.77
股权投资差额摊销		
计提的长期投资减值准备		
股权投资转让收益		865,774.36
其他	106,420.57	
合 计	1,098,755.42	-2,003,756.76

33.营业外收入		
项 目	2003-06-30	2002-06-30
罚没收入	3,032.28	206,927.00
处理固定资产收益		9,223.40
滞纳金收入	546,940.12	201,583.34
其他	68,758.84	215,472.19
合 计	618,731.24	633,205.93

34.营业外支出		
项 目	2003-06-30	2002-06-30
罚没支出	3,000.00	146,183.79
捐赠支出		
滞纳金罚款		123,167.00
处理固定资产损失		271,188.73

固定资产盘亏		
付员工下岗补偿金	18,465.50	
其他	215,255.52	275,013.36
合 计	236,721.02	815,552.88

35.支付的其他与经营活动有关的现金 52,701,811.91 元，其中：

项 目	金 额
经营费用、管理费用	51,750,943.34

附注 6.母公司会计报表主要项目注释

1.应收账款

账 龄	2003-06-30			2002-12-31		
	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	25,958,198.69	16.39				
2-3 年	1,416,298.49	1.1		12,329,262.86	7.79	
3 年以上	123,953,604.93	81.9	46,440,239.60	120,059,177.28	75.82	46,440,239.60
合 计	151,328,102.11	100	46,440,239.60	158,346,638.83	100	46,440,239.60

2.长期投资

(1)长期投资列示如下：

项 目	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30
长期股权投资	309,579,822.47	24,520,673.13		334,100,495.60
减：减值准备	62,577,470.60			62,577,470.60
长期股权投资净额	247,002,351.87	24,520,673.13		271,523,025.00

(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

其他股权投资

被投资公司名称	投资比例 %	初始投资额	2002-12-31	本期损益	累计权益调整	本期增减	2003-06-30
深圳市国贸汽车实业有限公司	100	29,850,000.00	15,002,198.70	,937,471.69	-12,910,329.61	1,937,471.69	16,939,670.39
海南新达开发总公司	100	20,000,000.00	-29,687,856.25	-2,004,137.30	-51,691,993.55	-2,004,137.30	-31,691,993.55
深圳市物业工程开发公司	100	30,950,000.00	-24,395,405.07	-762,870.26	-56,108,275.33	-762,870.26	-25,158,275.33
上海深圳物业发展有限公司	100	50,000,000.00	-30,342,243.70	12,895,027.75	-67,447,215.95	12,895,027.75	-17,447,215.95
深圳市皇城地产有限公司	95	28,500,000.00	168,175,595.66	12,986,107.03	152,661,702.69	12,986,107.03	181,161,702.69
深圳物业工程建设监理有限公司	100	2,000,000.00	573,304.11	-85,248.65	-1,511,944.54	-85,248.65	488,055.46
深圳市国贸物业管理有限公司	100	20,000,000.00	34,399,473.66	254,998.48	14,654,472.14	254,998.48	34,654,472.14
深圳市国贸商场有限公司	100	12,000,000.00	18,583,255.68	4,189.03	6,587,444.71	4,189.03	18,587,444.71
深圳市国贸餐饮有限公司	80	1,600,000.00	1,603,304.65	-1,699,530.52	-1,696,225.87	-1,699,530.52	-96,225.87
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		-280627.23	-106,420.57	72,952.20
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	42003108.49	27,328,709.91		-14,674,398.58		27,328,709.91

被投资公司名称	投资比例 %	初始投资额	2002-12-31	本期损益	累计权益调整	本期增减	2003-06-30
深圳物业吉发仓储有限公司	50	30,645,056.04	15,956,640.79	210,596.31	-14,477,818.94	210,596.31	16,167,237.10
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	-162,073.73	-162,073.73	-162,073.73	1,337,926.27
深圳国贸天安物业有限公司	50	23,186,124.00	30,421,907.15	1,210,276.01	8,446,059.16	1,210,276.01	31,632,183.16
深圳开利空调有限公司	40	3,365,968.80	3,185,118.09	-157,712.14	-338,562.85	-157,712.14	3,027,405.95
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		399,201,433.71	293,020,323.28	24,627,093.70	-81,554,016.73	24,520,673.13	317,540,996.41

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	2002-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计已摊销额	2003-06-30
深圳国贸广场物业发展有限公司	10 年	-4476326.01	-4476326.01				-4,476,326.01

d.长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2002-12-31	本期增加	本期减少	2003-06-30	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	3,682,972.55			3,682,972.55	经营恶化
广东省华粤房地产股份有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	经营恶化
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
合计	62,577,470.60			62,577,470.60	

3.主营业务收入及主营业务成本

主营业务种类	2003 上半年度		2002 上半年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋租赁	13,359,312.21	5,756,852.06	14,846,511.46	2,513,153.92
合 计	13,359,312.21	5,756,852.06	14,846,511.46	2,513,153.92

4.投资收益

类 别	2003 年上半年	2002 年上半年
股票投资收益		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	24,620,673.13	13,110,579.89
股权投资差额摊销额		
债券投资收益		
转让股权收益		
计提的长期投资减值准备		
合 计	24,620,673.13	13,110,579.89

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	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%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。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	2002-12-31	本年 增加数	本年 减少数	2003-06-30
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	2002-12-31	比例%	本期增(减)	2003-06-30	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
深圳国贸广场物业发展有限公 司	42,000,000.00	70		42,000,000.00	70
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	100		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

深圳市越众(集团)股份有限公司	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、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。截止 2003 年 6 月底，“都市金堡名苑项目”已完成工程量 2,306 万元。

B、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 2003 年 06 月 30 日，深圳市皇城地产有限公司已付工程款 133,124,875.78 元。

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。

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%	
	2003-06-30	2002-12-31	2003-06-30	2002-12-31
其他应收款				
深圳国贸天安物业有限公司	44,188,904.22	44,188,904.22	10.98	10.18
深业地产发展有限公司	145,120,662.22	144,893,862.22	36.06	33.39
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,477,408.00	2.85	2.65
深圳市房地产交易所				
大连深圳物业发展有限公司	61,867,725.35	72,030,762.79	15.37	16.60
短期借款				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2.42	2.55
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	26,000,000.00	3.15	3.31
应付账款				
深圳市建设投资控股公司	10,000,000.00	10,000,000.00	2.50	2.15
其他应付款				
深圳物业吉发仓储有限公司	5,659,140.66	5,630,331.00	4.61	3.11
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96	39,520,732.96	32.20	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, 还称本公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。

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

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

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。该案现处于破产财产的清查回收过程中，本公司在酒店的帐面债权额为3437.6万元。2003年7月17日深圳旭通达拍卖有限公司对酒店资产（含主楼整栋十六层及地下室总建筑面积18119M²、酒店用品等）举行了公开拍卖会，最终以人民币7350万元（加上应补交地价、土地使用费及滞纳金后总价约10556.9万元）竞拍成交，本公司的实际债权受偿数额待酒店破产清算程序完成后确定。

附注 12. 财务报表差异调节表

（单位：人民币千元）

项目	净利润 2003-06-30	净资产 2002-06-30
依据中国会计准则计算	7,728.67	7,728.67
摊销数转回至固定资产		
费用摊销调整		
其他		
依据国际会计准则计算	7,728.67	7,728.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第八节 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)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8月13日