

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2002 年第三季度报告

重要提示：本公司董事会保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。本公司第三季度财务会计报告未经审计。

本公司董事邵湘华先生因公出差，未出席本次董事会会议。

一、公司基本情况

- 1、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）
- 2、法定代表人：田承刚
董事会秘书：郭玉梅
证券事务代表：董巍
联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。
电话：0755-82211020
传真：0755-82210610
- 3、主要财务数据和指标

单位：元

项 目	2002 年 1-9 月	2001 年 1-9 月
净利润	8,629,398.91	22,105,076.68
扣除非经常性损益后的净利润	7,073,769.91	21,139,982.60
每股收益	0.015 元/股	0.040 元/股
净资产收益率	2.90%	7.70%

单位：元

项 目	2002 年 9 月 30 日	2001 年 12 月 31 日
股东权益（不包含少数股东权益）	294,509,952.58	285,880,553.67
每股净资产	0.543	0.528
调整后的每股净资产*	0.148	0.129

扣除的非经常性损益项目和涉及金额（元）：

项目	金额（元）	
	2002 年 1-9 月	2001 年 1-9 月
营业外收入	2,870,067.88	4,051,873.21
营业外支出	1,314,438.88	3,086,779.13
营业外收支净额	1,555,629.00	965,094.08

说明：

、由于公司对部分三年以上应收款项计提了坏帐准备并因此而减少了净资产，因此在计算本年度第三季度调整后的每股净资产时，已提取坏帐准备的三年以上应收款项未作减项处理。

、境内外报表差异说明：2002 年第三季度，本公司按照中国会计准则的净利润为 862.94 万元，按照国际会计准则的净利润为 862.94 万元。

二、股权变动和主要股东持股情况

1、截止报告期末，本公司股东总数 48252 户，其中 A 股股东 39376 户，B 股股东 8876 户。

2、前十名股东为：

股东名称	持股数（股）	比例（%）
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
中国平安保险股份有限公司	56,628,000	10.45
深圳市国贸物业管理公司工会	2,516,800	0.46
深圳经济特区免税商品公司	1,573,000	0.29
徐倩 *	1,081,981	0.20
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
通乾证券投资基金	1,000,000	0.18
中国深圳国际合作股份有限公司	887,172	0.16
大鹏证券有限责任公司	786,500	0.15
仁俊发展有限公司 *	727,000	0.13

以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东，有“*”标明的为外资股东。

3、本公司第二大股东为中国平安保险股份有限公司，法人代表马明哲先生，公司为经营保险业之金融企业，迄今为止，平安保险公司未将该部分股份质押。

三、经营情况阐述与分析

（一）报告期内公司经营情况以及主要行业的重大变化。

第三季度，本公司继续强化主营房地产项目管理，确保重点项目工程进度和销售进度；积极开展“成本效益年”活动，加强成本管理，盘活存量资产力度，使各项经营工作及重点项目取得了进展。

本公司 1-9 月份共实现营业收入 33368 万元，实现税前利润 1526 万元。

（二）报告期内完成房地产开发投资 36390 万元，主要房地产开发项目进展顺利：

1、皇御苑 B 区项目

该项目位于皇岗口岸，楼盘主要是外销，而周边外销的楼盘较多，市场竞争激烈。为配合销售，抢先占领市场份额，加快了施工进度。目前已全面封顶，正在进行内外装修。1-9 月份完成投资 28550 万元，完成年度计划的 109%，预计年底总投资到 4.35 亿元。

2、都市金堡项目

该项目考虑到市场因素及在项目具体操作中节约成本等原因，对原计划进度做了相应调整，目前已完成设计图、施工图，正在向建设局进行施工报建阶段，预计年底正式开工。

3、其它投资项目的实际进度与已披露计划进度的无重大差异。

（三）报告期经营成果及期末财务状况简要分析

1、经营成果方面

主营业务收入、主营业务利润及净利润

单位：万元

2002 年 1 - 9 月

2001 年 1 - 9 月

增（+）减（-）%

主营业务收入	33,368	40,646	-18
主营业务利润	10,543	13,949	-24
净利润	863	2,211	-61

这三项指标比上年同期减少因主要是房地产销售较上年同期减少。

收益及费用占利润总额的比例

	金额（万元）		占利润总额的比例（%）	
	2002 年 1 - 9 月	2001 年 1 - 9 月	2002 年 1 - 9 月	2001 年 1 - 9 月
利润总额	1,526	3,307	-	-
主营业务利润	10,543	13,949	691	422
其他业务利润	1,035	116	68	4
期间费用	9,843	11,115	645	336
投资收益	-364	261	-24	7.8
补贴收入	0	0	0	0
营业外收支净额	156	97	10	3

说明：A、报告期间利润总额比上年同期减少 1781 万，原因是房地产销售收入较去年同期减少。

B、报告期间主营业务利润总额比上年同期减少3406万，原因是房地产销售收入较去年同期减少。

C、其他业务利润 1035 万，同比增加 792%，其中本部其他业务利润 900 万系转让福昌大厦二期开发权所得的固定利润，该款已足额到帐。

D、期间费用比上年同期减少 11.4%，是因为报告期成本及费用降低所致。

E、无重大季节性收支及重大非经常性损益。

2、财务状况方面

项 目	金额（万元）		占总资产的比例%	
	期末数	年初数	期末数	年初数
总资产	264,527	244,863	-	-
应收帐款	16,619	18,539	6.2	7.5
其他应收款	25,814	27,254	9.7	11.1
存货	174,071	149,952	65.8	61.2
货币资金	23,265	29,409	8.7	12

说明：

各个项目无重大变化，其中：

应收帐款、其他应收款比年初略有减少，是因为公司加大催收清欠力度，资金回笼率提高。

存货占总资产比例增加，主要是支付工程款及报告期内部分已售楼盘工程进度未能满足结算要求。

与2001年末相比，报告期末货币资金占总资产比例降低，主要是报告期内房地产投入及偿还以前年度税款，而部分销售按揭款尚未到位。

本报告期内无重大委托理财事项发生。

本报告期内无重大资金借贷行为发生。
截止2002年9月30日逾期短期银行贷款3.29亿元。

3、重大事项

本公司 2001 年报、2002 年一季度报告和半年度报告中披露过的“海艺公司”案、“基永公司”案、“罗湖酒店破产”案、“罗湖商业城”案截至报告期末没有新情况发生。

南山公司破产案

因深圳市南山建设开发实业公司破产，本公司全资子公司深圳市物业工程开发公司 2001 年 11 月 5 日接深圳市中级人民法院《偿还财物通知书》，要求本公司偿还深圳市南山建设开发实业公司投资款及利息共计 2400 万元。2002 年 7 月 30 日深圳市物业工程开发公司与深圳市南山建设开发实业公司清算组签定《还款协议书》，深圳市物业工程开发公司支付人民币 1000 万元了结上述债务。

本报告期内无新的担保事项发生。

本报告期内无重大资产负债表日后事项。

4、转让子公司股权事项：

本公司于2002年9月26日在南京正式签署了南京国际同仁发展有限公司(下称“南京同仁公司”)股权转让合同书。将本公司持有的南京同仁公司30%的股权以人民币4200万元转让给南京交电家电(集团)总公司；将本公司全资子公司香港深业地产发展有限公司持有的南京同仁公司25%的股权以人民币3500万元转让给南京交电家电(集团)总公司。此次转让属南京同仁公司内部股东之间的股权转让，不构成关联交易。此次股权转让，对本公司盘活资产，改善流动资金状况有积极意义。

5、本报告期内公司无重大关联交易事项。

(四) 本报告期内公司没有做出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

(五) 2001年度审计报告中有解释性说明段事项在本报告期的解决情况：

深圳鹏城会计师事务所出具了有解释性说明的2001年度审计报告。本公司认为：

1、“海艺公司”案已在以前年度报告中披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，向广东省高院申请再审，广东省高院已受理本公司再审申请，目前案件仍在审理当中。

2、本公司截止 2001 年 12 月 31 日逾期短期银行贷款 4.64 亿元，截止 2002 年 9 月 30 日逾期短期银行贷款 3.29 亿元，本公司董事会和管理层对逾期贷款采取了积极的应对措施，采取多种有效方式逐步加以解决，上述逾期贷款不会影响本公司正常的经营活动。

(六) 本公司2000年度净利润5371万元，2001年度净利润8638万元，根据目前经营状况分析，预计本公司2002年依然盈利，不存在暂停上市的风险。

四、财务报告（未经审计）

（一）简要合并资产负债表及简要合并利润表

简要合并资产负债表

(2002 年 9 月 30 日)

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：万元

项目	年初数	期末数	项目	年初数	期末数
流动资产	198,129	213,131	流动负债	202,958	221,604
长期投资	14,999	15,504	长期负债	10,961	10,939
固定资产净值	19,842	22,304	少数股东权益	2,356	2,532
无形资产及其他资产	9,998	11,487	股东权益	30,944	31,983
资产总计	244,863	264,527	负债和少数股东权益合计	244,863	264,527

简要合并利润表

(2002年1-9月)

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位：万元

项目	报告期(7 - 9月)	年初至报告期期末
主营业务收入	9,376	33,368
主营业务利润	3,437	10,543
其他业务利润	29	1,035
期间费用	3,025	9,843
投资收益	-164	-364
营业外收支净额	174	156
所得税	183	508
净利润	170	863

(二) 财务会计报表附注

1、与2002年半年度报告相比，本报告期内公司的会计政策、会计估计以及财务报表合并范围未发生重大变化及影响。

2、报告期财务报告所采用的会计政策与年度财务报告无重大差异及影响。

3、报告期内未有应纳入财务报表合并而未予合并的子公司。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2002年10月25日

(本部)合并资产负债表

深圳市物业发展集团股份有限公司

2002-9-30

金额单位：人民币元

资 产	行次	年 初 数	期 末 数	负 债 及 股 东 权 益	行次	年 初 数	期 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	77,058,433.01	49,744,008.13	短期借款	61	818,900,019.09	698,786,999.80
短期投资	3	4,496,731.14	4,495,731.14	应付票据	63		
应收票据	5			应付帐款	65	62,701,372.08	87,485,939.84
应收股利	6			预收帐款	66	32,251,840.08	42,613,887.25
应收帐款	7	113,817,515.42	115,824,892.61	其他应付款	67	70,554,969.06	51,372,990.69
预付帐款	8			应付工资	68	644,670.00	324,000.00
其他应收款	10	821,498,572.11	593,848,968.14	应付福利费	70	1,728,364.54	2,374,301.53
存货	11	297,741,570.42	346,721,342.37	应交税金	71	34,165,165.77	20,082,593.03
待摊费用	12	88,879.00	230,584.37	应付股利	72	29,453,647.24	29,453,647.24
一年内到期的长期债权投资	30			其他未交款	76	457,232.14	75,968.91
其他流动资产	33			预提费用		167,867,537.81	123,383,963.09
	35	-	-	预计负债		-	-
	36	-	-	一年内到期的长期负债		-	-
				其他流动负债			
				流动负债合计		1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
				长期负债：			
流动资产合计	39	1,314,701,701.10	1,110,865,526.76	长期借款	81	-	-
		-	-	应付债券	82	-	-
长期投资：		-	-	长期应付款	83		-
长期股权投资	40	47,329,690.31	60,677,432.29	专项应付款	84		-
长期债权投资	41			其他长期负债	85	-	-
长期投资合计	42	47,329,690.31	60,677,432.29	长期负债合计	88		-
	43					-	-
	44			递延税款贷项：		-	-
固定资产：		-	-	递延税款贷项	89	-	-
固定资产原价	45	213,502,142.96	250,822,558.41			-	-
减：累计折旧	46	76,820,549.70	82,788,405.59			-	-
固定资产净值	47	136,681,593.26	168,034,152.82	负 债 合 计	90	1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
工程物资	48	-	-			-	-
在建工程	49	-	-	少数股东权益：		-	-
固定资产清理	50	-	1,554.50	少数股东权益	91	-	-
	51	-	-			-	-
固定资产合计	53	136,681,593.26	168,035,707.32	股东权益：		-	-
		-	-	股本	92	541,799,175.00	541,799,175.00
				减：已归还投资			
				股本净额			
无形及其他资产：		-	-	资本公积	93	306,007,801.60	306,007,801.60
无形资产	54	-	-	盈余公积	94	62,919,127.11	62,919,127.11
开办费	55			其中：法定公益金	95	62,919,127.11	62,919,127.11
长期待摊费用	56	-	-	未分配利润	96	(630,254,706.12)	(628,637,772.15)
其他长期资产	57	-	-	外币报表折算差额	97	5,409,156.08	5,409,156.08
无形及其他资产合计	58			本企业股东权益合计	98	285,880,553.67	287,497,487.64
		-	-			-	-
递延税款借项：		-	-	股东权益合计	99	285,880,553.67	287,497,487.64
递延税款借项	59	5,892,386.81	3,873,112.65			-	-
						-	-
资 产 总 计	60	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02	负 债 及 股 东 权 益 总 计	100	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02

企业负责人：

财务经理：

会计主管：

制表人：

(本部)合并资产负债表

深圳市物业发展集团股份有限公司

2002-9-30

金额单位：人民币元

资 产	行次	年 初 数	期 末 数	负 债 及 股 东 权 益	行次	年 初 数	期 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	77,058,433.01	49,744,008.13	短期借款	61	818,900,019.09	698,786,999.80
短期投资	3	4,496,731.14	4,495,731.14	应付票据	63		
应收票据	5			应付帐款	65	62,701,372.08	87,485,939.84
应收股利	6			预收帐款	66	32,251,840.08	42,613,887.25
应收帐款	7	113,817,515.42	115,824,892.61	其他应付款	67	70,554,969.06	51,372,990.69
预付帐款	8			应付工资	68	644,670.00	324,000.00
其他应收款	10	821,498,572.11	593,848,968.14	应付福利费	70	1,728,364.54	2,374,301.53
存货	11	297,741,570.42	346,721,342.37	应交税金	71	34,165,165.77	20,082,593.03
待摊费用	12	88,879.00	230,584.37	应付股利	72	29,453,647.24	29,453,647.24
一年内到期的长期债权投资	30			其他未交款	76	457,232.14	75,968.91
其他流动资产	33			预提费用		167,867,537.81	123,383,963.09
	35	-	-	预计负债		-	-
	36	-	-	一年内到期的长期负债		-	-
				其他流动负债			
				流动负债合计		1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
				长期负债：			
流动资产合计	39	1,314,701,701.10	1,110,865,526.76	长期借款	81	-	-
		-	-	应付债券	82	-	-
长期投资：		-	-	长期应付款	83		-
长期股权投资	40	47,329,690.31	60,677,432.29	专项应付款	84		-
长期债权投资	41			其他长期负债	85	-	-
长期投资合计	42	47,329,690.31	60,677,432.29	长期负债合计	88		-
	43					-	-
	44			递延税款贷项：		-	-
固定资产：		-	-	递延税款贷项	89	-	-
固定资产原价	45	213,502,142.96	250,822,558.41			-	-
减：累计折旧	46	76,820,549.70	82,788,405.59			-	-
固定资产净值	47	136,681,593.26	168,034,152.82	负 债 合 计	90	1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
工程物资	48	-	-			-	-
在建工程	49	-	-	少数股东权益：		-	-
固定资产清理	50	-	1,554.50	少数股东权益	91	-	-
	51	-	-			-	-
固定资产合计	53	136,681,593.26	168,035,707.32	股东权益：		-	-
		-	-	股本	92	541,799,175.00	541,799,175.00
				减：已归还投资			
				股本净额			
无形及其他资产：		-	-	资本公积	93	306,007,801.60	306,007,801.60
无形资产	54	-	-	盈余公积	94	62,919,127.11	62,919,127.11
开办费	55			其中：法定公益金	95	62,919,127.11	62,919,127.11
长期待摊费用	56	-	-	未分配利润	96	(630,254,706.12)	(628,637,772.15)
其他长期资产	57	-	-	外币报表折算差额	97	5,409,156.08	5,409,156.08
无形及其他资产合计	58			本企业股东权益合计	98	285,880,553.67	287,497,487.64
		-	-			-	-
递延税款借项：		-	-	股东权益合计	99	285,880,553.67	287,497,487.64
递延税款借项	59	5,892,386.81	3,873,112.65			-	-
						-	-
资 产 总 计	60	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02	负 债 及 股 东 权 益 总 计	100	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02

企业负责人：

财务经理：

会计主管：

制表人：

(集团)资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2002 年 09 月

单位：元

资 产	行次	年初数	期末数	负 债 及 股 东 权 益	行次	年初数	期末数
流动资产	1			流动负债：			
货币资金	2	294,093,999.24	232,654,240.01	短期借款	61	953,600,019.09	1,063,286,999.80
结算中心存款	3	-	-	结算中心借款	62	-	-
短期投资	6	34,384,792.73	33,829,172.77	内部单位存款	63	-	-
内部单位贷款	7	-	-	应付票据	64	30,000,000.00	68,000,000.00
应收票据	8	-	-	应付帐款	65	146,288,799.43	150,635,765.65
应收股利	9	-	-	预收货款	66	335,394,255.25	491,745,254.56
应收利息	10	-	-	代销商品款	67	-	-
应收帐款	11	139,812,981.30	166,187,170.00	其他应付款	68	294,050,381.51	240,192,403.48
预付货款	12	1,473,963.00	5,475,477.32	应付内部单位款	69	-	-
其他应收款	13	168,582,892.70	108,604,847.89	应付工资	70	7,952,438.22	7,483,457.62
存货	32	1,339,638,085.00	1,580,831,338.39	应付福利费	71	10,054,385.14	11,487,282.60
待摊费用	33	3,301,662.06	3,724,725.41	应交税金	72	49,085,723.71	26,921,335.28
一年内到期的长期股权投资	35	-	-	应付股利	73	29,453,647.24	29,453,647.24
其他流动资产	36	-	-	其他未交款	74	535,969.68	138,418.60
				预提费用	75	173,166,806.94	126,697,760.49
		-		一年内到期的长期负债	76	-	-
				其他流动负债	77	-	-
						-	
						-	
流动资产合计	39	1,981,288,376.03	2,131,306,971.79	流动负债合计	80	2,029,582,426.21	2,216,042,325.32
						-	
				长期负债		-	
长期投资		-		长期借款	81	2,594,493.00	2,594,493.00
长期股权投资	40	149,994,553.93	155,037,791.25	应付债券	82	-	-
长期债权投资	41	-	-	长期应付款	83	44,446,190.16	44,230,076.06
长期投资合计	42	149,994,553.93	155,037,791.25	其他长期负债	85	62,567,729.05	62,567,729.05
				长期负债合计	88	109,608,412.21	109,392,298.11
						-	
				递延税款贷项		-	
				递延税款贷项	88	-	-
		-				-	
固定资产		-				-	
固定资产原价	45	333,768,763.19	368,110,116.03			-	
减：累计折旧	46	135,349,246.67	145,066,391.28	负 债 合 计	90	2,139,190,838.42	2,325,434,623.43
固定资产净值	47	198,419,516.52	223,043,724.75			-	
工程物资	48	-	-	少数股东权益		-	
在建工程	49	-	9,000.00	少数股东权益	91	23,562,311.20	25,322,338.63
固定资产清理	50	-	9,254.50			-	
固定资产合计	53	198,419,516.52	223,061,979.25	股东权益		-	
		-		股本	92	541,799,175.00	541,799,175.00
无形及其他资产		-		资本公积	93	306,007,801.60	306,007,801.60
无形资产	54	78,988,832.35	77,734,669.95	盈余公积	94	62,919,127.11	62,919,127.11
开办费	55	-	-	其中：公益金	95	62,919,127.11	62,919,127.11
长期待摊费用	56	20,994,565.11	37,137,401.57	未分配利润	96	-630,254,706.12	-621,625,307.21
其他长期资产	57	-	-	外币报表折算差额	97	5,409,156.08	5,409,156.08
无形及其他资产合计	58	99,983,397.46	114,872,071.52	本企业股东权益合计	98	285,880,553.67	294,509,952.58
		-				-	
递延税款借项		-		股东权益合计	99	309,442,864.87	319,832,291.21
递延税款借项	59	18,947,859.35	20,988,100.83				
资 产 总 计	60	2,448,633,703.29	2,645,266,914.64	负债和股东权益总计	100	2,448,633,703.29	2,645,266,914.64

(本部)合并资产负债表

深圳市物业发展集团股份有限公司

2002-9-30

金额单位：人民币元

资 产	行次	年 初 数	期 末 数	负 债 及 股 东 权 益	行次	年 初 数	期 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	77,058,433.01	49,744,008.13	短期借款	61	818,900,019.09	698,786,999.80
短期投资	3	4,496,731.14	4,495,731.14	应付票据	63		
应收票据	5			应付帐款	65	62,701,372.08	87,485,939.84
应收股利	6			预收帐款	66	32,251,840.08	42,613,887.25
应收帐款	7	113,817,515.42	115,824,892.61	其他应付款	67	70,554,969.06	51,372,990.69
预付帐款	8			应付工资	68	644,670.00	324,000.00
其他应收款	10	821,498,572.11	593,848,968.14	应付福利费	70	1,728,364.54	2,374,301.53
存货	11	297,741,570.42	346,721,342.37	应交税金	71	34,165,165.77	20,082,593.03
待摊费用	12	88,879.00	230,584.37	应付股利	72	29,453,647.24	29,453,647.24
一年内到期的长期债权投资	30			其他未交款	76	457,232.14	75,968.91
其他流动资产	33			预提费用		167,867,537.81	123,383,963.09
	35	-	-	预计负债		-	-
	36	-	-	一年内到期的长期负债		-	-
				其他流动负债			
				流动负债合计		1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
				长期负债：			
流动资产合计	39	1,314,701,701.10	1,110,865,526.76	长期借款	81	-	-
		-	-	应付债券	82	-	-
长期投资：		-	-	长期应付款	83		-
长期股权投资	40	47,329,690.31	60,677,432.29	专项应付款	84		-
长期债权投资	41			其他长期负债	85	-	-
长期投资合计	42	47,329,690.31	60,677,432.29	长期负债合计	88		-
	43					-	-
	44			递延税款贷项：		-	-
固定资产：		-	-	递延税款贷项	89	-	-
固定资产原价	45	213,502,142.96	250,822,558.41			-	-
减：累计折旧	46	76,820,549.70	82,788,405.59			-	-
固定资产净值	47	136,681,593.26	168,034,152.82	负 债 合 计	90	1,218,724,817.81	1,055,954,291.38
工程物资	48	-	-			-	-
在建工程	49	-	-	少数股东权益：		-	-
固定资产清理	50	-	1,554.50	少数股东权益	91	-	-
	51	-	-			-	-
固定资产合计	53	136,681,593.26	168,035,707.32	股东权益：		-	-
		-	-	股本	92	541,799,175.00	541,799,175.00
				减：已归还投资			
				股本净额			
无形及其他资产：		-	-	资本公积	93	306,007,801.60	306,007,801.60
无形资产	54	-	-	盈余公积	94	62,919,127.11	62,919,127.11
开办费	55			其中：法定公益金	95	62,919,127.11	62,919,127.11
长期待摊费用	56	-	-	未分配利润	96	(630,254,706.12)	(628,637,772.15)
其他长期资产	57	-	-	外币报表折算差额	97	5,409,156.08	5,409,156.08
无形及其他资产合计	58			本企业股东权益合计	98	285,880,553.67	287,497,487.64
		-	-			-	-
递延税款借项：		-	-	股东权益合计	99	285,880,553.67	287,497,487.64
递延税款借项	59	5,892,386.81	3,873,112.65			-	-
						-	-
资 产 总 计	60	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02	负 债 及 股 东 权 益 总 计	100	1,504,605,371.48	1,343,451,779.02

企业负责人：

财务经理：

会计主管：

制表人：

(本部)合并损益表

深圳市物业发展集团股份有限公司

2002-9-30

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年累计	本报告期	上年同期	补充资料 1：利润分配表			
					项 目	行次	本年累计	上年同期
一、主营业务收入	1	24,022,192.36	9,175,680.90	17,342,797.45	一、净利润	1	1,616,933.97	(1,796,841.15)
减：折扣与折让	2				加 年初未分配利润	2	(630,254,706.12)	(650,534,919.16)
主营业务收入净额	3	24,022,192.36	9,175,680.90	17,342,797.45	盈余公积转入	4		-
减：主营业务成本	4	3,901,760.43	1,388,606.51	5,146,577.52	二、可供分配利润	8	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
主营业务税金及附加	5	1,226,292.05	477,135.34	851,396.27	减：提取法定盈余公积	9		-
二、主营业务利润	6	18,894,139.88	7,309,939.05	11,344,823.66	提取法定公益金	10		-
加：其他业务利润	7	9,000,000.00		11,200.00	三、可供股东分配的利润	11	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
减：存货跌价准备	8	-		-	减：应付优股股利	12		-
营业费用	9	86,782.25	22,201.75	146,873.15	提取任意盈余公积	13		-
管理费用	10	29,985,938.92	8,117,705.04	27,052,154.91	应付普通股股利	14		-
财务费用	11	7,604,756.60	2,814,357.85	24,445,895.17	转作股本的普通股股利	15		-
三、营业利润	12	(9,783,337.89)	(3,644,325.59)	(40,288,899.57)	四、未分配利润（累计分红基金留存）	20	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
加：投资收益	13	11,485,709.06	(1,624,870.83)	35,423,379.39	附注：		上年实际数	本年累计数
补贴收入	14	-		-				
营业外收入	15	22,045.83		3,157,039.13				
减：营业外支出	16	107,483.03	50,000.00	88,360.10	非常项目			
四、利润总额	17	1,616,933.97	(5,319,196.42)	(1,796,841.15)	1、出售、处置部门或被投资单位			
减：所得税	20				2、自然灾害发生的损失			
少数股东权益	21				3、会计政策变更			
五、净利润	22	1,616,933.97	(5,319,196.42)	(1,796,841.15)	4、其他			

企业负责人：

财务经理：

会计主管：

制表人：

(本部)合并损益表

深圳市物业发展集团股份有限公司

2002-9-30

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年累计	本报告期	上年同期	补充资料 1：利润分配表			
					项 目	行次	本年累计	上年同期
一、主营业务收入	1	24,022,192.36	9,175,680.90	17,342,797.45	一、净利润	1	1,616,933.97	(1,796,841.15)
减：折扣与折让	2				加 年初未分配利润	2	(630,254,706.12)	(650,534,919.16)
主营业务收入净额	3	24,022,192.36	9,175,680.90	17,342,797.45	盈余公积转入	4		-
减：主营业务成本	4	3,901,760.43	1,388,606.51	5,146,577.52	二、可供分配利润	8	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
主营业务税金及附加	5	1,226,292.05	477,135.34	851,396.27	减：提取法定盈余公积	9		-
二、主营业务利润	6	18,894,139.88	7,309,939.05	11,344,823.66	提取法定公益金	10		-
加：其他业务利润	7	9,000,000.00		11,200.00	三、可供股东分配的利润	11	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
减：存货跌价准备	8	-		-	减：应付优股股利	12		-
营业费用	9	86,782.25	22,201.75	146,873.15	提取任意盈余公积	13		-
管理费用	10	29,985,938.92	8,117,705.04	27,052,154.91	应付普通股股利	14		-
财务费用	11	7,604,756.60	2,814,357.85	24,445,895.17	转作股本的普通股股利	15		-
三、营业利润	12	(9,783,337.89)	(3,644,325.59)	(40,288,899.57)	四、未分配利润（累计分红基金留存）	20	(628,637,772.15)	(652,331,760.31)
加：投资收益	13	11,485,709.06	(1,624,870.83)	35,423,379.39	附注：		上年实际数	本年累计数
补贴收入	14	-		-				
营业外收入	15	22,045.83		3,157,039.13				
减：营业外支出	16	107,483.03	50,000.00	88,360.10	非常项目			
四、利润总额	17	1,616,933.97	(5,319,196.42)	(1,796,841.15)	1、出售、处置部门或被投资单位			
减：所得税	20				2、自然灾害发生的损失			
少数股东权益	21				3、会计政策变更			
五、净利润	22	1,616,933.97	(5,319,196.42)	(1,796,841.15)	4、其他			

企业负责人：

财务经理：

会计主管：

制表人：