

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2003 年度报告

2004 年 4 月 19 日

重要提示：

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

三位董事因故未能出席本次会议，但均于会前审议了会议材料。其中，董事郭元先、杨顺成委托田承刚董事长，张建军委托孔雨泉对本次会议所涉的全部议题投了赞成票。

武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。本公司董事会、监事会对所涉及的相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

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

本报告分别以中英文编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目 录

一、公司基本情况简介.....	3
二、会计数据和业务数据摘要.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	7
五、公司治理结构.....	9
六、股东大会简介.....	10
七、董事会报告.....	12
八、监事会报告.....	21
九、重要事项.....	23
十、财务报告.....	27
十一、备查文件目录.....	27

一、公司基本情况简介

- 1、**中文名：**深圳市物业发展（集团）股份有限公司（简称“物业集团”）
英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.
(PRD)
- 2、**法定代表人：**田承刚
- 3、**董事会秘书：**郭玉梅
证券事务代表：董巍
电话：0755-82211020
传真：0755-82210610、82212043
联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层
电子信箱：szprd@163.com
- 4、**注册、办公地点：**深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
邮政编码：518014
- 5、**信息披露媒体：**A 股：《证券时报》，B 股：《大公报》
登载年报指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>
年报备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室
- 6、**股票上市交易所：**深圳证券交易所
简称：ST 深物业（000011）ST 物业 B（200011）
- 7、**注册登记日期：**1983 年 1 月 17 日
登记地：深圳市工商行政管理局
法人营业执照注册号：4403011027229
税务登记号码：440301192174135
境内会计师事务所：武汉众环会计师事务所有限责任公司
办公地址：武汉国际大厦 B 座 16 楼
境外会计师事务所：香港华融会计师事务所有限公司
办公地址：香港湾仔轩尼诗道 60 号上海实业大厦 1303 室

二、会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度会计数据（单位：元）

利润总额	121,676,376.73
净利润	77,001,831.44
扣除非经常性损益的净利润	124,021,158.47
主营业务利润	363,255,274.91
其他业务利润	1,579,345.53
营业利润	182,335,119.13
投资收益	-15,361,512.84
补贴收入	0
营业外收支净额	-45,297,229.56
经营活动产生的现金流量净额	187,629,855.85
现金及现金等价物净增加额	26,782,432.94

注：扣除的非经营性损益项目和涉及金额(单位:元)

- 1、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生

生的损益：2,589,328.06。

2、短期投资损益：4,498.71

3、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出：-49,613,153.79

合计：-47,019,327.03

境内、外会计制度计算的净利润差异如下：

(单位:元)	
项目	净利润 (2003 年度)
依据中国会计准则计算	77,001,831
摊销数转回至固定资产	171,460
费用摊销调整	-2,714,841
其他	
依据国际会计准则计算	74,458,450

(二) 截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标 (单位：元)

项 目	2003 年度	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	1,079,474,318.91	781,284,955.43	1,021,639,372.64
净利润	77,001,831.44	34,622,176.84	86,206,309.75
总资产	2,437,227,899.69	2,607,979,385.36	2,440,084,079.97
股东权益			
(不含少数股东权益)	474,222,712.97	337,903,702.25	277,151,339.50
每股收益(全面摊薄)	0.142	0.064	0.159
扣除非经常性损益后的			
每股收益	0.229	0.066	0.152
每股净资产	0.875	0.624	0.512
调整后的每股净资产	0.513	0.146	0.076
每股经营活动产生的			
现金流量净额	0.346	-0.064	0.247
全面摊薄净资产收益率	16.24%	10.25%	31.10%
加权平均净资产收益率	20.46%	11.76%	37.05%
扣除非经常性损益后的			
加权平均净资产收益率	32.95%	12.19%	35.42%

(三) 报告期内股东权益变动情况 (单位：元)

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
股本	541,799,175.00			541,799,175.00	

资本公积	337,547,143.59	59,317,179.28		396,864,322.87	债务重组收益 39,029,293.21 元; 转入长期挂 帐无需支付的 应 付 款 20,197,224.05 元; 子公司接受 非现金资产捐 赠90,662.02元 所致
盈余公积	62,919,127.11			62,919,127.11	
其中: 法定公益金	62,919,127.11			62,919,127.11	
未分配利润	-604,361,743.45	77,001,831.44		-527,359,912.01	本年净利润
股东权益 合计	337,903,702.25	136,319,010.72		474,222,712.97	

三、股本变动及股东情况

(一)2003 年度公司股本变动情况

1、股份情况变动表

单位：股

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

2、股票发行与上市情况

至报告期末为止的前三年内本公司未发行股票及衍生证券，未发生任何因送股、配股等原因引起的公司股份总数及结构的变动。公司现存的内部职工股是公司高级管理人员在公司首次发行股票时所认购的内部职工股，发行时间 1991 年 10 月 31 日，发行价格 3.6 元/股，发行数量 650 万股。

(二) 股东情况介绍

1、截至报告期末，本公司股东总户数 44208 户，其中 A 股 35813 户，B 股 8395 户。

2、前十名股东为：

股东名称	持股数（股）	比例(%)
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
深圳市投资管理公司	56,628,000	10.45
深圳市国贸物业管理公司工会	2,516,800	0.46
深圳经济特区免税商品公司	1,573,000	0.29
游贤惠	1,088,174	0.20
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
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
上海致真投资咨询有限公司	480,000	0.09
YUEN, SUI 袁瑞	430,700	0.08

①以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东，游贤惠为公众股股东，YUEN, SUI 袁瑞为外资股东，其余七家为法人股股东；此外，深圳市建设投资控股公司还拥有本公司法人股 485,899 股。

②深圳市建设投资控股公司所持股份在本报告期内未发生质押或冻结情况。

③前三名股东之间不存在关联关系。未知其余七名股东之间是否存在关联关系。

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

作为深圳市三大国有资产经营公司之一，深圳市建设投资控股公司受深圳市政府委托，在市政府授权范围内对本公司的国有资产行使出资者权利。深圳市国有资产管理委员会的常设机构——深圳市国有资产管理办公室（以下简称“市国资办”）代表深圳市政府对深圳市三大国有资产经营公司实施管理，因此深圳市建设投资控股公司的实际控制人为市国资办。市国资办的办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码 518026。

4、本公司第二大股东深圳市投资管理公司，成立于 1988 年 2 月，法定代表人李黑虎先生，是市属全民所有制资产经营公司，注册资本 20 亿元。

5、公司前十名流通股股东情况：

<u>股东名称</u>	<u>持股数(股)</u>	<u>种 类</u>
游贤惠	1,088,174	A 股
YUEN,SUI 袁瑞	430,700	B 股
李雅洁	416,600	A 股
周 亭	414,917	A 股
瑞通实业公司	401,608	B 股
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL (H.K.)LTD	400,000	B 股
邓少萍	392,898	B 股
冯文彬	361,208	B 股
杨添丁	360,000	A 股
黄钧泉	340,010	B 股

注：本公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

1、基本情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持 股数	年末持 股数
田承刚	董事长	男	50	2001.6-2004.6	0	0
方一兵	董事总经理	男	42	2003.2-2004.6	0	0
郭元先	董 事	男	52	2003.2-2004.6	0	0
查生明	董事副总经理	男	55	2001.6-2004.6	18150	18150
杨顺成	董事副总经理	男	56	2003.6-2004.6	0	0
何文华	董事工会主席	男	58	2001.6-2004.6	18150	18150
李 真	董 事	男	39	2001.6-2004.6	0	0
王慧敏	董 事	女	37	2003.2-2004.6	0	0
张建军	独立董事	男	38	2002.6-2004.6	0	0
姜长龙	独立董事	男	39	2003.6-2004.6	0	0
孔雨泉	独立董事	男	39	2003.6-2004.6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	53	2001.6-2004.6	0	0
童庆火	监事 人事部经理	男	40	2001.6-2004.6	0	0
刘家科	监事纪检室副主任	男	54	2001.6-2004.6	0	0
金臣贵	监事审计部副经理	男	56	2001.6-2004.6	0	0
马德琴	监事工会干部	女	50	2001.6-2004.6	0	0
修旭光	党委副书记纪委书记	男	49	2003.6-2007.6	0	0
罗俊德	副总经理	男	53	2003.1-2004.6	0	0
刘胤华	总工程师	男	43	2003.3-2004.6	0	0
郭玉梅	董事会秘书董办主任	女	44	2001.6-2004.6	0	0

董事郭元先先生，在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任副总裁；董事王慧敏女士在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任人力资源部经理；董事李真先生在深圳市投资管理公司任总裁助理、办公室主任。

2、年度报酬情况

①2003 年度根据《深圳市建设投资控股公司直属企业经营者年薪管理办法》，本公司自 5 月 1 日起对董事长和总经理实行了年薪制，并相应调整了本公司原有的经股东大会审议通过的年度薪酬暂行办法。调整后的薪酬办法经董事会审议后，将提交 2003 年度股东大会审定。本公司董事、监事、高级管理人员的年度报酬按公司中高层经营管理人员的年度薪酬办法执行，包括基本薪酬、年功薪酬、激励薪酬。报告期公司董事、监事、高级管理人员年度报酬总额为 590.05 万元（不包括郭元先、王慧敏、李真），其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 169.96 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为 133.67 万元。现任董事、监事、高级管理人员共 20 名，在本公司领取报酬的 14 名，其中年度报酬数额在 47 万元以上的有 3 名，35 万元以上的有 6 名，27 万元以上的有 5 名。

②郭元先、王慧敏、李真三名董事分别在建设控股公司、投资管理公司领薪，未在本公司领取报酬。

③根据本公司《独立董事工作暂行办法》的规定，2003 年度独立董事津贴 3 万元在 2004 年度兑现。

3、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、王慧敏为本公司董事，增选姜长龙、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。

（二）员工情况

本公司现有员工 1930 人，其中生产人员 1108 人，销售人员 167 人，技术人员 589 人，财务人员 79 人，行政人员 138 人，大中专以上文化程度的 1170 人，目前需要承担费用的退休职工 92 人。

五、公司治理结构

（一）治理情况

报告期内，公司制定了《征集投票权实施细则》、《融通资金对外担保的管理规定》、《资产减值准备转回管理规定》等一系列规范制度，重新修订了《董事会议事规则》以及公司《章程》的相关条款，配齐了独立董事，进一步完善了治理结构和公司的内控制度。报告期内，中国证监会深圳证监局(证管办)对本公司进行了例行巡回检查，并出具了限期整改通知书（深证办发字【2003】266 号）。本公司于 2003 年 12 月 18 日召开董事会扩大会议，针对提出的问题研究并制定了整改措施，形成决议，并履行了信息披露义务和报送程序。根据巡检结果和公司运作的实际情况，本公司认为，公司治理的实际状况在总体上与《上市公司治理准则》的规范性文件要求是基本一致的，但有些方面还有待改进。

1、根据深圳市国有资产管理的相关规定，本公司对重大决策均向控股股东报送产权代表报告。报告期内，深圳证监局对此提出限期整改意见，本公司及时将监管意见指出的这一情况如实反馈给控股股东。由于目前深圳市仍未出台新的相应制度，根据有关规定，本公司仍要严格执行产权代表报告制度，控股股东并不直接干预本公司的生产经营工作。今后本公司将在具体运作中，妥善处理好执行产权代表报告制度与公司规范运作的关系，以全体股东利益为工作核心，充分发挥独立董事的作用，如实履行披露义务。

2、改进工作方法，进一步促进董事会的规范运作。

①重新修订《董事会议事规则》，在会议召集、召开程序，决议的签署以及董事会文件资料的签署、传阅方面细化了操作程序。

②以联签形式通过的董事会决议，分别以电子文件和文本文件的形式报送，以保障全体董事、监事的知情权。

③严格执行《董事会议事规则》的各项规定，保证会议通知、相关材料在规

定时间内发出。

④对以通讯表决形式通过的董事会决议，完善了文件签署程序，同时向投资者准确告知决议的表决形式以及每项议题的表决结果。

⑤拟订《投资者关系管理办法》，逐步建立董事、监事、高级管理人员诚信制度，加强信息披露工作。

（二）独立董事履行职责情况

报告期内，年度股东大会增选姜长龙、孔雨泉为本公司独立董事，至此，本公司配齐了三名独立董事：张建军、姜长龙、孔雨泉。独立董事人数、任职资格均符合中国证监会的有关规定。三位独立董事任职以来，根据本公司《章程》和国家有关规定履行职责，并就关联交易、出售资产等重大事项发表了独立意见。

（三）与控股股东在“五分开”方面的情况

本公司具有独立完整的业务及自主经营能力，与控股股东---深圳市建设投资控股公司严格做到了“五分开”：

- 1、本公司自主经营，业务供产销系统独立完整；
- 2、本公司独立聘用员工，劳动人事及工资管理完全独立；
- 3、本公司产权明晰，资产所有权独立；
- 4、本公司拥有独立的办公场所和机构设置；
- 5、本公司拥有完全独立的财务核算体系。

如第五(一)1 款所述，本公司作为国有控股的上市公司，按照深圳市的国有资产管理规定，需执行产权代表报告制度。这种状况并未对本公司的经营活动造成影响。

六、股东大会简介

报告期内本公司董事会召集、召开了三次股东大会：

(一)2003 年 1 月 25 日本公司在指定媒体《证券时报》、《大公报》发布了关于召开 2003 年第一次临时股东大会的通知，大会于 2003 年 2 月 26 日上午 9

时在深圳国贸大厦 39 层如期举行。出席会议的股东及授权代表 5 名，所持股份占总股本的 70.68%；无 B 股股东。执业律师出具了法律意见书。大会一致通过了《关于变更公司董事议案》：由于工作调动原因，吴功成先生、邵湘华先生、张天亮先生提出辞去本公司董事职务，大会选举方一兵先生、郭元先先生、王慧敏女士为本公司董事。相关决议公告于次日在指定媒体及中国证监会指定网址 <http://www.cninfo.com.cn> 刊出。

（二）2003 年 4 月 19 日本公司在指定媒体发出了召开年度股东大会的通知，大会于 2003 年 5 月 23 日上午 9：30 在深圳国贸商业大厦 35 层如期举行。出席会议的股东及授权代表 5 名，所持股份占总股本的 70.68%，无 B 股股东。执业律师出具了法律意见书。会议一致通过：《2002 年度董事会工作报告》、《2002 年度监事会工作报告》、《2002 年度财务决算报告》、《公司 2002 年度报告》、《2002 年度利润分配及弥补亏损的议案》、《修改公司<章程>的议案》、《2002 年度会计师事务所聘用情况的报告》、《聘用 2003 年度会计师事务所议案》、《公司董事变更的议案》、《增补独立董事的议案》，杨顺成当选本公司董事，增选姜长龙、孔雨泉为本公司独立董事。相关决议公告于次日在指定媒体及中国证监会指定网址 <http://www.cninfo.com.cn> 刊出。

（三）2003 年 11 月 15 日本公司在指定媒体《证券时报》、《大公报》发布了关于召开 2003 年第二次临时股东大会的通知，大会于 2003 年 12 月 18 日上午 9：30 在深圳国贸大厦 39 层如期举行。出席会议的股东及授权代表 8 名，所持股份占总股本的 70.69%，其中 B 股股东 1 名。执业律师出具了法律意见书。大会一致通过了《关于向控股股东出售房产的议案》，大会同意本公司与控股股东深圳市建设投资控股公司签署《房产买卖意向书》，将本公司拥有的位于深圳市福田区福强路“福民大厦”裙楼二、三层 6,837.24 平方米房产出售给深圳市建设投资控股公司，涉及金额 8204.69 万元。相关决议公告于次日在指定媒体及中国证监会指定网址 <http://www.cninfo.com.cn> 刊出。

七、董事会报告

（一）经营状况分析

2003 年度本公司主营业务收入 1,079,474,318.91 元,比上年增长 38%; 主营业务利润 363,255,274.91 元,比上年增长 60%; 净利润 77,001,831.44 元,比上年增长 122%。截止报告期末,股东权益 474,222,712.97 元,与年初相比有增长,主要因为:

1、部分房地产项目达到竣工结算条件,导致净利润增加;

2、报告期内增加了资本公积,包括债务重组收益 39,029,293.21 元、将长期挂帐无需支付的应付款 20,197,224.05 元转入以及下属子公司接受非现金资产捐赠 90,662.02 元所致。

3、本年度经营活动产生的现金流量净额为 18763 万元,是由于加大销售及资金回笼力度,扭转了上年该项指标为负数的局面。

（二）报告期内经营情况

1、主营业务的范围及经营情况:

本公司是以房地产开发、物业租赁与管理为主业的大型房地产专业公司,兼营出租车客运、商品百货、餐饮业。全年主营业务收入 10.79 亿元,主营业务利润 1.22 亿元。主要构成如下:

①按行业划分:

房地产开发业收入 899838 千元,利润 187274 千元;

物业管理及租赁业收入 123633 千元,利润 -4484 千元;

出租车客运收入 28359 千元,利润 4937 千元;

商业经营收入 37980 千元,利润 -2539 千元;

旅游饮食业务 5942 千元,利润-1782 千元。

②按地区分:

深圳地区收入 845270 千元,主营业务利润 128279 千元;

华东地区收入 211734 千元,主营业务利润 51770 千元;

海南地区收入 22470 千元,主营业务利润 2286 千元。

③主营业务收入或主营业务利润总额 10%以上的主要产品，其产品销售收入、产品销售成本、毛利率见下表：

单位：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	899838	525832	41.56	69.90	47.30	27.48
物业管理及 租赁	123633	98781	20.10	2.77	9.96	-20.65
商业零售	37980	34966	7.94	-62.53	-50.51	-73.79
出租车客运	28359	7249	74.44	-15.49	-16.20	0.30
旅游饮食	5942	2857	51.92	3.25	35.13	-17.93

④报告期内主营业务盈利能力较上一报告期增加的说明：

由于房地产开发行业的特点，房地产开发项目竣工结算一般需要 2-3 年的时间周期。报告期内，有皇御苑 B 区、上海田园都市四期等房地产项目达到竣工结算条件，故主营业务赢利能力较上一报告期有大幅度的增加。

2、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：千元

公司名称	注册 资本	主营业务	占股 比例	资产 规模	净利润
深圳市皇城地产 有限公司	25000	从事皇岗口岸配套商业服务设施的开发、建设、经营、管理	100%	1146984	150467
深圳市国贸汽车 实业公司	29850	汽车客运、汽车出租	100%	124255	6008
深圳市国贸物业 管理公司	20000	楼宇管理	100%	126848	1183
上海深圳物业发 展有限公司	50000	从事上海房地产开发	100%	130570	49684

3、主要供应商、客户情况：

本公司在从事房地产开发业务时，以项目招标形式将所开发的房地产项目总包给中标的承建公司，建筑材料由承建公司负责提供。

本公司商品房销售对象主要是个人购房客户，一般没有批量的购房客户。前

5 名客户销售的数额占公司总销售额 1%。

4、在经营中出现的问题及解决方案

面对竞争日趋激烈的市场环境，本公司近年采取了一系列措施，在调整经营策略，剥离不良资产、优化产业结构等方面取得了突破性进展，但仍面临经营资金严重不足，历史遗留问题包袱还比较沉重，开拓市场能力亟待加强等诸多问题。针对这些困难，董事会采取的措施见本报告第八（六）“2004 年经营计划和主要措施”。

（三）报告期内投资情况

1、报告期内本公司未募集资金，也无之前募集资金的延续使用情况。

2、报告期内非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况说明：

单位：千元

项目名称	投资金额	项目进度	项目收益情况	项目收益率
都市金堡项目	113000	年底部分封顶	年底未竣工	——
皇御苑 B 区	342670	年底竣工入伙	销售 51%	18~22%
上海田园都市四、五期	110000	四期竣工、五期封顶	四期销售 100%	18~20%
合 计	565670	——	——	——

（四）董事会就财务经营情况的分析

1、主要财务指标变动情况

报告期内，公司经营业务增长，资产质量提升，财务状况稳健。

单位：千元

项 目	本年数	上年数	增减额	增减率
总资产	2,437,228	2,607,979	-170,751	-6.55%
存货	1,422,358	1,461,647	-39,289	-2.69%
长期负债	227,484	353,857	-126,373	-35.71%
股东权益	474,223	337,904	136,319	40.34%
主营业务利润	363,255	226,583	136,672	60.32%
净利润	77,002	34,622	42,380	122.41%
现金及现金等价物净增加额	26,782	-38,068	----	----

说明：

①总资产减少主要是因为本年度公司加大了应收款项催收力度和处理力度，应收款项减少所致。

②存货减少主要是因为本年度销售商品房，结转相应成本所致。

③长期负债减少主要是因为公司偿还了部分长期银行借款。

④股东权益增加主要是因为公司实现净利润77,001,831.44元以及债务重组收益39,029,293.21元；将长期挂帐无需支付的应付款20,197,224.05元转入以及下属子公司接受非现金资产捐赠90,662.02元所致。

⑤主营业务利润增加主要是因为房地产销售，结转收入所致。

⑥净利润增加主要是因为主营业务利润增加所致。

⑦现金及现金等价物净增加额增加主要是因为房地产销售，回笼资金所致。

2、利润构成变动及原因：

	金额（千元）		占利润总额的比例（%）	
	2003 年	2002 年	2003 年	2002 年
利润总额	121,676	44,509	—	—
主营业务利润	363,255	226,583	298.54	509.07
其他业务利润	1,579	11,723	1.30	26.33
期间费用	182,500	194,604	149.99	437.22
投资收益	-15,362	-15,266	-12.63	-34.30
补贴收入	0	0	0.00	0.00
营业外收支净额	-45,297	16,073	-37.23	36.11

说明：

①报告期间利润总额比上年同期增长 173%，主要原因是本报告期房地产销售增加，结转收入。

②期间费用同比减少 12,104 万，主要原因是公司加大了成本费用控制力度。

③投资收益与去年相比，没有明显变化。

④营业外收支净额本年变化较大，主要原因是本报告期营业外支出中有 50,002,304.07 元的诉讼事项预计负债。

（五）对武汉众环会计师事务所出具的带解释说明的无保留意见审计报告的说明：

如会计报表附注（八）1（1）所述，本公司向广东省高级人民法院提出的关于海艺实业（深圳）有限公司等八家业主房地产买卖合同诉讼案件的再审申请于2003年被驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行，目前本公司正在积极办理向最高人民法院申请再审事宜。本公司根据提存财产账面价值本年度预计了相关损失 41,772,906.07 元。

如会计报表附注（八）1（2）所述，2001 年 7 月广东省高级人民法院判令深圳市基永物业发展公司支付本公司 14,386 万元转让款，并强制执行查封了对方约 2.8 万平方米的房产，后因中国工商银行浙江省分行对本公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除本公司对深圳市基永物业发展公司约 1 万平方米房产的查封。本公司已向广东省高级人民法院提出异议，该异议正在被审查的过程中。

如会计报表附注（八）1（3）所述，根据广东省高级人民法院作出的（2002）粤高法民一终字第 90 号判决，本公司应支付湖北省对外经济合作厅驻深圳办本金 1,080 万元及相应的利息，本公司本期预计相关损失 8,229,398 元。

如会计报表附注（八）1（4）所述，本公司与黄福民的诉讼案件仍在审理过程之中。

如会计报表附注（八）1（5）所述，深圳罗湖大酒店有限公司破产清算，本公司已对账面应收深圳罗湖大酒店有限公司债权 33,950,771.58 元计提坏账准备 6,950,000.00 元。预计可收回金额 2700 万元。

如会计报表附注（八）2（1）所述，本公司为金田实业（集团）股份有限公司（简称“金田公司”）向交行长春分行贷款 5900 万元提供担保。由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春分行要求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吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进行了查封。该行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了本公司国贸商业大厦 18 套房产；于 2004 年 3 月 31 日查封了公司

开发的俊峰丽舍 169 套在建房产的产权。本公司认为上述查封属于超额查封，公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封。

另外，本公司还为金田公司向农行深圳分行国贸支行（下称“国贸农行”）贷款 600 万元提供担保。金田公司到期未偿还贷款，本公司承担连带责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农行申请查封了本公司拥有的川投长钢法人股。公司已查找到金田公司相应数额的财产提供给国贸农行（已由深圳中院查封）。农行同意暂不要求公司承担连带责任。

对于上述事项，本公司已经合理估计了相关损失，如武汉众环会计师事务所的审议报告表明：上述说明事项不属于《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 14 号—非标准无保留审计意见及其涉及事项的处理》中规定的明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范的情况，在审计报告中特别说明旨在提请投资者特别关注，并不构成对会计报表的任何保留，也不影响已发表的审计意见类型。

（六）2004 年度经营计划及主要措施

2004 年，本公司将紧紧围绕以房地产开发经营和物业租赁两条主线，物业管理、汽车运输、餐饮服务经营为辅的经营整合方针，进一步规范企业经营管理、推进组织人事制度改革和信息化建设，抓住机遇、加快发展。

2004 年度本公司将切实做好以下几方面的工作：

1、切实抓好重点房地产项目的施工与销售，以成本管理为核心，严格项目责任书管理，全面提升各项管理水平，确保房地产开发主业的利润增长点。

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

3、加强收益性物业租赁经营工作，成立租赁部，按事业部制运营，专司租赁业务。

4、抓紧土地储备工作，增强可持续发展后劲。

5、面对国企改革的大形势，积极进取、开拓创新，充分考虑公司利益和股东利益。

（七）董事会日常工作

1、报告期内董事会会议召开情况：

<u>会议时间</u>	<u>主要内容</u>
2003.1.24:	临时会议，聘任方一兵为总经理、罗俊德为副总经理；吴功成、邵湘华、张天亮提出辞去本公司董事职务，董事会提名方一兵、郭元先、王慧敏为董事候选人；拟定召开临时股东大会事宜；固定资产报废议案；部分子公司法人代表变更议案。
2003.4.16:	审议 2002 年报及摘要、董事会工作报告、年度财务决算报告；审议利润分配及弥补亏损、计提各项准备金、经营投资计划、董事变更及增补独立董事、变更会计师事务所、修改章程、固定资产核销等议案。
2003.4.25:	临时会议，以通讯表决方式通过公司第一季度报告。
2003.8.11:	审议半年度报告及摘要、上半年利润分配方案、固定资产报废议案、《征集投票权实施细则》、《股东大会议事规则修正案》
2003.10.22:	临时会议，以通讯表决方式通过公司第三季度报告。
2003.11.14:	临时会议，以通讯表决方式通过与大股东签署福民大厦买卖意向书。
2003.12.18:	通报中国证监会深圳证监局巡检情况、审议整改措施报告、修订董事会议事规则、审议制定对外担保管理规定暨修订章程议案、制定资产减值准备转回管理规定。

2、2003 年度，本公司严格落实股东大会的各项议案，包括弥补以前年度亏损、聘请境内外会计师事务所、履行与深圳市建设投资控股公司的房地产买卖协议等议案。

（八）经董事会研究决定，2003 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本，利润收益用于弥补以前年度亏损。此预案将提交年度股东大会审议。

（九）按照（证监发〔2003〕56 号）文件要求的说明事项。

1、注册会计师对关联方占用资金情况说明：

武汉众环会计师事务所接受深圳市物业（集团）股份有限公司全体股东的委托，对该公司 2003 年度财务报告进行了审计。依据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，特将深圳市物业（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况说明如下：2003 年深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方全年累计占用上市公司资金 7,872,732.80 元，其中经营性占用上市公司资金 226,800.00 元，非经营性占用上市公司资金 7,645,932.80 元。截止 2003 年 12 月 31 日，深圳市物业（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方共占用上市公司资金 212,694,772.19 元，其中经营性占用上市公司资金 205,048,839.39 元，非经营性占用上市公司资金 7,645,932.80 元。具体情况如下表：

序号	资金占用方名称	与上市公司的关系	相对应的会计科目	会计科目 2003 年累计借方发生额总计	会计科目 2003 年累计贷方发生额总计	2002 年 12 月 31 日占用资金数额	2003 年 12 月 31 日占用资金数额
	经营性占用资金:						
1	深圳国贸天安物业有限公司	合营公司	其他应收款			44,188,904.22	44,188,904.22
2	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	其他应收款			82,948.22	82,948.22
3	深业地产发展有限公司	控股子公司	其他应收款	226,800.00		144,893,862.22	145,120,662.22
4	深圳国贸实业发展有限公司	持有其 38.33%股权	其他应收款		150,000.00	2,581,652.48	2,431,652.48
5	安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30%股权	其他应收款			11,477,408.00	11,477,408.00
6	深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26%股权	其他应收款			1,747,264.25	1,747,264.25
	经营性占用资金小计			226,800.00	150,000.00	204,972,039.39	205,048,839.39
	非经营性占用资金:						
1	深圳市建设投资控股公司	公司第一大股东	其他应收款	7,645,932.80			7,645,932.80
	非经营性占用资金小计			7,645,932.80			7,645,932.80
	占用资金合计			7,872,732.80	150,000.00	204,972,039.39	212,694,772.19

备注 1、深业地产发展有限公司期末余额 145,120,662.22 元，计提坏账准备 103,181,589.82 元。

2、深圳国贸实业发展有限公司、安徽南鹏造纸有限公司、深圳物方陶瓷工业有限公司往来余额全额计提坏账准备。

2、独立董事姜长龙、孔雨泉、张建军的专项说明：

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

一、关联方占用资金事项。截至本报告期末，本公司控股股东及其他关联方共占用本公司资金 212,694,772.19 元，其中经营性占用资金 205,048,839.39 元，占用方为本公司子公司及参股公司；非经营性占用资金 7,645,932.80 元，占用方为控股股东深圳市建设投资控股公司。上述款项主要是基于正常的生产经营历史形成的。按照《通知》要求，公司将采取切实措施，力争逐年降低资金占用量。

二、贷款担保事项。①为金田担保事项详见本报告第九“重要事项”；②为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田支行 7,000 万元贷款提供担保是基于正常的经营需要，决策程序符合公司规定。③公司及公司子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保 76,155 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。

本公司已于 2003 年 12 月 18 日召开董事会通过了“关于制定对外担保管理规定暨修改公司《章程》的议案”，进一步严格控制对外担保风险，规范审批程序。我们认为，公司的上述措施将有利于促进公司规范，保护中小股东的合法权益。

八、监事会报告

2003 年监事会举行了五次会议：

第一次会议于 2003 年 4 月 16 日召开，审议并通过了二〇〇二年度监事会工作报告，检查审核了公司年报是否客观真实地反映公司的经营情况和财务状况。

第二次会议于 2003 年 6 月 27 日召开，会议学习了建设控股公司《2002 年度监事会工作报告》精神，对《报告》中“2003 年工作重点”进行讨论，加深理解，并据以调整本公司监事会 2003 年的工作重点。会议还听取了子公司监事会的工作汇报，听取了本公司上半年财务状况和资金运作的情况汇报。监事会审议通过了

公司监事会工作机构及工作人员设置的议案。

第三次会议于 2003 年 8 月 11 日召开，会议审议并通过了《监事会 2003 年上半年工作报告》，对《2003 年上半年报告》及《摘要》发表了监事会的独立意见，并形成决议通过媒体向全体股东公告。

第四次会议于 2003 年 12 月 8 日召开，主要内容是学习领会深圳证管办“深证监办字〔2003〕266 号”文件《关于要求深圳市物业发展（集团）股份有限公司整改问题的通知》精神，讨论落实整改的意见，形成会议纪要报深圳市证券监管办公室。

第五次会议于 2003 年 12 月 19 日召开，学习深圳市证管办主任张云东关于《提高治理规范水平，促进上市公司发展》的报告，讨论公司在规范运作过程中存在的不足及整改的措施，将会议讨论情况形成文字上报深圳市证券监管办公室。

全体监事会成员列席了各次公司董事会会议，依据《公司法》、《上市公司治理准则》和本公司《章程》，对公司董事会、经营班子依法运作情况进行了监督，查阅了公司重大经营活动的相关资料，严格履行了监督职责。监事会对公司有关事项的独立意见如下：

1、公司依法运作情况。根据本公司 2003 年各项工作的情况来看，公司董事会和经营班子的运作是遵守《公司法》、《上市公司治理准则》和本公司《章程》的，能贯彻执行股东大会决议。公司董事和高级管理人员，在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司《章程》的行为，也未发现有滥用职权和损害公司利益的行为。监事会认为：2003 年度公司加大了生产经营的管理力度，取得了显著的经营成果，实现利润总额 1.21 亿元，这是公司董事会和公司经营班子带领公司全体员工共同努力的结果。

2、检查公司财务的情况。经检查公司财务会计资料和有关规章制度，监事会认为公司的内部控制制度健全、管理完善，本年度的会计核算符合上市公司财务制度，各项准备金的计提严格按照公司内部控制制度并履行了必要的相关批准程序。经会计师事务所审计，公司的财务报告是真实、客观、准确地反映公司的财

务状况和经营成果的。

3、本年度内公司未对外募集资金。

4、在公司资产整合、出售资产活动中未发现不合理交易、内幕交易和其他损害部分股东权益或造成公司资产流失的行为。

5、关联交易情况。

本公司将拥有的福民大厦裙楼二、三层商品房，以合理价格出售给控股股东深圳市建设投资控股公司，此项交易对盘活公司存量房产，改善财务状况产生了积极影响。公司按照法定程序，于 2003 年 12 月 18 日召开临时股东大会对该关联交易进行审议，获通过后开始实施，并按规定进行了信息披露。监事会认为：该关联交易不存在违背有关法律法规及损害中小股东利益的情况。

6、关于审计意见。

武汉众环会计师事务所出具了带解释说明的无保留意见审计报告，监事会对审计报告中解释性说明所涉及的情况进行了认真地查询了解，监事会认为公司董事会和管理层对涉及事项所作的说明是符合公司实际情况的，所采取的相关会计处理是符合财务会计政策的。

九、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、本公司在 2000 年报、2001 年报、2002 年报披露的“海艺公司”案，因二审判决认定事实不清，适用法律不当，广东省高院应本公司申请于 1999 年 8 月决定对本案进行再审。根据该再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。2003 年底，广东省高院经过审查驳回了本公司的申请。再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东高院申请强制执行。目前本公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。

2、本公司在 2000 年报、2001 年 4 月 12 日临时公告、2001 年报、2002 年报披露的“基永公司”案，广东省高院依法判决本公司与基永公司签定的转让合同有效，基永公司应当向本公司支付合同规定的转让款人民币 1.4 亿元。本公司已

向广东省高院申请强制执行，本案正在执行过程中。

3、本公司在 2001 年 8 月 18 日临时公告、2001 年报、2002 年报以及 2003 年 1 月 29 日临时公告中披露的“黄福明”案，仍在审理之中。

4、本公司在 2001 年报、2002 年报以及 2003 年 7 月 23 日临时公告中披露的“罗湖大酒店”破产事项，本公司已向深圳中院申报了港币 3200 余万元、人民币 2200 余万元的债权。该案现处于破产财产的清查回收过程中。2003 年 7 月 4 日，“罗湖大酒店”清算组初步确认本公司债权总额为人民币 38,431,233.92 元。2003 年 7 月 17 日，在广东省旭通达拍卖有限公司举行的拍卖会上，罗湖大酒店的酒店大楼本体部分以人民币 7,350 万元的价格被卖出。本公司申报的债权预计可收回金额人民币 2700 万元。

（二）重大出售资产情况

1、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。本公司在 2003 年 4 月 29 日第一季度报告中做了披露，交易款项也已全部收妥。该项交易使本公司理清了历史遗留问题，收回投资并略有盈余。

2、2003年8月21日在临时公告中披露了与招商银行签署《深圳市房地产买卖合同》事宜，将本公司开发的福民大厦裙楼一层建筑面积2851.34平方米的物业出售给招商银行，合同价格为人民币65,580,820.00元。为方便资金结算，公司以销售房款65,580,820.00元抵付原欠招商银行的借款本金及利息。对此事项，公司本期确认资本公积39,029,293.21元。截止2003年12月31日，公司已办妥相关房产过户手续。

（三）重大关联交易事项

1、本公司于 2003 年 1 月 15 日在临时公告中披露了与深圳市越众（集团）股份有限公司签署了《深圳市建设工程施工合同》，经公开招标，由越众公司承建本公司开发的“都市金堡名苑”项目施工工程。本公司与越众公司的控股股东深圳市长城地产（集团）股份有限公司同属深圳市建设投资控股公司，本次交易构成关联交易。履行合同期限为 2002 年 12 月 30 日至 2004 年 5 月 2 日。

定价原则：本公司依据《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综

合价格计价办法》编制工程造价预算书，经深圳市建设工程造价管理站审查后确定工程标底价公开招标，以经评审的合理低价法，确定低价中标方。

交易金额：人民币 259,989,660 元（含税）

结算方式：按工程进度支付工程款。截止 2003 年 12 月 31 日，已支付工程款 25,000,000.00 元。

对公司利润的影响：通过实行公开招标，确定房地产项目的工程施工单位，有利于保障本公司房地产项目的工程质量，减少开发成本，提高盈利水平。

2、本公司于 2003 年 11 月 18 日在临时公告中披露与控股股东深圳市建设投资控股公司签署《房产买卖意向书》，将本公司开发的福民大厦裙楼二、三层 6,837.24 平方米物业出售给建设控股公司，涉及金额 8204.69 万元，占公司本年度主营业务收入的 7.6%，截止 2003 年 12 月 31 日，公司已收齐房款，房产过户手续已办理完毕。

定价原则：由交易双方依据市场价格进行协商确定的。

结算方式：现金结算

交易资产帐面价值：29,800,671.55

占全年主营营业收入的 7.6%

3、与关联方存在债权、债务往来、担保事项明细，详见财务报告附注第(七)2、(2)关联方应收应付款项余额。上述款项主要是基于正常的生产经营需要且历史形成的。

（四）重大合同履行情况

1、重大资产租赁：

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。2003

年度共收 6722222.25 元租金，占当年利润总额比例的 5%。

2、重大担保：

①本公司在 2002 年报、以前年度报告中披露的“金田公司”担保事项，详见财务报告附注第(八)2、(1)。

②报告期内本公司为子公司深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田支行 7,000 万元贷款提供担保。

3、报告期内本公司不存在委托现金资产管理事项。

(五) 报告期内，公司不存在持股 5%以上股东承诺事项。

(六) 聘任会计师事务所情况：本公司 2003 年度股东大会审议通过了继续聘用武汉众环会计师事务所有限责任公司、香港华融会计师事务所有限公司负责本公司 2003 年度境内外审计工作的议案，自首次签订审计业务约定书起计，上述会计师事务所已为本公司提供两个会计年度的审计服务。本公司 2003 年度业绩审计费共 50 万元人民币（包括差旅费）。

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

中国证监会深圳证管办于 2003 年 10 月下旬对本公司进行了例行巡回检查，并出具了限期整改通知书（深证办发字【2003】266 号）。本公司于 2003 年 12 月 18 日召开董事会扩大会议，针对提出的问题研究并制定了整改措施，形成决议。有关整改落实情况见本报告（五）—“公司治理情况”及 2003 年 12 月 19 日临时公告刊登的公司整改报告。

(八) 关于执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的情况。

中国证监会【2003】56 号文发出后，本公司进行了认真自查。2003 年 12 月 18 日召开董事会扩大会议，审议了《制定对外担保管理规定暨修改公司《章程》的议案》。公司通过严格控制对外担保风险，规范审批程序，切实保护广大股东的合法权益。有关关联方占用资金及担保情况详见本报告第七（九）项。

十、财务报告（附后）

十一、备查文件目录

- (一)载有法定代表人、财务部经理签字盖章的会计报表。
- (二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名盖章的审计报告原件。
- (三)报告期内在指定媒体披露的公告文件正本及原稿。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2004 年 4 月 19 日

武汉总部 430022 武汉国际大厦 B 座 16 层
电话: 027 85417039 传真: 027 85424329
北京分所 100045 北京西城区月坛理想大厦
电话: 010 68025537 传真: 010 68025537
上海分所 200122 上海浦东新区齐鲁大厦 8 层
电话: 021 68867330 传真: 021 68867332
深圳分所 518001 深圳同乐大厦同庆阁 7 层
电话: 0755 82192840 传真: 0755 82174100

审 计 报 告

武众会(2004)305 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称深物业公司）2003 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2003 年度的利润表及合并利润表，2003 年度的现金流量表及合并现金流量表。这些会计报表的编制是深物业公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了深物业公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

此外，我们提醒会计报表使用人关注：

如深物业公司会计报表附注（八）1（1）所述，深物业公司向广东省高级人民法院提出的关于海艺实业（深圳）有限公司等八家业主房地产买卖合同诉讼案件的再审申请于 2003 年被驳回，深物业公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东省高级人民法院申请强制执行。深物业公司根据提存财产账面价值本年度预计了相关损失 41,772,906.07 元。

如会计报表附注（八）1（2）所述，2001 年 7 月广东省高级人民法院判令深圳市基永物业发展公司应支付深物业公司 14,386 万元转让款。同年 11 月深物业公司向广东省高级人民法院申请强制执行，广东省高级人民法院查封了对方约 2.8 万平方米的房产。因中国工商银行浙江省分行对深物业公司查封房产提出异议，经广东省高级人民法院裁定，解除深物业公司对深圳市基永物业发展公司约 1 万平方米房产的查封。深物业公司已向广东省高级人民法院提出异议，该异议正在被审查的过程中。

如会计报表附注（八）1（3）所述，根据广东省高级人民法院作出的（2002）粤高法民一终字第90号判决，深物业公司应支付湖北省对外经济合作厅驻深圳办本金1,080万元及相应的利息，深物业公司本期预计相关损失8,229,398.00元。

如会计报表附注（八）1（4）所述，深物业公司与黄福民的诉讼案件仍在审理过程之中。

如会计报表附注（八）1（5）所述，深圳罗湖大酒店有限公司破产清算，该公司清算组初步确认深物业公司债权总额38,431,233.92元，预计可收回金额2700万元，深物业公司已对账面应收深圳罗湖大酒店有限公司债权33,950,771.58元计提坏账准备6,950,000.00元。

如会计报表附注（八）2（1）所述，深物业公司为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）向交行长春分行贷款5900万元提供担保。由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春分行于2000年4月14日向吉林省高级人民法院（下称“吉林省高院”）起诉要求金田公司偿还本金5900万元及利息，要求深物业公司承担连带保证责任。2001年8月3日，吉林省高院一审判决深物业公司承担连带保证责任。在案件审理过程中，深物业公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进行了查封。该行于2003年12月申请吉林省高院查封了深物业公司国贸商业大厦18套房产；于2004年3月31日查封了公司开发的俊峰丽舍169套在建房产的产权。深物业公司认为上述查封属于超额查封，公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封。

另外，深物业公司还为金田公司向农行深圳分行国贸支行（下称“国贸农行”）贷款600万元提供担保。金田公司到期未偿还贷款，国贸农行起诉金田公司及深物业公司。2000年深圳市中级人民法院判决金田公司偿还本息，深物业公司承担连带责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农行申请查封了深物业公司拥有的川投长钢法人股。公司已查找到金田公司相应数额的财产提供给国贸农行（已由深圳中院查封）。农行同意暂不要求公司承担连带责任。

对于上述事项，深物业公司已经合理估计了相关损失，本段内容并不影响已发表的审计意见。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 谢峰

中国注册会计师 刘婕

中国

武汉

2004年4月15日

合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	附注	2003年12月31日	2002年12月31日
流动资产：			
货币资金	(五)1	266,623,920.64	254,530,720.18
短期投资	(五)2	14,186,723.45	16,692,259.39
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(五)3(1)	72,239,912.28	124,797,355.70
其他应收款	(五)3(2)	165,756,530.07	237,751,289.87
预付账款	(五)4	13,848,347.77	21,256,532.71
应收补贴款			
存 货	(五)5	1,422,357,820.15	1,461,647,084.64
待摊费用	(五)6	94,241.97	164,259.95
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,955,107,496.33	2,116,839,502.44
长期投资：			
长期股权投资	(五)7	111,977,240.30	102,507,689.83
长期债权投资			
长期投资合计		111,977,240.30	102,507,689.83
固定资产：			
固定资产原价	(五)8(1)	415,182,059.30	413,122,291.90
减：累计折旧	(五)8(2)	125,007,479.55	125,314,296.81
固定资产净值		290,174,579.75	287,807,995.09
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		290,174,579.75	287,807,995.09
工程物资			
在建工程			
固定资产清理	(五)9	-273,000.00	
固定资产合计		289,901,579.75	287,807,995.09
无形资产及其他资产：			
无形资产	(五)10	75,226,345.15	77,107,588.75
长期待摊费用	(五)11	3,000.00	10,119,794.32
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		75,229,345.15	87,227,383.07
递延税项：			
递延税款借项	(五)12	5,012,238.16	13,596,814.93
资 产 总 计		2,437,227,899.69	2,607,979,385.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续表）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

负债与股东权益	附注	2003年12月31日	2002年12月31日
流动负债：			
短期借款	(五)13	707,500,000.00	785,000,000.00
应付票据	(五)14	50,500,000.00	2,000,000.00
应付账款	(五)15	343,889,474.03	464,452,996.98
预收账款	(五)16	237,509,511.40	331,904,446.72
应付工资		722,241.95	2,919,405.70
应付福利费		10,398,538.78	12,304,652.98
应付股利	(五)17		29,453,647.24
应交税金	(五)18	56,845,070.63	14,470,858.10
其他应交款	(五)19	76,486.46	2,166.33
其他应付款	(五)20	137,412,863.72	180,821,343.79
预提费用	(五)21	70,664,568.59	92,889,387.47
预计负债	(五)22	50,002,304.07	
一年内到期的长期负债	(五)23	70,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,735,521,059.63	1,916,218,905.31
长期负债：			
长期借款	(五)24	130,000,000.00	250,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	(五)25	97,484,127.09	103,856,777.80
长期负债合计		227,484,127.09	353,856,777.80
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		1,963,005,186.72	2,270,075,683.11
少数股东权益			
股 本	(五)26	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	(五)27	396,864,322.87	337,547,143.59
盈余公积	(五)28	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	(五)29	-527,359,912.01	-604,361,743.45
外币报表折算差额			
股东权益合计		474,222,712.97	337,903,702.25
负债与股东权益总计		2,437,227,899.69	2,607,979,385.36

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

2003年度

会企01表附表1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	251,520,745.86	10,599,915.47	×	×	47,087,939.07	215,032,722.26
其中：应收账款	53,965,449.48	2,768,125.27	×	×		56,733,574.75
其他应收款	197,555,296.38	7,831,790.20	×	×	47,087,939.07	158,299,147.51
二、短期投资跌价准备合计	8,707,624.01	2,169,467.63				10,877,091.64
其中：股票投资	8,707,624.01	2,169,467.63				10,877,091.64
债券投资						
其他投资						
三、存货跌价准备合计	140,051,098.16	1,400,000.00		4,560,051.93	4,560,051.93	136,891,046.23
其中：库存商品	39,093.10			4,447.10	4,447.10	34,646.00
原材料	3,089,432.39			11,927.49	11,927.49	3,077,504.90
拟开发土地	84,240,964.29					84,240,964.29
已完工产品	52,681,608.38	1,400,000.00		4,543,677.34	4,543,677.34	49,537,931.04
四、长期投资减值准备合计	96,606,401.90			15,461,049.82	15,461,049.82	81,145,352.08
其中：长期股权投资	96,606,401.90			15,461,049.82	15,461,049.82	81,145,352.08
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	496,885,869.93	14,169,383.10			67,109,040.82	443,946,212.21

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

会企01表附表2

单位：人民币元

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

项 目	2003年度	2002年度
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	337,547,143.59	306,007,801.60
本年增加数	59,317,179.28	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	90,662.02	
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	59,226,517.26	31,539,341.99
本年减少数		
其中：转增股本		
年末余额	396,864,322.87	337,547,143.59
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	-604,361,743.45	-638,983,920.29
本年净利润	77,001,831.44	34,622,176.84
本年利润分配		
年末未分配利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
六、外币报表折算差额		
年初余额		
本年增加数		
本年减少数		
年末余额		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合 并 利 润 表

会企02表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2003年度	2002年度
一、主营业务收入	(五)30	1,079,474,318.91	781,284,955.43
减：主营业务成本	(五)31	659,063,844.07	523,440,680.24
主营业务税金及附加	(五)32	57,155,199.93	31,261,151.82
二、主营业务利润		363,255,274.91	226,583,123.37
加：其他业务利润	(五)33	1,579,345.53	11,722,507.26
减：营业费用		34,491,217.09	30,989,815.42
管理费用		118,795,525.36	117,873,946.12
财务费用	(五)34	29,212,758.86	45,740,192.76
三、营业利润		182,335,119.13	43,701,676.33
加：投资收益	(五)35	-15,361,512.84	-15,265,839.00
补贴收入			
营业外收入	(五)36	5,432,686.10	17,183,362.42
减：营业外支出	(五)37	50,729,915.66	1,110,333.89
四、利润总额		121,676,376.73	44,508,865.86
减：所得税		44,674,545.29	9,886,689.02
少数股东损益			
本期未确认的投资损失			
五、净利润		77,001,831.44	34,622,176.84

补充资料：

项 目	2003年	2002年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	-2,105,872.77	-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		
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表附表

2003年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	76.60%	96.51%	0.67	0.67
营业利润	38.45%	48.44%	0.34	0.34
净利润	16.24%	20.46%	0.14	0.14
扣除非经营性损益后的净利润	26.15%	32.95%	0.23	0.23

扣除的非经营性损益(扣除所得税后的净额)

单位：人民币元

项 目	金 额
1、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	2,589,328.06
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
3、各种形式的政府补贴	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5、短期投资损益	4,498.71
6、委托投资损益	
7、扣除日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-49,613,153.79
8、因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备	
9、以前年度已经计提各项减值准备的转回	
10、债务重组损益	
11、资产置换损益	
12、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
13、比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	
14、其他	
合 计	-47,019,327.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润分配表

会企02表附表1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003年度	2002年度
一、净利润	77,001,831.44	34,622,176.84
加：年初未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
其他转入数		
二、可供分配的利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
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	-527,359,912.01	-604,361,743.45
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	-527,359,912.01	-604,361,743.45

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

2003年度

会企03表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	金 额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,030,976,140.88
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)38	41,352,693.68
现金流入小计		1,072,328,834.56
购买商品、接受劳务支付的现金		587,651,960.87
支付给职工以及为职工支付的现金		89,940,573.13
支付的各项税费		57,152,654.49
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)39	149,953,790.22
现金流出小计		884,698,978.71
经营活动产生的现金流量净额		187,629,855.85
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		3,051,057.63
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		27,143,213.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		30,194,270.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,831,612.70
投资所支付的现金		5,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		17,831,612.70
投资活动产生的现金流量净额		12,362,657.93
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		589,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		589,000,000.00
偿还债务所支付的现金		650,919,180.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		111,161,281.84
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		762,080,461.84
筹资活动产生的现金流量净额		-173,080,461.84
四、汇率变动对现金的影响		-129,619.00
五、现金及现金等价物净增加额		26,782,432.94

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		77,001,831.44
加：少数股东本期损益		
计提的资产减值准备		9,609,331.17
固定资产折旧		21,697,203.90
无形资产摊销		1,881,243.60
长期待摊费用摊销		10,116,794.32
待摊费用的减少（减：增加）		70,017.98
预提费用的增加（减：减少）		-21,794,057.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		-4,250,867.54
固定资产报废损失		
财务费用		30,560,489.31
投资损失（减：收益）		13,192,045.21
递延税款贷款（减：借项）		8,584,576.77
存货的减少（减：增加）		42,449,316.42
经营性应收项目的减少（减：增加）		-2,155,247.75
经营性应付项目的增加（减：减少）		-48,504,176.37
其他		49,171,354.55
经营活动产生现金流量净额		187,629,855.85
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		266,623,920.64
减：现金的期初余额	(五)40	239,841,487.70
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		26,782,432.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企01表
单位:人民币元

资 产	附注	2003年12月31日	2002年12月31日
流动资产:			
货币资金		35,378,358.55	33,662,845.48
短期投资		2,468,182.16	3,698,420.48
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(六)1	66,834,239.64	111,906,399.23
其他应收款		232,166,983.34	407,913,752.64
预付账款		969,007.16	319,824.58
应收补贴款			
存 货		269,040,554.30	282,310,710.83
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		606,857,325.15	839,811,953.24
长期投资:			
长期股权投资	(六)2	398,493,936.93	247,002,351.87
长期债权投资			
长期投资合计		398,493,936.93	247,002,351.87
固定资产:			
固定资产原价		323,441,177.51	333,848,610.41
减:累计折旧		88,928,775.23	81,961,834.93
固定资产净值		234,512,402.28	251,886,775.48
减:固定资产减值准备			
固定资产净额		234,512,402.28	251,886,775.48
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		234,512,402.28	251,886,775.48
无形资产及其他资产:			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项:			
递延税款借项		335,518.26	3,873,112.65
资 产 总 计		1,240,199,182.62	1,342,574,193.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资 产 负 债 表(续表)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企01表
单位:人民币元

负债与股东权益	2003年12月31日	2002年12月31日
流动负债:		
短期借款	527,500,000.00	695,000,000.00
应付票据		
应付账款	45,511,150.07	89,537,011.96
预收账款	22,677,148.83	20,397,032.75
应付工资		324,000.00
应付福利费	1,050,646.45	2,933,252.72
应付股利		29,453,647.24
应交税金	6,390,714.12	7,968,740.78
其他应交款	39,974.98	42,100.39
其他应付款	55,429,903.73	81,961,077.75
预提费用	56,303,627.40	77,053,627.40
预计负债	50,002,304.07	
一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	764,905,469.65	1,004,670,490.99
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	764,905,469.65	1,004,670,490.99
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	396,864,322.87	337,547,143.59
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	-526,288,912.01	-604,361,743.45
外币报表折算差额		
股东权益合计	475,293,712.97	337,903,702.25
负债与股东权益总计	1,240,199,182.62	1,342,574,193.24

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

2003年度

会企01表附表1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	223,140,032.31	8,912,577.35	×	×	46,006,744.57	186,045,865.09
其中：应收账款	49,276,800.60	2,583,440.40	×	×		51,860,241.00
其他应收款	173,863,231.71	6,329,136.95	×	×	46,006,744.57	134,185,624.09
二、短期投资跌价准备合计	2,387,621.36	1,814,228.93				4,201,850.29
其中：股票投资	2,387,621.36	1,814,228.93				4,201,850.29
债券投资						
其他投资						
三、存货跌价准备合计	75,521,702.01	1,400,000.00				76,921,702.01
其中：库存商品						
原材料						
拟开发土地	75,521,702.01					75,521,702.01
已完工产品		1,400,000.00				1,400,000.00
四、长期投资减值准备合计	83,618,973.60			15,461,049.82	15,461,049.82	68,157,923.78
其中：长期股权投资	83,618,973.60			15,461,049.82	15,461,049.82	68,157,923.78
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	384,668,329.28	12,126,806.28			61,467,794.39	335,327,341.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2003年度	2002年度
一、主营业务收入	(六)3	114,919,131.66	54,798,642.66
减：主营业务成本	(六)3	45,640,565.18	10,652,106.80
主营业务税金及附加		9,853,155.39	2,566,590.01
二、主营业务利润		59,425,411.09	41,579,945.85
加：其他业务利润			9,371,653.00
减：营业费用		52,350.11	1,108,181.45
管理费用		73,913,740.58	89,228,751.45
财务费用		10,333,664.01	21,978,971.17
三、营业利润		-24,874,343.61	-61,364,305.22
加：投资收益	(六)4	150,255,671.61	80,721,036.16
补贴收入			
营业外收入		2,724,803.82	15,363,197.02
减：营业外支出		50,033,300.38	97,751.12
四、利润总额		78,072,831.44	34,622,176.84
减：所得税			
五、净利润		78,072,831.44	34,622,176.84

补充资料：

项 目	2003年	2002年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	-79,372.77	-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		
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 分 配 表

会企02表附表1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003年度	2002年度
一、净利润	78,072,831.44	34,622,176.84
加：年初未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
其他转入数		
二、可供分配的利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45
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	-526,288,912.01	-604,361,743.45
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	-526,288,912.01	-604,361,743.45

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

2003年度

会企03表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	金 额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	122,078,564.60
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	222,935,361.00
现金流入小计	345,013,925.60
购买商品、接受劳务支付的现金	8,989,776.11
支付给职工以及为职工支付的现金	28,424,107.18
支付的各项税费	10,289,803.85
支付的其他与经营活动有关的现金	141,445,915.88
现金流出小计	189,149,603.02
经营活动产生的现金流量净额	155,864,322.58
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	100,000.00
取得投资收益所收到的现金	476,208.96
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	26,483,463.00
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	27,059,671.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	162,342.00
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	162,342.00
投资活动产生的现金流量净额	26,897,329.96
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	368,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	368,000,000.00
偿还债务所支付的现金	469,919,180.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	79,126,959.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	549,046,139.47
筹资活动产生的现金流量净额	-181,046,139.47
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	1,715,513.07

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	78,072,831.44
加: 计提的资产减值准备	12,126,806.28
固定资产折旧	12,834,371.62
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少 (减增加)	
预提费用的增加 (减减少)	-20,750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减收益)	-2,655,904.96
固定资产报废损失	
财务费用	10,014,244.34
投资损失 (减收益)	-152,069,900.54
递延税款贷款 (减借项)	3,537,594.39
存货的减少 (减增加)	11,870,156.53
经营性应收项目的减少 (减增加)	146,432,957.07
经营性应付项目的增加 (减减少)	-2,775,350.85
其他	59,226,517.26
经营活动产生现金流量净额	155,864,322.58
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	35,378,358.55
减: 现金的期初余额	33,662,845.48
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	1,715,513.07

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）

2003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	899,837,746.59	529,638,040.38	123,633,028.02	120,304,323.62	28,359,127.44	33,556,255.82	37,979,849.82	
其中：对外营业收入	889,215,886.59	529,638,040.38	117,977,449.17	107,796,256.96	28,359,127.44	33,556,255.82	37,979,849.82	
分部间营业收入	10,621,860.00		5,655,578.85	12,508,066.66				
二、销售成本合计	525,832,178.79	356,969,423.74	98,781,004.00	89,833,535.96	7,249,080.62	8,650,420.98	34,966,176.96	
其中：对外销售成本	515,210,318.79	356,015,423.74	98,781,004.00	85,787,064.09	7,249,080.62	8,650,420.98	34,966,176.96	
分部间销售成本	10,621,860.00	954,000.00		4,046,471.87				
三、期间费用合计	123,664,296.47	59,171,404.30	37,699,975.14	81,960,905.33	14,814,488.52	16,822,044.20	5,536,382.47	
四、营业利润合计	187,274,284.87	76,616,886.29	-4,483,863.80	-33,888,613.27	4,936,654.74	6,844,744.49	-2,539,311.75	
五、资产总额	2,274,915,282.72	1,841,956,493.09	559,649,141.98	1,004,539,293.69	116,362,871.00	123,308,687.65	13,861,469.66	
六、负债总额	1,712,868,551.88	1,643,700,207.36	365,510,232.81	757,357,320.90	104,652,229.02	116,214,045.74	7,941,031.54	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（续）

分部报表（业务分部）

2003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	5,942,005.89	5,755,072.90		3,186,952.38	16,277,438.85	12,508,066.66				
其中：对外营业收入	5,942,005.89	5,755,072.90		3,186,952.38						
分部间营业收入					16,277,438.85	12,508,066.66				
二、销售成本合计	2,857,263.70	2,114,474.09		223,179.00	10,621,860.00	5,000,471.87				
其中：对外销售成本	2,857,263.70	2,114,474.09		223,179.00						
分部间销售成本					10,621,860.00	5,000,471.87				
三、期间费用合计	5,368,937.56	3,324,434.23		7,848,783.23	4,584,578.85	7,507,594.79				
四、营业利润合计	-1,781,644.93	16,900.80		-3,468,829.97	1,071,000.00					
五、资产总额	4,190,954.82	2,809,398.69		43,181,578.11	531,751,820.49	445,677,611.67				
六、负债总额	3,997,265.33	806,094.04		31,993,265.97	231,964,123.86	291,365,984.23				

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）

2003年度

项 目	深圳地区		华东地区		海南地区		抵 销		未分配项目		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	845,270,007.47	742,372,976.18	211,734,404.20	925,300.63	22,469,907.24	37,986,678.62						
其中：对外营业收入	845,270,007.47	742,372,976.18	211,734,404.20	925,300.63	22,469,907.24	37,986,678.62						
分部间营业收入												
二、销售成本合计	507,834,639.35	491,501,135.50	133,324,630.95	279,605.06	17,904,573.77	31,659,939.68						
其中：对外销售成本	507,834,639.35	491,501,135.50	133,324,630.95	279,605.06	17,904,573.77	31,659,939.68						
分部间销售成本												
三、期间费用合计	164,740,288.44	198,507,066.33	15,526,443.60	-13,071,841.37	2,232,769.27	9,168,729.34						
四、营业利润合计	128,279,370.97	33,176,047.69	51,769,578.13	13,643,881.62	2,286,170.03	-3,118,252.98						
五、资产总额	2,783,836,155.44	2,769,748,967.59	130,570,336.94	213,902,984.35	54,573,227.80	70,005,045.09	531,751,820.49	445,677,611.67				
六、负债总额	1,983,915,473.71	2,217,503,537.95	129,094,475.43	244,245,228.05	81,959,361.44	99,692,901.34	231,964,123.86	291,365,984.23				

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 12 月 31 日)

(一) 公司的基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831 号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司。持深企法字 00166 号企业法人营业执照,注册资本为 541,799,175 元。公司及附属公司经营范围为:房地产开发及商品房销售,商品楼宇的建筑、管理,房屋租赁,建设监理,国内商业,物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、 会计制度

公司执行国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及有关补充规定。

2、 会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、 记账本位币

公司记账本位币为人民币。

4、 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。

5、 外币业务核算方法

公司发生涉及外币的业务,按期初外汇市场汇率的中间价折合人民币记账,期末将货币性外币账户的余额按期末外汇市场汇率中间价调整折合人民币金额,调整后折合的人民币余额与原账面余额之差作为汇兑损益,并按规定计入“财务费用”、“在建工程”等科目。

6、 外币会计报表的折算方法

纳入合并会计报表范围的子公司以外币编制的会计报表,按财政部财会字(1995)11 号文发布的《合并会计报表暂行规定》的方法折算为人民币表示的会计报表。

(1)资产负债表中所有资产、负债类项目均按照报表决算日的市场汇价（中间价）折算为人民币金额；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇价（中间价）折算为人民币金额；“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。

(2)利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生数的项目，按报表决算日的市场汇价折算为人民币金额；利润分配表中“净利润”项目，按折算后利润表该项目的数额列示；“年初未分配利润”项目以上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示；“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示。

7、现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、短期投资核算方法

（1）短期投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的分期付息债券的利息不计入短期投资成本。

（2）短期投资持有期间取得的现金股利或利息，除收到的、已记入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减短期投资的账面价值。

（3）处理短期投资时，按短期投资账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损益。

（4）期末短期投资按成本与市价孰低计量，市价低于成本的部分按投资总体计提跌价准备。如果某项短期投资比重占整个短期投资 10%及以上，则以单项投资为基础计算确定计提的跌价准备，计入当期损益。

9、坏账核算方法

（1）坏账的确认标准：

公司对因债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等有确凿证据表明确实无法收回的应收款项确认为坏账。

(2) 坏账损失的核算方法，以及坏账准备的确认标准、计提方法和计提比例：

公司采用备抵法核算坏账损失。公司于期末对每一笔应收款项进行单个检查，对于难以收回部分报经董事会批准后计提坏账准备。具体确认方法如下：

A. 下列情况全额计提坏账准备：债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务时，在有确凿证据表明该项应收款项不能够收回或收回的可能性不大时，全额计提坏账准备；

B. 下列款项不予全额计提坏账准备：

a. 当年发生的应收款项；

b. 计划对应收款项进行重组；

c. 其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项；

C. 对于其他逾期的应收款项，根据债务单位的实际财务状况和现金流量及相关信息进行综合分析，对其不能收回部分计提坏账准备。

10、存货核算方法

(1) 公司存货分为：原材料、库存商品、低值易耗品、受托代销商品、拟开发土地、在建开发产品、已完工开发产品、出租开发产品。

(2) 取得与发出的计价方法：房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按个别认定法结转成本。其他各类存货的取得按实际成本计价，发出按加权平均法计价。

(3) 存货的盘点制度：公司采用永续盘存法。

(4) 低值易耗品采用“分次摊销法”摊销。

(5) 出租开发产品在预计可使用年限内(25-50 年)分期摊销。

(6) 存货跌价准备的确认标准、计提方法：期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

11、长期投资核算方法

长期股权投资

(1) 长期股权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。

但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利不计入长期股权投资成本。

(2) 以放弃非货币性资产而取得的长期股权投资，投资成本以放弃的非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费确定。

(3) 以债务重组而取得的长期股权投资，投资成本以重组债权的账面价值确定。

(4) 短期投资划转为长期股权投资时，按其投资成本与市价孰低确定长期股权投资成本。

(5) 公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，对其长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，对其长期股权投资采用权益法核算。

(6) 公司长期股权投资采用成本法核算改为权益法核算的，按实际取得被投资单位控制、共同控制或对被投资单位实施重大影响时投资的账面价值作为投资成本，投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为股权投资差额；长期股权投资权益法核算改为成本法核算的，按实际对被投资单位不再具有控制、共同控制和重大影响时投资的账面价值作为投资成本。

(7) 长期股权投资差额：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，投资合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，没有规定投资期限的，按 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积--股权投资准备”科目。

(8) 处置长期股权投资时，投资的账面价值与实际取得价款的差额确认为当期投资损益。

长期债权投资

(1) 长期债权投资取得时，按实际支付的全部价款计价，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的全部价款中包含的已到期但尚未领取的债券利息不计入长期债权投资成本。

(2) 债券投资溢价或折价，在购入后至到期前的期间内，于确认相关债券利息收入时，采用直线法（或实际利率法）摊销。债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益。

(3) 其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

(4) 处置长期债权投资时，按投资的账面价值与实际取得价款的差额，确认为当期投资损益。

长期投资减值准备

(1) 公司于期末对长期投资的账面价值逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提长期投资减值准备，确认为当期投资损失。

(2) 长期投资减值准备按单项长期投资账面价值高于可收回金额的差额提取。

12、委托贷款核算方法

(1) 委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入账。

(2) 委托贷款利息按期计提，计入损益；按期计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

(3) 期末，按委托贷款本金与可收回金额孰低计量，可收回金额低于委托贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

13、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的标准为：是指企业使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也作为固定资产核算。

(2) 固定资产按实际成本或确定的公允价值计价。

(3) 固定资产折旧采用平均年限法计提。

(4) 固定资产分类、预计经济使用年限，预计残值率和年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	5-10%	3.8-4.5
机器设备	10	5	9.5
运输设备	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19
固定资产装修	5		20

(5) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值(如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值。

(6) 固定资产修理费用，直接计入当期费用。

(7) 固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。

(8) 可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较

短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

（9）融资租赁方式租入的固定资产发生的可予资本化的固定资产装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

（10）经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用平均年限法单独计提折旧。

（11）期末由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

14、在建工程核算方法

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

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

A.长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

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

C.其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

15、借款费用的会计处理方法

（1）借款费用资本化的确认原则

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

（2）资本化期间的计算方法

A.开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

B.暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂

停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

C.停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积。资本化率按以下原则确定：

a.为开发房地产或购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；

b.为开发房地产或购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

16、无形资产核算方法

（1）无形资产计价

A.购入的无形资产按实际支付的全部价款计价。

B.通过非货币交易换入的无形资产按换出非货币性资产的账面价值加上应支付的相关税费（其中：支付补价的加上补价；收到补价的减去补价占非货币性资产公允价值比例与非货币性资产之积）计价。

C.投资者投入的无形资产，以投资各方确认的价值计价；首次发行股票接受投资者投入的无形资产，以无形资产在投资方的账面价值计价。

D.通过债务重组取得的无形资产，以重组债权的账面价值计价。

E.接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据但同类或类似无形资产存在活跃市场的，参照同类或类似无形资产的市场价格估计的金额加上应支付的相关税费入账计价；同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值计价。

F.自行开发并依法申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，律师费等费用计价。

（2）无形资产的摊销方法

无形资产的成本，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。

如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

（3）无形资产减值准备

A.公司于期末对无形资产的账面价值进行检查。如果由于无形资产已被其他新技术等所代替,使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响;或无形资产的市价在当期大幅下跌,在剩余摊销年限内预计不会恢复等原因导致其账面价值已超过可收回金额时,按无形资产的账面价值超过可收回金额的差额计提减值准备。

B.无形资产减值准备按单项无形资产账面价值高于可收回金额的差额提取。

17、长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际支出入账,在规定的期限内分期平均摊销。筹建期间发生的费用,除购建固定资产以外,先在长期待摊费用中归集,在开始生产经营当月一次计入当期损益。

18、应付债券的核算方法

(1) 应付债券按照实际的发行价格总额作负债处理,债券发行价格总额与债券面值总额的差异,作为债券溢价或折价。

(2) 债券的溢价或折价在债券的存续期间内按直线法于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

19、收入确认原则

(1) 商品销售收入确认原则:公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转给购货方;公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;与交易相关的经济利益能够流入企业;相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认收入实现。

(2) 房地产销售收入确认原则:公司以商品房已竣工验收并移交买方,结算账单提交买方并得到认可,收取全部售楼款(按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款)并具备办理房产证的有关条件时确认收入的实现。

(3) 物业出租收入确认原则:公司按合同约定的本年应收租金,确认营业收入的实现。

(4) 劳务收入确认原则(不包括长期合同):在交易的结果能够可靠地估计(即劳务总收入及总成本能够可靠地计量,劳务的完成程度能够可靠地确定,相关的价款能够流入)时,于决算日按完工百分比法确认收入的实现。当交易的结果不能可靠地确定估计时,于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入,并将已经发生的成本计入当期损益。

(5) 他人使用公司资产收入确认原则：他人使用公司资产在与交易相关的经济利益能够流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，确认收入实现。利息收入按他人使用公司现金的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(6) 建造合同收入确认原则：在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失计入当期损益。

20、所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法进行所得税的会计处理。

21、合并会计报表的编制方法

公司合并会计报表是以母公司和纳入合并范围的子公司会计报表及有关资料为依据，按照财政部财会字（1995）11号《合并会计报表暂行规定》及其补充规定，合并会计报表各项目数额，对相互间重大交易和资金往来等相关项目抵消后编制而成。

少数股东权益的数额系根据公司所属各子公司所有者权益的数额减去公司所拥有的份额计算确定。少数股东损益系根据公司所属各子公司于本年度内实现的损益减去公司对子公司的股权投资收益后的余额计算确定。

（三）税项

- 1、增值税销项税率为分别为 13%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、营业税税率为营业收入的 3%、5%。
- 3、城市维护建设费为应纳流转税额的 1%、7%。
- 4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 5、企业所得税税率为 15%、33%。

（四）控股子公司及合营企业

1、控股子公司及合营企业

截至 2003 年 12 月 31 日，公司的直接控股和间接控股的子公司概况如下：

控股子公司及合营企业名称	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
海南新达开发总公司	房地产开发	2,000	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市国贸餐饮有限公司	餐饮服务	200	中餐、西餐、酒的零售
深圳市物业工程开发公司	房地产开发	3,095	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
上海深圳物业发展有限公司	房地产开发	5,000	物业管理、建筑材料、房地产开发
深圳市国贸物业管理有限公司	物业管理	2,000	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸汽车实业有限公司	服务业	2,985	汽车客运、汽车出租
深圳市皇城地产有限公司	房地产开发	3,000	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
四川天和实业有限公司	商品销售	800	国内商品批发
上海深圳物业管理公司	物业管理	30	物业管理及咨询
深圳市国管机电设备有限公司	服务业	120	国内商业、物资供销业、机电设备维修、保养
深圳市天厥电梯技术有限公司	服务业	500	电梯、空调制冷设备的维修服务
重庆深国贸物业管理有限公司	物业管理	350	物业管理、房地产经纪
深圳市国贸石油有限公司	商品销售	700	汽油、柴油、各类润滑油、煤油的销售
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	服务业	200	驾驶员培训
深圳市皇城物业管理有限公司	物业管理	500	物业管理、庭院绿化及清洁服务
四会市建业皇江开发公司	房地产开发	799	房地产开发
湛江深圳物业发展有限公司	房地产开发	253	房地产开发及商品房销售
深圳市物业工程建设监理有限公司	工程监理	200	一般工业与民用建筑工程建设监理业务
深圳市国贸商场有限公司	商品销售	1,200	投资商贸企业、物资、供应业
深圳市房地产交易所	服务业	138	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深业地产发展有限公司	房地产开发	HKD2,000	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳国贸广场物业发展有限公司	房地产开发	6,000	建设和经营“国贸广场”

控股子公司及合营企业名称	公司 投资额 (万元)	公司所占权益比例		是否纳入 合并报表 范围
		直接持股	间接持股	
海南新达开发总公司	2,000	100%		是
深圳市国贸餐饮有限公司	200	80%	20%	是
深圳市物业工程开发公司	3,095	100%		是
上海深圳物业发展有限公司	5,000	80%	20%	是
深圳市国贸物业管理有限公司	2,000	95%	5%	是
深圳市国贸汽车实业有限公司	2,985	90%	10%	是
深圳市皇城地产有限公司	3,000	95%	5%	是
四川天和实业有限公司	800		100%	是
上海深圳物业管理公司	30		100%	是
深圳市国管机电设备有限公司	120		100%	是
深圳市天厥电梯技术有限公司	500		100%	是
重庆深国贸物业管理有限公司	350		100%	是
深圳市国贸石油有限公司	700		100%	是
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	200		100%	否
深圳市皇城物业管理有限公司	500		100%	否
四会市建业皇江开发公司	799		100%	否
湛江深圳物业发展有限公司	253		100%	否
深圳市物业工程建设监理有限公司	200	90%	10%	否
深圳市国贸商场有限公司	1,200	95%	5%	否
深圳市房地产交易所	138	100%		否
深业地产发展有限公司	HKD2,000	100%		否
深圳国贸广场物业发展有限公司	6,000	70%		否

2、上述未纳入合并会计报表范围的公司中，深圳市皇城物业管理有限公司尚处于筹建期，未正式经营；深圳市物业工程建设监理有限公司、深圳市房地产交易所拟改制；深圳国贸广场物

业发展有限公司尚在清算中；深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司、四会市建业皇江开发公司、湛江深圳物业发展有限公司、深圳市国贸商场有限公司、深业地产发展有限公司已停业，故未纳入合并会计报表范围。

3、合并范围变更情况

公司名称	上年是否合并	本年是否合并	变更原因	变更日期
深圳市国贸商场有限公司	是	否	停业	2003.4.30
深圳市物业工程建设监理有限公司	是	否	拟改制	2003.11.12
四川天和实业有限公司	否	是	投资新设	2003.11.24

（五） 会计报表主要项目注释

（以下附注未经特别说明，期末余额指 2003 年 12 月 31 日余额，期初余额指 2002 年 12 月 31 日余额，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项 目	币种	期末余额		期初余额	
		原 币	人民币	原 币	人民币
现 金	RMB	592,576.34	592,576.34	674,546.71	674,546.71
	USD	863.58	8,299.83	1,775.88	9,274.35
	HKD	44,451.09	48,099.31	1,014,590.44	1,084,146.96
	小计	——	648,975.48	——	1,767,968.02
银行存款	RMB	253,003,575.95	253,003,575.95	227,021,051.26	227,021,051.26
	USD	1,526.86	12,652.14	4,447.63	36,838.36
	HKD	9,305,749.22	9,942,251.60	13,612,458.98	14,674,398.75
	小计	——	262,958,479.69	——	241,732,288.37
其他货币资金	RMB	2,687,764.17	2,687,764.17	10,723,560.12	10,723,560.12
	HKD	309,686.56	328,701.30	289,149.88	306,903.67
	小计	——	3,016,465.47	——	11,030,463.79
合 计			266,623,920.64		254,530,720.18

2、短期投资

(1) 短期投资明细情况

项 目	期末余额			
	账面余额	跌价准备	账面价值	期末市价
股权投资				
其中:股票投资	25,063,815.09	10,877,091.64	14,186,723.45	14,186,723.45
合 计	25,063,815.09	10,877,091.64	14,186,723.45	14,186,723.45

项 目	期初余额			
	账面余额	跌价准备	账面价值	期末市价
股权投资				
其中:股票投资	25,396,883.40	8,707,624.01	16,689,259.39	16,689,259.39
债券投资				
其中:其他债券投资	3,000.00		3,000.00	3,000.00
合 计	25,399,883.40	8,707,624.01	16,692,259.39	16,692,259.39

(2) 短期投资跌价准备的增减变动情况

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股权投资				
其中:股票投资	8,707,624.01	2,169,467.63		10,877,091.64
合 计	8,707,624.01	2,169,467.63		10,877,091.64

期末市价依据证券交易所年末对外公告的收盘价确定，该项投资不存在变现的重大限制。

3、应收款项（含应收账款和其他应收款）

(1) 应收账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的比例%	坏账准备	金 额	占总额的比例%	坏账准备
1 年以内	5,675,251.91	4.40		37,114,411.30	20.76	
1-2 年	604,865.80	0.47		1,941,912.59	1.09	
2-3 年	293,930.98	0.23		13,318,032.37	7.45	
3 年以上	122,399,438.34	94.90	56,733,574.75	126,388,448.92	70.70	53,965,449.48
合 计	128,973,487.03	100	56,733,574.75	178,762,805.18	100	53,965,449.48

(2) 其它应收款按账龄列示如下

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的 比例%	坏账准备	金 额	占总额的 比例%	坏账准备
1 年以内	14,564,752.27	4.49		52,485,456.63	12.06	
1-2 年	16,078,940.81	4.96		8,004,539.27	1.84	
2-3 年	4,520,481.90	1.39		918,705.80	0.21	
3 年以上	288,891,502.60	89.16	158,299,147.51	373,897,884.55	85.89	197,555,296.38
合 计	324,055,677.58	100	158,299,147.51	435,306,586.25	100	197,555,296.38

(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	100,014,327.05	33,360,000.00	3 年以上	长期未能收回
香港联发行	15,663,680.00	15,663,680.00	3 年以上	长期未能收回
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	3 年以上	长期未能收回
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
深业地产发展有限公司	145,120,662.22	103,181,589.82	3 年以上	公司停业
深圳罗湖大酒店有限公司	33,950,771.58	6,950,000.00	3 年以上	破产清算阶段
上海裕通房地产开发有限公司	13,200,000.00	13,200,000.00	3 年以上	诉讼判决 难以收回
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,477,408.00	3 年以上	长期未能收回
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	已清算
香港跃恒发展有限公司	3,271,931.42	3,271,931.42	3 年以上	已清算
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	3 年以上	项目停建
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	3 年以上	项目停建
深圳国贸饮食企业有限公司	2,431,652.48	2,431,652.48	3 年以上	公司资不抵债
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	3 年以上	经营状况欠佳

- B.应收账款期末余额净值较上年下降 42.11%，主要是因为收回前期欠款所致。
- C.其他应收款期末余额净值较上年下降 30.28%，主要是因为收回前期欠款所致。
- D.应收账款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。
- E.其他应收款期末余额中持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项见附注（七）

2（2）。

F. 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	145,120,662.22	3 年以上	往来款
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	33,950,771.58	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
深圳市规划与国土资源局龙岗分局	12,024,387.70	1-2 年	土地补偿款
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	3 年以上	往来款

G.其他应收款中大连深圳物业发展有限公司在报告期内清算注销，其期末余额 46,006,744.57 元及坏账准备 46,006,744.57 元相应转销。

H.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	121,594,754.89	94.28%
其他应收款项目欠款金额前五名	248,484,725.72	76.68%

4、预付账款

（1）预付账款按账龄列示如下

账龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	3,843,604.90	27.76	20,197,916.71	95.02
1-2 年	9,198,650.41	66.42	1,058,616.00	4.98
2-3 年	806,092.46	5.82		
合计	13,848,347.77	100	21,256,532.71	100

（2）预付账款较上年减少了 34.85%，主要是因为上年度预付工程款报告期内结算所致。

（3）账龄超过 1 年的预付账款系待结算的工程款。

（4）预付账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

5、存货

(1) 明细情况

类 别	期末余额		期初余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	3,819,149.75	3,077,504.90	3,825,339.64	3,089,432.39
库存商品	1,428,035.90	34,646.00	2,053,800.10	39,093.10
低值易耗品	1,269,479.35		1,191,177.58	
受托代销商品	3,682,871.87			
拟开发土地	305,993,412.85	84,240,964.29	400,950,788.28	84,240,964.29
在建开发产品	280,175,660.19		525,914,821.70	
已完工开发产品	926,850,662.25	49,537,931.04	630,317,836.57	52,681,608.38
出租开发产品	36,029,594.22		37,444,418.93	
合 计	1,559,248,866.38	136,891,046.23	1,601,698,182.80	140,051,098.16

(2) 存货跌价准备增减变动情况

类 别	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
原材料	3,089,432.39		11,927.49	3,077,504.90
库存商品	39,093.10		4,447.10	34,646.00
拟开发土地	84,240,964.29			84,240,964.29
已完工开发产品	52,681,608.38	1,400,000.00	4,543,677.34	49,537,931.04
合 计	140,051,098.16	1,400,000.00	4,560,051.93	136,891,046.23

本期减少存货跌价准备主要是因为房产销售结转销售成本，同时将存货跌价准备转回所致。

(3) 具体明细如下：

A. 拟开发土地

项目	期末余额	跌价准备	期初余额
皇岗口岸土地	204,672,448.56		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	26,002,128.89	33,082,128.89
海甸岛土地	10,000,000.00		
桂林洋项目	8,719,262.28	8,719,262.28	8,719,262.28
合 计	305,993,412.85	84,240,964.29	400,950,788.28

B. 在建开发产品

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
皇御苑 B 区	2001.5	2003.12	840,000,000.00		258,431,022.15
皇御苑 C 区				4,624,437.00	
田园都市四期	2002.8	2003.11	140,000,000.00		101,881,446.52
田园都市五期	2002.12	2004.6	140,000,000.00	57,010,549.46	
风和日丽 B 组	2002.5		258,000,000.00	91,459,676.62	80,874,619.45
俊峰丽舍	2002.12	2004.12	367,230,000.00	122,099,375.00	83,404,995.17
福昌二期				4,875,925.11	1,225,600.11
零星工程				105,697.00	97,138.30
合 计				280,175,660.19	525,914,821.70

C. 已完工开发产品

项 目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	93,077,715.43	61,414.00		93,139,129.43	
皇御苑 A 区	2001.06	72,651,772.53	35,800,839.70	37,644,908.11	70,807,704.12	
皇御苑 B 区	2003.12		692,735,065.02	295,088,436.30	397,646,628.72	
皇城广场	1997.05	282,842,279.05		863,068.30	281,979,210.75	33,862,685.38
田园都市一.二期	1998.10	222,685.70	146,094.50		368,780.20	
田园都市三期	2000.04	191,632.00			191,632.00	
田园都市四期	2003.11		150,853,366.76	141,641,114.77	9,212,251.99	
新达大厦	2001.10	55,648,334.13	1,798,048.41	21,165,737.91	36,280,644.63	14,275,245.66
丰润花园	1998.02	5,997,475.75	307,819.00	2,787,107.23	3,518,187.52	
风和日丽 A 组	2000.12	3,417,299.86	453,977.00	603,361.78	3,267,915.08	
风和日丽 C 组	2001.10	2,505,139.73	3,742,647.15	5,683,035.16	564,751.72	
风和日丽 D 组	2002.10	44,408,435.14	16,583,030.00	47,374,515.83	13,616,949.31	
物业时代新居	1997.12	11,619,712.00		3,630,668.42	7,989,043.58	
日豪名园		4,413,960.00			4,413,960.00	1,400,000.00
福民大厦	2001.10	53,321,395.25	14,470,635.49	63,938,157.54	3,853,873.20	
合 计		630,317,836.57	916,952,937.03	620,420,111.35	926,850,662.25	49,537,931.04

(4) 用于抵押的存货

抵 押 项 目	抵押借款金额
皇城广场裙楼 1008、1033、2007、2010A、2012、2024、3024-3032、3035-3045	20,000,000.00
皇城广场裙楼 3001A-3002A、3001—3021、3023、3033A、3033—3034、3046—3047、3097—3099、3100—3114、4003A、4004—4005、4007、4010、4013-4014、4019A、4020、4028—4029、4031—4033	33,000,000.00
皇御苑 A 区 5-6 栋二层、皇城广场大厦 2901、3101	30,000,000.00
合 计	83,000,000.00

皇城广场裙楼二楼 2008C、2013B、2029、2001、2002、2030，四楼 4021、4023-4027、4030、4002A、4022、4008、4008A、4009、4001A、4001-4003 号商业用房，皇城广场大厦 501-504、507-516、601-616、1013、1001-1016、2401、2602、2601、2701 号办公用房用于 5,000 万元应付票据抵押。该票据已于 2004 年 1 月兑付，以上房产相应解除抵押。

6、待摊费用

费用项目	期末余额	期初余额	期末结存原因
租赁费	30,900.00		受益期未满足
装修费	26,905.85	94,231.05	受益期未满足
养路费	26,800.00		受益期未满足
顾问费		66,874.50	
其他	9,636.12	3,154.40	受益期未满足
合 计	94,241.97	164,259.95	

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	45,951,688.54	11,455,123.39	34,496,565.15	50,776,025.05	26,916,173.21	23,859,851.84
其中：股权投资差额	-4,476,326.01		-4,476,326.01	-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	50,409,846.36		50,409,846.36	47,878,547.94		47,878,547.94
对联营企业投资	2,903,622.23		2,903,622.23	3,185,118.09		3,185,118.09
对其他企业股权投资	93,857,435.25	69,690,228.69	24,167,206.56	97,274,400.65	69,690,228.69	27,584,171.96
合 计	193,122,592.38	81,145,352.08	111,977,240.30	199,114,091.73	96,606,401.90	102,507,689.83

(2) 长期股票投资明细情况

被投资单位名称	股份类别	股票数量	期末余额
四川川投长城特殊钢股份有限公司	法人股	1,861,620	5,827,680.00
四川天歌科技(集团)股份有限公司	法人股	1,179,750	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
海南三亚东方旅业股份有限公司	法人股	500,000	1,350,000.00
小 计			22,385,825.20

(3) 其他长期股权投资明细情况

被投资单位名称	投资金额	期末余额	占注册资本比例
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	15.83%
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36	21,181,023.36	10.59%
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55	38.33%
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00	30%
深圳物方陶瓷工业公司	18,983,614.14	18,983,614.14	26%
龙华地产公司	200,000.00	200,000.00	20%
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	30%
小 计	89,969,978.29	71,471,610.05	

(4) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资 单位权益增减额	累计增减额	期末余额
一、母公司					
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	-12,767,169.60	-6,183,913.92	5,816,086.08
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00	-573,304.11	-2,000,000.00	

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资 单位权益增减额	累计增减额	期末余额
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	3,583,760.04	10,819,543.19	34,005,667.19
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	29,612.30	29,612.30	1,529,612.30
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	-1,082,073.92	-15,770,489.17	14,874,566.87
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-281,495.86	-353,809.55	2,903,622.23
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	70%	36,712,444.00		-9,383,734.09	27,328,709.91
深杉公司	100%	17,695.09			17,695.09
香港深业地产有限公司	100%	15,834,000.00		-15,834,000.00	
二、下属并表单位					
四会市建业皇江开发公司	100%	7,989,869.20			7,989,869.20
深圳市皇城物业管理有限公司	100%	5,000,000.00			5,000,000.00
湛江深圳物业发展有限公司	100%	2,530,000.00		-1,082,440.90	1,447,559.10
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	100%	2,000,000.00			2,000,000.00
小 计		144,052,620.11	-11,090,671.15	-40,311,136.97	103,741,483.14

被投资单位与公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

(5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期增加	本期摊销	本期 转出	期末余额
深圳国贸广场物业发展有限公司	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01				-4,476,326.01
合 计	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01				-4,476,326.01

股权投资差额系购买深圳国贸广场物业发展有限公司股权形成，因该公司处于清算阶段，其股权投资差额待清算完毕后一并转销。

(6) 股权投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
一、母公司					
广东省华粤房地产股份有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	经营恶化
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00			21,041,503.00	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55	经营恶化
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	经营恶化
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82		15,461,049.82		
二、下属并表单位					
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20			7,989,869.20	经营恶化
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	经营恶化
龙华地产公司	200,000.00			200,000.00	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
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	96,606,401.90		15,461,049.82	81,145,352.08	

报告期内大连深圳物业发展有限公司已清算注销，将其长期股权投资余额及其减值准备15,461,049.82 元一并转销。

8、固定资产

(1) 固定资产原值

固定资产分类	期初余额	本期增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	337,384,801.58	17,145,428.00	5,113,921.25	349,416,308.33
机器设备	805,291.60		540,186.00	265,105.60
运输设备	60,836,401.82	8,316,207.82	20,729,156.37	48,423,453.27
电子及其他设备	14,095,796.90	1,450,656.20	2,167,916.30	13,378,536.80
固定资产装修		3,698,655.30		3,698,655.30
合 计	413,122,291.90	30,610,947.32	28,551,179.92	415,182,059.30

(2) 累计折旧

固定资产分类	期初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物	73,333,315.00	13,179,644.43	947,869.32	85,565,090.11
机器设备	345,623.06	47,545.64	219,649.67	173,519.03
运输设备	42,161,571.67	6,927,083.51	19,137,066.40	29,951,588.78
电子及其他设备	9,473,787.08	1,542,930.32	1,699,435.77	9,317,281.63
合 计	125,314,296.81	21,697,203.90	22,004,021.16	125,007,479.55

房屋及建筑物中有经营租赁租出固定资产原值 257,531,812.90 元, 累计折旧 66,335,245.87 元。

公司之下属公司—深圳市国贸商场有限公司、深圳物业工程建设监理有限公司因停业、改制等原因未纳入合并会计报表范围, 其所属固定资产原值 2,695,421.12 元及累计折旧 2,019,922.49 元相应减少。

本年公司出售固定资产原值金额为 25,855,758.80 元, 累计折旧金额为 19,984,098.67 元

期末对固定资产价值进行清查, 不需计提固定资产减值准备。

(3) 用于抵押的固定资产

固定资产名称	贷款金额
国际贸易大厦 A 区二层	80,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 101、102、103、104、-1-01、-1-02, B 区-1 层、1-02、1-03、1-06、1-07、2-06、2-14、2-21、4-19 房	76,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 5 层、B 区 2-07、16、20 层、天安国际大厦 A1901-1908	22,000,000.00
国际贸易大厦 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、和平新居单身楼 3—7 层	24,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 3 层及 401	110,000,000.00
合 计	330,000,000.00

9、固定资产清理

项 目	期末余额	期初余额	转入清理的原因
车辆清理款	-273,000.00		车辆拟拍卖
合 计	-273,000.00		

10、无形资产

无形资产明细情况 a

类 别	期初余额	本期增加额	本期转出额	本期摊销额	期末余额
土地使用权	3,086,112.35			136,140.00	2,949,972.35
营运车牌	74,021,476.40			1,745,103.60	72,276,372.80
合 计	77,107,588.75			1,881,243.60	75,226,345.15

无形资产明细情况 b

类 别	取得方式	原值	累计摊销额	剩余摊销期限
土地使用权	购入	4,084,485.00	1,134,512.65	22 年
营运车牌	购入	84,631,143.69	12,354,770.89	42 年
合 计		88,715,628.69	13,489,283.54	

公司之下属子公司深圳市国贸汽车实业有限公司以拥有的 167 个小汽车营运牌照作为质押物贷款 4,000 万元。

期末对无形资产价值进行清查，不需计提无形资产减值准备。

11、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
商场装修	10,113,194.32		10,113,194.32	
其他	6,600.00		3,600.00	3,000.00
合 计	10,119,794.32		10,116,794.32	3,000.00

长期待摊费用期末余额较上年下降 99.97%，主要是因为在公司之下属子公司—深圳市国贸商场有限公司停业前，将其所属装修费用摊销所致。

12、递延税款借项

项 目	期末余额	期初余额	发生原因
预收售房款营业税	4,965,934.01	13,500,540.67	预收售房款纳税
预收售房款城建税	46,304.15	96,274.26	
合 计	5,012,238.16	13,596,814.93	

递延税款借项期末余额较上年减少 63.14%，主要是因为皇御苑 B 区预收房款实现收入结转税款所致。

13、短期借款

(1) 短期借款明细情况

借款条件	期末余额	期初余额
信用借款		26,000,000.00
保证借款	364,500,000.00	433,000,000.00
抵押借款	303,000,000.00	296,000,000.00
质押借款	40,000,000.00	30,000,000.00
合 计	707,500,000.00	785,000,000.00

(2) 到期未偿还的短期借款

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款用途
深圳建设集团财务有限责任公司	20,000,000.00	7.254%	流动资金借款
合 计	20,000,000.00		

14、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	50,500,000.00	2,000,000.00
合 计	50,500,000.00	2,000,000.00

公司之下属子公司深圳市皇城地产有限公司以部分皇城广场房产（建筑面积 13,198.88 平米）作为抵押物取得银行承兑汇票 5,000 万元，详见附注（五）5（4）。

应付票据期末余额较上年上升 2425%，主要是因为票据尚未到期兑付所致。

应付票据期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

15、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
	343,889,474.03	464,452,996.98

其中 3 年以上的应付账款为 47,795,202.28 元。

应付账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

16、预收账款

项 目	期末余额	期初余额
	237,509,511.40	331,904,446.72

预收账款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

销售主要房地产项目预收款列示于下：

项目	账龄	期末余额	期初余额	预计竣工时间
物业时代新居	三年以上	1,383,273.86	3,583,709.86	已竣工
福昌大厦裙楼、车位	三年以上	2,371,974.00	2,371,974.00	已竣工
俊峰丽舍	一年以内	5,100,000.00		2004 年
皇御苑 A、B 区	一年以内	91,965,056.00	192,548,560.14	已竣工
新达大厦	一年以内	645,591.00	1,701,561.40	已竣工
丰润花园	一年以内	316,807.70	97,849.70	已竣工
风和日丽 A、C、D 组团	一年以内	807,941.00	1,570,649.67	已竣工
福民大厦	一年以内	1,603,435.00	1,082,807.00	已竣工
田园都市三、四期	一年以内	2,027,884.78	86,692,398.34	已竣工
田园都市五期	一年以内	99,338,711.68		2004 年
合计		205,560,675.02	289,649,510.11	

17、应付股利

主要投资者	期末余额	期初余额
深圳市建设投资控股公司		29,453,647.24
合 计		29,453,647.24

应付股利本期全部支付，期末余额中无欠持公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

18、应交税金

税 种	期末余额	期初余额
增值税	-3,836.85	466,785.63
营业税	19,822,488.73	9,067,610.52
企业所得税	36,730,256.86	3,914,962.10
城市维护建设税	155,506.55	39,254.50
房产税	37,779.17	914,587.58
个人所得税	102,876.17	68,463.56
其他		-805.79
合 计	56,845,070.63	14,470,858.10

应交税金期末余额较上年上升 292.83%,主要是因为皇御苑 B 区、田园都市四期项目竣工结转收入，计提营业税及企业所得税所致。

19、其他应交款

项 目	期末余额	期初余额	计缴标准
教育费附加	75,994.05	-4,486.55	流转税的 3%
其他	492.41	6,652.88	
合 计	76,486.46	2,166.33	

20、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
	137,412,863.72	180,821,343.79

其中三年以上的其他应付款为 31,465,107.63 元。

其他应付款期末余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

金额较大的其他应付款详细情况：

项 目	金 额	性质或内容
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96	往来款
深圳市皇城物业管理有限公司	11,539,769.46	公用设施专用基金

21、预提费用

项 目	期末余额	期初余额
利息	13,971,895.49	34,319,404.74
土地增值费	56,303,627.40	56,303,627.40
水电费	127,975.92	581,493.47
维修费	14,060.00	14,060.00
员工奖金		1,493,664.94
土地使用税	47,227.00	48,000.00
房租	20,284.00	
其它	179,498.78	129,136.92
合 计	70,664,568.59	92,889,387.47

22、预计负债

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

公司向广东省高级人民法院提出的关于海艺实业（深圳）有限公司等八家业主房地产买卖合同诉讼案件的再审申请被驳回，根据（1998）粤高法民终字第 284-317 号判决和公司提存资产帐面价值，公司本期预计了相关损失 41,772,906.07 元。

根据广东省高级人民法院（2002）粤高法民一终字第 90 号判决书、公司本期预计了相关损失 8,229,398.00 元。

23、一年内到期的长期负债

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

24、长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	40,000,000.00	130,000,000.00
抵押借款	90,000,000.00	120,000,000.00
合 计	130,000,000.00	250,000,000.00

25、其他长期负债

项 目	期末余额	期初余额
出租车保证金	8,274,930.00	9,835,930.00
待转销营运车牌出租收益	43,502,687.18	45,614,540.53
电器设备维护金	3,968,510.61	3,967,005.15
房屋本体金	6,154,089.04	5,862,550.49
代管维修费	25,660,603.85	25,660,603.85
事故保险金	329,000.00	1,127,100.00
大修费	564,742.30	1,459,277.30
入伙综合保证金	8,608,500.66	9,883,847.03
公共设施专用金	421,063.45	445,923.45
合 计	97,484,127.09	103,856,777.80

待转销营运车牌出租收益是公司下属子公司深圳市国贸汽车实业公司收取的营运车长期租赁收益，在受益期间摊入收益，摊销期限 25 年。

26、股本

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

27、资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	291,424,146.56			291,424,146.56
其他资本公积	46,122,997.03	59,226,517.26		105,349,514.29
股权投资准备		90,662.02		90,662.02
合 计	337,547,143.59	59,317,179.28		396,864,322.87

报告期内资本公积增加系债务重组收益 39,029,293.21 元、将长期挂账无法支付的应付款 20,197,224.05 元转入及下属子公司接受非现金资产捐赠 90,662.02 元所致。

28、盈余公积

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

29、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-604,361,743.45
加：本年净利润转入	77,001,831.44
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	-527,359,912.01

30、主营业务收入

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务收入	5,942,005.89	5,755,072.90
房地产销售收入	899,837,746.59	529,638,040.38
交通运输收入	28,359,127.44	33,556,255.82
商业销售收入	37,979,849.82	101,352,376.99
房屋租赁和管理收入	123,633,028.02	120,304,323.62
其他收入		3,186,952.38
小 计	1,095,751,757.76	793,793,022.09
公司内各业务分部间相互抵消	-16,277,438.85	-12,508,066.66
合 计	1,079,474,318.91	781,284,955.43

本期主营业务收入较上年增涨 38.17%,主要是因为公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司开发的皇御苑 B 区和上海深圳物业发展有限公司开发的田园都市四期在 2003 年均竣工交房而导致收入上升。

31、主营业务成本

业务分部	本年发生数	上年发生数
旅游饮食服务成本	2,857,263.70	2,114,474.09
房地产销售成本	525,832,178.79	356,969,423.74
交通运输成本	7,249,080.62	8,650,420.98
商业销售收入成本	34,966,176.96	70,650,118.34
房屋租赁和管理成本	98,781,004.00	89,833,535.96
其他成本		223,179.00
小 计	669,685,704.07	528,441,152.11
公司内各业务分部间相互抵消	-10,621,860.00	-5,000,471.87
合 计	659,063,844.07	523,440,680.24

32、主营业务税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	55,910,630.75	30,596,269.28	应税收入的 5%、3%
城建税	574,166.66	357,323.48	应纳增值税及营业税额 1%、7%
教育费附加	564,524.01	307,559.06	应纳增值税、营业税额 3%
其他	105,878.51		
合 计	57,155,199.93	31,261,151.82	

本期主营业务税金及附加较上年上升 82.83%，主要是因房地产销售收入上升所致。

33、其他业务利润

业务种类	本年发生数			上年发生数		
	收 入 数	成 本 数	利 润	收 入 数	成 本 数	利 润
停车费收入	5,860,537.64	4,571,328.74	1,289,208.90	6,299,811.41	4,211,447.42	2,088,363.99
租金	632,021.67	341,885.04	290,136.63	589,887.84	327,397.57	262,490.27
项目承包上缴利润				9,000,000.00		9,000,000.00
地铁补偿费				371,653.00		371,653.00
合 计	6,492,559.31	4,913,213.78	1,579,345.53	16,261,352.25	4,538,844.99	11,722,507.26

34、财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	30,560,489.31	48,350,442.42
减：利息收入	2,079,590.71	4,068,408.68
汇兑损失	10,904.85	1,141,356.39
减：汇兑收益	180,363.14	94,172.12
其他	901,318.55	410,974.75
合 计	29,212,758.86	45,740,192.76

本期财务费用较上年下降 36.13%,主要是因为公司本年归还贷款和皇御苑 B 区承担部分利息所致。

35、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
股票投资收益	4,498.71	-7,063,875.99
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	-11,090,671.15	649,817.58
股权投资差额摊销		526,626.60
股权投资转让收益	-2,105,872.77	-2,302,004.45
计提的短期投资减值准备	-2,169,467.63	
计提的长期投资减值准备		-7,076,402.74
合 计	-15,361,512.84	-15,265,839.00

公司投资收益汇回不存在重大限制。

36、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数
固定资产清理收入	4,345,072.88	15,057,885.23
罚没收入	989,674.72	1,392,919.95
其他	97,938.50	732,557.24
合 计	5,432,686.10	17,183,362.42

37、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数
固定资产清理损失	94,205.34	261,359.73
非常损失	40,697.50	
税收罚款	174,371.02	625,415.65
其他	418,337.73	223,558.51
诉讼赔款	50,002,304.07	
合计	50,729,915.66	1,110,333.89

本期营业外支出较上年上升 4468.88%，主要是因为本年计提诉讼赔款所致。

38、收到的其他与经营活动有关的现金 41,352,693.68 元，其中：

项 目	本年发生数
收到的其他与经营活动有关的现金	
其中：收到大额往来款	33,823,500.00

39、支付的其他与经营活动有关的现金 149,953,790.22 元，其中：

项 目	本年发生数
支付的其他与经营活动有关的现金	
其中：支付大额往来款	37,683,041.35
营业费用、管理费用	62,473,091.15

40、现金的期初余额 239,841,487.70 元与合并资产负债表 2002 年 12 月 31 日的货币资金余额 254,530,720.18 元差异 14,689,232.48 元，主要是因为本年合并会计报表范围发生变化所致。

（六）母公司会计报表主要项目附注

1、应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	占总额的比例%	坏账准备	金 额	占总额的比例%	坏账准备
1 年以内	74,417.24	0.06		25,958,198.69	16.10	
2-3 年				12,329,262.86	7.65	
3 年以上	118,620,063.40	99.94	51,860,241.00	122,895,738.28	76.25	49,276,800.60
合 计	118,694,480.64	100	51,860,241.00	161,183,199.83	100	49,276,800.60

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	327,030,956.87	17,695.09	327,013,261.78	193,250,224.19	17,695.09	193,232,529.10
其中：股权投资差额	-4,476,326.01		-4,476,326.01	-4,476,326.01		-4,476,326.01
对合营企业投资	50,409,846.36		50,409,846.36	47,878,547.94		47,878,547.94
对联营企业投资	2,903,622.23		2,903,622.23	3,185,118.09		3,185,118.09
对其他企业股权投资	86,307,435.25	68,140,228.69	18,167,206.56	86,307,435.25	83,601,278.51	2,706,156.74
合 计	466,651,860.71	68,157,923.78	398,493,936.93	330,621,325.47	83,618,973.60	247,002,351.87

(2) 长期股票投资明细情况

被投资单位名称	股份类别	股票数量	期末余额
四川川投长城特殊钢股份有限公司	法人股	1,861,620	5,827,680.00
四川天歌科技(集团)股份有限公司	法人股	1,179,750	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
小 计			21,035,825.20

(3) 其他长期股权投资明细情况

被投资单位名称	投资金额	期末余额	占注册资本比例
深圳华晶玻璃瓶有限公司	7,600,000.00	7,600,000.00	15.83%
深圳富临实业股份有限公司	21,181,023.36	21,181,023.36	10.59%
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	13,824,000.00	30%
深圳物方陶瓷工业公司	18,983,614.14	18,983,614.14	26%
深圳国贸实业发展有限公司	20,154,840.79	3,682,972.55	38.33%
小 计	81,743,478.29	65,271,610.05	

(4) 权益法核算的长期股权投资

A. 明细情况

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本	本期享有被投资单位权益增减额	累计增减额	期末余额
深圳市国贸汽车实业公司	100%	29,850,000.00	4,136,111.03	-10,711,690.27	19,138,309.73
海南新达开发总公司	100%	20,000,000.00	2,301,722.61	-47,386,133.64	-27,386,133.64
深圳市物业工程开发公司	100%	30,950,000.00	59,414.36	-55,285,990.71	-24,335,990.71
上海深圳物业发展有限公司	100%	50,000,000.00	31,818,105.21	-48,524,138.49	1,475,861.51
深圳市皇城地产有限公司	95%	28,500,000.00	125,813,427.66	265,489,023.32	293,989,023.32
深圳国贸物业管理有限公司	100%	20,000,000.00	442,463.27	14,841,936.93	34,841,936.93
深圳市国贸饮食有限公司	80%	1,600,000.00	-1,809,615.16	-1,806,310.51	-206,310.51
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	-12,767,169.60	-6,183,913.92	5,816,086.08
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00	-573,304.11	-2,000,000.00	
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	3,583,760.04	10,819,543.19	34,005,667.19
深圳国贸天安大厦物业管理公司	50%	1,500,000.00	29,612.30	29,612.30	1,529,612.30
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	-1,082,073.92	-15,770,489.17	14,874,566.87
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-281,495.86	-353,809.55	2,903,622.23
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00		-551,904.83	828,095.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	70%	36,712,444.00		-9,383,734.09	27,328,709.91
深杉公司	100%	17,695.09			17,695.09
小 计		291,598,750.91	151,670,957.83	93,222,000.56	384,820,751.47

B. 被投资单位与公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

(5) 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	期初余额	本期增加	本期摊销	本期转出	期末余额
深圳国贸广场物业发展有限公司	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01				-4,476,326.01
合 计	-5,266,265.90	10 年	-4,476,326.01				-4,476,326.01

股权投资差额系购买深圳国贸广场物业发展有限公司股权形成，因该公司处于清算阶段，其

股权投资差额待清算完毕后一并转销。

(6) 股权投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82		15,461,049.82		
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00			13,824,000.00	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14			18,983,614.14	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00			6,608,139.00	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,682,972.55			3,682,972.55	经营恶化
广东省华粤房地产股份有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	经营恶化
深圳富临实业股份有限公司	21,041,503.00			21,041,503.00	经营恶化
深杉公司	17,695.09			17,695.09	停业
小 计	83,618,973.60		15,461,049.82	68,157,923.78	

报告期内大连深圳物业发展有限公司已清算注销，将其长期股权投资余额及其减值准备15,461,049.82 元一并转销。

3、主营业务收入和主营业务成本

主营业务种类	本年发生数		上年发生数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	78,590,366.00	33,461,339.97	19,262,249.07	3,743,527.09
房屋租赁和管理	36,328,765.66	12,179,225.21	35,536,393.59	6,908,579.71
合 计	114,919,131.66	45,640,565.18	54,798,642.66	10,652,106.80

4、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
股票投资收益		-797,310.66
其他投资公司分来利润	-11,090,671.15	
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	163,239,944.46	87,572,568.31
股权投资差额摊销		526,626.60
股权投资转让收益	-79,372.77	-2,302,004.45
计提的短期投资减值准备	-1,814,228.93	
计提的长期投资减值准备		-4,278,843.64
合 计	150,255,671.61	80,721,036.16

公司投资收益汇回不存在重大限制。

（七）关联方关系及其交易

1、关联方关系

（1）存在控制关系的关联方

A. 存在控制关系的公司股东：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市建设投资控股公司	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	母公司	全民所有制	张宜均

B. 存在控制关系的子公司：见附注（四）1。

（2）存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

A. 存在控制关系的公司股东的注册资本及其变化：

企业名称	期初余额	本年增加数	本年减少数	期末余额
深圳市建设投资控股公司	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

B. 存在控制关系的关联方的注册资本见附注（四）1。公司本年间接投资新设四川天和实业公司和深圳市皇城物业管理有限公司，注册资本分别为人民币 800 万元、人民币 500 万元，其他公司注册资本本年无变化。

（3）存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	期初余额		本期增（减）		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市建设投资控股公司	323,747,713.00	59.75			323,747,713.00	59.75
海南新达开发总公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸餐饮有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市物业工程开发公司	30,950,000.00	100			30,950,000.00	100
上海深圳物业发展有限公司	50,000,000.00	100			50,000,000.00	100
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100			20,000,000.00	100
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00	100			29,850,000.00	100

企业名称	期初余额		本期增（减）		期末余额	
	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100			30,000,000.00	100
四川天和实业有限公司			8,000,000.00	100	8,000,000.00	100
上海深圳物业管理公司	300,000.00	100			300,000.00	100
深圳市国管机电设备有限公司	1,200,000.00	100			1,200,000.00	100
深圳市天厥电梯技术有限公司	5,000,000.00	100			5,000,000.00	100
重庆深国贸物业管理有限公司	3,500,000.00	100			3,500,000.00	100
深圳市国贸石油有限公司	7,000,000.00	100			7,000,000.00	100
深圳特速机动车驾驶员培训中心有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市皇城物业管理有限公司			5,000,000.00	100	5,000,000.00	100
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20	100			7,989,869.20	100
湛江深圳物业发展有限公司	2,530,000.00	100			2,530,000.00	100
深圳市物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	100			2,000,000.00	100
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100			12,000,000.00	100
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100			1,380,000.00	100
深业地产发展有限公司	HKD20,000,000.00	100			HKD20,000,000.00	100
深圳国贸广场物业发展有限公司	60,000,000.00	70			60,000,000.00	70

（4）不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本企业的关系
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业
深圳物业吉发仓储有限公司	合营企业
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营企业
深圳物方陶瓷工业公司	联营企业
深圳市建设集团财务公司	同受一方控制
深圳市建业建筑工程公司	同受一方控制
深圳市越众（集团）股份有限公司	同受一方控制

2、关联方交易

(1) 与关联方交易事项

A. 公司与深圳市建设投资控股公司签定房地产买卖合同，将公司拥有的“福民大厦”裙楼二、三层 6,837.24 平方米房产出售给深圳市建设投资控股公司，合同金额 82,046,880.00 元，此项交易事项占公司本年度销售收入的 7.60%。截止 2003 年 12 月 31 日，公司已收齐房款，房产过户手续已办理完毕。

B. 公司之下属子公司深圳市皇城地产有限公司开发的皇御苑 B 区 12-15 栋高层住宅工程经深圳市建设局建设工程交易服务中心进行工程招标，由深圳市建业建筑工程公司中标，双方签订工程合同，合同总价 195,919,800.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日，深圳市皇城地产有限公司已支付工程款 158,734,778.82 元。

C. 公司开发的俊峰丽舍项目经深圳市招投标中心进行工程招标，由深圳市越众（集团）股份有限公司中标，双方签订工程合同，合同总价 259,989,660.00 元，截止 2003 年 12 月 31 日，公司已支付工程款 25,000,000.00 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%	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	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	13.64	10.15
深业地产发展有限公司	145,120,662.22	144,893,862.22	44.78	33.29
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,477,408.00	3.55	2.64
深圳市建设投资控股公司	7,645,932.80		2.36	
深圳市国贸实业发展有限公司	2,431,652.48	2,581,652.48	0.75	0.59
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	82,948.22	82,948.22	0.03	0.02
深圳物方陶瓷工业公司	1,747,264.25	1,747,264.25	0.54	0.40
短期借款				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2.83	2.55
深圳市建设投资控股公司		26,000,000.00		3.31

关联方名称	金 额		占各项目款项余额比例%	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
应付账款				
深圳市建设投资控股公司		10,000,000.00		2.15
其他应付款				
深圳物业吉发仓储有限公司	235,452.00	5,630,331.00	0.17	3.11
深圳国贸广场物业发展有限公司	39,520,732.96	39,520,732.96	28.76	21.86
深圳市越众（集团）股份有限公司	800,000.00		0.58	
应付股利				
深圳市建设投资控股公司		29,453,647.24		100

（八）或有事项

1. 未决诉讼

（1）1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以公司未按期交付房产为由，向深圳市中级人民法院（下称“深圳中院”）起诉公司及公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计港币约 3 亿元。公司以原告未付清房款为由提起反诉，深圳中院判决公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院（下称“广东省高院”）提起上诉，广东省高院于 1999 年 4 月作出终审判决，判决双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，对方已付清全部楼款，判令公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计港币 7916 万元。该八家公司于同年 6 月向深圳中院申请执行。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，广东省高院应公司申请于 1999 年 8 月决定对本案进行再审。根据该再审决定，深圳中院在公司提供财产提存后，停止了该案的执行。2003 年底，广东省高院经过审查驳回了公司的申请。再审申请驳回后，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主尚未向广东高院申请强制执行。目前公司正在办理向最高人民法院申请再审事宜。公司根据提存财产帐面价值本年度预计相关损失 41,772,906.07 元。

（2）1993 年公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》，1999 年 1 月，基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院起诉公司，要求解除转让合同，返还其已付的转

让款及建设款。对此，公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。2001 年 7 月 29 日广东省高院判令基永公司应支付公司 14,386 万元转让款。2001 年 11 月 27 日，公司向广东省高院申请强制执行，本案正在执行过程中。由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议，经省高院裁定，解除公司对基永公司约 1 万平方米房产的查封。公司认为该裁定适用法律错误，已向广东省高院提出异议，该异议正在被审查的过程中。

(3) 湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处（以下简称“湖北外贸驻深办”）以公司逾期交楼为由，于 2000 年 7 月向深圳市中级人民法院起诉公司，要求解除与公司签订的购买嘉宾大厦 4000 平方米办公用房的《协议书》，返还其购房款 1080 万元人民币，并要求赔偿损失 1,867.56 万元人民币。经广东省高级人民法院作出（2002）粤高法民一终字第 90 号判决书，判决公司需退回湖北外贸驻深办建房款 1080 万元及相应的银行利息，现本案处于执行阶段。公司本期预计相关损失 8,229,398.00 元。

(4) 2001 年 6 月，黄福明向深圳市中级人民法院起诉公司，诉称其于 1987 年通过别人介绍认识国贸发展公司（当时称“国贸大厦贸易服务公司”）工贸部经理张选政，并代张选政支付了共计港币 10,676,019.00 元，人民币 20,000.00 元的货款，用于进口电冰箱，还称公司当时的总经理马成礼曾答应替张选政还款，但公司一直未还。故要求公司还本付息共计港币 3000 多万元。深圳市中级人民法院于 2002 年 12 月作出了一审裁定，驳回黄福明对公司的所有诉讼请求。黄福明不服向广东省高级人民法院提出上诉，广东省高院已于 2003 年 12 月 25 日开庭审理，庭审中，黄福明没有向法庭提出新的证据和理由。本案正在审理之中。

(5) 2002 年 11 月，深圳罗湖大酒店有限公司被深圳市中级人民法院裁定破产还债。公司已向深圳中院申报了港币 3200 余万元、人民币 2200 余万元的债权。该案现处于破产财产的清查回收过程中。2003 年 7 月 4 日，深圳罗湖大酒店有限公司清算组初步确认公司债权总额为人民币 38,431,233.92 元。2003 年 7 月 17 日，在广东省旭通达拍卖有限公司举行的拍卖会上，罗湖大酒店有限公司的酒店大楼本体部分以人民币 7,350 万元的价格被卖出。公司申报的债权预计可收回金额人民币 2700 万元，本年度计提坏账准备 695 万元。

2.担保事项

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日，公司为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）提供人民币 6,500 万元借款担保，贷款银行及贷款金额分别是：农行深圳分行国贸支行（下称农行）600 万元、交行长春分行 5900 万元。

由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春分行于 2000 年 4 月 14 日向吉林省高级人民法院（下称“吉林省高院”）起诉要求金田公司偿还本金及利息，要求公司承担连带保证责任。2001 年 8 月 3 日，吉林省高院一审判决公司承担连带保证责任。在案件审理过程中，公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进

行了查封。由于公司积极协助交行长春分行实现其权利，该行同意暂不执行公司连带保证责任。但是，该行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了公司国贸商业大厦 18 套房产；于 2004 年 3 月 31 日查封了公司开发的《俊峰丽舍》169 套在建房产的产权。公司认为上述查封属于超额查封，公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封。

1997 年金田公司向农行深圳分行国贸支行（下称“国贸农行”）贷款人民币 600 万元，公司提供担保。金田公司到期未偿还贷款，国贸农行起诉金田公司及公司。2000 年深圳市中级人民法院判决金田公司偿还本息，公司承担连带责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农行申请查封了公司拥有的川投长钢法人股。公司已查找到金田公司相应数额的财产提供给国贸农行（已由深圳中院查封）。农行同意暂不要求公司承担连带责任。

（2）公司之子公司深圳市皇城地产有限公司为公司向招商银行总行营业部 8,000 万元贷款提供担保；

（3）公司之子公司深圳市物业工程开发公司为公司向中国银行深圳市分行 2,600 万元贷款提供担保；

（4）公司之子公司深圳市皇城地产有限公司、深圳市物业工程开发公司、深圳市国贸物业管理有限公司、深圳市国贸汽车实业有限公司为公司向中国农业银行深圳市分行 15,950 万元贷款提供联合担保；

（5）深圳市建设投资控股公司为公司向深圳市建设控股财务公司 2,000 万元贷款提供担保；

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

（7）深圳市物业工程开发公司为深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田支行 5,700 万元贷款提供担保；

（8）深圳市皇城地产有限公司为深圳市物业工程开发公司向中国工商银行深圳市龙华支行 2,000 万元贷款提供担保；

（9）公司为深圳市皇城地产有限公司向中国工商银行深圳市福田支行 7,000 万元贷款提供担保。

（10）公司及公司下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2003 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 76,155 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

（九）资产负债表日后事项

公司向中国工商银行深圳市龙华支行贷款 2,000 万元已于 2004 年 1 月到期，该贷款已按期归还。

公司向中国农业银行深圳市分行贷款 23,550 万元已于 2004 年 1 月 30 日到期，公司尚未归还。

公司于 2003 年 12 月 22 日与中国工商银行深圳市福田支行签署借款合同，合同金额 13,000 万元人民币，借款期限 2003 年 12 月 22 日--2005 年 12 月 22 日。贷款由公司所拥有的位于深圳市罗湖区南湖路的国贸广场 42 间商铺、公司全资子公司深圳市皇城地产有限公司所拥有的深圳市福田区福华路皇岗口岸 B106-0051 号宗地和皇城广场裙楼 2001、2002、2008C、2013B、2029、4001、4002、4001A、4002A、4008、4009、4008A、4022—4027、4030 号房共同抵押。2004 年 1 月—3 月，公司已收取借款 13,000 万元人民币。

（十） 其他重要事项

1.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，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，公司将核销预提的嘉宾大厦土地增值费 56,303,627.40 元。

2.公司与招商银行股份有限公司(以下简称“招商银行”)签署了《深圳市房地产买卖合同》，将公司位于深圳市福田区福强路福民大厦裙楼一层商场（建筑面积 2611.25 平方米，商业用途）以及福民大厦裙楼一层书店（建筑面积 240.09 平方米，配套商业用途）共计建筑面积 2851.34 平方米的物业出售给招商银行，合同价格为人民币 65,580,820.00 元。为方便资金结算，公司以销售房款 65,580,820.00 元抵付原欠招商银行的借款本金及利息。对此事项，公司本期确认资本公积 39,029,293.21 元。截止 2003 年 12 月 31 日，公司已办妥相关房产过户手续。

（十一） 财务报表差异调节表		(单位: 人民币千元)
项目	净利润（2003 年度）	净资产（截至 2003 年 12 月 31 日）
依据中国会计准则计算	77,002	474,223
摊销数转回至固定资产	170	581
费用摊销调整	-2,714	-30,348
其他		3,364
依据国际会计准则计算	74,458	447,820

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：