深圳市物业发展(集团)股份有限公司

二零零一年度报告

2002 年 4 月 27 日

重要提示：

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

本公司独立董事李凤兰因身体原因，未能继续履行职责，已向本公司董事会提出了辞呈，因此未出席本次董事会会议。

深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了有解释性说明的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

本公司年报分别以中英文两种语言文字编制，在对两种文本的理解上发生歧义时，以中文文本为准。

目　　录

一、公司基本情况简介.....3

二、会计数据和业务数据摘要.....3

三、股本变动及股东情况.....6

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....7

五、公司治理情况.....8

六、股东大会情况介绍.....10

七、董事会报告.....10

八、监事会报告.....14

九、重要事项.....15

十、财务报告.....17

十一、备查文件目录.....17

一、公司基本情况简介

1、公司中文名：深圳市物业（发展）集团股份有限公司 （简称“物业集团）
公司英文名：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
董事会证券事务代表：董巍
电话： 0755-2211020
传真： 0755-2212043、2212997
联系地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层、39 层。
电子信箱：szwygf@public.szptt.net.cn
4、公司注册、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、公司法人营业执照注册号：19217413-5
税务登记号码：440301192174135
境内会计师事务所：深圳市鹏城会计师事务所
办公地址：深圳市彩田路中深花园大厦 A 座 7 楼
境外会计师事务所：正风会计师事务所
办公地址：香港干诺道中 168-200 号信德中心招商局大厦 12 楼

二、会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度会计数据（单位：人民币元）

利润总额	105,768,566.85
净利润	86,385,900.61
扣除非经常性损益的净利润	82,601,869.77
主营业务利润	287,957,154.56
其他业务利润	3,831,514.14
营业利润	113,026,105.17
投资收益	-11,041,569.16
补贴收入	0
营业外收支净额	3,784,030.84
经营活动产生的现金流量净额	133,563,365.47
现金及现金等价物净增加额	6,744,712.31

注：扣除的非经营性损益项目和涉及金额(单位:元)

（1）营业外收入	7,965,102.13
（2）营业外支出	4,181,071.29

合计	3,784,030.84

（二）境内、外会计制度计算的净利润及其产生的差异如下：

	2001 年度除税后溢利	于 2001 年 12 月 31 日之资产净值
	人民币千元	人民币千元
依据中国会计准则计算列报	86,386	309,442
为符合国际会计准则所作之调整：		
短期投资未实现的利润	118	118
年初数调整	—	（4，000）
租金，费用及费用摊销之调整	（263）	（4,493）
固定资产	4,142	（1,375）
少数股东权益	646	-
去年 B 股调整冲回	6，227	626
A 股年初数调整	（19,145）	—
其它	88	（7,520）
根据国际会计准则所编制	78,199	292,798

（ 三）截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

项　　目	2001 年度	2000 年度		1999 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	1,021,639,372.64	526,791,452.85	658,120,332.85	549,238,262.97	549,238,262.97
净利润	86,385,900.61	5,392,916.15	53,712,789.16	41,798,372.29	42,954,267.75
总资产	2,448,633,703.29	2,719,831,834.77	2,667,288,668.25	2,387,206,412.98	2,397,362,024.53
股东权益 (不含少数股东权益)	285,880,553.67	198,144,112.71	264,249,800.28	171，484，721。45	189,270,536.01
每股收益(全面摊薄)	0.159	0.010	0.100	0.077	0.079
每股收益(加权平均)	0.159	0.010	0.100	0.077	0.079
扣除非经常性损益后的每股收益	0.153	0.006	0.095	0.077	0.079
每股净资产	0.528	0.366	0.488	0.317	0.349

调整后的每股净资产*	0.129	-0.077	0.040	0.021	0.074
每股经营活动产生的					
现金流量净额	0.247	0.591	0.591	0.080	0.080
加权平均净资产收益率	35.79%	3.10%	24.10%	25.46%	26.07%
全面摊薄净资产收益率	30.22%	2.72%	20.33%	24.37%	22.69%
扣除非经常性损益后的					
净资产收益率	28.89%	1.64%	19.48%	24.33%	22.61%

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编号细则（第 9 号）》要求，公司按全面摊薄法和加权平均法计算净资产收益率和每股收益。计算的利润数据如下：

2001 年度利润表附表

报告期利润项目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄(%)	加权平均(%)	全面摊薄(元)	加权平均(元)
主营业务利润	100.73	119.32	0.5315	0.5315
营业利润	39.54	46.83	0.2086	0.2086
净利润	30.22	35.79	0.1594	0.1594
扣除非经常性损益后的净利润	28.89	34.23	0.1525	0.1525

* 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。

(四)报告期内股东权益变动情况

单位：人民币元

项　目	股　本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	外币报表折算差额	股东权益合计
期初数	541,799,175.00	306,007,801.60	62,919,127.11	62,919,127.11	-716,640,606.73	4,058,615.73	198,144,112.71
本期增加					86,385,900.61	1,350,540.35	97,736,440.96
本期减少							
期末数	541,799,175.00	306,007,801.60	62,919,127.11	62,919,127.11	-630,254,706.12	5,409,156.08	285,880,553.67
变动原因					本年实现净利润	合并外币报表折算差额	

三、股本变动及股东情况介绍

（一）股本变动情况

1、2001 年度公司股份变动情况　　单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+ -)					本次变动后
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份		无	无	无	无	无	
1、发起人股份（国家股）	323,747,713						323,747,713
2 、境内法人股	65,200,850						65,200,850
外资法人股							
其他							
3、募集法人股							
4、内部职工股							
5、优先股或其他							
尚未流通股份合计	388,948,563						388,948,563
二、已流通股份		无	无	无	无	无	
1、境内上市人民币普通股	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	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 2001 年 12 月 31 日，本公司股东总户数 47000 户，其中 A 股 38252 户，B 股 8748 户。

2、前十名股东为：

股东名称	持股数	比例(%)
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
中国平安保险股份有限公司	56,628,000	10.45
通乾证券投资基金	3，146,610	0.58
深圳市国利实业公司	2，516,800	0.46
深圳经济特区免税商品公司	1,573,000	0.29
徐倩	1,100,000	0.20
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
LIM PENG BOON 林炳文	1,000,000	0.18
中国深圳国际合作股份有限公司	887,172	0.16
仁俊发展有限公司	801,580	0.15

①以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东，徐倩、LIM PENG BOON 林炳文、仁俊发展有限公司为外资股东。

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

③前十名股东之间不存在关联关系。

3、本公司控股股东深圳市建设投资控股公司，成立于 1986 年 7 月，法人代表张宝先生，公司为市级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（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、本公司第二大股东中国平安保险股份有限公司，成立于 1988 年 3 月，法定代表人马明哲先生，是以经营保险业为主的企业，注册资本 15 亿元。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）管理层情况

1、基本情况

职　务	姓　名	性　别	年　龄	持股数量		任　期
				期初	期末	
董　事						
	田承刚	男	48	0	0	2001.6-2004.6
	吴功成	男	47	0	0	同上
	邵湘华	男	52	0	0	同上
	查生明	男	53	18150	18150	同上
	赵　宁	男	48	0	0	同上

	何文华	男	57	18150	18150	同上
	李　真	男	38	0	0	同上
	张天亮	男	38	0	0	同上
	李凤兰（独立董事）	女	62	0	0	同上
监　事						
	曹子扬	男	51	0	0	同上
	童庆火	男	38	0	0	同上
	刘家科	男	52	0	0	同上
	金臣贵	男	54	0	0	同上
	马德琴	女	48	0	0	同上
副总经理	杨顺成	男	53	0	0	同上
副总经理	方一兵	男	40	0	0	同上
纪委书记	修旭光	男	46	0	0	同上
董事会秘书	郭玉梅	女	42	0	0	同上

董事邵湘华先生，在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任副总裁；董事张天亮先生在本公司控股股东深圳市建设投资控股公司任办公室主任；董事李真先生在深圳市投资管理公司任综合部经理。

2、年度报酬情况

报告期内，根据《深圳市物业发展（集团）股份有限公司管理人员年度薪酬暂行办法》确定本公司经营管理人员的报酬和福利待遇。在本公司领取报酬的董事、监事的年度报酬标准是根据其在本公司实际担任的行政管理职务标准确定的。本公司董事、监事、高级管理人员年度报酬（包括福利补贴）总额为 286.45 万元，其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 77.21 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为 62.70 万元。在本公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员共 14 名，其中年度报酬数额在 25 万元以上的有 3 名，20 万元以上的有 6 名，17 万元以上的有 3 名，14 万元以上的有 2 名。邵湘华、李真、张天亮三名董事在其各自的任职单位领薪。报告期内独立董事未在本公司领取津贴。已制订的《独立董事工作暂行办法》提交股东大会审定后，本公司将对独立董事按规定领取的津贴予以公布。

3、报告期内，适逢本公司董事会、监事会换届，在年度股东大会上选举了新一届董事会、监事会。

新一届董事会召开第一次会议，选举田承刚为董事长，聘任吴功成为总经理；聘任查生明、赵宁、杨顺成、方一兵为副总经理；聘任郭玉梅为董事会秘书。

（二）员工情况

本公司现有员工 2757 人，其中生产人员 1747 人，销售人员 163 人，技术人员 626 人，财务人员 83 人，行政人员 139 人，大中专以上文化程度的 1323 人，目前需要承担费用的退休职工 82 人。

五、公司治理结构

本公司不断建立和健全各项内部管理制度，先后制订了包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露实施细则》及包括内部审计、财务管理等在内的一系列内控管理制度。这些制度基本符合《上市公司治理准则》的要求。

报告期内，根据深圳证管办《关于设置独立董事的监管建议书》的要求，本公司修订了《章程》，增加了有关独立董事的相关内容。在《上市公司治理准则》正式推出后，本公司又对照相应的具体要求对已有的上述管理制度进行了认真细致的完善，同时制订了《独立董事工作暂行办法》。本公司通过完善公司法人治理结构，使规范化运作水平不断提高，具体做法是：

1、关于股东、股东大会

本公司现行的各项管理制度能够确保股东充分行使股东权力，本公司对重大经营决策严格履行信息披露义务，确保全体股东享有知情权和参与权。凭借电子网页、电话和传真，本公司与股东之间的沟通渠道顺畅、有效。通过《股东大会议事规则》规范了股东大会的召开和表决程序，维护全体股东的合法权益。

2、关于控股股东与本公司

本公司控股股东作为深圳市国有资产经营公司，对本公司进行国有产权监督和管理，并不直接干预本公司日常生产经营工作。本公司形成了股东大会、董事会、监事会、经理层为核心的决策、经营体系，保障生产经营工作的有序运作。

报告期内，本公司全资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，总建筑面积 94652 平方米，依照国家建设部第 89 号令《房屋建筑和市政基础施工工程招标投标管理办法》的规定，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以 19398 万元中标，并签定了工程合同。本公司控股股东深圳市建设投资控股公司属下的深圳市振业股份有限公司持有深圳市建业建筑工程公司 61.02%的股份，由于深圳市建业建筑工程公司的中标而形成关联交易。此次工程的招标完全依照建设部规定，由深圳市建设局专门机构依法主持和审定，不存在任何损害中小股东利益的行为。

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做到业务、资产、财务分开，人员、机构完全独立。

本公司未向股东提供担保。

3、董事与董事会

报告期内本公司董事会换届，通过在股东大会召开前详细披露董事候选人资料，使股东对候选人有一定的了解。本公司严格按照《董事会议事规则》召开董事会会议，各董事能够做到勤勉、尽职，以认真的态度参加董事会会议，对各项议题明确表达意见。根据证监会的规定，本公司于 2001 年 6 月年度股东大会上聘任李凤兰女士任独立董事。根据深圳证管办的要求，李凤兰董事发表了独立意见。本公司将在 2003 年年度股东大会时增加独立董事，使独立董事达到董事总数的三分之一。

对照《上市公司治理准则》的具体要求，本公司将在条件成熟时，逐步建立董事会的四个专门委员会。

4、关于监事与监事会

本公司监事会的主要职责是对公司的财务及生产经营情况，董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，随时了解和掌握公司的经营情况，并发表独立的监督意见。

5、绩效评价与激励约束机制

为建立与权责利相适应的激励约束机制，有效地调动经营管理人员的积极性和创造性，促进生产经营效益的增长，本公司制订了《年度薪酬暂行办法》。年度薪酬与公司的规模、效益和长远利益挂钩，旨在防止经营管理人员的短期行为，促进公司有长期稳定的发展。具体方法是：在下一年年初，公司对上一年度经营计划完成情况进行综合考评，董事会根据公司利润完成情况和综合得分系数，依据《年度薪酬暂行办法》规定的原则，确定经营管理人员的年度报酬数额和分配、奖罚方式。

对照《上市公司治理准则》的具体要求，本公司现行的《年度薪酬暂行办法》只是对经营管理人员的整体进行绩效评价及考核，还缺少针对经营管理人员个人特别是董事、监事个人的绩效评价及考核。在条件成熟时，本公司还将逐步建立起对董事、监事及高级管理人员的个人绩效评价和考核制度，完善本公司的绩效评价与激励约束机制。

六、股东大会简介

本公司于 2001 年 5 月 29 日在指定媒体《证券时报》、《大公报》刊登了关于召开年度股东大会的通知，并按照深交所有关规定，于 2001 年 6 月 13 日发出了对部分提案进行修改的通知。本次年度股东大会于 2001 年 6 月 29 日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 6 名，所持股份 383，558，013 股，占总股本 70.79%。董事、监事、高级管理人员出席了会议，北京市通商律师事务所执业律师韩小京见证了本次大会，并出具了法律意见书。会议听取了《公司 2001 年经营计划报告》，以赞成票 383，558,013 股，占出席会议有表决权股份的 100%，一致通过了《公司 2000 年度董事会工作报告》、《公司 2000 年度监事会工作报告》、《公司 2000 年度利润分配方案》、《修改公司章程议案》、《授权公司董事会聘请 2001 年度财务审计师议案》；选举产生公司第四届董事会、监事会成员；授权公司董事会处置 2 亿元（含 2 亿元）人民币额度内的项目投资、资产处置事宜。

七、董事会报告

（一）报告期内经营情况

1、本公司是深圳最早、规模最大的专业房地产上市公司之一，具备房地产开发、工程监理、市场营销和物业管理等系统专业化能力。

报告期内，本公司主营业务收入 10.21 亿元，主营业务利润 2.88 亿元。主要构成如下：

（1） 按产品、行业分：

房地产开发，收入 78700 万元，利润 10100 万元；

物业管理及租赁收入 9800 万元，利润 280 万元；

交通运输，收入 2976 万元，利润 335 万元；

商业，收入 11300 万元，利润 500 万元。

（2） 按地区分为：

深圳，收入 96500 万元，主营业务利润 28120 万元；

华东，收入 1900 万元，主营业务利润 354 万元；

海南，收入 3694 万元，主营业务利润 270 万元；

香港，收入 50.7 万元，主营业务利润 50.7 万元。

2、占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：

经营活动	行　业	销售收入	销售成本	毛利率
房地产开发	房地产业	787，185，489.35	542，611，550.40	31.1%
物业管理	房地产业	98，399，170.22	68，464，853.74	30.4%
商业零售	商贸业	113，053，468.31	78，816，742.06	30.3%
汽车运输	交通运输业	29，755，186.84	9，984，684.26	66.4%

3、报告期内主营业务及结构较前一报告期没有发生大的变化。

（二）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

序号	公司名称	注册资本	主营业务	占股权比例	资产规模	净利润
1	深圳市皇城地产有限公司	2500 万元	从事皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理	95%	69741 万元	13409 万元
2	深圳市国贸汽车实业公司	2985 万元	汽车客运、汽车出租	100%	16386 万元	82.05 万元
3	深圳市国贸商场有限公司	1283 万元	商品百货	95%	3815 万元	352 万元
4	深圳市国贸物业管理有限公司	2000 万元	房屋出租、楼宇管理	95%	122838 万元	210 万元

注：投资收益对公司的利润影响达到 10%的公司是皇城地产公司，2001 年主要开发销售皇御苑 A 区项目，净利润 134，086，760.52 元，其主营业务房地产产品销售收入 368，280，964.57 元，产品销售成本 182，884，197.69 元，毛利率 50.3%。

（三）主要供应商、客户情况

本公司主要从事房地产开发业务，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。向前 5 名客户销售的数额占公司总销售额 2.5%;

（四）在经营中出现的问题及解决方案

本公司经过几年的内部结构调整，在剥离不良资产、优化产业结构等方面取得了突破性进展，但仍面临困难。主要有：经营资金严重不足，历史遗留问题包袱还很沉重；成本管理和控制制度还未落实到位；还存在机构臃肿、人浮于事的状况，员工对公司依赖思想严重，危机感不强。

针对这些问题，董事会采取的解决方案见本报告七、（九）2002 年经营计划和主要经营措施。

（五）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

No.	项目名称	投资数额	项目进度	销售收入	税前利润
1	福民大厦	107，070	已竣工	150，000	24，000
2	风和日丽花园	131，710	C 区已竣工	158，610	31，000
3	皇御苑	199，840	A 区已竣工； B 区地下室已竣工	277，720	122，410
4	田园都市	5，930	四期刚开工	18，510	530
5	海南新达大厦	62，850	已竣工	44，260	330
合　　计		507，400		649，100	178，270

（六）董事会就财务经营情况的分析

主要财务指标变动情况

单位：人民币千元

项　　目	本年数	上年数	增减额	增减率	主要原因
总资产	2448630	2719830	-271200	-9.97%	开发产品楼款收入于本年确认
存货	1339640	1539290	-199650	-12.97%	开发产品销售结转成本
长期投资	149990	171550	-21560	-12.57%	核销长期投资减值准备
预收帐款	335390	562290	-22690	-40.35%	预收楼款收入在本年确认
长期负债	109610	99530	10080	10.13%	详见附注(20、21)
股东权益	285880	198140	87740	44.28%	本报告期利润增加
主营业务利润	287960	127870	160090	125.20%	房地产业务增长
净利润	86390	5390	81000	15.03%	房地产业务增长

（七）宏观环境、政策法规的影响

根据财政部财会[2000]25 号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17 号文“关于印发《贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部 2001 年 7 月 7 日发布的《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的有关规定，本公司自 2001 年 1 月 1 日起执行《企业会计制度》，按《企业会计制度》规定计提固定资产、无形资产、在建工程（含工程物资）、委托贷款减值准备，按《企业会计制度》规定进行债务重组、非货币性交易处理，并对该等会计政策的变更采用追溯调整法处理。由于本公司上述

资产无需计提减值准备，因此，上述会计政策的变更对本公司各年度利润、利润分配及年初未分配利润不存在影响。

（八）深圳鹏城会计师事务所出具了有解释性说明的审计报告。我们认为：

1、本公司以前年度房地产销售收入确认的具体方法依据《股份有限公司会计制度》规定为商品房结算账单提交买方并得到认可时确认收入；本年度依据《企业会计准则——收入》及《企业会计制度》变更为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。深圳鹏城会计师事务所认为变更房地产销售收入结算方法符合《企业会计制度》的要求，充分体现了稳健性原则，但是不符合一贯性原则。本公司董事会和管理层认为变更房地产收入方法既符合《企业会计制度》的要求，又符合会计的稳健性原则，也与本公司的实际情况相符。变更这一政策对本公司 2000 年的影响是减少 48,319,873.01 元利润，但增强了本公司抗风险能力，更有利于促进企业稳定健康发展。

2、“海艺公司”案已在 2000 年度报告、2001 年中报中披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，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。

3、本公司截止 2001 年 12 月 31 日逾期短期银行贷款 4.64 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，拟采取多种有效方式逐步加以解决，目前已与相关债权银行达成初步的意向，正积极寻求途径，尽快理顺关系。上述逾期贷款不会影响本公司正常的经营活动。

（九）2002 年度经营计划及主要经营措施

基于对宏观经济形式的分析，为进一步加快本公司的企业改革和发展步伐，我们确定 2002 年为“改革年”，围绕企业生产经营和资本运营两条主线，以规范化管理、组织人事改革和精神文明建设为三项任务，抓住机遇、加快发展，建设能面向国际化竞争的新型企业集团为总体工作目标。2002 年度计划营业收入为 6 亿元，2002 年度总投资计划安排为 4.2 亿元。我们将切实做好以下几方面的工作：

1、以房地产开发为龙头，强化集团主营业务，培育企业核心竞争力，大幅提高企业生产经营效益。

（1）认真抓好新开工和续建房地产项目。2002 年新开工和续建房地产项目有皇御苑二期、风和日丽 D 组团、都市金堡、福昌大厦二期和上海田园都市四期等项目，合计开工面积约 50 万平方米。

（2）加强现有房产的销售和租赁工作。对已完工的尾盘项目，如皇御苑一期、风和日丽 C 组团，以及大连、海南、深惠项目，要通过多种途径，力争年内全部销售完毕。对于国贸商业大厦、国贸广场二期、皇城广场、福民大厦裙楼等存量资产项目，要采取让利促销、资产置换、资债置换、销售奖励等方式，或租或售，力争有一个较大的突破。

（3）着手进行增加土地储备的规划工作。

（4）进一步提高物业管理水平。

2、加大二级企业放小工作力度，建设资本结构优良的企业集团。

（1）继续加大二级企业放小力度。

（2）继续清理历史遗留问题。重点解决 7 个遗留问题，并在年内基本处理完毕。

3、以企业成本管理为核心，继续狠抓各项基础管理。

（1）成本管理方面，对所有收入和支出实行严格的计划指标控制，建立起标准成本系统，分解各项费用与支出。

（2）资金管理方面，做好新增贷款、资金回笼、资金使用审查、催收账款等方面的工作。

4、组织人事制度改革为基点，优化组织结构，建设精干高效的企业集团。

（十）董事会日常工作

1、报告期内董事会会议召开情况：

会议时间	主要内容
2001.3.23	审议 2000 年报及摘要、财务报告、利润分配方案
2001.5.22	审议年度股东大会议案
2001.6.11	研究第四届董事会成员换届人选事宜
2001.6.29	召开第四届董事会一次会议，选举董事长，聘任总经理、副总经理、董事会秘书
2001.8.9	审议 2001 年中期报告、财务报告、利润分配方案

2、根据股东大会的授权，完成了选聘境内、外会计师事务所的工作。

3、根据股东大会决议，2000 年度利润 5371 万元已用于弥补以前年度亏损。

4、经董事会研究决定 2001 年度不进行利润分配和资本公积金转增股本。利润收益继续用于弥补以前年度亏损。此议案将提交年度股东大会审议。

八、监事会报告

本公司监事会于 2001 年 6 月 29 日进行了换届，经股东大会表决通过了第四届监事会组成人员，并于当天召开了第一次会议，选举曹子杨为监事会主席。在监事会另四名成员中，有一名因临近退休而更换人员担任监事职务，其他三名均是上一届监事。公司 2001 年度共召开六次监事会： 2001 年 3 月 20 日召开第三届监事会第八次会议，审议并通过了 2000 年度监事会工作报告，对 2001 年度的工作做了安排； 2001 年 3 月 26 日召开第三届监事会第九次会议，审议并通过了公司 2000 年年度报告、年报摘要和利润分配方案；2001 年 6 月 8 日召开第三届监事会第十次会议，审议通过了公司董事会拟聘独立董事议案，并于指定媒体予以公告；2001 年 6 月 29 日召开第四届监事会第一次会议，会议选举了新一届监事会主席；2001 年 8 月 9 日召开第四届监事会第二次会议，会议审议并通过了 2001 年中期报告及摘要，审议通过了 2001 年中期利润分配方案，并及时地将会议决议在指定的媒体上予以公告；2001 年 11 月 30 日召开第四届监事会第三次会议，会议审议通过了《物业集团监事会议事规则》，听取了本公司财务部部长介绍公司财务、资金状况，并对重大资金往来情况进行了咨询，会议最后就如何履行监事会的职责和如何强化监督职能等问题展开了讨论，安排落实了年终检查、咨询的具体事项。

监事会成员列席了各次董事会会议，依据《公司法》、《上市公司治理准则》和本公司《章程》，对董事会、经营班子依法运作情况进行了监督，组织审阅了公司重大经济活动的相关资料和公司内部审计机构 2000 年度审计工作总结以及年内各项审计报告，严格履行了监督职责。监事会对公司有关事项的独立意见如下：

1、公司依法运作情况。董事会的运作符合《公司法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定。公司的资产、生产经营、重大投资、人事、财务等管理工

作均已建立完善的内部控制制度。公司董事会和经营班子在经营活动中能严格遵守国家有关法律、法规，认真贯彻执行股东大会决议。在 2001 年度，公司狠抓了生产经营工作，通过重点项目重点组织、小型项目内部招标、转换经营机制等策略，保证了公司整体经济健康发展，不仅解决了公司如何在资金紧缺的情况下继续提高经济效益的难题，而且也为今后的深化经营机制改革和实施公司中长期发展规划积累了较有价值的经验。2001 年度公司实现净利润 8638 万元，完成了预期目标。经查阅公司重大经济活动资料，未发现董事和高级管理人员违反法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况。经检查公司财务会计资料和有关规章制度，财务工作制度健全、管理完善，公司本年度利润的核算以及各项资产减值准备的计提均符合上市公司财务制度和内部控制制度的规定。经会计师事务所审计，公司的财务报告是真实、客观、准确地反映公司的财务状况和经营成果的。

3、本年度内公司未对外募集资金。

4、在公司资产重组、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、本公司全资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，总建筑面积 94652 平方米，依照国家建设部第 89 号令《房屋建筑和市政基础施工工程招标投标管理办法》的规定，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以 19398 万元中标，并签定了工程合同。本公司控股股东深圳市建设投资控股公司属下的深圳市振业股份有限公司持有深圳市建业建筑工程公司 61.02%的股份，由于深圳市建业建筑工程公司的中标而形成关联交易。此次工程的招标完全依照建设部规定，由深圳市建设局专门机构依法主持和审定，不存在任何损害中小股东利益的行为。

6、公司与控股股东在业务、人员、机构、财务和资产方面均做到了分开。公司有独立完整的业务及自主经营能力。

7、深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了有解释性说明的审计报告，本公司董事会对此做出了说明，我们认为董事会的说明是真实的，符合公司的实际情况。

九、重大事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、本公司 2000 年报、2001 中报披露过的“海艺公司”诉讼案仍在审理中。

2、本公司 2000 年报、2001 中报披露过的“基永公司”案，2001 年 8 月，省高院依法判决本公司与基永公司签定的发展权益转让合同有效，判决基永公司支付本公司剩余转让款 1.4 亿元人民币。本公司 已于 2001 年 8 月 8 日予以公告。现本公司已向广东省高级人民法院申请强制执行。

此外，2001 年 8 月，广东省高级人民法院判决《合作兴建嘉宾大厦合同》有效，本公司对深圳三九总利实业公司不承担任何法律责任。深圳三九总利实业公司不服,提起上诉，2002 年 1 月，被最高人民法院依法驳回。

另，湖北省对外经济合作厅驻深圳办事处以本公司逾期交楼为由，于 2000 年 7 月向深圳市中级人民法院起诉本公司，要求解除与本公司签订的购买嘉宾大厦 4000 平方米办公房《协议书》，返还其购房款 1080 万元人民币，并要求赔偿损失 1,867.56 万元人民币。对此，深圳市中级人民法院将基永公司列为第三人，此案还在审理之中。

3、金田案件：1996 年，本公司与深圳市金田实业（集团）股份有限公司签

定了《互保协议》，规定双方相互提供贷款担保。为此，本公司于 1998 年 10 月 30 日为金田公司向交通银行长春分行贷款 5900 万元提供了连带责任保证。由于金田公司到期不能履行还款责任，长春交行于 2000 年 4 月 14 日向吉林省高级人民法院起诉要求金田公司偿还本金及利息，要求本公司承担连带保证责任。2001 年 8 月 3 日，吉林省高院一审判决本公司承担上述连带保证责任。2002 年 2 月，最高人民法院驳回了金田公司的上诉，维持原判。在案件审理过程中，本公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给债权人长春交行和吉林省高院，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于本公司积极协助长春交行实现其权利，且该被查封财产经长春交行确认为优质资产，该行与本公司已经达成共识，目前该行暂不执行连带保证责任。

4、2001 年 8 月，本公司向深圳市中级人民法院起诉深圳罗湖大酒店有限公司，要求其返还欠款 1650 万元人民币及 1700 多万元利息。2001 年 11 月，深圳市中级人民法院判决罗湖大酒店向本公司支付 1650 万元人民币及利息，本公司胜诉。

5、2001 年 6 月，黄福明向深圳市中级人民法院起诉本公司，其诉称，1987 年其曾为原深圳市国贸大厦贸易服务公司（本公司原下属企业，后变更为深圳市国贸发展公司）垫付货款 1130 多万元港币及 2 万元人民币。为此，黄福明要求本公司偿还其货款本金及利息共计 3200 万元。2001 年 12 月，深圳市中级人民法院对本案做出了裁定，认定原告的主要证据不成立，并以深圳市国贸发展公司已宣告破产为由中止了本案的诉讼。

6、2001 年中期报告中披露过的“深业地产诉讼案”，香港高等法院将该上诉案排期在 2002 年 4 月 17 日举行聆讯。现在该案件的上诉程序正在进行，诉讼对方已经向我方（深业地产公司）表明希望庭外和解的意向，因此在上诉程序正常进行的同时，双方正在寻求庭外和解的途径。

（二）本公司于 2000 年 11 月 21 日在指定媒体披露了“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》的协议”。目前该协议尚未得到深圳市政府有关部门的审批。

（三）重大关联交易事项除本报告五、2 项所述之“皇御苑 B 区工程施工招标一项”之外，本报告期内无其他重大关联交易事项。

（四）重大担保情况

1、本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2001 年 12 月 31 日尚有未结清的担保金额共计人民币 71358 万元。

2、为“金田公司”提供担保事项见本报告九、（一）3 项所述之“金田案件”。

（五）本公司及持股 5%以上的股东没有承诺事项。

（六）聘任会计师事务所情况。

经董事会临时会议决定，2001 年度委托深圳鹏城会计师事务所、正风会计师事务所分别担任境内外审计工作，并将提交年度股东大会审议。

	2000 年度	**2001 年度**	**备　注**
深圳华鹏会计师事务所 华利信会计师事务所	35 万元		本公司不承担差旅费用
深圳鹏城会计师事务所 正风会计师事务所		40 万元	本公司不承担差旅费用

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

十、财务报告（附后）

十一、备查文件目录

1、载有法定代表人、财务部经理签字盖章的会计报表。

2、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。

3、报告期内在指定媒体披露的文件原稿。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董　事　会

2002 年 4 月 27 日

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2001 年度会计报表

审计报告

深圳鹏城会计师事务所

目　　录	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
资产负债表	2-3
利润及利润分配表	4
现金流量表	5-6
会计报表附表	7-11
会计报表附注	12-50

深圳鹏城会计师事务所　　电话：2207928
中国深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼　　传真：2237549

审 计 报 告

深鹏所股审字[2002]53 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司 2001 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表、2001 年公司与合并的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司于 2001 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况及 2001 年公司及合并的经营成果和现金流量，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

此外，我们注意到：

1、贵公司以前年度房地产销售收入确认的具体方法为商品房已移交、结算账单提交买方并得到认可时确认收入；本年度贵公司将房地产销售收入确认的依据变更为商品房已经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。

2、如贵公司会计报表附注九 1 所述，贵公司与海艺实业（深圳）有限公司等八家业主的重大未决诉讼仍在审理中。

3、如贵公司会计报表附注六 13 所述，贵公司有 4.64 亿元的短期借款已逾期。

深圳鹏城会计师事务所　　中国注册会计师

中国 • 深圳

2002 年 4 月 18 日

吴保娅

中国注册会计师

郝世明

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

资产负债表

2001 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

资　　产	附注	2001-12-31		2000-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	六.1	294,093,999.24	77,058,433.01	287,349,286.93	29,591,653.39
短期投资	六.2	34,384,792.73	4,496,731.14	33,774,173.70	3,611,121.86
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收帐款	六.3	139,812,981.30	113,817,515.42	175,474,328.87	147,789,289.68
其他应收款	六.4	168,582,892.70	821,498,572.11	165,201,288.76	766,797,209.56
预付帐款	六.5	1,473,963.00	-	1,155,339.55	-
应收补贴款		-	-	-	-
存货	六.6	1,339,638,085.00	297,741,570.42	1,539,292,287.97	394,540,774.78
待摊费用	六.7	3,301,662.06	88,879.00	1,649,208.78	498,122.99
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
流动资产合计		1,981,288,376.03	1,314,701,701.10	2,203,895,914.56	1,342,828,172.26
长期投资:					
长期股权投资	六.8	149,994,553.93	47,329,690.31	161,546,861.78	41,159,483.16
长期债权投资	六.8	-	-	10,000,000.00	10,000,000.00
长期资产合计		149,994,553.93	47,329,690.31	171,546,861.78	51,159,483.16
固定资产:					
固定资产原价	六.9	333,768,763.19	213,502,142.96	354,688,701.20	210,998,613.57
减:累计折旧	六.9	135,349,246.67	76,820,549.70	136,239,787.49	72,947,284.46
固定资产净值		198,419,516.52	136,681,593.26	218,448,913.71	138,051,329.11
减:固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额		198,419,516.52	136,681,593.26	218,448,913.71	138,051,329.11
工程物资		-	-	-	-
在建工程		-	-	501,392.53	-
固定资产清理		-	-	17,328.50	-
固定资产合计		198,419,516.52	136,681,593.26	218,967,634.74	138,051,329.11
无形资产及其他资产:					
无形资产	六.10	78,988,832.35	-	55,412,492.35	-
长期待摊费用	六.11	20,994,565.11	-	42,363,299.24	-
其他长期资产		-	-	-	-
无形资产及其他资产合计		99,983,397.46	-	97,775,791.59	-
递延税项:					
递延税项借项	六.12	18,947,859.35	5,892,386.81	27,645,632.10	11,486,195.30
资产合计		2,448,633,703.29	1,504,605,371.48	2,719,831,834.77	1,543,525,179.83

资产负债表(续）

2001年12月31日

金额单位:人民币元

负债及所有者权益	附注	2001-12-31		2000-12-31	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	六.13	953,600,019.09	818,900,019.09	967,620,154.09	839,720,154.09
应付票据	六.14	30,000,000.00	-	41,000,000.00	-
应付帐款	六.15	146,288,799.43	62,701,372.08	266,851,254.73	118,929,044.94
预收帐款	六.16	335,394,255.25	18,602,533.86	562,286,913.41	76,810,597.37
应付工资		7,952,438.22	644,670.00	2,798,729.96	-
应付福利费		10,054,385.14	1,728,364.54	7,940,858.50	1,317,871.89
应付股利	六.17	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金	六.18	49,085,723.71	34,165,165.77	51,097,239.05	42,699,706.80
其他应交款	六.19	535,969.68	457,232.14	576,648.03	517,165.96
其他应付款	六.20	294,050,381.51	84,204,275.28	280,990,245.18	78,025,341.02
预提费用	六.21	173,166,806.94	167,867,537.81	175,841,073.60	157,907,537.81
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债		-	-	-	-
流动负债合计		2,029,582,426.21	1,218,724,817.81	2,386,456,763.79	1,345,381,067.12
长期负债:					
长期借款	六.22	2,594,493.00	-	5,995,319.30	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
其他长期负债	六.23	107,013,919.21	-	93,532,487.03	-
长期负债合计		109,608,412.21	-	99,527,806.33	-
递延税项					
递延税项贷项		-	-	-	-
负债合计		2,139,190,838.42	1,218,724,817.81	2,485,984,570.12	1,345,381,067.12
少数股东权益:					
少数股东权益		23,562,311.20	-	35,703,151.94	-
股东权益:					
股本	六.24	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	六.25	306,007,801.60	306,007,801.60	306,007,801.60	306,007,801.60
盈余公积	六.26	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失		-	-	-	-
未分配利润	六.27	-630,254,706.12	-630,254,706.12	-716,640,606.73	-716,640,606.73
外币报表折算差额		5,409,156.08	5,409,156.08	4,058,615.73	4,058,615.73
股东权益合计		285,880,553.67	285,880,553.67	198,144,112.71	198,144,112.71
负债及所有者权益总计		2,448,633,703.29	1,504,605,371.48	2,719,831,834.77	2,719,831,834.77

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人：　　财务负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

利润及利润分配表

2001 年度

金额单位:人民币元

项　　目	附注	2001 年度		2000 年度	
		合并	公司	合并	公司
一.主营业务收入	六.28	1,021,639,372.64	190,975,224.13	526,791,452.85	112,603,069.32
减:主营业务成本	六.28	700,080,674.46	143,040,168.23	380,981,561.22	75,053,885.34
主营业务税金及附加	六.29	33,601,543.62	2,010,198.36	17,942,151.72	1,353,566.34
二.主营业务利润		287,957,154.56	45,924,857.54	127,867,739.91	36,195,617.64
加:其他业务利润	六.30	3,831,514.14	861,200.00	67,681,949.13	62,817,612.79
减:营业费用		13,325,779.48	352,940.71	11,889,085.60	921,381.59
管理费用		113,356,432.59	43,452,381.82	116,998,509.94	39,686,095.92
财务费用	六.31	52,080,351.46	47,442,321.82	54,546,012.64	49,892,843.76
三.营业利润		113,026,105.17	-44,461,586.81	12,116,080.86	8,512,909.16
加:投资收益	六.32	-11,041,569.16	127,397,113.90	-1,375,258.28	-4,193,841.89
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	六.33	7,965,102.13	3,549,059.26	4,955,339.59	2,538,322.75
减:营业外支出	六.34	4,181,071.29	98,685.74	2,854,627.24	1,464,473.87
四.利润总额		105,768,566.85	86,385,900.61	12,841,534.93	5,392,916.15
减:所得税		17,371,299.34	-	8,532,898.78	-
少数股东损益		2,011,366.90	-	-1,084,280.00	-
未确认投资损失		-	-	-	-
五.净利润		86,385,900.61	86,385,900.61	5,392,916.15	5,392,916.15
加:年初未分配利润	六.27	-716,640,606.73	-716,640,606.73	-722,033,522.88	-722,033,522.88
其他转入		-	-	-	-
六.可供分配的利润		-630,254,706.12	-630,254,706.12	-716,640,606.73	-716,640,606.73
减:提取法定盈余公积		-	-	-	-
提取法定公益金		-	-	-	-
七.可供股东分配的利润		-630,254,706.12	-630,254,706.12	-716,640,606.73	-716,640,606.73
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		-	-	-	-
八.未分配利润		-630,254,706.12	-630,254,706.12	-716,640,606.73	-716,640,606.73

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人:　　财务负责人:

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

现 金 流 量 表

2001 年度

金额单位:人民币元

项　　目	附注	2001 年度	
		合并	公司
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		830,408,062.05	147,024,792.34
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		-	84,426,705.83
现金流入小计		830,408,062.05	231,451,498.17
购买商品、接受劳务支付的现金		552,319,083.88	83,207,888.73
支付给职工以及为职工支付的现金		38,177,481.08	22,518,774.92
支付的各项税费		49,407,440.56	8,473,137.97
支付的其他与经营活动有关的现金	六.34	56,940,691.06	19,315,476.80
现金流出小计		696,844,696.58	133,515,278.42
经营活动产生的现金流量净额		133,563,365.47	97,936,219.75
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		10,000,000.00	10,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		3,402,608.33	7,815,370.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		17,757,594.13	11,791.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		31,160,202.46	17,827,161.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		88,477,542.86	34,145.00
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		88,477,542.86	34,145.00
投资活动产生的现金流量净额		-57,317,340.40	17,793,016.69
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金		17,420,961.30	20,820,135.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		52,080,351.46	47,442,321.82
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		69,501,312.76	68,262,456.82
筹资活动产生的现金流量净额		-69,501,312.76	-68,262,456.82
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		6,744,712.31	47,466,779.62

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

现 金 流 量 表(续)

2001 年度

金额单位:人民币元

项　目	附注	2001 年度	
		合并	公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润		86,385,900.61	86,385,900.61
加:少数股东本期损益		2,011,366.90	-
未确认的投资损失		-	-
计提的资产减值准备		17,270,456.70	17,612,542.93
固定资产折旧		28,200,931.76	9,661,351.52
无形资产摊销		862,740.00	-
长期待摊费用摊销		51,709,997.36	-
待摊费用的减少（减增加）		-1,652,453.28	409,243.99
预提费用的增加（减减少）		-12,601,583.81	32,682.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		-4,058,582.53	-3,549,059.26
财务费用		52,080,351.46	47,442,321.82
投资损失(减:收益)		-2,186,943.30	-138,429,118.76
存货的减少(减:增加)		142,129,823.40	108,718,441.23
递延税款贷项(减:借项)		8,697,772.75	5,593,808.49
经营性应收项目的减少(减:增加)		31,961,120.18	-20,729,588.29
经营性应付项目的增加(减:减少)		-267,247,532.73	-15,212,307.38
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		133,563,365.47	97,936,219.75
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		-	-
融资租入固定资产		-	-
3.现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		294,093,999.24	77,058,433.01
减:现金的期初余额		287,349,286.93	29,591,653.39
加:现金等价物的期末余额		-	-
减:现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物的净增加额		6,744,712.31	47,466,779.62

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人：　　财务负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

股东权益增减变动表

2001 年度

项　　目	本年数	上年数
一、股本		
年初余额	541,799,175.00	541,799,175.00
本期增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增股本		
本年减少数		
年末余额	541,799,175.00	541,799,175.00
二、资本公积：		
年初余额	306,007,801.60	306,007,801.60
本期增加数		
其中：资本（或股本）溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本年减少数		
其中：转增股本		
年末余额	306,007,801.60	306,007,801.60
三、法定和任意盈余公积		
年初余额		
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
其中：法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定盈余公积转入数		
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增股本		
分派现金股利或利润		
分配股票股利		
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	-716,640,606.73	-722,033,522.88
本年净利润（净亏损以“-”填列）	86,385,900.61	5,392,916.15
本年利润分配		
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”填列）	-630,254,706.12	-716,640,606.73

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

利润表补充资料

2001 年度

序号	项目	合并报表		母公司报表	
		本年累计数	上年实际数	本年累计数	上年实际数
1	出售、处理部门或被投资单位所得收益				
2	自然灾害发生的损失				
3	会计政策变更增加（或减少）利润总额	-1,447,451.00	-46,959,996.00	-1,447,451.00	-46,959,996.00
4	会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5	债务重组损失				
6	其他				

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（业务分部）

2001 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		旅游饮食业务		其他业务		抵　销		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	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	787,185,489.35	316,959,181.88	98,399,170.22	109,090,560.00	29,755,186.84		113,053,468.11	71,546,263.36	-	9,037,010.30	3,815,214.58	-	10,569,156.66	7,380,448.80	1,021,639,372.64	526,791,452.85
其中：对外营业收入	787,185,489.35	316,959,181.88	98,399,170.22	109,090,560.00	29,755,186.84		113,053,468.11	71,546,263.36	-	9,037,010.30	3,815,214.58	-	10,569,156.66	7,380,448.80	1,021,639,372.64	526,791,452.85
分部间营业收入																
二、销售成本合计	542,611,550.40	260,856,398.20	68,464,853.74	57,347,210.37	9,984,684.26		78,816,742.06	49,377,623.01	-	5,749,039.84	202,844.00	-			700,080,674.46	380,981,561.22
其中：对外销售成本	542,611,550.40	260,856,398.20	68,464,853.74	57,347,210.37	9,984,684.26		78,816,742.06	49,377,623.01	-	5,749,039.84	202,844.00	-			700,080,674.46	380,981,561.22
分部间销售成本																
三、期间费用合计	137,340,667.55	146,653,286.34	4,862,918.96	8,163,829.12	17,314,468.64		26,825,621.68	15,815,315.68	-	2,973,029.16	2,988,043.36	4,701,587.47	10,569,156.66	7,380,448.80	178,762,563.53	183,433,608.18
四、营业利润合计	101,622,958.29	#REF!	2,801,071.58	593,066.24	3,351,312.73		5,262,695.78	2,010,496.70	-	139,318.26	-11,933.21	-4,701,587.47	-	-	113,026,105.17-	-12,116,080.86
五、资产 总额	3,069,061,697.63	3,321,425,921.85	122,837,904.02	113,397,258.88	173,414,669.95		38,148,166.48	46,097,550.74	-	10,873,056.11	2,107,554.90	2,666,592.35	956,936,289.69	947,003,761.29	2,448,633,703.29	2,719,831,834.77
六、负债总额	2,652,425,736.21	2,881,496,474.18	89,242,815.18	80,056,416.66	145,490,083.86		17,626,933.59	28,075,702.44	-	8,251,032.35	46,137.47	555,126.84	765,640,867.89	634,455,097.54	2,139,190,838.42	2,485,984,570.12

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（地区分部）

2001 年度

编制单位：

项　目	深圳地区		华东地区		海南地区		香港地区		抵　销		未分配项目		合　计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	965,120,810.80	447,853,919.35	19,070,315.13	58,464,254.68	36,940,526.71	20,473,278.82	507,720.00	-	-	-			1,021,639,372.64	526,791,452.85
其中：对外营业收入	965,120,810.80	447,853,919.35	19,070,315.13	58,464,254.68	36,940,526.71	20,473,278.82	507,720.00	-	-	-			1,021,639,372.64	526,791,452.85
分部间营业收入													-	-
二、销售成本合计	651,216,204.61	312,015,150.47	14,631,966.22	50,212,887.35	34,232,503.63	18,753,523.40	-	-	-	-			700,080,674.46	380,981,561.22
其中：对外销售成本	651,216,204.61	312,015,150.47	14,631,966.22	50,212,887.35	34,232,503.63	18,753,523.40	-	-	-	-			700,080,674.46	380,981,561.22
分部间销售成本													-	-
三、期间费用合计	168,150,713.79	171,546,683.59	4,974,465.30	7,870,456.66	2,093,806.44	1,518,435.06	3,543,578.00	2,498,032.87	-	-			178,762,563.53	183,433,608.18
四、营业利润合计	116,013,230.31	13,790,241.64	-249,278.83	719,957.10	298,011.69	103,914.99	-3,035,858.00	-2,498,032.87	-	-			113,026,105.17	12,116,080.86
五、资产 总额	2,957,102,636.81	3,172,445,455.24	264,606,586.01	302,034,506.76	84,280,011.16	91,700,902.23	99,580,759.00	100,654,731.81	956,936,289.69	947,003,761.27			2,448,633,703.29	2,719,831,834.77
六、负债总额	2,389,266,346.67	2,582,846,349.10	272,502,135.66	333,296,743.69	102,478,628.98	86,745,208.76	140,584,595.00	139,960,142.32	765,640,867.89	656,863,873,75			2,139,190,838.42	2,485,984,570.12

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
相关指标计算表

1.本公司 2001 年 1 至 12 月净资产收益率和每股收益有关指标如下：

	净资产收益率		每股收益	
报告期利润	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	100.73%	119.32%	0.5315	0.5315
营业利润	39.54%	46.83%	0.2086	0.2086
净利润	30.22%	35.79%	0.1594	0.1594
扣除非经营性损益后的利润	28.89%	34.23%	0.1525	0.1525

2.计算方法

(1)全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2)加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

ROE＝P/（E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0）

其中：P 为报告期利润；

NP 为报告期净利润；

E0 为期初净资产；

Ei 为当期发行新股或债转股等新增净资产；

Ej 为当期回购或现金分红等减少净资产；

M0 为报告期月份数；

Mi 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；

Mj 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3)加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

EPS＝P/（S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0）

其中：P 为报告期利润；

S0 为期初股份总数；

S1 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；

Si 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；

Sj 为当期因回购或缩股等减少股份数；

M0 为报告期月份数；

Mi 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；

Mj 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会计报表附注

2001 年度

金额单位：人民币元

一、公司简介

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

二、公司及附属子公司的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1.会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2.会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3.记账本位币

以人民币为记账本位币。

4.记账基础和计价原则

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

5.外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币经营性业务，按年初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。期末货币性项目中的非记账本位币余额按期末中国人民银行公布的汇率进行调整。由此产生的折算差额除筹建期间及固定资产购建期间有关借款发生的汇兑差额资本化外，作为汇兑损益记入当年度财务费用。

6.外币会计报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，本期编制折合人民币会计报告时，所有资产、负债类项目按照合并会计报表决算日的市场汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇率折算为母公司本位币。损益类项目和利润分配表中的有关发生额项目按合并会计报表决算日的市场汇率折算为母

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

7.现金等价物的确定标准

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

8.坏账核算方法

坏账确认标准

a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项;

b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

对坏账核算采用备抵法。本公司于期末按照本公司董事会认为不能收回的应收款项金额计提坏帐准备，并计入当年损益类帐项。

9.存货核算方法

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

存货盘存制度采用永续盘存法。房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按个别认定法结转成本。其他各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价。低值易耗品领用时按分次摊销法摊销。

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

10.短期投资核算方法

短期投资在取得时以实际成本计价。持有期间所获得的现金股利或利息，除取得时已记入应收账项的现金股利或利息外，以实际收到时作为投资成本的回收，冲减短期投资的账面价值。期末按成本与市价孰低法计价，依投资总体（投资类别或单项投资）对市价低于成本的差额提取短期投资跌价准备，并计入当年度损益类账项。出售投资的损益于出售日按投资账面值与收入的差额确认。

11.长期投资核算方法

长期股权投资

a.长期股权投资的计价

长期股权投资的初始投资成本按投资时实际支付的价款或确定的价值计价。

b.股权投资差额

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

c.收益确认方法

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

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

长期债权投资

a.长期债权投资的计价

长期债权投资按取得时的实际成本计价。

b.长期债权投资溢折价的摊销

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

c.长期债权投资收益确认方法

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

长期投资减值准备

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

12.固定资产计价及其折旧方法

固定资产指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在一年以上的资产。

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

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

固定资产减值准备

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

13.在建工程核算方法

在建工程指兴建中的房屋与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

在建工程减值准备

期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

14.无形资产计价和摊销方法

无形资产按取得时的实际成本计价，并按其预计受益年限平均摊销。具体摊销年限如下：

类　　别	摊销年限
土地使用权	30 年
出租小汽车营运车牌	50 年

无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况下，预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

15．其他资产核算方法

其他资产按实际发生额入账。

a.开办费：在公司开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月损益；

b.长期待摊费：自受益日起按受益期平均摊销；

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

16．借款费用

(1)借款费用资本化的确认条件

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

a.资产支出已经发生；

b.借款费用已经发生；

c.为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

(2)资本化金额的确定

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

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

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

(3)暂停资本化

若房地产开发或固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(4)停止资本化

当所开发的房地产或购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

17.预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

a.该义务是企业承担的现时义务；

b.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

c.该义务的金额能够可靠地计量。

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

a.或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

b.或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

18.收入确认原则

商品销售

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

房地产销售

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

物业出租收入

按合同约定的本年应收租金，确认营业收入的实现。

提供劳务(不包括长期合同)

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。

当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年损益类账户。

利息收入和使用费收入

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

建造合同

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预

计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年度损益类账项。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当年度损益类账项。

19.所得税的会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

20.利润分配

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

21.合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则

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

编制方法

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

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

三、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的影响

会计政策的变更

1、根据财政部财会[2000]25 号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17 号文“关于印发《贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部 2001 年 7 月 7 日发布的《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的有关规定，本公司自 2001 年 1 月 1 日起执行《企业会计制度》，按《企业会计制度》规定计提固定资产、无形资产、在建工程（含工程物资）、委托贷款减值准备，按《企业会计制度》规定进行债务重组、非货币性交易处理，并对该等会计政策的变更采用追溯调整法处理。由于本公司上述资产无需计提减值准备，因此，上述会计政策的变更对本公司各年度利润、利润分配及年初未分配利润不存在影响。

2、本公司以前年度房地产销售收入确认的具体方法依据《股份有限公司会计制度》规定为商品房结算账单提交买方并得到认可时确认收入；本公司基于更稳健的原则本年度按《企业会计制度》变更为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。该政策的变更对各年度利润及利润分配的影响详见附注六 27。

重大会计差错的更正

本公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司上年度对尚未开发完成的皇御苑项目结转收入 104,120,000.00 元，结转成本及税金 59,000,000.00 元，共影响利润 45,120,000.00 元。由于上年度结转收入时重大风险尚未转移，本年度对其予以更正并进行追溯调整。该项更正对各年度利润及利润分配的影响详见附注六 27。

四、税项

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

五、控股子公司及合营企业、联营企业有关情况

1、于 2001 年 12 月 31 日，本公司有下列在中国境内外注册的纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例		主营业务
				直接	间接	
深圳市国贸汽车实业公司	深圳	胡　建	29,850,000.00	100%	-	汽车客运、汽车出租

深圳市国贸商场有限公司	深圳	赵　宁	12,000,000.00	95%	5%	投资商贸企业、物资、供应业
海南新达开发总公司	海口	赵生福	20,000,000.00	100%	-	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市物业工程开发公司	深圳	李　骏	30,950,000.00	100%	-	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
上海深圳物业发展有限公司	上海	陆洪宾	50,000,000.00	80%	20%	物业管理、建筑材料
深圳市皇城地产有限公司	深圳	郑　阳	30,000,000.00	95%	5%	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳	杨顺成	20,000,000.00	95%	5%	房屋租赁、楼宇管理
深业地产发展有限公司	香港	田承刚	HKD 20,000,000.00	100%	-	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳国贸广场物业发展有限公司	深圳	吴功成	60,000,000.00	70%	-	建设和经营“国贸广场”
南京深圳物业发展有限公司	南京	朱从满	15,000,000.00	80%	20%	房地产开发及商品房销售、租赁等
南京同仁大厦有限公司	南京	朱从满	USD 30,000,000.00	-	55%	开发建设、销售、出租商品房及配套服务
湛江深圳物业发展有限公司	湛江	段佐平	2,530,000.00	100%	-	房地产开发及商品房销售
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳	戴文斌	2,000,000.00	90%	10%	一般工业与民用建筑工程建设管理业务

2、于 2001 年 12 月 31 日，本公司有下列在中国境内注册的未纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

名　称	注册地	法定代表人	注册资本	本公司持股比例	主营业务
深圳市龙耀房地产开发公司	深圳	唐光痴	13,150,000.00	100%	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
大连深圳物业发展有限公司	大连	杨顺成	20,000,000.00	100%	土地开发、工程监理、物业管理
深圳市房地产交易所	深圳	杨顺成	1,380,000.00	100%	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
深圳市国贸旅游公司	深圳	贾　忠	10,000,000.00	100%	住宿、饮食、娱乐、写字楼租赁等
深圳市物业建筑设计公司	深圳	杨　斌	460,000.00	100%	工程设计

注：上述公司中，深圳市房地产交易所、深圳市国贸旅游公司、深圳市物业建筑设计公司拟改制，其余公司停业整顿，故未纳入合并报表范围。

3、会计报表合并范围的变化。

(1)本年度较上年度无新增合并单位：

(2)本年减少合并单位。

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例	备注
深圳市房地产交易所	深圳	杨顺成	1,380,000.00	100%	拟改制转让
深圳市国贸旅游公司	深圳	贾　忠	10,000,000.00	100%	拟改制转让
深圳市物业建筑设计公司	深圳	杨　斌	460,000.00	100%	拟改制转让
深圳市物业发展管理公司	深圳	杨顺成	5,930,000.00	100%	已注销
深圳市国利实业公司	深圳	王智勇	1,000,000.00	100%	已注销

六、合并会计报表主要项目注释

1.货币资金

	2001-12-31			2000-12-31	
项　目	币种	原　币	折合人民币	原　币	折合人民币
现　金	RMB	1,072,856.29	1,072,856.29	2,387,003.45	2,387,003.45
	HKD	330,451.39	353,605.04	240,538.91	255,813.55
	USD	863.58	8,299.83	219.58	1,817.95
小　计			1,434,761.16		2,644,634.95
银行存款	RMB	264,103,342.46	264,103,342.46	266,301,403.83	266,301,403.83
	HKD	14,287,327.88	15,248,244.39	4,900,059.87	5,211,213.67
	USD	35,937.19	298,308.61	36,607.46	303,084.14
小　计			279,649,895.46		271,815,701.64
其他货币资金	RMB	11,680,354.93	11,680,354.93		12,888,950.34
	HKD	1,252,108.25	1,328,987.69		-
小　计			13,009,342.62		12,888,950.34
合　计			294,093,999.24		287,349,286.93

2.短期投资和短期投资跌价准备

	2001-12-31		2000-12-31	
项　目	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资*	36,784,810.16	2,403,017.43	37,129,292.81	3,358,119.11
其中：上市股票	36,784,810.16	2,403,017.43	37,129,292.81	3,358,119.11
债券投资	3,000.00		3,000.00	-
合　计	36,787,810.16	2,403,017.43	37,132,292.81	3,358,119.11

*股票投资中上市股票的期末市值为 34,384,792.73 元，期末市值依据有关证券交易所年末对外公告的收盘价确定，该等投资不存在变现的重大限制。

3.应收账款

	2001-12-31			
账　龄	金　　额	比例	坏账准备	净　额
1 年以内	25,006,263.01	13.48%	-	25,006,263.01
1-2 年	43,766,660.72	23.60%	-	43,766,660.72
2-3 年	151,031.34	0.08%	-	151,031.34
3 年以上	116,541,052.74	62.84%	45,652,026.51	70,889,026.23
合　计	185,465,007.81	100.00%	45,652,026.51	139,812,981.30

	2000-12-31			
账　龄	金　　额	比 例	坏账准备	净　额
1 年以内	68,638,055.11	30.73%	-	68,638,055.11
1-2 年	10,483,751.09	4.70%	-	10,483,751.09
2-3 年	21,289,767.15	9.53%	-	21,289,767.15
3 年以上	122,919,519.19	55.04%	47,856,763.67	75,062,755.52
合　　计	223,331,092.54	100%	47,856,763.67	175,474,328.87

于 2001 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
基永公司	95,357,737.05	3 年以上	售楼款
深圳市晋嘉物业发展公司	41,994,793.67	3 年以上	售楼款
深圳市出入境检验检疫局	26,450,000.00	1-2 年	出让土地款
香港联发行	21,058,560.00	3 年以上	转让土地款
深圳市检察院	12,250,000.00	3 年以上	转让款
合　　计	197,111,090.72		

应收帐款中欠款金额前五名的款项占应收帐款的比例为 88.26%。

应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

本公司于本期末累计计提的应收账款坏账准备比例较大的（40%或以上）主要明细如下：

单位名称	期末余额	期末计提金额	账龄	计提原因
基永公司	95,357,737.05	33,360,000.00	3 年以上	长期未能收回

4.其他应收款

	2001-12-31			
账　龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	17,058,445.95	6.26%	-	17,058,445.95
1-2 年	18,646,035.57	6.84%	-	18,646,035.57
2-3 年	11,848,839.56	4.35%	-	11,848,839.56
3 年以上	224,912,077.18	82.55%	103,882,505.56	121,029,571.62
合　计	272,465,398.26	100.00%	103,882,505.56	168,582,892.70

	2000-12-31			
账　龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	18,351,260.66	4.73%	-	18,351,260.66
1-2 年	14,922,878.68	3.85%	-	14,922,878.68
2-3 年	11,306,693.22	2.92%	-	11,306,693.22
3 年以上	343,161,568.91	88.50%	222,541,112.71	120,620,456.20
合　计	387,742,401.47	100.00%	222,541,112.71	165,201,288.76

于 2001 年 12 月 31 日前五名的欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
大连深圳物业发展有限公司	79,786,919.69	3 年以上	借款本金及利息
罗湖大酒店	18,369,731.68	3 年以上	暂借款
深惠公司债权	13,047,273.34	3 年以上	借款本金及利息
安徽南鹏造纸公司	11,597,408.00	3 年以上	该厂连年亏损，应收利润无法收回
国贸饮食公司	5,540,000.00	3 年以上	借款本金及利息
合　　计	128,341,332.71		

其他应收款中欠款金额前五名的款项占其他应收款的比例为 47.10%。

其他应收款期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

本公司于本期末累计计提的其他应收款坏账准备比例较大的(40%或以上)主要明细如下：

单位名称	期末余额	期末计提金额	账龄	计提原因
深惠公司债权	13,047,273.34	12,385,927.58	3 年以上	该公司经营困难，帐龄时间长
安徽南鹏造纸公司	11,597,408.00	11,597,408.00	3 年以上	该厂连年亏损，应收利润无法收回
大连深圳物业发展有限公司	79,786,919.69	39,749,539.04	3 年以上	该公司投资项目存在跌价
国贸饮食公司	5,540,000.00	5,540,000.00	3 年以上	该公司资不抵债
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	3 年以上	该酒家已清算
鲁南公司	1,894,025.59	1,894,025.59	3 年以上	经营状况欠佳
高架列车项目	3,042,332.43	3,042,332.43	3 年以上	项目停建
深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,728,325.99	3 年以上	经营状况欠佳

其他应收款中本年度实际冲销金额为 112,432,384.37 元，该等款项均在 3 年以上，因公司破产或停业清理长期无法收回。其中涉及关联交易或大额的项目列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
为美林公司担保负连带责任款	37,166,872.77	3 年以上	贷款担保
国贸发展公司	37,060,077.12	3 年以上	往来
深圳市国际贸易中心	35,880,985.03	3 年以上	借款及利息

5.预付账款

	2001-12-31		2000-12-31	
账　　龄	金　额	比 例	金　　额	比 例
1 年以内	1,473,963.00	100.00%	1,155,339.55	100.00%
合　　计	1,473,963.00	100%	1,155,339.55	100.00%

预付账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

6.存货及存货跌价准备

	2001-12-31			2000-12-31		
项 目	金　额	跌价准备	净　额	金　额	跌价准备	净　额
库存材料	4,199,944.40	3,052,230.33	1,147,714.07	4,412,743.07	2,442,257.94	1,970,485.13

库存商品	1,407,946.72	-	1,407,946.72	819,430.36	88,180.08	731,250.28
在建开发产品	511,375,835.76	74,288,026.06	437,087,809.70	872,907,421.89	121,034,150.83	751,873,271.06
已完工开发产品	981,383,565.07	82,542,569.72	898,840,995.35	877,327,138.80	93,842,616.83	783,484,521.97
低值易耗品	1,153,619.16	-	1,153,619.16	1,232,759.53	-	1,232,759.53
合计	1,499,520,911.11	159,882,826.11	1,339,638,085.00	1,756,699,493.65	217,407,205.68	1,539,292,287.97

存货跌价准备：

项　　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
库存材料	2,442,257.94	609,972.39	-	3,052,230.33
库存商品	88,180.08	-	88,180.08	-
在建开发产品	121,034,150.83	-	46,746,124.77	74,288,026.06
已完工开发产品	93,842,616.83	-	11,300,047.11	82,542,569.72
合　　计	217,407,205.68	609,972.39	58,134,351.96	159,882,826.11

6-1、在建开发产品

项　目	开工时间	预计峻工时间	预计总投资	期初余额	期未余额
福民大厦	2000.10	2001.10	190,000,000.00	70,633,662.82	-
平湖土地	-	-	-	40,412,168.99	40,412,168.99
龙珠土地	-	-	-	72,035,605.31	72,035,605.31
海南琼山土地	-	-	-	8,759,000.00	8,957,404.13
皇御苑 A 区	-	-	-	226,489,719.93	-
皇御苑 B 区	2001.03	2003.09	994,000,000.00	4,667,586.00	31,674,786.97
新达大厦	99.12	2001.10	168,980,000.00	71,884,308.83	-
风和日丽花园 C 组	2000.12	2001.10	162,000,000.00	56,134,306.00	-
风和日丽花园 D 组	2001.08	2002.05	122,000,000.00	19,096,350.00	48,609,864.55
风和日丽花园 B 组	2002.05	2004.10	258,000,000.00	40,449,500.00	45,191,089.00
香港町九地	-	-	-	49,602,277.15	48,510,102.00
田园都市四期	2001.08	2002.03	140,000,000.00	60,266,518.41	64,543,717.48
南京同仁大厦	94.02	-	1,100,000,000.00	152,476,418.45	151,441,097.33
合 计				872,907,421.89	511,375,835.76

6-2、已完工开发产品

项　目	峻工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期未余额
国贸广场（二期）	95.12	150,565,468.47	-	35,178,652.15	115,386,816.32
皇御苑 A 区	2001.6	-	342,745,687.07	112,650,806.26	230,094,880.81
美丝 02#厂房	93.07	3,613,466.70	-	-	3,613,466.70
皇岗生活区综合楼	94.12	8,598,886.97	-	421,532.19	8,177,354.78
其他零星工程		6,767,132.76	-	5,992,419.80	774,712.96

皇城广场写字楼	97.05	119,038,354.95	6,041,743.07	-	125,080,098.02
丰润花园	98.02	52,596,068.63	2,740,591.64	-	55,336,660.27
风和日丽花园 A 组	2000.12	44,630,171.68	-	17,890,641.20	26,739,530.48
风和日丽花园 C 组	2001.10	-	56,134,306.00	52,647,237.39	3,487,068.61
国贸商业大厦	99.9	250,111,998.26	-	125,696,176.49	124,415,821.77
物业时代新居	97.12	25,368,884.00	-	13,749,172.00	11,619,712.00
福昌大厦裙楼	99.11	14,886,246.24	73,424.40	-	14,959,670.64
皇城广场裙楼	96.12	175,120,946.57	-	-	175,120,946.57
国贸商业写字楼	99.7	11,069,015.51	-	11,069,015.51	-
田园都市一、二期	98.10	836,631.33	-	334,340.57	502,290.76
田园都市三期	2000.4	14,123,866.73	-	13,932,234.73	191,632.00
新达大厦	2001.10	-	131,409,752.91	58,479,504.10	72,930,248.81
福民大厦	2001.10	-	134,424,343.49	121,471,689.92	12,952,653.57
合 计		877,327,138.80	673,569,848.58	569,513,422.31	981,383,565.07

其中：用于抵押的存货

名　称	抵押贷款金额
国贸商业大厦 10 层 CDEFGI 座	5,300,000.00
皇城广场裙楼 2008C、2013B、2019、2001、2030、2002、4003、4001、4002、4001A、2701	30,000,000.00
皇城广场 3001-3023、4011-4020、4005 及二十四层塔楼 2401	32,600,000.00
合　计	67,900,000.00

7.待摊费用

类 别	2000-12-31	本期增加	本期摊销	2001-12-31
租赁费	11,990.95	-	-	11,990.95
装修费	106,122.36	78,713.75	117,545.01	67,291.1
广告费	541,968.00	3,139,051.01	606,968.00	3,074,051.01
其他	989,127.47	179,602.00	1,020,400.47	148,329.00
合　计	1,649,208.78	3,397,366.76	1,744,913.48	3,301,662.06

8.长期投资

(1)长期投资列示如下：

项　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
长期股权投资	270,009,332.33	-	33,045,487.24	236,963,845.09
减：减值准备	108,462,470.55	14,183,614.14	35,676,793.53	86,969,291.16
长期股权投资净额	161,546,861.78	-14,183,614.14	-2,631,306.29	149,994,553.93

长期债权投资	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
减：减值准备	-	-	-	-
长期债权投资净额	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
合　计	171,546,861.78			149,994,553.93

(2)长期股权投资

a.股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额
长城特殊钢(集团)股份有限公司	法人股	2,294,648	6,728,805.40
海南三亚东方旅业股份有限公司	法人股	500,000	1,350,000.00
四川天歌轻工(集团)股份有限公司	法人股	550,000	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,954,340.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
合　计			23,776,290.60

b.其他股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	2000-12-31	本期权益调整	累计权益调整	本期增(减)	2001-12-31
一、母公司其他股权投资							
深圳市龙耀房地产开发公司	100%	14,025,639.72	11,148,747.98	-	-2,001,252.02	875,639.72	12,024,387.70
深杉公司	100%	17,695.09	17,695.09	-	-	-	17,695.09
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	26,279,476.55	4,399,357.85	7,492,710.40	4,399,357.85	30,678,834.40
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	26,111,054.67	-522,716.65	-5,056,718.02	-522,716.65	25,588,338.02
安徽南鹏造纸有限公司	30%	13,824,000.00	13,824,000.00	-	-	-	13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	26%	18,983,614.14	18,983,614.14	-	-	-	18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.83%	7,600,000.00	7,600,000.00	-	-	-	7,600,000.00
惠阳市深惠发展公司	30%	3,000,000.00	-	-	-3,000,000.00	-	-
大连深圳物业发展有限公司	100%	20,000,000.00	15,461,049.82	-	-4,538,950.18	-	15,461,049.82
深圳国贸实业发展有限公司	38.33%	20,154,840.79	3,682,972.55	-	-16,471,868.24	-	3,682,972.55
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	3,643,368.80	-	385,937.02	-	3,643,368.80
深圳罗湖大酒店有限公司	30%	22,497,228.50	14,947,300.24	-	-7,549,928.26	-	14,947,300.24
深圳富临大酒店	15%	21,181,026.36	139,520.36	-	-21,041,506.00	-	139,520.36
天安物业管理公司	50%	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
物业设计公司	100%	600,000.00	179,372.77	-	-420,627.23	-	179,372.77
深圳市国贸旅游公司	100	10,000,000.00	-	-	-	2,624,870.83	2,624,870.83
深圳市房产交易所	100	1,380,000.00	-	-	-	828,095.18	828,095.18

深圳太阳海岸国际旅游发展公司	50%	34,051,141.88	28,086,793.53	-	-5964348.35	-28,086,793.53	-
小　计		245,903,798.30	171,604,966.50	3,876,641.20	-58,166,550.88	-19,881,546.60	151,723,419.90
二、下属并表单位其他股权投资							
四会市建业皇江开发公司	100%	7,989,869.20	7,989,869.20	-	-	-	7,989,869.20
五粮液酒家	80%	5,275,289.79	-	-	-5,275,289.79	-	-
苏州富达置业发展有限公司	25%	2,026,500.00	9,180,000.00	-	-	-7,153,500.00	2,026,500.00
上海裕通房地产开发有限公司	20%	13,410,795.00	13,410,795.00	-	-	-	13,410,795.00
龙华地产公司	20%	200,000.00	200,000.00	-	-	-	200,000.00
ChatswoodInvestment Development Co Pty.ltd	45%	14,267,600.00	14,267,600.00	-	-	388,221.25	14,655,821.25
塞班岛投资公司	30%	2,413,768.00	2,413,768.00	-	-	-109,716.25	2,304,051.75
晓晖发展有限公司	10%	396,518.23	396,518.23	-	-	-291,518.23	105,000.00
重庆广发房屋开发有限公司	25%	3,130,580.00	3,130,580.00	-	-	-355,530.00	2,775,050.00
广州利士风汽车有限公司	30%	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00
深圳皇和房地产开发有限公司	合作	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-	-	15,000,000.00
黄山人人快餐公司	合作	50,000.00	50,000.00	-	-	-50,000.00	-
国贸驾驶员培训中心	100%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00
小　计		72,160,920.22	74,039,130.43	-	-5,275,289.79	-7,572,043.23	66,467,087.20
合计		-	245,644,096.93	3,876,641.20	-63,441,840.67	-27,453,589.83	218,190,507.10

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

c.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2000-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计摊销	2001-12-31
深圳国贸广场物业发展有限公司	购买股权	10 年	-5,266,265.91	-	-5,266,265.91	263,313.30	263,313.30	-5,002,952.61
合　计			-5,266,265.91	-	-5,266,265.91	263,313.30	263,313.30	-5,002,952.61

d.长期股权投资减值准备

项　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31	计提原因
深圳国贸天安物业有限公司	7,540,000.00	-	7,540,000.00	-	-
深圳太阳海岸国际旅游发展有限公司	28,086,793.53	-	28,086,793.53	-	-
黄山人人快餐公司	50,000.00	-	50,000.00	-	-
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	-	-	13,824,000.00	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00	-	-	6,608,139.00	经营恶化
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82	-	-	15,461,049.82	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,421,824.00	-	-	3,421,824.00	经营恶化
上海裕通房地产开发有限公司	13,410,795.00	-	-	13,410,795.00	经营恶化
塞班岛投资公司	2,340,000.00	-	-	2,340,000.00	经营恶化
重庆广发房屋开发有限公司	2,730,000.00	-	-	2,730,000.00	经营恶化
四会市建业皇江开发公司	7,989,869.20	-	-	7,989,869.20	经营恶化

深圳物方陶瓷工业有限公司	7,000,000.00	11,983,614.14	-	18,983,614.14	经营恶化
国贸驾驶员培训中心	-	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
合　计	108,462,470.55	14,183,614.14	35,676,793.53	86,969,291.16	

9.固定资产及累计折旧

类　别	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
固定资产原值				
房屋及建筑物	250,784,723.34	9,368,334.37	18,995,249.82	241,157,807.89
机器设备	1,435,522.32	-	107,582.89	1,327,939.43
运输设备	83,496,331.99	19,132,928.48	29,908,770.56	72,720,489.91
电子及其他设备	18,972,123.55	4,083,302.96	4,492,900.55	18,562,525.96
合　计	354,688,701.20	32,584,565.81	53,504,503.82	333,768,763.19
累计折旧：				
房屋及建筑物	79,867,374.40	9,548,184.07	12,443,899.22	76,971,659.25
机器设备	1,123,673.98	43,440.72	173,767.90	993,346.80
运输设备	42,168,236.69	16,436,191.51	12,905,936.40	45,698,491.80
电子及其他设备	13,080,502.42	3,190,561.54	4,585,315.14	11,685,748.82
合　计	136,239,787.49	29,218,377.84	30,108,918.66	135,349,246.67
净　值	218,448,913.71			198,419,516.52

用于抵押的固定资产：

固定资产名称	抵押贷款原币	贷款金额
国际贸易大厦 A 区二层		80,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 101、103、104、-1-01、B 区-1 号房		48,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 1-02、1-03、1-06、1-07、2-06、2-14、2-21、4-19 房及 1 至 42 层观景电梯		10,000,000.00
国际贸易大厦 A 区-1-02、102 号房		28,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 3 层、A401 号		120,000,000.00
天安国际大厦 A 区 401 号商场		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		25,000,000.00

国际贸易大厦 10C、10D、10E、10F、10G、10I		5,000,000.00
香港深业房产	HKD2,470,945.71	2,594,493.00
合　　计		358,594,493.00

10.无形资产

类　别	取得方式	原始金额	2000-12-31	本期增加(转出)	本期摊销	2001-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	购入	4,084,485.00	3,358,392.35	-	136,140.00	3,222,252.35	24
营运车牌	购入	84,631,143.69	52,054,100.00	24,888,480.00	1,176,000.00	75,766,580.00	44
合　计		88,715,628.69	55,412,492.35	24,888,480.00	1,312,140.00	78,988,832.35	

营运车牌中有 55,000,000.00 元,作为短期借款之抵押物。

11.长期待摊费用

项　目	2000-12-31	本期增加	本期摊销	2001-12-31	剩余摊销期(月)
办公室装修	20,713,945.01	11,241,926.44	17,263,667.38	14,692,204.07	46
展销及广告费	20,613,141.47	20,222,173.07	34,586,833.50	6,248,481.04	58
其他	1,036,212.76	-	982,332.76	53,880.00	-
合　　计	42,363,299.24	31,464,099.51	52,832,833.64	20,994,565.11	

12、递延税款借项

种　　类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
时代新居销售 98 年前开发的房屋营业税及附加	11,486,195.30	-	5,593,808.49	5,892,386.81
预收售房款营业税及附加	16,159,436.80	9,300,728.39	12,404,692.65	13,055,472.54
合计	27,645,632.10	9,300,728.39	17,998,501.14	18,947,859.35

递延税款借项为至本年度止销售时代新居 98 年前开发的滞销房产待核免税部分和预收售房款计税，本期较上期增长主要是本集团下属深圳市皇城地产有限公司本年新增预收款计税所致。

13.短期借款

借款类别	2001-12-31 原　币	2001-12-31 折合人民币	2000-12-31 原　币	2000-12-31 折合人民币
银行借款				
其中：抵押	-	418,600,000.00	-	484,327,510.00
担保	-	480,000,019.09	-	436,892,644.09
信用	-	-	-	46,400,000.00
质押	-	55,000,000.00	-	-
合　计		953,600,019.09		967,620,154.09

上述借款已逾期未偿还情况：

贷款单位	金额	借款期限	利率	用途
中国农业银行红岭支行	51,000,000.00	2000.09—2001.09.28	6.435%	流动资金
中国农业银行罗湖支行	29,000,000.00	1999.07.29—2000.3.15	5.85%	流动资金
中国农业银行罗湖支行	10,000,000.00	1999.07.29—2000.04.20	5.85%	流动资金
中国农业银行国贸支行	100,000,000.00	2000.9.29—2001.09.29	6.435%	流动资金
建设银行滨河办	3,900,019.09	1998.12.31—1999.10.31	7.56%	流动资金
招商银行总行营业部	50,000,000.00	1998.12.23—1999.03.23	7.56%	流动资金
招商银行总行营业部	80,000,000.00	. 1998.12.23—1999.03.23	7.56%	流动资金
招商银行总行营业部	80,000,000.00	1997.04.30—1999.04.30	7.56%	流动资金
招商银行总行营业部	40,000,000.00	1997.03.19—1999.03.19	7.56%	流动资金
建设集团财务公司	20,000,000.00	2000.7.21—2000.11.20	7.254%	流动资金
合计	463,900,019.09			

14.应付票据

票据种类	2001-12-31	2000-12-31
银行承兑汇票	30,000,000.00	41,000,000.00

收票人	出票日	到期日	金额
福建省第五建工程深圳实业公司	2001-09-20	2002-03-20	2,000,000.00

福建省第五建工程深圳实业公司	2001-10-26	2002-04-26	25,000,000.00
福建省第五建工程深圳实业公司			3,000,000.00
合　　计			30,000,000.00

.应付票据期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

15.应付账款

应付账款期末余额为 146,288,799.43 元,其中三年以上的应付账款为 34,603,716.06 元.。应付账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

16.预收账款

预收账款期末余额为 335,394,255.25 元，其中销售房地产项目预收款列示于下：

项目	帐龄	期初余额	期末余额	预计峻工时间
福民大厦	1 年内	42,948,933.24	300,000.00	已竣工
田园都市三期	1 年内	4,126,177.00	-	已竣工
福昌大厦裙楼	1-2 年	2,371,974.00	2,371,974.00	已竣工
丰润花园	1 年内	106,932.20	3,577,115.20	已竣工
丰和日丽花园 A 组	1 年内	205,055.33	15,850,019.33	已竣工
新达大厦	1 年内	9,408,119.26	-	已竣工
皇御苑 A 区	1 年内	413,139,674.59	258,420,824.01	已竣工
物业时代新居	1-2 年	5,859,476.00	5,859,476.00	已竣工
合　计		478,166,341.62	286,379,408.54	

预收账款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

17.应付股利

单　　位	2001-12-31	2000-12-31
深圳市建设投资控股公司	29,453,647.24	29,453,647.24

应付股利均为欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。见附注八（二）。

18.应交税金

税　　种	2001-12-31	2000-12-31
增值税	756,417.00	288,983.07
营业税	21,682,630.76	24,217,730.63
城市维护建设税	140,489.70	219,820.94
企业所得税	26,497,361.19	26,382,649.21
其他	8,825.06	-11,944.80
合　　计	49,085,723.71	51,097,239.05

19.其他应交款

项　　目	金额	计缴标准
教育费附加	498,072.96	流转税的 3%
个人所得税	34,829.66	
其他	3,067.06	
合　　计	535,969.68	

20.其他应付款

其他应付款期末余额为 294,050,381.51 元，其三年以上的其他应付款为 95,078,639.16 元。其他应付款期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

三年以上大额的其他应付款如下：

债权人	金额	原因
深圳皇和房地产有限公司	45,217,325.27	地价款及往来款
深圳国土局	35,717,845.00	地价款
上海顺桥房地产开以有限公司	6,964,349.00	地价款
合　　计	87,899,519.27	

21.预提费用

项　目	2001-12-31	2000-12-31
利息	66,800,324.89	56,873,007.74
土地增值税	100,593,949.62	107,921,893.69
房租	-	178,211.88

水电费	379,656.51	45,484.53
国贸设备维修费	14,060.00	3,311,292.89
工程成本	455,035.30	1,046,795.62
员工奖金	3,618,589.00	4,478,191.19
其它	1,305,191.62	1,986,196.06
合　　计	173,166,806.94	175,841,073.60

22.长期借款

	2001-12-31				2000-12-31	
贷款单位	金　额	期限	年利率	借款条件	金　额	借款条件
南洋商业银行	1,308,583.00	1994.06.08~2004.06.08	4.125%	抵押	5,995,319.30	抵押
南洋商业银行	1,285,910.00	1992.11.09~2002.11.09	5.125%	抵押	-	-
合　计	2,594,493.00				5,995,319.30	

23.其他长期负债

项　目	2001-12-31	2000-12-31
出租车保证金	9,165,300.00	8,749,100.00
待转销营运车牌出租收益	48,728,024.75	47,443,683.09
电器设备维护金	3,872,921.35	3,431,393.23
房屋本体金	4,514,210.11	2,202,615.87
代管维修费	25,607,986.82	25,607,986.82
事故保险金	1,165,200.00	2,325,800.00
大修费	3,164,686.97	3,771,908.02
入伙综合保证金	10,795,589.21	-
合　　计	107,013,919.21	93,532,487.03

待转销营运车牌出租收益是本公司(集团)下属子公司深圳市国贸汽车实业公司收取的营运车长期租赁收益，在受益期间摊入收益。

24.股本

	2001-12-31	2000-12-31
一.尚未流通股份		
1.发起人股份		

其中:国家拥有股份	323,747,713	323,747,713
境内法人持有股份	65,200,850	65,200,850
尚未流通股份合计	388,948,563	388,948,563
二.已流通股份		
1.境内上市的人民币普通股	91,391,300	91,391,300
2.境内上市的外资股	61,459,312	61,459,312
已流通股份合计	152,850,612	152,850,612
三.股份总数	541,799,175	541,799,175

25.资本公积

项　目	2001-12-31	2000-12-31
股本溢价	255,306,263.00	255,306,263.00
资产评估增值	29,435,063.49	29,435,063.49
债务重组增值	21,266,475.11	21,266,475.11
合　计	306,007,801.60	306,007,801.60

26.盈余公积

项　目	2001-12-31	2000-12-31
法定盈余公积	-	-
法定公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
任意盈余公积	-	-
合　计	62,919,127.11	62,919,127.11

27.未分配利润

项　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
未分配利润	-716,640,606.73	86,385,900.61	-	-630,254,706.12

(1)追溯调整事项对各年度利润影响情况如下：

项　目	2001 年度	2000 年度	2000 年度以前
会计政策变更：			
物业时代新居收入确认具体方法变更	392,545.00	-1,839,996.00	-
会计差错更正：			

皇御苑上年度收入确认差错更正	45,120,000.00	-45,120,000.00	-
更正以前年度多转出租车牌收入及少摊出租车牌费用	-	-	-8,083,078.26
对自用的完工开发产品计提维修金	-	-1,359,877.01	-3,615,137.30
更正以前年度少计利息及其他费用	-	-	-6,087,599.00
合　　计	45,512,545.00	-48,319,873.01	-17,785,814.56

(2)对年初未分配利润的影响

项　　目	2001 年度	2000 年度
年初未分配利润(追溯调整前)	-650,534,919.16	-704,247,708.32
追溯调整利润数	-66,105,687.57	-17,785,814.56
年初未分配利润(追溯调整后)	-716,640,606.73	-722,033,522.88

28.主营业务收入及成本

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
行业	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度
旅游饮食服务	-	9,037,010.30	-	5,749,039.84	-	3,287,970.46
房地产	787,185,489.35	316,959,181.88	542,611,550.40	260,856,398.20	244,573,938.95	56,102,783.68
交通运输	29,755,186.84	27,538,886.11	9,984,684.26	7,651,289.80	19,770,502.58	19,887,596.31
商业	113,053,468.31	71,546,263.36	78,816,742.06	49,377,623.01	34,236,726.25	22,168,640.35
房屋租赁和管理	98,399,170.22	109,090,560.00	68,464,853.74	57,347,210.37	29,934,316.48	51,743,349.63
其他	3,815,214.58	-	202,844.00	-	3,612,370.58	-
公司内行业间抵销	-10,569,156.66	-7,380,448.80	-	-	-10,569,156.66	-7,380,448.80
合 计	1,021,639,372.64	526,791,452.85	700,080,674.46	380,981,561.22	321,558,698.18	145,809,891.63

29．主营业务税金及附加

项　　目	计税标准	2001 年度	2000 年度
营业税	销售、出租房屋及其他应税收入 5%、3%	32,309,176.57	17,252,068.96
城建税	应纳增值税及营业税额 1%、7%	323,091.75	172,520.69

教育费附加	应纳增值税、营业税额 3%	969,275.30	517,562.07
合计		33,601,543.62	17,942,151.72

30.其他业务利润

	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
行业	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度
其他租赁收入	3,484,506.74	4,990,847.61	2,557,915.94	2,203,796.72	926,590.80	2,787,050.89
停车场及其他收入	5,508,773.66	4,436,944.33	2,603,850.32	2,359,658.88	2,904,923.34	2,077,285.45
土地置换收入	-	69,450,000.00	-	6,632,387.21	-	62,817,612.79
合 计	8,993,280.40	78,877,791.94	5,161,766.26	11,195,842.81	3,831,514.14	67,681,949.13

31.财务费用

类 别	2001 年度	2000 年度
利息支出	72,924,188.48	84,642,830.97
减：利息收入	21,899,362.68	30,292,482.74
汇兑损失	306,661.77	76,941.47
减：汇兑收益	199,493.21	883,021.92
其他	948,357.10	1,001,744.86
合 计	52,080,351.46	54,546,012.64

32.投资收益

类 别	2001 年度	2000 年度
长期投资损益：		
成本法核算公司分配的利润	-	103,343.54
权益法核算公司所有者权益净增(减)	90,699.68	-504,647.69
股权投资差额摊销额	263,313.30	-
转让股权收益	-	-973,954.13

计提的投资减值准备	-14,183,614.14	-
债券投资收益	2,669,760.00	-
短期投资损益	118,272..00	-
合　计	-11,041,569.16	-1,375,258.28

33.营业外收入

项　　目	2001 年度	2000 年度
罚没收入	653,293.33	1,461,076.81
处理固定资产收益	4,141,109.26	2,898,212.11
拆除市场补偿金	1,797,158.80	87,349.29
其他	1,373,540.74	508,701.38
合　计	7,965,102.13	4,955,339.59

34.营业外支出

项　　目	2001 年度	2000 年度
罚没支出	873,066.96	172,943.17
捐赠支出	2,000.00	7,000.00
诉讼损失	-	1,428,657.34
处理固定资产损失	56,277.54	755,152.48
固定资产盘亏	26,249.19	490,874.25
付员工下岗补偿金	1,499,174.50	-
其他	1,724,303.10	-
合　计	4,181,071.29	2,854,627.24

35．支付的其他与经营活动有关的现金

项　　目	金额
经营费用、管理费用	56,940,691.06

七、母公司会计报表主要项目注释

1.应收账款

	2001-12-31			
账　龄	金　额	比　例	坏账准备	净　额

1-2 年	39,863,913.58	25.76%	-	39,863,913.58
2-3 年	7,854,321.00	5.07%	-	7,854,321.00
3 年以上	107,056,137.02	69.17%	40,956,856.18	66,099,280.84
合　计	154,774,371.60	100.00%	40,956,856.18	113,817,515.42

	2000-12-31			
账　龄	金　　额	比　例	坏账准备	净　额
1 年以内	39,450,000.14	20.85%	-	39,450,000.14
1-2 年	7,573,398.00	4.00%	-	7,573,398.00
2-3 年	21,058,560.00	11.13%	-	21,058,560.00
3 年以上	121,153,235.72	64.02%	41,445,904.18	79,707,331.54
合　计	189,235,193.86	100.00%	41,445,904.18	147,789,289.68

2．长期投资

(1)长期投资列示如下：

项　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31
长期股权投资	123,101,289.51	-	17,472,972.24	105,628,317.27
减：减值准备	81,941,806.35	11,983,614.14	35,626,793.53	58,298,626.96
长期股权投资净额	41,159,483.16	-11,983,614.14	-18,153,821.29	47,329,690.31
长期债权投资	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
减：减值准备	-	-	-	-
长期债权投资净额	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-
合　计	51,159,483.16			47,329,690.31

(2)长期股权投资

a.股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额
长城特殊钢(集团)股份有限公司	法人股	1,884,700	5,338,340.00
四川天歌轻工(集团)股份有限公司	法人股	550,000	2,962,500.00
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,954,340.00

广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
合　　计			21,035,825.20

b.其他股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	2000-12-31	本期权益调整	累计权益调整	本期增(减)	2001-12-31
一、母公司其他股权投资							
深圳市国贸汽车实业公司	100	29,850,000.00	26,158,983.53	-12,575,037.59	-16,266,054.06	-12,575,037.59	13,583,945.94
深圳市国贸投资公司	100	12,000,000.00	18,021,848.30	2,499,384.59	8,521,232.89	2,499,384.59	20,521,232.89
海南新达开发总公司	100	20,000,000.00	-19.032.735.19	-4,659,359.71	-43,692,094.90	-4,659,359.71	-23,692,094.90
深圳市物业工程开发公司	100	30,950,000.00	-56,100,400.61	243,628.30	-86,806,772.31	243,628.30	-55,856,772.31
上海深圳物业发展有限公司	100	40,000,000.00	-53,083,343.72	-1,687,536.77	-94,770,880.49	-1,687,536.77	-54,770,880.49
深圳市皇城地产有限公司	100	28,500,000.00	19,391,544.07	21,928,821.06	12,820,365.13	21,928,821.06	41,320,365.13
南京深圳物业发展有限公司	100	6,000,000.00	5,624,518.61	-67,804.90	-443,286.29	-67,804.90	5,556,713.71
深圳市国贸旅游公司	100	10,000,000.00	2,622,023.76	2,847.07	-7,375,129.17	2,847.07	2,624,870.83
深圳市国贸物业管理有限公司	100	20,000,000.00	32,907,885.10	687,203.74	13,595,088.84	687,203.74	33,595,088.84
香港深业地产有限公司	100	15,834,000.00	-70,115,760.09	-1,684,339.65	-87,634,099.74	-1,684,339.65	-71,800,099.74
深圳市房产交易所	100	1,380,000.00	1,310,526.30	-482,431.13	-551,904.83	-482,431.13	828,095.17
深圳国贸广场物业发展有限公司	70	36,712,444.00	20,694,047.09	-3,346,844.02	-19,365,240.93	-3,346,844.02	17,347,203.07
深圳物业工程建设监理有限公司	100	2,111,522.28	2,061,360.66	56.77	-50,104.85	56.77	2,061,417.43
深圳市龙耀房地产开发公司	100%	14,025,639.72	11,148,747.98	-	-2,001,252.02	875,639.72	12,024,387.70
深杉公司	100%	17,695.09	17,695.09	-	-	-	17,695.09
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	26,279,476.55	4,399,357.85	7,492,710.40	4,399,357.85	30,678,834.40
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	26,111,054.67	-522,716.65	-5,056,718.02	-522,716.65	25,588,338.02
安徽南鹏造纸有限公司	30%	13,824,000.00	13,824,000.00	-	-	-	13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	26%	18,983,614.14	18,983,614.14	-	-	-	18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.83%	7,600,000.00	7,600,000.00	-	-	-	7,600,000.00
惠阳市深惠发展公司	30%	3,000,000.00	-	-	-3,000,000.00	-	-
大连深圳物业发展有限公司	100%	20,000,000.00	15,461,049.82	-	-4,538,950.18	-	15,461,049.82
深圳国贸实业发展有限公司	38.33%	20,154,840.79	3,682,972.55	-	-16,471,868.24	-	3,682,972.55
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	3,643,368.80	-	385,937.02	-	3,643,368.80
深圳罗湖大酒店有限公司	50%	22,497,228.50	14,947,300.24	-	-7,549,928.26	-	14,947,300.24
深圳富临大酒店	15%	21,181,026.36	139,520.36	-	-21,041,506.00	-	139,520.36
天安物业管理公司	50%	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
物业设计公司	100%	600,000.00	179,372.77	-	-420,627.23	-	179,372.77
深圳太阳海岸国际旅游发展公司	50%	34,051,141.88	28,086,793.53	-	-5,964,348.35	-28,086,793.53	-

合　　计	487,861,764.58	102,065,464.31	4,735,228.96	-380,185,431.59	-22,475,924.85	79,589,539.46

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

c.股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2000-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计摊销	2001-12-31
深圳国贸广场物业发展有限公司	购买股权	10 年	-5,266,265.91	-	-5,266,265.91	263,313.30	263,313.30	-5,002,952.61
合　　计			-5,266,265.91	-	-5,266,265.91	263,313.30	263,313.30	-5,002,952.61

d.长期股权投资减值准备

项　　目	2000-12-31	本期增加	本期减少	2001-12-31	计提原因
深圳国贸天安物业有限公司	7,540,000.00	-	7,540,000.00	-	经营恶化
深圳太阳海岸国际旅游发展有限公司	28,086,793.53	-	28,086,793.53	-	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
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00	-	-	6,608,139.00	经营恶化
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82	-	-	15,461,049.82	经营恶化
深圳国贸实业发展有限公司	3,421,824.00	-	-	3,421,824.00	经营恶化
深圳物方陶瓷工业有限公司	7,000,000.00	11,983,614.14	-	18,983,614.14	经营恶化
合　计	81,941,806.35	11,983,614.14	35,626,793.53	58,298,626.96	

3.主营业务收入及成本

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
行业	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度	2001 年度	2000 年度
房地产	164,431,562.71	86,464,401.71	134,872,507.00	68,806,113.50	29,559,055.71	17,658,288.21
房屋租赁	26,543,661.42	26,138,667.61	8,167,661.23	6,247,771.84	18,376,000.19	19,890,895.77
合　计	190,975,224.13	112,603,069.32	143,040,168.23	75,053,885.34	47,935,055.90	37,549,183.98

4.投资收益

类　别	2001 年度	2000 年度
长期投资损益：		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	136,447,654.74	-4,193,841.89
股权投资差额摊销额	263,313.30	-
债券投资收益	2,669,760.00	-
计提的长期投资减值准备	-11,983,614.14	-
合　计	127,397,113.90	-4,193,841.89

八、关联方关系及交易

(一)关联方概况

1.与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注五.2 列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

存在控制关系的本公司股东

深圳市建设投资控股公司持本公司 59.75%的股份。该公司经济性质为全民所有制，注册地点在中国深圳市，注册资本为 1,500,000,000.00 元,法定代表人张宝,主营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。

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本详见附注五.2，除下列公司外，其注册资本无增减变动。

企业名称	2000-12-31	本期增减	2001-12-31
深圳市国贸旅游公司	10,000,000.00	-9,000,000.00	1,000,000.00
深圳市国贸物业管理有限公司	5,500,000.00	14,500,000.00	20,000,000.00
海南新达开发总公司	12,000,000.00	8,000,000.00	20,000,000.00
深圳国贸广场物业发展有限公司	30,000,000.00	12,000,000.00	42,000,000.00

存在控制关系的关联方所持股份及其变化.

企业名称	2000-12-31	比例	本期增加(减少)	2001-12-31	比例
深圳市建设投资控股公司	323,747,713.00	59.75	-	323,747,713.00	59.75
深圳市国贸汽车实业公司	29,850,000.00	100%	-	29,850,000.00	100%
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100%	-	12,000,000.00	100%
海南新达开发总公司	12,000,000.00	100%	8,000,000.00	20,000,000.00	100%
深圳市物业工程开发公司	30,950,000.00	100%	-	30,950,000.00	100%
上海深圳物业发展有限公司	50,000,000.00	100%	-	50,000,000.00	100%
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100%	-	30,000,000.00	100%
深圳市国贸物业管理有限公司	5,500,000.00	100%	14,500,000.00	20,000,000.00	100%
深业地产发展有限公司	HKD 20,000,000.00	100%	-	HKD 20,000,000.00	100%
深圳国贸广场物业发展有限公司	30,000,000.00	50%	12,000,000.00	42,000,000.00	70%
南京深圳物业发展有限公司	15,000,000.00	100%	-	15,000,000.00	100%
南京同仁大厦有限公司	USD1,650,000.00	55%	-	USD1,650,000.00	55%
深圳市房地产交易所	1,380,000.00	100%	-	1,380,000.00	100%
深圳市国贸旅游公司	10,000,000.00	100%	-9,000,000.00	1,000,000.00	100%
大连深圳物业发展有限公司	20,000,000.00	100%	-	20,000,000.00	100%
深圳物业工程建设监理有限公司	2,000,000.00	100%	-	2,000,000.00	100%

2.不存在控制关系但有交易往来的关联方

企 业 名 称	与本公司的关系
深圳市罗湖大酒店有限公司	合营企业
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业
惠阳市深惠发展公司	联营企业
深圳国贸天安物业有限公司	合营企业

(二)关联方交易事项

（1）本期本公司(集团)与关联公司无重大关联交易。

（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	
	2001-12-31	2000-12-31	2001-12-31	2000-12-31
应收帐款：				
香港联发行	21,058,560.00	21,058,560.00	11.35%	9.42%
其他应收款:				
深圳国贸天安物业有限公司	43,290,583.23	43,290,583.23	15.89%	11.16%
深圳罗湖大酒店有限公司	18,369,731.68	18,369,731.68	6.74%	4.74%
安徽南鹏造纸有限公司	11,597,408.00	11,597,408.00	4.26%	2.99%
惠阳市深惠发展公司	13,047,273.34	45,191,501.71	4.79%	3.36%
深圳市房地产交易所	5,007,739.95	5,007,739.95	1.84%	1.29%
大连深圳物业发展有限公司	79,786,919.69	79,786,919.69	29.28%	20.58%
短期借款:				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2.10%	2.07%%
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	26,000,000.00	2.73%	2.69%
其他应付款:				
深圳岭南吉发仓储有限公司	5,630,331.00	5,630,331.00	1.93%	2.00%
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	29,453,647.24	29,453,647.24	100.00%	100.00%

九、或有事项

1．1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以本公司方未按期交付房地产为由，向深圳市中级人民法院起诉本公司及本公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计约 3 亿元港币。本公司以原告未付清房款为由提起反诉，结果深圳市中级人民法院判决本公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院上诉，广东省高级人民法院判决，双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，判令本公司向对方承担违约金截止 1999 年底共约 7900 万元港币。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，本公司向广东省高级人民法院申请再审，广东省高级人民法院已于 1999 年 12 月正式受理本案，目前再审案件还在审理之中。

2．本公司之下属公司深业地产发展有限公司于 1997 年 9 月 15 日将其下属公司汇恒发展有限公司（WAYHANG DEVELOPMENT LIMITED）持有的香港荃湾汀九地块项目转让，1997 年 9 月 15 日与汇协有限公司（LINK HARVEST LIMITED）及金佳怡国际有限公司（GOLDEASE INTERNATIONAL LIMITED）签署正式买卖合同，合同价格共计 6000 万港币，同时收到买家共计 1200 万港币的定金及已交部分楼款，成交完成日为 1997 年 12 月 5 日。其后，香港地价大幅跌落，因此买家找理由不完成交易，拒交余款，并要求本公司退还其所付共计 1200 万港币的定金及部分楼款，并向香港高等法院上诉（1997 年第 A13971 宗）。2001 年 5 月 9 日香港高等法院裁决本公司败诉，判令本公司退还定金及利息等共计 1679 万元港币。本公司已于 2001 年 6 月 6 日提出上诉，目前此案还在审理之中。

3．1993 年本公司与深圳市海滨物业发展公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司,以下简称“基永公司”）合作开发“嘉宾大厦”，并签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》，1999 年 1 月，基永公司以房产面积等理由向广东省高级人民法院起诉本公司，要求解除转让合同，对此，本公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房地产。2001 年 7 月 29 日广东省高等人民法院判令基永公司应支付本公司 14386 万元转让款。

此外，深圳三九总利实业公司于 1999 年 9 月向广东省高级人民法院起诉基永公司，要求解除其与基永公司签订的《合作兴建嘉宾大厦合同》，要求基永公司返还投资款及利息 5 亿多元人民币，并将本公司列为第三人。2001 年 12 月 27 日中华人民共和国最高人民法院判决其与基永公司签订的《合作兴建嘉宾大厦合同》有效，并驳回其诉讼请求。

另，湖北省对外经济合作厅驻深圳办事处以本公司逾期交楼为由，于 2000 年 7 月向深圳市中级人民法院起诉本公司，要求解除与本公司签订的购买嘉宾大厦 4000 平方米办公用房《协议书》，返还其购房款 1080 万元人民币，并要求赔偿损失 1,867.56 万元人民币。对此，深圳市中级人民法院已将基永公司引为第三人，本案尚在审理之中。

4.本公司全资子公司深圳市皇城地产有限公司（以下称“甲方”）与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司（二者并称“乙方”）于 1993 年 9 月 9 日签订了《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》，并于 1994 年 3 月 8 日登记注册，成立深圳皇和房地产开发有限公司（以下简称“合作公司”），由于甲乙双方对开发及经营深圳皇岗口岸服务区的总体规划、项目开发、资金运作、建设周期等重大事项一直未能达成共识，合作公司成立至今一直未规范运作。经友好协商，甲乙双方于 2000 年 11 月 17 日签订了“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》的协议”（以下简称“该协议”）。甲乙双方在该协议中确认，截至 1998 年 12 月 31 日，甲方需退还自合作公司成立至 1998 年 12 月底乙方投入的资金本息共计人民币 43,388 万元，其中，本

金约 25,380 万元，利息约 18,000 万元。该笔款项甲方须在该协议生效后三十三个月内支付给乙方，此外甲方还需支付乙方 1999 年 1 月 1 日起的相关利息约 6000 万元。该协议需经深圳市政府有关部门批准后方可生效。目前该协议尚未经深圳市政府有关部门批准，本公司亦未计提相关利息。

5.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，本公司已向深圳市中级人民法院提出异议书，经本公司估算，南山公司在本公司的投资权益尚余 1150 万元。

6.本公司对联营公司深圳罗湖大酒店公司的投资和债权共计约 3137 万元，目前该公司正处于清算过程中。

十、承诺事项

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司（集团）为金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田公司”）提供 6,760 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 600 万、建行深圳营业部 260 万、交行长春支行 5900 万。由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春支行于 2000 年 4 月 14 日向吉林省高级人民法院起诉要求金田公司偿还本金及利息，要求本公司承担连带保证责任，2001 年 8 月 3 日，吉林省高级人民法院一审判决本公司承担连带保证责任。在案件审理过程中，本公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给债权人长春交行和吉林省高院，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于本公司积极协助长春交行实现其权利，目前该行暂不执行连带保证责任。

十一、其他重大事项

本公司与深圳市出入境检验检疫局签署了土地置换合同，本公司将位于深圳市皇岗口岸区，地块编本公司日前与深圳市出入境检验检疫局签署了土地置换合同。本公司将位于深圳市皇岗口岸服务区，地块编号为 B145-C，面积为 13,352.9 平方米的行政划拨办公用地，与深圳市出入境检验检疫局位于福民新村，地块编号为 B118-74，面积为 2,327.8 平方米的行政划拨住宅用地进行置换，置换后行政划拨用地性质不变。由于双方地块条件存在差异，深圳出入境检验检疫局需补偿本公司 6,945 万元人民币现金价差，至 2000 年 12 月 31 日，已收到货币资金 3,000 万元，还应收 3,945 万元。该项土地置换的相关成本为 302.10 万元，税金为 361.14 万元，交易利润 6,281.76

万元已计入上年度损益。依深圳市规划国土局 2000 年 10 月 10 日深规土函字 HQ0002200 号函规定："待该片区法定图则审定后，再予办理有关换地手续"，因而产权过户手续正在办理之中。根据合同规定，所有土地置换价款应于 2001 年 6 月 30 日前支付，但截止 2001 年 12 月 31 日，本公司仍有 2645 万元尚未收到。

十二、资产减值准备明细表

项　目	2000-12-31	本期增加数	本期减少数	本期转回数	2001-12-31
一、坏账准备	270,397,876.38	22,464,851.43	128,188,195.74	15,140,000.00	149,534,532.07
其中：应收账款	47,856,763.67	-	2,204,737.16	-	45,652,026.51
其他应收款	222,541,112.71	22,464,851.43	125,983,458.58	15,140,000.00	103,882,505.56
二、短期投资跌价准备	3,358,119.11	4,295.52	-	959,397.20	2,403,017.43
其中：股票投资	3,358,119.11	4,295.52	-	959,397.20	2,403,017.43
三、存货跌价准备	217,407,205.68	609,972.39	58,134,351.96	-	159,882,826.11
其中：库存材料	2,442,257.94	609,972.39	-	-	3,052,230.33
库存商品	88,180.08	-	88,180.08	-	-
在建开发产品	121,034,150.83	-	46,746,124.77	-	74,288,026.06
已完工开发产品	93,842,616.83	-	11,300,047.11	-	82,542,569.72
四、长期投资减值准备	108,462,470.55	14,183,614.14	35,676,793.53	-	86,969,291.16
其中：长期股权投资	108,462,470.55	14,183,614.14	35,676,793.53	-	86,969,291.16
合 计	599,625,671.72	37,262,733.48	221,999,341.23	16,099,397.20	398,789,666.77

(1)以上各项减值准备的本期减少数主要系本公司转销或核销了部分长期无法转回的减值准备。

(2)本期转回的坏帐准备系本公司经过努力，从原已停业清理的惠阳市深惠发展公司取得部分土地及房产抵偿其欠付本公司的债务。该等债权约 4253 万元原已计提坏帐准备，经本公司对抵债资产估价，估计能减少坏帐损失约 1514 万元。

十三、资产负债表日后重大非调整事项

深圳市中级人民法院于 2002 年 3 月 12 日发布公告，称该院已依法受理深圳罗湖大酒店有限公司破产还债一案，并要求有关债权人在发布公告 90 日内申报债权。

单位负责人 田承刚　　财务负责人 方东红

日　　期 2002-04-23　　日　　期 2002-04-23

境内外会计准则计算的报告期净资产及净利润差异

人民币:千元

	截至 2001 年 12 月 31 日 税后净利润	于 2001 年 12 月 31 日 净资产
根据中华人民共和国会计准则所编制	86,386	309,442
国际会计准则调整:		
短期投资未实现的利润	118	118
年初数调整	-	(4,000)
租金、费用及费用摊销调整	(263)	(4,493)
固定资产	4,142	(1,375)
少数股东权益	646	-
去年 B 股调整冲回	6,227	626
A 股年初数调整	(19,145)	
其他	88	(7,520)
根据国际会计准则所编制	78,199	292,798

单位负责人 田承刚　　财务负责人 方东红

日　　期 2002-04-23　　日　　期 2002-04-23