

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2002 年半年度报告

重要提示:

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

本公司半年度财务报告未经审计。

本公司董事邵湘华、查生明、张天亮未出席审议本报告的董事会会议，委托其他董事代为行使表决权。

目 录

一、公司基本情况	2
二、主要财务数据和指标	2
三、股本变动及股东情况介绍	3
四、董事、监事、高级管理人员情况	3
五、管理层讨论与分析	3
六、重要事项	6
七、财务报告	6

2002 年 8 月 15 日

一、公司基本情况

- 1、中文名：深圳市物业（发展）集团股份有限公司（简称“物业集团”）
英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd（PRD）
- 2、股票上市交易所：深圳证券交易所
简称：ST 深物业（000011）、ST 物业 B（200011）
- 3、注册、办公地点：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。
邮政编码：518014
- 4、法定代表人：田承刚
- 5、董事会秘书：郭玉梅
董事会证券事务代表：董巍
电话：0755-82211020
传真：0755-82210610
- 6、信息披露媒体：A 股：《证券时报》； B 股：《大公报》
登载年报指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>
报告备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室

二、主要财务数据和指标

（一）财务数据

项 目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
净利润（元）	6,934,540.39	11,751,876.69
扣除非经常性损益后的净利润（元）	7,116,887.34	13,460,704.44
每股收益(全面摊薄)	0.0128 元/股	0.0217 元/股
每股收益(加权平均)	0.0128 元/股	0.0217 元/股
净资产收益率(全面摊薄)	2.37%	4.26%
扣除非经常性损益后的加权净资产收益率(%)	2.46	4.98
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.114	0.09

项 目	2002 年 1-6 月	2001 年 12 月 31 日
股东权益（不包含少数股东权益）（元）	292,815,094.06	285,880,553.67
每股净资产（元）	0.540	0.528
调整后的每股净资产*（元）	0.166	0.129

（二）扣除非经常性损益项目和涉及金额：

项 目	金 额（元）	
	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
营业外收入	633,205.93	453,562.07
营业外支出	815,552.88	2,202,247.82
营业外收支净额	-182,346.95	-1,748,685.75

说明：

- 1、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。

2、境内外报表差异说明：

2002 年半年度，本公司按照中国会计准则的净利润为 693.45 万元，按照国际会计准则的净利润为 693.45 万元。

三、股本变动及股东情况介绍

(一) 股本变动情况

报告期内本公司股份总数及股本结构未发生变动。

至本报告期末为止的前三年内，本公司未发行股票及衍生证券。

(二) 主要股东持股情况

1、截至本报告期末，本公司股东总户数 47877 户，其中 A 股 39259 户，B 股 8618 户。

2、前十名股东为：

股东名称	持股数（股）	比例（%）
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
中国平安保险股份有限公司	56,628,000	10.45
深圳市国利实业公司	2,516,800	0.46
深圳经济特区免税商品公司	1,573,000	0.29
刘燎原*	1,560,449	0.29
徐倩 *	1,081,981	0.20
上海肇达投资咨询有限公司	1,010,000	0.19
通乾证券投资基金	1,000,000	0.18
中国深圳国际合作股份有限公司	887,172	0.16
大鹏证券有限责任公司	786,500	0.15

以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东，有“*”标明的为外资股东。

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

四、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 公司报告期内董事、监事、高级管理人员持本公司股票情况无变化。

(二) 报告报告期内，李凤兰因健康原因辞去本公司独立董事职务，根据董事会提名，张建军在 2002 年 6 月 28 日召开的年度股东大会上被选举为独立董事。

五、管理层讨论与分析

(一) 主要财务数据及财务报表分析

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

项 目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月	单位：人民币元
			增减%
主营业务收入	239,924,781.12	243,564,015.55	-1.49
主营业务利润	71,055,014.96	81,595,644.66	-12.92
净利润	6,934,540.39	11,751,876.69	-40.99
现金及现金等价物净增加额	-91,852,125.75	20,625,736.78	-545.00

(1) 公司 2002 年上半年主营业务收入较 2001 年上半年减少 1.49%，减少的原因是与 2001 年上半年相比，2002 年由于主要地产投资项目正处于在建中，没有收益产生。

(2) 公司 2002 年上半年主营业务利润较 2001 年上半年减少 12.92%，减少的原因是 2002 年上半年公司主营业务收入比上年同期减少。

(3) 公司 2002 年上半年净利润较 2001 年上半年减少 40.99%，减少的主要原因是 2002 年上半年由于主要地产投资项目正处于在建中。

(4) 公司 2002 年上半年现金及现金等价物净增加额比 2001 年上半年减少 545%，减少的原因是因为增加房地产投入、偿还以前年度税款、而新开发工程项目尚不具备预收条件。

2、总资产、股东权益等项目与期初相比增减变化情况及变动原因分析：

项 目	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	增减%
总资产	2,371,349,573.91	2,448,633,703.29	-3.16
应收帐款	164,387,624.17	185,465,007.81	-11.36
其他应收款	253,677,284.17	272,538,635.73	-6.92
存货	1,529,259,337.57	1,499,520,911.11	+1.98
固定资产	356,192,777.97	333,768,763.19	+6.72
股东权益(不含少数股东权益)	292,815,094.06	285,880,553.67	+2.43

其它变动幅度超过 30%的项目有：

项 目	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	增减%
货币资金	202,241,873.49	294,093,999.24	-31.23
长期待摊费用	28,208,718.38	20,994,565.11	+34.36
应付票据	0.00	30,000,000.00	-100.00
应交税金	33,622,937.02	49,085,723.71	-31.50

(1) 总资产较上年减少是因为报告期内货币资金减少；

(2) 应收帐款、其他应收款减少是因为公司加大催收清欠力度，资金回笼率提高；

(3) 存货增加主要是因为报告期内增加对房地产项目投资所致；

(4) 固定资产增加是因为新增房产近 2500 万；

(5) 股东权益增加是因为报告期内利润增加所致；

(6) 货币资金减少是因为增加房地产投入及偿还以前年度税款；

(7) 长期待摊费用增加是因为下属皇城地产公司新增了销售费用、财务费用；

(8) 应付票据减少是因为下属皇城地产公司应付工程款所开票据贴现；

(9) 应交税金减少是因为归还以前年度欠税 1200 万；

(二) 报告期内经营情况

1、本公司以房地产开发经营为主业，物业租赁及管理、商业、运输业、饮食业为辅助。上半年，完成主营业务收入 2.40 亿元，净利润 693 万元。营业收入中，房地产开发 13474 万元；物业管理 3308 万元；商贸业 4231 万元；汽车运输业 2868 万元。主营业务利润 7106 万元；营业利润 1293 万元。

2、主营业务收入、主营业务利润构成情况

占公司主营业务或主营业务利润 10% 以上的主要行业类别有：

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002-6-30	2001-6-30	2002-6-30	2001-6-30	2002-6-30	2001-6-30
房地产	134,736,654.37	133,745,084.37	93,141,683.83	76,076,770.47	41,648,892.54	57,668,313.90
交通运输	28,676,673.88	26,288,552.07	15,192,588.50	13,453,742.72	13,484,085.38	12,834,809.35
商业	42,311,649.04	50,221,287.13	25,581,963.16	37,283,665.55	16,729,685.88	12,937,621.58
房屋租赁和管理	33,084,703.83	28,919,253.10	24,013,219.56	21,858,065.96	9,071,484.27	7,061,187.14
其他	1,115,100.00	4,389,838.88	53,922.00	3,000,850.04	1,061,178.00	1,388,988.84
合 计	239,924,781.12	243,564,015.55	157,929,455.05	151,673,094.74	81,995,326.07	91,890,920.81

说明:

- ① 报告期内主营业务范围、结构及经营状况没有发生大的变化;
- ② 报告期内其他业务利润 900 万, 系转让福昌二期开发权所得的固定利润, 该款已足额到账。

(三) 报告期内投资情况

1、报告期内公司没有募集资金, 也没有以前期间募集延续到报告期使用的募集资金。

2、报告期内非募集资金投资项目情况

① 皇御苑项目

皇御苑 B 区建筑面积 22.5 万平方米, 可售面积 18.4 万平方米。报告期内完成投资额 17969 万元。目前该项目进度为主体工程 23—27 层, 预计到今年年底总投资到 4.35 亿元, 8 月底全面封顶, 达到预售条件, 年底进行内外装修。

② 风和日丽花园

风和日丽 D 组团建筑面积 4.97 万平方米, 可售面积 4.2 万平方米, 报告期内完成投资额 3340 万元。今年 6 月 1 日开盘销售。

风和日丽 B 组团正在积极进行开工前的准备工作。

③ 上海田园都市项目

上海田园都市四期为多层住宅, 建筑面积 6.4 万平方米, 可售面积 6.4 万平方米, 报告期内完成投资额 2800 万元。目前部分施工至 6 层的, 7 月底可以封顶, 部分施工至 4、5 层的, 8 月底可以封顶。封顶之后完成投资 3000 万元, 达到预售条件。

④ 都市金堡项目

都市金堡项目占地面积 4.44 万平方米, 总建筑面积 13.25 万平方米, 可售面积 12.63 万平方米, 报告期内完成投资额 100 万元, 目前正在出施工图阶段。由于项目前期准备工作量的增加, 致使计划投资进度略有滞后。

上述投资行为不涉及新的被投资单位。

(四) 下半年经营计划

1、主要经营工作

① 对上半年各项经营情况进行分析, 有的放矢, 提出具体措施, 确保全年经营计划的顺利完成。

② 继续抓好资产经营方面的一系列工作, 积极盘活存量资产。

③ 对于遗留的诉讼案件，要继续加大工作力度，积极主动跟踪处理，采取有效措施，制定相应对策，力争减少经济损失。

④ 按照 ISO9000 的程序要求，进一步修改和完善各项管理制度。

⑤ 加大处理历史遗留问题的的工作力度，力争完成年度计划。

⑥ 抓好各二级公司的扭亏增盈工作，将扭亏增盈工作与放小改制工作结合起来。

下半年计划营业收入 36000 万元。费用计划是严格控制项目工程成本和三项费用开支。在工程成本方面，首先进行准确的成本预测，明确成本控制指标，严格进行方案的比较和修改，执行工程招投标，从规章制度上和实际操作中落实成本控制。在三项费用方面，制定了完善的制度控制管理费用、财务费用和销售费用。下半年依据各项控制费用的制度，在去年的基础上降低费用，并控制在计划之内。

（五）对上年年度报告事项的说明

深圳鹏城会计师事务所出具了有解释性说明的 2001 年度审计报告。我们认为：

1、本公司 2001 年度依据《企业会计准则——收入》及《企业会计制度》，对以前年度房地产销售收入确认的具体方法作出变更，本公司董事会和管理层认为此变更既符合《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。本报告期内本公司对房地产销售收入确认的具体方法没有发生变化。

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

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，上述逾期贷款不会影响本公司正常的经营活动。

六、重要事项

（一）上年年末公司治理的实际状况与中国证监会有关文件的要求无重大差异，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。

（二）本报告期内未发生重大诉讼、仲裁事项。年度报告、季度报告中披露的“海艺公司”案、“基永公司”案、“罗湖大酒店”案、“罗湖商业城”案本报告期内未有新情况发生。“香港汇恒”案已通过和解方式全面地及最终地获得解决，详见 2002 年 4 月 27 日的巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）临时公告栏、《证券时报》79 版、《大公报》A13 版以及 4 月 30 日巨潮网、《证券时报》A44 版、《大公报》A16 版。

（三）报告期内本公司无重大收购兼并、出售资产事项。

（四）报告期内本公司无重大关联交易事项。

（五）报告期内重大合同履行情况：

1、报告期内，本公司为全资子公司深圳市皇城地产有限公司提供 1 亿元人民币贷款额度的信用担保，详见 2002 年 4 月 3 日的巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）临时公告栏、《证券时报》10 版、《大公报》C8 版。

2、报告期内，本公司 2000 年 11 月 21 日公布的《关于解除〈合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书〉》”得到深圳市对外贸易经济合作局的批复而正式生效，详见 2002 年 7 月 3 日的巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）临时公告栏、《证券时报》6 版、《大公报》C3 版。

3、为“金田公司”提供担保的事项未有新情况。

七、财务报告（未经审计）

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2002 年 6 月 30 日 单位：元

资 产	行次	本 集 团		本 公 司	
		期 末 数	年 初 数	期 末 数	年 初 数
流动资产：	1				
货币资金	2	202,241,873.49	294,093,999.24	49,805,673.94	77,058,433.01
短期投资	3	33,823,772.77	34,384,792.73	4,495,731.14	4,496,731.14
应收票据	4				
应收股利	5				
应收帐款	6	118,751,877.66	139,812,981.30	121,983,577.94	113,817,515.42
预付货款	7	4,774,953.57	1,473,963.00		
其他应收款	8	149,794,778.61	168,582,892.70	774,132,277.89	821,498,572.11
存货	9	1,369,384,749.66	1,339,638,085.00	311,106,380.98	297,741,570.42
待摊费用	10	3,429,012.19	3,301,662.06	227,584.37	88,879.00
一年内到期的长期债权投资	11				
其他流动资产					
流动资产合计	13	1,882,201,017.95	1,981,288,376.03	1,261,751,226.26	1,314,701,701.10
长期投资：	14				
长期股权投资	15	152,411,686.68	149,994,553.93	60,044,931.12	47,329,690.31
长期债权投资	16				
长期投资合计	17	152,411,686.68	149,994,553.93	60,044,931.12	47,329,690.31
固定资产：					
固定资产原价	19	356,192,777.97	333,768,763.19	238,981,895.85	213,502,142.96
减：累计折旧	20	141,635,939.47	135,349,246.67	81,262,363.33	76,820,549.70
固定资产净值	21	214,556,838.50	198,419,516.52	157,719,532.52	136,681,593.26
固定资产减值准备	22				
固定资产净额					
工程物资	23				
在建工程	24	9,000.00			
固定资产清理	25	9,254.50		1,554.50	
固定资产合计	26	214,575,093.00	198,419,516.52	157,721,087.02	136,681,593.26
无形及其他资产：					
无形资产	27	78,048,210.55	78,988,832.35		
长期待摊费用	28	28,208,718.38	20,994,565.11		
其他长期资产	29				
无形及其他资产合计	30	106,256,928.93	99,983,397.46		
递延税款借项					
递延税款借项	31	15,904,847.35	18,947,859.35	3,873,112.65	5,892,386.81
资 产 总 计	32	2,371,349,573.91	2,448,633,703.29	1,483,390,357.05	1,504,605,371.48

资 产 负 债 表 (续)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2002 年 6 月 30 日

单位：元

负 债 及 股 东 权 益		行 次	本 集 团		本 公 司	
			期 末 数	年 初 数	期 末 数	年 初 数
流动负债:						
短期借款	33	963,786,999.80	953,600,019.09	818,786,999.80	818,900,019.09	
应付票据	34		30,000,000.00			
应付帐款	35	131,354,094.49	146,288,799.43	59,528,809.08	62,701,372.08	
预收货款	36	321,998,956.34	335,394,255.25	27,687,130.65	32,251,840.08	
其他应付款	37	279,480,527.30	294,050,381.51	62,781,043.79	70,554,969.06	
应付工资	38	6,867,745.42	7,952,438.22	324,000.00	644,670.00	
应付福利费	39	11,615,435.58	10,054,385.14	2,249,577.69	1,728,364.54	
应交税金	40	33,622,937.02	49,085,723.71	26,306,902.09	34,165,165.77	
应付股利	41	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	
其他未交款	42	133,946.08	535,969.68	73,189.56	457,232.14	
预提费用	43	167,102,144.82	173,166,806.94	163,383,963.09	167,867,537.81	
预计负债	44					
一年内到期的长期负债	45					
其他流动负债	46					
流动负债合计	47	1,945,416,434.09	2,029,582,426.21	1,190,575,262.99	1,218,724,817.81	
长期负债						
长期借款	49	2,594,493.00	2,594,493.00			
应付债券	50					
长期应付款	51					
专项应付款	52					
其他长期负债	53	106,195,778.60	107,013,919.21			
长期负债合计	54	108,790,271.60	109,608,412.21			
递延税款贷项						
递延税款贷项	55					
负 债 合 计	56	2,054,206,705.69	2,139,190,838.42	1,190,575,262.99	1,218,724,817.81	
少数股东权益						
少数股东权益	58	24,327,774.16	23,562,311.20			
股东权益						
股本	59	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	
减:已归还投资	60					
股本净额						
资本公积	62	306,007,801.60	306,007,801.60	306,007,801.60	306,007,801.60	
盈余公积	63	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	
其中:法定公益金	64	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	
未分配利润	65	(623,320,165.73)	(630,254,706.12)	(623,320,165.73)	(630,254,706.12)	
外币报表折算差额	66	5,409,156.08	5,409,156.08	5,409,156.08	5,409,156.08	
本企业股东权益合计	67	292,815,094.06	285,880,553.67	292,815,094.06	285,880,553.67	
股东权益合计	68	317,142,868.22	309,442,864.87	292,815,094.06	285,880,553.67	
负债和股东权益总计	69	2,371,349,573.91	2,448,633,703.29	1,483,390,357.05	1,504,605,371.48	

利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2002 年 1-6 月

单位：元

项 目	本集团		本公司	
	本期累计数	上年同期数	本期累计数	上年同期数
一、主营业务收入：	239,924,781.12	243,564,015.55	14,846,511.46	9,912,985.56
减：折扣与折让	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务收入净额	239,924,781.12	243,564,015.55	14,846,511.46	9,912,985.56
减：主营业务成本	157,929,455.05	151,673,094.74	2,513,153.92	3,384,493.05
主营业务税金及附加	10,940,311.11	10,295,276.15	749,156.71	465,046.08
二、主营业务利润	71,055,014.96	81,595,644.66	11,584,200.83	6,063,446.43
加：其他业务利润	10,058,871.69	916,577.42	9,000,000.00	11,200.00
减：存货跌价损失	0.00	477,212.58	0.00	0.00
营业费用	2,401,131.80	5,172,940.62	64,580.50	99,631.85
管理费用	58,740,920.93	46,137,151.39	21,869,823.88	17,533,246.00
财务费用	7,044,846.13	10,902,119.54	4,790,398.75	9,409,464.48
三、营业利润：	12,926,987.79	19,822,797.95	-6,140,602.30	-20,967,695.90
加：投资收益	-2,003,756.76	20,672.68	13,110,579.89	32,753,619.39
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入	633,205.93	453,562.07	0	20,800.00
减：营业外支出	815,552.88	2,202,247.82	35,437.20	54,846.80
四、利润总额：	10,740,884.08	18,094,784.88	6,934,540.39	11,751,876.69
减：所得税	3,249,519.49	6,441,775.71	0.00	0.00
少数股东损益	556,824.20	-98,867.52	0.00	0.00
五、净利润	6,934,540.39	11,751,876.69	6,934,540.39	11,751,876.69
加：年初未分配利润	(630,254,706.12)	(650,534,919.16)	(650,254,706.12)	(650,534,919.16)
盈余公积转入	0.00	0.00	0.00	0.00
六、可供分配的利润：	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
提取法定公益金	0.00	0.00	0.00	0.00
七、可供股东分配的利润：	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)
减：应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、未分配利润	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)	(623,320,165.73)	(638,783,042.47)

利润表补充资料

2002 年度 1-6 月

序号	项目	合并报表		母公司报表	
		本年累计数	上年实际数	本年累计数	上年实际数
1	出售、处理部门或被投资单位 所得收益	-677,133.62		-677,133.62	
2	自然灾害发生的损失				
	会计政策变更增加（或减少）				
	利润总额				
3	会计估计变更增加（或减少）				
	利润总额				
4	债务重组损失				
5	其他				

现 金 流 量 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2002 年 1-6 月

单位：元

项 目	本集团	本公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	241,468,175.62	32,633,709.17
收到的税费返还	14,594.38	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	44,455,667.91	11,148,555.44
现金流入小计	285,938,437.91	43,782,264.61
购买商品、接受劳务支付的现金	212,602,586.45	14,573,492.44
支付给职工以及为职工支付的现金	42,652,974.50	13,164,725.86
支付的各项税费	30,857,715.40	8,510,629.44
支付的其他与经营活动有关的现金	61,900,206.06	21,942,982.06
现金流出小计	348,013,482.41	58,191,829.80
经营活动产生的现金流量净额	(62,075,044.50)	(14,409,565.19)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	790,727.56	77,883.18
取得投资收益所收到的现金	1,057,205.84	1,057,205.84
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	458,058.00	600.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	2,305,991.40	1,135,689.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	2,244,486.50	9,410.00
投资所支付的现金	2,244,517.50	1,600,000.00
支付的其他投资活动有关的现金		
现金流出小计	4,489,004.00	1,609,410.00
投资活动产生的现金流量净额	(2,183,012.60)	(473,720.98)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00
取得借款所收到的现金	10,186,980.71	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	10,186,980.71	
偿还债务所支付的现金	18,283,871.85	0.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	19,497,177.51	12,246,774.66
支付的其他与筹资活动有关的现金		122,698.24
现金流出小计	37,781,049.36	12,369,472.90
筹资活动产生的现金流量净额	(27,594,068.65)	(12,369,472.90)
四、汇率变动对现金的影响		0.00
五、现金及现金等价物净增加额	(91,852,125.75)	(27,252,759.07)

附注：

补 充 资 料

本集团

本公司

1、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
以固定资产偿还债务	0.00	0.00
以投资偿还债务	0.00	0.00
以固定资产进行长期投资	0.00	0.00
以存货偿还债务		
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	6,934,540.39	6,934,540.39
加:计提的坏帐准备或转销的坏帐		0.00
少数股东损益	556,824.20	0.00
固定资产折旧	9,146,711.53	4,441,813.63
无形资产摊销	943,921.80	
长期待摊费用摊销		0.00
待摊费用的减少(减增加)	(127,350.13)	(138,705.37)
预提费用的增加(减减少)	(6,064,662.12)	(4,483,574.72)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	258,369.23	
固定资产报废损失	19,083.50	0.00
财务费用	7,044,846.13	4,790,398.75
投资损失(减收益)	1,551,250.49	(13,110,579.89)
递延税款贷项(减借项)	(3,043,012.00)	(3,472,629.92)
存货的减少(减增加)	(29,738,426.46)	(13,364,810.56)
经营性应收项目的减少(减:增加)	36,564,507.16	39,394,801.31
经营性应付项目的增加(减:减少)	(57,943,508.71)	(15,511,197.70)
其他	(28,178,139.51)	(19,889,621.11)
经营活动产生的现金流量净额	(62,075,044.50)	(14,409,565.19)
3、现金及现金等价物净增加情况:		0.00
现金的期末余额	202,241,873.49	49,805,673.94
减:现金的期初余额	294,093,999.24	77,058,433.01
加:现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减:现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	(91,852,125.75)	(27,252,759.07)

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会计报表附注

2002 年半年度报告

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款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

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

由于本公司中期没有变更会计政策、会计估计，因此，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。

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 2002 年 6 月 30 日，本公司有下列在中国境内外注册的纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例		主营业务
				直接	间接	
深圳市国贸汽车实业公司	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	方一兵	30,000,000.00	95%	5%	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳	杨顺成	20,000,000.00	95%	5%	房屋租赁、楼宇管理
深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 2002 年 6 月 30 日，本公司有下列在中国境内注册的未纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

名 称	注册地	法 定 代表人	注册资本	本公司持股比例	主营业务
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、

深圳市房地产交易所	深圳	杨顺成	1,380,000.00	100%	物业管理 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。

本年度较上年度无新增合并单位。

六、合并会计报表主要项目注释

1.货币资金

项 目	币种	2002-06-30		2001-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB		355,518.10	1,072,856.29	1,072,856.29
	HKD	669,179.13	714,817.15	330,451.39	353,605.04
	USD	1,001.92	8,299.83	863.58	8,299.83
小 计			1,078,635.08		1,434,761.16
银行存款	RMB		169,721,263.86	264,103,342.46	264,103,342.46
	HKD	23,656,712.74	25,270,100.55	14,287,327.88	15,248,244.39
	USD	100,458.56	832,188.69	35,937.19	298,308.61
小 计			195,823,553.10		279,649,895.46
其他货币资金	RMB		5,339,685.31	11,680,354.93	11,680,354.93
	HKD			1,252,108.25	1,328,987.69
小 计			195,823,553.10		13,009,342.62
合 计			202,241,873.49		294,093,999.24

2.短期投资和短期投资跌价准备

项 目	2002-06-31		2001-12-31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	36,223,790.20	2,403,017.43	36,784,810.16	2,403,017.43
其中：上市股票	36,223,790.20	2,403,017.43	36,784,810.16	2,403,017.43
债券投资	3,000.00		3,000.00	-
合 计	36,226,790.20	2,403,017.43	36,787,810.16	2,403,017.43

3.应收账款

账 龄	2002-06-30			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	13,971,554.43	8.50%	-	13,971,554.43
1-2 年	36,422,139.42	22.15%	-	36,422,139.42
2-3 年	1,016,560.70	0.62%	-	1,016,560.70
3 年以上	112,993,649.62	68.73%	45,652,026.51	67,341,623.11
合 计	164,403,904.17	100%	45,652,026.51	118,751,877.66

账 龄	2001-12-31			
	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

应收帐款中欠款金额前五名的款项合计为 137,066,297.05，占应收帐款的比例为 83.3%。

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

2002-06-30				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	19,028,445.25	7.50%	-	19,028,445.25
1-2 年	13,071,466.85	5.15%	-	13,071,466.85
2-3 年	11,490,041.56	4.53%	-	11,490,041.56
3 年以上	210,087,330.51	82.80%	103,882,505.56	106,204,824.95
合 计	253,677,284.17	100.00%	103,882,505.56	149,794,778.61

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	272,465,398.30	100.00%	103,882,505.56	168,582,892.70

其他应收款中欠款金额前五名的款项合计为 95,590,272.25, 占其他应收款的比例为 37.6%。

其他应收款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

5.预付账款

2002-06-30			2001-12-31	
账 龄	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	4,774,953.57	100.00%	1,473,963.00	100.00%
合 计	4,774,953.57	100%	1,473,963.00	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

2002-06-30				2001-12-31		
项 目	金 额	跌价准备	净 额	金 额	跌价准备	净 额
库存材料	3,443,674.15	3,043,992.13	1,288,799.79	4,199,944.40	3,052,230.33	1,147,714.07
库存商品	2,229,805.89	-	1,340,688.12	1,407,946.72	-	1,407,946.72
在建开发产品	588,580,199.20	74,288,026.06	719,831,759.28	511,375,835.76	74,288,026.06	437,087,809.70
已完工开发产品	933,803,632.48	82,542,569.72	645,721,476.62	981,383,565.07	82,542,569.72	898,840,995.35
低值易耗品	1,202,025.85	-	1,202,025.85	1,153,619.16	-	1,153,619.16
合计	1,529,259,337.57	159,874,587.91	1,369,384,749.66	1,499,520,911.11	159,882,826.11	1,339,638,085.00

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	期末余额
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	-	-	-	8,957,404.13	8,944,682.00
皇御苑 B 区	2001.03	2003.09	994,000,000.00	31,674,786.97	53,623,350.64
风和日丽花园 D 组	2001.08	2002.05	122,000,000.00	48,609,864.55	63,632,494.21
风和日丽花园 B 组	2002.05	2004.10	258,000,000.00	45,191,089.00	44,481,354.00
香港町九地	-	-	-	48,510,102.00	48,510,102.00

龙壁花园项目	2001.10				3166021.23
深惠花园土地					33,082,128.89
田园都市四期	2001.08	2002.03	140,000,000.00	64,543,717.48	69,251,194.59
南京同仁大厦	94.02	-	1,100,000,000.00	151,441,097.33	151,441,097.34
合 计				511,375,835.76	588,580,199.20

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	期末余额
国贸广场（二期）	95.12	115,386,816.32	-		115,386,816.32
皇御苑 A 区	2001.6	230,094,880.81		42,573,437.17	187,521,443.64
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	8,177,354.78	2,915,597.67		11,092,952.45
其他零星工程		774,712.96		774,712.96	-
皇城广场写字楼	97.05	125,080,098.02	5,670,767.51	36,248,150.12	94,502,715.41
丰润花园	98.02	55,336,660.27	1,716,509.00	-	57,053,169.27
风和日丽花园 A 组	2000.12	26,739,530.48	-	5,559,012.62	21,180,517.86
风和日丽花园 C 组	2001.10	3,487,068.61	11,105,862.64		14592931.25
国贸商业大厦	99.9	124,415,821.77	-	4,691,925.50	119,723,896.27
物业时代新居	97.12	11,619,712.00	-		11,619,712.00
福昌大厦裙楼	99.11	14,959,670.64		-	14,959,670.64
皇城广场裙楼	96.12	175,120,946.57	-	-	175,120,946.57
田园都市一、二期	98.10	502,290.76	-	56,096.40	446,194.36
田园都市三期	2000.4	191,632.00	-		191,632.00
日豪名园	2001	-	4,413,960.00		4,413,960.00
新达大厦	2001.10	72,930,248.81	5,996,510.81		78,926,759.62
福民大厦	2001.10	12,952,653.57	10,504,194.55		23,456,848.12
合 计		981,383,565.07	42,323,402.18	89,903,334.77	933,803,632.48

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	5,000,000.00
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	2001-12-31	本期增加	本期摊销	2002-06-30
租赁费	11,990.95			11,990.95

装修费	67291.10	138,705.37	3,312.00	236,414.37
广告费	3,074,051.01			3,074,051.01
其他	148329.00	65,579.64	73,622.88	106,555.86
合 计	3,301,662.06	204,285.01	76,934.88	3,429,012.19

8.长期投资

(1)长期投资列示如下:

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-06-30
长期股权投资	236,963,845.09	2,417,132.75		239,380,977.84
减: 减值准备	86,969,291.16			86,969,291.16
长期股权投资净额	149,994,553.93	2,417,132.75		152,411,686.68
合 计	149,994,553.93			152,411,686.68

(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	2001-12-31	本期权益调整	累计权益调整	本期增(减)	2002-06-30
一、母公司其他股权投资							
深圳市龙耀房地产开发公司	100%	14,025,639.72	12,024,387.70	-	-2,001,252.02		12,024,387.70
深杉公司	100%	17,695.09	17,695.09	-	-	-	17,695.09
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	30,678,834.40	442,533.30	7,935,243.70	442,533.30	31,121,367.70
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	25,588,338.02	-521,539.57	-5,578,257.59	-521,539.57	25,066,798.45
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	-	-	-844,564.53	655,435.47
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	-	-	3,340,703.55	153,295,988.12
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	-	-	-5,964,348.35	-	-
小 计		245,903,798.30	151,723,419.90	-79,006.27	-58,245,557.15	2,417,132.75	154,140,553.65

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	2,026,500.00	-	-	-	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	14,655,821.25	-	-	-	14,655,821.25
塞班岛投资公司	30%	2,413,768.00	2,304,051.75	-	-	-	2,304,051.75
晓晖发展有限公司	10%	396,518.23	105,000.00	-	-	-	105,000.00
重庆广发房屋开发有限公司	25%	3,130,580.00	2,775,050.00	-	-	-	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	-	-	-	-	-
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	66,467,087.20	-	-5,275,289.79	-	66,467,087.20
合计		-	218,190,507.10	-79,006.27	-63,520,846.94	2,417,132.75	220,607,639.85

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	2002-06-30	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	-5,002,952.61				-5,002,952.61
合 计			-5,266,265.91	5,002,952.61				-5,002,952.61

d.长期股权投资减值准备

项 目	2002-06-30	本期增加	本期减少	2001-12-31	计提原因
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	-	-	13,824,000.00	经营恶化
深圳华晶玻璃瓶有限公司	6,608,139.00	-	-	6,608,139.00	经营恶化
大连深圳物业发展有限公司	15,461,049.82	-	-	15,461,049.82	经营恶化

深圳国贸实业发展有限公司	3,421,824.00	-	-	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	18,983,614.14	-	-	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	86,969,291.16			86,969,291.16	

9.固定资产及累计折旧

类 别	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-06-30
固定资产原值				
房屋及建筑物	241,157,807.89	25,140,500.24	1,702,326.30	264,595,981.83
机器设备	1,327,939.43	115,200.00		1,443,139.43
运输设备	72,720,489.91	3,916,480.00	5,097,401.00	71,539,568.91
电子及其他设备	18,562,525.96	1,180,055.21	1,128,493.37	18,614,087.80
合 计	333,768,763.19	30,352,235.45	7,928,220.67	356,192,777.97

累计折旧:

房屋及建筑物	76,971,659.25	4,358,310.07	316,588.77	81,013,380.55
机器设备	993,346.80	114,559.10		1,107,905.90
运输设备	45,698,491.80	4,454,765.56	2,521,414.40	47,631,842.96
电子及其他设备	11,685,748.82	1,183,718.66	986,657.42	11,882,810.06
合 计	135,349,246.67	10,111,353.39	3,824,660.59	141,635,939.47
净 值	198,419,516.52			214,556,838.50

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	2001-12-31	本期增加		2002-06-30
				(转出)	本期摊销	
土地使用权	购入	4,084,485.00	3,222,252.35	-	68,070.00	3,154,182.35
营运车牌	购入	84,631,143.69	75,766,580.00		872,551.8	74,894,028.20
合 计		88,715,628.69	78,988,832.35		1,312,140.00	78,048,210.55

营运车牌中有 50,000,000.00 元,作为短期借款之抵押物。

11.长期待摊费用

项 目	2001-12-31	本期增加	本期摊销	2002-06-30
办公室装修	6,248,481.04			6,248,481.04
展销及广告费	14,692,204.07	166,666.00	226,666.00	14,632,204.07
其他	53,880.00	7,503,485.47	229,332.20	7,328,033.27
合 计	20,994,565.11	7,670,151.47	455,998.20	28,208,718.38

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				
	5,892,386.81	-	2,019,274.16	3,873,112.65
营业税及附加				
	13,055,472.54	12,355,749.41	13,379,487.25	12,031,734.70
预收售房款营业税及附加				
合 计	18,947,859.35	12,355,749.41	15,398,761.41	15,904,847.35

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, 本期较上期减少主要是本集团下属深圳市皇城地产有限公司本年结算及本部时代新居的免税核销所致。

13.短期借款

借款类别	2002-6-30		2001-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款				
其中：抵押	-	433,786,980.71	-	418,600,000.00
担保	-	480,000,019.09	-	480,000,019.09
质押	-	50,000,000.00	-	55,000,000.00
合 计		963,786,999.80		953,600,019.09

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	35,000,000.00	2001.4.28—2002.04.28	6.435%	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	3,786,999.80	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	498,786,999.80			

14.应付票据

票据种类	2002-06-30	2001-12-31
银行承兑汇票	-	30,000,000.00

15.应付账款

应付账款期末余额为 131,354,094.49 元,其中三年以上的应付账款为 35,123,716.06 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 321,998,956.34 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	预计竣工时间
----	----	------	------	--------

时代新居	1-2 年	5,859,476.00	4,543,219.00	已竣工
福昌大厦车位	1 年内	2,371,974.00	2,371,974.00	已竣工
丰润花园	1-2 年	3,577,115.2	4,428,889.7	已竣工
风和日丽 A 组团	1 年内	15,850,019.33	535,545.67	已竣工
风和日丽 C 组团	1 年内	286,136.33	19,880,833.41	已竣工
风和日丽 D 组团	1 年内	-	2,496,165.00	2002 年 12 月
皇御苑楼款	1 年内	258,420,824.01	235,761,585.01	已竣工
合 计		286,365,544.87	270,018,211.79	

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	2002-06-30	2001-12-31
深圳市建设投资控股公司	29,453,647.24	29,453,647.24

应付股利均为欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

18.应交税金

税 种	2002-06-30	2001-12-31
增值税	561,095.25	756,417.00
营业税	10,998,320.21	21,682,630.76
城市维护建设税	38,276.46	140,489.70
企业所得税	21,979,576.47	26,497,361.19
其他	45,668.63	8,825.06
合 计	33,622,937.02	49,085,723.71

19.其他应交款

项 目	金 额	计缴标准
教育费附加	92,193.04	流转税的 3%
个人所得税	34499.66	
其他	7,253.38	
合 计	133,946.08	

20.其他应付款

其他应付款期末余额为 279,480,527.30 元，其三年以上的其他应付款为 96,058,639.16 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
上海顺桥房地产开发有限公司	6,964,349.00	地价款
合 计	87,899,519.27	

21.预提费用

项 目	2002-06-30	2001-12-31
利息	62,316,750.17	66,800,324.89
土地增值税	100,593,949.62	100,593,949.62
房租	18,228.00	-
水电费	452,883.13	379,656.51
国贸设备维修费		14,060.00
工程成本	455,035.30	455,035.30
员工奖金	1,540,822.44	3,618,589.00
其它	1,724,476.16	1,305,191.62
合 计	167,102,144.82	173,166,806.94

22.长期借款

贷款单位	2002-6-30				2001-12-31	
	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	1,308,583.00	抵押
南洋商业银行	1,285,910.00	1992.11.09~2002.11.09	5.125%	抵押	1,285,910.00	抵押
合 计	2,594,493.00				2,594,493.00	

23.其他长期负债

项 目	2002-6-30	2001-12-31
出租车保证金	9,935,809.05	9,165,300.00
待转销营运车牌出租收益	48,440,000.00	48,728,024.75
电器设备维护金	3,943,870.09	3,872,921.35
房屋本体金	5,545,168.88	4,514,210.11
代管维修费	27,703,307.27	25,607,986.82
事故保险金	1,287,000.00	1,165,200.00

大修费	1,266,262.00	3,164,686.97
入伙综合保证金	7,972,467.86	10,795,589.21
其他	101,893.45	
合 计	106,195,778.6	107,013,919.21

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

24.股本

	2002-6-30	2001-12-31
一.尚未流通股份		
1.发起人股份		
其中:国家拥有股份	323,747,713	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	2002-6-30	2001-12-31
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	2002-6-30	2001-12-31
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	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-6-30
未分配利润	-630,254,706.12	6,934,540.39	-	-623,320,165.73

28.主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002-6-30	2001-6-30	2002-6-30	2001-6-30	2002-6-30	2001-6-30
房地产	134,736,654.37	133,745,084.37	93,141,683.83	76,076,770.47	41,648,892.54	57,668,313.90
交通运输	28,676,673.88	26,288,552.07	15,192,588.50	13,453,742.72	13,484,085.38	12,834,809.35
商业	42,311,649.04	50,221,287.13	25,581,963.16	37,283,665.55	16,729,685.88	12,937,621.58
房屋租赁和管理	33,084,703.83	28,919,253.10	24,013,219.56	21,858,065.96	9,071,484.27	7,061,187.14
其他	1,115,100.00	4,389,838.88	53,922.00	3,000,850.04	1,061,178.00	1,388,988.84
合 计	239,924,781.12	243,564,015.55	157,929,455.05	151,673,094.74	81,995,326.07	91,890,920.81

29. 主营业务税金及附加

项 目	计税标准	2002 年 1-6 月	上年同期
营业税	销售、出租房屋及其他应税收入 5%、3%	10,572,739.98	9,949,364.48
城建税	应纳增值税及营业税额 1%、7%	50,388.92	47,419.71
教育费附加	应纳增值税、营业税额 3%	317,182.21	298,491.96
合计		10,940,311.11	10,295,276.15

30.其他业务利润

项 目	收入	成本	税金	利润
福昌二期承包款	9,000,000.00			9,000,000.00
租赁费	1,325,930.55	117,438.51	68,285.45	1,140,206.59
停车场收入	1,851,621.71	1,985,585.04	124,085.68	-258,049.01
其他	235,050.41	22,695.74	35,640.56	176,714.11
合计	12,412,602.67	2,157,795.29	195,935.69	10,058,871.69

31.财务费用

类 别	2002 年 1-6 月	上年同期
利息支出	9,937,284.79	24,482,873.8

减：利息收入	3,142,572.02	14,095,053.63
汇兑损失	4,080.10	254,115.57
减：汇兑收益	7,993.55	34,158.21
其他	254,046.81	294,342.01
合 计	7,044,846.13	10,902,119.54

32.投资收益

类 别	2002 年 1-6 月	上年同期
长期投资损益：		
成本法核算公司分配的利润	-79,006.27	
权益法核算公司所有者权益净增(减)	-2,198,831.77	
转让股权收益	865,774.36	20,672.68
短期投资损益	-591,693.08	-
合 计	-2,003,756.76	20,672.68

33.营业外收入

项 目	2002 年 1-6 月	上年同期
罚没收入	206,927.00	59,318.82
处理固定资产收益	9,223.40	217,936.40
滞纳金收入	201,583.34	251,15.10
其他	215,472.19	176,306.85
合 计	633,205.93	453,562.07

34.营业外支出

项 目	2002 年 1-6 月	上年同期
罚没支出	146,183.79	1,144.00
滞纳金罚款	123,167.00	700.00
处理固定资产损失	271,188.73	971,866.91
赔偿支出		782,212.22
其他	275,013.36	446,325.01
合 计	815,552.88	2,202,247.82

35. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
经营费用、管理费用等	61,900,206.06

七、母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

2002-6-30				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1-2 年	24,010,737.14	14.7%	-	24,010,737.14
2-3 年	2,971,277.64	1.8%	-	2,971,277.64
3 年以上	135,948,419.34	83.5%	40,946,856.18	95,001,563.16
合 计	162,930,434.12	100.00%	40,946,856.18	121,983,577.94

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	107,046,137.02	69.17%	40,946,856.18	66,009,280.84
合 计	154,764,371.60	100.00%	40,946,856.18	113,817,515.42

2. 长期投资

(1) 长期投资列示如下:

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-06-30
长期股权投资	105,628,317.27	12,715,240.81		118,343,558.1
减: 减值准备	58,298,626.96			58,298,626.96
长期股权投资净额	47,329,690.31			60,044,931.12
合 计	47,329,690.31	12,715,240.81		60,044,931.12

(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						
被投资单位名称	股权 比例	原始 投资额	2001-12-31	本年权益 增减	累计权益 增减	2002-06-30
深圳市国贸汽车实业公司	100%	29,850,079.14	13,583,945.94	4,005,173.62	-12,260,959.58	17,589,119.56
深圳市国贸商场有限公司	100%	12,000,000.00	20,521,232.89	102,428.08	8,623,660.97	20,623,660.97
深圳市房产交易所	100%	1,380,000.00	828,095.17		-551,904.83	828,095.17
海南新达开发公司	100%	20,000,000.00	-23,692,094.90	-575,139.87	-44,267,233.77	-24,267,233.77
设计室	100%	72,952.20	72952.2			72,952.20
深圳市物业工程开发公司	100%	30,950,000.00	-55856772.31	-5,899,804.70	-92,699,215.86	-61,749,215.86
上海深圳物业发展有限公司	100%	40,000,000.00	-54770880.49	-1,014,533.25	-95,516,424.14	-55,516,424.14
深圳市皇城地产有限公司	100%	28,500,000.00	41,320,365.13	17,211,456.06	30,031,821.19	58,531,821.19
南京深圳物业发展有限公司	100%	6,000,000.00	5,556,713.71		-712,275.89	5,287,724.11
大连深圳物业发展有限公司	100%	20,000,000.00	15,461,049.82		-4,538,950.18	15,461,049.82
深圳市龙耀房地产开发公司	100%	11,148,747.98	12,024,387.70		875,639.72	12,024,387.70
深圳市国贸旅游公司	100%	10,000,000.00	2,624,870.83	-1,000,000.00	-8,375,129.17	1,624,870.83
深圳市国贸物业管理有限公司	100%	20,000,000.00	33,595,088.84	724,203.90	14,319,292.74	34,319,292.74
物业设计公司	100%	600,000.00	179,372.77		-493,579.43	106,420.57
深圳物业工程建设监理有限公司	100%	2,000,000.00	2,061,417.43	-345,033.60	-283,616.17	1,716,383.83
深圳市国贸实业有限公司	38.3%	7,685,980.88	3,682,972.55		-4,003,008.33	3,682,972.55
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	30,678,834.40	442,533.30	5,435,243.70	28,621,367.70
深圳开利空调有限公司	40%	3,365,968.80	3,643,368.80		277,400.00	3,643,368.80
深杉公司	100%	17,695.09	17,695.09			17,695.09
深圳罗湖大酒店有限公司	50%	2,2497,228.50	14947300.24		-7,549,928.26	14,947,300.23
深圳富临大酒店	10.6%	21,181,026.36	139,520.36		-21,041,506.00	139,520.36
香港深业地产有限公司	100%	15,834,000.00	-71,800,100.73		-87,634,100.73	-71,800,100.73
安徽南鹏造纸有限公司	30%	13,824,000.00	13,824,000.00			13,824,000.00

深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	25588338.02	-521,539.57	-5,578,257.59	25,066,798.45
深圳物方陶瓷工业有限公司	45%	18,983,614.14	18,983,614.14			18,983,614.14
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.8%	7,600,000.00	7,600,000.00			7,600,000.00
深圳国贸广场物业发展有限公司	70%	42,003,108.49	17,347,203.07	502,534.07	-19,174,817.12	22,828,291.37
国贸饮食公司	100%	1,600,000.00		1,600,000.00		1,600,000.00
天安大厦管理公司	50%	1,500,000.00	1,500,000.00			1,500,000.00

合 计 442,425,581.62 79,662,490.67 15,232,278.04 -345,117,848.73 97,307,732.88

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	2001-12-31	本期增(减)	本期摊销	本期累计摊销	2002-06-30
深圳国贸广场物业发展有限公司	购买股权	10 年	-5,266,265.91	-5,002,952.61				-5,002,952.61
合 计			-5,266,265.91	-5,002,952.61				-5,002,952.61

d.长期股权投资减值准备

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-06-30	计提原因
安徽南鹏造纸有限公司	13,824,000.00	-		13,824,000.00	经营恶化
深圳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	18,983,614.14		-	18,983,614.14	经营恶化
合 计	58,298,626.96			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	2002-06-30	2001-06-30	2002-06-30	2001-06-30	2002-06-30	2001-06-30
房屋租赁	14,846,511.46	9,912,985.56	2,513,153.92	3,384,493.05	12,333,357.54	2,420,371.98

合 计	14,846,511.46	9,912,985.56	2,513,153.92	3,384,493.05	12,333,357.54	2,420,371.98
-----	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

4.投资收益

类 别	2002-06-30	上年同期
长期投资损益:		
权益法核算公司所有者权益净增(减)	13,110,579.89	32,753,619.39
合 计	13,110,579.89	32,753,619.39

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所持股份情况:

企业名称	2001-12-31	比例	本期增加(减少)	2002-06-30	比例
深圳市建设投资控股公司	323,747,713.00	59.75	-	323,747,713.00	59.75
深圳市国贸汽车实业公司	29,850,000.00	100%	-	29,850,000.00	100%
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00	100%	-	12,000,000.00	100%
海南新达开发总公司	20,000,000.00	100%		20,000,000.00	100%
深圳市物业工程开发公司	30,950,000.00	100%	-	30,950,000.00	100%
上海深圳物业发展有限公司	50,000,000.00	100%	-	50,000,000.00	100%
深圳市皇城地产有限公司	30,000,000.00	100%	-	30,000,000.00	100%
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00	100%	-	20,000,000.00	100%
深业地产发展有限公司	HKD 20,000,000.00	100%	-	HKD 20,000,000.00	100%
深圳国贸广场物业发展有限公司	42,000,000.00	70%	-	42,000,000.00	70%
南京深圳物业发展有限公司	15,000,000.00	100%	-	15,000,000.00	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%
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	
	2002-06-30	2001-12-31	2002-06-30	2001-12-31
应收帐款:				
香港联发行	21,058,560.00	21,058,560.00		
其他应收款:				
深圳国贸天安物业有限公司	44,946,018.70	43,290,583.23	17.72%	15.88%
深圳罗湖大酒店有限公司	16,422,357.02	18,369,731.68	6.47%	6.74%
安徽南鹏造纸有限公司	11,477,408.00	11,597,408.00	4.52%	4.26%
惠阳市深惠发展公司	13,047,273.34	13,047,273.34	5.14%	4.79%
深圳市房地产交易所	4,567,739.95	5,007,739.95	1.80%	1.84%
大连深圳物业发展有限公司	79,786,919.69	79,786,919.69	31.45%	29.28%
短期借款:				
深圳市建设集团财务公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2.08%	2.10%
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	26,000,000.00	26.15%	27.18%
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	2.01%	1.91%
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. 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。

3. 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 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。该协议得到深圳市对外贸易经济合作局的批复而正式生效。本公司之子公司深圳皇城地产有限公司按照相关规定程序正在办理对深圳市皇和房地产开发有限公司的清算工作及工商注销手续。

4. 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。

5. 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 3162 万元，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。目前破产手续正在办理之中。

十、承诺事项

截止 2002 年 6 月 30 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，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，截止 2002 年 6 月 30 日，本公司仍有 2065 万元尚未收到。

十二、补充资料：

1、境内外报表差异说明：

2002 年半年度，本公司按中国会计准则审计的净利润 693.45 万元；按照国际会计准则审计的净利润 693.45 万元。

2、根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第九号》文的规定，分别按全面摊薄和加权平均法计算 2002 年半年度净资产收益率和每股收益如下：

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(元)	加权平均(元)
主营业务利润	24.27	24.56	0.1311	0.1311
营业利润	4.41	4.47	0.0239	0.0239
净利润	2.37	2.40	0.0128	0.0128
扣除非经常性损益后的净利润	2.43	2.46	0.0131	0.0131

注：本公司报告期内股本未发生变动，故按加权平均和全面摊薄法计算的每股收益相同。

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。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

董 事 会

2002 年 8 月 15 日