

深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2002 年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 董事声明：本公司董事李真因公出差未出席审议本报告的董事会会议，但审阅了本报告及相关材料，并委托田承刚董事长在会议表决中投了赞成票。本公司董事赵宁因工作调动原因，已提出辞去董事职务，故未出席本次会议。

1.3 武汉众环会计师事务所有限责任公司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。

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

1.5 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。

§ 2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	ST 深物业、ST 物业 B
股票代码	000011、200011
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层
邮政编码	518014
电子信箱	SZPRD@163.COM

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭 玉 梅	董 巍
联系地址	深圳市国贸大厦 42 层	深圳市国贸大厦 42 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610	0755-82212043

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：人民币元

	2002 年	2001 年	本年比上年 增减(%)	2000 年
主营业务收入	781,284,955.43	1,021,639,372.64	-23.53	526,791,452.85
利润总额	44,508,865.86	105,881,181.71	-57.96	12,841,534.93
净利润	34,622,176.84	86,206,309.75	-59.84	5,392,916.15
扣除非经常性损益的净利润	35,892,303.95	82,422,278.91	-56.45	3,292,203.80
	2002 年末	2001 年末	本年末比上 年末增减(%)	2000 年末
总资产	2,607,979,385.36	2,440,084,079.97	6.88	2,711,282,211.46
股东权益（不含少数股东权益）	337,903,702.25	277,151,339.50	21.92	189,594,489.40
经营活动产生的现金流量净额	-34,585,671.37	133,563,365.47	-----	319,989,321.13

3.2 主要财务指标

单位：人民币元

	2002 年	2001 年	本年比上年增 减(%)	2000 年
每股收益	0.064	0.159	-59.75	0.010
每股收益	0.064	0.159	-59.75	0.010
净资产收益率	10.25%	31.10%	-67.04	2.84%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	12.19%	35.42%	-65.58	1.99%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.064	0.247	-----	0.591

	2002 年末	2001 年末	本年末比上年 末增减(%)	2000 年末
每股净资产	0.624	0.512	21.88	0.350
调整后的每股净资产	0.146	0.076	92.11	-0.092

3.3 国内外会计准则差异

单位：人民币千元

	国内会计准则	境外会计准则
净利润	34,622	35,989
差异说明	依据国内会计准则计算 净利润为 34,622 遵照境外会计准则作出的调整 摊销数转回至固定资产 332 费用摊销调整 1,014 其他 21 合计差异 1,367 依据境外会计准则计算 净利润为 35,989	

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

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

已上市流通股份合计	152,850,612							152,850,612
三、股份总数	541,799,175	无	无	无	无	无	无	541,799,175

4.2 前十名股东持股表

报告期末股东总数		截至报告期末 ,本公司股东总户数 48577 户 ,其中 A 股 39632 户 , B 股 8945 户。				
前十名股东持股情况						
股东名称	年度内增 减	年 末 持 股 数 量	比 例 (%)	股 份 类 别	质押或冻结 的股份数量	股东性质
深圳市建设投资控股公司	0	323747713	59.75	未流通	无	国有股
深圳市投资管理公司	0	56628000	10.45	未流通	无	国有股
深圳市国贸物业管理公司工会	0	2516800	0.46	未流通	无	法人股
深圳经济特区免税商品公司	0	1573000	0.29	未流通	无	法人股
徐 倩	50000	1050000	0.19	流通	未知	外资股
上海肇达投资咨询有限公司	0	1010000	0.19	未流通	未知	法人股
中国深圳国际合作股份有限公司	0	887172	0.16	未流通	未知	法人股
大鹏证券有限责任公司	0	786500	0.15	未流通	未知	法人股
仁俊发展有限公司	74580	727000	0.13	流通	未知	外资股
JOHN POSS	0	680000	0.13	流通	未知	外资股
前十名股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东之间不存在关联关系。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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

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

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持 股数	年末持 股数
田承刚	董事长	男	49	2001.6-2004.6	0	0
吴功成	董事总经理	男	48	2001.6-2003.2	0	0
邵湘华	董 事	男	53	2001.6-2003.2	0	0
查生明	董事副总经理	男	54	2001.6-2004.6	18150	18150
赵 宁	董事副总经理	男	49	2001.6-2004.6	0	0
何文华	董事工会主席	男	58	2001.6-2004.6	18150	18150
李 真	董 事	男	39	2001.6-2004.6	0	0
张天亮	董 事	男	39	2001.6-2003.2	0	0
张建军	独立董事	男	38	2002.6-2004.6	0	0
曹子杨	监事会主席	男	52	2001.6-2004.6	0	0
童庆火	监事 人事部经理	男	39	2001.6-2004.6	0	0
刘家科	监事纪检室副主任	男	53	2001.6-2004.6	0	0
金臣贵	监事审计部副经理	男	55	2001.6-2004.6	0	0
马德琴	监事工会干部	女	49	2001.6-2004.6	0	0
方一兵	副总经理	男	41	2001.6-2003.1	0	0
杨顺成	副总经理	男	55	2001.6-2004.6	0	0
修旭光	纪委书记	男	48	2001.6-2004.6	0	0
郭玉梅	董事会秘书董办主任	女	43	2001.6-2004.6	0	0

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴
邵湘华	深圳市建设投资控股公司	副总裁	2001.6-2003.2	否
张天亮	深圳市建设投资控股公司	办公室主任	2001.6-2003.2	否
李 真	深圳市投资管理公司	总裁助理 工业一部部长	2001.6-2004.6	否

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

年度报酬总额	人民币 317.36 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	人民币 97.36 万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	人民币 73.80 万元
独立董事津贴	人民币 3 万元
独立董事其他待遇	无
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	邵湘华、李真、张天亮
报酬区间	人数
年度报酬数额在 30 万元以上	3 名
20 万元--25 万元	5 名
20 万元以下	6 名

§ 6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

本公司是以房地产开发、物业经营与管理为主业的大型房地产专业公司，兼营出租车客运、商品百货、餐饮业。全年主营业务收入 7.8 亿元，主营业务利润 4370 万元。房地产开发业收入 52963 万元，物业管理及租赁业收入 12030 万元，出租车客运收入 3355 万元，商业百货收入 10135 万元，饮食业务 575 万元。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币千元

行 业	主营业务 收入	主营业务 成本	毛利率	主营收入 比上年增 减(%)	主营成本 比上年增 减(%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产开发	529638	416140	21.43	-32.71	-38.79	57.26
物业管理及 租赁	120304	171793	-29.97	22.26	134.28	-217.62
商业百货	101352	103633	-2.25	-10.35	-1.90	-134.35
出租车客运	33556	25472	24.09	12.77	6.68	192.00
饮食	5755	5438	5.50	—	—	—
其他	3186	8071	-153.32	—	—	—

注：本公司主营业务不涉及关联较易。

6.3 主营业务分地区情况

单位：人民币千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳	742370	-30.00
华东	920	1972.26
海南	37980	2.84
香港	0	—

6.4 采购和销售客户情况

前五名销售客户 销售金额合计	5290 千元	占销售总额比重	1%
-------------------	---------	---------	----

6.5 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

参股公司名称		深圳市皇城地产有限公司		
本期贡献的投资收益		51500 千元	占上市公司净利润的比重	-----
参股公司	经营范围	从事皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理		
	净利润	51500 千元		

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

由于房地产开发行业的特点，房地产开发项目竣工结算一般需要 2-3 年的时间周期。本报告期内，除原皇御苑 A 区、风和日丽 D 组团外，新开工的房地产项目未达到竣工结算条件，故主营业务赢利能力较上一报告期减少。

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

	收益及费用占利润总额的比例			
	金额（千元）		占利润总额的比例（%）	
	2002 年	2001 年	2002 年	2001 年
利润总额	44,509	105,881	-	-
主营业务利润	226,583	288,070	509	272
其他业务利润	11,723	3,832	26.3	3.6
期间费用	194,604	178,763	437	169
投资收益	-15,266	-11,042	-34.3	-10.4
营业外收支净额	16,073	3,784	36.1	3.6

说明：

- 1) 报告期间利润总额比上年同期减少 57.96%，主要原因是房地产投资项目处于开发期。
- 2) 其他业务利润同比增加 206%，主要原因是皇岗金利大厦项目承包上缴利润。
- 3) 期间费用增加主要原因是房地产项目广告费增加。
- 4) 投资收益比去年减少 38.25%，主要原因是本报告期计提长、短期投资减值准备。
- 5) 营业外收支净额比上年增加 325%，主要原因是本报告期出售水贝厂房获取收益。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

单位：人民币千元

项 目	本年数	上年数	增减额	增减率
总资产	2,607,979	2,440,084	167,895	6.88%
存货	1,461,647	1,339,638	122,009	9.11%
长期负债	353,857	109,608	244,249	222.84%
股东权益	337,904	277,151	60,753	21.92%
主营业务利润	226,583	288,070	-61,487	-21.34%
净利润	34,622	86,206	-51,584	-59.84%
现金及现金等价物 净增加额	-38,068	6,744	----	----
原因分析： (1)总资产增加6.88%，主要是因为本年度增加对房地产项目的投入和通过抵债及购入方式从深圳国贸广场物业发展有限公司新增国贸商业大厦部分物业。 (2)存货增加9.11%，主要是因为本年度新增开发项目以及原房地产投资项目增加投入。 (3)长期负债增加222.84%，主要是因为长期银行借款增加。 (4)股东权益增加21.92%，主要是因为公司实现净利润以及将长期挂帐无法支付的款项和无需支付的国贸广场二期以及嘉宾花园等土地增值费转入资本公积所致。 (5)主营业务利润减少21.34%，主要是因为房地产投资项目处于开发期尚未具备结算条件。 (6)净利润减少59.84%，主要是因为房地产投资项目处于开发期尚未具备结算条件。 (7)现金及现金等价物净增加额减少主要是因为房地产投资项目处于开发期不具备销售条件。				

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

本公司下属采取权益法核算的外商投资企业---深圳物业吉发仓储有限公司根据财会[2002]5号文,从2002年开始执行企业会计制度,根据企业会计制度的有关规定追溯调整2001年年初未分配利润17,099,246.62元。本公司相应调整2001年年初未分配利润8,549,623.31元。

6.10 完成盈利预测的情况

☐适用 ☒√不适用

6.11 完成经营计划情况

	原拟订的本年度经营计划	本年度实际数
收入	600000 千元	781280 千元
成本及费用		718040 千元
差异说明		
收入增加,相对应的成本及费用增加,无特别情况。		

6.12 募集资金使用情况

☐适用 ☒√不适用

6.13 非募集资金项目情况

单位：千元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
都市金堡项目	6920	年底正式开工	年底未竣工
皇御苑B区	358000	封顶、内外装修	年底未竣工
风和日丽D组团	67990	竣工	年底竣工
上海田园都市四期	28440	结构封顶、装修	年底未竣工
合计	461350	——	年底未竣工

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

武汉众环会计师事务所出具了有解释性说明的审计报告。我们认为：

“海艺公司”案已在2000年度报告、2001年度报告、2002年中报披露，本公司认为原判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东省高级人民法院已决定对该案再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前该再审案件还在审理之中。

公司会计报表附注5.24所述，公司核销了长期挂帐无法支付的款项4,391,511.18元，并转入资本公积；根据深规土[2001]314号文，公司将以前年度预提的无需支付的“国贸广场二期”以及“嘉宾花园”等项目的土地增值费

27,147,830.81 元转入资本公积，导致公司净资产增加 31,539,341.99 元。

6.15 董事会新年度的经营计划

2003 年度是本公司发展的关键一年，本公司将围绕生产经营和资产管理两条主线，大力推进本企业的改革和发展。2003 年度本公司计划营业收入为 8 亿元，计划安排总投资 4.5 亿元。本公司将切实做好以下几方面的工作：

1、抓好重点房地产项目的施工与销售，着手进行增加土地准备的工作，全面抓紧各项经营管理，确保经营指标的完成。

(1)认真做好新开工和续建房地产项目的施工，确保工程进度按时达到计划目标。

(2)加大房产销售力度，确保年度经营计划指标的完成。

(3)适时跟进和参与国内大中城市的土地出让和竞买工作，增加土地储备。

2、加大资债重组力度，逐步理顺与银行间的关系，核查企业债权债务，做好资金回笼工作。

(1)逐步理顺与各贷款银行的关系，重建本企业良好的资信。

(2)进一步核查债权债务，加强各项债权资金的回笼，推行责任追缴。

(3)继续加强现有资产的租赁工作和存量资产的盘活力度。

3、以“地铁国贸站”开通和“罗湖区人民南路商业化改造”为契机，集中打造本企业“国贸片区”商业新品牌。

4、投资计划项目

2003 年度，公司计划完成投资 4.5 亿元，其中，皇御苑 B 区 2.5 亿元，风和日丽 B 组团 5500 万元，龙壁项目 7000 万元，上海田园都市四期 7500 万元。

新年度盈利预测

☐ 适用 ☐ √ 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

2002 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。

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☐ √ 不适用

7.2 出售资产

交易对方及被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易
南京国际同仁发展有限公司 55% 的权益	2002 年 10 月	转 让 价 格 为 RMB77000 千元	—	—5990 千元	否
田贝工业厂房 A 栋整栋房产	2003 年 1 月	转 让 价 格 为 RMB21000 千元	—	15040 千元	否

说明：

上述交易事项对本公司业务的连续性、管理层的稳定性不构成影响。

7.3 重大担保

单位：人民币千元

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳金田公司	1998.6	59000	保证贷款	1999.5	否	否
	1998.10	6000	保证贷款	1999.4	否	否
	1998.12	2600	保证贷款	1999.9	否	否
担保发生额合计			67600			
担保余额合计			67600			
其中：关联担保余额合计			—			

7.4 关联债权债务往来

见财务报告附注7（二）2

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

公司承诺事项见会计报表附注九。

7.7 重大诉讼仲裁事项

1、“海艺公司”案已在2000年度报告、2001年度报告、2002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，经本公司申请，广东省高级人民法院已决定对该案再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前该再审案件在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

2、本公司2001年报、2002中报披露过的“基永公司”案，本公司已向省法院申请强制执行，本案正在执行过程中。

3、本公司2001年报、2002中报披露过的“湖北外贸案件”，报告期内，本公司收到“(2002)粤高法民一终字第90号民事判决书”，广东省高级人民法院对该案做出了终审判决。判决主要内容是：1)本公司与湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处的建房协议有效，但应予解除；2)本公司退回湖北省对外贸易经济合作厅驻深圳办事处建房款1080万元及相应的银行利息。现本案处于执行阶段，本公司正与湖北外贸商谈执行和解事宜。

4、本公司2001年报、2002中报披露过的“金田案件”，2002年2月，最高人民法院驳回了金田公司的上诉，维持原一审判决。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。

5、本公司2001年报、2002中报披露过的“罗湖大酒店破产案”，报告期内，深圳市中级人民法院“(2002)深中法经三字第7—1号”发布终审民事裁定书，宣告罗湖大酒店破产还债；指定金杜律师事务所郑志斌律师和深圳市永明会计师事务所邓国珍注册会计师组成清算组。本公司已向深圳市中级人民法院申报了3200多万元港币、2200多万元人民币的债权。该案现处于破产财产的清查回收的过程中，本公司最终能受偿多少未定。

6、本公司2001年报、2002中报披露过的黄福明案，报告期内深圳市中级人民法院作出一审判决，驳回原告黄福明要求本公司支付欠款港币10,516,019元及利息22,283,110.81元、人民币20,000元及利息51,933.11元的诉讼请求。黄福明已向广东省高级人民法院提出上诉。

7、2001年报披露的“香港汇恒”案已通过和解方式全面地及最终地获得解决。本公司在2002年4月26日《证券时报》、《大公报》和中国证监会指定网址<http://www.cninfo.com.cn>进行了详细的披露。

7.8 独立董事履行职责的情况

2002 年召开年度股东大会选举张建军先生为独立董事。张建军先生任职以来,根据本公司《章程》和国家有关规定履行职责。参加董事会会议,并就有关关联交易、合资公司股权转让等事宜是否符合有关法规和公司章程以及是否损害中小股东利益等方面发布了独立意见。

§ 8 监事会报告

2002 年度,武汉众环会计师事务所对本公司出具了有解释性说明的审计报告。监事会认为:

“海艺公司”案公司已在 2000 年度报告、2001 年度报告、2002 年中报披露,公司 2002 年度报告对该案再审情况的说明是属实的,目前该案在司法程序上仍处于再审审查调解阶段。

公司会计报表附注 5.24 所述,公司核销长期挂帐无法支付的款项 4,391,511.18 元,并转入资本公积;根据深规土[2001]314 文,将以前年度预提的无需支付的“国贸广场二期”以及“嘉宾花园”等土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积,导致公司净资产增加 31,539,341.99 元是符合实际情况的。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

武众会(2003)243 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 2002 年 12 月 31 日资产负债表及合并资产负债表; 2002 年度利润表、利润分配表及合并利润表、合并利润分配表; 2002 年度的现金流量表及合并现金流量表。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 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年度的经营成果和现金流量情况,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

此外,我们注意到:

如贵公司会计报表附注 5.24 所述,贵公司核销长期挂帐无法支付的款项 4,391,511.18 元和无需支付的土地增值费 27,147,830.81 元而导致公司净资产增加 31,539,341.99 元。

如贵公司会计报表附注 8 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。

武汉众环会计师事务所有限责任公司	中国注册会计师 谢峰
	中国注册会计师 刘婕
中国 武汉国际大厦 B 座 16 楼	2003 年 3 月 16 日

9.2 财务报表(附后)。审计报告中解释性说明涉及事项的有关附注：

1)会计报表附注 5.合并会计报表主要项目注释 24.资本公积

项 目	2001-12-31	本期增加	本期减少	2002-12-31
股本溢价	291,424,146.56			291,424,146.56
其他资本公积	14,583,655.04	31,539,341.99		46,122,997.03
合 计	306,007,801.60	31,539,341.99		337,547,143.59

将长期挂账，无法支付的应付款 4,391,511.18 元转入资本公积；

根据深规土[2001]314号文，将以前年度预提的无需支付的土地增值费 27,147,830.81 元转入资本公积。

2)会计报表附注 8.或有事项

1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以本公司未按期交付房地产为由，向深圳市中级人民法院起诉本公司及本公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金共计约 3 亿元港币。本公司以原告未付清房款为由提起反诉，结果深圳市中级人民法院判决本公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院上诉，广东省高级人民法院 1999 年 4 月作出终审判决，判决双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，判令本公司向对方承担违约金、赔偿金及诉讼费等共计 7916 万元港币。该八家公司于同年 6 月向深圳市中级人民法院申请执行。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，经本公司申请，广东省高级人民法院已于 1999 年 12 月决定对该 34 份判决再审审查。根据再审决定，深圳中院在本公司提供财产提存后，停止了该案的执行。目前再审案件还在审理之中。

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策发生变化的说明：

本公司下属采取权益法核算的外商投资企业---深圳物业吉发仓储有限公司根据财会[2002]5号文，从 2002 年开始执行企业会计制度，根据企业会计制度的有关规定追溯调整 2001 年年初未分配利润 17,099,246.62 元。本公司相应调整 2001 年年初未分配利润 8,549,623.31 元。

9.4 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的说明：

(1)本年度新增合并单位：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳	查生明	2,000,000.00	100%

(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
深业地产发展有限公司	香港	田承刚	HKD20,000,000.00	100%
深圳国贸广场物业发展有限公司	深圳	吴功成	60,000,000.00	70%
湛江深圳物业发展有限公司	湛江	段佐平	2,530,000.00	100%
南京深圳物业发展有限公司	南京	朱从满	15,000,000.00	100%
南京国际同仁大厦有限公司	南京	鄂忠振	USD 3,000,000.00	55%

深圳市物业发展（集团）股份有限公司
董 事 会
2003 年 4 月 19 日

合并资产负债表

会股 01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5.1	254,530,720.18	294,093,999.24
短期投资		16,692,259.39	34,384,792.73
应收票据	5.2		
应收股利			
应收利息			
应收账款	5.3(1)	124,797,355.70	139,812,981.30
其他应收款	5.3(2)	237,751,289.87	168,582,892.70
预付账款	5.4	21,256,532.71	1,473,963.00
应收补贴款			
存 货	5.5	1,461,647,084.64	1,339,638,085.00
待摊费用	5.6	164,259.95	3,301,662.06
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		2,116,839,502.44	1,981,288,376.03
长期投资：			
长期股权投资	5.7	102,507,689.83	141,444,930.61
长期债权投资			
长期投资合计		102,507,689.83	141,444,930.61
其中：合并价差			
股权投资差额			
固定资产：			
固定资产原价	5.8	413,122,291.90	333,768,763.19
减：累计折旧	5.8	125,314,296.81	135,349,246.67
固定资产净值		287,807,995.09	198,419,516.52
减：固定资产减值准备	5.8		
固定资产净额		287,807,995.09	198,419,516.52
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		287,807,995.09	198,419,516.52
无形资产及其他资产：			
无形资产	5.9	77,107,588.75	78,988,832.35
长期待摊费用	5.10	10,119,794.32	20,994,565.11
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		87,227,383.07	99,983,397.46
递延税项：			
递延税款借项	5.11	13,596,814.93	18,947,859.35
资 产 总 计		2,607,979,385.36	2,440,084,079.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		会股 01 表 单位:人民币元	
负债与股东权益	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	5.12	785,000,000.00	953,600,019.09
应付票据	5.13	2,000,000.00	30,000,000.00
应付账款	5.14	464,452,996.98	146,288,799.43
预收账款	5.15	331,904,446.72	335,394,255.25
应付工资		2,919,405.70	7,952,438.22
应付福利费		12,304,652.98	10,054,385.14
应付股利	5.16	29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金	5.17	14,470,858.10	49,284,940.25
其他应交款	5.18	2,166.33	516,343.99
其他应付款	5.19	180,821,343.79	294,050,381.51
预提费用	5.20	92,889,387.47	173,166,806.94
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,916,218,905.31	2,029,762,017.06
长期负债:			
长期借款	5.21	250,000,000.00	2,594,493.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	5.22	103,856,777.80	107,013,919.21
长期负债合计		353,856,777.80	109,608,412.21
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		2,270,075,683.11	2,139,370,429.27
少数股东权益			23,562,311.20
股 本	5.23	541,799,175.00	541,799,175.00
减：已归还投资			
股本净额		541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	5.24	337,547,143.59	306,007,801.60
盈余公积	5.25	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失			
未分配利润	5.26	-604,361,743.45	-638,983,920.29
外币报表折算差额			5,409,156.08
股东权益合计		337,903,702.25	277,151,339.50
负债与股东权益总计		2,607,979,385.36	2,440,084,079.97

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资 产 负 债 表

会股 01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司 单位：人民币元

资 产	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		33,662,845.48	77,058,433.01
短期投资		3,698,420.48	4,496,731.14
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	6.1	111,906,399.23	113,817,515.42
其他应收款		407,913,752.64	821,498,572.11
预付账款		319,824.58	
应收补贴款			
存 货		282,310,710.83	297,741,570.42
待摊费用			88,879.00
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		839,811,953.24	1,314,701,701.10
长期投资：			
长期股权投资	6.2	247,002,351.87	37,920,118.98
长期债权投资			
长期投资合计		247,002,351.87	37,920,118.98
固定资产：			
固定资产原价		333,848,610.41	213,502,142.96
减：累计折旧		81,961,834.93	76,820,549.70
固定资产净值		251,886,775.48	136,681,593.26
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		251,886,775.48	136,681,593.26
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		251,886,775.48	136,681,593.26
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项：			
递延税款借项		3,873,112.65	5,892,386.81
资 产 总 计		1,342,574,193.24	1,495,195,800.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表(续)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		会股 01 表 单位:人民币元	
负债与股东权益	附注	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款		695,000,000.00	818,900,019.09
应付票据			
应付账款		89,537,011.96	62,701,372.08
预收账款		20,397,032.75	18,602,533.86
应付工资		324,000.00	644,670.00
应付福利费		2,933,252.72	1,728,364.54
应付股利		29,453,647.24	29,453,647.24
应交税金		7,968,740.78	33,504,434.30
其他应交款		42,100.39	437,606.45
其他应付款		81,961,077.75	84,204,275.28
预提费用		77,053,627.40	167,867,537.81
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,004,670,490.99	1,218,044,460.65
长期负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计			
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		1,004,670,490.99	1,218,044,460.65
股东权益:			
股 本		541,799,175.00	541,799,175.00
减：已归还投资			
股本净额		541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积		337,547,143.59	306,007,801.60
盈余公积		62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失			
未分配利润		-604,361,743.45	-638,983,920.29
外币报表折算差额			5,409,156.08
股东权益合计		337,903,702.25	277,151,339.50
负债与股东权益总计		1,342,574,193.24	1,495,195,800.15

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产减值准备明细表

2002 年度

会股 01 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计	149,534,532.07	97,764,895.19		247,299,427.26
其中：应收账款	45,652,026.51	5,476,861.97		51,128,888.48
其他应收款	103,882,505.56	92,288,033.22		196,170,538.78
二、短期投资跌价准备合计	2,403,017.43	6,304,606.58		8,707,624.01
其中：股票投资	2,403,017.43	6,304,606.58		8,707,624.01
债券投资				
三、存货跌价准备合计	159,882,826.11	43,602,700.18	63,434,428.13	140,051,098.16
其中：原材料	3,052,230.33	37,202.06		3,089,432.39
库存商品		39,093.10		39,093.10
拟开发土地	51,019,582.01	43,526,405.02	10,305,022.74	84,240,964.29
在建开发产品	23,268,084.05		23,268,084.05	
已完工产品	82,542,929.72		29,861,321.34	52,681,608.38
四、长期投资减值准备合计	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90
其中：长期股权投资	86,969,291.16	7,076,402.74	18,480,795.00	75,564,898.90
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
六、无形资产减值准备				
其中：专利权				
土地使用权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

2002 年度

会股 01 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计	135,725,875.22	84,577,596.09		220,303,471.31
其中：应收账款	40,956,856.18	5,483,383.42		46,440,239.60
其他应收款	94,769,019.04	79,094,212.67		173,863,231.71
二、短期投资跌价准备合计	1,590,310.70	797,310.66		2,387,621.36
其中：股票投资	1,590,310.70	797,310.66		2,387,621.36
债券投资				
三、存货跌价准备合计	31,995,296.99	43,526,405.02		75,521,702.01
其中：原材料				
库存商品				
拟开发土地	31,995,296.99	43,526,405.02		75,521,702.01
在建开发产品				
已完工产品				
四、长期投资减值准备合计	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60
其中：长期股权投资	58,298,626.96	4,278,843.64		62,577,470.60
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
六、无形资产减值准备				
其中：专利权				
土地使用权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合 并 利 润 表

会股 02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	5.27	781,284,955.43	1,021,639,372.64
减：主营业务成本	5.28	523,440,680.24	700,080,674.46
主营业务税金及附加	5.29	31,261,151.82	33,488,928.75
二、主营业务利润		226,583,123.37	288,069,769.43
加：其他业务利润	5.30	11,722,507.26	3,831,514.14
减：营业费用	5.31	30,989,815.42	13,325,779.48
管理费用		117,873,946.12	113,356,432.59
财务费用	5.32	45,740,192.76	52,080,351.46
三、营业利润		43,701,676.33	113,138,720.04
加：投资收益	5.33	-15,265,839.00	-11,041,569.17
补贴收入			
营业外收入	5.34	17,183,362.42	7,965,102.13
减：营业外支出	5.35	1,110,333.89	4,181,071.29
四、利润总额		44,508,865.86	105,881,181.71
减：所得税		9,886,689.02	17,663,505.06
少数股东损益			2,011,366.90
本期未确认的投资损失			
五、净利润		34,622,176.84	86,206,309.75

补充资料：

项 目	附注	2002 年	2001 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		-2,302,004.45	
2.自然灾害发生的损失			
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额			-1,447,451.00
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			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润分配表

会股 02 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2002 年度	2001 年度
一、净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
加：年初未分配利润	-638,983,920.29	-725,190,230.04
其他转入数		
二、可供分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会股 02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	6.3	54,798,642.66	190,975,224.13
减：主营业务成本	6.3	10,652,106.80	143,040,168.23
主营业务税金及附加		2,566,590.01	1,329,841.20
二、主营业务利润		41,579,945.85	46,605,214.70
加：其他业务利润		9,371,653.00	861,200.00
减：营业费用		1,108,181.45	352,940.71
管理费用		89,228,751.45	43,452,381.82
财务费用		21,978,971.17	47,442,321.82
三、营业利润		-61,364,305.22	-43,781,229.65
加：投资收益	6.4	80,721,036.16	126,537,165.88
补贴收入			
营业外收入		15,363,197.02	3,549,059.26
减：营业外支出		97,751.12	98,685.74
四、利润总额		34,622,176.84	86,206,309.75
减：所得税			
五、净利润		34,622,176.84	86,206,309.75

补充资料：

项 目	附注	2002 年	2001 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		-2,302,004.45	
2.自然灾害发生的损失			
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额			-1,447,451.00
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			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 分 配 表

会股 02 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2002 年度	2001 年度
一、净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
加：年初未分配利润	-638,983,920.29	-725,190,230.04
其他转入数		
二、可供分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2002 年度

会股 03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	金 额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		756,228,353.31
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		
现金流入小计		756,228,353.31
购买商品、接受劳务支付的现金		547,624,607.18
支付给职工以及为职工支付的现金		76,814,842.65
支付的各项税费		77,810,598.40
支付的其他与经营活动有关的现金	5.36	88,563,976.45
现金流出小计		790,814,024.68
经营活动产生的现金流量净额		-34,585,671.37
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		13,527,883.18
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,373,327.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		15,901,210.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,529,764.30
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		2,529,764.30
投资活动产生的现金流量净额		13,371,445.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		310,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		310,000,000.00
偿还债务所支付的现金		223,600,019.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		103,254,132.79
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		326,854,151.88
筹资活动产生的现金流量净额		-16,854,151.88
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-38,068,377.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

补 充 资 料	附注	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		34,622,176.84
加：少数股东本期损益		
计提的资产减值准备		50,958,339.55
固定资产折旧		19,528,491.74
无形资产摊销		1,881,243.60
长期待摊费用摊销		10,874,770.79
待摊费用的减少（减：增加）		3,137,402.11
预提费用的增加（减：减少）		-35,987,097.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		-15,057,885.23
固定资产报废损失		
财务费用		45,740,192.76
投资损失（减：收益）		15,265,839.00
递延税款贷款（减：借项）		5,351,044.42
存货的减少（减：增加）		-489,274,589.58
经营性应收项目的减少（减：增加）		-137,526,412.16
经营性应付项目的增加（减：减少）		424,361,470.05
其他		31,539,341.99
经营活动产生现金流量净额		-34,585,671.37
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租赁固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		254,530,720.18
减：现金的期初余额	5.37	292,599,097.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		-38,068,377.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2002 年度

会股 03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	金 额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	76,736,270.30
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	196,153,498.32
现金流入小计	272,889,768.62
购买商品、接受劳务支付的现金	25,287,778.70
支付给职工以及为职工支付的现金	21,578,855.28
支付的各项税费	30,051,742.45
支付的其他与经营活动有关的现金	36,743,651.50
现金流出小计	113,662,027.93
经营活动产生的现金流量净额	159,227,740.69
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	77,883.18
取得投资收益所收到的现金	1,057,205.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	1,135,089.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,240.00
投资所支付的现金	1,600,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	1,632,240.00
投资活动产生的现金流量净额	-497,150.98
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	123,900,019.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	78,226,158.15
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	202,126,177.24
筹资活动产生的现金流量净额	-202,126,177.24
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	-43,395,587.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

补 充 资 料	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	34,622,176.84
加：计提的资产减值准备	50,894,745.29
固定资产折旧	9,404,869.01
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少（减增加）	88,879.00
预提费用的增加（减减少）	-46,523,588.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	-15,063,197.02
固定资产报废损失	
财务费用	21,978,971.17
投资损失（减收益）	-80,721,036.16
递延税款贷款（减借项）	2,019,274.16
存货的减少（减增加）	-28,095,545.43
经营性应收项目的减少（减增加）	428,976,972.23
经营性应付项目的增加（减减少）	-249,894,122.20
其他	31,539,341.99
经营活动产生现金流量净额	159,227,740.69
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租赁固定资产	
3.现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	33,662,845.48
减：现金的期初余额	77,058,433.01
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-43,395,587.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表附表

2002 年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
2002 年度				
主营业务利润	67.06%	76.95%	0.4182	0.4182
营业利润	12.93%	14.84%	0.0807	0.0807
净利润	10.25%	11.76%	0.0639	0.0639
扣除非经营性 损益后的净利润	10.62%	12.19%	0.0662	0.0662
2001 年度				
主营业务利润	103.94%	123.80%	0.5317	0.5317
营业利润	40.82%	48.62%	0.2088	0.2088
净利润	31.10%	37.05%	0.1591	0.1591
扣除非经营性 损益后的净利润	29.74%	35.42%	0.1521	0.1521

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益增减变动表

会股 01 表附表 2

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2002 年	2001 年
一、股本		
年初余额	541,799,175.00	541,799,175.00
本年增加数		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增股本		
本年减少数		
年末余额	541,799,175.00	541,799,175.00
二、资本公积		
年初余额	306,007,801.60	306,007,801.60
本年增加数	31,539,341.99	
其中：股本溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	31,539,341.99	
本年减少数		
其中：转增股本		
年末余额	337,547,143.59	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		
法定公益金转入数		
本年减少数		
其中：弥补亏损		
转增股本		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
年末余额		
其中：法定盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额	62,919,127.11	62,919,127.11
本年增加数		
其中：从净利润中提取数		
本年减少数		
其中：集体福利支出		
年末余额	62,919,127.11	62,919,127.11
五、未分配利润		
年初未分配利润	-638,983,920.29	-725,190,230.04
本年净利润	34,622,176.84	86,206,309.75
本年利润分配		
年末未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
六、外币报表折算差额		
年初余额	5,409,156.08	4,058,615.73
本年增加数		1,350,540.35
本年减少数	5,409,156.08	
年末余额		5,409,156.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（业务分部）

2002 年度

项 目	房地产业务		房屋租赁管理业务		交通运输业务		商业业务	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	529,638,040.38	787,185,489.35	120,304,323.62	98,399,170.22	33,556,255.82	29,755,186.84	101,352,376.99	113,053,468.31
其中：对外营业收入	529,638,040.38	787,185,489.35	107,796,256.96	98,399,170.22	33,556,255.82	29,755,186.84	101,352,376.99	113,053,468.31
分部间营业收入			12,508,066.66					
二、销售成本合计	356,969,423.74	542,611,550.40	89,833,535.96	68,464,853.74	8,650,420.98	9,984,684.26	70,650,118.34	78,816,742.06
其中：对外销售成本	356,015,423.74	542,611,550.40	85,787,064.09	68,464,853.74	8,650,420.98	9,984,684.26	70,650,118.34	78,816,742.06
分部间销售成本	954,000.00		4,046,471.87					
三、期间费用合计	59,171,404.30	137,340,667.55	81,960,905.33	4,862,918.96	16,822,044.20	17,314,468.64	32,983,977.80	26,825,621.68
四、营业利润合计	76,616,886.29	101,622,958.29	-33,888,613.27	2,801,071.58	6,844,744.49	3,351,312.73	-2,419,412.01	5,262,695.78
五、资产总额	1,841,956,493.09	3,069,061,697.63	1,004,539,293.70	122,837,904.02	123,308,687.65	173,414,669.95	37,861,545.80	38,148,166.48
六、负债总额	1,643,700,207.36	2,652,425,736.21	757,357,320.90	89,242,815.18	116,214,045.74	145,490,083.86	11,370,733.33	17,626,933.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（续）
分部报表（业务分部）

2002 年度

项 目	旅游饮食业务		其他业务		抵 销		未分配项目		合 计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	5,755,072.90		3,186,952.38	3,815,214.58	12,508,066.66	10,569,156.66			781,284,955.43	1,027,394,445.54
其中：对外营业收入	5,755,072.90		3,186,952.38	3,815,214.58		10,569,156.66			781,284,955.43	1,027,394,445.54
分部间营业收入									12,508,066.66	
二、销售成本合计	2,114,474.09		223,179.00	202,844.00	5,000,471.87				523,440,680.24	702,195,148.55
其中：对外销售成本	2,114,474.09		223,179.00	202,844.00					523,440,680.24	702,195,148.55
分部间销售成本									5,000,471.87	
三、期间费用合计	3,324,434.23		7,848,783.23	2,988,043.36	7,507,594.79	10,569,156.66			194,603,954.30	182,086,997.76
四、营业利润合计	16,900.80		-3,468,829.97	-11,933.21					43,701,676.33	113,043,005.97
五、资产总额	2,809,398.69		43,181,578.11	2,107,554.90	445,677,611.67	956,936,289.69			2,607,979,385.36	2,451,443,101.98
六、负债总额	806,094.04		31,993,265.97	46,137.47	291,365,984.23	765,640,867.89			2,270,075,683.11	2,139,996,932.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

分部报表（地区分部）

2002 年度

项 目	深圳地区		华东地区		海南地区	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年
一、营业收入合计	742,372,976.18	965,120,810.80	925,300.63	19,070,315.13	37,986,678.62	36,940,526.71
其中：对外营业收入	742,372,976.18	965,120,810.80	925,300.63	19,070,315.13	37,986,678.62	36,940,526.71
分部间营业收入						
二、销售成本合计	491,501,135.50	651,216,204.61	279,605.06	14,631,966.22	31,659,939.68	34,232,503.63
其中：对外销售成本	491,501,135.50	651,216,204.61	279,605.06	14,631,966.22	31,659,939.68	34,232,503.63
分部间销售成本						
三、期间费用合计	198,507,066.33	168,150,713.79	-13,071,841.37	4,974,465.30	9,168,729.34	2,093,806.44
四、营业利润合计	33,176,047.69	116,013,230.31	13,643,881.62	-249,278.83	-3,118,252.98	298,011.69
五、资产总额	2,769,748,967.59	2,957,102,636.81	213,902,984.35	264,606,586.01	70,005,045.09	84,280,011.16
六、负债总额	2,217,503,537.95	2,389,266,346.67	244,245,228.05	272,502,135.66	99,692,901.34	102,478,628.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（续）

分部报表（地区分部）

2002 年度

项 目	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
一、营业收入合计		507,720.00					781,284,955.43	1,021,639,372.64
其中：对外营业收入		507,720.00					781,284,955.43	1,021,639,372.64
分部间营业收入							-	-
二、销售成本合计							523,440,680.24	700,080,674.46
其中：对外销售成本							523,440,680.24	700,080,674.46
分部间销售成本							-	-
三、期间费用合计		3,543,578.00					194,603,954.30	178,762,563.53
四、营业利润合计		-3,035,858.00					43,701,676.33	113,026,105.17
五、资产总额		99,580,759.00	445,677,611.67	956,936,289.69			2,607,979,385.36	2,448,633,703.29
六、负债总额		140,584,595.00	291,365,984.23	765,640,867.89			2,270,075,683.11	2,139,190,838.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：