

一、 审计报告	1	
二、 已审会计报表		深圳经济特区房地产(集团)股份 有 限 公 司 2002 年度
1. 合并资产负债表	2-3	
2. 合并利润及利润分配表	4	
3. 合并现金流量表	5-6	
4. 母公司会计报表	7-11	审 计 报 告
5. 会计报表附表	12-13	
三、 会计报表附注	14-48	
四、 其他财务资料		
1. 净资产收益率和每股收益有关指标计算表	49	

* 机密 *

审 计 报 告

深南财审报字(2003)第 CA238 号

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司：

我们接受委托，审计了深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“贵公司”)2002年12月31日的母公司及合并资产负债表及2002年度母公司及合并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，我们结合贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据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。

深圳南方民和会计师事务所
有限责任公司

中国 深圳

中国注册会计师

蔡晓东

中国注册会计师

刘明

2003年2月20日

审计外勤结束日：2003年2月20日

财务报告批准日：2003年4月15日

合并资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产 类	附注	2002年12月31日	2001年12月31日
流动资产：			
货币资金	五.1	249,340,886.37	343,896,483.35
短期投资	五.2	1,675,401.36	1,778,830.39
应收账款	五.3	129,574,502.12	146,846,359.82
其他应收款	五.4	189,170,231.06	175,463,870.98
预付帐款	五.5	19,788,612.37	4,016,942.45
存 货	五.6	1,631,317,014.01	1,772,086,717.08
待摊费用	五.7	6,666,250.46	7,171,673.51
流动资产合计		2,227,532,897.75	2,451,260,877.58
长期投资：			
长期股权投资	五.8		
		263,499,077.18	320,787,979.56
长期债权投资	五.8		
		49,165,667.68	168,307,485.94
长期投资合计		312,664,744.86	489,095,465.50
固定资产：			
固定资产原值	五.9	591,805,099.41	594,733,011.89
减：累计折旧	五.9	218,623,855.13	202,878,762.63
固定资产净值		373,181,244.28	391,854,249.26
减：固定资产减值准备	五.9	1,444,668.90	1,641,396.59
固定资产净额		371,736,575.38	390,212,852.67
在建工程	五.10	38,256,853.49	38,464,931.49
固定资产合计		409,993,428.87	428,677,784.16
无形资产及其他资产：			
无形资产	五.11	44,211,836.62	101,608,494.32
长期待摊费用	五.12	6,583,599.80	2,570,013.87
无形资产及其他资产合计		50,795,436.42	104,178,508.19
资 产 总 计		3,000,986,507.90	3,473,212,635.43

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2002年12月31日	2001年12月31日
流动负债：			
短期借款	五.13	797,487,867.10	1,040,144,476.24
应付票据	五.14	4,300,000.00	5,053,961.48
应付账款	五.15	113,324,369.83	69,803,918.99
预收账款	五.16	190,912,718.21	174,521,200.39
应付工资		2,483,225.98	2,776,448.53
应付福利费		9,144,260.39	19,145,177.87
应付股利	七.3	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	五.17	5,922,653.64	68,385,307.45
其他未交款		38,122.05	258,542.65
其他应付款	五.18	519,963,543.77	516,256,532.36
预提费用	五.19	98,689,600.97	173,744,786.80
一年内到期的长期负债	五.20	37,274,347.05	103,627,790.45
流动负债合计		1,918,304,708.99	2,312,482,143.21
长期负债：			
长期借款		-	90,735,238.39
长期应付款	五.21	54,740,524.97	54,971,125.48
其他长期负债	五.22	1,030,200.00	1,545,300.00
长期负债合计		55,770,724.97	147,251,663.87
负债合计		1,974,075,433.96	2,459,733,807.08
少数股东权益		(6,178,677.23)	(5,603,009.00)
股东权益：			
股本	五.23	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.24	861,689,110.48	861,615,189.33
盈余公积	五.25	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.25	115,594,426.18	115,594,426.18
未分配利润	五.26	(927,940,038.50)	(941,984,095.56)
外币报表折算差额		(31,230,007.75)	(31,119,943.36)
股东权益合计		1,033,089,751.17	1,019,081,837.35
负债及股东权益总计		3,000,986,507.90	3,473,212,635.43

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

（所附附注系本会计报表的组成部分）

合并利润及利润分配表

编制单位：深圳经济特区房地产（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	五.27	748,052,092.98	616,251,371.97
减：主营业务成本	五.27	594,992,352.17	418,977,214.11
主营业务税金及附加		24,075,645.30	22,591,057.74
二、主营业务利润		128,984,095.51	174,683,100.12
加：其他业务利润	五.28	19,281,308.47	22,159,490.65
减：营业费用	五.29	29,318,945.36	22,238,075.43
管理费用	五.30	161,944,391.48	532,737,672.75
财务费用	五.31	97,066,072.83	102,139,396.57
三、营业利润		(140,064,005.69)	(460,272,553.98)
加：投资收益	五.32	155,876,752.96	(35,793,860.86)
营业外收入	五.33	3,264,454.32	2,289,341.22
减：营业外支出	五.34	3,886,115.35	43,798,183.28
四、利润总额		15,191,086.24	(537,575,256.90)
减：所得税		1,722,697.41	2,089,492.23
少数股东损益		(575,668.23)	(2,384,331.31)
五、净利润		14,044,057.06	(537,280,417.82)
加：年初未分配利润		(941,984,095.56)	(404,703,677.74)
其他转入		-	-
六、可供分配利润		(927,940,038.50)	(941,984,095.56)
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		(927,940,038.50)	(941,984,095.56)
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		(927,940,038.50)	(941,984,095.56)
补充资料：			
项目		2002年度	2001年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		180,342,548.95	792,817.95
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		-	(14,640,611.62)
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		-	-
公司法定代表人：	主管会计工作的公司负责人：	公司会计机构负责人：	

（所附附注系本会计报表的组成部分）

合并现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2002年度
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		785,711,421.78
收到的税费返还		8,593,882.81
收到的其他与经营活动有关的现金	五.34	111,238,228.81
现金流入小计		905,543,533.40
购买商品、接受劳务支付的现金		501,553,075.90
支付给职工以及为职工支付的现金		109,570,098.64
支付的各项税费		103,209,367.67
支付的其他与经营活动有关的现金	五.34	113,329,102.72
现金流出小计		827,661,644.93
经营活动产生的现金流量净额		77,881,888.47
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		322,250,000.00
取得投资收益所收到的现金		23,305,033.46
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		396,752.32
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		345,951,785.78
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		11,484,795.20
投资所支付的现金		1,800,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		13,284,795.20
投资活动产生的现金流量净额		332,666,990.58
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		728,688,454.27
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		728,688,454.27
偿还债务所支付的现金		1,078,933,745.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		125,680,892.90
(其中:子公司支付少数股东股利所支付的现金)		-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,204,614,638.10
筹资活动产生的现金流量净额		(475,926,183.83)
四、汇率变动对现金的影响		438,907.55
五、现金及现金等价物净增加额		(64,938,397.23)

合并现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2002年
1.将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		14,044,057.06
加：少数股东损益		(575,668.23)
计提的资产减值准备		26,012,512.47
固定资产折旧		25,152,241.94
无形资产摊销		1,449,625.75
长期待摊费用摊销		1,529,144.75
待摊费用的减少(减：增加)		505,423.05
其他货币资金减少（减：增加）		29,617,199.75
预提费用的增加(减：减少)		(75,055,185.83)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		(139,002.92)
固定资产报废损失		-
财务费用		107,647,233.71
投资损失（减：收益）		(155,876,752.96)
存货的减少（减：增加）		215,302,872.58
递延税款贷项（减：借项）		-
经营性应收项目的减少（减：增加）		(119,155,587.64)
经营性应付项目的增加（减：减少）		7,423,774.99
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		77,881,888.47
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
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	五.35	102,848,057.95
减：现金的期初余额	五.35	167,786,455.18
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		(64,938,397.23)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

（所附附注系本会计报表的组成部分）

资产负债表

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司)

资 产 类	附注	2002年12月31日	2001年12月31日
流动资产：			
货币资金		137,372,999.90	202,989,710.19
短期投资		403,211.25	423,226.85
应收股利		-	-
应收账款	六.1	64,566,659.79	104,372,787.94
其他应收款	六.2	874,838,811.23	899,428,789.39
预付帐款		-	733,000.00
存 货	六.3	1,164,888,555.67	1,169,564,604.10
待摊费用		6,441,350.76	5,631,008.09
流动资产合计		2,248,511,588.60	2,383,143,126.56
长期投资：			
长期股权投资	六.4	361,507,901.06	389,942,812.84
长期债权投资	六.4	-	-
长期投资合计		361,507,901.06	389,942,812.84
固定资产：			
固定资产原值		159,408,927.54	163,074,911.60
减：累计折旧		57,853,487.20	54,261,629.00
固定资产净值		101,555,440.34	108,813,282.60
减：固定资产减值准备		1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额		100,154,949.34	107,412,791.60
在建工程		38,256,853.49	38,256,853.49
固定资产合计		138,411,802.83	145,669,645.09
无形资产及其他资产：			
长期待摊费用		2,384,750.22	2,264,261.04
无形资产及其他资产合计		2,384,750.22	2,264,261.04
		2,750,816,042.71	2,921,019,845.53
资 产 总 计			

资产负债表（续）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2002年12月31日	2001年12月31日
流动负债：			
短期借款		656,206,600.00	759,107,892.76
应付账款		42,558,876.40	15,803,005.38
预收账款		127,802,446.52	110,802,247.30
应付工资		75,821.00	27,396.00
应付福利费		4,657,684.00	11,025,769.41
应付股利		138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金		4,693,553.55	64,992,533.15
其他未交款		3,541.42	-
其他应付款		611,094,344.71	569,569,719.77
预提费用		92,795,112.64	102,815,045.59
一年内到期的长期负债		2,283,300.53	20,592,096.18
流动负债合计		1,680,935,280.77	1,793,499,705.54
长期负债：			
长期借款		0.00	74,298,000.00
长期负债合计		0.00	74,298,000.00
负债合计		1,680,935,280.77	1,867,797,705.54
股东权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		861,689,110.48	861,615,189.33
盈余公积		113,936,295.79	113,936,295.79
其中：法定公益金		113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润		(917,404,644.33)	(933,989,345.13)
股东权益合计		1,069,880,761.94	1,053,222,139.99
负债及股东权益总计		2,750,816,042.71	2,921,019,845.53

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

（所附附注系本会计报表的组成部分）

利润及利润分配表

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司)

单位: 人民币元

项 目	附注	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	六.5	188,185,770.13	210,492,787.98
减: 主营业务成本	六.5	126,003,117.26	110,388,161.47
主营业务税金及附加		9,575,431.43	10,564,306.27
二、主营业务利润		52,607,221.44	89,540,320.24
加: 其他业务利润		44,110.43	8,836.58
减: 营业费用		5,046,995.06	2,185,137.88
管理费用	六.6	(58,295,689.55)	469,481,616.11
财务费用		83,013,499.16	82,507,290.15
三、营业利润		22,886,527.20	(464,624,887.32)
加: 投资收益	六.7	(6,174,193.32)	(41,746,484.31)
营业外收入		722,015.74	1,836,222.84
减: 营业外支出		849,648.82	33,014,570.64
四、利润总额		16,584,700.80	(537,549,719.43)
减: 所得税	六.8	-	-
五、净利润		16,584,700.80	(537,549,719.43)
加: 年初未分配利润		(933,989,345.13)	(396,439,625.70)
其他转入		-	-
六、可供分配利润		(917,404,644.33)	(933,989,345.13)
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		(917,404,644.33)	(933,989,345.13)
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		(917,404,644.33)	(933,989,345.13)

补充资料:

项目	2002年度	2001年度
1、出售、处置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		(1,400,491.00)
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	-	-

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

(所附附注系本会计报表的组成部分)

现金流量表

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司)

单位: 人民币元

项目

2002年度

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	237,086,550.39
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	321,745,345.44
现金流入小计	558,831,895.83
购买商品、接受劳务支付的现金	88,672,083.05
支付给职工以及为职工支付的现金	36,657,725.35
支付的各项税费	80,047,690.24
支付的其他与经营活动有关的现金	81,633,808.54
现金流出小计	287,011,307.18
经营活动产生的现金流量净额	271,820,588.65

二、投资活动产生的现金流量

收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	7,720,104.37
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	142,166.68
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	7,862,271.05
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	208,034.18
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	208,034.18
投资活动产生的现金流量净额	7,654,236.87

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	677,746,100.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	677,746,100.00
偿还债务所支付的现金	873,254,188.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	106,795,510.94
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	980,049,699.35
筹资活动产生的现金流量净额	(302,303,599.35)

四、汇率变动对现金的影响 435,431.82

五、现金及现金等价物净增加额 (22,393,342.01)

现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

项 目	附注	2002年
1.将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		16,584,700.80
加：计提的资产减值准备		(125,234,326.06)
固定资产折旧		5,979,734.05
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		750,000.00
待摊费用的减少(减：增加)		(810,342.67)
其他货币资金减少		43,223,368.28
预付费用的增加(减：减少)		(10,019,932.95)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		(115,145.33)
固定资产报废损失		-
财务费用		91,520,878.94
投资损失（减：收益）		6,174,193.32
存货的减少（减：增加）		4,756,889.66
递延税款贷项（减：借项）		-
经营性应收项目的减少（减：增加）		205,070,342.02
经营性应付项目的增加（减：减少）		33,940,228.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额		271,820,588.65
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
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	六.9	13,249,558.15
减：现金的期初余额	六.9	35,642,900.16
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		(22,393,342.01)

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

（所附附注系本会计报表的组成部分）

合并资产减值准备明细表

资产负债表附表1

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司		2002年度		单位:人民币元	
项目	附注	年初余额	本期增加数	本期转回数	年末余额
一、坏账准备合计		213,324,360.36	107,480,871.74	531,456.40	320,273,775.70
其中:应收账款	五.3	2,562,007.61	821,814.69	32,530.00	3,351,292.30
其他应收款	五.4	210,762,352.75	106,659,057.05	498,926.40	316,922,483.40
二、短期投资跌价准备合计		8,640.00	-	8,640.00	-
其中:股票投资	五.2	8,640.00	-	8,640.00	-
债券投资	五.2	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计		765,930,652.54	1,400,000.00	75,933,169.51	691,397,483.03
其中:库存商品	五.6	832,946.52		-	832,946.52
开发成本	五.6	716,947,713.06	-	74,899,023.06	642,048,690.00
开发产品	五.6	18,034,992.96	1,400,000.00-	1,034,146.45	18,400,846.51
出租开发产品	五.6	30,115,000.00	-	-	30,115,000.00
四、长期投资减值准备合计		436,698,700.29	351,847.82	23,082,320.00	413,968,228.11
其中:长期股权投资	五.8	219,219,164.15	-	-	219,219,164.15
长期债权投资	五.8	217,479,536.14	351,847.82	23,082,320.00	194,749,063.96
五、固定资产减值准备合计		1,641,396.59	-	196,727.69	1,444,668.90
其中:房屋及建筑物	五.9	1,312,940.94	-	-	1,312,940.94
运输设备	五.9	164,285.17	-	116,150.76	48,134.41
机器设备	五.9	67,587.58	-	-	67,587.58
电子及其他设备	五.9	96,582.90	-	80,576.93	16,005.97
六、无形资产减值准备合计		10,377,153.00	-	6,207,005.67	4,170,147.33
其中:土地使用权	五.1	10,377,153.00	-	6,207,005.67	4,170,147.33
七、在建工程减值准备		-	-	-	-
八、委托贷款减值准备		-	-	-	-

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2002年度

单位：人民币元

项 目	附注	2002年	2001年
一、股本：			
期初余额		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
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		-	-
本期减少数		-	-
期末余额	五.23	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
二、资本公积：			
期初余额		861,615,189.33	861,440,141.83
本期增加数		73,921.15	175,047.50
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		73,921.15	175,047.50
外币资本折算差额		-	-
其他资本公积		-	-
本期减少数		-	-
其中：转增股本		-	-
期末余额	五.24	861,689,110.48	861,615,189.33
三、法定和任意盈余公积：			
期初余额		3,316,260.76	3,316,260.76
本期增加数		-	-
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		-	-
本期减少数		-	-
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		-	-
期末余额	五.25	3,316,260.76	3,316,260.76
其中：法定盈余公积		3,316,260.76	3,316,260.76
企业发展基金		-	-
四、法定公益金：			
期初余额		115,594,426.18	115,594,426.18
本期增加数		-	-
其中：从净利润中提取数		-	-
本年减少数		-	-
其中：集体福利支出		-	-
期末余额	五.25	115,594,426.18	115,594,426.18
五、未分配利润：			
期初未分配利润	- 13 -	(941,984,095.56)	(404,703,677.74)
本期净利润		14,044,057.06	(537,280,417.82)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

会计报表附注

截至 2002 年 12 月 31 日

单位：

人民币元

附注一 公司基本情况

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)系于一九九三年七月经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)724 号文批准,在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的 A 股及 B 股分别于一九九三年九月十五日及一九九四年一月十日在深圳证券交易所挂牌交易,一九九四年八月三十一日,本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股,其中:A 股 891,660,000 股,B 股 120,000,000 股。本公司企业法人营业执照号为“深司字 N 2 3 3 8 7”,注册资本为 1,011,660,000.00 元。

本公司主要从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

附注二 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

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

2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

除香港特别行政区以港币为记帐本位币外,本公司中国境内公司以人民币为记账本位币,本公司注册于其他国家的子公司以注册地币种为记帐本位币。

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,资产在取得时以实际成本为计价原则。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务,按业务发生年初中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整,汇兑损益计入当期损益。汇兑损益如属筹建期间的,计入长期待摊费用;属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益,则将其资本化。

6. 外币会计报表的折算方法

在编制合并会计报表时,本公司已将境外子公司的会计报表折算为人民币,折算方法如下:

资产负债表:

资产及负债类项目均按年末中国人民银行公布的年末市场汇率折算为人民币;未分配利润以折算后的利润及利润分配表中的该项目的数额列示;其他所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的市场汇率折算为人民币;会计报表折算差额在股东权益中列示。

利润及利润分配表:

所有发生额均按当年度中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算为人民币；年初未分配利润按上年度所折算的数额列示。

7. 现金等价物的确定标准

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以投资单项来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

9. 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；b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算，采用备抵法。于每年年末在对逾期的应收款项相应的债务单位的实际财务状况和现金流量等相关信息进行合理估计的基础上，对那些预计可能发生的坏帐损失提取坏帐准备。

10. 存货的核算方法

存货分为开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、原材料、工程施工、低值易耗品等。

房地产的开发成本包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本等。本公司将尚未开发的土地使用权帐面价值从土地开发成本中扣除，作为无形资产进行核算，待工程项目开发时再从无形资产中按帐面价值转入开发成本核算。公共配套设施如属于非经营性配套设施，其成本由商品房和商品性建设场地承担，非经营性配套设施的建设如滞后于商品房的建设，在商品房完工时，则对非经营性配套设施的建设成本进行预提。

出租开发产品的摊销以出租开发产品的帐面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

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，低值易耗品在领用时按一次摊销法核算。

年末，在对存货进行全面清查的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的，以成本与可变现净值孰低法计价，并按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额计提存货跌价准备。

11. 长期股权投资及其减值准备的核算方法

长期股权投资

a. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司是指被本公司持有 50%以上权益性资本或虽不持有 50%以上权益性资本但被本公司控制的公司。本公司对子公司的投资按权益法核算，并合并其会计报表。

合营公司是指按合同规定经营性活动由投资双方或若干方共同控制的企业。本公司对合营企业具有重大影响的采用权益法核算，不具有重大影响的，采用成本法核算。

联营公司是指本公司持有 20%至 50%之间的权益性资本且对其具有重大影响或虽持有不足 20% 权益性资本，但对其具有重大影响，不是本公司的子公司或合营公司的公司。本公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指本公司持有 20%以下权益性资本或虽持有 20%以上权益性资本但对其不具有重大影响的的公司。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

b. 股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的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公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末时，对该差额按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的按十年的期限平均摊销。

长期债权投资

长期债权投资核算本公司全资附属公司香港新峰企业有限公司对联营、合作公司之长期债权。

长期投资减值准备

年末，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，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12. 固定资产计价、折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

固定资产是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两年以上的资产。

固定资产按实际成本计价。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率，预计使用年限及年分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30 年	3.17%
机器设备	7 年	13.57%
运输工具	6 年	15.83%
电子设备及其他	5 年	19%

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的固定资产，将其可收回金额低于其帐面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

13. 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。在建工程的成本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。年末，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

14. 借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用包括借款账面发生的利息、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) 暂停资本化

若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。

(3) 停止资本化

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

15. 无形资产计价和摊销方法

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按投资各方确认的价值入账。

年末，按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值差额计提无形资产减值准备。

各种无形资产在其受益期和法律或合同规定的有效期之较短者内按直线法摊销。无明确受益期和法律或合同规定的有效期的按不超过 10 年摊销，其中软件按 5 年摊销，出租小汽车营运牌照按 10 年摊销，土地使用权按剩余可使用年限摊销。

16. 长期待摊费用核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；

租入固定资产改良：在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

17. 收入确认原则

房地产销售收入：在与买方签定房地产买卖合同且合同已生效，房地产已移交买方时，确认收入实现，其中以分期付款方式销售的房地产，按合同约定的收款进度确认收入实现。

物业出租收入：以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

商品销售收入：已将商品所有权上的主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，与交易相关的经济利益能够流入，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

物业管理收入：按合同约定或提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时确认收入的实现。

建筑安装工程收入：在同一会计年度开始并完成的工程，在完成工程时确认收入，跨年度工程按照完工百分比法确认相关的收入。在确认收入时，以工程合同的总收入与完工程度能够可靠的确定，与交易相关的价款能够流入，并且已经发生的成本和为完成工程将要发生的成本能够可靠的计量时确认收入的实现。

其他业务收入：在业务已经发生，实际收到价款或取得收取价款凭证，相关成本能够可靠计量时确认收入的实现。

18. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用采用应付税款法核算。

19. 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子公司合并其会计报表。唯对已关停并转；按破产程序已宣告被清理整顿；已宣告破产；准备近期出售以及非持续经营的所有者权益为负数的子公司不合并其会计报表。

合并会计报表编制方法：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和少数股东损益，对抵销时发生的合并价差，在合并资产负债表中以“合并价差”项目在长期投资项目中单独反映；对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。

附注三 税 项

本公司适用的主要税种和税率：

税 种	计税依据	税率
营业税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5%
	建筑工程安装工程收入	3%
增值税	商品销售收入	17%
城建税	应纳营业税和增值税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	*

* 企业所得税税率如下：

项目	所得税税率
境内企业	
--注册于深圳的企业	15%
--注册于深圳外境内其他地区的企业	33%
注册于香港的企业	16%

附注四 控股子公司及合营企业

1、纳入合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例	
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例
深圳经济特区房地产(集团)有限公司	广州	¥20,000,000	房地产开发、水电、空调、安装、建筑设计	¥20,000,000	--	100%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	深圳	¥20,000,000	房地产开发及商品房销售	¥19,000,000	¥1,000,000	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	深圳	¥10,000,000	国内商业物资供销	¥9,500,000	¥500,000	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	深圳	¥7,250,000	物业管理服务	¥6,887,500	¥362,500	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	¥5,000,000	经营钢材、建材、装饰及机电设备的保税业务	¥4,750,000	¥250,000	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	深圳	¥10,000,000	投资、管理、兴办实业、国内商业	¥9,000,000	¥1,000,000	90%	10%
深圳市科技园小汽车出租有限公司	深圳	¥10,290,000	小汽车出租	¥11,809,500	--	100%	--
深圳地通工程有限公司	深圳	¥10,000,000	安装、维修	¥7,300,000	¥2,700,000	73%	27%
深圳深房停车场有限公司	深圳	¥42,500,000	建设经营停车场	¥29,750,000	¥12,750,000	70%	30%
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	¥30,000,000	酒店服务	¥20,430,000	¥9,570,000	68.1%	31.9%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	¥8,000,000	建设监理服务	¥6,000,000	--	75%	--
深圳市数码港投资有限公司	深圳	¥20,000,000	投资兴办实业、信息技术咨询	¥14,000,000	--	70%	--
新峰企业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资、管理、咨询	HKD 1,000,000	--	100%	--
新峰置业有限公司	香港	HKD 500,000	投资控股	HKD 410,000	--	82%	--
美国长城地产有限公司	美国	USD500,000	房地产开发	USD350,000	--	70%	--
启禄有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资控股	HKD 200,000	HKD 1,000,000	20%	80%
依烈有限公司	香港	HKD 10,000	集团公司融资	HKD 10,000	--	100%	--
启怡发展有限公司	香港	¥744,171	投资兴办实业	--	¥744,171	--	100%
柏伟置业有限公司	香港	HKD 10,000	物业投资	--	HKD 8,000	--	80%
新峰投资有限公司	香港	HKD 1,000,000	物业投资	--	HKD 550,000	--	55%
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	武汉	US\$4,000,000	房地产经营开发租赁	--	US\$4,000,000	--	55%
沈阳同新房产开发有限公司	沈阳	HKD 40,000,000	房地产开发	--	HKD 37,250,000	--	93.1%
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	广州	HKD 39,800,000	建造经营商品房	--	HKD 39,800,000	--	100%
华林有限公司	香港	HKD 10,000	投资控股	--	HKD 10,000	--	82%
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	US\$6,000,000	厂房建设、销售、出租	--	US\$6,000,000	--	82%
深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心	深圳	¥500,000.00	资讯服务	--	¥500,000.00	--	100%
深圳市数码港信息技术培训中心	深圳	¥600,000.00	人才培训	--	¥600,000.00	--	100%

2、未纳入合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例		未合并原因
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例	
深圳深房（集团）上海房地产开发公司	上海	¥30,000,000	房地产开发经营	30,000,000	--	100%	--	*
深圳市新峰房产交易评估有限公司	深圳	¥2,000,000	代理房地产的买卖、租赁	4,883,000	257,000	95%	5%	**
深圳市荣华机电工程有限公司	深圳	¥5,000,000.00	维修、保养机电等	4,500,000.00	500,000.00	90%	10%	***
深圳市房地产综合服务公司	深圳	¥13,710,000.00	建筑材料、日用百货等物业管理、投资兴办各种经济实体	5,958,305.26	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房实业发展公司	深圳	¥3,000,000.00	建筑、装修	4,500,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市特发房产建筑装修公司	深圳	¥2,210,000.00	机械机电设备	6,542,164.49	--	100%	--	停业待清算
深圳市联华企业有限公司	深圳	¥10,000,000.00	安装工程	10,000,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	¥30,000,000.00	房地产开发及商品房销售、楼宇租赁管理	30,000,000.00	--	100%	--	停业待清算
北京深房物业管理有限责任公司	北京	¥500,000.00	物业管理服务	500,000.00	--	100%	--	停业待清算
澳洲柏克顿有限公司	澳大利亚	US\$200,000.00	房地产开发分包承建及	906,630.00	--	60%	--	停业待清算
百立有限公司	香港	HKD 500,000.00	买卖建材	201,100.00	--	100%	--	停业待清算
加拿大长城（温哥华）有限公司	加拿大	JOD 1,000.00	房地产开发	4,526.25	--	75%	--	停业待清算
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	US\$10,000,000.00	房地产经营	55,483,888.90	21,228,000.00	75%	25%	股权转让中
深圳市深房建筑装饰材料公司	深圳	¥2,680,000.00	建筑材料、百货	2,680,000.00	--	100%	--	停业待清算
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	广东封开	US\$8,000,000.00	生产经营水泥及制品	--	121,265,000.00	--	90%	****
DERGETTA CO., LTD	香港	HKD 10,000.00		--	7,429.80	--	70%	停业待清算
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	¥20,000,000.00	投资兴办与机电有关项目	2,965,985.64	--	95%	5%	停业待清算
深圳市数码港通信有限公司	深圳	¥2,000,000.00	网络、计算机产品开发销售	--	1,800,000.00	--	90%	未正式营业

本公司对上述未合并报表之被投资单位已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

* 深圳深房（集团）上海房地产开发公司(以下简称上海公司)，经本公司之最终控股股东-深圳市建设投资控股公司“深建控产批字[2002]75号”文于2002年11月6日批准，本公司将所持上海公司100%股权和对其债权债务共作价人民币4500万元转让给优理实业有限公司(以下简称“受让方”)，截止2002年12月31日，本公司已收到受让方股权转让定金100万元，有关股权转让手续正在进行中。本公司已对此项股权及债权转让预计可能产生的损失计提了相应减值准备。

** 深圳市新峰房产交易评估有限公司（以下简称新峰交易所），经本公司之最终控股股东-深圳市建设投资控股公司“深建控产批字[2000]174号”文于2000年12月6日批准，实际内部员工持股改制。本年度，新峰交易所将注册资本从514万元减至200万元，且本公司将所持新峰交易所100%股份中70%转让给新峰交易所的内部员工。新峰交易所已于2002年12月26日办理了相关工商变更登记。但截止2002年12月31日，新峰交易所的新老股东尚未确定股权转让基准日及相关权益归属，且本公司尚未收到相关股权转让款，因此本公司尚未对此项股权转让进行会计处理。

*** 深圳市荣华机电工程有限公司（以下简称荣华公司），经本公司之最终控股股东-深圳市建设投资控股公司“深建控产批字[2001]14号”文于2001年2月27日批准，实行内部员工持股改制，本公司持有荣华公司的股份由100%减至25%，此项股权变化已于2001年12月24日办理工商变更登记，但截止2002年12月31日，荣华公司的新老股东尚未完成此项股权转让所涉及的有关资产剥离、移交等事宜，因此本公司尚未对此项股权转让进行会计处理，如附注五.8所述，本公司已对此项股权转让预计可能产生的损失计提了减值准备。

**** 广东省封开县联峰水泥制造有限公司，因持续经营能力存在不确定性，本公司自1998年度起未合并其报表。

3、合营企业情况：

公司名称	注册地	经营范围	初始投资金额	投资比例
深圳竹园企业有限公司	深圳	住宿、饮食、娱乐等	70,153,339.19	合作
广州穗新房地产公司	广州	房地产开发	30,859,106.01	合作
深圳市沙头角南天商场	深圳	商品销售	2,500,000.00	50.00%
深圳润华汽车贸易公司	深圳	汽车贸易	2,000,000.00	50.00%
罗浮山矿泉水饮料公司	惠州	饮料	9,969,206.09	合作
罗浮山旅游开发公司	惠州	旅游	9,600,000.00	合作
封开杏花宾馆	广东封开	旅游	9,455,465.38	合作
昆山润峰电力有限公司	江苏	发电	29,510,979.87	50.00%
江门新江房地产有限公司	广东江门	房地产开发	9,494,754.18	合作
西安新峰房地产商贸有限公司	西安	房地产开发	25,473,600.00	合作
哈尔滨润峰科技发展有限公司	哈尔滨	科技开发	18,799,905.25	合作

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

4、合并报表范围变更情况：

如附注四.2*所述，本公司本年度未合并上海公司报表。

如附注四.2**所述，本公司本年度未合并新峰交易所报表。

深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心已正式营业，本公司本年度合并其报表。

本公司本年度新增对深圳市数码港信息技信培训中心投资，并合并其报表。

上海公司、新峰交易所主要会计报表项目：

资产负债表	2002年12月31日		2001年12月31日	
	上海公司*	新峰交易所	上海公司	新峰交易所
总资产	184,342,594.08	21,668,679.65	186,242,730.18	23,020,978.90
其中：流动资产	183,661,762.05	21,413,523.15	185,526,201.24	22,610,044.96
长期投资	--	--	--	--
固定资产和 在建工程	680,832.03	255,156.50	716,528.94	410,933.94
无形资产及 其他资产	--	--	--	--
总负债	263,271,787.93	10,675,858.48	260,537,886.52	10,607,572.01
其中：流动负债	263,271,787.93	10,675,858.48	260,537,886.52	10,607,572.01
净资产	(78,929,193.85)	10,992,821.17	(74,295,156.34)	12,413,406.89
损益表	2002年		2001年	
	上海公司*	新峰交易所	上海公司	新峰交易所
主营业务收入	--	4,401,395.24	25,692,591.27	3,558,172.59
主营业务成本	--	973,875.91	24,621,265.90	--
营业利润	(4,634,037.51)	(1,421,085.72)	(31,079,721.99)	(2,267,635.24)
净利润	(4,634,037.51)	(1,420,585.72)	(31,079,721.99)	(2,124,857.68)

* 未经中国注册会计师审计之 2002 年度财务报表。

五 会计报表主要项目注释

附注五.1、货币资金

种 类	2002.12.31			2001.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	3,065,247.05	1.0000	3,065,247.05	1,517,811.73	1.0000	1,517,811.73
HKD	350,831.19	1.0614	372,647.21	702,694.08	1.0614	745,856.26
USD	2,000.00	8.2767	16,556.20	343,507.18	8.2767	2,843,587.50
现金小计			3,454,450.46			5,107,255.49
银行存款						
RMB	81,361,238.22	1.0000	81,361,238.22	141,563,681.97	1.0000	141,563,681.97
HKD	10,474,000.96	1.0614	11,117,105.04	17,215,763.25	1.0614	18,218,746.43
USD	733,334.17	8.2767	6,074,954.50	263,263.92	8.2767	2,181,511.22
GBP	--		--	32,891.91	12.0318	395,749.33
CAD	126,029.46	5.2524	661,957.13	30,907.35	5.2115	161,072.85
AUD	38,120.12	4.6787	178,352.60	37,411.67	4.2350	158,437.89
银行存款小计			99,393,607.49			162,679,199.69
其他货币资金						
RMB	98,381,146.55	1.0000	98,381,146.55	96,874,093.96	1.0000	96,874,093.96
HKD	21,930,728.97	1.0614	23,277,381.87	50,971,983.94	1.0614	54,102,220.63
USD	3,000,000.00	8.2767	24,834,300.00	3,036,161.06	8.2767	25,133,713.58
其他货币资金小计			146,492,828.42			176,110,028.17
合 计			249,340,886.37			343,896,483.35

附注五.2、短期投资

项 目	2002.12.31		2001.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,668,501.36	--	1,770,570.39	8,640.00
其中：股票投资 *	1,668,501.36	--	1,770,570.39	8,640.00
债券投资	6,900.00	--	16,900.00	--
其中：国债投资	--	--	10,000.00	--
其他债券投资	6,900.00	--	6,900.00	--
合 计	1,675,401.36	--	1,787,470.39	8,640.00

* 股票投资 2002 年 12 月 31 日的市值为人民币 2,944,075.76 元。

附注五.3、应收账款

账龄	2002.12.31			2001.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	123,589,491.34	92.98	1,132,627.52	132,569,393.41	88.73	1,608,679.95
1-2年	5,389,464.95	4.05	538,946.50	2,105,783.81	1.41	16,413.57
2-3年	1,468,503.93	1.10	440,551.18	1,327,175.38	0.89	25,417.68
3年以上	2,478,334.20	1.87	1,239,167.10	13,406,014.83	8.97	911,496.41
合计	132,925,794.42	100	3,351,292.30	149,408,367.43	100	2,562,007.61

应收账款本期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，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末应收账款中应收前五名欠款单位金额合计为 27,008,006.30 元，占全部应收帐款余额的 20.32%。

附注五.4、其他应收款

账龄	2002.12.31			2001.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	61,144,827.09	12.08	6,114,482.71	66,944,679.75	17.33	15,564,907.43
1-2年	144,127,551.39	28.48	28,825,510.28	17,655,385.54	4.57	15,137,169.22
2-3年	9,611,803.27	1.90	2,883,540.98	5,095,610.47	1.32	2,700.29
3年以上	291,208,532.71	57.54	279,098,949.43	296,530,547.97	76.78	180,057,575.81
合计	506,092,714.46	100	316,922,483.40	386,226,223.73	100	210,762,352.75

本期其他应收款余额比上期增长 31.04% ,坏账准备比上期增长 50.37%的主要原因系如附注四.4 所述合并范围变更而增加对上海公司的债权余额 148,919,483.21 元和坏账准备 103,919,483.21 元所致。

本期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,应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末其他应收账款中前应收五名欠款单位金额合计为 306,561,626.61 元,占全部其他应收帐款余额的 60.57%。

附注五.5、预付账款

账龄	2002.12.31		2001.12.31	
	金 额	比例 %	金 额	比例 %
1 年以内	19,119,125.59	96.62	1,701,189.00	42.35
1-2 年	418,807.99	2.11	326,384.50	8.13
2-3 年	--	--	50,578.79	1.26
3 年以上	250,678.79	1.27	1,938,790.16	48.26
合 计	19,788,612.37	100	4,016,942.45	100

预付帐款账龄为一年以上的原因：未取得结算发票。

附注五.6、存货

项 目	2002.12.31		2001.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	1,409,714,818.68	642,048,690.00	1,625,123,444.93	716,947,713.06
开发产品	260,500,908.45	18,400,846.51	255,041,084.26	18,034,992.96
出租开发产品	615,940,826.46	30,115,000.00	636,957,804.01	30,115,000.00
库存商品	25,847,735.29	592,946.52	12,554,272.69	832,946.52
原材料	4,661,401.64	240,000.00	4,202,484.99	--
低值易耗品	196,229.71	--	100,239.98	--
工程施工	5,852,576.81	--	4,038,038.76	--
合 计	2,322,714,497.04	691,397,483.03	2,538,017,369.62	765,930,652.54

存货抵押如附注八.(三)所述。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	帐面成本		跌价准备期末余额
				期初余额	期末余额	
日升、日辉阁	2000年9月	2003年6月	2,530.00	8,269,882.18	14,657,281.18	--
美国土地 *1				122,479,046.00	122,664,021.00	104,723,917.00
上海深房广场 *2	1994年11月	2004年12月	56,043.12	250,304,832.49	--	--
怡泰中心	1993年4月	2002年4月	53,172.52	450,154,883.42	465,173,367.77	273,628,246.00
国兴大厦 *3	1994年8月			166,109,047.00	166,109,047.00	69,907,107.00
泥岗星湖花园	1994年5月	2003年12月	23,000.00	52,486,118.65	73,301,630.63	--
南洋大厦A座改造工程	2001年6月	2002年8月	1,500.00	3,901,100.37	--	--
湖滨阁	2000年6月	2002年1月	7,340.00	49,451,981.24	--	--
滨海大厦 *4	1994年9月		13,000.00	26,088,658.43	27,016,703.43	8,400,000.00
翠竹山庄	2000年6月	2003年9月	12,390.00	48,758,634.09	92,137,183.98	--
汕头金叶岛三、四期别墅及其他	2001年6月	2002年8月	10,358.00	75,803,382.45	--	--
汕头金叶岛五-九期别墅	2002年12月	2007年12月	14,000.00	--	92,060,900.10	--
沈阳新峰商业广场*4	1993年9月		22,726.00	166,083,418.89	150,888,453.87	71,750,000.00
武汉第一城 *4	1992年12月			205,232,459.72	205,706,229.72	113,639,420.00
合 计				1,625,123,444.93	1,409,714,818.68	642,048,690.00

* 1 详细情况见附注八.(一)4; * 2 如附注四 4 所述,上海公司本期未纳入合并,故无期末结余; * 3 详细情况见附注八.(一)1; * 4 工程处于停工状态。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	帐面成本				跌价准备期末余额
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
日月阁商铺	1998年4月	2,141,209.06	--	886,414.06	1,254,795.00	--
日明、日丽阁	2000年11月	1,899,795.07	--	712,899.07	1,186,896.00	--
日新、日华阁	2001年9月	8,629,729.01	--	8,629,729.01	--	--
广州新峰楼	1995年	1,473,673.36	--	1,473,673.36	--	--
华丰/华富大厦	2000年11月	74,386,336.72	--	17,540,782.07	56,845,554.65	12,093,396.00
景庭苑	1999年5月	24,497,286.50	174,481.33	6,370,446.06	18,301,321.77	1,400,000.00
东乐	1994年2月	34,686,198.27	--	5,278,786.15	29,407,412.12	4,907,450.51
锦绣大厦	1994年5月	30,842,767.09	--	2,946,541.38	27,896,225.71	--
南洋大厦	1985年9月	26,070,822.44	16,395,182.74	173,949.84	42,292,055.34	--
湖滨阁	2002年3月	--	70,043,357.00	66,782,963.52	3,260,393.48	--
汕头金叶岛二期别墅	2001年10月	13,555,390.35	5,760,813.01	10,096,872.34	9,219,331.02	--
汕头金叶岛首期别墅	1996年7月	4,982,374.68	1,710,790.00	2,176,613.93	4,516,550.75	--
汕头金叶岛多层公寓	1997年9月	24,891,968.59	5,757,260.00	--	30,649,228.59	--
汕头金叶岛四期别墅	2002年12月	--	25,286,395.56	6,968,031.92	18,318,363.64	--
汕头金叶岛三期别墅	2002年12月	--	20,774,212.47	5,163,645.38	15,610,567.09	--
黄埔新邨一期	1994年10月	6,983,533.12	63,696.00	5,305,015.83	1,742,213.29	--

合计

255,041,084.26	145,966,188.11	140,506,363.92	260,500,908.45	18,400,846.51
----------------	----------------	----------------	----------------	---------------

(3) 出租开发产品

项目名称	帐面成本				跌价准备
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
湖滨新村	431,119.85	--	17,087.28	414,032.57	--
翠华花园	2,630,226.40	--	106,056.24	2,524,170.16	--
国际商业大厦	3,524,124.22	--	174,357.36	3,349,766.86	--
房地产大厦	2,428,174.93	--	87,829.68	2,340,345.25	--
金城大厦	8,280,689.22	--	183,141.96	8,097,547.26	--
翠竹苑	3,707,497.64	--	3,284,686.28	422,811.36	--
翠田工业村	20,643,400.20	--	554,457.00	20,088,943.20	--
诗宁别墅	484,982.82	--	--	484,982.82	--
湖心大厦	195,240.12	--	--	195,240.12	--
文锦花园	5,415,806.55	--	383,811.49	5,031,995.06	--
东湖丽苑	853,708.84	--	21,813.36	831,895.48	--
怡景花园	1,201,335.05	--	1,201,335.05	--	--
文锦大厦	1,916,688.46	--	71,932.64	1,844,755.82	--
广东省银行大厦	987,615.41	--	987,615.41	--	--
湖景大厦	12,343,395.88	--	239,271.60	12,104,124.28	--
兴业大厦	1,575,945.18	--	--	1,575,945.18	--
宝安商场	3,245,186.68	--	104,678.52	3,140,508.16	--
深房广场	433,644,301.18	--	10,562,470.39	423,081,830.79	30,115,000.00
海燕大厦	1,079,284.72	--	--	1,079,284.72	--
华民大厦	3,197,933.20	--	--	3,197,933.20	--
罗湖大厦东座办公楼*	3,082,356.00	1,480,841.23	120,160.62	4,443,036.61	--
友谊停车场	64471752.63	--	2,223,163.92	62,248,588.71	--
深房广场五六楼	61,617,038.83	--	2,173,949.98	59,443,088.85	--
合计	636,957,804.01	1,480,841.23	22,497,818.78	615,940,826.46	30,115,000.00

* 如附注五.9所述，本期增加 1,480,841.23 元，系从固定资产中转入。

(4) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期合并范围变化转出	本期减少	期末余额
过期商品	832,946.52	--	--	--	832,946.52
沈阳新峰商业广场	71,750,000.00	--	--	--	71,750,000.00
武汉第一城	113,639,420.00	--	--	--	113,639,420.00
怡泰中心	273,628,246.00	--	--	--	273,628,246.00
国兴大厦	69,907,107.00	--	--	--	69,907,107.00
深房广场	30,115,000.00	--	--	--	30,115,000.00
滨海大厦	8,400,000.00	--	--	--	8,400,000.00
上海深房广场	74,899,023.06	--	74,899,023.06	--	--
美国土地	104,723,917.00	--	--	--	104,723,917.00
广州新峰楼	1,034,146.45	--	--	1,034,146.45	--
华丰/华富大厦	12,093,396.00	--	--	--	12,093,396.00
东乐	4,907,450.51	--	--	--	4,907,450.51
景庭苑	--	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00
合计	765,930,652.54	1,400,000.00	74,899,023.06	1,034,146.45	691,397,483.03

附注五.7、待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	结存原因
预收账款营 业税及附加	6,804,116.85	7,885,382.80	8,241,194.57	6,448,305.08	尚未确认收入
保险费	176,988.35	380,315.35	435,667.53	121,636.17	受益期内待摊
养路费	36,950.00	--	30,649.71	6,300.29	受益期内待摊
押金营业税 金及附加	69,880.18	--	--	69,880.18	受益期内待摊
报刊费	26,465.13	20,128.74	26,465.13	20,128.74	受益期内待摊
其 他	57,273.00	15,600.00	72,873.00	--	受益期内待摊
合计	7,171,673.51	8,301,426.89	8,806,849.94	6,666,250.46	

附注五.8、长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	540,007,143.71	(23,244,138.66)	34,044,763.72	482,718,241.33
其中：对子公司投资	126,801,893.52	(23,073,252.43)	3,825,911.68	99,902,729.41
对合营公司投资	280,775,316.83	786,263.72	28,334,884.12	253,226,696.43
对联营公司投资	6,319,546.06	(957,149.95)	250,000.00	5,112,396.11
对其他股权投资	126,110,387.30	--	1,633,967.92	124,476,419.38
长期债权投资**	385,787,022.08	--	141,872,290.44	243,914,731.64
其中：国债投资	--	--	--	--
合 计	925,794,165.79	(23,244,138.66)	175,917,054.16	726,632,972.97
减：长期投资减值准备 ***	436,698,700.29	351,847.82	23,082,320.00	413,968,228.11
长期投资净额	489,095,465.50			312,664,744.86

* 长期股权投资

A. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价	减值准备
吉林恒和制药股份有限公司	法人股	16,825,000.00	13.64%	16,825,000.00	16,825,000.00	*	--

* 本公司于 1999 年 7 月 22 日及 2001 年 1 月 5 日与吉林省明日实业股份有限公司签订股权转让合同及补充协议，本公司将该股票作价 27,762,000.00 元转让给对方，截止期末，本公司已收讫上述股权转让款，因未完成股权过户手续，故本公司未确认上述交易实现，上述股票同等数量的流通股期末市值为 104,988,000.00 元。

B. 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投资金额			期末余额	投资比例	减值准备
		初始投资额	本年权益调整	累计权益调整			
深圳深房（集团）上海房地产开发公司	1993.9-	30,000,000.00	--	(30,000,000.00)	--	100.00%	--
深圳市新峰房产交易评估有限公司	1993.3-2013.3	5,140,000.00	(1,420,585.72)	5,852,821.17	10,992,821.17	100.00%	--
深圳市数码港通信有限公司	2002.12-2022.12	1,800,000.00	--	--	1,800,000.00	90.00%	--
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	5,475,954.97	(359,926.04)	3,485,448.66	8,961,403.63	100.00%	3,444,107.78
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	5,958,305.26	--	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100.00%	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司	1993.10-1998.6	4,500,000.00	--	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100.00%	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司	1983.3-1983.10-2013.10	6,542,164.49	--	1,637,839.14	8,180,003.63	100.00%	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	--	(10,000,000.00)	--	100.00%	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-1997.8-2012.8	30,000,000.00	--	(30,000,000.00)	--	100.00%	--
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00	--	(500,000.00)	--	100.00%	--
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-1987.9-	906,630.00	--	(906,630.00)	--	60.00%	--
百立有限公司	1987.9-1988-2000.12	201,100.00	--	(201,100.00)	--	100.00%	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	1988-2000.12	4,526.25	--	(4,526.25)	--	75.00%	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	1994.5-1989.7-	76,711,888.90	(36,131,731.08)	(69,719,659.24)	6,992,229.66	100.00%	--
深圳市深房建筑	1989.7-	2,680,000.00	--	(2,680,000.00)	--	100.00%	--

装饰材料公司

广东省封开县联峰

水泥制造有限公司		121,265,000.00	--	(61,910,644.68)	59,354,355.32	90.00%	59,354,355.32
DERGETTA CO., LTD		7,429.80	2,499.59	19,206.03	26,635.83	70.00%	--
	1992.8-20						
深圳竹园企业有限公司	22.8	70,153,339.19	--	16,111,631.05	86,264,970.24	合作	18,892,047.80
广州穗新房地产公司	1992.7- 1986.7-20	30,859,106.01	(826,471.01)	7,053,185.02	37,912,291.03	合作	--
深圳市沙头角南天商场	06.5	2,500,000.00	(215,055.07)	350,618.06	2,850,618.06	50.00%	--
深圳润华汽车贸易公司	1992.4- 1995.1-20	2,000,000.00	--	(554,574.44)	1,445,425.56	50.00%	1,445,425.56
深圳八方通铁路公司	25.1	10,500,000.00	--	--	10,500,000.00	35.00%	--
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6- 1985.1-20	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	合作	9,969,206.09
罗浮山旅游开发公司	02.12	9,600,000.00	--	--	9,600,000.00	合作	4,800,000.00
封开杏花宾馆	1990-2016	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	合作	9,455,465.38
昆山调峰电 力有限公司		29,510,979.87	1,612,734.73	2,604,697.34	32,115,677.21	50.00%	--
江门新江房地 产有限公司		9,494,754.18	--	(655,215.57)	8,839,538.61	合作	912,537.16
西安新峰房地产 商贸有限公司		25,473,600.00	--	--	25,473,600.00	合作	21,823,177.57
哈尔滨建峰科 技发展公司 *1		18,799,905.25	--	--	18,799,905.25	合作	18,799,905.25
深圳赛博数码 广场有限公司	2001.4-20 16.4	1,800,000.00	(957,149.95)	(1,800,000.00)	--	45.00%	--
云南鲲鹏航空 服务有限公司		4,847,046.11	--	--	4,847,046.11	25.00%	--
东益地产有限公司		265,350.00	--	--	265,350.00	20.00%	--
广发证券公司	1996.12-	30,880,000.00	--	--	30,880,000.00	2.00%	--
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,656.83	(236,619.28)	(236,619.28)	69,678,037.55		58,547,652.25
合计		<u>637,716,408.58</u>	<u>(38,532,303.83)</u>	<u>(178,916,548.08)</u>	<u>458,799,860.50</u>		<u>219,219,163.96</u>

*1：详见附注八.(一)2。

C. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	摊销方法	本期摊销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10 年	直线法	1,397,348.64	7,093,380.83

** 长期债权投资

公司名称	投资成本	减值准备	帐面价值
------	------	------	------

西安新峰房地产商贸有限公司	9,030,922.30	--	9,030,922.30
哈尔滨建峰科技发展公司*1	76,801,904.16	56,975,108.88	19,826,795.28
昆山调峰电力有限公司	614,445.13	--	614,445.13
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	126,302,983.47	115,368,211.84	10,934,771.63
云南鲲鹏航空服务有限公司	133,394.92	--	133,394.92
东益地产有限公司	31,031,081.66	22,405,743.24	8,625,338.42
合计	243,914,731.64	194,749,063.96	49,165,667.68

*1：详见附注八.(一)2。

本期长期股权投资余额较上期减少 36.77%，主要原因在于本期出售了广东汕头海湾大桥有限公司，详见附注五.31。

*** 长期投资减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资	219,219,164.15	--	--	219,219,164.15
其中：对子公司投资	74,573,746.90	--	--	74,573,746.90
对合营公司投资	86,097,765.00	--	--	86,097,765.00
对联营公司投资	--	--	--	--
对其他股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
长期债权投资	217,479,536.14	351,847.82	23,082,320.00	194,749,063.96
合计	436,698,700.29	351,847.82	23,082,320.00	413,968,228.11

附注五.9、固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	合并报表范围 变化转出*1	本期增加*2	本期减少*3	期末余额
原 值					
房屋建筑物	450,656,286.88	1,528,371.56	6,679,593.95	5,354,914.91	450,452,594.36
运输工具	34,294,337.41	1,854,120.00	2,516,043.68	3,337,361.14	31,618,899.95
机器设备	58,235,803.07	--	14,600.00	--	58,250,403.07
电子设备及其他	51,546,584.53	1,479,876.66	1,863,476.51	446,982.35	51,483,202.03
合 计	594,733,011.89	4,862,368.22	11,073,714.14	9,139,258.40	591,805,099.41
累计折旧					
房屋建筑物	136,853,699.35	887,857.44	20,465,925.82	2,405,623.10	154,026,144.63
运输工具	26,602,294.75	1,614,824.88	2,648,005.21	3,037,223.68	24,598,251.40
机器设备	16,498,051.08	--	783,394.24	--	17,281,445.32

电子设备及其他	22,924,717.45	1,035,495.33	1,254,916.67	426,125.01	22,718,013.78
合 计	202,878,762.63	3,538,177.65	25,152,241.94	5,868,971.79	218,623,855.13
净 值	391,854,249.26				373,181,244.28
减: 固定资产 减值准备*4	1,641,396.59	196,727.69	--	--	1,444,668.90
净 额	390,212,852.67				371,736,575.38

* 1 本期转出，系如附注四.4 所述，由于合并范围减少而转出相应公司之期初固定资产余额。

* 2 本期由在建工程转入之固定资产如附注五.10 所述。

* 3 本期转入存货金额为 1,480,841.23 如附注五.6 (3) 所述。

固定资产抵押详见附注八.(三)。

* 4 固定资产减值准备

类别	期初余额	本期增加	本期转出	本期减少	期末余额
房屋建筑物	1,312,940.94	--	--	--	1,312,940.94
运输工具	164,285.17	--	116,150.76	--	48,134.41
机器设备	67,587.58	--	--	--	67,587.58
电子设备及其他	96,582.90	--	80,576.93	--	16,005.97
合 计	1,641,396.59	--	196,727.69	--	1,444,668.90

附注五.10、在建工程

工程名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产	其他 减少额	期末余额	资金来源	工程投入占 预算比例
竹园公寓1	2840	38,256,853.49	--	--	--	38,256,853.49	自筹	已超支
怡景社区健康中心		208,078.00	261,524.00	469,602.00	--	--	自筹	
合 计		38,464,931.49	261,524.00	469,602.00	--	38,256,853.49		
减: 减值准备		--	--	--	--	--		
净 额		38,464,931.49				38,256,853.49		

* 1 详见附注八.(一) 3。

附注五.11、无形资产

类别	取得 方式	原值	期初余额	本期增加额	本期转出*	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊 销年限
汕头金叶岛 土地使用权	购置	110,685,618.96	109,859,191.12	15,728,605.47	77,965,407.49	700,842.61	1,527,270.45	46,921,546.49	61 年
出租小汽车 营运牌照	购置	4,600,000.00	2,018,163.00	--	--	712,800.00	3,294,637.00	1,305,363.00	5 年

软件	购置	117,818.20	108,293.20	82,764.40	--	35,983.14	45,508.14	155,074.46	3年
合计			111,985,647.32	15,811,369.87	77,965,407.49	1,449,625.75	4,867,415.59	48,381,983.95	
减:减值准备**			10,377,153.00	--	6,207,005.67	--	--	4,170,147.33	
净 额			101,608,494.32					44,211,836.62	

* 系土地本期已开发，转入存货。

** 无形资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期转出	本期减少	期末余额
汕头金叶岛土地使用权	10,377,153.00	--	6,207,005.67	--	4,170,147.33

附注五.12、长期待摊费用

项目	原 始 发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
装修费	4,287,063.50	--	4,287,063.50	673,644.49	673,644.49	3,613,419.01
临时建筑	3,884,750.22	2,264,261.04	870,489.18	750,000.00	1,500,000.00	2,384,750.22
其他	837,126.19	305,752.83	385,178.00	105,500.26	251,695.62	585,430.57
合计	9,008,939.91	2,570,013.87	5,542,730.68	1,529,144.75	2,425,340.11	6,583,599.80

附注五.13、短期借款

借款条件 及币种	月利率	2002.12.31		2001.12.31	
		原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款：					
人民币		--	--	20,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款：					
人民币	4.425‰-6.30‰	463,000,000.00	463,000,000.00	431,900,000.00	431,900,000.00
美 元	3.229‰-6.042‰	4,900,000.00	40,562,690.00	14,350,000.00	118,790,735.00
港 币	7.917‰-9.375‰	144,500,000.00	168,372,300.00	290,545,843.00	308,385,357.76
保证借款：					
人民币	4.62‰-6.3‰	125,552,877.10	125,552,877.10	160,290,000.00	160,290,000.00
英 镑		--	--	64,688.00	778,383.48
合计			797,487,867.10		1,040,144,476.24

其中：已到期尚未偿还的借款

贷款单位	原币金额	折人民币金额	贷款利率	贷款资金用途	预计还款期
农行沈河支行	RMB13,140,000.00	13,140,000.00	5.85‰	商品房开发贷款	尚在协商展期
建行武汉支行	RMB15,000,000.00	15,000,000.00	9.15‰	商品房开发贷款	期后已支付

建行武汉支行	RMB5,000,000.00	5,000,000.00	7.92‰	商品房开发贷款	期后已支付
招行武汉支行	RMB20,000,000.00	20,000,000.00	5.85‰	流动资金贷款	期后已支付
华商银行	USD1,900,000.00	15,728,390.00	6.042‰	流动资金贷款	期后部分支付
广发行汕头分行	HKD7,500,000.00	7,960,500.00	9.375‰	流动资金贷款	尚在协商展期
合计		<u>76,828,890.00</u>			

附注五.14、应付票据

票据种类	2002.12.31	2001.12.31
银行承兑汇票	4,300,000.00	5,053,961.48

附注五.15、应付账款

三年以上的大额应付账款如下：

债权人	金额	款项性质	期后是否偿还
武汉市建二公司	8,140,000.00	工程款	期后已支付
昌夏公司	5,017,700.00	工程款	期后已支付

应付帐款本期期末余额中无应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项，应付其他关联单位款项详见附注七.3。

附注五.16、预收账款

账龄	2002.12.31		2001.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	87,390,237.55	45.77%	91,054,745.56	52.17%
1-2年	27,950,685.71	14.64%	61,406,884.68	35.19%
2-3年	61,256,884.68	32.09%	7,108,957.00	4.07%
3年以上	14,314,910.27	7.50%	14,950,613.15	8.57%
合计	<u>190,912,718.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>174,521,200.39</u>	<u>100.00%</u>

超过一年以上的大额预收帐款结存的主要原因在于预售的楼宇尚未完工，预收帐款未结转收入。

本期主要预收房款：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
广州新峰楼	965,742.00	430,600.00	已竣工	
怡泰中心	70,735,854.40	72,970,092.40	2003年4月	21.44%
泥岗星湖花园	32,366,582.21	37,330,595.81	2003年12月	16.51%
南洋大厦	--	11,550,812.00	已竣工	39.48%
汕头金叶岛国际花园第一二三期	38,593,669.51	22,723,212.60	已竣工	
沈阳新峰商业广场	13,293,158.05	3,430,346.00		4.18%
广州黄埔新邨一期	<u>6,094,052.39</u>	<u>357,490.00</u>	已竣工	

小计	162,049,058.56	148,793,148.81
----	----------------	----------------

预收账款本期期末余额中无预收持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

附注五.17、应交税金

税 种	2002.12.31	2001.12.31
增值税	(1,548,380.38)	(2,235,631.41)
营业税金及附加	4,129,868.69	9,855,548.21
企业所得税	(222,619.92)	58,160,016.06
个人所得税	964,949.62	1,829,952.99
房产税	2,591,608.76	774,350.02
其他	7,226.87	1,071.58
合 计	5,922,653.64	68,385,307.45

附注五.18、其他应付款

大额其他应付款如下：

债权人	金额	帐龄	款项性质或内容	未偿还原因	期后是否偿还
深圳市国土规划局	93,742,251.23	三年以上	土地增值费	预提数	否
深圳市建设投资控股有限公司	50,000,000.00	三年以上	借款及国有股配股准备金	*1	否
深圳市国土规划局	40,601,371.13	三年以上	土地使用费	预提数	否
国兴大厦暂收款	46,365,000.00	三年以上	暂收楼款	*2	否
业主及租户押金往来金等	36,039,930.89	历年形成	押金及往来款	未结算	否
吉林省明日实业股份有限公司	27,762,000.00	二-三年	吉林制药法人股股权转让款	*3	否

*1 应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

*2 详见附注八.(一)1。

*3 详见附注五.8A。

应付其他关联单位款项详见附注七.3。

附注五.19、预提费用

项 目	2002.12.31	2001.12.31
工程配套款	39,043,376.62	93,361,648.33
诉讼及仲裁损失	51,022,447.72	54,316,747.72
利息	6,677,323.16	24,710,982.35
土地使用费	544,445.34	544,445.34
水电费	726,220.13	91,439.05
其他	675,788.00	719,524.01
合 计	98,689,600.97	173,744,786.80

本期预提费用较上期减少了 43.20%，主要原因在于本期合并范围减少及本期归还了拖欠的银行借款利息。

附注五.20、一年内到期的长期负债

项目	2002.12.31		2001.12.31		
一年内到期的长期借款*	37,274,347.05		103,627,790.45		
* 一年内到期的长期借款					
借款单位	借款类别	月利率	币种	原币	折本位币
南洋商业银行**	抵押	5.729‰	HKD	18,834,601.96	19,991,046.52
南洋商业银行**	抵押	6.41‰	USD	275,133.25	2,283,300.53
广东发展银行	抵押	6.33‰	RMB	15,000,000.00	15,000,000.00
合 计					37,274,347.05

** 已逾期，期后已偿付部分贷款，折人民币 3,875,400.53 元。

附注五.21、长期应付款

债权人	币种	原币	折人民币
广州穗新房地产有限公司	人民币	35,571,500.01	35,571,500.01
广州穗新房地产有限公司	港币	330,413.00	350,700.35
Autoncourt Co.,Ltd	港币	8,122,500.00	8,621,221.50
Heykar Investment Ltd	港币	4,021,250.00	4,268,154.75
物业管理维修基金	人民币	5,928,948.36	5,928,948.36
合 计			54,740,524.97

附注五.22、其他长期负债

项 目	2002.12.31	2001.12.31
待转销汇兑收益	1,030,200.00	1,545,300.00

附注五.23、股本

项目	期初余额	本期增（减）变动						期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他	小计	
一、尚未流通股份								
发起人股份	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
其中:								
国家股	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
尚未流通股份合计	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
二、已流通股份								
境内上市的人民币普 通股	147,840,000.00	--	--	--	--	--	--	147,840,000.00

境内上市的外资股	120,000,000.00	--	--	--	--	--	120,000,000.00
已流通股份合计	267,840,000.00	--	--	--	--	--	267,840,000.00
三、股份总数	<u>1,011,660,000.00</u>	--	--	--	--	--	<u>1,011,660,000.00</u>

附注五.24、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
资产评估增值	293,136,904.90	--	--	293,136,904.90
债务重组收益	10,870,200.00	--	--	10,870,200.00
股权投资准备	175,047.50	73,921.15	--	248,968.65
合 计	<u>861,615,189.33</u>	<u>73,921.15</u>	<u>--</u>	<u>861,689,110.48</u>

附注五.25、盈余公积

项目	期初余额	本期增 加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,316,260.76	--	--	3,316,260.76
任意盈余公积	--	--	--	--
小计	<u>3,316,260.76</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>3,316,260.76</u>
法定公益金	115,594,426.18	--	--	115,594,426.18
合计	<u>118,910,686.94</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>118,910,686.94</u>

附注五.26、未分配利润

	2002.12.31	2001.12.31
净利润	14,044,057.06	(537,280,417.82)
加：期初未分配利润	(941,984,095.56)	(404,703,677.74)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取公益金	--	--
提取任意盈余公	--	--
积金		
分配股利	--	--
期末余额	<u>(927,940,038.50)</u>	<u>(941,984,095.56)</u>

本公司本期实现净利润 14,044,057.06 元，加期初未分配利润 -941,984,095.56 元，可供分配利润 -927,940,038.50 元，故本公司本期无利润分配计划。

附注五.27、主营业务收入及成本

分行业信息

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
房地产开发	218,666,854.34	240,602,915.69	163,795,154.91	148,472,961.27	54,871,699.43	92,129,954.42
房屋租赁收入	91,246,445.62	71,219,228.25	32,453,744.99	26,938,995.35	58,792,700.63	44,280,232.90
建筑施工安装	73,147,158.43	33,064,837.93	64,070,801.35	28,362,174.85	9,076,357.08	4,702,663.08
物业管理	62,322,291.49	61,875,531.40	57,559,536.93	49,954,817.97	4,762,754.56	11,920,713.43
旅游酒店						
饮食服务	17,527,905.98	16,726,504.29	14,009,990.78	14,086,051.29	3,517,915.20	2,640,453.00
商品流通	299,417,848.86	181,887,683.41	283,626,745.47	159,770,241.90	15,791,103.39	22,117,441.51
其他	12,518,977.38	28,098,336.77	3,506,018.71	5,113,098.78	9,012,958.67	22,985,237.99
公司内部行 业间相互抵销	26,795,389.12	17,223,665.77	24,029,640.97	13,721,127.30	2,765,748.15	3,502,538.47
合 计	748,052,092.98	616,251,371.97	594,992,352.17	418,977,214.11	153,059,740.81	197,274,157.86

分地域信息

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
境 内	770,866,087.43	623,727,241.90	617,356,667.77	431,033,016.04	153,509,419.66	192,694,225.86
境 外	3,981,394.67	9,747,795.84	1,665,325.37	1,665,325.37	2,316,069.30	8,082,470.47
公司内部行业 间相互抵销	26,795,389.12	17,223,665.77	24,029,640.97	13,721,127.30	2,765,748.15	3,502,538.47
合 计	748,052,092.98	616,251,371.97	594,992,352.17	418,977,214.11	153,059,740.81	197,274,157.86

本期收入前五位客户销售额合计 29,211,860.00 元，占全部收入的 3.91%。

本期主营业务成本较上期增加了 42.01%，但主营业务收入仅较上期增加了 21.39%，主要原因在于本期进出口业务增加，该业务利润率低；同时上期楼宇销售部分为早期开发的房产，该部分房产由于历史原因毛利率较高，本期楼宇销售大部分为近期开发之房产，毛利率较早期房产低。

附注五.28、其他业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务税金		其他业务利润	
	2002 年	2001 年	2002 年	2001 年	2002 年	2001 年	2002 年	2001 年
房租及水电 管理费	18,299,184.14	19,813,427.79	3,063,574.34	3,310,573.06	741,072.94	318,227.86	14,494,536.86	16,184,626.87

承包费	3,930,935.50	3,320,893.89	--	--	125,282.33	--	3,805,653.17	3,320,893.89
其他	1,116,808.90	2,860,722.74	88,346.29	30,611.57	47,344.17	176,141.28	981,118.44	2,653,969.89
合计	23,346,928.54	25,995,044.42	3,151,920.63	3,341,184.63	913,699.44	494,369.14	19,281,308.47	22,159,490.65

附注五.29、管理费用

本期管理费用较上期减少 69.60%，其主要原因系上期计提大额存货跌价准备而本期相对计提较小。

附注五.30、财务费用

项 目	2002	2001
利息支出	107,647,233.71	108,832,734.96
减：利息收入	10,629,350.33	8,137,260.24
汇兑损失	935,234.46	2,813,688.81
减：汇兑收益	1,374,142.01	2,090,086.31
其他	487,097.00	720,319.35
合 计	97,066,072.83	102,139,396.57

附注五.31、投资收益

项 目	2002	2001
股票投资收益	56,241.98	49,075.72
债权投资收益	12,265,830.56	22,500.00
联营或合营企业分配来的利润	--	21,474,941.22
年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(40,423,202.93)	(467,295.80)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,349.64)
股权投资转让收益*	180,342,548.95	792,817.95
计提长期投资减值准备	(351,847.82)	(65,700,210.29)
其他投资收益	5,384,530.86	9,431,659.98
合计	155,876,752.96	(35,793,860.86)

* 经股东大会授权，本公司之全资附属企业香港新峰企业有限公司本期将所持广东汕头海湾大桥有限公司权益以总价 3.22 亿元人民币转让，截止期末，该转让业已获得相关政府部门审批，款项已经收讫，并已办理权益交割，因此本公司确认交易实现。

本期投资收益较上期大幅增加，主要原因系本期出售广东汕头海湾大桥有限公司权益获取收益。

附注五.32、营业外收入

项 目	2002	2001
违约金收入	2,719,481.58	2,004,117.00

罚款收入	28,113.20	88,518.26
处置固定资产净收益	186,482.97	61,243.71
其他	330,376.57	135,462.25
合 计	3,264,454.32	2,289,341.22

附注五.33、营业外支出

项目	2002	2001
违约金及罚款支出	2,747,546.27	1,565,783.61
诉讼仲裁赔偿损失	948,026.29	29,873,181.19
无形资产减值准备	--	10,377,153.00
固定资产减值准备	--	1,641,396.59
处置固定资产净损失	47,480.05	130,988.70
固定资产盘亏	--	5,456.86
捐赠支出	44,000.00	--
其他	99,062.74	204,223.33
合计	3,886,115.35	43,798,183.28

附注五.34、其他与经营活动有关的现金

项目	2002 年
收到的其他与经营活动有关的现金	
保证金	7,222,032.17
利息收入	10,629,350.33
违约金收入	2,719,481.58
退回的保险金	1,376,200.00
关联公司往来	47,463,769.16
其他公司往来	2,500,000.00
其他货币资金减少额	29,617,199.75
其他	9,710,195.82
合计	111,238,228.81

项目	2002 年
支付的其他与经营活动有关的现金	
营业及管理性费用	37,297,304.67
诉讼费及违约赔偿损失	18,349,371.79
垫支款项	12,586,604.02
关联公司往来	18,668,500.72
其他公司往来	1,073,143.62

合并范围变更减少现金	11,221,859.81
其他	14,132,318.09
合计	113,329,102.72

附注五.35、现金和现金等价物调节表

项 目	2002 年	2001 年
货币资金余额（附注五.1）	249,340,886.37	343,896,483.35
减：其他货币资金	146,492,828.42	176,110,028.17
现金及现金等价物	102,848,057.95	167,786,455.18

附注六 母公司财务报表主要项目附注

附注六.1、应收账款

账龄	2002.12.31			2001.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	49,614,194.29	76.84%	--	89,047,062.80	85.32%	--
1-2 年	1,333,043.50	2.06%	--	1,928,468.38	1.85%	--
2-3 年	1,301,933.50	2.02%	--	1,198,628.38	1.15%	--
3 年以上	12,317,488.50	19.08%	--	12,198,628.38	11.68%	--
合计	64,566,659.79	100.00%	--	104,372,787.94	100.00%	--

附注六.2、其他应收款

账龄	2002.12.31			2001.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	61,281,401.12	3.40	--	155,598,828.80	7.97	11,476,590.15
1-2 年	231,893,202.28	12.87	36,729,160.36	138,231,363.88	7.08	15,131,169.22
2-3 年	117,195,645.72	6.50	--	20,521,414.65	1.05	--
3 年以上	1,391,897,275.04	77.23	890,699,552.57	1,639,140,221.05	83.90	1,027,455,279.62
合计	1,802,267,524.16	100.00	927,428,712.93	1,953,491,828.38	100.00	1,054,063,038.99

附注六.3、存货

项 目	2002.12.31		2001.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	825,343,924.33	351,935,353.00	802,791,627.41	351,935,353.00
开发产品	183,498,093.24	18,400,846.51	190,483,411.02	17,000,846.51
出租开发产品	556,497,737.61	30,115,000.00	575,340,765.18	30,115,000.00
合计	1,565,339,755.18	400,451,199.51	1,568,615,803.61	399,051,199.51

附注六.4、长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	508,272,001.69	(26,800,943.86)	1,633,967.92	479,837,089.91
其中：对子公司投资	268,898,473.78	(26,585,888.79)	--	242,312,584.99
对合营公司投资	113,263,140.61	(215,055.07)	--	113,048,085.54
对联营公司投资	--	--	--	--
对其他股权投资	126,110,387.30	--	1,633,967.92	124,476,419.38
长期债权投资	--	--	--	--
其中：国债投资	--	--	--	--
合 计	508,272,001.69	(26,800,943.86)	1,633,967.92	479,837,089.91
减：长期投资减值准备**	118,329,188.85	--	--	118,329,188.85
长期投资净额	389,942,812.84			361,507,901.06

* 长期股权投资

A. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价	减值准备
吉林恒和制药股份有限公司	法人股	16,825,000.00	13.64%	16,825,000.00	16,825,000.00	*1	--

*1 如附注五.8A所述。

B. 其他股权投资

公司名称	投资期限	初始投资金额	本期权益调整	累计权益增（减）	期末余额	直接投资比例	间接投资比例	减值准备
深圳深房（集团）上海房地产开发公司	1993.9-	30,000,000.00	--	(30,000,000.00)	--	100%	--	-
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	1997.8-2003.1	20,000,000.00	(113,712.59)	5,204.21	20,005,204.21	100%	--	-
深圳市深房集团宝安开发有限公司	1993.5-2013.5	19,000,000.00	(598,176.94)	1,152,982.18	20,152,982.18	95%	5%	-
深圳市深房百货有限公司	1998.6-2008.6	9,500,000.00	67,181.79	3,407,267.18	12,907,267.18	95%	5%	-
深圳市物业管理有限公司	1986.12-2016.12	6,887,500.00	(3,295,549.63)	26,277,467.02	33,164,967.02	95%	5%	-
深圳市新峰房产交易评估有限公司	1993.3-2013.3	4,883,000.00	(1,420,585.72)	5,852,821.17	10,735,821.17	95%	5%	-
深圳市深房保险代理有限公司	1994.5-2014.5	4,750,000.00	(522,715.84)	(3,348,970.00)	1,401,030.00	95%	5%	--
深圳市深房投资有限公司	1997.9-2027.9	9,000,000.00	(227,665.37)	(227,665.37)	8,772,334.63	90%	10%	--
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	1996.10-2006.10	11,809,500.00	154,252.37	(368,605.98)	11,440,894.02	100%	--	-
深圳圳通工程有限公司		4,600,000.00	1,233,487.45	2,459,069.85	7,059,069.85	73%	27%	-
深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	29,750,000.00	(175,776.35)	459,770.51	30,209,770.51	70%	30%	-
深圳海燕大酒店有限公司	1993.10-2013.10	20,430,000.00	(2,179,482.78)	17,090,530.43	37,520,530.43	68.1%	31.9%	--
深圳市华展建设监理有限公司	1994.11-2009.11	6,000,000.00	(1,081,748.70)	(1,054,359.33)	4,945,640.67	75%	--	--

深圳市数码树投资有限公司	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(723,177.25)	2,555,876.03	16,555,876.03	70%	--	--
新峰企业有限公司	1987.2-	556,500.00	--	(556,500.00)	--	100%	--	-
新峰置业有限公司	1992.5-	902,000.00	--	(902,000.00)	--	82%	--	-
美国长城地产有限公司	1988.4-	1,435,802.00	--	(1,435,802.00)	--	70%	--	-
启禄有限公司	1993.4-1990.10-	214,000.00	(1,720.00)	(1,720.00)	212,280.00	20%	80%	-
深圳市荣华机电工程有限公司	2010.10-1983-199	4,975,954.97	(359,926.04)	3,485,448.66	8,461,403.63	90%	10%	3,444,107.78
深圳市房地产综合服务公司	4.8	5,958,305.26	--	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100%	--	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司		4,500,000.00	--	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100%	--	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装饰公司		6,542,164.49	--	1,637,839.14	8,180,003.63	100%	--	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	--	(10,000,000.00)	--	100%	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	28,500,000.00	--	(28,500,000.00)	--	100%	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00	--	(500,000.00)	--	100%	--	--
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00	--	(906,630.00)	--	60%	--	--
百立有限公司	1987.9-1988-	201,100.00	--	(201,100.00)	--	100%	--	--
加拿大长城(温哥华)有限公司	2000.12	4,526.25	--	(4,526.25)	0.00	75%	--	--
北京新峰房地产开发有限公司	1994.5-	55,483,888.90	(14,903,731.08)	(48,491,659.24)	6,992,229.66	75%	25%	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-1992.8-2	2,680,000.00	--	(2,680,000.00)	--	100%	--	--
深圳竹园企业有限公司	022.8	36,179,040.40	--	16,111,631.05	52,290,671.45	合作	合作	18,892,047.95
广州穗新房地产公司	1992.7-1986.7-2	16,936,700.00	--	--	16,936,700.00	合作	--	--
深圳市沙头角南天商场	006.5	2,500,000.00	(215,055.07)	350,618.06	2,850,618.06	50%	--	-
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-1995.1-2	2,000,000.00	--	(554,574.44)	1,445,425.56	50%	--	1,445,425.56
深圳八方通短驳公司	025.1	10,500,000.00	--	--	10,500,000.00	35%	--	-
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6-1985.1-2	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	合作	--	9,969,206.09
罗浮山旅游开发公司	002.12-1990-201	9,600,000.00	--	--	9,600,000.00	合作	--	4,800,000.00
峰开杏花宾馆	6	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	合作	--	9,455,465.38
广发证券公司	1996.12-	30,880,000.00	--	--	30,880,000.00	2.45%	--	-
汕头新峰大厦	1992.7	69,914,657.83	(236,619.28)	(236,619.28)	69,678,037.55	--	--	58,547,652.27
合 计		511,905,940.57	(24,600,721.03)	(55,987,231.49)	455,918,709.08			118,329,188.88

C. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	摊销方法	本期摊销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10年	直线法	1,397,348.64	7,093,380.83

**** 长期投资减值准备**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资	118,329,188.85	--	--	118,329,188.85
其中：对子公司投资	15,219,391.58	--	--	15,219,391.58
对合营公司投资	44,562,145.02	--	--	44,562,145.02
对联营公司投资	--	--	--	--
对其他股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
长期债权投资	--	--	--	--
合计	118,329,188.85	--	--	118,329,188.85

附注六.5、主营业务收入与成本

业务	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
房地产开发	139,820,975.95	160,845,164.06	103,003,589.68	87,866,853.10	36,817,386.27	72,978,310.96
房屋租赁	43,812,963.52	41,081,017.54	22,597,946.65	22,521,308.37	21,215,016.87	18,559,709.17
利息	3,790,713.66	7,862,248.38	--	--	3,790,713.66	7,862,248.38
停车费	761,117.00	704,358.00	401,580.93	--	359,536.07	704,358.00
合 计	188,185,770.13	210,492,787.98	126,003,117.26	110,388,161.47	62,182,652.87	100,104,626.51

附注六.6、管理费用

本期管理费用为-58,295,689.55元的主要原因系,本公司之纳入合并全资附属公司香港新峰企业有限公司,其以前年度因严重资不抵债,本公司将对其债权提取大额坏账准备,而本年度,其因如附注五.31*所述等原因而获取大额利润,本公司依此将对其坏账准备冲减158,507,474.84元所致。

附注六.7、投资收益

项 目	2002年度
债权投资收益	--
年末调整的被投资公司权益净增减的金额(纳入合并范围)	6,395,942.84
年末调整的被投资公司权益净增减的金额(未纳入合并范围)	(16,324,316.80)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)
计提长期投资减值准备	--
其他投资收益	5,151,529.28
合 计	(6,174,193.32)

附注六.8、所得税纳税调节表

项 目	2002年度
净利润	16,584,700.80
加：纳税调整增加数	
其中：坏帐准备纳税调整额	(126,634,326.06)
罚款、罚金或滞纳金纳税调整额	807,586.64
存货跌价准备纳税调整额	1,400,000.00
投资损失纳税调整额	9,928,373.96

合计	(114,498,365.46)
减：纳税调整减少额	--
纳税调整后所得	(97,913,664.66)
减：弥补以前年度亏损	--
应纳税所得额	(97,913,664.66)
适用税率	15%
应缴所得税	--

附注六.9、现金和现金等价物调节表

项 目	2002 年	2001 年
货币资金余额	137,372,999.90	202,989,710.19
减：其他货币资金	124,123,441.75	167,346,810.03
现金及现金等价物	13,249,558.15	35,642,900.16

附注七 关联方关系及其交易

1、关联方关系

<1>、存在控制关系的关联方

本公司除如附注四.1 及附注四.2 所述以外，尚有下列存在控制关系的关联方：

关联方名称	经济性质 或类型	法 定 代表人	注册 地址	与本公司 关系	主营 业务
深圳市建设投资控股有限公司	全民所有制	张宜军	深圳	母公司	*

* 工业与民用建筑的总承包、建筑施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营等。

<2>、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
深圳市建设投资 控股有限公司	150,000 万元	--	--	150,000 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如附注四.1 及附注四.2 所述，本期无变化。

<3>、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	直接 比例	间接 比例
深圳深房（集团）上海房地产开发公司*	30,000,000.00	--	--	30,000,000.00	100%	--
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	100%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	19,000,000.00	--	--	19,000,000.00	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	6,887,500.00	--	--	6,887,500.00	95%	5%
深圳市新峰房产交易评估有限公司**	4,883,000.00	--	--	4,883,000.00	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00	--	--	4,750,000.00	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	90%	10%
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	11,809,500.00	--	--	11,809,500.00	100%	--
深圳圳通工程有限公司	7,300,000.00	--	--	7,300,000.00	73%	27%
深圳深房停车场有限公司	29,750,000.00	--	--	29,750,000.00	70%	30%

深圳海燕大酒店有限公司	20,430,000.00	--	--	20,430,000.00	68.1%	31.9%
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	75%	--
深圳市数码港投资有限公司	14,000,000.00	--	--	14,000,000.00	70%	--
新峰企业有限公司	556,500.00	--	--	556,500.00	100%	--
新峰置业有限公司	902,000.00	--	--	902,000.00	82%	--
美国长城地产有限公司	1,435,802.00	--	--	1,435,802.00	70%	--
启禄有限公司	212,280.00	--	--	212,280.00	20%	80%
深圳市荣华机电工程有限公司***	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	90%	10%
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	100%	--
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	--
深圳市特发房产建筑装修公司	6,542,164.49	--	--	6,542,164.49	100%	--
深圳市联华企业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	100%	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	28,500,000.00	--	--	28,500,000.00	100%	--
北京深房物业管理有限责任公司	500,000.00	--	--	500,000.00	100%	--
澳洲柏克顿有限公司	906,630.00	--	--	906,630.00	60%	--
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	100%	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	4,526.25	--	--	4,526.25	75%	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	55,483,888.90	--	--	55,483,888.90	75%	25%
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	100%	--
深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心	500,000.00	--	--	500,000.00	--	100%
深圳市数码港信息技术培训中心	--	600,000.00	--	600,000.00	--	100%
深圳市数码港通信有限公司	--	1,800,000.00	--	1,800,000.00	--	90%
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	121,265,000.00	--	--	121,265,000.00	--	90%

：详见附注四.2； **：详见附注四.2**； ***：详见附注四.2***。

<4>、不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳竹园企业有限公司	合营公司
广州穗新房地产公司	合营公司
深圳润华汽车贸易公司	合营公司
深圳八方通铁路公司	合营公司
罗浮山矿泉水饮料公司	合营公司
罗浮山旅游开发公司	合营公司

昆山调峰电力有限公司	合营公司
江门新江房地产有限公司	合营公司
西安新峰房地产商贸有限公司	合营公司
深圳赛博数码广场有限公司	联营公司
云南鲲鹏航空服务有限公司	联营公司

2、关联方交易

<1>、工程施工

关联方名称	本年数		上年数	
	金额	占年度开发成本增加百分比	金额	占年度开发成本增加百分比
深圳市荣华机电工程有限公司	272,000.00	1.02%	5,209,664.00	3.77%

定价政策：工程招标定价。

<2>、关键管理人员报酬

本公司关键管理人员本年度年薪如下：

董事长 22 万元；董事总经理 22 万元；董事副总经理 17 万元；董事财务总监 17 万元；董事总经理助理 15 万元；监事会主席 22 万元；监事 4 人，各 12 万元；副总经理 3 人，各 17 万元；总经济师 17 万元；另有 4 位董事未在本公司领取报酬。

3、关联方应收、应付款项

项目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2002.12.31	2001.12.31	2002.12.31	2001.12.31
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	2.07%	2.71%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.61%	0.80%
	广东省封开县联峰水泥厂制造公司	7,401,422.40	4,271,422.40	1.46%	1.11%
	西安新峰物业商贸有限公司	7,516,730.00	4,017,530.00	1.49%	1.04%
	深圳市联华企业公司	16,026,216.60	14,917,765.68	3.17%	3.86%
	北京新峰房地产开发经营有限公司	39,626,903.29	82,595,700.44	7.83%	21.39%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,050,541.04	89,776,217.79	17.60%	23.24%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.48%	3.25%
	深圳市房地产综合服务公司	798,665.11	755,123.11	0.16%	0.20%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,241,306.70	8,241,306.70	1.63%	2.13%
	昆山调峰电力有限公司	--	221,191.38	0.00%	0.06%
	深圳市荣华机电工程有限公司	882,395.56	1,399,367.56	0.17%	0.36%
	深圳市竹园企业有限公司	8,269,187.79	7,001,748.81	1.63%	1.81%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	42,968,486.86	42,968,486.86	8.49%	11.13%
	深圳市数码港通信有限公司	8,000,000.00	--	1.58%	--
	深圳八方通铁路公司	25,623,115.50	24,936,050.00	5.06%	6.46%

	深圳深房(集团)上海房地产开发公司*	148,919,483.21	--	29.43%	--
应收账款	深圳赛博数码广场有限公司	2,780,544.30	536,760.00	2.09%	0.36%
	深圳市新峰房产交易评估有限公司*	7,099,851.77	--	5.34%	--
其他应付款	深圳市联华企业公司	250,033.90	250,033.90	0.05%	0.05%
	北京新峰房地产开发经营有限公司	5,000,000.00	1,021,999.99	0.96%	0.20%
	深圳市特发房产建筑装修公司	1,028,012.16	1,028,012.16	0.20%	0.20%
	深圳市荣华机电工程有限公司	706,809.81	706,809.81	0.14%	0.14%
	深圳市竹园企业有限公司	27,815,006.84	27,265,874.76	5.35%	5.28%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	--	192,190.88	0.00%	0.04%
	深圳市建设投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	9.62%	9.69%
	深圳市新峰房产交易评估有限公司*	18,756,230.20	--	3.61%	--
长期应付款	广州穗新房地产公司	35,922,200.36	35,900,200.36	65.62%	65.31%
应付股利	深圳市建设投资控股有限公司	138,764,000.00	138,764,000.00	100%	100%

* 如附注四.4 所述,由于合并范围变更,上期纳入合并,与本公司往来已作合并抵销;本期未纳入合并,故披露。

附注八 或有事项

(一) 未决诉讼、仲裁

1、1997 年 3 月 21 日,本公司与保兴房地产开发(深圳)有限公司(以下简称保兴公司)签订一份《国兴大厦股权转让合同书》,根据合同规定,本公司将所持有的国兴大厦项目 68%的权益以人民币 14,500 万元价款转让给保兴公司,且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后,尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司,本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院“(2001)粤高法经一初字第 7 号”民事判决书于 2002 年 9 月 28 日判决:保兴公司须支付尚欠本公司的转让款 98,948,060.00 元人民币及利息。截止期末,此案尚待二审审理判决。依据谨慎性原则,本公司对上述交易未结转收入(已收款部分暂挂其他应付款),截至 2002 年 12 月 31 日止,本公司帐面存货中仍包含上述房产计 166,109,047.00 元,但相关房产产权已登记至保兴公司名下,本公司为此已计提 69,907,107.00 元损失准备。

2、1993 年 6 月 26 日,本公司与原哈尔滨建筑工程学院(现已并入哈尔滨工业大学)签订了一份《全面合作合同书》,但至 1995 年 9 月原哈尔滨建筑工程学院将本公司提供的人民币 22,120,500.00 元挪作他用,至今未能归还,本公司遂向哈尔滨工业大学提起诉讼,哈尔滨市中级人民法院已于 2002 年 12 月 16 日受理此案。同时(1993 年 6 月 26 日),本公司的全资子公司香港新峰企业有限公司与哈尔滨建筑大学科技开发总公司(现为哈尔滨工业大学建筑科技发展有限公司)共同签订《哈尔滨建峰科技发展有限公司合同书》,本公司及香港新峰企业有限公司共为此投资本金 55,960,000.00 元,1996 年 5 月 15 日,香港新峰企业有限公司又与哈尔滨建筑大学科技开发总公司签订了一份《承包经营合同》,约定由哈尔滨建筑大学科技开发总公司单方承包经营,承包期十三年,并按期向香港新峰企业有限公司交纳承包金,最终目标是“还清本公司的全部投资本金及利息”,原哈尔滨建筑大学(现已并入哈尔滨工业大学)为此做了担保。但原哈尔滨建筑大学科技开发总公司及原哈尔滨建筑大学从未向香港新峰企业有限公司交纳过承包金。香港新峰企业有限公司遂向哈尔滨工业大学建筑科技发展有限公司、哈尔滨工业大学提起诉讼,黑龙江省高级人民法院已于 2003 年 1 月 21 日受理此案。截至 2003 年 3 月 31 日止,此两案正在审理中。本公司账面长期股权投资余额为 18,799,905.25 元,已全额计提减值准备,账面长期债权投资余额为 76,801,904.16 元,本公司已计提减值准备 56,975,108.88 元。

3、2001年8月20日，本公司向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，请求裁决深圳市巨邦企业总公司因其提前收回土地使用权所应给本公司的补偿，该案尚在审理中。2002年12月16日，本公司向深圳市中级人民法院起诉，请求深圳竹园企业有限公司返还本公司垫付的竹园公寓工程款人民币3733万元及利息，该案尚在审理中。截至2002年12月31日止，本公司帐面的在建工程中仍包含竹园公寓工程成本38,256,853.49元，该工程系以深圳竹园企业有限公司名义所报建，现工程已停工。本公司认为可合理预计能够收回该款项或取得相应之赔偿，故对此未计提损失准备。

4、美国土地诉讼情况：本公司之子公司美国加州长城地产公司（以下简称“长城公司”）之位于加州洛杉矶百老汇大道744-788号之地段土地，于2000年8月15日被他人非法转予第三者，且被第三者向美国某银行抵押贷款65万美元。现长城公司已向美国加州高等法院提起诉讼，请求判决有关转让无效并赔偿一切损失及诉讼费用，以及宣判长城公司为该土地之法定产权拥有人。截至2002年12月31日止，案件尚未开庭，据本公司现有资料显示2002年较之2001年并无实质性进展和新增不利影响。该土地现账面余额为人民币122,664,021.00元，本公司已计提跌价准备104,723,917.00元。

（二）债务担保

项 目	币别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	15,494.00
	美元	377.51
对合营公司担保	人民币	929.28
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	15,605.42

（三）资产抵押

抵押物	币别	抵押物帐面价值（万元）
定期存单	人民币	5,400.00
	港币	1,500.00
	美元	300.00
存货	人民币	52,997.38
固定资产	人民币	21,396.12
无形资产	人民币	4,692.15

上述资产已被用于抵押贷款人民币41,600.00万元，港币16,333.46万元，美元517.51万元。

（四）其 他

本公司于1991年12月21日与深圳市饮食服务公司（现名深圳市巨邦企业总公司以下简称“巨邦公司”）签订了《合作经营深圳竹园企业有限公司合同书》，由于执行合作条款产生分歧，巨邦公司于2000年3月18日向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁，该会于2001年5月17日以“[2001]深国仲结字第27号”裁决书裁定：终止上述合作合同，依法对深圳竹园企业有限公司（以下简称竹园公司）进行清算。截止2002年12月31日止，竹园公司尚处于经营状态之中，且由巨邦公司控制经营，本公司尚未能与巨邦公司就如何执行上述仲裁决定达成协议。如附注五.8所述，本公司对竹园公司长期投资余额86,264,970.24元，已计提减值准备18,892,047.80元。

附注九 资产负债表日后事项

本公司无应披露之资产负债表日后事项。

附注十 其他重大事项

2002 年 12 月 31 日，本公司之子公司—新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司（以下简称“武汉新峰”）与武汉市土地整理储备供应中心（以下简称“土地中心”）签定《国有土地储备补偿协议书》共同约定：武汉新峰将其拥有的位于江岸区解放公园路 83 号面积为 33,933.00 平方米的土地使用权由政府收回，交由土地中心储备，由土地中心给予武汉新峰适当补偿。截止 2002 年 12 月 31 日，该协议尚待履行。武汉新峰该项资产账面价值为 92,066,809.72 元。

附注十一 补充资料

1、 财务报表差异调节表

	净利润（千元）	净资产（千元）
按国际会计准则	33,863	879,982
转回投资物业的折旧及摊销费用	(17,175)	(54,382)
短期投资市价的调整	(4)	(1,276)
上年费用确认的时间性差异	(1,243)	(210)
固定资产成本确认的差异	--	202,149
冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	7,093
其他	--	(266)
按 < 企业会计制度 >	14,044	1,033,090

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

编制单位:深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2002年

报告期间	净资产收益率		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	12.49%	12.57%	0.1275	0.1275
营业利润	-13.56%	-13.65%	-0.1384	-0.1384
净利润	1.36%	1.37%	0.0139	0.0139
扣除非经常性损益后的净利润	-16.04%	-16.15%	-0.1638	-0.1638

二. 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：

P

ROE=-----

$$\frac{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}{P}$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E₀为期初净资产；E_i为当期发行新股或债转股等新增净资产；

E_j为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j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：

P

EPS=-----

$$\frac{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}{P}$$

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；

S_i为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀为报告期月份数；

M_i为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经营性损益扣除项目包括处置股权损益180,342,548.95元、营业外收入3,264,454.32元、营业外支出3,886,115.35元，合计179,720,887.92元。

上述2002年度母公司及合并的会计报表和有关附注，系我们按照《企业会计准则》、以及财政部2000.12.29颁布的《企业会计制度》及有关规定编制。

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日 期：

日 期：

日 期：