

深圳市物业发展（集团）股份有限公司2003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 三位董事因故未能出席本次会议，但均于会前审议了会议材料。其中，董事郭元先、杨顺成委托田承刚董事长，张建军委托孔雨泉对本次会议所涉的全部议题投了赞成票。

1.3 武汉众环会计师事务所为本公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对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、财务部经理章渭声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

§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：元

	2003 年(本年)	2002 年(上年)	本年比上年增减(%)	2001 年
--	------------	------------	------------	--------

主营业务收入	1,079,474,318.91	781,284,955.43	38.17	1,021,639,372.64
利润总额	121,676,376.73	44,508,865.86	173.38	105,881,181.71
净利润	77,001,831.44	34,622,176.84	122.41	86,206,309.75
扣除非经常性损益的净利润	124,021,158.47	35,892,303.95	245.54	82,422,278.91
	2003 年(本年末)	2002 年(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2001 年末
总资产	2,437,227,899.69	2,607,979,385.36	-6.55	2,440,084,079.97
股东权益(不含少数股东权益)	474,222,712.97	337,903,702.25	40.34	277,151,339.50
经营活动产生的现金流量净额	187,629,855.85	-34,585,671.37	-----	133,563,365.47

3.2 主要财务指标

	2003 年(本年)	2002 年(上年)	本年比上年增减(%)	2001 年
每股收益	0.142	0.064	121.88	0.159
每股收益	0.142	0.064	121.88	0.159
净资产收益率	16.24%	10.25%	58.44	31.10%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	26.15%	12.19%	114.52	35.42%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.346	-0.064	-----	0.247
	2003 年(本年末)	2002 年(上年末)	本年比上年增减(%)	2000 年末
每股净资产	0.875	0.624	40.22	0.512
调整后的每股净资产	0.513	0.146	251.37	0.076

3.3 国内外会计准则差异

☒ 适用 ☐ 不适用

境内、外会计制度计算的净利润的差异如下：

单位：元

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

§ 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、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	截至报告期末 ,本公司股东总户数 44208 户 ,其中 A 股 35813 户 , B 股 8395 户。					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	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 （ 国 有 股 东 或 外 资 股东 ）
深圳市建设投资控股公司	0	323,747,713	59.75	未流通	无	国有股
深圳市投资管理公司	0	56,628,000	10.45	未流通	无	法人股
深圳市国贸物业管理公司工会	0	2,516,800	0.46	未流通	无	法人股
深圳经济特区免税商品公司	0	1,573,000	0.29	未流通	无	法人股

游贤惠	1,088,174	1,088,174	0.20	流通	无	A 股公众股
上海肇达投资咨询有限公司	0	1,010,000	0.19	未流通	无	法人股
大鹏证券有限责任公司	0	786,500	0.15	未流通	无	法人股
上海昆凌工贸有限公司	0	629,200	0.12	未流通	无	法人股
上海致真投资咨询有限公司	0	480,000	0.09	未流通	无	法人股
YUEN,SUI 袁瑞	430,700	430,700	0.08	流通	无	B 股
前十名股东关联关系或一致行动的说明	前三名股东之间不存在关联关系，其余未知。					
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	年末持流通股数量（股）		种类（A、B、H 股或其它）			
游贤惠	1,088,174		A			
YUEN,SUI 袁瑞	430,700		B			
李雅洁	416,600		A			
周 亭	414,917		A			
瑞通实业公司	401,608		B			
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL (H.K.)LTD	400,000		B			
邓少萍	392,898		B			
冯文彬	361,208		B			
杨添丁	360,000		A			
黄钧泉	340,010		B			
前十名流通股股东关联关系的说明			未知是否存在关联关系			

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

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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
郭元先	深圳市建设投资控股公司	副总裁	2002.6	否
王慧敏	深圳市建设投资控股公司	人力资源部经理	2002.11	否
李 真	深圳市投资管理公司任	总裁助理、办公室主任	2001.11	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	590.05 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	169.96 万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	133.67 万元
独立董事津贴	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	郭元先、王慧敏、李真

报酬区间	人数
47 万元以上	3
35 万元以上	6
27 万元以上	5

§ 6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

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

- 1、部分房地产项目达到竣工结算条件，导致净利润增加；
- 2、报告期内增加了资本公积，包括债务重组收益 39,029,293.21 元、将长期挂帐无需支付的应付款 20,197,224.05 元转入以及下属子公司接受非现金资产捐赠 90,662.02 元所致。
- 3、本年度经营活动产生的现金流量净额为 18763 万元，是由于加大销售及资金回笼力度，扭转了上年该项指标为负数的局面。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率	主营收入比上年增减 (%)	主营成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	899838	525832	41.56	69.90	47.30	27.48
物业管理及租赁	123633	98781	20.10	2.77	9.96	-20.65
商业零售	37980	34966	7.94	-62.53	-50.51	-73.79
出租车客运	28359	7249	74.44	-15.49	-16.20	0.30
旅游饮食	5942	2857	51.92	3.25	35.13	-17.93
其中：关联交易	82040	---	---	---	---	---
关联交易定价原则	由交易双方依据市场价格进行协商确定的					
必要性持续性说明	本次交易将对减少本公司存量房产，改善流动资金状况，提高盈利能力产生积极的影响。					

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	845270	13.9
华东	211730	229.14
海南	22470	-40.84

6.4 采购和销售客户情况

前五名销售客户销售金额合计	——	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）

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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		150467 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	150467 千元	

参股公司名称		上海深圳物业发展有限公司	
本期贡献的投资收益		49684 千元	占上市公司净利润的比重 ——
参股公司	经营范围	房地产开发经营	
	净利润	49684 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

☒ √ 适用 ☐ 不适用

主营业务赢利大幅增加原因是本报告期房地产销售增加，结转收入。

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

☒ √ 适用 ☐ 不适用

	金额（千元）		占利润总额的比例（%）	
	2003 年	2002 年	2003 年	2002 年
利润总额	121,676	44,509	-	-
主营业务利润	363,255	226,583	298.54	509.07
其他业务利润	1,579	11,723	1.30	26.33
期间费用	182,500	194,604	149.99	437.22
投资收益	-15,362	-15,266	-12.63	-34.30
补贴收入	0	0	0.00	0.00
营业外收支净额	-45,297	16,073	-37.23	36.11
说明：				
1、报告期间利润总额比上年同期增长 173%，主要原因是本报告期房地产销售增加，结转收入。				
2、期间费用同比减少 12,104 万，主要原因是公司加大了成本费用控制力度。				
3、投资收益与去年相比，变化不大。				
4、营业外收支净额本年变化较大，主要原因是本报告期营业外支出中有 50,002,304.07 元的诉讼事项预计负债。				

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ √ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司经营业务稳定增长，资产质量提升，财务状况稳健。年内确定的待开发项目为本公司可持续发展提供了坚实的基础。

单位：人民币千元

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

说明：

总资产减少主要是因为本年度公司加大了应收款催收力度，应收款项减少所致。

存货减少主要是因为本年度销售商品房，结转相应成本所致。

长期负债减少主要是因为公司偿还了部分长期银行借款。

股东权益增加主要是因为公司实现净利润77001831.44元以及债务重组收益39,029,293.21元、将长期挂帐无需支付的应付款20,197,224.05元转入及子公司接受非现金资产捐赠90,662.02元所致。

主营业务利润增加主要是因为房地产销售，结转收入所致。

利润增加主要是因为主营业务利润增加所致。

现金及现金等价物净增加额增加主要是因为房地产销售，回笼资金所致。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：千元

项目名称	投资金额	项目进度	项目收益情况	项目收益率
都市金堡项目	113000	年底部分封顶	年底未竣工	——
皇御苑 B 区	342670	年底竣工入伙	销售 51%	20%
上海田园都市四、五期	110000	四期竣工、五期封顶	四期销售 100%	19%
合 计	565670	——	——	——

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ √ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

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

如会计报表附注（八）2（1）所述，本公司为金田实业（集团）股份有限公司

(简称“金田公司”)向交行长春分行贷款 5900 万元提供担保。由于金田公司到期不能履行还款义务,交行长春分行要求本公司承担连带保证责任。在案件审理过程中,本公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行,吉林省高院已对该财产进行了查封。该行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了本公司国贸商业大厦 18 套房产;于 2004 年 3 月 31 日查封了公司开发的俊峰丽舍 169 套在建房产的产权。本公司认为上述查封属于超额查封,公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议,并要求对所查封房产予以解封。

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

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

6.15 董事会新年度的经营计划

☒ 适用 ☐ 不适用

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

2004 年度本公司将切实做好以下几方面的工作:

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

2、继续完善公司总部部门目标责任书、二级公司“双文明”责任书和房地产项

目责任书管理，进一步提升经营管理水平。

3、加强收益性物业租赁经营工作，成立租赁部，按事业部制运营，专司租赁业务。

4、抓紧土地储备工作，增强可持续发展后劲。

5、面对国企改革的大形势，积极进取、开拓创新，充分考虑公司利益和股东利益。

新年度盈利预测（如有）

☐ 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

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

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☒ 适用 ☐ 不适用

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（如是，说明定价原则）
MEI HONG ,LIN澳洲悉尼商业楼宇	2003年1月	1350.56万港币	-	53.56万港币	否
招商银行、福民大厦裙楼一层	2003年8月	6558万元	——	3903万元	否

上述出售资产事项(1)是公司清理历史遗留问题；(2)是盘活公司存量房产。这对公司收回投资，改善资金状况有积极的作用，不影响公司业务的连续性和管理层稳定性。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	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
金田公司	1998 年 6 月	600 万	保证	11 个月	否	否
金田公司	1998 年 10 月	5900 万	保证	6 个月	否	否
担保发生额合计			6500 万			
担保余额合计			6500 万			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			7000 万			
违规担保总额			0			
担保总额占公司净资产的比例			13%			

7.4 关联债权债务往来

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市建设投资控股公司	765	765		
深圳市建设集团财务公司			0	2,000
深圳市建设投资控股公司			-2,600	0
深圳市建设投资控股公司			-1,000	0
深圳市建设投资控股公司			-2,945	0

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☐ 适用 ☒ √ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ √ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

7.8 独立董事履行职责的情况

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

监事会就董事会对非标意见的说明意见如下：

武汉众环会计师事务所出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。监事会对审计报告中强调事项所涉及的情况进行了认真地查询了解，监事会认为公司董事会和管理层对所述事项所作的说明是符合公司实际情况的，所采取的相关会计处理方法是符合财务会计政策的。

§ 9 财务报告(附后)

9.1 审计意见

审 计 报 告

武众会(2004)305 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

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

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

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

此外，我们提醒会计报表使用人关注：

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

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

该异议正在被审查的过程中。

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

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

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

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

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

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

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 谢峰

中国注册会计师 刘婕

中国

武汉

2004 年 4 月 15 日

9.2 解释性说明意见涉及事项的财务报告附注内容：

八、或有事项

1. 未决诉讼

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

(2) 1993 年公司与深圳市海滨物业发展有限公司(现名: 深圳市基永物业发展有限公司, 以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》, 1999 年 1 月, 基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院起诉公司, 要求解除转让合同, 返还其已付的转让款及建设款。对此, 公司反诉对方要求支付剩余转让款, 并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。2001 年 7 月 29 日广东省高院判令基永公司应支付公司 14,386 万元转让款。2001 年 11 月 27 日, 公司向广东省高院申请强制执行, 本案正在执行过程中。由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议, 经省高院裁定, 解除公司对基永公司约 1 万平方米房产的查封。公司认为该裁定适用法律错误, 已向广东省高院提出异议, 该异议正在被审查的过程中。

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

8,229,398.00 元。

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

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

2.担保事项

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

由于金田公司到期不能履行还款义务，交行长春分行于 2000 年 4 月 14 日向吉林省高级人民法院（下称“吉林省高院”）起诉要求金田公司偿还本金及利息，要求公司承担连带保证责任。2001 年 8 月 3 日，吉林省高院一审判决公司承担连带保证责任。在案件审理过程中，公司查找到金田公司相应数额的财产并提供给吉林省高院和债权人交行长春分行，吉林省高院已对该财产进行了查封。由于公司积极协助交行长春分行实现其权利，该行同意暂不执行公司连带保证责任。但是，该行于 2003 年 12 月申请吉林省高院查封了公司国贸商业大厦 18 套房产；于 2004 年 3 月 31 日查封了公司开发的《俊峰丽舍》169 套在建房产的产权。公司认为上述查封属于超额查封，公司已就此向吉林省高级人民法院提出异议，并要求对所查封房产予以解封。

1997 年金田公司向农行深圳分行国贸支行（下称“国贸农行”）贷款人民币 600 万元，公司提供担保。金田公司到期未偿还贷款，国贸农行起诉金田公司及公司。

2000 年深圳市中级人民法院判决金田公司偿还本息，公司承担连带责任。在执行过程中，深圳中院应国贸农行申请查封了公司拥有的川投长钢法人股。公司已查找到金田公司相应数额的财产提供给国贸农行（已由深圳中院查封）。农行同意暂不要求公司承担连带责任。

9.3 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表和当年的现金流量表

合并资产负债表

会企 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	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(五)1	266,623,920.64	254,530,720.18
短期投资	(五)2	14,186,723.45	16,692,259.39
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(五)3(1)	72,239,912.28	124,797,355.70
其他应收款	(五)3(2)	165,756,530.07	237,751,289.87
预付账款	(五)4	13,848,347.77	21,256,532.71
应收补贴款			
存 货	(五)5	1,422,357,820.15	1,461,647,084.64
待摊费用	(五)6	94,241.97	164,259.95
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		1,955,107,496.33	2,116,839,502.44
长期投资:			
长期股权投资	(五)7	111,977,240.30	102,507,689.83
长期债权投资			
长期投资合计		111,977,240.30	102,507,689.83
固定资产:			
固定资产原价	(五)8(1)	415,182,059.30	413,122,291.90
减:累计折旧	(五)8(2)	125,007,479.55	125,314,296.81
固定资产净值		290,174,579.75	287,807,995.09
减:固定资产减值准备			
固定资产净额		290,174,579.75	287,807,995.09
工程物资			

在建工程			
固定资产清理	(五)9	-273,000.00	
固定资产合计		289,901,579.75	287,807,995.09
无形资产及其他资产:			
无形资产	(五)10	75,226,345.15	77,107,588.75
长期待摊费用	(五)11	3,000.00	10,119,794.32
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		75,229,345.15	87,227,383.07
递延税项:			
递延税款借项	(五)12	5,012,238.16	13,596,814.93
资 产 总 计		2,437,227,899.69	2,607,979,385.36

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表（续表）

会企 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

负债与股东权益	附注	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	(五)13	707,500,000.00	785,000,000.00
应付票据	(五)14	50,500,000.00	2,000,000.00
应付账款	(五)15	343,889,474.03	464,452,996.98
预收账款	(五)16	237,509,511.40	331,904,446.72
应付工资		722,241.95	2,919,405.70
应付福利费		10,398,538.78	12,304,652.98
应付股利	(五)17		29,453,647.24
应交税金	(五)18	56,845,070.63	14,470,858.10
其他应交款	(五)19	76,486.46	2,166.33
其他应付款	(五)20	137,412,863.72	180,821,343.79
预提费用	(五)21	70,664,568.59	92,889,387.47
预计负债	(五)22	50,002,304.07	

一年内到期的长期负债	(五)23	70,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,735,521,059.63	1,916,218,905.31
长期负债:			
长期借款	(五)24	130,000,000.00	250,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债	(五)25	97,484,127.09	103,856,777.80
长期负债合计		227,484,127.09	353,856,777.80
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		1,963,005,186.72	2,270,075,683.11
少数股东权益			
股 本	(五)26	541,799,175.00	541,799,175.00
减：已归还投资			
股本净额		541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	(五)27	396,864,322.87	337,547,143.59
盈余公积	(五)28	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金		62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失			
未分配利润	(五)29	-527,359,912.01	-604,361,743.45
外币报表折算差额			
股东权益合计		474,222,712.97	337,903,702.25
负债与股东权益总计		2,437,227,899.69	2,607,979,385.36

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合 并 利 润 表

会企 02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

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

五、净利润		77,001,831.44	34,622,176.84
-------	--	---------------	---------------

补充资料：

项 目	2003 年	2002 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	-2,105,872.77	-2,302,004.45
2.自然灾害发生的损失		
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额		
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

合并利润分配表

会企 02 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2003 年度	2002 年度
一、净利润	77,001,831.44	34,622,176.84
加：年初未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
其他转入数		
二、可供分配的利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45
减：应付优先股股利		

提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-527,359,912.01	-604,361,743.45

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

合并现金流量表

2003 年度

会企 03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	金 额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,030,976,140.88
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	(五)38	41,352,693.68
现金流入小计		1,072,328,834.56
购买商品、接受劳务支付的现金		587,651,960.87
支付给职工以及为职工支付的现金		89,940,573.13
支付的各项税费		57,152,654.49
支付的其他与经营活动有关的现金	(五)39	149,953,790.22
现金流出小计		884,698,978.71
经营活动产生的现金流量净额		187,629,855.85
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		3,051,057.63
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所		
收回的现金净额		27,143,213.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		30,194,270.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所		
支付的现金		12,831,612.70
投资所支付的现金		5,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		17,831,612.70
投资活动产生的现金流量净额		12,362,657.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		

其中:子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金		589,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		589,000,000.00
偿还债务所支付的现金		650,919,180.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		111,161,281.84
其中:子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		762,080,461.84
筹资活动产生的现金流量净额		-173,080,461.84
四、汇率变动对现金的影响		-129,619.00
五、现金及现金等价物净增加额		26,782,432.94

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

补 充 资 料	附 注	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		77,001,831.44
加：少数股东本期损益		
计提的资产减值准备		9,609,331.17
固定资产折旧		21,697,203.90
无形资产摊销		1,881,243.60
长期待摊费用摊销		10,116,794.32
待摊费用的减少（减：增加）		70,017.98
预提费用的增加（减：减少）		-21,794,057.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		-4,250,867.54
固定资产报废损失		
财务费用		30,560,489.31

	投资损失（减：收益）		13,192,045.21
	递延税款贷款（减：借项）		8,584,576.77
	存货的减少（减：增加）		42,449,316.42
增加）	经营性应收项目的减少（减：		-2,155,247.75
减少）	经营性应付项目的增加（减：		-48,504,176.37
	其他		49,171,354.55
	经营活动产生现金流量净额		187,629,855.85
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
	债务转为资本		
	一年内到期的可转换公司债券		
	融资租赁固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况：			
	现金的期末余额		266,623,920.64
	减：现金的期初余额	(五)40	239,841,487.70
	加：现金等价物的期末余额		
	减：现金等价物的期初余额		
	现金及现金等价物净增加额		26,782,432.94
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

资 产 负 债 表

会企 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	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		35,378,358.55	33,662,845.48
短期投资		2,468,182.16	3,698,420.48
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	(六)1	66,834,239.64	111,906,399.23
其他应收款		232,166,983.34	407,913,752.64
预付账款		969,007.16	319,824.58
应收补贴款			
存 货		269,040,554.30	282,310,710.83
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		606,857,325.15	839,811,953.24
长期投资:			
长期股权投资	(六)2	398,493,936.93	247,002,351.87
长期债权投资			
长期投资合计		398,493,936.93	247,002,351.87
固定资产:			
固定资产原价		323,441,177.51	333,848,610.41
减:累计折旧		88,928,775.23	81,961,834.93
固定资产净值		234,512,402.28	251,886,775.48
减:固定资产减值准备			
固定资产净额		234,512,402.28	251,886,775.48

工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		234,512,402.28	251,886,775.48
无形资产及其他资产:			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计			
递延税项:			
递延税款借项		335,518.26	3,873,112.65
资 产 总 计		1,240,199,182.62	1,342,574,193.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资 产 负 债 表(续表)

会企 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

负债与股东权益	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动负债:		
短期借款	527,500,000.00	695,000,000.00
应付票据		
应付账款	45,511,150.07	89,537,011.96
预收账款	22,677,148.83	20,397,032.75
应付工资		324,000.00
应付福利费	1,050,646.45	2,933,252.72
应付股利		29,453,647.24
应交税金	6,390,714.12	7,968,740.78
其他应交款	39,974.98	42,100.39
其他应付款	55,429,903.73	81,961,077.75
预提费用	56,303,627.40	77,053,627.40
预计负债	50,002,304.07	

一年内到期的长期负债		
其他流动负债		
流动负债合计	764,905,469.65	1,004,670,490.99
长期负债:		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
其他长期负债		
长期负债合计		
递延税项:		
递延税款贷项		
负债合计	764,905,469.65	1,004,670,490.99
股东权益:		
股 本	541,799,175.00	541,799,175.00
减：已归还投资		
股本净额	541,799,175.00	541,799,175.00
资本公积	396,864,322.87	337,547,143.59
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11
其中:法定公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
未确认的投资损失		
未分配利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45
外币报表折算差额		
股东权益合计	475,293,712.97	337,903,702.25
负债与股东权益总计	1,240,199,182.62	1,342,574,193.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司利润表

会企 02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

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

补充资料：			
项 目		2003 年	2002 年
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		-79,372.77	-2,302,004.45
2.自然灾害发生的损失			
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额			
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额			
5.债务重组损失			
6.其他			

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

母 公 司 利 润 分 配 表

会企 02 表附表 1

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2003 年度	2002 年度
一、净利润	78,072,831.44	34,622,176.84
加：年初未分配利润	-604,361,743.45	-638,983,920.29
其他转入数		
二、可供分配的利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供股东分配的利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		

应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
四、未分配利润	-526,288,912.01	-604,361,743.45

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2003 年度

会企 03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	金 额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	122,078,564.60
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	222,935,361.00
现金流入小计	345,013,925.60
购买商品、接受劳务支付的现金	8,989,776.11
支付给职工以及为职工支付的现金	28,424,107.18
支付的各项税费	10,289,803.85
支付的其他与经营活动有关的现金	141,445,915.88
现金流出小计	189,149,603.02
经营活动产生的现金流量净额	155,864,322.58
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	100,000.00
取得投资收益所收到的现金	476,208.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	26,483,463.00
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	27,059,671.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	162,342.00
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	162,342.00
投资活动产生的现金流量净额	26,897,329.96
三、筹资活动产生的现金流量：	

吸收投资所收到的现金	
借款所收到的现金	368,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	368,000,000.00
偿还债务所支付的现金	469,919,180.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	79,126,959.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	549,046,139.47
筹资活动产生的现金流量净额	-181,046,139.47
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	1,715,513.07

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

补 充 资 料	金 额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	78,072,831.44
加：计提的资产减值准备	12,126,806.28
固定资产折旧	12,834,371.62
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少（减增加）	
预提费用的增加（减减少）	-20,750,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收 益）	-2,655,904.96
固定资产报废损失	
财务费用	10,014,244.34
投资损失（减收益）	-152,069,900.54
递延税款贷款（减借项）	3,537,594.39

存货的减少（减增加）	11,870,156.53
经营性应收项目的减少（减增加）	146,432,957.07
经营性应付项目的增加（减减少）	-2,775,350.85
其他	59,226,517.26
经营活动产生现金流量净额	155,864,322.58
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租赁固定资产	
3.现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	35,378,358.55
减：现金的期初余额	33,662,845.48
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	1,715,513.07

法定代表人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

9.4 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的说明：

本年合并单位变化情况：

公司名称	注册地	是否合并	变更原因
深圳市国贸商场有限公司	深圳	否	停业
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳	否	拟改制
四川天和实业有限公司	湛江	是	投资新设

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2004 年 4 月 19 日