

深圳市宝恒（集团）股份有限公司 2002 年年度报告摘要

§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 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 深圳天健信德会计师事务所对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 公司董事长古焕坤、总经理朱海彬、总会计师李如亮声明：保证本年度报告中财务报告真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深宝恒 A
股票代码	000031
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦
邮政编码	518101
公司国际互联网网址	http://www.baoheng.com.cn
电子信箱	szbhjtgf@baoheng.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	易中胜	汤晓音
联系地址	深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦	深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦
电话	(0755) 27754517	(0755) 27754517
传真	(0755) 27789701	(0755) 27789701
电子信箱	szbhjtgf@baoheng.com.cn	szbhjtgf@baoheng.com.cn

§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 (本年)	2001 年 (上年)	本年比上年 增减 (%)	2000 年
主营业务收入	411,920,837.11	312,452,689.73	31.83	327,986,497.59
利润总额	97,961,431.30	92,356,702.51	6.07	41,050,770.20
净利润	69,442,406.59	58,449,448.84	18.81	23,109,961.64
扣除非经常性 损益的净利润	59,834,850.95	57,963,828.15	3.23	20,691,648.69
	2002 年末 (本年末)	2001 年末 (上年末)	本年末比上 年末增减 (%)	2000 年末
总资产	1,579,696,927.36	1,636,222,189.99	-3.45	1,413,655,547.26
股东权益 (不 含少数股东权 益)	991,758,412.45	947,453,258.95	4.68	889,418,383.66
经营活动产生 的现金流量净 额	39,933,546.77	133,567,598.57	-70.10	86,762,865.63

3.2 主要财务指标

单位:人民币元

	2002 年 (本年)	2001 年 (上年)	本年比上年增减 (%)	2000 年
每股收益	0.149	0.125	19.20	0.05
净资产收益率	7.00%	6.17%	13.45	2.60%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	6.03%	6.12%	-1.47	2.33%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.086	0.286	-69.93	0.19
	2002 年末 (本年末)	2001 年末 (上年末)	本年末比上年末增减 (%)	2000 年末
每股净资产	2.127	2.032	4.68	1.91
调整后的每股净资产	2.020	1.980	2.02	1.86

3.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 公司股份变动情况表（截止 2002 年 12 月 31 日）

数量单位：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	小计	
一、未上市流通股份						
1、发起人股份						
其中：						
国家持有股份	278,062,500					278,062,500
境内法人持有股份						
外资法人持有股份						
其他						
2、募集法人股份	24,750,000					24,750,000
3、内部职工股						
4、其他						
未上市流通股份合计	302,812,500					302,812,500
二、已上市流通股份						
1、人民币普通股	163,489,877					163,489,877
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
已上市流通股份合计	163,489,877					163,489,877
三、股份总数	466,302,377					466,302,377

4.2 前十名股东持股表

报告期末股东总数		58033				
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 （ 已 流 通 或 未 流 通 ）	质 押 或 冻 结 的 股 份 数 量	股东性质 （ 国 有 股 东 或 外 资 股 东 ）
深圳市宝安区投资管理公司		278,062,500	59.63	未流通		国有股
深圳市宝安区福永镇桥头经济公司		15,881,250	3.41	未流通		法人股
深圳市鸿基（集团）股份有限公司		6,393,750	1.37	未流通		法人股
裕隆证券投资基金		2,726,681	0.58	已流通		公众股
熊义钗		1,050,000	0.23	已流通		公众股
深圳发展银行		1,031,250	0.22	未流通		法人股
张胜明		1,000,000	0.21	已流通		公众股
雷令令		940,000	0.20	已流通		公众股
汪小玲		854,500	0.18	已流通		公众股
深圳市名苑渔港实业有限公司		825,000	0.18	未流通		法人股
前十名股东关联关系或一致行动的说明		（1）持股 5%（含 5%）以上股东所持股份报告期内未发生变动，无质押、冻结等情况； （2）前十名股东中，国家股股东与其他社会公众股股东无关联关系，社会公众股股东之间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

公司控股股东为深圳市宝安区投资管理公司，持有本公司国家股股份 278,062,500 股，占公司总股本的 59.63%。注册资本 2000 万元，法定代表人曾毅宏，经营范围：1、对区属地方、国营企业的经营活动、财务和产权代表的管理、监督；2、代表区国有资产部门参与股份制企业改造。办公地址：深圳市宝安区新安九区广场大厦 15 楼。其持有股份无质押或冻结情况。

§ 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
古焕坤	董事长	男	47	2002.7-2005.7	0	0	
朱海彬	董事 总经理	男	39	2002.7-2005.7 2002.11-2005.7	0	0	
郑扬宏	董事	男	49	2002.12-2005.7	0	0	
康 承	董事	男	47	2002.7-2005.7	0	0	
戴伟鸿	董事	男	36	2002.7-2005.7	0	0	
廖向新	董事	男	38	2002.7-2005.7	0	0	
郑学定	独立董事	男	39	2002.7-2005.7	0	0	
黄振辉	独立董事	男	38	2002.7-2005.7	0	0	
张鸿雁	独立董事	女	35	2002.7-2005.7	0	0	
彭庆文	监事会 主席	男	47	2002.7-2005.7	93000	93000	
黄梅秀	监事	女	50	2002.7-2005.7	0	0	
陈蔚风	监事	男	37	2002.7-2005.7	0	0	
曹荣根	副总经理	男	39	2002.7-2005.7	0	0	
戴 羿	副总经理	男	44	2002.11-2005.7	0	0	
张雪松	副总经理	男	38	2002.11-2005.7	0	0	
李如亮	总会计师	男	46	2002.7-2005.7	46500	46500	
金 明	总经济师	男	52	2002.10-2005.7	0	0	
易中胜	董事会秘书	男	50	2002.11-2005.7	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（是或否）
康承	深圳市宝安区投资管理有限公司	总裁	2002 年 1 月 至今	否
戴伟鸿	深圳市宝安区投资管理有限公司	副总经理	2002 年 1 月 至今	否
陈蔚风	深圳市宝安区投资管理有限公司	企业管理部 副部长	1999 年 2 月 至今	否

5.3 董事、监事和高级管理人员 2002 年度报酬情况

年度报酬总额	272 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	100 万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	83 万元
独立董事津贴	5 万元/人·年
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	董事康承、戴伟宏、监事陈蔚风。
报酬区间	人数
54-34 万元	3 人
29-16 万元	6 人

8 万元以下	2 人
--------	-----

§ 6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2002 年公司经营状况保持健康稳定发展，在董事会及经营班子的带领下，公司深化改革，强化管理，团结拼搏，扎实工作，超额完成全年各项计划，实现经济效益稳步增长。公司主营业务为商品房开发与销售、物业租赁、来料加工和对外投资。报告期公司所涉及主要行业没有重大变化。

2002 年公司主营业务收入 41,192.08 万元，比去年同期增长 31.83%。主营业务利润 18,653.79 万元，比去年同期增长 14.81%。实现净利润 6,944.24 万元，比去年同期增长 18.81%。报告期内占公司主营业务利润 10% 以上的主要行业有商品房开发与销售、物业租赁、来料加工。

报告期内公司呈现出良好的发展态势，取得近几年的最好业绩。主营业务情况如下：

1、商品房开发与销售，报告期内公司以人民币 1.29 亿元竞得宝城 115 区 A112-0119 号地块，为主营业务发展奠定了基础。目前 115 区前期销售策划和建筑设计方案的招标工作已经结束，前期准备工作正在进行之中。在商品房销售方面，宝恒房地产公司及时对新玥庭的价格策略和销售策略进行调整，采取多种促销方式，开盘至今累计售出住宅 204 套，销售率达到 96%，新安湖公司新昆阁、新仑阁开盘三个月就完成 54% 的销售率，回笼资金近亿元。

2、物业租赁，工业厂房开发经营是物业租赁的基础。报告期内宝恒工业公司 69 区 6316 平方米厂房 6 月底竣工后，7 月份成功引进了众望电子有限公司，完成了招商工作；贸易公司 22 区原汽修厂 5100 多平方米土地所有报建工作做好，待明年年初合同到期拆迁建设；福安公司继在大洋开发区建设 6.4 万平方米东芝复

印机有限公司工业厂房后，又给一鑫三福公司建设了 1.8 万平方米工业厂房，并于 9 月底正式竣工剪彩；为完善大洋开发区投资环境，拓展公司物业租赁业务，今年 8 月还兴建了 5000 多平方米的景山小学；国土部门返还的 67、68 区 5.6 万平方米土地使用权，前期规划正在进行中。公司还积极寻找合作伙伴，不断开拓物业租赁市场，2002 年公司经营性物业租赁平均出租率达到 90.63%的同时，还借宝城 25 区工业厂外迁之机，将原厂房改成商场，继引进顺电公司后，又引进了海雅百货，为打造宝城 25 区商业圈奠定基础。

3、来料加工行业方面，通过优质服务不断扩展来料加工业务。公司所属的来料加工企业万宝电子厂和宝深(信)厂，在报告期实现主营业务收入 15,256.66 万元，主营业务毛利 8,819.32 万元，分别比上年增长 18.61% 和 9.38%，给公司带来较为稳定的经济效益。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	11,057.94	8,039.98	27.29	58.19	87.75	-29.56
物业租赁	8,573.08	2,420.20	71.77	17.61	2.29	6.26
来料加工	15,256.66	6,437.34	57.81	18.61	34.13	-7.78
服务业及其他	6,304.40	4,204.70	33.31	53.66	60.73	-8.08

6.3 主营业务分地区情况

单位:人民币万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳地区	41,192.08	31.83

6.4 采购和销售客户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

单位:人民币万元

参股公司名称		招商证券股份有限公司		
本期贡献的投资收益		1,244.21	占公司净利润的比重	17.92%
参股公司	经营范围	证券代理买卖;证券的自营买卖;证券的承销和上市推荐等。		
	净利润	528.59 万元		

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

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

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

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 非募集资金主要项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
竞买宝安区宝城115区A112-0119的土地使用权	12,900 万元	完成设计方案招标投标工作	报告期无收益
大洋公司(公司占其股权 90%)新建1.6 万平方米工业厂房	1,200 万元	已竣工	报告期无收益
合计	14,100 万元	-	

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

深圳天健信德会计师事务所对本公司出具的有解释性说明的审计报告所涉及的事项，本公司董事会说明如下：

审计报告中的解释性说明，所提深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回土地使用权事项属历史遗留问题，公司多年来一直努力与当地政府、深圳市规划与国土资源局宝安分局商议解决，其中 67、68 区用地原拟被宝安区人民政府收回 292,400 平方米土地使用权，经商议后，政府同意公司在该幅土地上筹建用地面积约 187,640 平方米的工业园，已核定 56,951.10 平方米的红线图。被政府收回的 104,760 平方米土地的使用权，政府承诺将原缴交的地价退回。

20 区用地被宝安区人民政府收回 25,474.70 平方米，78 区用地经协商，其中 35,600 平方米土地退还西乡镇河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会，剩余的 53,491 平方米土地使用权由公司使用，政府主管部门承诺用提高建筑容积率的办法来解决用地面积减少后造成建筑面积减少的损失，同时对宝恒因政府收回土地使用权造成的影响和损失另划 5 万平方米土地作为补偿，一揽子解决公司在土地方面的历史遗留问题。

审计报告中的解释性说明所提转让大洋开发区土地使用权的事项是本公司作为合作条件投入深圳市福安实业有限公司的土地使用权，尚未办理变更登记手续，深圳市福安实业有限公司于该土地上建设开发的部分厂房及商品房等以本公司名义办理了相关的产权证明。

审计报告中所提存单贷款质押事项，董事会认为，此项房地产销售方式是在 1997 年和 1998 年内房地产市场处于低迷时期所作的尝试，公司已在 1998 年 5 月取消了此项销售方式。同时对原采用此种方式的 271 户客户协商提前解除合同，现已签订《终止协议》的有 118 户，仍有 153 户正在协商之中。

6.15 董事会新年度的经营计划（如有）

☐适用 ☒不适用

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

经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司 2002 年度合并净利润为 69,442,406.59 元，加上年初未分配利润 -242,248,065.63 元和其他转入 301,352,652.31 元，本年度可供分配利润 128,546,993.27 元。根据《公司法》和《公司章程》的规定，按母公司本年度的净利润 96,960,687.17 元提取 10%法定公积金 9,696,068.72 元和 5%法定公益金 4,848,034.36 元，加上子公司提取的法定公积金和公益金中本公司应拥有的份额，合并提取法定公积金 11,617,045.02 元和法定公益金 6,409,438.05 元，本年度实际可供股东分配的利润为 110,520,510.20 元。为了回报股东，董事会提议，以 2002 年末总股本 466,302,377 股为基数，向全体股东实施每 10 股派发现金 0.60 元（含税），共派发现金 27,978,142.62 元，剩余未分配利润 82,542,367.58 元，转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。以上分配预案需提请股东大会审议通过后实施。

§ 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

单位：（人民币）万元

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

交易对方:香港西萨摩亚必胜有限公司;被出售资产:深圳聚豪会高尔夫球会有限公司20%股权及债权	2002年08月31日	3,000.00	-10.22	-123.02	否
交易对方:自然人范现伟、王宝;被出售资产:新郑皇宫大酒店有限公司100%股权及债权	2002年10月31日	750.00	-260.32	-248.65	否

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位:人民币万元

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(是或否)
宝兴电缆公司	2002.04.15	1,656	连带责任担保	2002.04.15-2003.11.12	否	是
福安公司	2002.04.01	2,000	连带责任担保	2002.04.01-2003.04.01	否	是
福安公司	2002.03.14	1,000	连带责任担保	2002.03.14-2003.03.14	否	是
福安公司	2002.03.13	2,000	连带责任担保	2002.03.13-2003.03.13	否	是

福安公司	2002.08.10	2,000	连带责任担保	2002.08.10-2003.08.17	否	是
担保发生额合计			8,656			
担保余额合计			8,656			
其中：关联担保余额合计			8,656			

7.4 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币万元

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
宝钢公司	-35.44	604.03		
福新田公司	535.33	535.33	60.00	60.00
宝兴电缆公司	95.00	95.00		
宝菱同利公司	50.97	50.97		
濠江海鲜楼公司	467.00	467.00		
本公司工作委员会	-519.89	41.70		
三联公司工委会	667.85	667.85		
福永建材公司	236.51	236.51		
鹏丽公司	-287.15	5,896.22		
宝田公司				12.96

合计	1,210.18	8,594.61	60.00	72.96
----	----------	----------	-------	-------

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

董事会承诺事项说明：2002 年 4 月 10 日董事会三届十次会议审议通过利润分配预案，2002 年度的利润首先用于弥补以前年度亏损。由于报告期公司已执行 2002 年第一次临时股东大会的决议，用盈余公积 121,933,657.77 元和资本公积 179,418,994.54 元弥补了母公司以前年度的累计亏损总额 301,352,652.31 元，因此本年度利润无需弥补以前年度亏损，可进行利润分配。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8 独立董事履行职责的情况

根据《公司法》及有关法律法规的要求，公司在 2002 年 7 月 2 日临时股东大会董事会进行换届选举的同时根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求，增选了一名独立董事，使独立董事人数达到董事会总人数的三分之一，使公司的法人治理结构更加完善。报告期公司独立董事按照有关法规认真履行职责，出席董事会、股东大会，对公司经营情况、公司规范运作自查报告等发表意见，诚信勤勉、独立履行职责，维护了股东利益。

§8 监事会报告

一、监事会全年共召开 5 次监事会会议。情况如下：

(1) 2002 年 4 月 10 日召开三届十一次会议，审议通过了监事会 2001 年工作报告和公司 2001 年年度报告及摘要，并讨论同意董事会关于公司 2001 年年度

利润计划及利润分配方案、2002 年利润分配预案、续聘深圳天健信德会计师事务所、同意公司参与竞买宝城 115 区土地使用权、召开 2001 年年度股东大会以及申请贷款授信额度等议案。

(2) 2002 年 5 月 28 日召开三届十二次会议，经过讨论，推荐彭庆文、陈蔚风为公司第四届监事会监事人选，提请股东大会审议。

(3) 2002 年 7 月 2 日公司在 2002 年第一次临时股东大会上对监事会进行了换届选举，监事会在换届选举后随即召开了四届一次会议，选举彭庆文先生为监事会主席。

(4) 2002 年 8 月 15 日，召开四届二次会议，审议通过公司 2002 年半年度报告及摘要、公司 2002 年上半年利润分配方案和转让聚豪会股权及债权的议案。

(5) 2002 年 11 月 6 日召开四届三次会议，审议通过公司监事会整改方案和公司 2002 年第三季度报告，讨论并同意关于公司整改方案的议案。

公司于 8 月份接受了深圳市证管办的关于建立现代企业制度的专项巡回检查，9 月份接到证管办提出的整改通知，公司监事会对证管办整改通知中提出的监事会在运作中存在的问题极为重视，专门召开会议，审议通过监事会整改方案，进一步规范监事会的日常运作。

二、监事会对下列事项发表独立意见：

(1) 公司能严格执行国家法律法规，规范依法运作。公司决策程序合法，公司建立了完善的内部控制制度，董事、经理在执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2) 公司财务管理严格规范。财务报告真实反映公司的财务状况和经营成果。监事会同意深圳天健信德会计师事务所出具有解释性说明的审计报告。

(3) 公司近年没有募集资金情况。

(4) 报告期内公司没有发生重大收购，出售资产行为，没有内幕交易情况。没有发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失情况。

(5) 公司无重大关联交易，无损害公司利益情况。

(6) 监事会对董事会就深圳天健信德会计师事务所出具有解释性说明的审计报告中所提事项的说明，表示无异议。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

信德财审报字(2003)第 73 号

审计报告

中国 深圳

深圳市宝恒(集团)股份有限公司全体股东：

我们接受委托,审计了 贵公司二零零二年十二月三十一日的资产负债表及合并资产负债表与二零零二年度的利润及利润分配表、合并利润及利润分配表和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,上述会计报表符合中华人民共和国《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 贵公司二零零二年十二月三十一日的财务状况及合并财务状况与二零零二年度的经营成果及合并经营成果和现金流量及合并现金流量,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

此外,我们注意到：

1. 如 贵公司合并会计报表附注 10(2)、11(5)所述,根据深圳市规划国土局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要, 贵公司位于宝安 20 区、67 区、68 区及 78 区的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回,惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

2. 如 贵公司合并会计报表附注 4(1)所述, 贵公司作为合作条件投入深圳福安实业有限公司的土地使用权,因尚未办理土地使用权变更登记手续及交纳土地使用权出让金,深圳福安实业有限公司于该土地使用权上建设开发的部分厂房

及商品房等系以 贵公司名义办理相关的产权证明。

3. 如 贵公司合并会计报表附注 25 所述,根据购房者一九九七年度与一九九八年度,与 贵公司的子公司——深圳市宝恒房地产开发有限公司(以下简称“宝恒房地产公司”)签订的《协议书》,购房者自签订协议之日起,一次性将人民币定期存款存单(以下简称“存单”)共计 16,379,935.00 人民币元供宝恒房地产公司向深圳发展银行宝安支行作贷款质押;十年期满后,宝恒房地产公司将存单本金、存款利息及担保手续一并偿还购房者。截止二零零二年十二月三十一日,宝恒房地产公司按定期银行存款利率将存单及其利息计 8,379,577.26 人民币元已支付与其签订了《终止协议》的购房者:宝恒房地产公司共计预提应存入购房者的担保手续费计 19,610,000.00 人民币元,其中本年度预提担保手续费计 4,500,000.00 人民币元。

上述内容仅用于提醒合并会计报表使用人关注,并不影响已发表的审计意见。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师

李渭华

中国注册会计师

周 冰

二零零三年四月十六日

中国 深圳

附注 10 (2)

一九九六年十一月十八日,深圳市规划国土局宝安分局以深规土宝字[1996]215 号文规定,拟将本公司在深圳市宝安区 67A、67B、68B 区的三幅工业用地的土地使用权,除其中的 30,000 平方米仍由本公司保留外,其余 292,400 平方

米由深圳市宝安区人民政府有偿收回。一九九九年十二月八日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[1999]150号《工作会议纪要》决定,同意出让其中两块予本公司,具体地块依据规划并结合本公司的建设需要划定,由本公司按项目报深圳市规划国土局宝安分局审批。二零零零年七月十五日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[2000]150号《工作会议纪要》,要求深圳市规划国土局宝安分局根据深宝府会纪[1999]150号会议纪要的精神尽快清理出67、68区剩余工业用地情况,提供剩余用地控制座标范围,由本公司带项目申请用地,深圳市规划国土局宝安分局按规定程序针对本公司的具体工业项目审批用地。

二零零零年十一月一日,本公司向深圳市规划国土局宝安分局递交了《申请用地报告》,拟筹建“宝恒工业园”,深圳市规划国土局宝安分局地证科以蓝线图核定“宝恒工业园”用地范围。本公司根据蓝线图进行了初步设计,工业园用地面积约187,640.17平方米。该“宝恒工业园”用地已经深圳市宝安区环境保护局以深宝环批[2000]61202号文批复征用。

二零零一年三月九日,本公司取得深圳市规划国土局宝安分局提供的上述以蓝线图核定的用地面积187,640.17平方米中56,951.10平方米的红线图。

二零零一年四月十七日,深圳市规划国土局发出通知,对上述已批未建的187,640.17平方米的土地使用权立即停止办理一切手续。

根据二零零一年十二月四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2001]89号文,深圳市宝安区人民政府及深圳市规划国土局宝安分局将积极主动向深圳市规划国土局反映意见,争取67A、67B、68B区地块的土地使用权由宝安区安排,原蓝线图所划的187,640.17平方米即安排相同面积的土地使用权给本公司。

二零零二年三月十五日,深圳市规划与国土资源局以深规土纪[2002]36号《2002年第五次局长办公会议纪要》,宝安城区67至70区土地使用权不列入超大规模集成电路项目用地范围,已批准并已签土地使用权出让合同的项目,可继续办理用地手续。

截至二零零二年十二月三十一日止,上述56,951.10平方米的土地使用权的出让合同尚在办理中,本公司将该等被政府收回土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计17,120,000.00人民币元列于“预付账款”账项。

根据深圳市规划国土局宝安分局以深规土宝字[1998]300号文及一九九九年十二月八月深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪[1999]150号《工作会议纪要》的规定,本公司在深圳市宝安区20区用地(计44,174.40平方米)中扣除18,700平方米后由深圳市规划国土局宝安分局有偿收回。截至二零零二年十二月三十一

日止, 该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。本公司将被政府收回部分的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计 3,056,928.00 人民币元列于“预付账款”账项。

附注 11 (5)

根据一九九九年十二月八日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会经[1999]150 号《工作会议纪要》,宝安区 78 区土地使用权计 89,091 平方米由原宝安县国土管理部门划给本公司开发,因有关村委认为土地未办理征地手续,要求返还部分土地使用权,会议建议由本公司与村委洽谈,提出解决方案后再议。

根据二零零零年五月二十四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2000]45 号文《会议纪要》,同意部分土地使用权由本公司归还给有关村委。

二零零一年一月八日,宝安区西乡镇的河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与本公司达成协议,本公司同意将 78 区土地使用权中的 35,600 平方米返还给上述四个村委,由宝安区西乡镇政府负责与四个村委协调安排;剩余的 53,491 平方米土地使用权由本公司使用;宝安区西乡镇政府在西乡商业区 95-2 土地使用权中调整安排 35,600 平方米商品房用地给本公司,土地使用权出让金按现行市场标准计算。

根据二零零一年七月五日深圳市宝安区西乡镇人民政府办公室西会纪[2001]4 号《会议纪要》,由于本公司的 78 区土地使用权面积比土地使用权出让合同减少了 35,600 平方米,宝安区西乡镇人民政府同意在碧海城中心区划出相应的土地使用权面积给本公司,土地使用权出让金问题按 78 区的标准提交宝安区国土领导小组审批。惟截至二零零二年十二月三十一日止, 该等土地使用权的有关正式征用及审批手续尚在办理中。

附注 4(1)

根据广东省国土厅粤地政(1992)139 号文批复和深圳市规划国土局宝安分局颁发的宝府国用字(1992)第 0300166 号《国有土地使用证》规定,本公司征用宝安区福永镇桥头、塘尾、新田三个村的土地使用权计 1,321,724 平方米。该土地使用权在经本公司统一开发形成建设用地条件后,再由深圳市规划国土局宝安分局根据项目落实情况确定土地使用权出让金。

根据福安公司第七次董事会会议以及《联合经营深圳市宝安区福安实业公司补充协议》的规定,该公司由本公司(甲方)、福永镇桥头经济发展公司(乙方)、深圳市福新田实业有限公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和福永镇塘尾经济发展公司(丁方)合作经营,投资总额为 89,496,000.00 人民币元,注册资本为

10,000,000.00 人民币元。其中,甲方由原联营合同约定的现金投资方式变更为以向乙、丙、丁三方所在地村委会所征用的土地使用权(占地面积为 1,118,700 平方米)作为合作条件,乙、丙、丁三方则以甲方向其所在地村委会支付的征地费作为对该公司的出资额;合作各方的利润分配比例为甲方占 50%、乙方占 29.55%、丙方占 10.60%、丁方占 9.85%。

二零零二年八月二十七日,本公司与福新田公司福永镇桥头经济发展公司签订《股权转让协议书》,福永镇桥头经济发展公司)将其持有福安公司 6%的权益性资本转让给本公司,转让价格 600,000.00 人民币元。该等《股权转让协议书》自工商行政管理机关同意办理变更登记手续之日起生效。

二零零二年九月二十日,福安公司办理了工商变更登记手续,故本公司将会计上的股权转让生效日确定为二零零二年十月一日。

截至二零零二年十二月三十一日止,本公司尚欠付股权转让款计 600,000.00 人民币元。

截至二零零二年十二月三十一日止,福安公司尚未对本公司投入的土地使用权办理变更登记手续,故福安公司开发该等土地使用权并建设的部分厂房及商品房以本公司名义办理相关的产权证明。

福永大洋开发区的土地使用权系本公司作为合作条件投入福安公司,截至二零零二年十二月三十一日止,该土地使用权尚未办理相关的产权变更手续。

附注 25

一九九七年度与一九九八年度内,购房者(271 户)与本公司的子公司——房地产公司购房者签订了《协议书》,由购房者自签订协议书之日起,一次性将人民币定期存款存单(存单)共计 16,379,935.00 人民币元提供予房地产公司,用于房地产公司向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押。协议规定,购房者提供存单的期限为十年,期满后,房地产公司将存单本金、存款利息及房地产公司支付的担保手续费一并偿还购房者。截至二零零二年十二月三十一日止,房地产公司与购房者(118 户)签订了《终止协议》,房地产公司按定期银行存款利率将存单及其利息共计 8,379,577.26 人民币元支付予购房者;房地产公司预提的担保手续费共计 19,610,000.00 人民币元,其中本年度房地产公司预提了购房者(153 户)担保手续费计 4,500,000.00 人民币元。

9.2 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表和现金流量表附后。

9.3 与最近一年度报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化，提供具体说明。

9.4 与最近一年度报告相比，合并范围发生变化说明：

1、本公司控股子公司深圳万民利实业公司于二零零二年十二月十七日办理工商注销手续，报告期末将该公司会计报表纳入合并会计报表范围。

2、2002年10月31日，本公司拥有深圳新安湖物业管理公司的权益性资本比例由原来的60%减至30%，本公司自2002年11月1日起，未将该公司纳入合并报表范围。

深圳市宝恒（集团）股份有限公司董事会

2003年4月16日

资产负债表

2002 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	期末数		年初数	
	合并	母公司	合并	母公司
资 产				
流动资产：				
货币资金	81,249,747.10	22,913,782.95	129,387,193.30	61,524,467.49
短期投资	6,367,298.00		8,295,372.00	16,880.00
应收股利	730,982.84	13,968,008.68	1,085,357.84	10,085,357.84
应收利息	2,355.02			
应收帐款	22,815,920.29	11,540,498.05	16,213,776.67	7,382,761.71
其他应收款	26,193,057.25	63,251,809.71	43,451,571.54	250,578,342.23
预付帐款	71,693,885.27	30,320,258.00	110,583,299.93	34,884,937.22
存货	326,696,690.68	240,459,583.73	242,143,017.77	112,189,305.70
待摊费用			218,341.74	
流动资产合计	535,749,936.45	382,453,941.12	551,377,930.79	476,662,052.19
长期投资				
长期股权投资	228,699,689.61	417,247,836.53	253,179,406.16	408,518,100.64
其中：合并价差	-12,862,244.83		-8,416,437.26	
长期投资合计	228,699,689.61	417,247,836.53	253,179,406.16	408,518,100.64
固定资产：				
固定资产原价	1,042,468,765.99	643,717,012.26	989,272,017.10	422,700,812.00
减：累计折旧	275,151,038.41	167,610,106.99	241,942,471.46	109,980,736.72
固定资产净值	767,317,727.58	476,106,905.27	747,329,545.64	312,720,075.28
工程物资				
在建工程	6,404,280.68	5,241,630.73	25,276,323.44	121,941.00
固定资产合计	773,722,008.26	481,348,536.00	772,605,869.08	312,842,016.28
无形资产及递延资产：				
无形资产	24,659,241.09	27,961,893.85	28,043,497.62	28,689,357.37
长期待摊费用	13,141,958.03	4,040,806.46	16,672,683.91	5,456,832.87
其他长期资产	3,724,093.92	3,724,093.92	14,342,802.43	4,342,802.43
无形资产及递延资产合计	41,525,293.04	35,726,794.23	59,058,983.96	38,488,992.67
资产总计	1,579,696,927.36	1,316,777,107.88	1,636,222,189.99	1,236,511,161.78

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

总 会 计 师 兼
会计机构负责人：李如亮

资产负债表（续）

2002 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	期末数		年初数	
	合并	母公司	合并	母公司
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	190,000,000.00	120,000,000.00	229,000,000.00	169,000,000.00
应付帐款	46,459,623.12	40,787,820.00	43,335,405.49	22,281,640.00
预收帐款	42,906,030.00		90,585,319.96	665,000.00
应付工资	12,758,699.75	10,347,390.41	12,620,531.74	9,687,228.62
应付福利费	3,993,598.48	650,860.39	5,240,008.59	1,312,891.82
应付股利	40,035,933.25	28,218,712.70	10,401,258.53	240,570.08
应交税金	6,485,911.46	3,622,048.77	5,691,298.95	1,362,895.39
其他应交款	92,793.93	4,847.97	600,361.77	490,552.55
其他应付款	31,188,840.42	50,750,927.48	48,981,968.58	11,866,844.24
预提费用	30,144,815.65	2,483,134.35	31,851,226.62	2,578,870.00
其他流动负债				
流动负债合计	404,066,246.06	256,865,742.07	478,307,380.23	219,486,492.70
长期负债：				
长期应付款	93,315,891.78	93,315,891.78	112,573,757.62	112,573,757.62
递延收益	29,000.00	2,219,030.06	41,000.00	2,343,807.86
长期负债合计	93,344,891.78	95,534,921.84	112,614,757.62	114,917,565.48
负债合计	497,411,137.84	352,400,663.91	590,922,137.85	334,404,058.18
少数股东权益	90,527,377.07		97,846,793.19	
股东权益：				
股本	466,302,377.00	466,302,377.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	378,370,937.91	378,370,937.91	553,314,509.41	553,314,509.41
盈余公积	64,542,729.96	50,682,225.09	170,084,438.17	159,233,343.78
其中：公益金	45,488,918.70	40,986,156.37	40,714,014.16	37,299,686.01
未分配利润	82,542,367.58	54,438,441.47	-242,248,065.63	-301,352,652.31
可恢复的被投资单位的亏损		14,582,462.50		24,609,525.72
股东权益合计	991,758,412.45	964,376,443.97	947,453,258.95	902,107,103.60
负债和股东权益合计	1,579,696,927.36	1,316,777,107.88	1,636,222,189.99	1,236,511,161.78

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

总 会 计 师 兼 李如亮
会计机构负责人：

利润及利润分配表

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2002 年度		2001 年度	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、主营业务收入	411,920,837.11	168,323,772.10	312,452,689.73	139,694,294.76
减：主营业务成本	211,022,224.22	75,344,091.00	140,636,093.86	62,357,171.63
主营业务税金及附加	14,360,673.65	1,104,331.07	9,334,278.64	834,344.98
二、主营业务利润	186,537,939.24	91,875,350.03	162,482,317.23	76,502,778.15
加：其他业务利润	7,351,364.71	3,030,335.79	4,768,942.93	1,986,366.58
减：营业费用	7,588,604.65	1,690.38	7,464,150.20	
管理费用	102,140,508.51	40,945,806.55	80,405,561.90	86,243,047.44
财务费用	16,888,313.89	8,811,226.84	12,520,314.69	7,769,824.18
三、营业利润	67,271,876.90	45,146,962.05	66,861,233.37	-15,523,726.89
加：投资收益	33,510,996.25	58,889,717.50	25,009,848.45	52,704,075.11
营业外收入	895,887.65	346,804.25	1,244,925.50	592,013.92
减：营业外支出	3,717,329.50	2,217,107.37	759,304.81	405,764.43
四、利润总额	97,961,431.30	102,166,376.43	92,356,702.51	37,366,597.71
减：所得税	12,121,232.67	5,205,689.26	14,095,234.19	5,879,033.91
少数股东损益	16,367,062.58		19,658,088.75	
承包方分配利润	30,729.46		153,930.73	
五、净利润	69,442,406.59	96,960,687.17	58,449,448.84	31,487,563.80
加：年初未分配利润	-242,248,065.63	-301,352,652.31	-296,860,089.09	-332,840,216.11
其他转入	301,352,652.31	301,352,652.31		
六、可供分配的利润	128,546,993.27	96,960,687.17	-238,410,640.25	-301,352,652.31
减：提取法定盈余公积	11,617,045.02	9,696,068.72	2,197,147.17	
提取法定公益金	6,409,438.05	4,848,034.36	1,640,278.21	
七、可供股东分配的利润	110,520,510.20	82,416,584.09	-242,248,065.63	-301,352,652.31
减：已分配普通股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	27,978,142.62	27,978,142.62		
八、未分配利润	82,542,367.58	54,438,441.47	-242,248,065.63	-301,352,652.31

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

总 会 计 师 兼 李如亮
会计机构负责人：

现金流量表

2002 年度

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	327,990,915.65	140,159,313.61
收到租金		
收到的其他与经营活动有关的现金	60,876,821.42	149,141,680.32
现金流入小计	388,867,737.07	289,300,993.93
购买商品、接受劳务支付的现金	201,092,656.11	139,290,094.88
支付给职工以及为职工支付的现金	51,581,571.77	22,482,111.44
支付的各项税费	43,681,365.37	17,516,494.79
支付的其他与经营活动有关的现金	52,578,597.05	83,575,814.82
现金流出小计	348,934,190.30	262,864,515.93
经营活动产生的现金流量净额	39,933,546.77	26,436,478.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	18,229,055.53	3,807,657.12
取得投资收益所收到的现金	23,317,942.97	31,622,540.92
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	10,475,979.59	326,550.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	52,022,978.09	35,756,748.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	80,214,826.79	42,461,008.36
投资所支付的现金	1,730,916.74	
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	81,945,743.53	42,461,008.36
投资活动产生的现金流量净额	-29,922,765.44	-6,704,260.32
三、筹资活动产生的现金流量		
借款所收到的现金	290,000,000.00	220,000,000.00
现金流入小计	290,000,000.00	220,000,000.00
偿还债务所支付的现金	329,000,000.00	269,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	19,195,759.39	9,390,434.08
现金流出小计	348,195,759.39	278,390,434.08
筹资活动产生的现金流量净额	-58,195,759.39	-58,390,434.08
四、汇率变动对现金的影响	47,531.86	47,531.86
五、现金及现金等价物净增加额	-48,137,446.20	-38,610,684.54

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

总 会 计 师 兼 李如亮
会计机构负责人：

现金流量表补充资料

2002 年度

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

补充资料	合 并	母 公 司
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	69,442,406.59	96,960,687.17
加：少数股东损益	16,367,062.58	
计提的资产减值准备	7,821,553.42	-4,131,145.53
固定资产折旧	53,949,982.47	27,131,375.32
无形资产摊销	446,611.92	727,463.52
长期待摊费用摊销	5,352,658.20	1,796,686.41
待摊费用减少（减：增加）	218,341.74	
预提费用增加（减：减少）	-1,706,410.97	5,885,085.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	693,588.39	214,969.05
固定资产报废损失	1,511,201.62	1,511,201.62
财务费用	13,826,417.92	9,390,434.08
投资损失（减收益）	-33,510,996.25	-58,889,717.50
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-83,509,607.19	-128,270,278.03
经营性应收项目的减少（减：增加）	34,070,067.09	30,580,266.30
经营性应付项目的增加（减：减少）	-45,070,060.22	43,529,450.19
其他	30,729.46	
经营活动产生的现金流量净额	39,933,546.77	26,436,478.00
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	81,249,747.10	22,913,782.95
减：现金的期初余额	129,387,193.30	61,524,467.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	-48,137,446.20	-38,610,684.54

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

总 会 计 师 兼
会计机构负责人：

李如亮