

## 深圳经济特区房地产（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 所有董事均出席董事会。

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司出具了有无保留意见无解释性说明的审计报告。

1.5 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理刘茂海保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## §2 上市公司基本情况简介

## 2.1 基本情况简介

|           |                                              |
|-----------|----------------------------------------------|
| 证券简称      | 深深房 A、深深房 B                                  |
| 证券代码      | 000029、200029                                |
| 上市交易所     | 深圳证券交易所                                      |
| 注册地址和办公地址 | 深圳市人民南路深房广场 47 楼<br>深圳市人民南路深房广场 45-48 楼      |
| 邮政编码      | 518001                                       |
| 电子信箱      | <a href="mailto:spg@163.net">spg@163.net</a> |

## 2.2 联系人和联系方式

|      | 董事会秘书                                        | 证券事务代表                                       |
|------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 姓名   | 陈继                                           | 涂志刚                                          |
| 联系地址 | 深圳市人民南路深房广场 47 楼                             | 深圳市人民南路深房广场 47 楼                             |
| 电话   | ( 0755 ) 82293000—4718                       | ( 0755 ) 82293000—4715                       |
| 传真   | 0755-82294024                                | 0755-82294024                                |
| 电子信箱 | <a href="mailto:spg@163.net">spg@163.net</a> | <a href="mailto:spg@163.net">spg@163.net</a> |

## §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         | 748,052,092.98   | 616,251,371.97   | 21.39%       | 852,840,937.84   |
| 利润总额           | 15,191,086.24    | -537,575,256.90  | --           | 81,884,341.18    |
| 净利润            | 14,044,057.06    | -537,280,417.82  | --           | 76,551,994.63    |
| 扣除非经常性损益的净利润   | -165,676,831.00  | -496,564,394.00  | --           | 76,481,496.00    |
|                | 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            | 3,000,986,507.90 | 3,473,212,635.43 | -13.60%      | 4,113,913,509.60 |
| 股东权益（不含少数股东权益） | 1,033,089,751.17 | 1,019,081,837.35 | 1.37%        | 1,601,572,223.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 77,881,888.47    | 69,221,442.27    | 12.51%       | 130,611,895.15   |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

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                             | 0.01             | -0.53            | --               | 0.08    |
| *<br>每股收益                        | 0.01             | --               | --               | --      |
| 净资产收益率                           | 1.36%            | -52.72%          | --               | 4.78%   |
| 扣除非经常性损益的<br>净利润为基础计算的<br>净资产收益率 | -16.04%          | -48.73%          | --               | 4.77%   |
| 每股经营活动产生的<br>现金流量净额              | 0.08             | 0.07             | 12.43%           | 0.13    |
|                                  | 2002 年末<br>（本年末） | 2001 年末<br>（上年末） | 本年末比上年末增减<br>（%） | 2000 年末 |
| 每股净资产                            | 1.02             | 1.01             | 1.38%            | 1.58    |
| 调整后的每股净资产                        | 1.01             | 0.88             | 15.01%           | 1.50    |

3.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

|                  | 国内会计准则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 境外会计准则    |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|-----|-----|--|---------|---------|-----------|--------|-----------|----------------|--------|--------|-----------|---|-------|--------------|-------|-----|------------------|----|-----------|---------------|-------|---------|----|----|-----|-----------|--------|---------|
| 净利润              | 1,404.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3,386.30  |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 差异说明             | 因使用国际会计准则对净利润和净资产产生的影响及所作出的调整<br><br><table> <tr> <td></td><td>净利润</td><td>净资产</td></tr> <tr> <td></td><td>RMB'000</td><td>RMB'000</td></tr> <tr> <td>按中国企业会计准则</td><td>14,044</td><td>1,033,090</td></tr> <tr> <td>转回投资物业的折旧及摊销费用</td><td>17,175</td><td>54,382</td></tr> <tr> <td>短期投资市价的调整</td><td>4</td><td>1,276</td></tr> <tr> <td>上年费用确认的时间性差异</td><td>1,243</td><td>210</td></tr> <tr> <td>不动产、厂场和设备成本确认的差异</td><td>--</td><td>(202,149)</td></tr> <tr> <td>冲销购入子公司而导致的商誉</td><td>1,397</td><td>(7,093)</td></tr> <tr> <td>其他</td><td>--</td><td>266</td></tr> <tr> <td>按国际财务报告准则</td><td>33,863</td><td>879,982</td></tr> </table> |           |  | 净利润 | 净资产 |  | RMB'000 | RMB'000 | 按中国企业会计准则 | 14,044 | 1,033,090 | 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 | 不动产、厂场和设备成本确认的差异 | -- | (202,149) | 冲销购入子公司而导致的商誉 | 1,397 | (7,093) | 其他 | -- | 266 | 按国际财务报告准则 | 33,863 | 879,982 |
|                  | 净利润                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 净资产       |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
|                  | RMB'000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | RMB'000   |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 按中国企业会计准则        | 14,044                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1,033,090 |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 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       |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 不动产、厂场和设备成本确认的差异 | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | (202,149) |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 冲销购入子公司而导致的商誉    | 1,397                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (7,093)   |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 其他               | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 266       |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |
| 按国际财务报告准则        | 33,863                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 879,982   |  |     |     |  |         |         |           |        |           |                |        |        |           |   |       |              |       |     |                  |    |           |               |       |         |    |    |     |           |        |         |

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动表

单位：股

|           | 本次变动前       | 本次变动增减（+，-） | 本次变动后       |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 一、未上市流通股份 |             |             |             |
| 1、发起人股份   | 743,820,000 | 0           | 743,820,000 |
| 其中：国家持有股份 | 743,820,000 | 0           | 743,820,000 |
| 境内法人持有股份  |             | 0           | 0           |
| 境外法人持有股份  |             | 0           | 0           |
| 其他        |             | 0           | 0           |
| 2、募集法人股份  |             | 0           | 0           |
| 3、内部职工股   |             | 0           | 0           |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

|            |               |   |               |
|------------|---------------|---|---------------|
| 4、优先股或其他   |               | 0 | 0             |
| 未上市流通股份合计  | 743,820,000   | 0 | 743,820,000   |
| 二、已上市流通股份  |               |   |               |
| 1、人民币普通股   | 147,840,000   | 0 | 147,840,000   |
| 2、境内上市的外资股 | 120,000,000   | 0 | 120,000,000   |
| 3、境外上市的外资股 |               | 0 | 0             |
| 4、其他       |               | 0 | 0             |
| 已上市流通股份合计  | 267,840,000   | 0 | 267,840,000   |
| 三、股份总数     | 1,011,660,000 | 0 | 1,011,660,000 |

4.2 前十名股东持股表

|                                                  |          |                     |       |               |               |                 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------|-------|---------------|---------------|-----------------|
| 报告期末股东总数                                         |          | 114,058             |       |               |               |                 |
| 前十名股东持股情况                                        |          |                     |       |               |               |                 |
| 股东名称(全称)                                         | 年度内增减(股) | 年末持股数量(股)           | 比例(%) | 股份类别(已流通或未流通) | 质押或冻结的股份数量(股) | 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        | 743,820,000         | 73.52 | 未流通           | 未知            | 国有股东            |
| CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC | 226,800  | 1,924,900           | 0.19  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 普丰证券投资基金                                         | 191,600  | 804,800             | 0.08  | 已流通           | 未知            | 国有股东            |
| CHU KOON YUK                                     | 0        | 720,000             | 0.07  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD               | -33,600  | 628,400             | 0.06  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| ORE BURNS ( AUSTRALIA ) PTY LIMITED              | 0        | 600,000             | 0.06  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 海通证券(香港)有限公司                                     | 0        | 581,900             | 0.06  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 张旭彬                                              | 500,000  | 500,000             | 0.05  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 何玉婵                                              | 464,000  | 464,000             | 0.05  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 杨耀初                                              | 440,444  | 440,000             | 0.04  | 已流通           | 未知            | 外资股东            |
| 前十名股东关联关系或一致行动的说明                                |          | 未知是否存在关联关系或属于一致行动人。 |       |               |               |                 |

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

截止 2002 年 12 月 31 日，持有本公司 10%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司成立于 1996 年，注册资本 15 亿元，法定代表人张宜均。该公司经营范围主营承担工业与民用建设项目的总承包；承包通用工业与民用建设项目的建筑施工、设计；地盘管理；商品房经营；房地产开发；对外经济技术合作；进出口等，兼营承包大型工业建设项目设备、电器、仪表和大型整体生产装置的安装；市政工程施工劳务输出、培训；投资、物业管理等。

§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(股) | 年末持股数(股) |
|-----|-----|----|----|---------------|----------|----------|
| 叶环保 | 董事长 | 男  | 46 | 1999.6-2003.1 | 0        | 0        |
| 陈武华 | 总经理 | 男  | 50 | 1999.6-2006.1 | 0        | 0        |
| 庄创辉 | 董事  | 男  | 48 | 1999.6-2003.1 | 0        | 0        |
| 姚瑞生 | 董事  | 男  | 59 | 1999.6-2006.1 | 0        | 0        |
| 胡明忠 | 董事  | 男  | 50 | 199.6-2002.6  | 0        | 0        |
| 彭乃店 | 董事  | 男  | 54 | 1999.6-2006.1 | 0        | 0        |
| 周复申 | 董事  | 女  | 48 | 1999.6-2006.1 | 0        | 0        |

**深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要**

|     |      |   |    |               |   |   |
|-----|------|---|----|---------------|---|---|
| 麻建华 | 董事   | 男 | 38 | 1999.6-2006.1 | 0 | 0 |
| 郑天伦 | 独立董事 | 男 | 67 | 2002.6-2005.6 | 0 | 0 |
| 杨绍家 | 独立董事 | 男 | 70 | 2002.6-2005.6 | 0 | 0 |
| 周道胜 | 监事   | 男 | 56 | 1999.6-2003.1 | 0 | 0 |
| 甘露  | 监事   | 男 | 43 | 1999.6-2006.1 | 0 | 0 |
| 冯心盈 | 监事   | 女 | 54 | 1999.6-2003.1 | 0 | 0 |
| 杨俊伟 | 监事   | 男 | 38 | 1999.6-2003.1 | 0 | 0 |
| 王红波 | 监事   | 男 | 33 | 1999.6-2003.1 | 0 | 0 |
| 梁松  | 副总经理 | 男 | 36 | 1999.6-2006.1 | 0 | 0 |
| 沈跃生 | 副总经理 | 男 | 43 | 1999.6-2006.1 | 0 | 0 |
| 王晓绿 | 副总经理 | 男 | 46 | 1999.6-2003.1 | 0 | 0 |
| 王军昭 | 总经济师 | 男 | 43 | 1999.6-2003.1 | 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      | 是否在本公司领取报酬、津贴 |
|-----|-------------|------------|-----------|---------------|
| 姚瑞生 | 深圳市建设投资控股公司 | 总经济师       | 1997-2003 | 否             |
| 胡明忠 | 深圳市建设投资控股公司 | 资产部经理      | 1997-2002 | 否             |

**5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况**

单位：(人民币) 万元

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 年度报酬总额              | 231.00    |
| 金额最高的前三名董事的报酬总额     | 61.00     |
| 金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额 | 56.00     |
| 独立董事津贴              | 未定        |
| 独立董事其他待遇            | 未定        |
| 不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名 | 董事姚瑞生、胡明忠 |
| 报酬区间                | 人数        |
| 20 万元以上             | 3         |
| 15-20 万元            | 6         |
| 10-15 万元            | 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**

1、2002 年本集团实现利润总额 1,519 万元，净利润 1,404 万元。利润及净利润比上年大幅度增加主要，是 2001 年计提了资产减值准备 50,304 万元和预提诉讼仲裁损失 2,987 万元所致（2001 年利润亏损 53,757 万元，净利润亏损 53,728 万元）。

2、2002 年本集团实现主营业务收入 74,805 万元，比上年同期 61,625 万元增加 13,180 万元，增长了 21.39%；

其中：房地产业减少 2,194 万元；房屋租赁收入增加 2,003 万元；建筑施工安装收入增加 4,008 万元；物业管理收入增加 45 万元；酒店饮食服务收入增加 80 万元；商品流通业收入增加 11,753 万元；其他行业收入减少 1,558 万元；公司内部行业相互抵销增加 957 万元。

各行业主营业务收入变化的主要原因是：

（一）房地产业收入减少，主要是集团本部本年销售的旧楼房减少；

（二）房屋租赁收入增加，是集团本部、下属物业管理有限公司、深房百货有限公司的租赁收入增加；

（三）建筑施工安装收入增加，主要是下属圳通工程有限公司主营业务收入增加；

（四）物业管理和酒店饮食服务收入基本上和上年同期持平；

（五）商品流通营业收入增加，主要是下属深房百货有限公司和保税贸易有限公司的进出口贸易销售额增加；

（六）其他行业营业收入减少，主要下属华展建设监理有限公司、竹园通小汽车出租有限公司收入减少及行业之间业务抵销所致。

## 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

3、主营业务利润 12,898 万元，比上年同期 17,468 万元降低 26.16%，主要原因是，主营业务成本增加导致综合毛利率下降 11.55%。其中：毛利率降低幅度的行业有 房地产业下降 13.2% 物业管理业下降 11.62% 商品流通业下降 6.89% 其他行业下降 9.84%。

4、投资收益 15,588 万元，较上年同期大幅增加，主要原因是本期出售广东汕头海湾大桥有限公司权益获取收益。

5、经营活动产生的现金流量净额为 7,788 万元，比上年同期 6,922 万元，增加了 866 万元，增长了 12.5%。是 经营活动产生的现金流入 90,554 万元，比上年同期增加 12,492 万元； 经营活动产生的现金流出 82,766 万元比，上年同期增加 11,626 万元；

### 6.2 主营业务分行业或产品情况表

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(%) |
|-----------|-----------|-----------|--------|----------------|----------------|-------------|
| 房地产业      | 21,866.68 | 16,379.52 | 25.09  | -9.12          | 10.32          | -13.20      |
| 房屋租赁      | 9,124.64  | 3,245.37  | 64.43  | 28.12          | 20.47          | 2.25        |
| 建筑施工      | 7,314.72  | 6,407.08  | 12.41  | 121.23         | 125.90         | -1.81       |
| 物业管理业     | 6,232.23  | 5,755.95  | 7.64   | 0.72           | 15.22          | -11.63      |
| 旅游饮食服务业   | 1,752.79  | 1,400.99  | 20.07  | 4.80           | -0.55          | 4.29        |
| 商品流通业     | 29,941.78 | 28,362.67 | 5.27   | 64.62          | 77.52          | -6.89       |
| 其他行业      | 1,251.89  | 350.60    | 71.99  | -55.45         | -31.43         | -9.81       |
| 其中：关联交易金额 | 0.00      | 0.00      | --     | 0.00           | 0.00           | 0.00        |

### 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(%) |
|----|-----------|----------------|
| 境内 | 77,086.61 | 23.59          |
| 境外 | 398.14    | -59.16         |

### 6.4 采购和销售客户情况

单位：(人民币) 万元

|               |          |         |       |
|---------------|----------|---------|-------|
| 前五名供应商采购金额合计  | 2,697.54 | 占采购总额比重 | 2.18% |
| 前五名销售客户销售金额合计 | 2,921.19 | 占销售总额比重 | 3.91% |

### 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

### 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

房地产业盈利能力降低主要原因是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，本期楼宇销售部分为近期开发的房产，毛利率较早期低。

### 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

上年度产生的巨额亏损主要是由于计提了 50304 万元的资产减值准备，本年度计提的资产减值准备较少，另外因转让下属公司股权带来的投资收益是本年度盈利的主要原因。

### 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

## 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

（一）截止 2002 年 12 月 31 日，本集团总资产 300,099 万元，比年初 347,321 万元，减少 47,222 万元减幅为 13.6%，影响变动的原因是：

1、流动资产 222,753 万元，比年初 245,126 万元，减少 22,373 万元减幅为 9.13%。主要是 货币资金减少 9,456 万元减幅为 27.5%，主要是定期存款到期后归还了银行贷款； 应收账款减少 1,727 万元减幅为 11.73%，主要是集团本部收回应收售楼款； 存货减少 14,077 万元减幅为 7.94%，主要是下属上海公司股权转让，本期未纳入合并。

2、长期投资 31,266 万元，比年初 48,910 万元，减少 17,643 万元减幅为 36.07%，主要是本期出售了广东汕头海湾大桥有限公司的股权。

3、固定资产合计 40,999 万元，比年初 42,868 万元减少 1,868 万元，主要是 由于合并范围减少而转出相应公司的期初固定资产余额； 计提本期固定资产折旧。

4、无形资产 4,421 万元，比年初 10,161 万元减少 5,740 万元减幅 56.49%。是下属汕头华林房产开发有限公司的土地本期已开发，转入存货。

5、资产减值准备明细表中，坏账准备本期增加数和存货跌价准备本期转回数，主要是因下属上海房地产开发公司正在办理股权转让手续合并报表范围变更所致。

（二）截止 2002 年 12 月 31 日，本集团负债总额 197,408 万元，比年初 245,973 万元减少 48,566 万元，减幅为 19.74%，主要是： 减少银行长短期贷款 39,974 万元， 清缴欠税 5,835 万元， 本期预提费用较上期减少 7,506 万元减幅为 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。

（三）截止 2002 年 12 月 31 日，本集团股东权益 103,309 万元，比年初 101,908 万元增加 1,401 万元，增幅 1.37%，是本期的净利润。

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

| 项目名称   | 项目金额      | 项目进度      | 项目收益情况 |
|--------|-----------|-----------|--------|
| 翠沁阁    | 7,970.00  | 完成主体 28 层 | 暂无     |
| 泥岗花园三期 | 12,000.00 | 桩基础施工     | 暂无     |
| 滨海大厦   | 11,350.00 | 桩基础施工     | 暂无     |
| 宝安中环花园 | 2,800.00  | 竣工验收      | 暂无     |
| 南洋大厦改造 | 1,500.00  | 竣工        | 暂无     |
| 合计     | 35,620.00 | --        | --     |

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划

☒ 适用 ☐ 不适用

2003 年的经营工作是公司实现稳步发展具有重要意义的一年，我们将始终贯彻以房地产开发为主导，以工程施工、物业管理、商贸酒店为支柱的经营思路，落实好“三抓一降低”的经营管理措施，即“抓好新项目的开发；抓好存量资产的盘活；抓好两个文明建设、增强员工的向心力和凝聚力；降低各项费用开支”，提高企业的整体经营水平和核心竞争力，以良好的经营业绩回报股东，公司将重点做好以下工作：

1、抓好项目的开发，采取资源整合的形式逐步形成房地产主业集约投资、规模经营，进一步强化项目的成本、质量、进度的管理；同时，努力寻找具备开发价值的土地资源和成规模的项目，提高企业生产经营效益。

2003 年在建和计划开发的项目：

翠竹山庄，位于深圳市东门北路，占地面积 5899 平方米，总建筑面积为 30170 平方米，地上 33

## 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

层，目前顺利完成了主体 26 层，计划 2003 年 11 月竣工。

滨海大厦，位于深圳市盐田区梧桐山与海路交汇处，占地面积 5314 平方米，总建筑面积为 49021 平方米，为两栋 29 层的高层住宅，目前已完成全部施工图设计，桩基础工程正在施工，计划 2004 年 10 月底竣工。

泥岗改造三期项目，位于深圳市罗湖区泥岗村，占地面积 12112 平方米，总建筑面积为 54000 平方米，为两栋 28 层的高层住宅和一栋 12 层的小高层住宅，预计 2004 年 10 月底竣工。

中环花园三期，位于深圳市宝安区龙华镇，占地面积为 10750 平方米，为一栋 7 层的多层住宅，目前工程已封顶，预计 2003 年 8 月入伙，销售工作现以展开。

2、抓好存量资产的盘活工作，改善资产质量。公司将继续加快推进部分国内沉淀多年的项目转让工作，以改善资金状况，提高资产质量。同时，加强现有房产的销售和租赁工作，进一步提高现有物业的变现能力。

3、深化制度和文化建设，规范公司治理结构，全面提升企业管理水平。公司将以企业成本管理为核心，继续狠抓各项基础管理，不断强化财务管理和规避风险。一是降低经营成本，减少各项费用开支；二是做好资金统筹工作，结合资产盘活工作，回收资金、重组债务，提高资金使用效率和减低财务费用，提高经营效率；三是根据公司业务发展的需要，科学、合理设置管理、业务机构及相应的工作岗位，全面引入竞争机制，加大分配机制的激励力度，努力推行条件成熟的企业实施产权主体多元化改制；四是加强企业党建工作，创建充满凝聚力的良好经营环境。

### 新年度盈利预测

？适用 ☒ 不适用

### 6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

不分配

## §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 |
|--------------------------|------------------|-----------|--------------------------|-----------|---------|
| 向盈多有限公司转让我司拥有超飞公司 100%股权 | 2002 年 10 月 24 日 | 32,200.00 | 857.00                   | 18,034.25 | 否       |

说明 7.1，7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响

出售超飞公司股权对公司业务的连续性和管理层的稳定性影响较小。

7.3 重大担保 ☐ 适用 ☒ 不适用

7.4 关联债权债务往来 ☐ 适用 ☒ 不适用

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、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开发有限公司）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开发有限公司、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。

5、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一致协议。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。

6 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。

#### 7.8 独立董事履行职责的情况

独立董事能按相关法律法规的要求，认真履行职责，维护公司整体利益和中小股东的合法权益，能正常出席公司董事会并行使表决权，对于公司聘任和解聘高管人员、重大资产转让等事项出具独立意见。

## §8 监事会报告

2002 年度，根据《公司法》和《公司章程》赋予的职责，监事会积极有效地开展工作。报告期内，监事会出席公司股东大会，列席公司董事会历次会议，定期检查董事会和公司经营运作情况，对公司重大经营活动实施监督，努力维护公司全体股东的合法权益。

### 一、监事会会议情况

- 1、2002 年 4 月 17 日，召开第一次会议，审议通过了公司 2001 年度报告和监事会 2001 年度工作报告。
- 2、2002 年 6 月 25 日，召开第二次会议，审议通过了监事会重大问题议事规则的议案。
- 3、2002 年 8 月 15 日，召开第三次会议，审议通过了公司 2002 年中期财务报告和摘要。
- 4、2002 年 9 月 24 日，召开第四次会议，专题研究证监会深圳证管办《关于要求深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》，做出整改方案及决议。
- 5、2002 年 12 月 27 日，召开第五次会议，推荐第四届监事会监事候选人并提交股东大会审议。

### 二、监事会独立意见

- 1、公司在报告期内按照《公司法》以及《公司章程》有关规定运作，内部控制制度健全，董事、总经理等高级管理人员执行公司职务时无违反法律、公司章程或损害公司利益的行为，证监会深圳证管办对上市公司建立现代企业制度情况检查发现公司独立性、公司章程以及公司“三会”运作存在的问题，均按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定进行了整改。
- 2、公司监事会开展了对公司本部和所属企业财经纪律执行情况的检查，对公司财务制度和财务状况认真细致的审议，推动公司采取措施改善和加强财务会计管理工作。监事会认为：报告期内，南方民和会计事务所出具的无保留意见的审计报告真实、准确。客观地反映了公司财务状况和经营成果。
- 3、报告期内公司在收购和出售资产交易中，由中介机构进行了详细的审计与评估，确定合理的价格依据，未发现内幕交易，未发现损害部分股东权益或造成公司资产流失。

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

#### 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

中国注册会计师  
蔡晓东  
中国注册会计师  
刘明

中国 深圳 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

## 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

| 项目           | 2002.12.31       |                  | 2001.12.31       |                  |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|              | 合并               | 母公司              | 合并               | 母公司              |
| 流动资产：        |                  |                  |                  |                  |
| 货币资金         | 249,340,886.37   | 137,372,999.90   | 343,896,483.35   | 202,989,710.19   |
| 短期投资         | 1,675,401.36     | 403,211.25       | 1,778,830.39     | 423,226.85       |
| 应收票据         | 0.00             |                  |                  |                  |
| 应收股利         | 0.00             |                  |                  |                  |
| 应收利息         |                  |                  |                  |                  |
| 应收账款         | 129,574,502.12   | 64,566,659.79    | 146,846,359.82   | 104,372,787.94   |
| 其他应收款        | 189,170,231.06   | 874,838,811.23   | 175,463,870.98   | 899,428,789.39   |
| 预付账款         | 19,788,612.37    |                  | 4,016,942.45     | 733,000.00       |
| 应收补贴款        |                  |                  |                  |                  |
| 存货           | 1,631,317,014.01 | 1,164,888,555.67 | 1,772,086,717.08 | 1,169,564,604.10 |
| 待摊费用         | 6,666,250.46     | 6,441,350.76     | 7,171,673.51     | 5,631,008.09     |
| 一年内到期的长期债权投资 |                  |                  |                  |                  |
| 其他流动资产       |                  |                  |                  |                  |
| 流动资产合计       | 2,227,532,897.75 | 2,248,511,588.60 | 2,451,260,877.58 | 2,383,143,126.56 |
| 长期投资：        |                  |                  |                  |                  |
| 长期股权投资       | 263,499,077.18   | 361,507,901.06   | 320,787,979.56   | 389,942,812.84   |
| 长期债权投资       | 49,165,667.68    |                  | 168,307,485.94   |                  |
| 长期投资合计       | 312,664,744.86   | 361,507,901.06   | 489,095,465.50   | 389,942,812.84   |
| 其中：合并价差      |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产：        |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产原价       | 591,805,099.41   | 159,408,927.54   | 594,733,011.89   | 163,074,911.60   |
| 减：累计折旧       | 218,623,855.13   | 57,853,487.20    | 202,878,762.63   | 54,261,629.00    |
| 固定资产净值       | 373,181,244.28   | 101,555,440.34   | 391,854,249.26   | 108,813,282.60   |
| 减：固定资产减值准备   | 1,444,668.90     | 1,400,491.00     | 1,641,396.59     | 1,400,491.00     |
| 固定资产净额       | 371,736,575.38   | 100,154,949.34   | 390,212,852.67   | 107,412,791.60   |
| 工程物资         |                  |                  |                  |                  |
| 在建工程         | 38,256,853.49    | 38,256,853.49    | 38,464,931.49    | 38,256,853.49    |
| 固定资产清理       |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产合计       | 409,993,428.87   | 138,411,802.83   | 428,677,784.16   | 145,669,645.09   |
| 无形资产及其他资产：   |                  |                  |                  |                  |
| 无形资产         | 44,211,836.62    |                  | 101,608,494.32   |                  |
| 长期待摊费用       | 6,583,599.80     | 2,384,750.22     | 2,570,013.87     | 2,264,261.04     |
| 其他长期资产       |                  |                  |                  |                  |
| 无形资产及其他资产合计  | 50,795,436.42    | 2,384,750.22     | 104,178,508.19   | 2,264,261.04     |
| 递延税项：        |                  |                  |                  |                  |
| 递延税款借项       |                  |                  |                  |                  |
| 资产总计         | 3,000,986,507.90 | 2,750,816,042.71 | 3,473,212,635.43 | 2,921,019,845.53 |
| 流动负债：        |                  |                  |                  |                  |
| 短期借款         | 797,487,867.10   | 656,206,600.00   | 1,040,144,476.24 | 759,107,892.76   |
| 应付票据         | 4,300,000.00     | 0.00             | 5,053,961.48     | 0.00             |
| 应付账款         | 113,324,369.83   | 42,558,876.40    | 69,803,918.99    | 15,803,005.38    |
| 预收账款         | 190,912,718.21   | 127,802,446.52   | 174,521,200.39   | 110,802,247.30   |
| 应付工资         | 2,483,225.98     | 75,821.00        | 2,776,448.53     | 27,396.00        |
| 应付福利费        | 9,144,260.39     | 4,657,684.00     | 19,145,177.87    | 11,025,769.41    |
| 应付股利         | 138,764,000.00   | 138,764,000.00   | 138,764,000.00   | 138,764,000.00   |
| 应交税金         | 5,922,653.64     | 4,693,553.55     | 68,385,307.45    | 64,992,533.15    |
| 其他应付款        | 38,122.05        | 3,541.42         | 258,542.65       |                  |
| 其他应付款        | 519,963,543.77   | 611,094,344.71   | 516,256,532.36   | 569,569,719.77   |
| 预提费用         | 98,689,600.97    | 92,795,112.64    | 173,744,786.80   | 102,815,045.59   |
| 预计负债         |                  |                  |                  |                  |
| 一年内到期的长期负债   | 37,274,347.05    | 2,283,300.53     | 103,627,790.45   | 20,592,096.18    |
| 其他流动负债       |                  |                  |                  |                  |

**深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要**

|                   |                  |                  |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债合计            | 1,918,304,708.99 | 1,680,935,280.77 | 2,312,482,143.21 | 1,793,499,705.54 |
| 长期负债:             |                  |                  |                  |                  |
| 长期借款              |                  |                  | 90,735,238.39    | 74,298,000.00    |
| 应付债券              |                  |                  |                  |                  |
| 长期应付款             | 54,740,524.97    |                  | 54,971,125.48    |                  |
| 专项应付款             | 0.00             |                  |                  |                  |
| 其他长期负债            | 1,030,200.00     |                  | 1,545,300.00     |                  |
| 长期负债合计            | 55,770,724.97    |                  | 147,251,663.87   | 74,298,000.00    |
| 递延税项:             |                  |                  |                  |                  |
| 递延税款贷项            |                  |                  |                  |                  |
| 负债合计              | 1,974,075,433.96 | 1,680,935,280.77 | 2,459,733,807.08 | 1,867,797,705.54 |
| 少数股东权益            | -6,178,677.23    |                  | -5,603,009.00    |                  |
| 所有者权益（或股东权益）:     |                  |                  |                  |                  |
| 实收资本（或股本）         | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 减：已归还投资           |                  |                  |                  |                  |
| 实收资本（或股本）净额       | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 资本公积              | 861,689,110.48   | 861,689,110.48   | 861,615,189.33   | 861,615,189.33   |
| 盈余公积              | 118,910,686.94   | 113,936,295.79   | 118,910,686.94   | 113,936,295.79   |
| 其中：法定公益金          | 115,594,426.18   | 13,936,295.79    | 115,594,426.18   | 113,936,295.79   |
| 未分配利润             | -927,940,038.50  | -917,404,644.33  | -941,984,095.56  | -933,989,345.13  |
| 外币报表折算差额          | -31,230,007.75   |                  | -31,119,943.36   |                  |
| 所有者权益（或股东权益）合计    | 1,033,089,751.17 | 1,069,880,761.94 | 1,019,081,837.35 | 1,053,222,139.99 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 3,000,986,507.90 | 2,750,816,042.71 | 3,473,212,635.43 | 2,921,019,845.53 |

**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                  | 2002 年度         |                 | 2001 年度         |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                     | 合并              | 母公司             | 合并              | 母公司             |
| 一、主营业务收入            | 748,052,092.98  | 188,185,770.13  | 616,251,371.97  | 210,492,787.98  |
| 减：主营业务成本            | 594,992,352.17  | 126,003,117.26  | 418,977,214.11  | 110,388,161.47  |
| 主营业务税金及附加           | 24,075,645.30   | 9,575,431.43    | 22,591,057.74   | 10,564,306.27   |
| 二、主营业务利润（亏损以“-”号填列） | 128,984,095.51  | 52,607,221.44   | 174,683,100.12  | 89,540,320.24   |
| 加：其他业务利润（亏损以“-”号填列） | 19,281,308.47   | 44,110.43       | 22,159,490.65   | 8,836.58        |
| 减：营业费用              | 29,318,945.36   | 5,046,995.06    | 22,238,075.43   | 2,185,137.88    |
| 管理费用                | 161,944,391.48  | -58,295,689.55  | 532,737,672.75  | 469,481,616.11  |
| 财务费用                | 97,066,072.83   | 83,013,499.16   | 102,139,396.57  | 82,507,290.15   |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）   | -140,064,005.69 | 22,886,527.20   | -460,272,553.98 | -464,624,887.32 |
| 加：投资收益（损失以“-”号填列）   | 155,876,752.96  | -6,174,193.32   | -35,793,860.86  | -41,746,484.31  |
| 补贴收入                |                 |                 |                 |                 |
| 营业外收入               | 3,264,454.32    | 722,015.74      | 2,289,341.22    | 1,836,222.84    |
| 减：营业外支出             | 3,886,115.35    | 849,648.82      | 43,798,183.28   | 33,014,570.64   |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 15,191,086.24   | 16,584,700.80   | -537,575,256.90 | -537,549,719.43 |
| 减：所得税               | 1,722,697.41    |                 | 2,089,492.23    |                 |
| 减：少数股东损益            | -575,668.23     |                 | -2,384,331.31   |                 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）   | 14,044,057.06   | 16,584,700.80   | -537,280,417.82 | -537,549,719.43 |
| 加：年初未分配利润           | -941,984,095.56 | -933,989,345.13 | -404,703,677.74 | -396,439,625.70 |
| 其他转入                |                 |                 |                 |                 |
| 六、可供分配的利润           | -927,940,038.50 | -917,404,644.33 | -941,984,095.56 | -933,989,345.13 |
| 减：提取法定盈余公积          |                 |                 |                 |                 |
| 提取法定公益金             |                 |                 |                 |                 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

|                     |                 |                 |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 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              |                 |                 |                 |                 |
| 七、可供投资者分配的利润        | -927,940,038.50 | -917,404,644.33 | -941,984,095.56 | -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             |                 |                 |                 |                 |
| 转作资本（或股本）的普通股股利     |                 |                 |                 |                 |
| 八、未分配利润             | -927,940,038.50 | -917,404,644.33 | -941,984,095.56 | -933,989,345.13 |
| 补充资料：               |                 |                 |                 |                 |
| 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  | -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                |                 |                 |                 |                 |

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                         | 2002 年度          |                |
|----------------------------|------------------|----------------|
|                            | 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             | 785,711,421.78   | 237,086,550.39 |
| 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            | 111,238,228.81   | 321,745,345.44 |
| 经营活动产生的现金流入小计              | 905,543,533.40   | 558,831,895.83 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 501,553,075.90   | 88,672,083.05  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 109,570,098.64   | 36,657,725.35  |
| 支付的各项税费                    | 103,209,367.67   | 80,047,690.24  |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 113,329,102.72   | 81,633,808.54  |
| 经营活动产生的现金流出小计              | 827,661,644.93   | 287,011,307.18 |
| 经营活动产生的现金流量净额              | 77,881,888.47    | 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                 | 322,250,000.00   |                |
| 取得投资收益所收到的现金               | 23,305,033.46    | 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 | 396,752.32       | 142,166.68     |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |                  |                |
| 投资活动产生的现金流入小计              | 345,951,785.78   | 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   | 11,484,795.20    | 208,034.18     |
| 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            |                  |                |
| 投资活动产生的现金流出小计              | 13,284,795.20    | 208,034.18     |
| 投资活动产生的现金流量净额              | 332,666,990.58   | 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                   | 728,688,454.27   | 677,746,100.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |                  |                |
| 筹资活动产生的现金流入小计              | 728,688,454.27   | 677,746,100.00 |
| 偿还债务所支付的现金                 | 1,078,933,745.20 | 873,254,188.41 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 125,680,892.90   | 106,795,510.94 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |                  |                |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

|                             |                  |                 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
| 筹资活动产生的现金流出小计               | 1,204,614,638.10 | 980,049,699.35  |
| 筹资活动产生的现金流量净额               | -475,926,183.83  | -302,303,599.35 |
| 四、汇率变动对现金的影响                | 438,907.55       | 435,431.82      |
| 五、现金及现金等价物净增加额              | -64,938,397.23   | -22,393,342.01  |
| 补充资料:                       |                  |                 |
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量:          |                  |                 |
| 净利润                         | 14,044,057.06    | 16,584,700.80   |
| 加:计提的资产减值准备                 | 26,012,512.47    | -125,234,326.06 |
| 固定资产折旧                      | 25,152,241.94    | 5,979,734.05    |
| 无形资产摊销                      | 1,449,625.75     |                 |
| 长期待摊费用摊销                    | 1,529,144.75     | 750,000.00      |
| 待摊费用减少(减:增加)                | 505,423.05       | -810,342.67     |
| 预提费用增加(减:减少)                | -75,055,185.83   | -10,019,932.95  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益) | -139,002.92      | -115,145.33     |
| 固定资产报废损失                    |                  |                 |
| 财务费用                        | 107,647,233.71   | 91,520,878.94   |
| 投资损失(减:收益)                  | -155,876,752.96  | 6,174,193.32    |
| 递延税款贷项(减:借项)                |                  |                 |
| 存货的减少(减:增加)                 | 215,302,872.58   | 4,756,889.66    |
| 经营性应收项目的减少(减:增加)            | -119,155,587.64  | 205,070,342.02  |
| 经营性应付项目的增加(减:减少)            | 7,423,774.99     | 33,940,228.59   |
| 其他                          | 29,617,199.75    | 43,223,368.28   |
| 少数股东本期收益                    | -575,668.23      |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额               | 77,881,888.47    | 271,820,588.65  |
| 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                     | 102,848,057.95   | 13,249,558.15   |
| 减:现金的期初余额                   | 167,786,455.18   | 35,642,900.16   |
| 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                | -64,938,397.23   | -22,393,342.01  |

9.3 与最近一期年度报告相比,本报告期会计政策、会计估计和核算方法均未发生变化。

9.4 与最近一期年度报告相比,本报告期合并范围发生变化的说明。

\* 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%股权和对其债权本息共作价人民币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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

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。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2003 年 4 月 19 日