



2003 年年度报告摘要

1 重要提示：

1.1 本公司董事局及其董事保证在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、准确性和完整性承担个别及连带责任。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 本公司第八届董事局第二十一次会议审议了 2003 年年度报告及摘要。本次董事会应到董事 7 名，实到董事 6 名，林伟君董事委托徐赛波董事全权投票表决。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 深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事局主席陈政立先生、财务总监谢毅先生声明：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

股票简称	深宝安 A
股票代码	000009
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28-29 层
邮政编码	518020
公司国际互联网网址	http://www.chinabaoan.com
电子信箱	szzgbajt@public.szptt.net.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓 名	娄 兵	孔东亮
联系地址	深圳市笋岗东路宝安广场 A 座 28-29 层	深圳市笋岗东路宝安广场 A 座 28-29 层
电 话	0755-25170336	0755-25170382
传 真	0755-25170300，25170367	0755-25170300，25170367
电子信箱	loubing@chinabaoan.com	kongdongliang@chinabaoan.com

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

	2003 年（本年）	2002 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2001 年
主营业务收入	1,283,529,374.72	1,018,547,723.76	26.01	849,414,725.37
利润总额	22,197,374.61	27,411,985.04	-19.02	26,255,977.43
净利润	12,910,005.74	13,580,922.31	-4.94	26,624,193.03
扣除非经常性损益的净利润	25,381,011.49	36,493,870.92	-30.45	17,986,231.05
	2003 年末 （本年末）	2002 年末 （上年末）	本年末比上年末 增减（%）	2001 年末
总资产	4,261,211,167.03	4,110,437,177.16	3.67	4,010,987,714.66
股东权益（不含少数股东权益）	1,138,535,948.42	1,141,524,993.32	-0.26	1,149,385,563.46
经营活动产生的现金流量净额	66,656,017.66	99,430,276.58	-32.96	240,861,504.23

3.2 主要财务指标

单位：人民币元

	2003 年（本年）	2002 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2001 年
每股收益	0.01346	0.01416	-4.94%	0.028
净资产收益率	1.13%	1.19%	-5.04%	2.32%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率	2.23%	3.20%	-30.31%	1.56%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.07	0.104	-32.69%	0.25
	2003 年末 （本年末）	2002 年末 （上年末）	本年末比上年末增 减（%）	2001 年末
每股净资产	1.187	1.19	-0.25%	1.20
调整后的每股净资产	1.06	1.08	-1.85%	1.13

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 股份变动情况表

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	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1．发起人股份								
其中：								
国家法人股持有股份	218,572,878							218,572,878
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其它								
2．募集法人股份	160,510,314							160,510,314
3．内部职工股								
4．优先股或其他	200,941							200,941
未上市流通股份合计	379,284,133							379,284,133
二、已上市流通股份								
1．人民币普通股	579,525,909							579,525,909
2．境内上市的外资股								
3．境外上市的外资股								
4．其它								
已上市流通股份合计	579,525,909							579,525,909
三、股份总数	958,810,042							958,810,042

4.2 前十名股东持股表

报告期末股东总数	273，480					
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）
深圳市富安控股有限公司	0	111,622,689	11.64	未流通	0	国有法人股
深圳市宝安区投资管理有限公司	0	106,950,189	11.15	未流通	0	国有法人股
龙岗区大鹏镇大坑上村	0	13,339,865	1.39	未流通	13,339,865	法人股
深圳市房地产建设开发公司	0	12,762,750	1.33	未流通	0	法人股
深圳新安实业股份有限公司	0	11,901,263	1.24	未流通	0	法人股
龙岗区大鹏镇大坑下村	0	9,075,436	0.95	未流通	0	法人股
宝安县沙井镇经济发展总公司	0	7,640,246	0.80	未流通	0	法人股
恒隆国际有限公司	0	7,434,301	0.78	未流通	0	法人股
龙岗区布吉镇经济发展有限公司	0	7,019,512	0.73	未流通	0	法人股
深圳市邦信投资发展有限公司	0	6,381,375	0.67	未流通	0	法人股
前十名股东关联关系或一致行动的 说明	前十名股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人					
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	年末持有流通股的数量			种类（A、B、H 股或其它		
张洁	4,824,341			A 股		
中国建设银行—博时裕富证券投资 基金	3,856,860			A 股		
重庆君安经贸发展有限公司	2,890,000			A 股		
隆元证券投资基金	2,852,481			A 股		
陈剑鸣	1,214,000			A 股		
中国工商银行—融通深证 100 指数证 券投资基金	1,174,057			A 股		
安徽瑰都供暖工程有限责任公司	1,046,280			A 股		
王庆有	945,300			A 股		
吴玉麟	930,068			A 股		
万源股份	893,813			A 股		
前十名流通股股东关联关系的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或是属于一致行动人					

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

名称	法定 代表人	性 质	成立日期	经营范围	注册资本 (万元)
深圳市富安控股有限公司	张 刃	国家独资	2002.4.4	投资兴办实业、国内商业、物资供销业	1000
深圳市宝安区投资管理有限公司	曾毅宏	国家独资	1992.6.6	资产管理 资本经营	20000

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)	变动原因
陈政立	董事局主席 总 裁	男	44	2001.6-2004.6	162,973	162,973	
陈泰泉	董事局常务副 主席执行总裁	男	41	2001.6-2004.6	0	0	
陈 平	执行董事 营运总裁	男	42	2001.6-2004.6	0	0	
林伟君	执行董事	男	39	2001.6-2004.6	0	0	
徐赛波	执行董事 副总裁	男	39	2001.6-2004.6	0	0	
潘锦容	董 事	男	59	2001.6-2004.6	2,900	2,900	
林潭素	独立董事	男	56	2001.6-2004.6	0	0	
邱仁初	监事长	男	43	2001.6-2004.6	27,667	27,667	
戎乙强	监 事	男	49	2001.6-2004.6	0	0	
张育新	监 事	男	53	2001.6-2004.6	0	0	
钟运珍	监 事	女	47	2001.6-2004.6	0	0	
罗赞扬	监 事	男	44	2001.6-2004.6	0	0	
贺德华	营运总裁	男	42	2001.6-2004.6	0	0	
贺国奇	副总裁	男	49	2001.6-2004.6	0	0	
陈风杨	副总裁	男	40	2001.6-2004.6	0	0	
谢 毅	财务总监	男	47	2001.6-2004.6	4,882	4,882	
娄 兵	行政总监 董事局秘书	女	42	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（是或否）
钟运珍	深圳市汇富控股有限公司	监事会监事长	2001-2004	否
罗赞扬	深圳市宝安区投资管理有限公司	企管部部长	2001-2004	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	170 万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	54 万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	54 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	林伟君、钟运珍、罗赞扬
报酬区间	人数
15 万元以上	5
10 万—15 万元	7
10 万元以下	0

6 董事局报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

本集团的主营业务为房地产和生物医药。2003 年，本集团遵循“加强基础管理工作，全面提升经营水平”的指导方针，一手抓集团二十年基本经验总结、重塑集团价值观，完善各种制度和机制，加快所属企业 CRM 建设进程，夯实企业内部科学管理基础，一手抓房地产和生物医药两大主导产业，运用产业经营与资本经营相结合的手段整合资源，形成了项目长短相结合资产结构优势互补的战略格局，集团整体资产盈利能力得到明显提高，为集团今后的发展打下了坚实基础。2003 年共实现主营业务收入 128,352.9 万元，比上年度增长 26.01%；主营业务利润 45,170.2 万元，比上年度增长 67.32%。现将主要经营状况分述如下：

、房地产方面

武汉地区 本集团武汉宝安房地产公司荣获 2003 “湖北地区诚信房地产企业”，“十佳诚信企业”等多种荣誉称号，其走出南湖后开发的第一个项目：青山“宝安·公园家”被评为“中国新新人家户型综合精品奖”，一期住宅销售率达 100%，二期住宅已出售 90%，宝安南干渠商业步行街项目被评为“中国（湖北）商业街区成功经营模式”，租售率达 100%；加洲花园及南湖其它存量房销售接近尾声；宝安·时代广场（原月湖商业街）项目全面启动；占地 180 亩的宝安·江南村（原宝安苏杭园）项目已进入立项阶段；位于天河机场高速公路旁毗邻“盘龙古城”的甲宝山低密度生态住宅“宝安·山水龙城”（原宝安龙城山庄）项目正式开工；武汉周边地区新项目拓展顺利。占地 26 平方公里的红莲湖项目一期办证工作已完成，二期办证工作正按计划进行，高尔夫球场及附属设施如会所等得到进一步完善，会员证第一期销售供不应求，水上项目人气渐旺，红莲湖已形成了发展的新亮点。荆州宾馆（四

星级)收购兼并前期论证工作已基本完成。

深圳地区 位于宝安龙华 43 万平方米的“宝安?世纪春城”一期项目被评为“深圳市十大明星楼盘”，一期住宅已基本销售完毕，二期项目全面启动，基础工程已过半；宝安新城 20 区“宝安?恒安园”销售实现开门红，达到项目当年规划报批，当年开工，当年销售取得佳绩的优良战果；宝安新城 57 区“宝安?碧海花园”和布吉“宝安?华浩园”正在紧张施工建设，营销策划工作已落实。

海口地区 “宝安?江南城”一期项目正式开工建设。一期占地 2500 亩的宝安农场项目营运准备工作基本完成，二期 1500 亩也开始启动。

上海地区 位于浦东金融贸易区的宝安大厦产权证办理已完成，出租率超过 98%，租金收入稳定；按五星级标准建设的宝安大酒店已于 7 月底正式对外营业，客房入住率超过 80%。

北京地区 北京京门大厦、恒丰花园进一步加大租售力度，经营情况稳定。

连云港地区 位于连云港火车站对面 6.6 万平方米的宝安商业广场项目正式启动，其中 2-4 层已对外签定为期 10 年的租赁合同。

贵州地区 由贵州宝安房地产公司开发建筑面积超过 10 万平方米的金阳“宝安?松景阁”项目基础工程已全面完工，局部已达到三层，内部预定超过 95%。

、生物医药

本集团控股的武汉马应龙药业集团股份有限公司被中国企业联合会、中国企业家协会评为“中国优秀企业”，被武汉市药品监督管理局评为“药品质量管理”优胜单位，湖北省统计局授予该公司“质量、诚信、服务”满意率三优单位，该公司产品龙珠软膏被武汉市人民政府评为“科技进步奖”(三等奖)。该公司软膏车间已通过 GMP 认证；固体制剂车间、搽剂及硬膏剂车间 GMP 改造按计划已基本收尾，并向武汉市药监局提出了认证申请；“痔痛安熏洗剂”期临床研究工作已经完成，期临床工作已启动；吗啡栓产品获得了国家药监局独家定点批文(特殊控制品种)，并正式开展临床前研究工作。

本集团深圳大佛药业公司 GMP 改造工程已顺利通过省市药监局、环保、消防等相关管理部门的验收，认证资料已上报；该公司国家 863 计划项目、国家一类新药“盐酸关附甲素”临床研究已基本完成，目前正开展一类新药商品名的征集活动；新药小儿达芬霖已获国家药监局的生 产批文，拟于近期投入生产。

本集团吉林马应龙制药有限公司固体制剂车间及其中药提取车间 GMP 改造已顺利通过省药监局专家组的验收；核心品种斯普林销售稳步上升。

本集团深圳宝华医药有限公司顺利通过了 GSP 认证。

、物业管理

本集团所属深圳市恒基物业管理有限公司按照“大物业、大服务”的发展方向，狠抓基础管理工作，深化服务，不断扩大经营规模，2003 年在北京、合肥、南昌、武汉、深圳等地新承接物业面积 249 万平方米；顺利通过了瑞士 SGS 国际认证机构“三体系”的年度复审；大力推行“酒店式”服务，进一步提升服务档次和服务质量。

、其他方面

本集团所属武汉宝安创新科技园及国家信息安全成果产业化(湖北)基地新区选址工作得到了武

汉市人民政府、东湖国家高新技术开发区、洪山区人民政府的大力支持，新区地址位于东湖开发区东扩新区，占地 2000 亩，前期相关工作正在有序进行；国家 863 计划项目——“信息安全产品演示与验证平台（中部）”通过了国家科技部和 863 信息安全主题专家组组织的中期验收。

本集团所属运通物流公司发挥其毗邻深圳北站，又拥有铁路专线和仓库的优势，积极培育新的利润增长点，进一步提高了铁路专用线和仓储物业的使用率，培育、扩大了副食品配套市场和建筑材料中转基地，加大了由传统仓储业向现代物流业转型，打造现代化物流园区的力度。

本集团森林王木业公司机器整体搬迁工作全部完成。本集团参股企业吉林省珲春出口加工区开发建设股份有限公司增资扩股工作得到吉林省人民政府批准，其中我集团新增股份由森林王公司机器评估折股所得。增资扩股后，该公司的总股本由 2690.6 万股增至 6269.2 万股，其中本集团占总股本的 67.39%。该公司同时完成了热力公司的二期扩容工程建设工作。

本集团咸阳宝安购物广场出租率、续租率达到 100%，经营效益大幅上升，被咸阳市工商局评为守合同、重信用先进单位，继续保持咸阳市秦都区“纳税先进单位”荣誉称号。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：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(%)
制药加工	32564.46	13684.71	57.97	30.24	51.86	-9.36
房地产行业	46231.97	32596.14	29.49	14.02	-6.43	109.30
提供劳务	11463.20	7768.69	32.23	49.30	37.24	22.64
商业贸易	28731.83	26686.33	7.12	0.71	5.64	-37.87
其他行业	9361.47	2446.82	73.86	9690.28	2595.33	1359.68
其中：关联交易	-	-	-	-	-	-
关联交易的定价原则	-					
关联交易必要性、持续性的说明	-					

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(%)
华中地区	44264.27	46.21
华东地区	8422.33	67.84
华南地区	34043.19	44.12
北方地区	13151.15	93.26
境外地区	27152.47	-3.70
其他地区	1319.53	-83.38

6.4 采购和销售客户情况

前五名供应商采购金额合计	181,873,709.00 元	占采购总额比重	6.86%
前五名销售客户销售金额合计	184,830,132.48 元	占销售总额比重	14.40%

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		武汉马应龙药业集团股份有限公司		
本期贡献的投资收益		21,619,136.92 元	占上市公司净利润的比重	167.46%
参股公司	经营范围	中西药制造；企业经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业进料加工和“三来一补”业务；经营一、二、三类医疗器械。兼营晶体饮料、塑料瓶、化妆品；中药制药机械制造、加工、销售；汽车货运		
	净利润	41,686,635.20 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

报告期较上年同期主营业务收入增加的原因是公司的各个行业都在增长，特别是公司两大主业房地产和生物医药呈现快速增长发展的势头。

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

报告期较上年同期主营业务盈利能力大幅增长的原因是公司的两大主业房地产和生物医药呈现快速增长发展，特别是房地产在收入增长的同时，有效地降低了成本，报告期内的毛利率较上年同期增长 109%。但生物医药因受国家 GMP 改造认证政策和非典的影响，毛利率较上年同期略有所下降。

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

报告期内管理费用较上年报告期大幅增加的主要原因是计提减值准备增加和部分子公司开张发生的费用增加；报告期内对深石化贷款担保预计较大的担保损失。

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

由于对深石化的担保而承担连带责任，致使本公司的银行借款增加用于偿还深石化债务。

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

2003 年我国的宏观经济持续向好，房地产和生物医药行业呈现快速发展和激烈竞争、机遇与挑战并存的局面。公司抓住这一发展良机，坚持“加强基础管理工作，全面提升经营水平”的指导方针，大力

实行品牌战略管理，扩大主导产品生产，调整主导行业的产品结构，提高技术含量，努力提高生产管理和运作效率，有效降低了产品成本，提高了公司的综合竞争能力，公司主营业务有了稳步增长。

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

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.13 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司与本公司之子公司唐人投资有限公司投资设立连云港恒安房地产开发有限公司，注册资本 1000 万元，2003 年以 1937.78 万元取得连云港新浦区两宗土地，并取得连云港市规划局对相关土地方案设计的批复。

经上海市浦东新区人民政府浦府项字[2003]第 175 号文批复，同意从本公司之公司上海宝安企业有限分立出上海宝安大酒店有限公司，本公司与香港恒丰国际投资有限公司合资经营，注册资本 800 万美元，分离给上海宝安大酒店有限公司的主要资产尚未过户。

本公司之子公司中国宝安集团海南实业公司与本公司其他子公司及其他公司 2003 年度在海南设立 7 家子公司，分别为海南宝安农场有限公司（注册资金 300 万元）、海南胜安农场有限公司（注册资金 200 万元）、海南景安农场有限公司（注册资金 200 万元）、海南文安实业有限公司（注册资金 300 万元）、海南鸿安农场有限公司（注册资金 200 万元）、三亚宝安农场有限公司（注册资金 100 万元）、海口那甲实业有限公司（注册资金 575 万元，其中我公司占 95%股份），上述子公司除海南文安实业有限公司购买土地合同金额 4255 万元，已支付 2425 万元，海南宝安农场有限公司购买土地合同金额 3750 万元，已支付 800 万元外，无其他经营活动。

6.14 董事局对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.15 董事局新年度的经营计划（如有）

☒ 适用 ☐ 不适用

在新的一年里，本集团将围绕“以基本经验为指导，以改革、改造、改组为动力，全面提升竞争能力”的指导方针，努力使各项工作有新的突破和发展。

1、房地产

武汉地区 青山“宝安·公园家”三期，“宝安·时代广场”，“宝安·江南村”，“宝安·山水龙城”

单体工程年内竣工并实现销售；在武汉及周边地区拓展新项目并做好前期开发工作。占地 26 平方公里的红莲湖项目完成二、三期办证工作，完成新会所建设。完成荆州宾馆（四星级）的收购兼并、改组改造以及商业街的建设。做好鄂州土地整理开发工作。

深圳地区 龙华“宝安·世纪春城”二期工程、宝安新城 57 区“宝安·碧海名园”、布吉“宝安·华浩源”完成竣工验收并对外销售；宝安新城 20 区“宝安·恒安园”竣工销售并完成入伙。

海口地区 “宝安·江南城”一期工程 6 万平方米完成竣工验收并对外销售，二期工程 8-10 万平方米年内开工并达到主体结构封顶；一期占地 2500 亩的宝安农场项目正式开始营运，完成二期 1500 亩的营运准备工作。

上海地区 做好位于浦东金融贸易区的宝安大厦对外销售工作；进一步提高宝安大酒店的服务水平和客房入住率；在上海及周边（江浙）地区拓展新项目并做好前期开发工作。

北京地区 北京京门大厦、恒丰花园进一步加大租售力度。

连云港地区 建筑面积 6.6 万平方米的宝安商业广场竣工验收并对外销售。

贵州地区 建筑面积超过 10 万平方米的金阳“宝安·松景阁”竣工验收并对外正式销售。

2、生物医药

进一步加大对生物医药的投入力度和资源整合力度，加快新品种的研制、引进和合作步伐，扩大项目合作领域，壮大集团生物医药产业规模。

充分发挥武汉马应龙、吉林马应龙、大佛药业等重点医药生产企业已顺利通过 GMP 认证的优势，不断扩大现有品种生产规模及营销渠道，争创优质品牌，不断提高市场占有率和增加销售收入。

进一步加大药品终端消费市场投入和建设管理力度，完善顾客关系管理系统（CRM）建设，不断扩大武汉马应龙大药房和深圳宝华大药房的幅射点和面，发挥连锁经营优势，提高经济效益。

国家一类新药盐酸关附甲素完成临床，申报新药证书和试生产批准文号并进行试生产。

3、物业管理

坚持“大物业、大服务”的指导思想，充分发挥恒基物业知名品牌优势，提供更多的增值服务，在做好现有物业管理的同时拓展更多的业务，使物业管理成为本集团一个长期的利润增长点。

4、物流园

坚持“大物流”的指导思想，充分发挥运通物流公司毗邻深圳北站，又拥有铁路专线和仓库的优势，努力提高专用铁路、仓储物业的使用率和创收能力，促使其成为本集团长期稳定的利润来源。

5、科技园及信息安全基地

完成位于东湖高新技术开发区东扩新区的新园区的前期拆迁、办证、建设及招商工作，全部完成 863 计划项目——“信息安全产品演示与验证平台（中部）”，适时对园区及基地内的优质项目进行投资参股。

6、其他

本集团控股企业吉林省珲春出口加工区开发建设股份有限公司所属吉林森林王公司设备安装完成并尽快投入正常生产，所属自来水公司及热力公司的改组改造。

本集团咸阳宝安·购物广场完成在原有基础上加建的商用场地，拓展新的利润增长空间，租赁合同续签率达 99%以上。

进一步优化资本结构，降低负债及对外担保水平，解决好历史遗留问题。

加强集团及各子公司的成本控制、中长期发展规划、品牌建设及管理、网络建设及客户关系管理等工作，做好集团“基本经验”、“价值观”、“三改一提升”的学习和贯彻。

新年度盈利预测（如有）

☐ 适用 ☒ 不适用

6.16 董事局本次利润分配或资本公积金转增预案

1、本集团 2003 年实现净利润 1291 万元，用以弥补以前年度亏损，不进行利润分配，该预案需经公司股东大会审议。

2、2003 年度公司无分红派息的利润分配方案。

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）
转让与湖北田丰实业集团有限公司合作开发红莲湖房地产项目的 35%权益	03.12	1774.19 万元	0	847.19 万元	否
转让与湖北法官进修学院合作开发红莲湖房地产项目的 35%权益	03.12	1038.09 万元	0	627.12 万元	否

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

担保对象	担保金额 (万元)	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关 联方担保
深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司	人民币 23407.5	信用担保	本集团与深信泰丰互保，担保期限为一年	否	否
南杰房地产(深圳)有限公司	人民币 12000	信用担保	一年	否	否
深圳石化集团股份有限公司	人民币 1475 港币 1300 美元 350	信用担保	本集团与石化集团互保，担保期限为一年	否	否
湖北五山科技发展有限公司	人民币 500	信用担保	2003.1.27-2004.5.27	否	否
湖北信息安全产业基地有限公司	人民币 500	信用担保	2003.6.23-2004.6.23	否	是
担保发生额合计		人民币 37882.5 万元，港币 1300 万元，美元 350 万元			
担保余额合计		人民币 37882.5 万元，港币 1300 万元，美元 350 万元			
其中：关联担保余额合计		500 万元			
上市公司对控股子公司担保发生额合计		人民币 89777 万元，港币 1950 万元，美元 180 万元			
违规担保总额		0			
担保总额占公司净资产的比例		37.05%			

7.4 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司 2003 年度对武汉国际金融租赁有限责任公司的欠款计提了 1,864,108.23 元的利息。

本公司及本公司之公司中国宝安集团创新科技园有限公司为湖北信息安全产业基地有限公司向兴业银行武汉分行贷款 500 万元提供担保，担保期限为 2003 年 6 月 23 日至 2004 年 6 月 23 日。

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

本年度已结案及本年度重大诉讼未决仲裁事项:

(1) 本公司及子公司深圳市安信投资发展有限公司与厦门雄震集团股份有限公司因承包款及其他债务纠纷一案, 于 2000 年 10 月 10 日被雄震集团股份有限公司向深圳市中级人民法院起诉, 要求该院判令本公司支付其人民币 12,368,998.00 元及利息 3,000,000.00 元, 2003 年 4 月 22 日经深圳市中级人民法院 (2000) 深中法经一初字第 260 号民事判决书判决深圳市安信投资发展有限公司支付承包经营鹭亚公司期间应付款和损失人民币 10,223,300.48 元, 驳回原告的其他诉讼请求。深圳市安信投资发展有限公司和厦门雄震集团股份有限公司不服深圳市中级人民法院的判决, 向广东省高级人民法院提起上诉, 广东省高级人民法院于 2003 年 12 月 24 日作出了驳回上述, 维持原判的判决。

(2) 本公司之子公司深圳市安信投资发展有限公司、深圳市安信财务顾问有限公司、宝安集团工业发展有限公司及深圳市五星企业有限公司因与深圳市雄震投资有限公司发生转让雄震(原厦门龙舟)法人股纠纷一案, 于 2000 年 11 月 16 日向深圳市罗湖区人民法院起诉, 要求深圳市雄震投资有限公司支付 960 万元股权转让款及利息, 深圳市罗湖区人民法院民事裁定书 (2001) 深罗法经一初字第 25 号裁定书裁定本案终止诉讼, 按上列第 (1) 项案的审理结果, 本公司按账面对深圳市雄震投资有限公司应收款净额全额计提了坏账准备。

(3) 2002 年 4 月 27 日, 本公司起诉深圳市宝安区沙井镇上寮村民委员会 (简称上寮村), 诉讼请求判令上寮村退还多支付 99,994.70M² 的土地租金 10,600,000 元。2002 年 5 月 22 日广东省深圳市中级人民法院立案受理, 于 2003 年 5 月 21 日作出 (2002) 深中法房初字第 42 号民事裁定书, 裁定准许本公司撤回起诉。

(4) 本公司起诉宝安咏辉年康轻工 (深圳) 有限公司借款担保一案, 深圳市中级人民法院已受理, 并在 2002 年 2 月 28 日开庭审理。本案诉讼标的为 1400 万元本金, 利息 369 万元。2003 年 1 月 20 日广东省深圳市中级人民法院 (2002) 深中法经一初字第 455 号民事判决书判定, 宝安咏辉年康轻工 (深圳) 有限公司败诉应偿付本公司代偿贷款人民币 801 万元及利息人民币 2,922,557.38 元, 并支付本公司垫付的案件受理费人民币 87,460 元, 财产保险费人民币 77,947 元, 执行费人民币 8,039 元, 2003 年 6 月 3 日已收到深圳市宝安区人民法院转来执行款 1,461,023.00 元。

(5) 南昌市商业银行诉本公司借款纠纷一案经江西省高级人民法院主持调解, 按调解协议, 本公司在 2004 年 12 月 20 日前分期偿还南昌市商业银行 2000 万元欠款。

(6) 深圳市商业银行总行营业部因本公司贷款本金 1150 万元逾期未全部归还为由向深圳市中级人民法院对本公司和担保方深圳市深信泰丰 (集团) 股份有限公司提起诉讼, 深圳市中级人民法院作出 (2003) 深中法民二初字第 346 号民事判决书, 判决本公司偿还原告贷款本金 1050 万元及利息, 深圳市深信泰丰 (集团) 股份有限公司承担连带清偿责任。

(7) 因本公司和深圳市深信西部房地产有限公司为深圳市深信泰丰 (集团) 股份有限公司借款人民币 4400 万元而被中国银行深圳市分行宝安支行向深圳市中级人民法院提起诉讼, 该案目前正在审理中。

因本公司为深圳市深信泰丰 (集团) 股份有限公司借款人民币 1800 万元而被深圳市布吉农村信

用合作社向深圳市中级人民法院提起诉讼，深圳市中级人民法院作出了（2003）深中法立裁字第 75 号民事判决书，查封深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司持有的深圳市中委农业投资有限公司 40% 的股权。

因本公司为深圳石化工业集团股份有限公司借款港币 1300 万元提供担保而被深圳发展银行南头支行向深圳市中级人民法院提起诉讼，深圳市中级人民法院作出（2004）深中法民二初字第 278 号民事判决书，判决深圳石化工业集团股份有限公司偿还贷款本金及利息，本公司对上述款项承担连带清偿责任，本公司对上述或有负债予以预计。

2000 年 7 月 10 日根据国务院有关清理整顿非银行金融机构的精神，中国人民银行作出关于撤销武汉国际租赁公司等三家金融机构的决定，武汉市政府成立的清算组正在对本集团投资的武汉国际租赁公司进行清算。原计划 2003 年内清算完毕，由于部分清算工作难度较大，预计 2004 年才能完成清算。

7.8 独立董事履行职责的情况

本集团独立董事自任职以来，认真履行职责，关注公司生产经营、财务状况和法人治理结构，出席董事局会议和股东大会，认真审议董事局各项议案和公司定期报告，充分发挥了独立董事的作用，勤勉尽责，保障了董事局决策的科学性，切实维护了公司和广大中小股东的合法利益。

8 监事会报告

监事会认为公司董事局能够依法规范运作，经营决策正确，公司已建立了较完善的法人治理结构和内部控制制度，并有效地进行了执行；公司的董事及其他高级管理人员在履行职务时是严肃认真的，没有发现违反法律、法规、《公司章程》或损害公司及股东利益的行为；集团财务状况、募集资金使用、收购、出售资产交易和关联交易合理；针对中国证监会深圳证监局巡回检查提出的整改意见，监事会履行职责，督促董事局正在逐条整改；深圳鹏城会计师事务所出具的无保留意见审计报告，真实、公允地反映了集团的财务状况及经营成果。

9 财务报告

9.1 审计意见

中国宝安集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中国宝安集团股份有限公司（以下简称宝安集团）2003 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表、2003 年度合并及母公司的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是宝安集团管理当局的责任，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宝安集团 2003 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2003 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

深圳鹏城会计师事务所
中国？深圳
2004 年 4 月 18 日

合伙人

梁 烽
中国注册会计师

李光道

9.2 集团公司的资产负债表、利润表和现金流量表附后。

9.3 与 2002 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 2002 年度报告相比，公司合并范围发生了变化

连云港恒安房地产开发有限公司、海南宝安农场有限公司、海南胜安农场有限公司、海南文安实业有限公司、海南景安农场有限公司、海南鸿安农场有限公司、三亚宝安农场有限公司、海南文安实业有限公司、海口那甲实业有限公司、吉林珲春出口加工区开发建设股份有限公司、上海宝安大酒店有限公司、湖北红莲湖农林高科发展有限公司为本公司及控股子公司新投资成立的全资或控股子公司，故将上述公司纳入合并范围。

中国宝安集团股份有限公司董事局
二〇〇四年四月二十四日

资产负债表

编制单位：中国宝安集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注五	2003 年 12 月 31 日		2002 年 12 月 31 日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	1	257,077,626.27	25,473,372.39	284,477,096.96	33,452,270.79
短期投资	2	6,496,952.88	2,000.00	8,262,614.36	2,000.00
应收票据		6,940,885.53		50,466.70	
应收股利					
应收利息					
应收账款	3	116,188,273.23	17,008,446.79	116,926,086.37	239,805.31
其他应收款	4	366,398,203.63	782,603,393.64	397,390,906.76	733,243,231.55
预付账款	5	86,617,127.35		43,619,156.32	
应收补贴款					
存货	6	2,649,404,590.60	440,743,909.12	2,420,168,811.34	437,290,589.31
待摊费用		2,662,049.28		781,242.62	
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产		906,604.89		2,303,961.62	
流动资产合计		3,492,692,313.66	1,265,831,121.94	3,273,980,343.05	1,204,227,896.96
长期投资：					
长期股权投资	7	212,186,828.99	588,356,208.58	280,817,121.62	828,444,889.15
其中：股权投资差额		15,505,513.70	3,055,150.50	17,118,509.31	9,678,436.82
合并价差					
长期债权投资		5,000.00		25,000.00	
长期投资合计		212,191,828.99	588,356,208.58	280,842,121.62	828,444,889.15
固定资产：					
固定资产原价	8	616,594,336.38	20,459,956.40	647,357,617.22	18,568,056.40
减：累计折旧	8	156,818,699.07	4,928,432.47	178,664,335.32	4,227,077.49
固定资产净值	8	459,775,637.31	15,531,523.93	468,693,281.90	14,340,978.91
减：固定资产减值准备	8	9,021,316.30	6,130,000.00	9,012,386.30	6,130,000.00
固定资产净额	8	450,754,321.01	9,401,523.93	459,680,895.60	8,210,978.91
工程物资	9	1,219,742.16		6,858,052.97	
在建工程	10	12,566,603.51		8,730,796.14	
固定资产清理					
固定资产合计		464,540,666.68	9,401,523.93	475,269,744.71	8,210,978.91
无形资产及其他资产：					
无形资产	11	66,892,998.33		54,386,476.76	
开办费					
长期待摊费用	12	3,860,429.25	146,664.12	4,689,283.13	261,029.12
其他长期资产	13	20,452,948.64		20,764,963.05	
无形资产及其他资产合计		91,206,376.22	146,664.12	79,840,722.94	261,029.12
递延税项：					
递延税款借项		579,981.48		504,244.84	
资产总计		4,261,211,167.03	1,863,735,518.57	4,110,437,177.16	2,041,144,794.14

资产负债表（续）

编制单位：中国宝安集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	2003 年 12 月 31 日		2002 年 12 月 31 日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	14	987,177,123.72	415,012,384.73	1,026,523,162.36	476,375,869.00
应付票据		7,839,714.33		752,770.43	
应付账款	15	161,981,042.01	17,339,377.65	170,259,800.89	17,446,834.32
预收账款	16	249,591,646.85	10,000,000.00	257,800,157.80	10,000,000.00
应付工资		3,419,981.44		3,780,744.73	
应付福利费		6,553,670.79	13,376.73	6,271,018.44	149,792.80
应付股利		1,407,170.00		2,631,720.00	
应交税金	17	40,752,450.83	896,775.81	49,512,085.83	813,972.17
其他应付款	17	2,501,820.17	4,232.96	2,453,785.66	
其他应付款	18	639,307,331.64	145,591,393.86	554,694,236.58	214,165,954.20
预提费用	19	66,963,610.90	47,136,428.47	121,666,782.42	99,870,315.18
预计负债	20	27,138,391.90	27,130,929.90	19,771,340.00	19,771,340.00
一年内到期的长期负债	21	161,655,340.00	60,000,000.00	78,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债		2,577,212.05	1,450,000.00	2,463,084.33	1,450,000.00
流动负债合计		2,358,866,506.63	724,574,900.11	2,296,580,689.47	900,044,077.67
长期负债：					
长期借款	22	564,300,402.24		515,656,152.24	
应付债券					
长期应付款	23	26,415,711.27		27,776,957.44	
专项应付款					
其他长期负债		1,300,000.00		700,000.00	
长期负债合计		592,016,113.51		544,133,109.68	
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		2,950,882,620.14	724,574,900.11	2,840,713,799.15	900,044,077.67
少数股东权益		171,792,598.47		128,198,384.69	
股东权益					
股本	24	958,810,042.00	958,810,042.00	958,810,042.00	958,810,042.00
减：已归还投资					
股本					
资本公积	25	721,247,483.28	721,247,483.28	705,169,821.48	705,169,821.48
盈余公积	26	337,640,633.83	337,640,633.83	337,640,633.83	337,640,633.83
其中：法定公益金		72,747,992.60	72,747,992.60	72,747,992.60	72,747,992.60
未分配利润	27	-564,059,666.79	-878,537,540.65	-576,969,672.53	-860,519,780.84
外币折算差额		-624,670.04		424,276.85	
未确认投资损失		-314,477,873.86		-283,550,108.31	
股东权益合计		1,138,535,948.42	1,139,160,618.46	1,141,524,993.32	1,141,100,716.47
负债和股东权益总计		4,261,211,167.03	1,863,735,518.57	4,110,437,177.16	2,041,144,794.14

法定代表人：陈政立

财务负责人：谢 毅

会计机构负责人：谢 毅

利润及利润分配表

编制单位：中国宝安集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注号	2003 年 1—12 月		2002 年 1—12 月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	28	1,283,529,374.72	93,138,400.00	1,018,547,723.76	
减：主营业务成本	28	794,984,916.47	22,295,792.00	724,093,001.98	
主营业务税金及附加		36,841,931.00	2,001,092.80	24,487,559.13	
二、主营业务利润		451,702,527.25	68,841,515.20	269,967,162.65	
加：其他业务利润	29	21,827,927.97	3,393,523.84	16,937,527.48	1,064,381.96
减：营业费用		127,554,670.50		108,176,015.34	
管理费用	30	221,150,473.84	63,250,878.02	101,803,575.89	27,512,235.45
财务费用	31	78,758,652.87	27,790,935.11	84,108,715.21	45,086,525.51
三、营业利润		46,066,658.01	-18,806,774.09	-7,183,616.31	-71,534,379.00
加：投资收益	32	26,136,288.83	52,029,223.58	43,508,549.96	71,972,458.14
补贴收入	33	2,820,000.00		2,405,000.00	
营业外收入	34	2,682,833.51	212.00	25,237,118.36	22,017,941.65
减：营业外支出	35	55,508,405.74	51,240,421.30	36,555,066.97	31,799,692.67
四、利润总额		22,197,374.61	-18,017,759.81	27,411,985.04	-9,343,671.88
减：所得税		20,411,424.49		15,733,677.76	
少数股东损益		24,733,917.24		21,021,979.16	
未确认投资损失		-35,857,972.86		-22,924,594.19	
五、净利润		12,910,005.74	-18,017,759.81	13,580,922.31	-9,343,671.88
加：年初未分配利润		-576,969,672.53	-860,519,780.84	-890,550,594.84	-1,151,176,108.96
盈余公积金转入				300,000,000.00	300,000,000.00
其他转入					
六、可供分配的利润		-564,059,666.79	-878,537,540.65	-576,969,672.53	-860,519,780.84
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
七、可供投资者分配的利润		-564,059,666.79	-878,537,540.65	-576,969,672.53	-860,519,780.84
减：应付优先股股利					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		-564,059,666.79	-878,537,540.65	-576,969,672.53	-860,519,780.84
补充资料：					
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-479,782.38		24,879,878.07	24,879,878.07
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：陈政立

财务负责人：谢 毅

会计机构负责人：谢 毅

现 金 流 量 表

2003 年度

编制单位：中国宝安集团股份有限公司

单位：人民币元

2003 年度			
项 目	附注五	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		1,141,645,212.66	88,656,425.63
收到的税费返还		3,339,292.81	-
收到的其他与经营活动有关的现金	36	173,695,912.36	949,931.81
现金流入小计		1,318,680,417.83	89,606,357.44
购买商品、接受劳务支付的现金		817,010,137.76	23,059,300.63
支付给职工以及为职工支付的现金		97,076,128.55	6,910,352.96
支付的各项税费		111,819,409.57	4,675,106.56
支付的其他与经营活动有关的现金	37	226,118,724.29	18,385,071.78
现金流出小计		1,252,024,400.17	53,029,831.93
经营活动产生的现金流量净额		66,656,017.66	36,576,525.51
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		108,376,386.81	56,500,000.00
取得投资收益所收到的现金		17,148,421.05	15,132,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		3,771,430.35	-
收到的其他与投资活动有关的现金	38	4,643,219.85	4,578,621.00
现金流入小计		133,939,458.06	76,211,121.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		44,991,898.90	1,923,640.00
投资所支付的现金		49,801,458.24	34,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	950,000.00
现金流出小计		94,793,357.14	37,373,640.00
投资活动产生的现金流量净额		39,146,100.92	38,837,481.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金		287,500.00	-
借款所收到的现金		489,430,507.69	90,026,756.23
收到的其他与筹资活动有关的现金	39	38,084,543.15	28,882,849.80
现金流入小计		527,802,550.84	118,909,606.03
偿还债务所支付的现金		496,675,785.19	128,934,159.87
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		123,457,721.17	32,825,400.77
支付的其他与筹资活动有关的现金	40	40,877,764.40	40,542,950.30
现金流出小计		661,011,270.76	202,302,510.94
筹资活动产生的现金流量净额		(133,208,719.92)	(83,392,904.91)
四、汇率变动对现金的影响额		7,130.65	-
五、现金及现金等价物净增加额		(27,399,470.69)	(7,978,898.40)

现 金 流 量 表 (续)

2003 年度

编制单位：中国宝安集团股份有限公司

单位：人民币元

2003 年度				
项 目	附注	合并	母公司	
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:				
净利润		12,910,005.74	(18,017,759.81)	
加:少数股东本期损益		24,733,917.24	-	
加:未确认的投资损失		35,857,972.86	-	
加:计提的资产减值准备		44,277,634.22	39,496,001.74	
固定资产折旧		42,492,650.44	701,354.98	
无形资产摊销		3,554,334.62	-	
长期待摊费用摊销		8,797,363.36	146,105.00	
待摊费用的减少(减增加)		(1,880,806.66)	-	
预提费用的增加(减减少)		88,463.07	8,112,088.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		1,462,404.60	501,600.00	
固定资产报废损失		32,003.82	-	
财务费用		82,028,204.46	27,790,935.11	
投资损失(减:收益)		(26,269,799.14)	(52,029,223.58)	
存货的减少(减:增加)		(219,128,927.71)	(3,453,319.81)	
递延税款贷项(减:借项)		699,505.30	-	
经营性应收项目的减少(减:增加)		37,730,581.40	(16,713,787.15)	
经营性应付项目的增加(减:减少)		(24,078,319.10)	551,075.81	
其他		43,348,829.14	49,491,455.20	
经营活动产生的现金流量净额		66,656,017.66	36,576,525.51	
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		257,077,626.27	25,473,372.39	
减:现金的期初余额		284,477,096.96	33,452,270.79	
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		(27,399,470.69)	(7,978,898.40)	

法定代表人：陈政立

财务负责人：谢 毅

会计机构负责人：谢 毅