

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2003 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 独立董事郑天伦因出国未能出席董事会，委托董事邵志和表决。

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务部长陈金才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	深深房 A、深深房 B
股票代码	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
邮政编码	508001
公司国际互联网网址	无
电子信箱	spg@163.net

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	82293000-4718	82293000-4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§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	962,383,553.04	748,052,092.98	28.65%	616,251,371.97
利润总额	12,543,671.61	15,191,086.24	-17.43%	-537,575,256.90
净利润	11,351,725.49	14,044,057.06	-19.17%	-537,280,417.82
扣除非经常性损益的净利润	21,757,219.63	-165,676,831.25	--	-496,564,394.37
	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	2,746,811,442.14	3,000,986,507.90	-8.47%	3,473,212,635.43
股东权益 (不含少数股东权益)	1,139,382,117.06	1,126,832,002.40	1.11%	1,019,081,837.35
经营活动产生的现金流量净额	188,362,259.58	77,881,888.47	141.86%	69,221,442.27

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	0.01	0.01	-19.42%	-0.53
每股收益 (如果股本变化, 按新股本计算)	0.01	--	--	--
净资产收益率	1.00%	1.25%	-20.00%	-52.72%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	1.91%	-16.04%	--	-41.85%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.19	0.08	142.13%	0.07
	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	1.13	1.11	1.12%	1.01
调整后的每股净资产	1.09	1.10	-1.21%	0.88

3.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

	国内会计准则	境外会计准则																											
净利润	1,135.17	3,360.70																											
差异说明	A、B 股差异： 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： <table> <tr> <td></td><td>净利润 (千元)</td><td>净资产 (千元)</td></tr> <tr> <td>按国际会计准则</td><td>33,607</td><td>1,007,303</td></tr> <tr> <td>转回投资物业的折旧及摊销费用</td><td>(16,998)</td><td>(71,380)</td></tr> <tr> <td>短期投资市价的调整</td><td>(627)</td><td>(1,903)</td></tr> <tr> <td>上年费用确认的时间性差异</td><td>(2,006)</td><td>(2,217)</td></tr> <tr> <td>固定资产成本确认的差异</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>5,696</td></tr> <tr> <td>其他</td><td>(1,227)</td><td>(266)</td></tr> <tr> <td>按 < 企业会计制度 ></td><td>11,352</td><td>1,139,382</td></tr> </table>			净利润 (千元)	净资产 (千元)	按国际会计准则	33,607	1,007,303	转回投资物业的折旧及摊销费用	(16,998)	(71,380)	短期投资市价的调整	(627)	(1,903)	上年费用确认的时间性差异	(2,006)	(2,217)	固定资产成本确认的差异	--	202,149	冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	5,696	其他	(1,227)	(266)	按 < 企业会计制度 >	11,352	1,139,382
	净利润 (千元)	净资产 (千元)																											
按国际会计准则	33,607	1,007,303																											
转回投资物业的折旧及摊销费用	(16,998)	(71,380)																											
短期投资市价的调整	(627)	(1,903)																											
上年费用确认的时间性差异	(2,006)	(2,217)																											
固定资产成本确认的差异	--	202,149																											
冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	5,696																											
其他	(1,227)	(266)																											
按 < 企业会计制度 >	11,352	1,139,382																											

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减 (+ , -)	本次变动后
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
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、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数		112,605				
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	0	国有股东
博时裕富证券投资基金	未知	953,014	0.09	已流通	未知	国有股东
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	未知	842,160	0.08	已流通	未知	外资股东
CHU KOON YUK	0	720,000	0.07	已流通	未知	外资股东
SHUM YIP KWAN DEVELOPMENT LTD	-4,800	623,600	0.06	已流通	未知	外资股东
LAI KONG SUNG	未知	621,101	0.06	已流通	未知	外资股东
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY LTD	0	600,000	0.06	已流通	未知	外资股东
普丰证券投资基金	-226,000	578,839	0.06	已流通	未知	国有股东
杨耀初	0	440,000	0.04	已流通	未知	外资股东
BEST RELIANCE INVESTMENTS LTD	未知	372,160	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		前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动未知。				

前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	年末持有流通股数量(股)	种类(A、B、H股或其它)
博时裕富证券投资基金	953,014	A股
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	842,160	B股
CHU KOON YUK	720,000	B股
SHUM YIP K W DEVELOPMENT LTD	623,600	B股
LAI KONG SUNG	621,101	B股
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY LTD	600,000	B股
普丰证券投资基金	578,839	A股
杨耀初	440,000	B股
BEST RELIANCE INVESTMENTS LTD	372,160	B股
香港天安中国置业有限公司	360,000	B股
前十名流通股股东关联关系的说明	前十名流通股股东是否存在关联关系未知。	

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 2003 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)	变动原因
邵志和	董事长	男	53	2003.1-2006.1	5,000	5,000	
陈武华	董事总经理	男	51	2003.1-2006.1	0	0	
庄创辉	监事会主席	男	49	2003.1-2006.1	0	0	
周道胜	工会主席	男	57	2003.1-	0	0	
姚瑞生	董事	男	60	2003.1-2006.1	0	0	
许振汉	董事	男	51	2003.1-2006.1	0	0	
彭乃店	董事	男	55	2003.1-2006.1	0	0	
周复申	董事财务总监	女	49	2003.1-2006.1	0	0	
梁松	董事副总经理	男	40	2003.1-2006.1	0	0	
麻建华	董事	男	39	2003.1-2006.1	0	0	
郑天伦	独立董事	男	68	2002.6-2005.6	0	0	
杨绍家	独立董事	男	71	2002.6-2005.6	0	0	
罗坤权	副总经理	男	48	2003.1-2006.1	0	0	
沈跃生	副总经理	男	44	2003.1-2006.1	0	0	
张跃	副总经理	男	45	2003.1-2006.1	0	0	
罗自超	副总经理	男	43	2003.8-2006.8	0	0	
周红	监事	女	36	2003.1-2006.1	0	0	
甘露	监事	男	44	2003.1-2006.1	0	0	
吴志勇	监事	男	32	2003.1-2006.1	0	0	
陈继	董事会秘书	男	32	2003.1-2006.1	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	是否领取报酬、津贴(是或否)
姚瑞生	深圳市建设投资控股公司	总经济师	1997.3-	否
许振汉	深圳市建设投资控股公司	纪委副书记	2000.4-	否
周红	深圳市建设投资控股公司	党办主任	2000.9-	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	197.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	51.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	45.00
独立董事津贴	3.06 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	姚瑞生、许振汉、周红

报酬区间	人数
15万元以上	4
10至15万元	9
10万元以下	2

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

公司属于房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。根据深圳市规划与国土资源局2003年年审结果，本公司在深圳市综合开发企业中排名第43位。报告期内公司合并报表显示主营业务收入96,238万元，比上年同期74,805万元增加21,433万元，增长了28.65%；利润总额1,254万元，比上年同期减少265万元，减幅17.45%；净利润1,135万元，比上年同期减少269万元，减幅19.16%。

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(%)
房地产开发与经营	32,493.92	21,750.48	33.06	48.60	32.79	7.97
其他房地产业	8,264.33	2,733.58	66.92	-9.43	-15.77	2.49
房地产管理业	6,434.18	5,805.59	9.77	3.24	0.86	-2.63
其他建筑业	9,277.77	8,308.48	10.45	26.84	29.68	-3.71
旅馆业	1,199.36	1,356.27	-13.08	-31.57	-3.19	-33.15
零售业	40,982.28	39,580.32	3.42	36.87	39.55	39.55
其他行业	1,092.10	372.87	65.86	-12.76	6.33	-6.13
行业内部抵消	3,505.59	5,249.53	-49.75	30.83	118.47	-60.07
关联交易						
关联交易的定价原则		工程招标定价。				
关联交易必要性、持续性的说明		本公司报告期所涉及的关联交易有两笔：一是工程施工，金额较小(45.9万元)，按招标定价，该交易不存在必要性和持续性。另外一笔为大股东为本公司提供的借款担保(6000万元)，该交易是股东单位为帮助本公司缓解流动资金紧张提供的支持，无持续性。				

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	98,938.13	28.34
境外	805.82	102.41

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	8,451.29	占采购总额比重	11.32%
前五名销售客户销售金额合计	16,919.78	占销售总额比重	17.58%

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		新峰企业有限公司	
本期贡献的投资收益		288.89	
占上市公司净利润的比重		25.45%	
参股公司	经营范围	投资、管理咨询	
	净利润	288.89	
参股公司名称		深圳圳通工程有限公司	
本期贡献的投资收益		190.53	
占上市公司净利润的比重		16.78%	

参股公司	经营范围	安装、维修
	净利润	190.53
参股公司名称		深房集团宝安开发有限公司
本期贡献的投资收益		995.79
占上市公司净利润的比重		87.72%
参股公司	经营范围	房地产开发
	净利润	995.79
参股公司名称		深圳市物业管理有限公司
本期贡献的投资收益		396.93
占上市公司净利润的比重		34.97%
参股公司	经营范围	物业管理服务
	净利润	396.93

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

各行业主营业务收入增减情况：

(1)房地产业增加 10,627 万元，主要是；

集团本部本年销售的商铺增加及结转了南洋大厦和星湖花园二期已售楼款；

下属宝安开发有限公司开发的中环花园第三期以 2003 年 6 月完工入伙，销售率达 91%，全年结转销售收入 3,788 万元，比上年同期 1,514 万元增加 2,274 万元。

(2)房屋租赁收入减少 1,440 万元，是下属物业管理有限公司、停车场有限公司、数码港投资有限公司、的租赁收入减少。

(3)建筑施工安装收入增加 1,963 万元，主要是下属圳通工程有限公司挂靠收入增加。

(4)物业管理收入增加 202 万元，主要是下属物业管理有限公司的业务收入增加。

(5)酒店饮食服务收入减少 554 万元，是下属海燕酒店大酒店有限公司，因受“非典”的影响使其主营业务比上年同期减少。

(6)商品流通业收入增加 11,040 万元，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增加。

(7)其他行业收入增加略有增加。

主营业务利润 18,735 万元，比上年同期 12,898 万元增加 5,837 万元，增幅 31.15%，主要原因是，主营业务收入同比增加了 28.65%和综合毛利率同比上升了 1.96%。

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

(一) 截止 2003 年 12 月 31 日, 本集团总资产 274,681 万元, 比年初 300,099 万元, 减少 25,418 万元减幅为 8.5%, 影响变动的原因是:

1、流动资产 210,936 万元, 比年初 222,753 万元, 减少 11,817 万元减幅为 5.3%。主要是其他应收款和存货的减少其中:

本期其他应收款余额比上期减少 34.84%, 坏账准备比上期减少 31.07%的主要原因, 系本期对外转让深圳深房(集团)上海房地产开发公司的股权和债权而减少对该公司的债权余额 14,892 万元和坏账准备 10,392 万元所致。

本期存货的减少主要原因, 系武汉项目土地转让: 该土地的原账面余额 22,783 万元, 已计提存货跌价损失准备 11,364 万元所致。

2、长期投资 24,610 万元, 比年初 31,266 万元, 减少 6,656 万元减幅为 21.29%, 主要是:

因荣华机电工程有限公司和新峰房产交易评估有限公司实行内部员工持股的改制使, 本公司拥有两公司的股权减少;

广州穗新房地产公司本年度因合作经营期限满清算, 本公司已收回对该公司的投资;

北京新峰房地产开发经营有限公司, 由于以前年度本公司拟转让其股权而未合并, 本年度, 由于本公司改为转让该公司资产, 故本公司本年度增加合并其会计报表;

3、固定资产合计 32,867 万元, 比年初 40,999 万元减少 8,132 万元, 主要是, 部份房屋建筑物转入存货和计提本期固定资产折旧。

4、无形资产 5,729 万元, 比年初 4,421 万元增加 1,308 万元增幅 29.59%。是下属汕头华林房产开发有限公司对汕头金叶岛土地追加投入。

5、资产减值准备明细表中:

"坏账准备本期转回数-其他原因转出数"10,560 万元中 10,392 万元, 系本公司上年度对子公司深圳深房(集团)上海房地产开发公司计提的坏账准备, 本年度由于本公司已将该公司的股权和债权整体转让而转销数。

"存货跌价准备本期转回数-其他原因转出数"系本公司持股 55%的子公司新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司本年度将存货予以整体出让而转销的原计提存货跌价准备数。

(二) 截止 2003 年 12 月 31 日, 本集团负债总额 161,526 万元, 比年初 188,033 万元减少 26,507 万元, 减幅为 14.1%, 主要是:

减少银行长短期贷款 12,275 万元;

长期应付款减幅 67%主要是广州穗新房地产公司本年度因合作经营期限已满清算, 本公司进行了账务处理;

根据深圳市规划国土局二 00 一年八月七日深规土[2001]314 号《关于执行加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场决定的通知》的十四条规定:《决定》第十五条关于房地产二、三级市场土地增值费, 已交的不退, 未交或欠交的免交。本公司经清理账目, 确认账面"其他应付款-土地增值费"余额 93,742,251.23 元, 系本公司以前年度计提的土地增值费, 挂账多年未变动, 依据上述规定, 该土地增值费已可确定无须再缴纳, 因此, 本公司将其转入资本公积。并采用追溯调整法, 调整比较会计报表的期初数。

(三) 截止 2003 年 12 月 31 日, 本集团股东权益 113,938 万元, 比年初 112,683 万元增加 1,255 万元, 增幅 1.11%, 是本期的净利润和不用支付的应付款项调增资本公积。

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

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

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（如有）

√ 适用 □ 不适用

客观分析，新年度公司经营中将面临资金短缺、融资难度加大，市场竞争激烈、资源储备不足，原材料价格上涨、成本控制难度加大，企业改革改制的冲击等现实困难。为克服困难，努力提高经营业绩，公司新年度将正确认识和对待深圳市关于公司国有股退出的改革举措，脚踏实地抓好经营工作；积极挖掘现有资源潜力，确保在建项目开发进度；针对深圳市房地产市场土地供给日益紧张的现状，适当调整地域投资策略，积极走出去，在深圳市以外地区寻求优质土地资源，努力争取新的项目以巩固核心业务；进一步加快沉淀资产盘活工作，克服一切困难实现资产变现；继续加强成本控制，提高经营管理效率，确保完成各项计划经营指标，尽力争取从整体上提升企业管理水平和经营业绩以回报广大股东。公司新年度将重点做好以下工作：

1、切实巩固开发规模和能力，为公司持续发展奠定坚实基础

新年度经营工作的重点将放在恢复和提升房地产开发投资的规模，确保其主营业务和主要利润来源的地位上，2004 年要按计划完成星湖花园、碧桐海苑的开发销售，加快广州黄埔和汕头金叶岛项目的开发步伐。

2004 年在建项目：

（1）泥岗星湖花园：位于深圳市罗湖区泥岗路，占地面积 12112 平方米，建筑面积 54000 平方米，为两栋 28 层高层住宅和一栋 12 层小高层住宅，报告期内高层住宅已完成主体 18 层，目前施工进度正常，预计将于 2004 年内按计划竣工。

（2）碧桐海苑（原名滨海大厦）：位于深圳市盐田区梧桐山与滨海路交汇处，占地面计 5314 平方米，建筑面积 49021 平方米，为两栋 29 层高层住宅，报告期内已完成主体正负零，目前施工进度正常，预计将于 2004 年内完成封顶。

2、抓好存量资产的盘活，改善现金流状况

公司将进一步加大销售力度，尽量减少积压的存货，努力提高资产周转率；同时，公司将加大物业租赁力度，在贯彻销售优先的原则下，采取切实可行的措施降低物业空置率，提高合同租金的回收率。公司将在去年沉淀资产盘活工作取得的成绩基础上，进一步加快沉淀项目转让处置进度。公司将重点抓好胜诉诉讼的执行力度，降低应收款数量，努力避免诉讼损失。

3、公司将适度加大融资力度，有效利用财务杠杆作用

考虑到经营业务的资金需求和资本市场的发展趋势，公司将适当调整融资策略，适度增大贷款规模。通过信贷规模适度扩张确保开发主业的巩固。

4、认真降低各项费用开支，努力强化成本控制

公司将继续贯彻报告期内各项成本控制措施，通过管理水平提升、成本控制机制完善来提高主营业务的盈利能力和盈利水平，特别是进一步抓好新开发项目的规划论证和设计审查，将成本控制工作贯穿到整个开发工作流程中去，强调前期控制、动态监管。

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

本公司 2003 年度按照国内会计准则计算，经审计后的净利润按国内会计准则审计为 11,351,725 元，按国际会计准则为 33,607,000 元。可分配利润为-916,588,313 元。经本公司董事会讨论决定，本公司 2003 年度利润不分配。

§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(如是，说明定价原则)

向武汉市土地整理储备中心出售"武汉第一城"土地项目	2002年12月31日	15,000.00	0.00	16.70	否
---------------------------	-------------	-----------	------	-------	---

收购、出售所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响

"武汉第一城"项目转让对本公司业务连续性和管理层稳定性的影响很小。

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

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
深圳市建设投资控股公司	0.00	0.00	0.00	18,876.40
深圳润华汽车贸易公司	0.00	307.28	0.00	0.00
广东封开县联峰水泥厂制造公司	0.00	701.37	0.00	0.00
西安新峰物业商贸公司	486.73	1,238.41	0.00	0.00
深圳市联华企业公司	449.18	2,051.80	0.00	0.00
加拿大长城(温哥华)有限公司	0.00	8,905.05	0.00	0.00
澳洲柏克顿有限公司	0.00	1,255.93	0.00	0.00
深圳市房地产综合服务公司	8.27	88.14	0.00	0.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	0.00	790.73	0.00	0.00
昆山调峰电力有限公司	0.00	833.05	0.00	0.00
深圳市荣华机电工程有限公司	206.78	295.02	0.00	0.00
深圳市竹园企业有限公司	293.92	1,120.84		3,054.86
深圳市深房集团龙岗开发公司	143.00	4,439.85	0.00	0.00
深圳八方通铁路公司	0.00	1,262.31	0.00	0.00
深圳赛博广场有限公司	0.00	88,091.00	0.00	0.00
深圳新峰房地产交易评估有限公司	0.00	627.97	0.00	383.13
深圳市特发房产建筑公司	0.00	0.00	0.00	102.80
合计	1,587.88	112,008.75	273.36	22,417.19

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。本年度，此案经二审审理判决维持原判。截止期末，案件尚在执行过程中。依据谨慎性原则，本公司对上述交易未确认收入，截至2003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)为此提供了担保。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。截至期末,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。本年度该诉讼经一审判决:竹园企业有限公司应支付本公司 3580 万元本金及利息(自 1997 年 4 月 1 日起按同期同类贷款利率计至还清款项为止)。现该诉讼正在二审审理中。截至 2003 年 12 月 31 日止,本公司账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:本公司持股 70%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。长城公司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。2003 年 4 月 11 日(美国当地时间),法庭经审理裁决:裁定上述第三者从未持有百老汇街 744-788 号土地的产权,长城公司才是上述土地的业主;裁定上述第三者向美国某银行抵押的契约无效;裁定长城公司可向上述第三者索偿诉讼费 54125 美元。截至 2003 年 12 月 31 日止,该土地现账面余额为人民币 122,635,954.00 元,本公司已计提跌价准备 104,723,917.00 元。

5、西安项目诉讼情况:西安新峰物业商贸有限公司(以下简称西安新峰公司)是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业,其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%,西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%,主营业务是房地产开发,开发项目为西安商贸大厦。项目于 1995 年 11 月 28 日开工,由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧,迫使项目在 1996 年停工,1997 年西安市政府决定将西安新峰公司投资项目收回,调整给西安市商贸委下属企业--西安商贸旅游有限责任公司(以下简称商贸旅游公司)。但双方对于投资补偿款发生诉讼,经陕西省高级人民法院“(2000)陕经一初字第 25 号”判决书于 2001 年 12 月 19 日判决:1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3662 万元及其利息(利息自 1998 年 9 月 14 日起至判决履行之日止,利率按中国人民银行规定的同期贷款利率执行),逾期履行时,加倍支付迟延履行期间的债务利息;2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。现案件尚在执行过程中。截止 2003 年 12 月 31 日本公司账面对西安新峰公司其他应收款余额 12,384,130.00 元,长期债权投资余额 9,030,922.30 元,长期股权投资余额 25,473,600.00 元,本公司已计提长期投资减值准备 21,823,177.57 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

2003年，为贯彻落实《公司法》和《公司章程》的规定，监事会忠实履行法律、法规赋予的监督职责，求真务实，按照“能够监督，敢于监督，善于监督”的工作方针，创造性地开展工作。报告期内，监事会列席董事会会议，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进行质询和监督，强化股东合法权益的监管，较好地发挥内部监督制衡作用，推动了公司法人治理结构健康地发展。

一、监事会会议情况

- 1、2003年1月28日，召开第一次会议，会议一致选举庄创辉为第四届监事会主席。
 - 2、2003年4月15日，召开第二次会议，审议通过公司2002年度报告和监事会2002年工作报告。
 - 3、2003年6月30日，召开第三次会议，研究武汉第一城转让中信息披露问题。
 - 4、2003年8月26日，召开第四次会议，审议通过公司2003年中期报告和摘要。
- 此外，列席公司董事会四次，出席股东大会二次。

二、监事会独立意见

1、公司在2003年度按照《公司法》、《公司章程》有关规定运作，内部管理健全，业务操作规范，决策程序合法。董事、经营班子成员等高级管理人员执行职务时无违法违纪、侵犯公司及股东利益的行为，董事会认真执行股东大会的决议，决策水平有明显提高，但公司经营管理力度有待进一步加强。

2、公司监事会坚持以财务监督为核心，把监督企业财务状况和执行国家法律情况相结合，对公司的财务制度和财务状况进行了认真细致的检查，加大了财务会计的审计管理力度。监事会认为公司2003年财务结构状况合理。

报告期内，南方民和会计事务所出具的无保留意见报告准确真实，客观地反映了公司财务状况和经营成果。

3、公司在报告期内收购和出售资产交易中按照国家法规的有关规定，遵循公平、等价、合理的原则，由中介机构进行详细的审计或评估出具意见，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的流失。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告

深南财审报字（2004）第CA428号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房公司”）2003年12月31日的合并资产负债表和资产负债表、2003年度的合并利润表和利润表以及合并现金流量表和现金流量表。这些会计报表的编制是深深房公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

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

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

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

2004 年 4 月 27 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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	262,808,561.34	109,842,355.55	249,340,886.37	137,372,999.90
短期投资	1,704,714.79	403,211.25	1,675,401.36	403,211.25
应收票据	0.00			
应收股利				
应收利息				
应收账款	176,314,215.98	112,271,777.14	129,574,502.12	64,566,659.79
其他应收款	111,339,413.93	747,197,274.73	189,170,231.06	874,838,811.23
预付账款	14,932,717.86		19,788,612.37	
应收补贴款				
存货	1,533,351,600.29	1,139,245,095.68	1,631,317,014.01	1,164,888,555.67
待摊费用	8,909,746.48	8,383,089.63	6,666,250.46	6,441,350.76
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,109,360,970.67	2,117,342,803.98	2,227,532,897.75	2,248,511,588.60
长期投资：				
长期股权投资	196,576,359.33	312,459,854.02	263,499,077.18	361,507,901.06
长期债权投资	49,527,440.99		49,165,667.68	
长期投资合计	246,103,800.32	312,459,854.02	312,664,744.86	361,507,901.06
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	492,053,935.39	116,357,397.49	591,805,099.41	159,408,927.54
减：累计折旧	200,198,810.50	39,142,006.80	218,623,855.13	57,853,487.20
固定资产净值	291,855,124.89	77,215,390.69	373,181,244.28	101,555,440.34
减：固定资产减值准备	1,444,668.90	1,400,491.00	1,444,668.90	1,400,491.00
固定资产净额	290,410,455.99	75,814,899.69	371,736,575.38	100,154,949.34
工程物资				
在建工程	38,256,853.49	38,256,853.49	38,256,853.49	38,256,853.49
固定资产清理				
固定资产合计	328,667,309.48	114,071,753.18	409,993,428.87	138,411,802.83
无形资产及其他资产：				
无形资产	57,291,805.73		44,211,836.62	
长期待摊费用	5,387,555.94	1,655,175.22	6,583,599.80	2,384,750.22
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	62,679,361.67	1,655,175.22	50,795,436.42	2,384,750.22
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,746,811,442.14	2,545,529,586.40	3,000,986,507.90	2,750,816,042.71
流动负债：				
短期借款	669,222,317.22	594,198,350.00	797,487,867.10	656,206,600.00
应付票据			4,300,000.00	
应付账款	77,916,852.02	4,245,900.60	113,324,369.83	42,558,876.40
预收账款	210,554,731.40	162,556,117.42	190,912,718.21	127,802,446.52
应付工资	3,248,290.24	30,000.00	2,483,225.98	75,821.00

2002年年度报告摘要

应付福利费	12,621,810.64	9,943,483.15	9,144,260.39	4,657,684.00
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	4,011,487.73	5,074,466.52	5,922,653.64	4,693,553.55
其他应交款	137,711.53	12,396.94	38,122.05	3,541.42
其他应付款	348,850,113.97	393,193,301.29	426,221,292.54	517,352,093.48
预提费用	88,561,895.11	70,238,402.68	98,689,600.97	92,795,112.64
预计负债				
一年内到期的长期负债	7,784,946.52		37,274,347.05	2,283,300.53
其他流动负债				
流动负债合计	1,561,674,156.38	1,378,256,418.60	1,824,562,457.76	1,587,193,029.54
长期负债:				
长期借款	35,000,000.00			
应付债券				
长期应付款	18,071,580.54		54,740,524.97	
专项应付款				
其他长期负债	515,100.00		1,030,200.00	
长期负债合计	53,586,680.54	0.00	55,770,724.97	
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	1,615,260,836.92	1,378,256,418.60	1,880,333,182.73	1,587,193,029.54
少数股东权益	-7,831,511.84		-6,178,677.23	
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	956,657,875.93	956,657,875.93	955,431,361.71	955,431,361.71
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	113,936,295.79	115,594,426.18	113,936,295.79
未分配利润	-916,588,313.01	-914,981,003.92	-927,940,038.50	-917,404,644.33
其中:现金股利				
外币报表折算差额	-31,258,132.80		-31,230,007.75	
所有者权益(或股东权益)合计	1,139,382,117.06	1,167,273,167.80	1,126,832,002.40	1,163,623,013.17
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,746,811,442.14	2,545,529,586.40	3,000,986,507.90	2,750,816,042.71

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	962,383,553.04	277,037,577.70	748,052,092.98	188,185,770.13
减:主营业务成本	746,580,743.73	155,347,694.65	594,992,352.17	126,003,117.26
主营业务税金及附加	28,449,005.28	14,064,618.03	24,075,645.30	9,575,431.43
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	187,353,804.03	107,625,265.02	128,984,095.51	52,607,221.44
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)	10,779,291.05	28,155.60	19,281,308.47	44,110.43
减:营业费用	26,975,791.93	2,312,993.77	29,318,945.36	5,046,995.06
管理费用	123,401,766.73	57,035,758.75	161,944,391.48	-58,295,689.55
财务费用	45,295,282.79	34,057,075.50	97,066,072.83	83,013,499.16
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	2,460,253.63	14,247,592.60	-140,064,005.69	22,886,527.20
加:投资收益(损失以“-”号填列)	10,375,775.13	-12,254,946.65	155,876,752.96	-6,174,193.32
补贴收入	187,636.00			
营业外收入	1,219,338.41	695,644.63	3,264,454.32	722,015.74
减:营业外支出	1,699,331.56	264,650.17	3,886,115.35	849,648.82
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	12,543,671.61	2,423,640.41	15,191,086.24	16,584,700.80

2002年年度报告摘要

减：所得税	2,444,780.73		1,722,697.41	
减：少数股东损益	-1,252,834.61		-575,668.23	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,351,725.49	2,423,640.41	14,044,057.06	16,584,700.80
加：年初未分配利润	-927,940,038.50	-917,404,644.33	-941,984,095.56	-933,989,345.13
其他转入				
六、可供分配的利润	-916,588,313.01	-914,981,003.92	-927,940,038.50	-917,404,644.33
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-916,588,313.01	-914,981,003.92	-927,940,038.50	-917,404,644.33
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	-916,588,313.01	-914,981,003.92	-927,940,038.50	-917,404,644.33
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	-10,113,136.66	-10,113,136.66	180,342,548.95	
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				
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

境内报表

项目	本期	
	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	984,417,068.06	154,788,609.53
收到的税费返还	784,430.01	
收到的其他与经营活动有关的现金	140,677,342.18	285,804,661.14
经营活动产生的现金流入小计	1,125,878,840.25	440,593,270.67
购买商品、接受劳务支付的现金	689,368,231.86	82,490,397.94
支付给职工以及为职工支付的现金	95,848,191.91	30,161,892.98
支付的各项税费	47,726,512.98	24,090,472.62
支付的其他与经营活动有关的现金	104,573,643.92	223,266,019.86
经营活动产生的现金流出小计	937,516,580.67	360,008,783.40
经营活动产生的现金流量净额	188,362,259.58	80,584,487.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	35,633,300.00	35,629,500.00
其中：出售子公司收到的现金	35,629,500.00	35,629,500.00
取得投资收益所收到的现金	11,849,174.53	13,175,117.71
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	9,214,648.82	2,144,008.00
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	56,697,123.35	50,948,625.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12,893,614.70	737,502.00
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		

2002年年度报告摘要

投资活动产生的现金流出小计	12,893,614.70	737,502.00
投资活动产生的现金流量净额	43,803,508.65	50,211,123.71
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	686,262,906.31	594,918,290.00
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	686,262,906.31	594,918,290.00
偿还债务所支付的现金	797,000,066.19	656,926,540.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49,061,513.35	40,136,527.74
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流出小计	846,061,579.54	697,063,067.74
筹资活动产生的现金流量净额	-159,798,673.23	-102,144,777.74
四、汇率变动对现金的影响	-28,046.00	
五、现金及现金等价物净增加额	72,339,049.00	28,650,833.24
补充资料:		
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,351,725.49	2,423,640.41
加:计提的资产减值准备	6,824,655.63	-933,553.62
固定资产折旧	24,418,160.32	5,341,737.89
无形资产摊销	1,524,005.01	
长期待摊费用摊销	2,492,441.53	750,000.00
待摊费用减少(减:增加)	-2,243,496.02	-1,941,738.87
预提费用增加(减:减少)	-10,127,705.86	-22,556,709.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-553,197.79	-503,258.14
固定资产报废损失	39,771.58	
财务费用	48,461,513.35	40,136,527.74
投资损失(减:收益)	-10,375,775.13	12,254,946.65
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	101,496,313.63	39,775,957.76
经营性应收项目的减少(减:增加)	49,248,833.96	69,596,144.49
经营性应付项目的增加(减:减少)	-91,813,525.53	-119,940,684.67
其他	58,871,374.02	56,181,477.59
少数股东本期收益	-1,252,834.61	
经营活动产生的现金流量净额	188,362,259.58	80,584,487.27
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	175,187,106.95	41,900,391.39
减:现金的期初余额	102,848,057.95	13,249,558.15
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	72,339,049.00	28,650,833.24

9.3 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的说明。

1、会计政策发生变更的具体说明。

本公司原执行财政部财会字[1998]14号文《企业会计准则-资产负债表日后事项》,现据财政部财会[2003]12号文"关于印发《企业会计准则-资产负债表日后事项》的通知",本公司自2003年7月1日起执行财政部财会[2003]12号文,按该文规定对资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会或类似机构所制定利润分配方案中分配的股利作出会计处理规定:现金股利在资产负债表所有者权益中单独列示;股票股利在会计报表附注中单独披露。唯此变更对本公司本年度及上年度会计报表均无影响。

2、会计估计未发生变更。

3、核算方法未发生变更。

9.4 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的说明。

深圳市数码港通讯有限公司（以下简称：“通讯公司”）本年度正式营业，故本公司本年度增加合并其会计报表；

北京新峰房地产开发经营有限公司（以下简称：“北京新峰公司”），由于以前年度本公司拟转让其股权而未合并，本年度，由于本公司改为转让该公司资产，故本公司本年度增加合并其会计报表。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
2004年4月30日