

## 第一节 重要提示及目录

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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。

独立董事郑天伦因出国未能出席董事会，委托其他董事表决。

## 目 录

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <u>第二节 公司基本情况简介</u>          | <u>02</u> |
| <u>第三节 会计数据和业务数据摘要</u>       | <u>03</u> |
| <u>第四节 股本变动及股东情况</u>         | <u>04</u> |
| <u>第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况</u> | <u>05</u> |
| <u>第六节 公司治理结构</u>            | <u>06</u> |
| <u>第七节 股东大会情况简介</u>          | <u>07</u> |
| <u>第八节 董事会报告</u>             | <u>08</u> |
| <u>第九节 监事会报告</u>             | <u>14</u> |
| <u>第十节 重要事项</u>              | <u>15</u> |
| <u>第十一节 财务报告</u>             | <u>16</u> |
| <u>第十二节 备查文件目录</u>           | <u>16</u> |

## 第二节 公司基本情况简介

(一) 公司法定中文名称: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

公司法定英文名称: SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.

中文缩写: 深房集团 英文缩写: SPG

(二) 公司法定代表人: 邵志和

(三) 公司董事会秘书: 陈继 证券事务代表: 涂志刚

联系地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼

电话: (0755)82293000-4718、4715

传真: (0755)82294024

电子信箱 spg@163.net

(四) 公司注册地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼

公司办公地址: 深圳市人民南路深房广场 45—48 楼

邮政编码: 518001

电子信箱 spg@163.net

(五) 公司选定的信息披露报纸

境内: 《中国证券报》

境外: 《大公报》

登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址:

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点: 深圳市人民南路深房广场 47 楼

(六) 股票上市交易所: 深圳证券交易所

股票简称及股票代码: 深深房 A (代码 000029)

深深房 B (代码 200029)

(七) 其他有关资料

公司首次注册登记日期: 1980 年 1 月 8 日

登记地点: 深圳市工商行政管理局

营业执照注册号: 4403011002426

税务登记号码: 440301192179585

公司聘请的会计师事务所名称及办公地址:

深圳南方民和会计师事务所

地址: 深圳市深南中路 2007 号电子大厦 8 楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

|                                                                                                                             |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| (一) 公司本年度实现的利润总额:                                                                                                           | 12,543,671 元  |
| 净利润:                                                                                                                        | 11,351,725 元  |
| 扣除非经常性损益后的净利润:                                                                                                              | 21,757,219 元  |
| 主营业务利润:                                                                                                                     | 187,353,804 元 |
| 其他业务利润:                                                                                                                     | 10,779,291 元  |
| 营业利润:                                                                                                                       | 2,460,253 元   |
| 投资收益:                                                                                                                       | 10,375,775 元  |
| 补贴收入:                                                                                                                       | 187,636 元     |
| 营业外收支净额:                                                                                                                    | -479,993 元    |
| 经营活动增加的现金流量净额:                                                                                                              | 188,362,259 元 |
| 现金及现金等价物净增加额:                                                                                                               | 72,339,049 元  |
| 注: 扣除的非经常性损益为处置股权损益 (10,113,136.66) 和营业外收入 1,219,338.41 元, 营业外支出 1,699,331.56 元, 补贴收入 187,636.00 元, 合计金额 (10,405,493.81) 元。 |               |

#### 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:

|                | 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 |

#### (二) 本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

|                      | 2003 年    | 2002 年<br>(调整后) | 2002 年<br>(调整前) | 2001 年    |
|----------------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|
| 主营业务收入 (万元)          | 96,238.36 | 74,805.2        | 74,805.2        | 61,625.1  |
| 净利润 (万元)             | 1,135.2   | 1,404.4         | 1,404.4         | -53,728.0 |
| 总资产 (万元)             | 274,681.1 | 300,098.7       | 300,098.7       | 347,321.3 |
| 股东权益 (不含少数股东权益、单位万元) | 113,938.2 | 112,683.2       | 103,309.0       | 101,908.2 |
| 每股收益--摊薄 (元)         | 0.0112    | 0.0139          | 0.0139          | -0.5311   |
| 每股收益--加权 (元)         | 0.0112    | 0.0139          | 0.0139          | -0.5311   |
| 每股收益--扣除非经常损益 (元)    | 0.0215    | -0.1638         | -0.1638         | -0.4908   |
| 每股净资产 (元)            | 1.1263    | 1.1138          | 1.0212          | 1.0073    |

|                    |        |        |        |        |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| 调整后的每股净资产（元）       | 1.0861 | 1.0994 | 1.0068 | 1.4962 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元） | 0.1862 | 0.0769 | 0.0769 | 0.1291 |
| 净资产收益率--摊薄(%)      | 1.00   | 1.25   | 1.36   | 4.78   |
| 净资产收益率--加权(%)      | 1.00   | 1.25   | 1.37   | 4.82   |

### （三）报告期内股东权益变动情况及变化原因

| 项目   | 股本<br>(万股) | 资本公积<br>(万元) | 盈余公积<br>(万元) | 其中：公<br>益金<br>(万元) | 未分配利润<br>(万元) | 外币报表折算差<br>额（万元） | 合计<br>(万元) |
|------|------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|------------------|------------|
| 期初数  | 101,166    | 95,543.14    | 11,891.07    | 11,559.44          | -92,794.00    | -3,123.00        | 112,683.20 |
| 本期增加 | 0          | 122.65       | 0            | 0                  | 1,135.17      |                  | 1,257.82   |
| 本期减少 | 0          | 0            | 0            | 0                  | 0             | 2.81             | 2.81       |
| 期末数  | 101,166    | 95,665.79    | 11,891.07    | 11,559.44          | -91,658.83    | -3,125.81        | 113,938.21 |
| 变动原因 |            | 股权投资准备增加     |              |                    | 年度盈利          |                  |            |

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况表（截止于 2003 年 12 月 31 日）

|            | 本次变动增减（+,-）   |    |    |       |    |    | 本次变动后         |
|------------|---------------|----|----|-------|----|----|---------------|
|            | 本次变动前         | 配股 | 送股 | 公积金转股 | 增发 | 其他 |               |
| 一、未上市流通股份  |               |    |    |       |    |    |               |
| 1、发起人股份    |               |    |    |       |    |    |               |
| 其中：        |               |    |    |       |    |    |               |
| 国有股        | 743,820,000   |    |    |       |    |    | 743,820,000   |
| 境内法人持有股份   |               |    |    |       |    |    |               |
| 境外法人持有股份   |               |    |    |       |    |    |               |
| 其他         |               |    |    |       |    |    |               |
| 2、募集法人股    |               |    |    |       |    |    |               |
| 3、内部职工股    |               |    |    |       |    |    |               |
| 4、优先股或其他   |               |    |    |       |    |    |               |
| 其中：转配股     |               |    |    |       |    |    |               |
| 未上市流通股份合计  | 743,820,000   |    |    |       |    |    | 743,820,000   |
| 二、已上市流通股份  |               |    |    |       |    |    |               |
| 1、人民币普通股   | 147,840,000   |    |    |       |    |    | 147,840,000   |
| 2、境内上市的外资股 | 120,000,000   |    |    |       |    |    | 120,000,000   |
| 3、境外上市的外资股 |               |    |    |       |    |    |               |
| 4、其他       |               |    |    |       |    |    |               |
| 已上市流通股份合计  | 267,840,000   |    |    |       |    |    | 267,840,000   |
| 三、股份总数     | 1,011,660,000 |    |    |       |    |    | 1,011,660,000 |

### 二、股票发行与上市情况

- 1、到报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。
- 2、报告期内本公司无送股、转增股本、配股、增发新股等情况发生，股份总数和股本结构没有发生变化。
- 3、本公司内部职工股已于 1994 年 8 月 26 日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。

### 三、股东情况介绍

1、截止 2003 年 12 月 31 日，本公司 A 股股东数为 89254 户；B 股股东数为 23351 户，股东数合计为 112605 户。

2、截止于 2003 年 12 月 31 日，持有本公司 5%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结或质押之情况。

本公司前十名大股东名单（截止于 2003 年 12 月 31 日）

| 序号 | 股东名称                               | 所持股数<br>(万股) | 占总股本<br>比例 (%) |
|----|------------------------------------|--------------|----------------|
| 1  | 深圳市建设投资控股公司                        | 74,382.00    | 73.5247        |
| 2  | 博时裕富证券投资基金                         | 95.30        | 0.0942         |
| 3  | SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC           | 84.22        | 0.0832         |
| 4  | CHU KOON YUK                       | 72.00        | 0.0712         |
| 5  | SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD | 62.36        | 0.0616         |
| 6  | LAI KONG SUNG                      | 62.11        | 0.0614         |
| 7  | ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY LIMITED  | 60.00        | 0.0572         |
| 8  | 普丰证券投资基金                           | 57.88        | 0.0572         |
| 9  | 杨耀初                                | 44.00        | 0.0435         |
| 10 | BEST RELIANCE INVESTMENTS LTD      | 37.22        | 0.0368         |

注：序号 1 为代表国家持股单位，序号 2 和 8 为流通股 A 股股东、其他为流通股 B 股股东。本公司前十名股东之间是否存在关联关系未知。

3、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。

4、报告期内本公司控股股东未发生变更。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、2003 年董事、监事和高级管理人员基本情况

| 姓名  | 职务    | 性别 | 年龄 | 任期              | 年初持股数<br>(股) | 年末持股数<br>(股) |
|-----|-------|----|----|-----------------|--------------|--------------|
| 邵志和 | 董事长   | 男  | 53 | 2003. 1—2006. 1 | 5000         | 5000         |
| 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 |

注：董事姚瑞生、许振汉在深圳市建设投资控股公司任职。

## 二、年度报酬情况

董事、监事和高级管理人员的报酬执行年薪制，其中董事长、总经理年薪数额由市有关部门核定，其他高管人员根据公司相关制度确定。

公司 2003 年度支付给董事、监事和高管人员薪金总额 197 万元，金额最高的前三名董事报酬总额 51 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额 45 万元，董事、监事及高管人员的年薪 15 万元以上 4 人，10—15 万元 9 人，10 万元以下 2 人。

董事姚瑞生、许振汉、监事周红在控股股东单位领薪。

公司于 2002 年 6 月选举产生了两名独立董事，独立董事 2003 年度津贴为 3.6 万元（含税），此外无领取其他报酬。

三、2003 年 1 月，董事会聘任了以下高级管理人员：聘陈武华为总经理；聘罗坤权、梁松、沈跃生、张跃为副总经理；聘周复申为财务总监；聘陈继为董事会秘书。2003 年 8 月，聘任了罗自超为副总经理。报告期内监事于芳女士因病逝世。

## 四、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

至 2003 年末，本集团员工总数 2480 人。其中生产人员 1109 人，销售人员 330 人，技术人员 461 人，财务人员 243 人，行政人员 337 人；另本科及以上学历 262 人，大专 233 人，中专 309 人，高中及以下 1676 人，离退休职工 212 人。

## 第六节 公司治理结构

一、公司按照《公司法》、《证券法》及中国证监会颁布的有关法规的要求，规范自身运作，建立和不断完善现代企业制度。公司先后制定了《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等系列规章制度。公司对照中国证监会和国家经贸委联合发布的《上市公司治理准则》进行了自查，有关情况如下：

#### 1、股东与股东大会

能确保股东充分行使权利；确保所有股东享有平等地位；股东对重大事项有参与权和知情权；股东有权通过法律手段保护其合法权益；股东大会的召开和表决规范；关联交易公平合理。

#### 2、控股股东和上市公司

控股股东依法行使出资人权利，没有损害上市公司和其他股东利益。控股股东与上市公司做到了人员、资产、财务分开，机构业务独立。

#### 3、董事与董事会

公司严格按章程规定程序选聘董事；董事选举采用累积投票制；董事能遵守有关法律、法规及公司章程，忠实、诚信履行职责；董事会人数及人员构成符合有关要求；董事会能认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责；公司建立了规范的董事会议事规则；董事会会议能按规定程序进行；公司已建立起独立董事制度。

#### 4、监事与监事会

监事会人数和人员结构规范合理；公司有规范的监事会议事规则；公司保障监事的知情权，能为监事正常履行职责提供必要的协助；监事会严格按照规定程序进行；监事会会议能定期召开，有规范的会议记录。

#### 5、绩效评价和激励约束机制

公司建立了公正透明的董事、监事、经理人员的绩效评价标准和程序；董事和经理人员的绩效评价由公司薪酬委员会负责组织；公司经理人员聘任严格按有关规定进行；公司建立了经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制。

#### 6、利益相关者

公司尊重债权人及其他利益相关者的合法权利，与利益相关者积极合作，共同推动公司健康发展。

#### 7、信息披露与透明度

公司由董事会秘书负责信息披露；公司严格按法律、法规及章程规定，真实、准确、完整、及时地做好持续信息披露、公司治理信息披露和股东权益信息披露工作，保证所有股东平等获得信息。

### 二、独立董事履行职责情况

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。

## 第七节 股东大会情况简介

一、报告期内，本公司召开了二次股东大会：

（一）本公司 2003 年第一次临时股东大会于 2003 年 1 月 28 日上午 9:30 在深房广场 48 楼会议厅举行。会议由董事陈武华主持，股东代表、本公司董事、监事和高级管理人员、律师等出席了本次会议。本次股东大会到会股东及股东代表 3 人，所持股份 74382.1 万股，占公司总股本的 73.52%，其中 A 股 74382.1 万股，占公司总股本的 73.52 %，无 B 股股东出席。会议审议通过了以下议案：

- 1、“关于修改公司《章程》的议案”
- 2、“关于董事会换届的议案”
- 3、“关于监事会换届的议案”

有关股东大会的决议刊登在 2003 年 1 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

（二）本公司第十一届股东大会于 2003 年 6 月 30 日上午 9:00 在深房广场 48 楼会议厅如期举行。会议由董事长邵志和主持，股东代表、律师、本公司董事、监事、工会主席、高级管理人员出席了本次会议。本次股东大会到会股东 1 人，所持股份 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，其中 A 股 74382 万股，占公司总股本的 73.52 %，无 B 股股东出席，经深圳信达律师事务所律师鉴证并出具了法律意见书。大会审议通过了以下议案：

- 1、《2002 年度董事会报告》
- 2、《2002 年财务决算报告及利润分配方案》
- 3、《2002 年度监事会报告》
- 4、《关于独立董事津贴标准的议案》
- 5、《关于修改公司章程的议案》

有关股东大会的决议刊登在 2003 年 7 月 1 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

二、2003 年 1 月 28 日之股东大会通过了董事会、监事会换届的议案，新一届董事会由邵志和、陈武华、许振汉、姚瑞生、彭乃店、梁松、周复申、麻建华、郑天伦、杨绍家等十名成员组成，董事长为邵志和。新一届监事会由庄创辉、甘露、于芳、吴志勇、周红等五名成员组成，监事会主席庄创辉。

## 第八节 董事会报告

一、公司经营情况

（一）主营业务范围及状况

1、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%。

## 2、分行业信息

金额单位：元

| 行 业     | 营业收入           |                | 营业成本           |                | 营业毛利            |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|         | 本年数            | 上年数            | 本年数            | 上年数            | 本年数             | 上年数            |
| 房地产业    | 324,939,204.42 | 218,666,854.34 | 217,504,777.08 | 163,795,154.91 | 107,434,427.34  | 54,871,699.43  |
| 房屋租赁    | 76,850,372.81  | 91,246,445.62  | 27,335,775.02  | 32,453,744.99  | 49,514,597.79   | 58,792,700.63  |
| 建筑施工安装  | 92,777,723.35  | 73,147,158.43  | 83,084,763.59  | 64,070,801.35  | 9,692,959.76    | 9,076,357.08   |
| 物业管理    | 64,341,831.57  | 62,322,291.49  | 58,055,974.55  | 57,559,536.93  | 6,285,857.02    | 4,762,754.56   |
| 旅游酒店    |                |                |                |                |                 |                |
| 饮食服务    | 11,993,595.37  | 17,527,905.98  | 13,562,670.34  | 14,009,990.78  | (1,569,074.97)  | 3,517,915.20   |
| 商品流通    | 409,822,827.62 | 299,417,848.86 | 395,803,174.47 | 283,626,745.47 | 14,019,653.15   | 15,791,103.39  |
| 其他      | 16,713,905.32  | 12,518,977.38  | 3,728,866.96   | 3,506,018.71   | 12,985,038.36   | 9,012,958.67   |
| 行业间相互抵销 |                |                |                |                |                 |                |
|         | 35,055,907.42  | 26,795,389.12  | 52,495,258.28  | 24,029,640.97  | (17,439,350.86) | 2,765,748.15   |
| 合 计     | 962,383,553.04 | 748,052,092.98 | 746,580,743.73 | 594,992,352.17 | 215,802,809.31  | 153,059,740.81 |

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：

①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；

②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收入比上年同期减少。

(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%。

3、报告期内公司主营业务及结构较前一报告期未发生变化。

## （二）主要控股参股公司的经营情况及业绩（单位：元）

| 单位名称                   | 主营业务收入         | 利润总额           | 净利润            |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 深圳市深房百货有限公司            | 269,325,724.81 | -4,154,816.40  | -4,154,816.40  |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 151,833,237.19 | 863,658.97     | 863,658.97     |
| 深圳市华展建设监理有限公司          | 3,175,960.00   | 152,190.39     | 83,558.74      |
| 深圳圳通工程有限公司             | 92,777,723.35  | 1,999,934.31   | 1,905,321.03   |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 11,993,595.37  | -6,614,577.40  | -6,452,207.69  |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 37,883,025.00  | 11,705,395.35  | 9,957,972.70   |
| 深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司 | 1,574,368.00   | 101,646.86     | 67,819.15      |
| 美国长城地产有限公司             | 747,872.00     | -490,876.00    | -490,876.00    |
| 深圳市数码港投资有限公司           | 5,480,813.96   | -2,425,786.69  | -2,377,924.06  |
| 深圳市竹园通小汽车出租有限公司        | 1,862,327.00   | 154,929.77     | 154,929.77     |
| 深圳深房停车场有限公司            | 1,527,267.60   | -20,113.29     | -21,382.21     |
| 深圳市物业管理有限公司            | 76,001,012.02  | 4,630,671.19   | 3,969,284.96   |
| 新峰置业有限公司               | 36,765,201.72  | -2,847,135.80  | -2,847,135.80  |
| 新峰企业有限公司               | 7,310,294.29   | 2,888,920.52   | 2,888,920.52   |
| 深圳市深房投资有限公司            | -              | -80,499.40     | -80,499.40     |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司        | 22,143,460.45  | -23,211,259.18 | -23,211,259.18 |

## （三）前五名客户销售情况

本期收入前五位客户销售额合计 169,197,758.76 元，占全部收入的 17.58%。

### 收入前五名客户名单

| 客 户         | 金 额（元）         |
|-------------|----------------|
| 刘沐标等        | 40,406,235.00  |
| 郑义德等        | 26,599,999.00  |
| 增城市新塘金纺服装有限 | 31,672,452.97  |
| 深圳嘉得利制衣有限   | 33,056,032.93  |
| 东莞得成电子      | 37,463,038.86  |
| 合计          | 169,197,758.76 |

## （四）经营中出现的问题、困难及解决方法

公司在报告期内经营工作中存在的主要问题是盈利能力偏低，虽然报告期内实现的主营业收入和主营业务利润较去年都有大幅度增长，但净资产收益率仍只有 1%；面临的主要困难一是资产流动性不强、周转率较低、资金较为紧张；二是土地储备不足、新项目开发和销售规模较小、新项目利润率较低；三是沉淀资产盘活难度较大、积压楼盘和沉淀项目的成本较高、资产

盘活工作产生的亏损对公司业绩造成较大影响；四是房地产业融资条件渐趋严格、融资难度加大、影响主营开发业务持续发展；五是“非典”疫情对所属商业、贸易、酒店、餐饮企业经营造成较大冲击。公司积极面对上述困难，及时采取了有效的应对措施，主要通过改善债务结构、降低财务费用水平；有效统筹使用资金、加快新项目开发；强化成本控制、降低管理费用；全力盘活沉淀资产、减轻历史亏损包袱；强化产权管理、加大所属企业经营管理责任及绩效考核等手段，取得了较为明显的效果。报告期内，公司的财务费用及管理费用均有大幅度下降，现金流状况取得较大改善，主营业务收入及利润均有大幅度增长，所属企业也基本克服了“非典”疫情的影响，经营业绩基本维持稳定，股东权益有所增长。

## 二、报告期内投资情况

### （一）募集资金的使用

报告期内公司没有募集资金，也没有以前年度募集资金的使用延续到本报告期内。

### （二）非募集资金投资项目

非募集资金投资项目及进度详见财务报告附注\_\_\_\_\_。

## 三、报告期内财务状况

（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：

①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。

②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：

①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；

②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；

③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：

①“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。

②“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：

①减少银行长短期贷款 12,275 万元；

②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；

③根据深圳市规划国土局二〇〇一年八月七日深规土[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。

#### 四、公司新年度经营计划

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，占地面积 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。

五、董事会日常工作情况

(一) 报告年度内董事会的会议情况及决议内容

2003 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于1月28日在集团公司会议室召开，出席会议董事10人，会议选举了新一届董事会之董事长和审议了关于聘任高级管理人员的议案，

有关董事会决议刊登在2003年1月29日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

2、第二次会议于4月15日召开，与会董事10人，会议审议通过了2002年A、B股年度报告及摘要和2002年利润分配方案”。

有关董事会决议刊登在4月19日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

3、第三次会议于5月30日召开，与会董事10人，会议审议通过了召开股东大会有关事项的议案和修改公司章程的议案。

有关董事会决议刊登在5月31日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

4、董事会于4月15日以通讯方式审议了2003年一季度报告。

5、董事会于8月25日以通讯方式审议了2003年半年度报告，有关董事会决议刊登在8月27日《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

本公司第十届股东大会形成了有关2002年利润分配、聘请独立董事等决议，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

## 六、本年度利润分配预案

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。

七、本公司选定的信息披露的境内报刊由原来的《证券时报》和《中国证券报》变更为《中国证券报》，境外报刊仍为《大公报》。

## 第九节 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规、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。

## 第十节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的重大诉讼、仲裁事项见财务报表附注八。

### 二、报告期内公司出售资产事项

本公司 2003 年 4 月完成了本公司之控股子公司新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司“武汉第一城”项目的转让，有关情况在 2002 年年度报告、2003 年一季度报告和 2003 年 7 月 19 日的董事会公告上作了详细披露，该转让事项对公司业务的连续性、管理层的稳定性、上期及当期损益的影响都不大。

### 三、报告期内公司关联交易事项见财务报表附注七。

四、报告期内公司未签定托管、承包、租赁等方面的重大合同，也没有签定重大对外担保和委托理财合同。

五、公司和持股 5%以上的股东在报告期内或持续到报告期内无承诺事项。

六、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的 2003 年年审，该事务所已为本公司提供过 2001 年和 2002 年审服务。根据协议，本公司将支付给深圳南方民和会计师事务所审计费用 88 万元。

七、其他重大事项见财务报表附注十。

## **第十一节 财务报告**

(财务报表和审计报告附后)

## **第十二节 备查文件目录**

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》和《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2004 年 4 月 30 日

深圳经济特区房地产（集团）股份  
有限公司

截至二零零三年十二月三十一日止年度的

## 会计报表及审计报告

| 目 录                 | 页 码   |
|---------------------|-------|
| 一、审计报告              | 1     |
| 二、已审会计报表            |       |
| 1、合并资产负债表           | 2-3   |
| 2、合并利润表             | 4     |
| 3、合并现金流量表           | 5-6   |
| 4、母公司会计报表           | 7-11  |
| 5、会计报表附表            | 12-13 |
| 三、会计报表附注            | 14-61 |
| 四、其他财务资料            |       |
| 净资产收益率和每股收益有关指标计算表  | 62    |
| 五、执业机构营业执照及执业许可证复印件 |       |
| 六、证券、期货相关业务执业许可证复印件 |       |

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

SHENZHEN NANFANG-MINHE CERTIFIED PUBLIC  
ACCOUNTANTS

地址 Add: 深圳市深南中路 2072 号电子大厦 7、8 楼  
电话 Tel: (755) 83781212 83781481  
图文传真 Fax: (755) 83781481 83781212  
电子邮箱 E-mail: NFHE@szscpa.com  
公司网址: www.szscpa.com

## 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不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了深深房公司 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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表

2003 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

| 资 产 类              | 附 注  | 12/31/2003              | 12/31/2002              |
|--------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产</b>        |      |                         |                         |
| 货币资金               | 五.1  | 262,808,561.34          | 249,340,886.37          |
| 短期投资               | 五.2  | 1,704,714.79            | 1,675,401.36            |
| 应收账款               | 五.3  | 176,314,215.98          | 129,574,502.12          |
| 其他应收款              | 五.4  | 111,339,413.93          | 189,170,231.06          |
| 预付账款               | 五.5  | 14,932,717.86           | 19,788,612.37           |
| 存 货                | 五.6  | 1,533,351,600.29        | 1,631,317,014.01        |
| 待摊费用               | 五.7  | 8,909,746.48            | 6,666,250.46            |
| <b>流动资产合计</b>      |      | <b>2,109,360,970.67</b> | <b>2,227,532,897.75</b> |
| <b>长期投资</b>        |      |                         |                         |
| 长期股权投资             | 五.8  | 196,576,359.33          | 263,499,077.18          |
| 长期债权投资             | 五.8  | 49,527,440.99           | 49,165,667.68           |
| <b>长期投资合计</b>      |      | <b>246,103,800.32</b>   | <b>312,664,744.86</b>   |
| <b>固定资产</b>        |      |                         |                         |
| 固定资产原值             | 五.9  | 492,053,935.39          | 591,805,099.41          |
| 减：累计折旧             | 五.9  | 200,198,810.50          | 218,623,855.13          |
| 固定资产净值             |      | 291,855,124.89          | 373,181,244.28          |
| 减：固定资产减值准备         | 五.9  | 1,444,668.90            | 1,444,668.90            |
| 固定资产净额             |      | 290,410,455.99          | 371,736,575.38          |
| 在建工程               | 五.10 | 38,256,853.49           | 38,256,853.49           |
| <b>固定资产合计</b>      |      | <b>328,667,309.48</b>   | <b>409,993,428.87</b>   |
| <b>无形资产及其他资产</b>   |      |                         |                         |
| 无形资产               | 五.11 | 57,291,805.73           | 44,211,836.62           |
| 长期待摊费用             | 五.12 | 5,387,555.94            | 6,583,599.80            |
| <b>无形资产及其他资产合计</b> |      | <b>62,679,361.67</b>    | <b>50,795,436.42</b>    |
| <b>递延税项</b>        |      |                         |                         |
| 递延税款借项             |      | -                       | -                       |
| <b>资产总计</b>        |      | <b>2,746,811,442.14</b> | <b>3,000,986,507.90</b> |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（续）

12 月 31 日 2003 年

金额单位：人民币元

| 负债及股东权益          | 附 注  | 12/31/2003              | 12/31/2002              |
|------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债</b>      |      |                         |                         |
| 短期借款             | 五.13 | 669,222,317.22          | 797,487,867.10          |
| 应付票据             |      | -                       | 4,300,000.00            |
| 应付账款             | 五.14 | 77,916,852.02           | 113,324,369.83          |
| 预收账款             | 五.15 | 210,554,731.40          | 190,912,718.21          |
| 应付工资             |      | 3,248,290.24            | 2,483,225.98            |
| 应付福利费            |      | 12,621,810.64           | 9,144,260.39            |
| 应付股利             | 七.3  | 138,764,000.00          | 138,764,000.00          |
| 应交税金             | 五.16 | 4,011,487.73            | 5,922,653.64            |
| 其他未交款            |      | 137,711.53              | 38,122.05               |
| 其他应付款            | 五.17 | 348,850,113.97          | 426,221,292.54          |
| 预提费用             | 五.18 | 88,561,895.11           | 98,689,600.97           |
| 一内到期的长期负债        | 五.19 | 7,784,946.52            | 37,274,347.05           |
| <b>流动负债合计</b>    |      | <b>1,561,674,156.38</b> | <b>1,824,562,457.76</b> |
| <b>长期负债</b>      |      |                         |                         |
| 长期借款             | 五.20 | 35,000,000.00           | -                       |
| 长期应付款            | 五.21 | 18,071,580.54           | 54,740,524.97           |
| 其他长期负债           | 五.22 | 515,100.00              | 1,030,200.00            |
| <b>长期负债合计</b>    |      | <b>53,586,680.54</b>    | <b>55,770,724.97</b>    |
| <b>负债合计</b>      |      | <b>1,615,260,836.92</b> | <b>1,880,333,182.73</b> |
| <b>少数股东权益</b>    |      | <b>(7,831,511.84)</b>   | <b>(6,178,677.23)</b>   |
| <b>股东权益</b>      |      |                         |                         |
| 股本               | 五.23 | 1,011,660,000.00        | 1,011,660,000.00        |
| 资本公积             | 五.24 | 956,657,875.93          | 955,431,361.71          |
| 盈余公积             | 五.25 | 118,910,686.94          | 118,910,686.94          |
| 其中：法定公益金         | 五.25 | 115,594,426.18          | 115,594,426.18          |
| 未分配利润            | 五.26 | (916,588,313.01)        | (927,940,038.50)        |
| 外币报表折算差额         |      | (31,258,132.80)         | (31,230,007.75)         |
| <b>股东权益合计</b>    |      | <b>1,139,382,117.06</b> | <b>1,126,832,002.40</b> |
| <b>负债及股东权益总计</b> |      | <b>2,746,811,442.14</b> | <b>3,000,986,507.90</b> |
| 所附附注为本会计报表的组成部分  |      |                         |                         |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并利润表

2003 年度

金额单位：人民币元

| 项 目 | 附 注 | 2003 年度 | 2002 年度 |
|-----|-----|---------|---------|
|-----|-----|---------|---------|

|                     |      |                  |                  |
|---------------------|------|------------------|------------------|
| 一、主营业务收入            | 五.27 | 962,383,553.04   | 748,052,092.98   |
| 减：主营业务成本            | 五.27 | 746,580,743.73   | 594,992,352.17   |
| 主营业务税金及附加           |      | 28,449,005.28    | 24,075,645.30    |
| 二、主营业务利润            |      | 187,353,804.03   | 128,984,095.51   |
| 加：其他业务利润            | 五.28 | 10,779,291.05    | 19,281,308.47    |
| 减：营业费用              |      | 26,975,791.93    | 29,318,945.36    |
| 管理费用                |      | 123,401,766.73   | 161,944,391.48   |
| 财务费用                | 五.29 | 45,295,282.79    | 97,066,072.83    |
| 三、营业利润              |      | 2,460,253.63     | (140,064,005.69) |
| 加：投资收益              | 五.30 | 10,375,775.13    | 155,876,752.96   |
| 补贴收入                | 五.31 | 187,636.00       | -                |
| 营业外收入               | 五.32 | 1,219,338.41     | 3,264,454.32     |
| 减：营业外支出             | 五.33 | 1,699,331.56     | 3,886,115.35     |
| 四、利润总额              |      | 12,543,671.61    | 15,191,086.24    |
| 减：所得税               |      | 2,444,780.73     | 1,722,697.41     |
| 少数股东损益              |      | (1,252,834.61)   | (575,668.23)     |
| 五、净利润               |      | 11,351,725.49    | 14,044,057.06    |
| 加：年初未分配利润           |      | (927,940,038.50) | (941,984,095.56) |
| 其他转入                |      | -                | -                |
| 六、可供分配利润            |      | (916,588,313.01) | (927,940,038.50) |
| 减：提取法定盈余公积          |      | -                | -                |
| 提取法定公益金             |      | -                | -                |
| 七、可供股东分配的利润         |      | (916,588,313.01) | (927,940,038.50) |
| 减：应付优先股股利           |      | -                | -                |
| 提取任意盈余公积            |      | -                | -                |
| 应付普通股股利             |      | -                | -                |
| 八、未分配利润             |      | (916,588,313.01) | (927,940,038.50) |
| 补充资料：               |      |                  |                  |
| 项 目                 |      | 2003 年度          | 2002 年度          |
| 1、出售、处置部门或被投资单位所得收益 |      | (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                |      | -                | -                |

| 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 |                 |      |           |                  |
|---------------------|-----------------|------|-----------|------------------|
| 合并现金流量表             |                 |      |           |                  |
| 2003年度              |                 |      |           |                  |
|                     |                 |      | 金额单位：人民币元 |                  |
|                     | 项 目             | 附注   |           | 2003年度           |
| 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   |
|                     | 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 | 五.34 |           | 140,677,342.18   |
|                     | 现金流入小计          |      |           | 1,125,878,840.25 |
|                     | 购买商品、接受劳务支付的现金  |      |           | 689,368,231.86   |

|    |                            |      |  |                         |
|----|----------------------------|------|--|-------------------------|
|    | 支付给职工以及为职工支付的现金            |      |  | 95,848,191.91           |
|    | 支付的各项税费                    |      |  | 47,726,512.98           |
|    | 支付的其他与经营活动有关的现金            | 五.35 |  | 104,573,643.92          |
|    | <b>现金流出小计</b>              |      |  | <b>937,516,580.67</b>   |
|    | <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       |      |  | <b>188,362,259.58</b>   |
| 二、 | <b>投资活动产生的现金流量</b>         |      |  |                         |
|    | 收回投资所收到的现金                 |      |  | 35,633,300.00           |
|    | 其中：出售子公司所收到的现金             |      |  | 35,629,500.00           |
|    | 取得投资收益所收到的现金               |      |  | 11,849,174.53           |
|    | 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            |
|    | 收到的其他与投资活动有关的现金            |      |  | -                       |
|    | <b>现金流入小计</b>              |      |  | <b>56,697,123.35</b>    |
|    | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额 |      |  | <b>12,893,614.70</b>    |
|    | 投资所支付的现金                   |      |  | -                       |
|    | 支付的其他与投资活动有关的现金            |      |  | -                       |
|    | <b>现金流出小计</b>              |      |  | <b>12,893,614.70</b>    |
|    | <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       |      |  | <b>43,803,508.65</b>    |
| 三、 | <b>筹资活动产生的现金流量</b>         |      |  |                         |
|    | 吸收投资所收到的现金                 |      |  | -                       |
|    | 借款所收到的现金                   |      |  | 686,262,906.31          |
|    | 收到的其他与筹资活动有关的现金            |      |  | -                       |
|    | <b>现金流入小计</b>              |      |  | <b>686,262,906.31</b>   |
|    | 偿还债务所支付的现金                 |      |  | 797,000,066.19          |
|    | 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |      |  | 49,061,513.35           |
|    | 支付的其他与筹资活动有关的现金            |      |  | -                       |
|    | <b>现金流出小计</b>              |      |  | <b>846,061,579.54</b>   |
|    | <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       |      |  | <b>(159,798,673.23)</b> |
| 四、 | <b>汇率变动对现金的影响</b>          |      |  | <b>(28,046.00)</b>      |
|    |                            |      |  |                         |
| 五、 | <b>现金及现金等价物净增加额</b>        |      |  | <b>72,339,049.00</b>    |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并现金流量表（补充资料）

2003 年度

金额单位：人民币元

| 项 目                 | 2003 年度        |
|---------------------|----------------|
| 1、 将净利润调节为经营活动的现金流量 |                |
| 净利润                 | 11,351,725.49  |
| 加：少数股东损益            | (1,252,834.61) |
| 计提的资产减值准备           | 6,824,655.63   |
| 固定资产折旧              | 24,418,160.32  |
| 无形资产摊销              | 1,524,005.01   |
| 长期待摊费用摊销            | 2,492,441.53   |

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| 待摊费用的减少                  | (2,243,496.02)        |
| 其他货币资金减少                 | 58,871,374.02         |
| 预提费用的增加                  | (10,127,705.86)       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失     | (553,197.79)          |
| 固定资产报废损失                 | 39,771.58             |
| 财务费用                     | 48,461,513.35         |
| 投资损失                     | (10,375,775.13)       |
| 存货的减少                    | 101,496,313.63        |
| 递延税款贷项                   | -                     |
| 经营性应收项目的减少               | 49,248,833.96         |
| 经营性应付项目的增加               | (91,813,525.53)       |
| 其他                       | -                     |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>     | <b>188,362,259.58</b> |
| <b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b> |                       |
| 债务转为股本                   | -                     |
| 一年内到期的可转换债券              | -                     |
| 融资租入固定资产                 | -                     |
| <b>3、现金及现金等价物净增加情况</b>   |                       |
| 现金的期末余额                  | 175,187,106.95        |
| 减：现金的期初余额                | 102,848,057.95        |
| 现金等价物的期末余额               | -                     |
| 减：现金等价物的期初余额             | -                     |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>      | <b>72,339,049.00</b>  |

公司法定代表人：      主管会计工作的公司负责人：      公司会计机构负责人：

所附附注为本会计报表的组成部分

## 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

### 资产负债表

12 月 31 日 2003 年

金额单位：人民币元

| 资 产 类         | 附 注 | 12/31/2003              | 12/31/2002              |
|---------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产</b>   |     |                         |                         |
| 货币资金          |     | 109,842,355.55          | 137,372,999.90          |
| 短期投资          |     | 403,211.25              | 403,211.25              |
| 应收账款          | 六.1 | 112,271,777.14          | 64,566,659.79           |
| 其他应收款         | 六.2 | 747,197,274.73          | 874,838,811.23          |
| 存 货           | 六.3 | 1,139,245,095.68        | 1,164,888,555.67        |
| 待摊费用          |     | 8,383,089.63            | 6,441,350.76            |
| <b>流动资产合计</b> |     | <b>2,117,342,803.98</b> | <b>2,248,511,588.60</b> |

|             |     |                         |                         |
|-------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 长期投资        |     |                         |                         |
| 长期股权投资      | 六.4 | 312,459,854.02          | 361,507,901.06          |
| 长期债权投资      |     | -                       | -                       |
| 长期投资合计      |     | <b>312,459,854.02</b>   | <b>361,507,901.06</b>   |
| 固定资产        |     |                         |                         |
| 固定资产原值      |     | 116,357,397.49          | 159,408,927.54          |
| 减：累计折旧      |     | 39,142,006.80           | 57,853,487.20           |
| 固定资产净值      |     | 77,215,390.69           | 101,555,440.34          |
| 减：固定资产减值准备  |     | 1,400,491.00            | 1,400,491.00            |
| 固定资产净额      |     | 75,814,899.69           | 100,154,949.34          |
| 在建工程        |     | 38,256,853.49           | 38,256,853.49           |
| 固定资产合计      |     | <b>114,071,753.18</b>   | <b>138,411,802.83</b>   |
| 无形资产及其他资产   |     |                         |                         |
| 无形资产        |     | -                       | -                       |
| 长期待摊费用      |     | 1,655,175.22            | 2,384,750.22            |
| 无形资产及其他资产合计 |     | <b>1,655,175.22</b>     | <b>2,384,750.22</b>     |
| 递延税项        |     |                         |                         |
| 递延税款借项      |     | -                       | -                       |
| 资产总计        |     | <b>2,545,529,586.40</b> | <b>2,750,816,042.71</b> |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）

12 月 31 日 2003 年

金额单位：人民币元

| 负债及股东权益   | 附注 | 12/31/2003              | 12/31/2002              |
|-----------|----|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债      |    |                         |                         |
| 短期借款      |    | 594,198,350.00          | 656,206,600.00          |
| 应付票据      |    | -                       | -                       |
| 应付账款      |    | 4,245,900.60            | 42,558,876.40           |
| 预收账款      |    | 162,556,117.42          | 127,802,446.52          |
| 应付工资      |    | 30,000.00               | 75,821.00               |
| 应付福利费     |    | 9,943,483.15            | 4,657,684.00            |
| 应付股利      |    | 138,764,000.00          | 138,764,000.00          |
| 应交税金      |    | 5,074,466.52            | 4,693,553.55            |
| 其他未交款     |    | 12,396.94               | 3,541.42                |
| 其他应付款     |    | 393,193,301.29          | 517,352,093.48          |
| 预提费用      |    | 70,238,402.68           | 92,795,112.64           |
| 一内到期的长期负债 |    | -                       | 2,283,300.53            |
| 流动负债合计    |    | <b>1,378,256,418.60</b> | <b>1,587,193,029.54</b> |

|           |                         |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 长期负债      |                         |                         |
| 长期借款      | -                       | -                       |
| 长期负债合计    | -                       | -                       |
| 递延税项      |                         |                         |
| 递延税项贷项    | -                       | -                       |
| 负债合计      | <b>1,378,256,418.60</b> | <b>1,587,193,029.54</b> |
| 股东权益      |                         |                         |
| 股本        | 1,011,660,000.00        | 1,011,660,000.00        |
| 减：已归还投资   | -                       | -                       |
| 股本净额      | 1,011,660,000.00        | 1,011,660,000.00        |
| 资本公积      | 956,657,875.93          | 955,431,361.71          |
| 盈余公积      | 113,936,295.79          | 113,936,295.79          |
| 其中：法定公益金  | 113,936,295.79          | 113,936,295.79          |
| 未分配利润     | (914,981,003.92)        | (917,404,644.33)        |
| 股东权益合计    | <b>1,167,273,167.80</b> | <b>1,163,623,013.17</b> |
| 负债及股东权益总计 | <b>2,545,529,586.40</b> | <b>2,750,816,042.71</b> |

公司法定代表人：        主管会计工作公司负责人：        公司会计机构负责人：

### 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

#### 利润表

2003 年度

金额单位：人民币元

| 项 目       | 附 注 | 2003 年度                 | 2002 年度                 |
|-----------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 一、主营业务收入  | 六.5 | <b>277,037,577.70</b>   | <b>188,185,770.13</b>   |
| 减：主营业务成本  | 六.5 | 155,347,694.65          | 126,003,117.26          |
| 主营业务税金及附加 |     | 14,064,618.03           | 9,575,431.43            |
| 二、主营业务利润  |     | <b>107,625,265.02</b>   | <b>52,607,221.44</b>    |
| 加：其他业务利润  |     | 28,155.60               | 44,110.43               |
| 减：营业费用    |     | 2,312,993.77            | 5,046,995.06            |
| 管理费用      |     | 57,035,758.75           | (58,295,689.55)         |
| 财务费用      |     | 34,057,075.50           | 83,013,499.16           |
| 三、营业利润    |     | <b>14,247,592.60</b>    | <b>22,886,527.20</b>    |
| 加：投资收益    | 六.6 | (12,254,946.65)         | (6,174,193.32)          |
| 补贴收入      |     | -                       | -                       |
| 营业外收入     |     | 695,644.63              | 722,015.74              |
| 减：营业外支出   |     | 264,650.17              | 849,648.82              |
| 四、利润总额    |     | <b>2,423,640.41</b>     | <b>16,584,700.80</b>    |
| 减：所得税     |     | -                       | -                       |
| 五、净利润     |     | <b>2,423,640.41</b>     | <b>16,584,700.80</b>    |
| 加：年初未分配利润 |     | (917,404,644.33)        | (933,989,345.13)        |
| 其他转入      |     | -                       | -                       |
| 六、可供分配利润  |     | <b>(914,981,003.92)</b> | <b>(917,404,644.33)</b> |

|                                            |                         |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 减：提取法定盈余公积                                 | -                       | -                       |
| 提取法定公益金                                    | -                       | -                       |
| <b>七、可供股东分配的利润</b>                         | <b>(914,981,003.92)</b> | <b>(917,404,644.33)</b> |
| 减：应付优先股股利                                  | -                       | -                       |
| 提取任意盈余公积                                   | -                       | -                       |
| 应付普通股股利                                    | -                       | -                       |
| <b>八、未分配利润</b>                             | <b>(914,981,003.92)</b> | <b>(917,404,644.33)</b> |
| <b>补充资料</b>                                |                         |                         |
| <b>项 目</b>                                 | <b>2003 年度</b>          | <b>2002 年度</b>          |
| 1、出售、处置部门或被投资单位所得收益                        | (10,113,136.66)         | -                       |
| 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                                       |                         |                         |
| 公司法定代表人：      主管会计工作公司负责人：      公司会计机构负责人： |                         |                         |

**深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司**

**现金流量表**

**2003 年度**

金额单位：人民币元

| <u>项 目</u>                 | <u>2003 年度</u>        |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>       |                       |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 154,788,609.53        |
| 收到的税费返还                    | -                     |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 285,804,661.14        |
| <b>现金流入小计</b>              | <b>440,593,270.67</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 82,490,397.94         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 30,161,892.98         |
| 支付的各项税费                    | 24,090,472.62         |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 223,266,019.86        |
| <b>现金流出小计</b>              | <b>360,008,783.40</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>80,584,487.27</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       |                       |
| 收回投资所收到的现金                 | 35,629,500.00         |
| 其中：出售子公司所收到的现金             | 35,629,500.00         |
| 取得投资收益所收到的现金               | 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 | 2,144,008.00          |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | -                     |
| <b>现金流入小计</b>              | <b>50,948,625.71</b>  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额 | 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      | -                       |
|   | <b>现金流出小计</b>        | <b>737,502.00</b>       |
|   | <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>50,211,123.71</b>    |
| 三 | <b>筹资活动产生的现金流量</b>   |                         |
| 、 | 吸收投资所收到的现金           | -                       |
|   | 借款所收到的现金             | 594,918,290.00          |
|   | 收到的其他与筹资活动有关的现金      | -                       |
|   | <b>现金流入小计</b>        | <b>594,918,290.00</b>   |
|   | 偿还债务所支付的现金           | 656,926,540.00          |
|   | 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金   | 40,136,527.74           |
|   | 支付的其他与筹资活动有关的现金      | -                       |
|   | <b>现金流出小计</b>        | <b>697,063,067.74</b>   |
|   | <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>(102,144,777.74)</b> |
| 四 | 汇率变动对现金的影响           |                         |
| 、 |                      |                         |
| 五 | <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>28,650,833.24</b>    |
| 、 |                      |                         |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
现金流量表（补充资料）  
2003年度

| 项 目                       | 2003                 |
|---------------------------|----------------------|
| <b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量</b> |                      |
| 净利润                       | 2,423,640.41         |
| 加：计提的资产减值准备               | (933,553.62)         |
| 固定资产折旧                    | 5,341,737.89         |
| 无形资产摊销                    | -                    |
| 长期待摊费用摊销                  | 750,000.00           |
| 待摊费用的减少                   | (1,941,738.87)       |
| 其他货币资金减少                  | 56,181,477.59        |
| 预提费用的增加                   | (22,556,709.96)      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失      | (503,258.14)         |
| 固定资产报废损失                  | -                    |
| 财务费用                      | 40,136,527.74        |
| 投资损失                      | 12,254,946.65        |
| 存货的减少                     | 39,775,957.76        |
| 递延税款贷项                    | -                    |
| 经营性应收项目的减少                | 69,596,144.49        |
| 经营性应付项目的增加                | (119,940,684.67)     |
| 其他                        | -                    |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>80,584,487.27</b> |
| <b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>  |                      |
| 债务转为股本                    | -                    |
| 一年内到期的可转换债券               | -                    |
| 融资租入固定资产                  | -                    |
| <b>2、现金及现金等价物净增加情况</b>    |                      |
| 现金的期末余额                   | 41,900,391.39        |
| 减：现金的期初余额                 | 13,249,558.15        |
| 现金等价物的期末余额                | -                    |
| 减：现金等价物的期初余额              | -                    |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>       | <b>28,650,833.24</b> |

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并资产减值准备明细表  
2003年度

金额单位：人民币元

| 项 目                 | 年初余额                  | 本期增加数               | 本期转回数             |                       | 合计                    | 期末余额                  |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                     |                       |                     | 因资产<br>价值回<br>升转回 | 其他原因转出<br>数           |                       |                       |
| <b>一、坏账准备合计</b>     | <b>320,273,775.70</b> | <b>8,354,870.65</b> | -                 | <b>105,666,255.60</b> | <b>105,666,255.60</b> | <b>222,962,390.75</b> |
| 其中：应收账款             | 3,351,292.30          | 1,220,876.62        | -                 | 62,700.00             | 62,700.00             | 4,509,468.92          |
| 其他应收款 *1            | 316,922,483.40        | 7,133,994.03        | -                 | 105,603,555.60        | 105,603,555.60        | 218,452,921.83        |
| <b>二、短期投资跌价准备合计</b> | -                     | -                   | -                 | -                     | -                     | -                     |
| 其中：股票投资             | -                     | -                   | -                 | -                     | -                     | -                     |
| 债券投资                | -                     | -                   | -                 | -                     | -                     | -                     |
| <b>三、存货跌价准备合计</b>   | <b>691,397,483.03</b> | -                   | -                 | <b>113,639,420.00</b> | <b>113,639,420.00</b> | <b>577,758,063.03</b> |
| 其中：库存商品             | 832,946.52            | -                   | -                 | -                     | -                     | 832,946.52            |
| 开发成本 *2             | 642,048,690.00        | -                   | -                 | 113,639,420.00        | 113,639,420.00        | 528,409,270.00        |
| 开发产品                | 18,400,846.51         | -                   | -                 | -                     | -                     | 18,400,846.51         |
| 出租开发产品              | 30,115,000.00         | -                   | -                 | -                     | -                     | 30,115,000.00         |
| <b>四、长期投资减值准备合计</b> | <b>413,968,228.11</b> | -                   | -                 | <b>2,367,153.14</b>   | <b>2,367,153.14</b>   | <b>411,601,074.97</b> |
| 其中：长期股权投资           | 219,219,164.15        | -                   | -                 | 2,367,153.14          | 2,367,153.14          | 216,852,011.01        |
| 长期债权投资              | 194,749,063.96        | -                   | -                 | -                     | -                     | 194,749,063.96        |
| <b>五、固定资产减值准备合计</b> | <b>1,444,668.90</b>   | -                   | -                 | -                     | -                     | <b>1,444,668.90</b>   |
| 其中：房屋及建筑物           | 1,312,940.94          | -                   | -                 | -                     | -                     | 1,312,940.94          |
| 运输设备                | 48,134.41             | -                   | -                 | -                     | -                     | 48,134.41             |
| 机器设备                | 67,587.58             | -                   | -                 | -                     | -                     | 67,587.58             |
| 电子及其他设备             | 16,005.97             | -                   | -                 | -                     | -                     | 16,005.97             |
| <b>六、无形资产减值准备合计</b> | <b>4,170,147.33</b>   | -                   | -                 | -                     | -                     | <b>4,170,147.33</b>   |
| 其中：土地使用权            | 4,170,147.33          | -                   | -                 | -                     | -                     | 4,170,147.33          |
| <b>七、在建工程减值准备</b>   | -                     | -                   | -                 | -                     | -                     | -                     |
| <b>八、委托贷款减值准备</b>   | -                     | -                   | -                 | -                     | -                     | -                     |

\*1：“本期转回数-其他原因转出数”105,603,555.60元中103,919,483.21元，系本公司以前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。

\*2：“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。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并股东权益增减变动表  
2003年度

资产负债表附表2  
金额单位：人民币元

| 项 目                | 2003             | 2002             |
|--------------------|------------------|------------------|
| <b>一、股本</b>        |                  |                  |
| 期初余额               | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 本期增加数              | -                | -                |
| 其中：资本公积转入          | -                | -                |
| 盈余公积转入             | -                | -                |
| 利润分配转入             | -                | -                |
| 新增股本               | -                | -                |
| 本期减少数              | -                | -                |
| 期末余额               | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| <b>二、资本公积</b>      |                  |                  |
| 期初余额               | 955,431,361.71   | 955,357,440.56   |
| 本期增加数              | 1,226,514.22     | 73,921.15        |
| 其中：股本溢价            | -                | -                |
| 接受捐赠非现金资产准备        | -                | -                |
| 接受现金捐赠             | -                | -                |
| 股权投资准备             | 1,226,514.22     | 73,921.15        |
| 拨款转入               | -                | -                |
| 外币资本折算差额           | -                | -                |
| 其他资本公积             | -                | -                |
| 本期减少数              | -                | -                |
| 其中：转增股本            | -                | -                |
| 期末余额               | 956,657,875.93   | 955,431,361.71   |
| <b>三、法定和任意盈余公积</b> |                  |                  |
| 期初余额               | 3,316,260.76     | 3,316,260.76     |
| 本期增加数              | -                | -                |
| 其中：从净利润中提取数        | -                | -                |
| 其中：法定盈余公积          | -                | -                |
| 任意盈余公积             | -                | -                |
| 储备基金               | -                | -                |
| 企业发展基金             | -                | -                |
| 法定公益金转入数           | -                | -                |
| 本期减少数              | -                | -                |
| 其中：弥补亏损            | -                | -                |
| 转增股本               | -                | -                |
| 分派现金股利或利润          | -                | -                |
| 分派股票股利             | -                | -                |
| 期末余额               | 3,316,260.76     | 3,316,260.76     |
| 其中：法定盈余公积          | 3,316,260.76     | 3,316,260.76     |
| 储备基金               | -                | -                |
| 企业发展基金             | -                | -                |
| <b>四、法定公益金</b>     |                  |                  |
| 期初余额               | 115,594,426.18   | 115,594,426.18   |
| 本期增加数              | -                | -                |
| 其中：从净利润中提取数        | -                | -                |
| 本年减少数              | -                | -                |
| 其中：集体福利支出          | -                | -                |
| 期末余额               | 115,594,426.18   | 115,594,426.18   |
| <b>五、未分配利润</b>     |                  |                  |
| 期初未分配利润            | (927,940,038.50) | (941,984,095.56) |
| 本期净利润（净亏损以“-”号填列）  | 11,351,725.49    | 14,044,057.06    |
| 本期利润分配             | -                | -                |
| 期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号 | (916,588,313.01) | (927,940,038.50) |

## 一、 公司基本情况

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司（以下简称“本公司”）系于一九九三年七月经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)724号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于一九九三年九月十五日及一九九四年一月十日在深圳证券交易所挂牌交易，一九九四年八月三十一日，本公司发行的B股作为一级有保荐A D R在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股，其中：A股891,660,000股，B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照号为“深司字N 2 3 3 8 7”，注册资本为1,011,660,000.00元。

本公司主要从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

## 二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 1、 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

### 2、 会计年度

会计年度为公历1月1日至12月31日。

### 3、 记账本位币

除香港特别行政区以港币为记帐本位币外，本公司中国境内公司以人民币为记账本位币，本公司注册于其他国家的子公司以注册地币种为记帐本位币。

### 4、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产在取得时以实际成本为计价原则。

### 5、 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生年初中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益。汇兑损益如属筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，则将其资本化。

### 6、 外币会计报表的折算方法

在编制合并会计报表时，本公司已将境外子公司的会计报表折算为人民币，折算方法如下：

#### 资产负债表：

资产及负债类项目均按年末中国人民银行公布的年末市场汇率折算为人民币；未分配利润以折算后的利润及利润分配表中的该项目的数额列示；其他所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的市场汇率折算为人民币；会计报表折算差额在股东权益中列示

## **利润及利润分配表：**

所有发生额均按当年度中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算为人民币；年初未分配利润按上年度所折算的数额列示。

## **7、 现金等价物的确定标准**

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## **8、 短期投资核算**

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面价值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以投资单项来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

## **9、 坏账核算方法**

坏账确认标准:a.债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后,仍然不能收回;b.债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算，采用备抵法。于每年年末在对逾期的应收款项相应的债务单位的实际财务状况和现金流量等相关信息进行合理估计的基础上，对那些预计可能发生的坏帐损失提取坏帐准备。

## **10、 存货的核算方法**

存货分为开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、原材料、工程施工、低值易耗品等。

房地产的开发成本包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本等。本公司将尚未开发的土地使用权帐面价值从土地开发成本中扣除，作为无形资产进行核算，待工程项目开发时再从无形资产中按帐面价值转入开发成本核算。公共配套设施如属于非经营性配套设施，其成本由商品房和商品性建设场地承担，非经营性配套设施的建设如滞后于商品房的建设，在商品房完工时，则对非经营性配套设施的建设成本进行预提。

出租开发产品的摊销以出租开发产品的帐面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

其他各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价，低值易耗品在领用时按一次摊销法核算。

年末，在对存货进行全面清查的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的，以成本与可变现净值孰低法计价，并按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额计提存货跌价准备。

## 11、 长期股权投资核算方法

### ① 长期股权投资

#### 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司是指被本公司持有 50%以上权益性资本或虽不持有 50%以上权益性资本但被本公司控制的公司。本公司对子公司的投资按权益法核算，并合并其会计报表。

合营公司是指按合同规定经营性活动由投资双方或若干方共同控制的企业。本公司对合营企业具有重大影响的采用权益法核算，不具有重大影响的，采用成本法核算。

联营公司是指本公司持有 20%至 50%之间的权益性资本且对其具有重大影响或虽持有不足 20% 权益性资本，但对其具有重大影响，不是本公司的子公司或合营公司的公司。本公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指本公司持有 20%以下权益性资本或虽持有 20%以上权益性资本但对其不具有重大影响的公司。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

#### 股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，如果投资成本大于享有被投资公司所有者权益份额的差额，则将该差额按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的按十年的期限平均摊销；如果投资成本小于享有被投资公司所有者权益份额的差额，则将该差额直接计入资本公积。

### ② 长期债权投资

长期债权投资核算本公司全资附属公司香港新峰企业有限公司对联营、合作公司之长期债权。

### ③ 长期投资减值准备

年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

## 12、 固定资产计价及其折旧方法

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

固定资产按实际成本计价。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率，预计使用年限及年分类折旧率如下：

| 资产类别    | 预计使用年限 | 年折旧率   |
|---------|--------|--------|
| 房屋建筑物   | 30 年   | 3.17%  |
| 机器设备    | 7 年    | 13.57% |
| 运输工具    | 6 年    | 15.83% |
| 电子设备及其他 | 5 年    | 19%    |

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的固定资产，将其可收回金额低于其帐面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

### 13、 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。在建工程的成本包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。年末，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

### 14、 借款费用的会计处理方法：

（1）借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时,借款费用予以资本化：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

#### （2）暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建活动重新开始。

#### （3）停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时,停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

### 15、 无形资产计价和摊销方法

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按投资各方确认的价值入账。

年末，按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值差额计提无形资产减值准备。

各种无形资产在其受益期和法律或合同规定的有效期之较短者内按直线法摊销。无明确受益期和法律或合同规定的有效期的按不超过 10 年摊销，其中软件按 5 年摊销，出租小汽车营运牌照按 10 年摊销，土地使用权按剩余可使用年限摊销。

## **16、长期待摊费用核算方法**

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；

租入固定资产改良：在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

## **17、收入确认原则**

房地产销售收入：在与买方签定房地产买卖合同且合同已生效，房地产已移交买方时，确认收入实现，其中以分期付款方式销售的房地产，按合同约定的收款进度确认收入实现。

物业出租收入：以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

商品销售收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

物业管理收入：按合同约定或提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时确认收入的实现。

建筑安装工程收入：在同一会计年度开始并完成的工程，在完成工程时确认收入，跨年度工程按照完工百分比法确认相关的收入。在确认收入时，以工程合同的总收入与完工程度能够可靠的确定，与交易相关的价款能够流入，并且已经发生的成本和为完成工程将要发生的成本能够可靠的计量时确认收入的实现。

其他业务收入：在业务已经发生，实际收到价款或取得收取价款凭证，相关成本能够可靠计量时确认收入的实现。

## **18、所得税的会计处理方法：**

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

## **19、合并会计报表的编制方法**

合并会计报表原则：对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。唯对已关停并转；按破产程序已宣告被清理整顿；已宣告破产；准备近期出售以及非持续经营的所有者权益为负数的子公司不合并其会计报表。

合并会计报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益，对抵销时发生的合并价差，在合并资产负债表中以“合并价差”项

目在长期投资项目中单独反映；对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。

## 20、 会计政策变更

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。

## 21、 重大会计差错更正

根据深圳市人民政府二〇〇一年七月六日深府[2001] 94 号《关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定的通知》的第十五条规定：免征房地产二、三级市场土地增值费。及深圳市规划国土局二〇〇一年八月七日深规土[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。因为上述文件系 2001 年下发，因此本公司将此视为会计差错更正，采用追溯调整法，调整比较会计报表的期初数。

## 三、 税 项

本公司适用的主要税种和税率

| 税种    | 计税依据               | 税率  |
|-------|--------------------|-----|
| 营业税   | 房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入 | 5%  |
|       | 建筑工程安装工程收入         | 3%  |
| 增值税   | 商品销售收入             | 17% |
| 城建税   | 应纳营业税和增值税额         | 1%  |
| 企业所得税 | 应纳税所得额             | *   |

\* 企业所得税税率如下：

| 项目                | 所得税税率  |
|-------------------|--------|
| 境内企业              |        |
| --注册于深圳的企业        | 15%    |
| --注册于深圳外境内其他地区的企业 | 33%    |
| 注册于香港的企业          | 17.50% |

#### 四、子公司及合营企业

##### 1、 纳入合并报表范围的子公司情况

| 公司名称                   | 注册地 | 注册资本              | 经营范围                 | 投资金额          |                | 投资比例   |        |
|------------------------|-----|-------------------|----------------------|---------------|----------------|--------|--------|
|                        |     |                   |                      | 直接投资          | 间接投资           | 直接投资比例 | 间接投资比例 |
| 深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司 | 广州  | ¥ 20,000,000      | 房地产开发、水电、空调、安装、建筑设计  | ¥ 20,000,000  | --             | 100%   | --     |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 深圳  | ¥ 20,000,000      | 房地产开发及商品房销售          | ¥ 19,000,000  | ¥ 1,000,000    | 95%    | 5%     |
| 深圳市深房百货有限公司            | 深圳  | ¥ 10,000,000      | 国内商业物资供销             | ¥ 9,500,000   | ¥ 500,000      | 95%    | 5%     |
| 深圳市物业管理有限公司            | 深圳  | ¥ 7,250,000       | 物业管理服务               | ¥ 6,887,500   | ¥ 362,500      | 95%    | 5%     |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 深圳  | ¥ 5,000,000       | 经营钢材、建材、装饰及机电设备的保税业务 | ¥ 4,750,000   | ¥ 250,000      | 95%    | 5%     |
| 深圳市深房投资有限公司            | 深圳  | ¥ 10,000,000      | 投资、管理、兴办实业、国内商业      | ¥ 9,000,000   | ¥ 1,000,000    | 90%    | 10%    |
| 深圳市竹园通小汽车出租有限公司        | 深圳  | ¥ 10,290,000      | 小汽车出租                | ¥ 11,809,500  | --             | 100%   | --     |
| 深圳圳通工程有限公司             | 深圳  | ¥ 10,000,000      | 安装、维修                | ¥ 7,300,000   | ¥ 2,700,000    | 73%    | 27%    |
| 深圳深房停车场有限公司            | 深圳  | ¥ 42,500,000      | 建设经营停车场              | ¥ 29,750,000  | ¥ 12,750,000   | 70%    | 30%    |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 深圳  | ¥ 30,000,000      | 酒店服务                 | ¥ 20,430,000  | ¥ 9,570,000    | 68.1%  | 31.9%  |
| 深圳市华展建设监理有限公司          | 深圳  | ¥ 8,000,000       | 建设监理服务               | ¥ 6,000,000   | --             | 75%    | --     |
| 深圳市数码港投资有限公司           | 深圳  | ¥ 20,000,000      | 投资兴办实业、信息技术咨询        | ¥ 14,000,000  | --             | 70%    | --     |
| 新峰企业有限公司               | 香港  | HKD 1,000,000     | 投资、管理、咨询             | HKD 1,000,000 | --             | 100%   | --     |
| 新峰置业有限公司               | 香港  | HKD 1,000,000     | 投资控股                 | HKD 820,000   | --             | 82%    | --     |
| 美国长城地产有限公司             | 美国  | USD500,000        | 房地产开发                | USD350,000    | --             | 70%    | --     |
| 启禄有限公司                 | 香港  | HKD 1,000,000     | 投资控股                 | HKD 200,000   | HKD 1,000,000  | 20%    | 80%    |
| 依烈有限公司                 | 香港  | HKD 10,000        | 集团公司融资               | --            | HKD 10,000     | --     | 100%   |
| 启怡发展有限公司               | 香港  | HKD 1,000,000     | 投资兴办实业               | --            | ¥ 744,171      | --     | 100%   |
| 柏伟置业有限公司               | 香港  | HKD 10,000        | 物业投资                 | --            | HKD 8,000      | --     | 80%    |
| 新峰投资有限公司               | 香港  | HKD 1,000,000     | 物业投资                 | --            | HKD 550,000    | --     | 55%    |
| 新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司      | 武汉  | US\$4,000,000     | 房地产经营开发租赁            | --            | US\$4,000,000  | --     | 55%    |
| 沈阳同新房产开发有限公司           | 沈阳  | HKD 40,000,000    | 房地产开发                | --            | HKD 37,250,000 | --     | 93.1%  |
| 广州黄埔新邨房地产开发有限公司        | 广州  | HKD 39,800,000    | 建造经营商品房              | --            | HKD 39,800,000 | --     | 100%   |
| 华林有限公司                 | 香港  | HKD 10,000        | 投资控股                 | --            | HKD 10,000     | --     | 82%    |
| 汕头市华林房产开发有限公司          | 汕头  | US\$6,000,000     | 厂房建设、销售、出租           | --            | US\$6,000,000  | --     | 82%    |
| 深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心       | 深圳  | ¥ 500,000.00      | 资讯服务                 | --            | ¥ 500,000.00   | --     | 100%   |
| 深圳市数码港信息技术培训中心         | 深圳  | ¥ 600,000.00      | 人才培训                 | --            | ¥ 600,000.00   | --     | 100%   |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司        | 北京  | US\$10,000,000.00 | 房地产经营                | 55,483,888.90 | 21,228,000.00  | 75%    | 25%    |
| 深圳市数码港通信有限公司           | 深圳  | ¥ 2,000,000.00    | 网络、计算机产品开发销售         | --            | 1,800,000.00   | --     | 90%    |

##### 2、 未纳入合并报表范围的子公司情况：

| 公司名称 | 注册地 | 注册资本 | 经营范围 | 投资金额 |      | 投资比例   |        | 未合并原因 |
|------|-----|------|------|------|------|--------|--------|-------|
|      |     |      |      | 直接投资 | 间接投资 | 直接投资比例 | 间接投资比例 |       |

|                  |      |                  |                    |               |                |      |     |       |
|------------------|------|------------------|--------------------|---------------|----------------|------|-----|-------|
| 深圳市房地产综合服务公司     | 深圳   | ¥ 13,710,000.00  | 建筑材料、日用百货等         | 5,958,305.26  | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 深圳市深房实业发展公司      | 深圳   | ¥ 3,000,000.00   | 物业管理、投资兴办各种经济实体    | 4,500,000.00  | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 深圳市特发房产建筑装修公司    | 深圳   | ¥ 2,210,000.00   | 建筑、装修              | 6,542,164.49  | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 深圳市联华企业有限公司      | 深圳   | ¥ 10,000,000.00  | 机械机电设备安装工程         | 10,000,000.00 | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司  | 深圳   | ¥ 30,000,000.00  | 房地产开发及商品房销售、楼宇租赁管理 | 30,000,000.00 | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 北京深房物业管理有限责任公司   | 北京   | ¥ 500,000.00     | 物业管理服务             | 500,000.00    | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 澳洲柏克顿有限公司        | 澳大利亚 | US\$200,000.00   | 房地产开发              | 906,630.00    | --             | 60%  | --  | 停业待清算 |
| 百立有限公司           | 香港   | HKD 500,000.00   | 分包承建及买卖建材          | 201,100.00    | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 加拿大长城（温哥华）有限公司   | 加拿大  | JOD 1,000.00     | 房地产开发              | 4,526.25      | --             | 75%  | --  | 停业待清算 |
| 深圳市深房建筑装饰材料公司    | 深圳   | ¥ 2,680,000.00   | 建筑材料、百货            | 2,680,000.00  | --             | 100% | --  | 停业待清算 |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司 | 广东封开 | US\$8,000,000.00 | 生产经营水泥及制品          | --            | 121,265,000.00 | --   | 90% | *     |
| DERGETTA CO.,LTD | 香港   | HKD 10,000.00    |                    | --            | 7,429.80       | --   | 70% | 停业待清算 |
| 深圳市圳通新机电实业发展有限公司 | 深圳   | ¥ 20,000,000.00  | 投资兴办与机电有关项目        | 2,965,985.64  | --             | 95%  | 5%  | 停业待清算 |

本公司对上述未合并报表之被投资单位已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

\* 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重大不确定性且本公司准备转让其股权，本公司自 1998 年度起未合并其报表。

### 3、合营企业情况：

| 公司名称              | 注册地  | 经营范围      | 初始投资金额        | 投资比例   |
|-------------------|------|-----------|---------------|--------|
| 深圳竹园企业有限公司        | 深圳   | 住宿、饮食、娱乐等 | 70,153,339.19 | 合作     |
| 广州穗新房地产公司         | 广州   | 房地产开发     | 30,859,106.01 | 合作*    |
| <b>深圳市沙头角南天商场</b> | 深圳   | 商品销售      | 2,500,000.00  | 50.00% |
| 深圳润华汽车贸易公司        | 深圳   | 汽车贸易      | 2,000,000.00  | 50.00% |
| 罗浮山矿泉水饮料公司        | 惠州   | 饮料        | 9,969,206.09  | 合作     |
| 罗浮山旅游开发公司         | 惠州   | 旅游        | 9,600,000.00  | 合作     |
| 封开杏花宾馆            | 广东封开 | 旅游        | 9,455,465.38  | 合作     |
| 昆山调峰电力有限公司        | 江苏   | 发电        | 29,510,979.87 | 50.00% |
| 江门新江房地产有限公司       | 广东江门 | 房地产开发     | 9,494,754.18  | 合作     |
| 西安新峰物业商贸有限公司      | 西安   | 房地产开发     | 25,473,600.00 | 合作     |

|             |     |      |               |    |
|-------------|-----|------|---------------|----|
| 哈尔滨建峰科技发展公司 | 哈尔滨 | 科技开发 | 18,799,905.25 | 合作 |
|-------------|-----|------|---------------|----|

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

\* 广州穗新房地产公司本年度因合作经营期限已满已清算，本公司已收回投资，唯该公司的最终清算手续尚在办理中。

#### 4、合并报表范围变更情况：

① 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；

② 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；

通讯公司、北京新峰公司主要会计报表项目：

| 资产负债表         | 2003.12.31   |                | 2002.12.31   |               |
|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
|               | 通讯公司         | 北京新峰公司         | 通讯公司         | 北京新峰公司        |
| 总资产           | 1,540,053.28 | 14,892,762.01  | 2,000,000.00 | 62,571,274.69 |
| 其中：流动资产       | 1,459,649.68 | 14,667,330.26  | 2,000,000.00 | 62,343,104.49 |
| 固定资产和<br>在建工程 | 80,403.60    | 225,431.75     | --           | 228,170.20    |
| 总负债           | 18,679.61    | 22,411,791.53  | --           | 46,879,045.03 |
| 其中：流动负债       | 18,679.61    | 22,411,791.53  | --           | 46,879,045.03 |
| 净资产           | 1,521,373.67 | (7,519,029.52) | 2,000,000.00 | 15,692,229.66 |

| 损益表    | 2003         |                 | 2002 |                 |
|--------|--------------|-----------------|------|-----------------|
|        | 通讯公司         | 北京新峰公司          | 通讯公司 | 北京新峰公司          |
| 主营业务收入 | 384,743.22   | 22,143,460.45   | --   | 176,910,483.34  |
| 主营业务成本 | 117,719.30   | 38,772,799.58   | --   | 188,467,688.18  |
| 营业利润   | (478,606.04) | (23,238,315.84) | --   | (47,465,837.95) |
| 净利润    | (478,626.33) | (23,211,259.18) | --   | (47,458,587.95) |

#### 五、会计报表主要项目注释

##### 1、货币资金

| 种 类  | 2003.12.31    |        |               | 2002.12.31    |        |               |
|------|---------------|--------|---------------|---------------|--------|---------------|
|      | 原币金额          | 汇率     | 折人民币          | 原币金额          | 汇率     | 折人民币          |
| 现 金  |               |        |               |               |        |               |
| RMB  | 845,223.20    |        | 845,223.20    | 3,065,247.05  |        | 3,065,247.05  |
| HKD  | 596,860.30    | 1.0614 | 633,539.41    | 350,831.19    | 1.0614 | 372,647.21    |
| USD  | 2,100.00      | 8.2781 | 17,384.01     | 2,000.00      | 8.2767 | 16,556.20     |
| 现金小计 |               |        | 1,496,146.62  |               |        | 3,454,450.46  |
| 银行存款 |               |        |               |               |        |               |
| RMB  | 160,382,638.3 |        | 160,382,638.3 | 81,361,238.22 |        | 81,361,238.22 |

|          |               |        |                |               |        |                |
|----------|---------------|--------|----------------|---------------|--------|----------------|
|          | 0             |        | 0              |               |        |                |
| HKD      | 10,101,790.06 | 1.0614 | 10,722,166.65  | 10,474,000.96 | 1.0614 | 11,117,105.04  |
| USD      | 179,164.36    | 8.2781 | 1,482,727.57   | 733,334.17    | 8.2767 | 6,074,954.50   |
| CAD      | 135,740.67    | 6.3684 | 864,450.88     | 126,029.46    | 5.2524 | 661,957.13     |
| AUD      | 38,619.65     | 6.1880 | 238,976.93     | 38,120.12     | 4.6787 | 178,352.60     |
| 银行存款小计   |               |        | 173,690,960.33 |               |        | 99,393,607.49  |
| 其他货币资金   |               |        |                |               |        |                |
| RMB      | 46,531,498.31 |        | 46,531,498.31  | 98,381,146.55 |        | 98,381,146.55  |
| HKD      | 16,095,219.60 | 1.0614 | 17,083,466.08  | 21,930,728.97 | 1.0614 | 23,277,381.87  |
| USD      | 2,900,000.00  | 8.2781 | 24,006,490.00  | 3,000,000.00  | 8.2767 | 24,834,300.00  |
| 其他货币资金小计 |               |        | 87,621,454.39  |               |        | 146,492,828.42 |
| 合 计      |               |        | 262,808,561.34 |               |        | 249,340,886.37 |

## 2、短期投资

| 项目      | 2003.12.31   |      | 2002.12.31   |      |
|---------|--------------|------|--------------|------|
|         | 投资金额         | 跌价准备 | 投资金额         | 跌价准备 |
| 股权投资    | 1,701,614.79 | --   | 1,668,501.36 | --   |
| ：股票投资   | 1,701,614.79 | --   | 1,668,501.36 | --   |
| 债券投资    | 3,100.00     | --   | 6,900.00     | --   |
| 其中：国债投资 | --           | --   | --           | --   |
| 其他债券投资  | 3,100.00     | --   | 6,900.00     | --   |
| 合计      | 1,704,714.79 | --   | 1,675,401.36 | --   |

\* 股票投资 2003 年 12 月 31 日的市值为人民币 3,604,599.31 元。

## 3、应收账款

| 账龄    | 2003.12.31     |       |              | 2002.12.31     |       |              |
|-------|----------------|-------|--------------|----------------|-------|--------------|
|       | 金额             | 比例%   | 坏账准备         | 金额             | 比例%   | 坏账准备         |
| 1 年以内 | 136,176,892.41 | 75.31 | 994,311.85   | 123,589,491.34 | 92.98 | 1,132,627.52 |
| 1-2 年 | 12,811,836.70  | 7.09  | 91,196.77    | 5,389,464.95   | 4.05  | 538,946.50   |
| 2-3 年 | 2,323,871.14   | 1.29  | 153,751.68   | 1,468,503.93   | 1.10  | 440,551.18   |
| 3 年以上 | 29,511,084.65  | 16.31 | 3,270,208.62 | 2,478,334.20   | 1.87  | 1,239,167.10 |
| 合计    | 180,823,684.90 | 100   | 4,509,468.92 | 132,925,794.42 | 100   | 3,351,292.30 |

应收账款本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末应收账款中前五名欠款单位金额合计为 85,294,204.48 元，占全部应收账款余额的 47.17%。

本期应收账款余额较上期增加 36.03%，系由于本期销售增大相应增加所致。坏账准备比上期增长 34.56%的主要原因系相应计提增加所致。

#### 4、其他应收款

| 账龄   | 2003.12.31     |       |                | 2002.12.31     |       |                |
|------|----------------|-------|----------------|----------------|-------|----------------|
|      | 金额             | 比例%   | 坏账准备           | 金额             | 比例%   | 坏账准备           |
| 1年以内 | 39,787,950.19  | 12.06 | 821,575.93     | 61,144,827.09  | 12.08 | 6,114,482.71   |
| 1-2年 | 23,766,422.33  | 7.21  | 21,628,604.31  | 144,127,551.39 | 28.48 | 28,825,510.28  |
| 2-3年 | 28,537,132.27  | 8.65  | 11,346,129.11  | 9,611,803.27   | 1.90  | 2,883,540.98   |
| 3年以上 | 237,700,830.97 | 72.08 | 184,656,612.48 | 291,208,532.71 | 57.54 | 279,098,949.43 |
| 合计   | 329,792,335.76 | 100   | 218,452,921.83 | 506,092,714.46 | 100   | 316,922,483.40 |

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，系本期对外转让对深圳深房（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 148,919,483.21 元和坏账准备 103,919,483.21 元所致。

本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末其他应收账款中前五名欠款单位金额合计为 179,134,672.24 元，占全部其他应收账款余额的 54.32%。

#### 5、预付账款

| 账龄   | 2003.12.31    |       | 2002.12.31    |       |
|------|---------------|-------|---------------|-------|
|      | 金额            | 比例%   | 金额            | 比例%   |
| 1年以内 | 14,482,009.07 | 96.98 | 19,119,125.59 | 96.62 |
| 1-2年 | 162,880.00    | 1.09  | 418,807.99    | 2.11  |
| 2-3年 | 7,500.00      | 0.05  | --            | --    |
| 3年以上 | 280,328.79    | 1.88  | 250,678.79    | 1.27  |
| 合计   | 14,932,717.86 | 100   | 19,788,612.37 | 100   |

预付账款账龄为一年以上的原因：未结算。

## 6、 存 货

| 项 目    | 2003.12.31       |                | 2002.12.31       |                |
|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|        | 金额               | 跌价准备           | 金额               | 跌价准备           |
| 开发成本   | 1,206,638,222.82 | 528,409,270.00 | 1,409,714,818.68 | 642,048,690.00 |
| 开发产品   | 224,608,435.91   | 18,400,846.51  | 260,500,908.45   | 18,400,846.51  |
| 出租开发产品 | 638,348,293.45   | 30,115,000.00  | 615,940,826.46   | 30,115,000.00  |
| 库存商品   | 30,190,286.70    | 592,946.52     | 25,847,735.29    | 592,946.52     |
| 原材料    | 4,275,178.00     | 240,000.00     | 4,661,401.64     | 240,000.00     |
| 低值易耗品  | 259,984.04       | --             | 196,229.71       | --             |
| 工程施工   | 6,789,262.40     | --             | 5,852,576.81     | --             |
| 合 计    | 2,111,109,663.32 | 577,758,063.03 | 2,322,714,497.04 | 691,397,483.03 |

存货抵押如附注九所述。

### (1) 开发成本

| 项目名称            | 开工时间        | 预计竣工时间      | 预计总投资（万元） | 账 面 成 本          |                  | 跌价准备<br>期末余额   |
|-----------------|-------------|-------------|-----------|------------------|------------------|----------------|
|                 |             |             |           | 期初余额             | 期末余额             |                |
| 日升、日辉阁          | 2000 年 9 月  |             | 2,530.00  | 14,657,281.18    | --               | --             |
| 美国土地 *1         |             |             |           | 122,664,021.00   | 122,635,954.00   | 104,723,917.00 |
| 怡泰中心            | 1993 年 4 月  |             | 53,172.52 | 465,173,367.77   | 478,638,119.10   | 273,628,246.00 |
| 国兴大厦 *2         | 1994 年 8 月  |             |           | 166,109,047.00   | 166,109,047.00   | 69,907,107.00  |
| 泥岗星湖花园三期        | 1994 年 5 月  | 2004 年 11 月 | 23,000.00 | 73,301,630.63    | 46,933,616.33    | --             |
| 碧桐海苑            | 1994 年 9 月  | 2005 年 3 月  | 10,000.00 | 27,016,703.43    | 34,021,284.83    | 8,400,000.00   |
| 翠沁阁             | 2000 年 6 月  | 2004 年 1 月  | 12,390.00 | 92,137,183.98    | 118,593,809.17   | --             |
| 汕头金叶岛<br>五-九期别墅 | 2002 年 12 月 | 2007 年 12 月 | 14,000.00 | 92,060,900.10    | 93,138,652.86    | --             |
| 沈阳新峰商业广场*3      | 1993 年 9 月  |             | 22,726.00 | 150,888,453.87   | 146,567,739.53   | 71,750,000.00  |
| 武汉第一城 *4        | 1992 年 12 月 |             |           | 205,706,229.72   | --               | --             |
| 合 计             |             |             |           | 1,409,714,818.68 | 1,206,638,222.82 | 528,409,270    |

\* 1 详细情况见附注八.(一)4； \* 2 详细情况见附注八.(一)1； \* 3 工程大部分已完工，剩余少量安装工程停工； \*4 本期已转让，详见附注五.28\*。

### (2) 开发产品

| 项目名称    | 竣工时间        | 账 面 成 本       |               |               |               | 跌价准备<br>期末余额  |
|---------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         |             | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额          |               |
| 日月阁商铺   | 1998 年 4 月  | 1,254,795.00  | --            | 1,254,795.00  | --            | --            |
| 日明、日丽阁  | 2000 年 11 月 | 1,186,896.00  | 1,438,501.00  | 1,061,750.49  | 1,563,646.51  | --            |
| 日升、日辉阁  | 2003 年 6 月  | --            | 22,746,328.59 | 20,985,265.26 | 1,761,063.33  | --            |
| 华丰/华富大厦 | 2000 年 11 月 | 56,845,554.65 | --            | 20,501,015.48 | 36,344,539.17 | 12,093,396.00 |

|           |          |                |                |                |                |               |
|-----------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 景庭苑       | 1999年5月  | 18,301,321.77  | --             | --             | 18,301,321.77  | 1,400,000.00  |
| 东乐        | 1994年2月  | 29,407,412.12  | --             | 9,601,225.98   | 19,806,186.14  | 4,907,450.51  |
| 锦绣大厦      | 1994年5月  | 27,896,225.71  |                | 1,025,258.23   | 26,870,967.48  | --            |
| 南洋大厦      | 1985年9月  | 42,292,055.34  | 551,770.67     | 42,843,826.01  | --             | --            |
| 湖滨阁       | 2002年3月  | 3,260,393.48   | --             | --             | 3,260,393.48   | --            |
| 泥岗星湖花园二期  | 2003年9月  | --             | 34,863,882.34  | 29,753,630.96  | 5,110,251.38   | --            |
| 汕头金叶岛二期别墅 | 2001年10月 | 9,219,331.02   | 1,312,367.39   | 8,057,500.91   | 2,474,197.50   | --            |
| 汕头金叶岛首期别墅 | 1996年7月  | 4,516,550.75   | 2,902,207.23   | --             | 7,418,757.98   | --            |
| 汕头金叶岛多层公寓 | 1997年9月  | 30,649,228.59  | 4,912,544.24   | 122,665.69     | 35,439,107.14  | --            |
| 汕头金叶岛四期别墅 | 2002年12月 | 18,318,363.64  | (2,186,745.15) | 5,597,356.34   | 10,534,262.15  | --            |
| 汕头金叶岛三期别墅 | 2002年12月 | 15,610,567.09  | 12,508,423.42  | 14,716,983.15  | 13,402,007.36  | --            |
| 黄埔新邨一期    | 1994年10月 | 1,742,213.29   | 330,620.00     | 191,158.00     | 1,881,675.29   | --            |
| 北京新峰大厦    | 2001年1月  | --             | 40,440,059.23  | --             | 40,440,059.23  | --            |
| 合计        |          | 260,500,908.45 | 119,819,958.96 | 155,712,431.50 | 224,608,435.91 | 18,400,846.51 |

### （3）出租开发产品

| 项目名称     | 账面成本          |               |            |               | 跌价准备<br>期末余额 |
|----------|---------------|---------------|------------|---------------|--------------|
|          | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少       | 期末余额          |              |
| 湖滨新村     | 414,032.57    | --            | 17,087.28  | 396,945.29    | --           |
| 翠华花园     | 2,524,170.16  | --            | 562,585.68 | 1,961,584.48  | --           |
| 国际商业大厦   | 3,349,766.86  | --            | 174,357.36 | 3,175,409.50  | --           |
| 房地产大厦 *1 | 2,340,345.25  | 14,132,497.77 | 87,829.68  | 16,385,013.34 | --           |
| 金城大厦     | 8,097,547.26  | --            | 400,014.45 | 7,697,532.81  | --           |
| 翠竹苑      | 422,811.36    | --            | 422,811.36 | --            | --           |
| 翠田工业村    | 20,088,943.20 | --            | 554,457.00 | 19,534,486.20 | --           |
| 诗宁别墅     | 484,982.82    | --            | --         | 484,982.82    | --           |
| 湖心大厦     | 195,240.12    | --            | --         | 195,240.12    | --           |
| 文锦花园     | 5,031,995.06  | --            | 206,425.92 | 4,825,569.14  | --           |
| 东湖丽苑     | 831,895.48    | --            | 21,813.36  | 810,082.12    | --           |
| 文锦大厦     | 1,844,755.82  | --            | 3,124.00   | 1,841,631.82  | --           |
| 湖景大厦 *1  | 12,104,124.28 | 3,333,223.40  | 239,271.60 | 15,198,076.08 | --           |

|            |                |               |               |                |               |
|------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 兴业大厦       | 1,575,945.18   | --            | 61,292.00     | 1,514,653.18   | --            |
| 宝安商场       | 3,140,508.16   | --            | 104,678.52    | 3,035,829.64   | --            |
| 深房广场 *2    | 423,081,830.79 | 2,528,983.81  | 15,707,991.31 | 409,902,823.29 | 30,115,000.00 |
| 海燕大厦 *1    | 1,079,284.72   | 25,570,287.73 | 15,497,222.00 | 11,152,350.45  | --            |
| 华民大厦       | 3,197,933.20   | --            | --            | 3,197,933.20   | --            |
| 罗湖大厦东座办公楼* | 4,443,036.61   | --            | 4,443,036.61  | --             | --            |
| 友谊停车场 *1   | 62,248,588.71  | 19,234,961.70 | 2,223,163.92  | 79,260,386.49  | --            |
| 深房广场五六楼    | 59,443,088.85  | --            | 1,665,325.37  | 57,777,763.48  | --            |
| 合计         | 615,940,826.46 | 64,799,954.41 | 42,392,487.42 | 638,348,293.45 | 30,115,000.00 |

\*1、其中增加项合计 62,270,970.60 元，均系从固定资产转入；

\*2、其中增加项系购入深房广场房产。

#### （4） 存货跌价准备

| 项目名称     | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少           | 期末余额           |
|----------|----------------|------|----------------|----------------|
| 过期商品     | 832,946.52     | --   | --             | 832,946.52     |
| 沈阳新峰商业广场 | 71,750,000.00  | --   | --             | 71,750,000.00  |
| 武汉第一城    | 113,639,420.00 | --   | 113,639,420.00 | --             |
| 怡泰中心     | 273,628,246.00 | --   | --             | 273,628,246.00 |
| 国兴大厦     | 69,907,107.00  | --   | --             | 69,907,107.00  |
| 深房广场     | 30,115,000.00  | --   | --             | 30,115,000.00  |
| 碧桐海苑     | 8,400,000.00   | --   | --             | 8,400,000.00   |
| 美国土地     | 104,723,917.00 | --   | --             | 104,723,917.00 |
| 华丰/华富大厦  | 12,093,396.00  | --   | --             | 12,093,396.00  |
| 东 乐      | 4,907,450.51   | --   | --             | 4,907,450.51   |
| 景庭苑      | 1,400,000.00   | --   | --             | 1,400,000.00   |
| 合 计      | 691,397,483.03 | --   | 113,639,420.00 | 577,758,063.03 |

#### 7、 待摊费用

| 项 目        | 期初余额         | 本期增加         | 本期摊销       | 期末余额         | 结存原因   |
|------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------|
| 预收楼款营业税及附加 | 6,448,305.08 | 1,766,736.75 | --         | 8,215,041.83 | 尚未确认收入 |
| 保险费        | 121,636.17   | 210,113.37   | 244,293.00 | 87,456.54    | 受益期内待摊 |
| 养路费        | 6,300.29     | 35,925.00    | 19,650.00  | 22,575.29    | 受益期内待摊 |
| 押金营业税金及附加  | 69,880.18    | 5,061.70     | --         | 74,941.88    | 尚未确认收入 |

|     |              |              |            |              |        |
|-----|--------------|--------------|------------|--------------|--------|
| 报刊费 | 20,128.74    | 201,679.08   | 29,303.74  | 192,504.08   | 受益期内待摊 |
| 其 他 | --           | 865,298.56   | 548,071.70 | 317,226.86   | 受益期内待摊 |
| 合 计 | 6,666,250.46 | 3,084,814.46 | 841,318.44 | 8,909,746.48 |        |

## 8、长期投资

| 项目         | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少          | 期末余额           |
|------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 长期股权投资*    | 482,718,241.33 | 4,160,188.34 | 73,450,059.33 | 413,428,370.34 |
| 其中：对子公司投资  | 99,902,729.41  | --           | 28,765,660.49 | 71,137,068.92  |
| 对合营公司投资    | 253,226,696.43 | 2,160,775.65 | 43,050,429.92 | 212,337,042.16 |
| 对联营公司投资    | 5,112,396.11   | 1,999,412.69 | --            | 7,111,808.80   |
| 其他股权投资     | 124,476,419.38 | --           | 1,633,968.92  | 122,842,450.46 |
| 长期债权投资**   | 243,914,731.64 | 361,773.31   | --            | 244,276,504.95 |
| 合计         | 726,632,972.97 | 4,521,961.65 | 73,450,059.33 | 657,704,875.29 |
| 减：长期投资减值准备 | 413,968,228.11 |              |               |                |
| ***        |                | 1,076,954.64 | 3,444,107.78  | 411,601,074.97 |
| 长期投资净额     | 312,664,744.86 |              |               | 246,103,800.32 |

### \* 长期股权投资

#### A 股票投资

| 被投资单位名称    | 股份类别 | 股票数量          | 投资比例   | 初始投资成本        | 期末余额          | 期末市价 |
|------------|------|---------------|--------|---------------|---------------|------|
| 吉林制药股份有限公司 | 法人股  | 18,507,500.00 | 13.64% | 16,825,000.00 | 16,825,000.00 | *    |

\* 本公司于 1999 年 7 月 22 日及 2001 年 1 月 5 日与吉林省明日实业有限公司签订股权转让合同及补充协议，本公司将该股票作价 27,762,000.00 元转让给对方，截止期末，本公司已收讫上述股权转让款，因上述股票转让尚未获得相关政府主管部门批准，故本公司未确认上述交易实现，上述股票同等数量的流通股期末市值为 92,167,350.00 元。

## B 其他股权投资

| 被投资单位名称                | 投资期限            | 投 资 金 额        |                 |                 | 期末余额          | 投资比例    | 减值准备          |
|------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|---------------|---------|---------------|
|                        |                 | 初 始<br>投资额     | 本年权<br>益调整      | 累计权<br>益调整      |               |         |               |
| 深圳市新峰房产交<br>易评估有限公司 *1 | 1993.3-2013.3   | 5,140,000.00   | (10,286,521.70) | (4,433,700.53)  | 706,299.47    | 30.00%  | --            |
| 深圳市荣华机电<br>工程有限公司 *2   | 1990.10-2010.10 | 5,475,954.97   | (7,711,403.63)  | (4,225,954.97)  | 1,250,000.00  | 25.00%  | 1,076,954.64  |
| 深圳市房地产<br>综合服务公司       | 1983-1994.8     | 5,958,305.26   | --              | (4,917,554.18)  | 1,040,751.08  | 100.00% | 1,040,751.08  |
| 深圳市深房实<br>业发展公司        | 1993.10-1998.6  | 4,500,000.00   | --              | (1,945,470.91)  | 2,554,529.09  | 100.00% | 2,554,529.09  |
| 深圳市特发房产<br>建筑装修公司      | 1983.3-         | 6,542,164.49   | --              | 1,637,839.14    | 8,180,003.63  | 100.00% | 8,180,003.63  |
| 深圳市联华企<br>业有限公司        | 1983.10-2013.10 | 10,000,000.00  | --              | (10,000,000.00) | --            | 100.00% | --            |
| 深圳市深房集团<br>龙岗开发有限公司    | 1993.5-         | 30,000,000.00  | --              | (30,000,000.00) | --            | 100.00% | --            |
| 北京深房物业管<br>理有限责任公司     | 1997.8-2012.8   | 500,000.00     | --              | (500,000.00)    | --            | 100.00% | --            |
| 澳洲柏克顿<br>有限公司          | 1988.6-         | 906,630.00     | --              | (906,630.00)    | --            | 60.00%  | --            |
| 百立有限公司                 | 1987.9-         | 201,100.00     | --              | (201,100.00)    | --            | 100.00% | --            |
| 加拿大长城（温<br>哥华）有限公司     | 1988-2000.12    | 4,526.25       | --              | (4,526.25)      | --            | 75.00%  | --            |
| 深圳市深房建筑<br>装饰材料公司      | 1989.7-         | 2,680,000.00   | --              | (2,680,000.00)  | --            | 100.00% | --            |
| 广东省封开县联峰<br>水泥制造有限公司   |                 | 121,265,000.00 | --              | (61,910,644.68) | 59,354,355.32 | 90.00%  | 59,354,355.32 |
| DERGETTA CO., LTD      |                 | 7,429.80       | --              | --              | 7,429.80      | 70.00%  | --            |
| 深圳竹园企业有限公司             | 1992.8-2022.8   | 70,153,339.19  | (5,138,139.90)  | 10,973,491.15   | 81,126,830.34 | 合作      | 18,892,047.99 |
| 广州穗新房地产公司              | 1992.7-         | 30,859,106.01  | (37,912,291.03) | (30,859,106.01) | --            | 合作      | --            |
| 深圳市沙头角南天商场             | 1986.7-2006.5   | 2,500,000.00   | --              | 350,618.06      | 2,850,618.06  | 50.00%  | --            |
| 深圳润华汽车贸易公司             | 1992.4-         | 2,000,000.00   | --              | (554,574.44)    | 1,445,425.56  | 50.00%  | 1,445,425.56  |
| 深圳八方通铁路公司              | 1995.1-2025.1   | 10,500,000.00  | --              | --              | 10,500,000.00 | 35.00%  | --            |
| 罗浮山矿泉水饮料公司             |                 |                |                 |                 |               |         |               |
| 罗浮山旅游开发公司              | 1985.1-2002.12  | 9,600,000.00   | --              | --              | 9,600,000.00  | 合作      | 4,800,000.00  |
| 封开杏花宾馆                 | 1990-2016       | 9,455,465.38   | --              | --              | 9,455,465.38  | 合作      | 9,455,465.38  |
| 昆山调峰电<br>力有限公司         |                 | 29,510,979.87  | 2,160,775.65    | 4,765,472.99    | 34,276,452.86 | 50.00%  | --            |
| 江门新江房地<br>产有限公司        |                 | 9,494,754.18   | --              | (655,215.57)    | 8,839,538.61  | 合作      | 912,537.16    |

## B 其他股权投资

| 被投资单位名称 | 投资期限 | 投 资 金 额 | 期末余额 | 投资 | 减值准备 |
|---------|------|---------|------|----|------|
|---------|------|---------|------|----|------|

|                    |               | 初 始<br>投资额     | 本年权<br>益调整      | 累计权<br>益调整       |                | 比例     |                |
|--------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|--------|----------------|
| 西安新峰物业<br>商贸有限公司   |               | 25,473,600.00  | --              | --               | 25,473,600.00  | 合作     | 21,823,177.57  |
| 哈尔滨建峰科<br>技发展公司 *3 |               | 18,799,905.26  | --              | --               | 18,799,905.26  | 合作     | 18,799,905.25  |
| 深圳赛博数码<br>广场有限公司   | 2001.4-2016.4 | 1,800,000.00   | --              | (1,800,000.00)   | --             | 45.00% | --             |
| 云南鲲鹏航空<br>服务有限公司   |               | 4,847,046.11   | 43,113.16       | 43,113.16        | 4,890,159.27   | 25.00% | --             |
| 东益地产有限公司           |               | 265,350.00     | 0.06            | 0.06             | 265,350.06     | 20.00% | --             |
| 广发证券公司             |               | 30,880,000.00  | --              | --               | 30,880,000.00  | 2.00%  | --             |
| 汕头新峰大厦             |               | 69,914,656.83  | (236,619.28)    | (473,238.56)     | 69,441,418.27  |        | 58,547,652.25  |
| 合计                 |               | 529,204,519.69 | (59,081,086.67) | (138,297,181.54) | 390,907,338.15 |        | 216,852,011.01 |

\* 1 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。2002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。本年度，新峰交易所的新老股东已确定股权转让基准日及相关权益归属，本公司已进行了相关账务处理。因此该公司与本公司关系，从控股子公司变更为联营企业。

\* 2 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。本年度，荣华公司的新老股东已完成此项股权转让所涉及的有关资产剥离、移交等事宜，本公司已对此项股权转让进行相应账务处理。因此该公司与本公司关系，从控股子公司变更为联营企业。

\* 3: 详见附注八.(一)2。

### C 股权投资差额

| 被投资单位名称  | 初始金额          | 形成原因 | 摊销<br>期限 | 本期摊<br>销金额   | 期末余额         |
|----------|---------------|------|----------|--------------|--------------|
| 新峰置业有限公司 | 13,973,496.34 | 溢价收购 | 10年      | 1,397,348.64 | 5,696,032.19 |

### \*\* 长期债权投资

| 公司名称                 | 投资成本           | 减值准备           | 账面价值          |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|
| 西安新峰物业商贸有限公司         | 9,030,922.30   | --             | 9,030,922.30  |
| 哈尔滨建峰科技发展公司*1        | 76,801,904.16  | 56,975,108.88  | 19,826,795.28 |
| 广东省封开县联峰<br>水泥制造有限公司 | 126,302,983.47 | 115,368,211.84 | 10,934,771.63 |
| 云南鲲鹏航空服务有限公司         | 1,071,615.23   | --             | 1,071,615.23  |

|                  |                |                |               |
|------------------|----------------|----------------|---------------|
| 东益地产有限公司         | 31,047,002.66  | 22,405,743.24  | 8,641,259.42  |
| DERGETTA CO. LTD | 22,077.13      | --             | 22,077.13     |
| 合计               | 244,276,504.95 | 194,749,063.96 | 49,527,440.99 |

\* 1: 详见附注八.(一)2。

### \*\*\* 长期投资减值准备

| 项目        | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额           |
|-----------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 长期股权投资    | 219,219,164.15 | 1,076,954.64 | 3,444,107.78 | 216,852,011.01 |
| 其中：对子公司投资 | 74,573,746.90  | --           | 3,444,107.78 | 71,129,639.12  |
| *1        | 0              |              |              | 2              |
| 对合营公司投资   | 86,097,765.00  | --           | --           | 86,097,765.00  |
|           | 0              |              |              | 0              |
| 对联营公司投资   |                |              |              |                |
| *1        | --             | 1,076,954.64 | --           | 1,076,954.64   |
| 其他股权投资    | 58,547,652.25  | --           | --           | 58,547,652.25  |
| 长期债权投资    | 194,749,063.96 | --           | --           | 194,749,063.96 |
| 合计        | 413,968,228.11 | 1,076,954.64 | 3,444,107.78 | 411,601,074.97 |

\*1: 如附注五.8B\*2所述，深圳市荣华机电工程有限公司与本公司关系，从控股子公司变更为联营企业。本公司相应进行账务处理，包括转销部分减值准备。

## 9、固定资产及累计折旧

| 固定资产类别      | 期初余额           | 合并报表范围<br>变化转入*1 | 本期增加          | 本期减少*2         | 期末余额           |
|-------------|----------------|------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>原 值</b>  |                |                  |               |                |                |
| 房屋建筑物       | 450,452,594.36 | 303,514.11       | 7,369,823.56  | 96,642,105.56  | 361,483,826.47 |
| 运输工具        | 31,618,899.95  | 1,151,165.00     | 1,780,791.00  | 13,996,614.40  | 20,554,241.55  |
| 机器设备        | 58,250,403.07  | --               | --            | 1,271,936.78   | 56,978,466.29  |
| 电子设备及其他     | 51,483,202.03  | 538,385.33       | 2,187,071.69  | 1,171,257.97   | 53,037,401.08  |
| 合 计         | 591,805,099.41 | 1,993,064.44     | 11,337,686.25 | 113,081,914.71 | 492,053,935.39 |
| <b>累计折旧</b> |                |                  |               |                |                |
| 房屋建筑物       | 154,026,144.63 | 261,338.40       | 20,091,649.14 | 31,083,649.62  | 143,295,482.55 |

|                  |                       |              |               |               |                       |
|------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------|
| 运输工具             | 24,598,251.40         | 1,082,927.90 | 1,960,191.69  | 11,993,007.56 | 15,648,363.43         |
| 机器设备             | 17,281,445.32         | --           | 778,608.30    | 488,408.39    | 17,571,645.23         |
| 电子设备及其他          | 22,718,013.78         | 420,627.94   | 1,587,771.19  | 1,043,033.62  | 23,683,319.29         |
| 合 计              | 218,623,855.13        | 1,764,894.24 | 24,418,220.32 | 44,608,099.19 | 200,198,810.50        |
| <b>净 值</b>       | <b>373,181,244.28</b> |              |               |               | <b>291,855,124.89</b> |
| 减：固定资产<br>减值准备*3 | 1,444,668.90          |              |               |               | 1,444,668.90          |
| <b>净 额</b>       | <b>371,736,575.38</b> |              |               |               | <b>290,410,455.99</b> |

\* 1 本期转入，系如附注四.4 所述，由于合并范围增加而转入相应公司之期初固定资产余额。

\* 2 本期转入存货的净值金额为 62,270,970.60 元，如附注五.6（3）所述。

固定资产抵押详见附注九。

\* 3 固定资产减值准备

| 类别      | 期初余额         | 本期增加 | 本期转出 | 本期减少 | 期末余额         |
|---------|--------------|------|------|------|--------------|
| 房屋建筑物   | 1,312,940.94 | --   | --   | --   | 1,312,940.94 |
| 运输工具    | 48,134.41    | --   | --   | --   | 48,134.41    |
| 机器设备    | 67,587.58    | --   | --   | --   | 67,587.58    |
| 电子设备及其他 | 16,005.97    | --   | --   | --   | 16,005.97    |
| 合 计     | 1,444,668.90 | --   | --   | --   | 1,444,668.90 |

## 10、 在建工程

| 工程名称   | 预算数<br>(万元) | 期初余额          | 本 期<br>增加额 | 本期转入<br>固定资产 | 其 他<br>减少额 | 期末余额          | 资金<br>来源 | 工程投入占<br>预算比例 |
|--------|-------------|---------------|------------|--------------|------------|---------------|----------|---------------|
| 竹园公寓*  | 2840        | 38,256,853.49 | --         | --           | --         | 38,256,853.49 | 自筹       | 已超支           |
| 减:减值准备 |             | --            |            |              |            | --            |          |               |
| 净 额    |             | 38,256,853.49 |            |              |            | 38,256,853.49 |          |               |

\* 详见附注八.(一) 3。

## 11、 无形资产

| 类 别            | 取得<br>方式 | 原值            | 期初余额          | 本期增加额         | 本期<br>转出 | 本期摊销额        | 累计摊销额        | 期末余额          | 剩余摊<br>销年限 |
|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|----------|--------------|--------------|---------------|------------|
| 汕头金叶岛<br>土地使用权 | 购置       | 63,052,791.06 | 46,921,546.49 | 14,603,974.12 | --       | 771,083.49   | 2,298,353.94 | 60,754,437.12 | 60 年       |
| 出租小汽车<br>营运牌照  | 购置       | 4,600,000.00  | 1,305,363.00  | --            | --       | 712,800.00   | 4,007,437.00 | 592,563.00    | 4 年        |
| 软件             | 购置       | 200,582.60    | 155,074.46    | --            | --       | 40,121.52    | 85,629.66    | 114,952.94    | 2 年        |
| 合 计            |          |               | 48,381,983.95 | 14,603,974.12 | --       | 1,524,005.01 | 6,391,420.60 | 61,461,953.06 |            |
| 减:减值准备 *       |          |               | 4,170,147.33  |               |          |              |              | 4,170,147.33  |            |
| 净 额            |          |               | 44,211,836.62 |               |          |              |              | 57,291,805.73 |            |

**\* 无形资产减值准备**

| 项 目            | 期初余额         | 本期增加 | 本期转出 | 本期减少 | 期末余额         |
|----------------|--------------|------|------|------|--------------|
| 汕头金叶岛<br>土地使用权 | 4,170,147.33 | --   | --   | --   | 4,170,147.33 |

**12、 长期待摊费用**

| 项 目  | 原 始<br>发生额    | 期初余额         | 本期增加额        | 本期摊销额        | 累计摊销额        | 期末余额         |
|------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 装修费  | 5,487,393.03  | 3,613,419.01 | 1,200,329.53 | 1,633,633.11 | 2,307,277.60 | 3,180,115.43 |
| 临时建筑 | 3,905,175.22  | 2,384,750.22 | 20,425.00    | 750,000.00   | 2,250,000.00 | 1,655,175.22 |
| 其他   | 912,769.33    | 585,430.57   | 75,643.14    | 108,808.42   | 360,504.04   | 552,265.29   |
| 合 计  | 10,305,337.58 | 6,583,599.80 | 1,296,397.67 | 2,492,441.53 | 4,917,781.64 | 5,387,555.94 |

**13、 短期借款**

| 借款条件<br>及币种 | 月利率           | 2003.12.31     |                | 2002.12.31     |                |
|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             |               | 原币             | 折人民币           | 原币             | 折人民币           |
| 抵 押 借       |               |                |                |                |                |
| 款:          |               |                |                |                |                |
| 人民币         | 3.78‰-6.3‰    | 396,920,060.00 | 396,920,060.00 | 463,000,000.00 | 463,000,000.00 |
| 美 元         | 2.8125‰       | 2,900,000.00   | 24,006,490.00  | 4,900,000.00   | 40,562,690.00  |
| 港 币         | 4.425‰        | 137,000,000.00 | 145,411,800.00 | 144,500,000.00 | 168,372,300.00 |
| 保证借         |               |                |                |                |                |
| 款:          |               |                |                |                |                |
| 人民币         | 3.85‰-4.8675‰ | 101,881,693.81 | 101,881,693.81 | 125,552,877.10 | 125,552,877.10 |
| 英 镑         | 3.53‰         | 121,267.20     | 1,002,273.41   | --             | --             |
| 合计          |               |                | 669,222,317.22 |                | 797,487,867.10 |

其中：已逾期的借款

| 贷款单位   | 金额               | 贷款利率  | 贷款资金用途  | 预计还款期  |
|--------|------------------|-------|---------|--------|
| 农行沈河支行 | RMB13,140,000.00 | 5.85‰ | 商品房开发贷款 | 尚在协商展期 |

**14、 应付账款**

本公司无三年以上的大额应付账款。应付账款本期期末余额中无应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项，应付其他关联单位款项详见附注七.3。

**15、 预收账款**

| 账龄 | 2003.12.31 |    | 2002.12.31 |    |
|----|------------|----|------------|----|
|    | 金额         | 比例 | 金额         | 比例 |

|      |                |        |              |        |
|------|----------------|--------|--------------|--------|
|      | 116,057,739.   | 55.12% | 87,390,237.5 | 45.77% |
| 1年以内 | 35             |        | 5            |        |
|      | 12,594,946.32  | 5.98%  | 27,950,685.7 | 14.64% |
| 1-2年 |                |        | 1            |        |
|      | 26,049,733.40  | 12.37% | 61,256,884.6 | 32.09% |
| 2-3年 |                |        | 8            |        |
|      | 55,852,312.33  | 26.53% | 14,314,910.2 | 7.50%  |
| 3年以上 |                |        | 7            |        |
|      | 210,554,731.40 | 100    | 190,912,718. | 100    |
| 合计   |                |        | 21           |        |

超过一年以上的大额预收账款结存的主要原因在于预售的楼宇尚未办妥验收手续，预收账款未结转收入。

#### 本期主要预收房款：

| 项目名称            | 期初余额           | 期末余额           | 预计竣工时间 | 预售比例   |
|-----------------|----------------|----------------|--------|--------|
| 怡泰中心            | 72,970,092.40  | 72,970,092.40  | 已竣工    | 21.44% |
| 泥岗星湖花园二期        | 37,330,595.81  | 6,559,712.92   | 已竣工    | 81.29% |
| 翠沁阁             | --             | 82,876,918.10  | 已竣工    | 82.87% |
| 汕头金叶岛国际花园一、三、四期 | 22,723,212.60  | 10,095,938.74  | 已竣工    | 61.03% |
| 沈阳新峰商业广场        | 3,430,346.00   | 1,950,064.00   | 2005年  | 1.18%  |
| 小计              | 136,454,246.81 | 174,452,726.16 |        |        |

#### 16、应交税金

| 税 种     | 2003. 12. 31   | 2002.12.31     |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | (318,510.93)   | (1,548,380.38) |
| 营业税金及附加 | 5,795,532.77   | 4,129,868.69   |
| 企业所得税   | (2,411,982.62) | (222,619.92)   |
| 个人所得税   | 236,495.29     | 964,949.62     |
| 房产税     | 515,406.73     | 2,591,608.76   |
| 其 他     | 194,546.49     | 7,226.87       |
| 合 计     | 4,011,487.73   | 5,922,653.64   |

#### 17、其他应付款

大额其他应付款如下：

| 债权人           | 金额            | 帐龄   | 款项性质或内容      | 未偿还<br>原 因 | 期后是<br>否偿还 |
|---------------|---------------|------|--------------|------------|------------|
| 深圳市建设投资控股有限公司 | 50,000,000.00 | 三年以上 | 借款及国有股配股准备金  | *1         | 否          |
| 国兴大厦暂收款       | 46,365,000.00 | 三年以上 | 暂收楼款         | *2         | 否          |
| 业主及租户押金往来金等   | 26,612,184.34 | 历年形成 | 押金及往来款       | 未结算        | 否          |
| 吉林省明日实业有限公司   | 27,762,000.00 | 三年以上 | 吉林制药法人股股权转让款 | *3         | 否          |

\*1 应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

\*2 详见附注八.(一)1。

\*3 详见附注五.8A。

应付其他关联单位款项详见附注七.3。

## 18、预提费用

| 项 目     | 2003. 12. 31  | 2002.12.31    |
|---------|---------------|---------------|
| 诉讼及仲裁损失 | 53,391,450.72 | 51,022,447.72 |
| 工程配套款   | 30,913,703.43 | 39,043,376.62 |
| 利 息     | 1,665,884.93  | 6,677,323.16  |
| 水电费     | 1,356,569.42  | 726,220.13    |
| 土地使用费   | 544,445.34    | 544,445.34    |
| 其 他     | 689,841.27    | 675,788.00    |
| 合 计     | 88,561,895.11 | 98,689,600.97 |

## 19、一年内到期的长期负债

| 项 目         | 2003.12.31   | 2002.12.31    |
|-------------|--------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款* | 7,784,946.52 | 37,274,347.05 |

### 一年内到期的长期借款

| 借款单位     | 借款类别 | 月利率    | 币种  | 原币           | 折本位币         |
|----------|------|--------|-----|--------------|--------------|
| 南洋商业银行** | 抵押   | 9.375‰ | HKD | 7,334,601.96 | 7,784,946.52 |

\*\* 已于期后偿还。

## 20、长期借款

| 借款条件 |        | 借款                  | 2003.12.31    |               | 2002.12.31 |      |
|------|--------|---------------------|---------------|---------------|------------|------|
| 及币种  | 月利率%   | 期限                  | 原 币           | 折人民币          | 原 币        | 折人民币 |
| 抵押借  |        |                     |               |               |            |      |
| 款：   |        |                     |               |               |            |      |
| 人民币  | 5.2613 | 2003.1.15-2006.1.05 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | --         | --   |
| 人民币  | 5.2813 | 2003.1.07-2005.1.06 | 15,000,000.00 | 15,000,000.00 | --         | --   |
| 合计   |        |                     |               | 35,000,000.00 |            | --   |

## 21、长期应付款

| 债权人                   | 币种  | 原币           | 折人民币          |
|-----------------------|-----|--------------|---------------|
| Autoncourt Co.,Ltd    | 港币  | 8,122,500.00 | 8,621,221.50  |
| Heykar Investment Ltd | 港币  | 4,021,250.00 | 4,268,154.75  |
| 物业管理维修基金              | 人民币 | 5,182,204.29 | 5,182,204.29  |
| 合 计                   |     |              | 18,071,580.54 |

## 22、其他长期负债

| 项 目     | 2003.12.31 | 2002.12.31   |
|---------|------------|--------------|
| 待转销汇兑收益 | 515,100.00 | 1,030,200.00 |

## 23、股 本

| 项 目             | 期初余额           | 本期增（减）变动 |    |    |            |    |    | 期末余额           |
|-----------------|----------------|----------|----|----|------------|----|----|----------------|
|                 |                | 增发       | 配股 | 送股 | 公积金<br>转 股 | 其他 | 小计 |                |
| 一、尚未流通股         |                |          |    |    |            |    |    |                |
| 发起人股份           | 743,820,000.00 | --       | -- | -- | --         | -- | -- | 743,820,000.00 |
| 其中:             |                |          |    |    |            |    |    |                |
| 国家股             | 743,820,000.00 | --       | -- | -- | --         | -- | -- | 743,820,000.00 |
| 尚未流通股份合计        | 743,820,000.00 | --       | -- | -- | --         | -- | -- | 743,820,000.00 |
| 二、已流通股份         |                |          |    |    |            |    |    |                |
| 境内上市的<br>人民币普通股 | 147,840,000.00 | --       | -- | -- | --         | -- | -- | 147,840,000.00 |

|          |                  |    |    |    |    |    |                  |
|----------|------------------|----|----|----|----|----|------------------|
| 境内上市的外资股 | 120,000,000.00   | -- | -- | -- | -- | -- | 120,000,000.00   |
| 已流通股份合计  | 267,840,000.00   | -- | -- | -- | -- | -- | 267,840,000.00   |
| 三、股份总数   | 1,011,660,000.00 | -- | -- | -- | -- | -- | 1,011,660,000.00 |

## 24、资本公积

| 项目     | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|--------------|------|----------------|
| 股本溢价   | 557,433,036.93 | --           | --   | 557,433,036.93 |
| 资产评估增值 | 293,136,904.90 | --           | --   | 293,136,904.90 |
| 债务重组收益 | 10,870,200.00  | --           | --   | 10,870,200.00  |
| 股权投资准备 | 248,968.65     | 1,226,514.22 | --   | 1,475,482.87   |
| 其 他*   | 93,742,251.23  | --           | --   | 93,742,251.23  |
| 合 计    | 955,431,361.71 | 1,226,514.22 | --   | 956,657,875.93 |

\* 系经确定无须再缴纳的土地增值费转入数，详见附注二.21。

## 25、盈余公积

| 项 目    | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 3,316,260.76   | --   | --   | 3,316,260.76   |
| 任意盈余公积 | --             | --   | --   | --             |
| 小 计    | 3,316,260.76   | --   | --   | 3,316,260.76   |
| 法定公益金  | 115,594,426.18 | --   | --   | 115,594,426.18 |
| 合 计    | 118,910,686.94 | --   | --   | 118,910,686.94 |

## 26、未分配利润

|            | 2003. 12. 31     | 2002. 12. 31     |
|------------|------------------|------------------|
| 净利润        | 11,351,725.49    | 14,044,057.06    |
| 加：期初未分配利润  | (927,940,038.50) | (941,984,095.56) |
| 减：提取法定盈余公积 | --               | --               |
| 提取公益金      | --               | --               |
| 提取任意盈余公积金  | --               | --               |
| 分配股利       | --               | --               |
| 期末余额       | (916,588,313.01) | (927,940,038.50) |

本公司本期实现净利润 11,351,725.49 元，加期初未分配利润-927,940,038.50 元，可供分配利润-916,588,313.01 元，故本公司本期无利润分配计划。

## 27、主营业务收入及成本

### 分行业信息

| 行 业    | 营业收入           |                | 营业成本           |                | 营业毛利            |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|        | 2003 年         | 2002 年         | 2003 年         | 2002 年         | 2003 年          | 2002 年         |
| 房地产开发  | 324,939,204.42 | 218,666,854.34 | 217,504,777.08 | 163,795,154.91 | 107,434,427.34  | 54,871,699.43  |
| 房屋租赁收入 | 82,643,276.95  | 91,246,445.62  | 27,335,775.02  | 32,453,744.99  | 55,307,501.93   | 58,792,700.63  |
| 建筑施工安装 | 92,777,723.35  | 73,147,158.43  | 83,084,763.59  | 64,070,801.35  | 9,692,959.76    | 9,076,357.08   |
| 物业管理   | 64,341,831.57  | 62,322,291.49  | 58,055,974.55  | 57,559,536.93  | 6,285,857.02    | 4,762,754.56   |
| 旅游酒店   | 11,993,595.37  | 17,527,905.98  | 13,562,670.34  | 14,009,990.78  | (1,569,074.97)  | 3,517,915.20   |
| 餐饮服务   |                |                |                |                |                 |                |
| 商品流通   | 409,822,827.62 | 299,417,848.86 | 395,803,174.47 | 283,626,745.47 | 14,019,653.15   | 15,791,103.39  |
| 其 他    | 10,921,001.18  | 12,518,977.38  | 3,728,866.96   | 3,506,018.71   | 7,192,134.22    | 9,012,958.67   |
| 内部抵销   | 35,055,907.42  | 26,795,389.12  | 52,495,258.28  | 24,029,640.97  | (17,439,350.86) | 2,765,748.15   |
| 合 计    | 962,383,553.04 | 748,052,092.98 | 746,580,743.73 | 594,992,352.17 | 215,802,809.31  | 153,059,740.81 |

### 分地域信息

| 项 目  | 营业收入          |                | 营业成本          |               | 营业毛利            |               |
|------|---------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|      | 2003 年        | 2002 年         | 2003 年        | 2002 年        | 2003 年          | 2002 年        |
|      | 989,381,294.1 |                | 793,259,810.3 | 617,356,667.7 |                 | 153,509,419.6 |
| 境 内  | 7             | 770,866,087.43 | 0             | 7             | 196,121,483.87  | 6             |
| 境 外  | 8,058,166.29  | 3,981,394.67   | 5,816,191.71  | 1,665,325.37  | 2,241,974.58    | 2,316,069.30  |
| 内部抵销 | 35,055,907.42 | 26,795,389.12  | 52,495,258.28 | 24,029,640.97 | (17,439,350.86) | 2,765,748.15  |
| 合 计  | 962,383,553.0 |                | 746,580,743.7 | 594,992,352.1 |                 | 153,059,740.8 |
|      | 4             | 748,052,092.98 | 3             | 7             | 215,802,809.31  | 1             |

本期收入前五位客户销售额合计 169,197,758.76 元，占全部收入的 17.58%。

## 28、其他业务利润

| 项 目           | 其他业务收入         |               | 其他业务支出         |              | 其他业务税金       |            | 其他业务利润        |               |
|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|               | 2003 年         | 2002 年        | 2003 年         | 2002 年       | 2003 年       | 2002 年     | 2003 年        | 2002 年        |
| 房租及水电管理费      | 10,118,309.54  | 18,299,184.14 | 4,197,595.61   | 3,063,574.34 | 268,822.07   | 741,072.94 | 5,651,891.86  | 14,494,536.86 |
| 承包费           | 775,117.61     | 3,930,935.50  | --             | --           | --           | 125,282.33 | 775,117.61    | 3,805,653.17  |
| 武汉项目<br>土地转让* | 150,000,000.00 | --            | 146,114,591.29 | --           | 2,224,800.00 | --         | 1,660,608.71  | --            |
| 其 他           | 2,985,704.68   | 1,116,808.90  | --             | 88,346.29    | 294,031.81   | 47,344.17  | 2,691,672.87  | 981,118.44    |
| 合 计           | 163,879,131.83 | 23,346,928.54 | 150,312,186.9  | 3,151,920.63 | 2,787,653.8  | 913,699.44 | 10,779,291.05 | 19,281,308.47 |

|  |  |   |   |  |  |  |  |
|--|--|---|---|--|--|--|--|
|  |  | 0 | 8 |  |  |  |  |
|--|--|---|---|--|--|--|--|

\* 武汉项目土地转让：系本公司之持股 55%的子公司新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司将该公司拥有的土地使用权，面积共计 33933 平方米，由武汉市土地整理储备供应中心收回。该中心给与该公司的土地补偿费 150,000,000.00 元，该土地在该公司的原账面余额 227,831,649.72 元，已计提存货跌价损失准备 113,639,420.00 元，支付相关销售费用 31,922,361.57 元，支付相关税金 2,224,800.00 元。

## 29、财务费用

| 项 目    | 2003 年        | 2002 年         |
|--------|---------------|----------------|
| 利息支出   | 51,828,162.13 | 107,647,233.71 |
| 减：利息收入 | 6,414,070.52  | 10,629,350.33  |
| 汇兑损失   | 788,318.91    | 935,234.46     |
| 减：汇兑收益 | 1,045,518.21  | 1,374,142.01   |
| 其 他    | 138,390.48    | 487,097.00     |
| 合 计    | 45,295,282.79 | 97,066,072.83  |

本期财务费用较上期减少 53.34%，其主要原因系本期较上期的借款占用资金金额和时间减少及借款利率降低所致。借款利率降低包括已偿还历史遗留的高利率借款和本期经与银行协商降低部分现存借款利率。

## 30、投资收益

| 项 目                | 2003年           | 2002年           |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 股票投资收益             | 60,745.03       | 56,241.98       |
| 债权投资收益             | --              | 12,265,830.56   |
| 联营或合营企业分配来的利润      | 25,803,352.81   | --              |
| 年末调整的被投资公司权益净增减的金额 | (3,977,837.41)  | (40,423,202.93) |
| 股权投资差额摊销           | (1,397,348.64)  | (1,397,348.64)  |
| 股权投资转让收益*          | (10,113,136.66) | 180,342,548.95  |
| 计提长期投资减值准备         | --              | (351,847.82)    |
| 其他投资收益             | --              | 5,384,530.86    |
| 合 计                | 10,375,775.13   | 155,876,752.96  |

\* 本年数系本公司转让子公司--深圳深房（集团）上海房地产开发公司的全部权益的损失。

## 31、补贴收入

| 项 目     | 2003 年     | 2002 年 |
|---------|------------|--------|
| 旅游局非典补贴 | 187,636.00 | --     |

**32、 营业外收入**

| 项目        | 2003 年       | 2002 年       |
|-----------|--------------|--------------|
| 违约金收入     | 90,855.02    | 2,719,481.58 |
| 罚款收入      | 2,400.00     | 28,113.20    |
| 处置固定资产净收益 | 589,187.67   | 186,482.97   |
| 其他        | 536,895.72   | 330,376.57   |
| 合计        | 1,219,338.41 | 3,264,454.32 |

**33、 营业外支出**

| 项 目       | 2003 年       | 2002 年       |
|-----------|--------------|--------------|
| 违约金及罚款支出  | 1,125,846.58 | 2,747,546.27 |
| 诉讼仲裁赔偿损失  | 46,522.52    | 948,026.29   |
| 处置固定资产净损失 | 75,311.46    | 47,480.05    |
| 捐赠支出      | 50,000.00    | 44,000.00    |
| 其 他       | 401,651.00   | 99,062.74    |
| 合 计       | 1,699,331.56 | 3,886,115.35 |

**34、 收到的其他与经营活动有关的现金**

| 项 目      | 2003 年         |
|----------|----------------|
| 其他货币资金增加 | 58,871,374.03  |
| 关联公司往来   | 23,987,396.36  |
| 保证金      | 20,921,842.00  |
| 外部企业往来   | 7,786,778.15   |
| 利息收入     | 4,108,022.08   |
| 代收水电费    | 3,489,587.50   |
| 维修基金     | 3,449,994.29   |
| 违约金收入    | 2,486,142.66   |
| 押 金      | 1,573,432.83   |
| 其 他      | 13,995,772.28  |
| 合 计      | 140,677,342.18 |

**35、 支付的其他与经营活动有关的现金**

| 项 目    | 2003 年        |
|--------|---------------|
| 保证金    | 19,692,233.63 |
| 关联公司往来 | 16,380,000.00 |
| 律师费    | 11,340,351.33 |

|        |                |
|--------|----------------|
| 维修费    | 7,399,687.65   |
| 代理费    | 5,977,925.94   |
| 诉讼费    | 5,445,837.41   |
| 业务招待费  | 5,265,977.09   |
| 办公费    | 4,295,468.18   |
| 手续费    | 3,943,694.79   |
| 广告费    | 2,355,150.89   |
| 保险费    | 2,224,808.89   |
| 差旅费    | 1,748,317.05   |
| 审计费    | 1,242,822.91   |
| 运输费    | 1,209,174.69   |
| 外部企业往来 | 1,171,824.59   |
| 汽车费用   | 1,053,177.17   |
| 租 金    | 1,008,136.30   |
| 劳务费    | 1,007,916.47   |
| 水电费    | 982,422.88     |
| 违约金    | 886,900.00     |
| 土地使用费  | 824,592.28     |
| 物料消耗   | 695,603.65     |
| 咨询费    | 547,950.00     |
| 其 他    | 7,873,670.13   |
| 合 计    | 104,573,643.92 |

### 36、现金和现金等价物调节表

| 项 目            | 2003.12.31     | 2002.12.31     |
|----------------|----------------|----------------|
| 货币资金余额（附注五.1-） | 262,808,561.34 | 249,340,886.37 |
| 减：其他货币资金       | 87,621,454.39  | 146,492,828.42 |
| 现金及现金等价物       | 175,187,106.95 | 102,848,057.95 |

## 六、 母公司财务报表主要项目附注

### 1、 应收账款

| 账龄   | 2003.12.31    |       |            | 2002.12.31    |       |      |
|------|---------------|-------|------------|---------------|-------|------|
|      | 金额            | 比例%   | 坏账准备       | 金额            | 比例%   | 坏账准备 |
| 1年以内 | 98,369,881.05 | 86.74 | 983,698.81 | 49,614,194.29 | 76.84 | --   |
| 1-2年 | 1,345,328.25  | 1.19  | 13,453.28  | 1,333,043.50  | 2.06  | --   |
| 2-3年 | 1,345,328.25  | 1.19  | 13,453.28  | 1,301,933.50  | 2.02  | --   |
| 3年以上 | 12,345,328.25 | 10.88 | 123,483.29 | 12,317,488.50 | 19.08 | --   |

|    |                |     |              |               |     |    |
|----|----------------|-----|--------------|---------------|-----|----|
| 合计 | 113,405,865.80 | 100 | 1,134,088.66 | 64,566,659.79 | 100 | -- |
|----|----------------|-----|--------------|---------------|-----|----|

## 2、其他应收款

| 账龄    | 2003. 12. 31     |       |                | 2002. 12. 31     |       |                |
|-------|------------------|-------|----------------|------------------|-------|----------------|
|       | 金额               | 比例%   | 坏账准备           | 金额               | 比例%   | 坏账准备           |
| 1 年以内 | 99,400,106.20    | 6.33  | 11,630,070.23  | 61,281,401.12    | 3.40  | --             |
| 1-2 年 | 59,673,204.97    | 3.80  | 22,880,838.94  | 231,893,202.28   | 12.87 | 36,729,160.36  |
| 2-3 年 | 128,013,160.56   | 8.15  | 22,676,774.32  | 117,195,645.72   | 6.50  | --             |
| 3 年以上 | 1,283,095,746.46 | 81.72 | 765,797,259.97 | 1,391,897,275.04 | 77.23 | 890,699,552.57 |
| 合计    | 1,570,182,218.19 | 100   | 822,984,943.46 | 1,802,267,524.16 | 100   | 927,428,712.93 |

## 3、存 货

| 项 目    | 2003. 12. 31     |                | 2002. 12. 31     |                |
|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|        | 金 额              | 跌价准备           | 金额               | 跌价准备           |
| 开发成本   | 849,432,105.80   | 351,935,353.00 | 825,343,924.33   | 351,935,353.00 |
| 开发产品   | 109,693,659.42   | 18,400,846.51  | 183,498,093.24   | 18,400,846.51  |
| 出租开发产品 | 580,570,529.97   | 30,115,000.00  | 556,497,737.61   | 30,115,000.00  |
| 合计     | 1,539,696,295.19 | 400,451,199.51 | 1,565,339,755.18 | 400,451,199.51 |

## 4、长期投资

| 项目           | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额           |
|--------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 长期股权投资*      | 479,837,089.91 | 14,211,908.09 | 65,627,108.27 | 428,421,889.73 |
|              | 242,312,584.9  |               |               |                |
| 其中：对子公司投资    | 9              | 12,255,608.62 | 41,918,300.45 | 212,649,893.16 |
| 对合营公司投资      | 113,048,085.54 | --            | 22,074,838.90 | 90,973,246.64  |
| 对联营公司投资      | --             | 1,956,299.47  | --            | 1,956,299.47   |
| 其他股权投资       | 124,476,419.38 | --            | 1,633,968.92  | 122,842,450.46 |
| 长期债权投资       | --             | --            | --            | --             |
| 合 计          | 479,837,089.91 | 14,211,908.09 | 65,627,108.27 | 428,421,889.73 |
| 减：长期投资减值准备** | 118,329,188.85 | 1,076,954.64  | 3,444,107.78  | 115,962,035.71 |
| 长期投资净额       | 361,507,901.06 |               |               | 312,459,854.02 |

### \* 长期股权投资

#### A. 股票投资

| 被投资单位名称 | 股份类别 | 股票数量 | 投资比例 | 初始投资成本 | 期末余额 | 期末市价 |
|---------|------|------|------|--------|------|------|
|---------|------|------|------|--------|------|------|

|            |     |               |        |               |               |    |
|------------|-----|---------------|--------|---------------|---------------|----|
| 吉林制药股份有限公司 | 法人股 | 18,507,500.00 | 13.64% | 16,825,000.00 | 16,825,000.00 | *1 |
|------------|-----|---------------|--------|---------------|---------------|----|

\*1 如附注五.8A 所述。

## B. 其他股权投资

| 公司名称                   | 投资期限            | 初始投资金额        | 本期权益调整          | 累计权益增（减）        | 期末余额          | 直接投资比例 | 间接投资比例 | 减值准备         |
|------------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|--------|--------|--------------|
| 深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司 | 1997.8-2003.1   | 20,000,000.00 | 67,819.15       | 73,023.36       | 20,073,023.36 | 100%   | --     | --           |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 1993.5-2013.5   | 19,000,000.00 | 9,201,210.64    | 10,354,192.82   | 29,354,192.82 | 95%    | 5%     | --           |
| 深圳市深房百货有限公司            | 1998.6-2008.6   | 9,500,000.00  | (4,143,179.76)  | (735,912.58)    | 8,764,087.42  | 95%    | 5%     | --           |
| 深圳市物业管理有限公司            | 1986.12-2016.12 | 6,887,500.00  | (1,178,226.03)  | 25,099,240.99   | 31,986,740.99 | 95%    | 5%     | --           |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司        | 1993.3-2013.3   | 4,883,000.00  | (10,029,521.70) | (4,176,700.53)  | 706,299.47    | 30%    | --     | --           |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 1994.5-2014.5   | 4,750,000.00  | 863,658.97      | (2,485,311.03)  | 2,264,688.97  | 95%    | 5%     | --           |
| 深圳市深房投资有限公司            | 1997.9-2027.9   | 9,000,000.00  | (80,499.40)     | (308,164.77)    | 8,691,835.23  | 90%    | 10%    | --           |
| 深圳市竹园通小汽车出租有限公司        | 1996.10-2006.10 | 11,809,500.00 | 154,929.77      | (213,676.21)    | 11,595,823.79 | 100%   | --     | --           |
| 深圳圳通工程有限公司             |                 | 4,600,000.00  | 1,905,321.03    | 4,364,390.88    | 8,964,390.88  | 73%    | 27%    | --           |
| 深圳深房停车场有限公司            | 1995.4-2015.4   | 29,750,000.00 | (281,027.31)    | 178,743.20      | 29,928,743.20 | 70%    | 30%    | --           |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 1993.10-2013.10 | 20,430,000.00 | (6,981,366.65)  | 10,109,163.78   | 30,539,163.78 | 68.1%  | 31.9%  | --           |
| 深圳市华展建设监理有限公司          | 1994.11-2009.11 | 6,000,000.00  | 62,669.06       | (991,690.27)    | 5,008,309.73  | 75%    | --     | --           |
| 深圳市数码港投资有限公司           | 2000.5-2010.5   | 14,000,000.00 | (3,064,546.84)  | (508,670.81)    | 13,491,329.19 | 70%    | --     | --           |
| 新峰企业有限公司               | 1987.2-         | 556,500.00    | --              | (556,500.00)    | --            | 100%   | --     | --           |
| 新峰置业有限公司               | 1992.5-         | 902,000.00    | --              | (902,000.00)    | --            | 82%    | --     | --           |
| 美国长城地产有限公司             | 1988.4-         | 1,435,802.00  | --              | (1,435,802.00)  | --            | 70%    | --     | --           |
| 启禄有限公司                 | 1993.4-         | 214,000.00    | --              | (1,720.00)      | 212,280.00    | 20%    | 80%    | --           |
| 深圳市荣华机电工程有限公司          | 1990.10-2010.10 | 4,975,954.97  | (7,211,403.63)  | (3,725,954.97)  | 1,250,000.00  | 25%    | --     | 1,076,954.64 |
| 深圳市房地产综合服务公司           | 1983-1994.8     | 5,958,305.26  | --              | (4,917,554.18)  | 1,040,751.08  | 100%   | --     | 1,040,751.08 |
| 深圳市深房实业发展公司            |                 | 4,500,000.00  | --              | (1,945,470.91)  | 2,554,529.09  | 100%   | --     | 2,554,529.09 |
| 深圳市特发房产建筑装修公司          |                 | 6,542,164.49  | --              | 1,637,839.14    | 8,180,003.63  | 100%   | --     | 8,180,003.63 |
| 深圳市联华企业有限公司            | 1983.10-2013.10 | 10,000,000.00 | --              | (10,000,000.00) | --            | 100%   | --     | --           |

## B. 其他股权投资

| 公司名称            | 投资期限    | 初始投资金额        | 本期权益调整 | 累计权益增（减）        | 期末余额 | 直接投资比例 | 间接投资比例 | 减值准备 |
|-----------------|---------|---------------|--------|-----------------|------|--------|--------|------|
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 1993.5- | 28,500,000.00 | --     | (28,500,000.00) | --   | 100%   | --     | --   |

|                 |                |                |                 |                 |                |       |     |                |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------|-----|----------------|
| 北京深房物业管理有限责任公司  | 1997.8-2012.8  | 500,000.00     | --              | (500,000.00)    | --             | 100%  | --  | --             |
| 澳洲柏克顿有限公司       | 1988.6-        | 906,630.00     | --              | (906,630.00)    | --             | 60%   | --  | --             |
| 百立有限公司          | 1987.9-        | 201,100.00     | --              | (201,100.00)    | --             | 100%  | --  | --             |
| 加拿大长城（温哥华）有限公司  | 1988-2000.12   | 4,526.25       | --              | (4,526.25)      | --             | 75%   | --  | --             |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司 | 1994.5-        | 55,483,888.90  | (6,992,229.66)  | (55,483,888.90) | --             | 75%   | 25% | --             |
| 深圳市深房建筑装饰材料公司   | 1989.7-        | 2,680,000.00   | --              | (2,680,000.00)  | --             | 100%  | --  | --             |
| 深圳竹园企业有限公司      | 1992.8-2022.8  | 36,179,040.40  | (5,138,139.90)  | 10,973,491.15   | 47,152,531.55  | 合作    | 合作  | 18,892,047.99  |
| 广州穗新房地产公司       | 1992.7-        | 16,936,700.00  | (16,936,700.00) | (16,936,700.00) | --             | 合作    | --  | --             |
| 深圳市沙头角南天商场      | 1986.7-2006.5  | 2,500,000.00   | --              | 350,618.06      | 2,850,618.06   | 50%   | --  | --             |
| 深圳润华汽车贸易公司      | 1992.4-        | 2,000,000.00   | --              | (554,574.44)    | 1,445,425.56   | 50%   | --  | 1,445,425.56   |
| 深圳八方通铁路公司       | 1995.1-2025.1  | 10,500,000.00  | --              | --              | 10,500,000.00  | 35%   | --  | --             |
| 罗浮山矿泉水饮料公司      | 1991.6-        | 9,969,206.09   | --              | --              | 9,969,206.09   | 合作    | --  | 9,969,206.09   |
| 罗浮山旅游开发公司       | 1985.1-2002.12 | 9,600,000.00   | --              | --              | 9,600,000.00   | 合作    | --  | 4,800,000.00   |
| 峰开杏花宾馆          | 1990-2016      | 9,455,465.38   | --              | --              | 9,455,465.38   | 合作    | --  | 9,455,465.38   |
| 广发证券公司          |                | 30,880,000.00  | --              | --              | 30,880,000.00  | 2.45% | --  | --             |
| 汕头新峰大厦          |                | 69,914,657.83  | (236,619.28)    | (473,239.56)    | 69,441,418.27  | --    | --  | 58,547,652.25  |
| 合 计             |                | 481,905,941.57 | (50,017,851.54) | (76,005,084.03) | 405,900,857.54 |       |     | 115,962,035.71 |

### C. 股权投资差额

| 被投资单位名称  | 初始金额          | 形成原因 | 摊销期限 | 摊销方法 | 本期摊销金额       | 期末余额         |
|----------|---------------|------|------|------|--------------|--------------|
| 新峰置业有限公司 | 13,973,496.34 | 溢价收购 | 10 年 | 直线法  | 1,397,348.64 | 5,696,032.19 |

### \*\* 长期投资减值准备

| 项 目       | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额           |
|-----------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 长期股权投资    | 118,329,188.85 | 1,076,954.64 | 3,444,107.78 | 115,962,035.71 |
| 其中：对子公司投资 | 15,219,391.58  | --           | 3,444,107.78 | 11,775,283.80  |
| 对合营公司投资   | 44,562,145.02  | --           | --           | 44,562,145.02  |
| 对联营公司投资   | --             | 1,076,954.64 | --           | 1,076,954.64   |
| 其他股权投资    | 58,547,652.25  | --           | --           | 58,547,652.25  |
| 合 计       | 118,329,188.85 | 1,076,954.64 | 3,444,107.78 | 115,962,035.71 |

## 5、主营业务收入与成本

| 业 务   | 营业收入           |                | 营业成本           |                | 营业毛利          |               |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|       | 2003 年         | 2002 年         | 2003 年         | 2002 年         | 2003 年        | 2002 年        |
| 房地产开发 | 231,035,959.81 | 143,611,689.61 | 135,299,285.16 | 103,003,589.68 | 95,736,674.65 | 40,608,099.93 |

|      |                       |                       |                       |                       |                       |                      |
|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 房屋租赁 | 45,038,583.89         | 43,812,963.52         | 19,646,828.56         | 22,597,946.65         | 25,391,755.33         | 21,215,016.87        |
| 停车费  | 963,034.00            | 761,117.00            | 401,580.93            | 401,580.93            | 561,453.07            | 359,536.07           |
| 合 计  | <u>277,037,577.70</u> | <u>188,185,770.13</u> | <u>155,347,694.65</u> | <u>126,003,117.26</u> | <u>121,689,883.05</u> | <u>62,182,652.87</u> |

## 6、投资收益

| 项 目                         | 2003年                  | 2002年                 |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| 联营或合营企业分配来的利润               | 16,478,178.26          | --                    |
| 年末调整的被投资公司权益净增减的金额（纳入合并范围）  | (11,084,026.56)        | 6,395,942.84          |
| 年末调整的被投资公司权益净增减的金额（未纳入合并范围） | (6,138,613.05)         | (16,324,316.80)       |
| 股权投资差额摊销                    | (1,397,348.64)         | (1,397,348.64)        |
| 股权投资转让收益                    | (10,113,136.66)        | --                    |
| 其他投资收益                      | --                     | 5,151,529.28          |
| 合 计                         | <u>(12,254,946.65)</u> | <u>(6,174,193.32)</u> |

## 7、现金和现金等价物调节表

| 项 目      | 2003 年               | 2002 年               |
|----------|----------------------|----------------------|
| 货币资金余额   | 109,842,355.55       | 137,372,999.90       |
| 减：其他货币资金 | 67,941,964.16        | 124,123,441.75       |
| 现金及现金等价物 | <u>41,900,391.39</u> | <u>13,249,558.15</u> |

## 七、关联方关系及其交易

### 1、关联方关系

#### 存在控制关系的关联方

本公司除如附注四.1 及附注四.2 所述以外，尚有下列存在控制关系的关联方：

| 关联方名称         | 经济性质或类型 | 法定<br>代表人 | 注册<br>地址 | 与本公司<br>关系 | 主营<br>业务 |
|---------------|---------|-----------|----------|------------|----------|
| 深圳市建设投资控股有限公司 | 全民所有制   | 张宜均       | 深圳       | 母公司        | *        |

\* 工业与民用建筑的总承包、建筑施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营等。

#### 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

| 关联方名称         | 年初数        | 本年增加数 | 本年减少<br>数 | 年末数        |
|---------------|------------|-------|-----------|------------|
| 深圳市建设投资控股有限公司 | 150,000 万元 | --    | --        | 150,000 万元 |

其他存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如附注四.1 及附注四.2 所述，本期无变化。

## 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

| 关联方名称                  | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           | 直接比例  | 间接比例  |
|------------------------|----------------|------|------|----------------|-------|-------|
| 深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司 | 20,000,000.00  | --   | --   | 20,000,000.00  | 100%  | --    |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 19,000,000.00  | --   | --   | 19,000,000.00  | 95%   | 5%    |
| 深圳市深房百货有限公司            | 9,500,000.00   | --   | --   | 9,500,000.00   | 95%   | 5%    |
| 深圳市物业管理有限公司            | 6,887,500.00   | --   | --   | 6,887,500.00   | 95%   | 5%    |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 4,750,000.00   | --   | --   | 4,750,000.00   | 95%   | 5%    |
| 深圳市深房投资有限公司            | 9,000,000.00   | --   | --   | 9,000,000.00   | 90%   | 10%   |
| 深圳市竹园通小汽车出租有限公司        | 11,809,500.00  | --   | --   | 11,809,500.00  | 100%  | --    |
| 深圳圳通工程有限公司             | 7,300,000.00   | --   | --   | 7,300,000.00   | 73%   | 27%   |
| 深圳深房停车场有限公司            | 29,750,000.00  | --   | --   | 29,750,000.00  | 70%   | 30%   |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 20,430,000.00  | --   | --   | 20,430,000.00  | 68.1% | 31.9% |
| 深圳市华展建设监理有限公司          | 6,000,000.00   | --   | --   | 6,000,000.00   | 75%   | --    |
| 深圳市数码港投资有限公司           | 14,000,000.00  | --   | --   | 14,000,000.00  | 70%   | --    |
| 新峰企业有限公司               | 556,500.00     | --   | --   | 556,500.00     | 100%  | --    |
| 新峰置业有限公司               | 902,000.00     | --   | --   | 902,000.00     | 82%   | --    |
| 美国长城地产有限公司             | 1,435,802.00   | --   | --   | 1,435,802.00   | 70%   | --    |
| 启禄有限公司                 | 212,280.00     | --   | --   | 212,280.00     | 20%   | 80%   |
| 深圳市房地产综合服务公司           | 5,958,305.26   | --   | --   | 5,958,305.26   | 100%  | --    |
| 深圳市深房实业发展公司            | 4,500,000.00   | --   | --   | 4,500,000.00   | 100%  | --    |
| 深圳市特发房产建筑装修公司          | 6,542,164.49   | --   | --   | 6,542,164.49   | 100%  | --    |
| 深圳市联华企业有限公司            | 10,000,000.00  | --   | --   | 10,000,000.00  | 100%  | --    |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司        | 28,500,000.00  | --   | --   | 28,500,000.00  | 100%  | --    |
| 北京深房物业管理有限责任公司         | 500,000.00     | --   | --   | 500,000.00     | 100%  | --    |
| 澳洲柏克顿有限公司              | 906,630.00     | --   | --   | 906,630.00     | 60%   | --    |
| 百立有限公司                 | 201,100.00     | --   | --   | 201,100.00     | 100%  | --    |
| 加拿大长城（温哥华）有限公司         | 4,526.25       | --   | --   | 4,526.25       | 75%   | --    |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司        | 55,483,888.90  | --   | --   | 55,483,888.90  | 75%   | 25%   |
| 深圳市深房建筑装饰材料公司          | 2,680,000.00   | --   | --   | 2,680,000.00   | 100%  | --    |
| 深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心       | 500,000.00     | --   | --   | 500,000.00     | --    | 100%  |
| 深圳市数码港信息技术培训中心         | 600,000.00     | --   | --   | 600,000.00     | --    | 100%  |
| 深圳市数码港通信有限公司           | 1,800,000.00   | --   | --   | 1,800,000.00   | --    | 90%   |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司       | 121,265,000.00 | --   | --   | 121,265,000.00 | --    | 90%   |
| 深圳深房（集团）上海房地产开发公司      | 30,000,000.00  | --   | *1   | --             | --    | --    |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司        | 4,883,000.00   | --   | *2   | 600,000.00     | 30%   | --    |
| 深圳市荣华机电工程有限公司          | 4,500,000.00   | --   | *3   | 1,125,000.00   | 25%   | --    |

\*1 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”）。本年度，本公司已完成有关股权转让手续，并已进行了相关账务处理。

\*2 详见附注五、8B\*1。 \*3 详见附注五、8B\*2。

## 不存在控制关系的关联方关系的性质

| 关联方名称           | 与本企业的关系 |
|-----------------|---------|
| 深圳竹园企业有限公司      | 合营公司    |
| 广州穗新房地产公司       | 合营公司    |
| 深圳润华汽车贸易公司      | 合营公司    |
| 深圳八方通铁路公司       | 合营公司    |
| 罗浮山矿泉水饮料公司      | 合营公司    |
| 罗浮山旅游开发公司       | 合营公司    |
| 昆山调峰电力有限公司      | 合营公司    |
| 江门新江房地产有限公司     | 合营公司    |
| 西安新峰物业商贸有限公司    | 合营公司    |
| 深圳赛博数码广场有限公司    | 联营公司    |
| 云南鲲鹏航空服务有限公司    | 联营公司    |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司 | 联营公司    |
| 深圳市荣华机电工程有限公司   | 联营公司    |

## 2、交易

### 工程施工

| 关联方名称         | 本年数        |              | 上年数        |              |
|---------------|------------|--------------|------------|--------------|
|               | 金额         | 占年度开发成本增加百分比 | 金额         | 占年度开发成本增加百分比 |
| 深圳市荣华机电工程有限公司 | 459,049.80 | 0.09%        | 272,000.00 | 1.02%        |

定价政策：工程招标定价。

### 接受担保及支付担保费

| 项 目           | 本年数           | 上年数 |
|---------------|---------------|-----|
| 深圳市建设投资控股有限公司 | 60,000,000.00 | --  |

接受担保所支付的担保费用共计人民币 177,000.00 元。

## 3、关联方应收应付款项

| 项 目   | 关联方名称              | 年末余额          |               | 占全部应收（付）款项余额的比重 |            |
|-------|--------------------|---------------|---------------|-----------------|------------|
|       |                    | 2003.12.31    | 2002.12.31    | 2003.12.31      | 2002.12.31 |
| 其他应收款 | 罗浮山矿泉水饮料公司         | 10,465,168.81 | 10,465,168.81 | 3.17%           | 2.07%      |
|       | 深圳润华汽车贸易公司         | 3,072,764.42  | 3,072,764.42  | 0.93%           | 0.61%      |
|       | 广东省封开县联峰水泥厂制造公司    | 7,013,662.73  | 7,401,422.40  | 2.13%           | 1.46%      |
|       | 西安新峰物业商贸有限公司       | 12,384,130.00 | 7,516,730.00  | 3.76%           | 1.49%      |
|       | 深圳市联华企业公司          | 20,518,031.23 | 16,026,216.60 | 6.22%           | 3.17%      |
|       | 北京新峰房地产开发经营有限公司 *1 | --            | 39,626,903.29 | --              | 7.83%      |
|       | 加拿大长城（温哥华）有限公司     | 89,035,748.07 | 89,050,541.04 | 27.00%          | 17.60%     |
|       | 澳洲柏克顿有限公司          | 12,559,290.58 | 12,559,290.58 | 3.81%           | 2.48%      |
|       | 深圳市房地产综合服务公司       | 881,390.22    | 798,665.11    | 0.27%           | 0.16%      |

|       |                      |                |                |        |        |
|-------|----------------------|----------------|----------------|--------|--------|
|       | 深圳市深房建筑装饰材料公司        | 7,907,306.71   | 8,241,306.70   | 2.40%  | 1.63%  |
|       | 昆山调峰电力有限公司           | 8,330,529.10   | --             | 2.53%  | 0.00%  |
|       | 深圳市荣华机电工程有限公司        | 2,950,223.46   | 882,395.56     | 0.89%  | 0.17%  |
|       | 深圳市竹园企业有限公司          | 11,208,401.01  | 8,269,187.79   | 3.40%  | 1.63%  |
|       | 深圳市深房集团龙岗开发有限公司      | 44,398,486.86  | 42,968,486.86  | 13.46% | 8.49%  |
|       | 深圳市数码港通信有限公司 *1      | --             | 8,000,000.00   | --     | 1.58%  |
|       | 深圳八方通铁路公司            | 12,623,115.50  | 25,623,115.50  | 3.83%  | 5.06%  |
|       | 深圳深房（集团）上海房地产开发公司 *2 | --             | 148,919,483.21 | --     | 29.43% |
| 应收账款  | 深圳赛博数码广场有限公司         | 889,143.74     | 2,780,544.30   | 0.49%  | 2.09%  |
|       | 深圳市新峰房产交易评估有限公司      | 6,279,740.48   | 7,099,851.77   | 3.47%  | 5.34%  |
| 其他应付款 | 深圳市联华企业公司            | --             | 250,033.90     | --     | 0.05%  |
|       | 北京新峰房地产开发经营有限公司 *1   | --             | 5,000,000.00   | --     | 0.96%  |
|       | 深圳市特发房产建筑装修公司        | 1,028,012.16   | 1,028,012.16   | 0.29%  | 0.20%  |
|       | 深圳市荣华机电工程有限公司        | --             | 706,809.81     | --     | 0.14%  |
|       | 深圳市竹园企业有限公司          | 30,548,643.53  | 27,815,006.84  | 8.76%  | 5.35%  |
|       | 深圳市建设投资控股有限公司        | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  | 14.33% | 9.62%  |
|       | 深圳市新峰房产交易评估有限公司      | 3,831,260.69   | 18,756,230.20  | 1.10%  | 3.61%  |
| 长期应付款 | 广州穗新房地产公司 *3         | --             | 35,922,200.36  | --     | 65.62% |
| 应付股利  | 深圳市建设投资控股有限公司        | 138,764,000.00 | 138,764,000.00 | 100%   | 100%   |

\*1 如附注四.4 所述，由于合并范围变更，上期未纳入合并，而本期纳入合并，相关往来已抵消，故期末余额为零。

\*2 如附注五.4 所述，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 148,919,483.21 元，故期末余额为零。

\*3 如附注四.3\*所述，由于广州穗新房地产公司本年度因合作经营期限已满已清算，本公司已收回投资，往来已抵减，故期末余额为零。

## 八、或有事项

### （一）未决诉讼、仲裁

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。

## （二） 债务担保

| 项 目              | 币 别 | 金额（万元）    |
|------------------|-----|-----------|
| 集团内相互担保          | 人民币 | 7,584.00  |
|                  | 美元  | 350.00    |
| 对合营公司担保          | 人民币 | 729.00    |
| 尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 | 人民币 | 15,935.20 |

## （三） 其他

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 2003 年 12 月 31 日止，上述裁定尚未执行，竹园公司尚处于经营状态之中。如附注五.8 所述，本公司对竹园公司长期投资余额 81,126,830.34 元，已计提减值准备 18,892,047.99 元。

## 九、 抵 押

| 抵押物  | 币 别 | 抵押物帐面<br>价值（万元） |
|------|-----|-----------------|
| 定期存单 | 人民币 | 1,000.00        |
|      | 港 币 | 1,500.00        |
|      | 美 元 | 290.00          |
| 存货   | 人民币 | 55,168.83       |
| 固定资产 | 人民币 | 19,159.07       |
| 无形资产 | 人民币 | 2,618.32        |

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币 43,192.00 万元，港币 14,433.46 万元，美元 290.00 万元。

## 十、 承诺事项

本公司无应披露的重要的承诺事项。

## 十一、 补充资料

### 财务报表差异调节表

|                | 净利润（千元）  | 净资产（千<br>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 |

**深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司**  
**净资产收益率和每股收益有关指标计算表**  
**2003年度**

| 报告期利润         | 净资产收益率% |        | 每股收益(元/股) |        |
|---------------|---------|--------|-----------|--------|
|               | 全面摊薄    | 加权平均   | 全面摊薄      | 加权平均   |
| <b>一、相关指标</b> |         |        |           |        |
| 主营业务利润        | 16.44%  | 16.54% | 0.1852    | 0.1852 |
| 营业利润          | 0.22%   | 0.22%  | 0.0024    | 0.0024 |
| 净利润           | 1.00%   | 1.00%  | 0.0112    | 0.0112 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 1.91%   | 1.92%  | 0.0215    | 0.0215 |

**二、计算方法**

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E<sub>0</sub>为期初净资产；E<sub>i</sub>为当期发行新股或债转股等新增净资产；E<sub>j</sub>为当期回购或现金分红等减少净资产；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益(EPS)的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P为报告期利润；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub>为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为当期因回购或缩股等减少股份数；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经营性损益扣除项目包括处置股权损益(10,113,136.66)元、营业外收入1,219,338.41元、营业外支出1,699,331.56元、补贴收入187,636.00元，合计(10,405,493.81)元。由于本公司以前年度累计亏损本年度无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。