

## 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。

郑天伦董事因在境外，未能出席董事会，已书面委托其他董事表决。

## 目 录

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 第二节 公司基本情况简介          | 02 |
| 第三节 会计数据和业务数据摘要       | 03 |
| 第四节 股本变动及股东情况         | 05 |
| 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 06 |
| 第六节 公司治理结构            | 07 |
| 第七节 股东大会情况简介          | 08 |
| 第八节 董事会报告             | 09 |
| 第九节 监事会报告             | 14 |
| 第十节 重要事项              | 15 |
| 第十一节 财务报告             | 16 |
| 第十二节 备查文件目录           | 16 |

## 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: 叶环保

(三) 公司董事会秘书: 周复申 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)2293000-4654、4715

传真: (0755)2294024

电子信箱 [SZspgcs@public.SZptt.net.cn](mailto:SZspgcs@public.SZptt.net.cn)

(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 [SZspgcs@public.SZptt.net.cn](mailto:SZspgcs@public.SZptt.net.cn)

(五) 公司选定的信息披露报纸

境内: 《中国证券报》、《证券时报》

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: | -537,575,257 元 |
| 净利润:              | -537,280,418 元 |
| 扣除非经常性损益后的净利润:    | -496,564,394 元 |
| 主营业务利润:           | 174,683,100 元  |
| 其他业务利润:           | 22,159,491 元   |
| 营业利润:             | -460,272,554 元 |
| 投资收益:             | -35,793,861 元  |
| 补贴收入:             | 0 元            |
| 营业外收支净额:          | -41,508,842 元  |
| 经营活动增加的现金流量净额:    | 69,221,442 元   |
| 现金及现金等价物净增加额:     | -8,992,316 元   |

注:扣除的非经常性损益为处置股权损益和营业外收支净额,合计金额-40,716,024 元。

#### A、B 股差异:

按国内会计准则及其他调整,本公司 2001 年度之税后利润为-537,280 千元,股东权益 1,019,082 千元,而依据国际会计准则及其他调整,本公司 2001 年度之税后利润为-489,295 千元,股东权益 846,155 千元,其中税后利润比境内会计师审计的结果多 38,985 千元,股东权益少了 172,927 千元。其差异调整项目如下:

|                | 净利润      | 净资产       |
|----------------|----------|-----------|
|                | RMB' 000 | RMB' 000  |
| 按<企业会计制度>      | -537,280 | 1,019,082 |
| 转回投资物业的折旧及摊销费用 | 24,110   | 24,110    |
| 转回开办费上期转销数     | 1,745    | --        |
| 短期投资市价的调整      | -55      | -55       |
| 上年费用确认的时间性差异   | 9,930    | --        |
| 固定资产成本确认的差异    | --       | -189,006  |
| 冲销购入子公司而导致的商誉  | 1,397    | -8,491    |
| 其他             | 1,858    | 515       |
| 按国际会计准则        | -498,295 | 846,155   |

## （二）本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

|                     | 2001 年    |           | 2000 年    |     | 1999 年    |           |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|
|                     |           | 调整后       |           | 调整前 | 调整后       | 调整前       |
| 主营业务收入（万元）          | 61,625.1  | 85,284.1  | 85,284.1  |     | 72,360.3  | 84,915.8  |
| 净利润（万元）             | -53,728.0 | 7607.5    | 7,655.2   |     | 10,600.9  | 10,208.5  |
| 总资产（万元）             | 347,321.3 | 411,390.4 | 411,391.3 |     | 411,289.6 | 426,214.9 |
| 股东权益（不含少数股东权益、单位万元） | 101,908.2 | 155,246.9 | 160,157.2 |     | 155,061.1 | 152,034.8 |
| 每股收益--摊薄（元）         | -0.5311   | 0.0752    | 0.0757    |     | 0.10      | 0.10      |
| 每股收益--加权（元）         | -0.5311   | 0.0752    | 0.0757    |     | 0.10      | 0.10      |
| 每股收益--扣除非经常损益（元）    | -0.4908   | 0.0751    | 0.0756    |     | -0.0047   | -0.0047   |
| 每股净资产（元）            | 1.01      | 1.53      | 1.58      |     | 1.53      | 1.50      |
| 调整后的每股净资产（元）        | 0.88      | 1.46      | 1.50      |     | 1.40      | 1.38      |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元）  | 0.07      | 0.13      | 0.13      |     | 0.14      | 0.14      |
| 净资产收益率--摊薄(%)       | -52.72    | 4.90      | 4.78      |     | 6.71      | 6.71      |
| 净资产收益率--加权(%)       | -41.85    | 4.90      | 4.82      |     | 7.00      | 6.71      |

## （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    | 86,144.01    | 11,891.07    | 11,559.44      | -40,470.37    | -3,483.77        | 155,246.95 |
| 本期增加 | 0          | 17.51        | 0            | 0              | 0             | 371.78           | 389.29     |
| 本期减少 | 0          | 0            | 0            | 0              | 53,728.04     |                  | 53,728.04  |
| 期末数  | 101,166    | 86,161.52    | 11,891.07    | 11,559.44      | -94,198.41    | -3,111.99        | 101,908.18 |
| 变动原因 |            | 股权投资准备<br>增加 |              |                | 年度亏损          |                  | 年度亏损       |

## 第四节 股本变动及股东情况

## 一、股本变动情况表（截止于 2001 年 12 月 31 日）

|            | 本次变动前         | 本次变动增减（+,-） |    |       |    |    | 小计 | 本次变动后         |
|------------|---------------|-------------|----|-------|----|----|----|---------------|
|            |               | 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 2001 年 12 月 31 日，本公司 A 股股东数为 102583 户；B 股股东数为 22081 户，股东数合计为 124664 户。

2、截止于 2001 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 2001 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  | CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC | 169.81       | 0.1679         |

|    |                                                     |       |        |
|----|-----------------------------------------------------|-------|--------|
| 3  | CHU KOON YUK                                        | 72.00 | 0.0712 |
| 4  | SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD                  | 66.20 | 0.0654 |
| 5  | AHI FOOK SECURITIES CO LTD                          | 66.06 | 0.0653 |
| 6  | 普丰证券投资基金                                            | 61.32 | 0.0606 |
| 7  | ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY LIMITED                   | 60.00 | 0.0593 |
| 8  | 海通证券(香港)有限公司                                        | 58.19 | 0.0575 |
| 9  | 陈丽琼                                                 | 58.00 | 0.0573 |
| 10 | HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED- CLIENTS A/C | 54.33 | 0.0537 |

注：序号 1 为代表国家持股单位，序号 6 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不存在关联关系。

3、截止 2001 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，法定代表人张宝。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、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) |
|-----|-------------------|-----|-----|-----------------|--------------|--------------|
| 叶环保 | 董事长               | 男   | 45  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 陈武华 | 董事总经理             | 男   | 49  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 庄创辉 | 董事                | 男   | 47  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 姚瑞生 | 董事                | 男   | 57  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 胡明忠 | 董事                | 男   | 49  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 彭乃店 | 董事                | 男   | 53  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 郑天伦 | 董事                | 男   | 66  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 周复申 | 董事、财务总监、<br>董事会秘书 | 女   | 47  | 2000. 6—2003. 6 | 0            | 0            |
| 麻建华 | 董事                | 男   | 37  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 周道胜 | 监事会主席             | 男   | 55  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 甘露  | 监事                | 男   | 43  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 王红波 | 监事                | 男   | 32  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 冯心盈 | 监事                | 女   | 53  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |
| 杨俊伟 | 监事                | 男   | 37  | 1999. 6—2002. 6 | 0            | 0            |

|     |      |   |    |          |   |   |
|-----|------|---|----|----------|---|---|
| 沈跃生 | 副总经理 | 男 | 42 | 1999. 5— | 0 | 0 |
| 王晓绿 | 副总经理 | 男 | 45 | 1999. 5— | 0 | 0 |
| 梁松  | 副总经理 | 男 | 38 | 1999. 8— | 0 | 0 |
| 王军昭 | 总经济师 | 男 | 42 | 1999. 8— | 0 | 0 |

董事姚瑞生、胡明忠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实行年薪制，其数额根据市同类企业水平结合本公司实际，由有关部门提出方案，报董事会研究确定。

公司 2001 年度支付给董事、监事和高管人员薪金总额 122 万元，金额最高的前三名董事报酬总额 35 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额 31 万元，董事、监事及高管人员的年薪 10 万元以上 3 人，8—10 万元 8 人，6—8 万元 4 人。

董事姚瑞生、胡明忠在控股股东单位领薪，董事郑天伦不在公司领薪。

三、报告期内，原董事会秘书梁煦于 2001 年 4 月因工作变动辞职，董事会于 2001 年 9 月聘周复申为董事会秘书。

## 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 2001 年末，本集团员工总数 2753 人。其中生产人员 1251 人，销售人员 372 人，技术人员 503 人，财务人员 268 人，行政人员 359 人；另本科及以上人员 287 人，大专 265 人，中专 351 人，高中及以下 1850 人，离退休职工 175 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利；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；公司将尽快建立独立董事制度。

#### 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、独立董事情况

公司目前尚未有独立董事。公司将根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》的要求，建立独立董事制度。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，本公司于召开了两次股东大会：

一、本公司于 2001 年 5 月 24 日，在《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》和上刊登了关于召开股东大会的通知。本公司第九届股东大会于 2001 年 6 月 28 日上午 9:00 在深房广场 48 楼会议厅如期举行。此次股东大会到会股东 1 人，持有 A 股 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，无 B 股股东参加，符合《公司法》和《公司章程》的规定。深圳信达律师事务所律师为此次股东大会做了见证并出具了法律意见书。大会审议通过了以下议案：

- 1、《2000 年度董事会报告》
- 2、《2000 年度业务报告及 2001 年经营投资计划》
- 3、《2000 年度监事会报告》
- 4、大会审议通过了《2000 年财务决算及利润分配方案》

本公司 2000 年度按照国内会计准则计算，实现净利润 76,551,994.63 元，按照国际会计准则计算，实现净利润 75,970,613.35 元，根据孰低分配原则，本公司 2000 年度按净利润 75,970,613.35 元分配，扣除按股权比例计提下属子公司盈余公积 4,974,391.15 元后，余额 70,996,222.20 元用来弥补以前年度亏损，不对股东分配。

#### 5、《关于聘请 2001 年年审计会计师事务所的议案》

本公司董事会通过考察优选，决定聘请深圳南方民和会计师事务所负责我司 2001 年的 A、B 股财务报告审计工作。

有关股东大会的决议刊登在 2001 年 6 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

二、本公司于 2001 年 11 月 30 日，在《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》和上刊登了关于召开临时股东大会的通知，并于 2001 年 12 月 15 日刊登了关于修改临时股东大会提案内容的通知。临时股东大会于 2001 年 12 月 31 日上午 9:00 在深房广场 48 楼举行。到会股东 1 人，持 A 股 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，无 B 股股东参加。深圳信达律师事务所律师见证了此次股东大会。大会审议通过了《关于出让我司持有的广东汕头海湾大桥有限公司权益的议案》的议案。

有关股东大会的决议刊登在 2002 年 1 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

## 第八节 董事会报告

### 一、公司经营情况

#### （一）主营业务范围及经营状况

1、公司属房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售，物业管理及租赁，贸易及商品零售、酒店业务，设备安装与维修及室内装修。根据深圳市规划与国土资源局 2001 年年审结果，本公司在深圳市综合开发企业中排名第 13 位。报告期内公司合并报表反映的主营业务收入为 61,625 万元，比上年减少 23,659 万元，减幅 27.74%；利润总额为 -53,757.5 万元；净利润为 -53,728 万元。主要原因是计提了资产减值准备 50,304 万元和预提诉讼仲裁损失 2,987 万元。

各行业业务情况如下：（金额单位：元）

| 行业    | 营业收入           | 占公司主营业务收入份额 | 营业成本           | 毛利            | 毛利率    |
|-------|----------------|-------------|----------------|---------------|--------|
| 房地产开发 | 240,602,915.69 | 39.04%      | 148,472,961.27 | 92,129,954.42 | 38.29% |

|                |                |        |                |               |
|----------------|----------------|--------|----------------|---------------|
| 商品流通<br>12.16% | 181,887,683.41 | 29.52% | 159,770,241.90 | 22,117,441.51 |
| 房屋租赁<br>62.17% | 71,219,228.25  | 11.56% | 26,938,995.35  | 44,280,232.90 |
| 物业管理<br>19.27% | 61,875,531.40  | 10.04% | 49,954,817.97  | 11,920,713.43 |

报告期内公司主营业务收入减少较多，其中：①房地产业减少2,877万元，主要原因是母公司所开发的湖滨阁项目未完工入伙，已售楼宇不能结转营业收入；②房屋租赁收入减少851万元，主要原因是售出部分可租物业；③商品流通业收入减少6,801万元，主要原因是深圳市深房百货有限公司停业三个月进行装修改造；④酒店饮食服务业收入减少5,121万元，主要原因是未合并竹园企业有限公司营业收入；⑤建筑施工安装收入减少2,442万，主要原因是未合并深圳市荣华机电工程有限公司营业收入；⑥其他行业收入减少5,461万元，主要原因是新峰企业有限公司营业收入减少。

2、报告期内主营业务及结构较前一报告期未发生变化。

(二) 主要控股、参股公司经营情况及业绩(金额单位：元)

| 单位名称                   | 拥有权益 | 经营范围             | 注册资本         | 主营业务收入      | 利润总额         | 净利润          |
|------------------------|------|------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 深圳市深房百货有限公司            | 100% | 国内商业物资供销         | 10,000,000   | 103,496,437 | -3,108,465   | -3,108,465   |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 100% | 钢材建材机电设备<br>保税业务 | 5,000,000    | 78,187,247  | -3,656,496   | -3,656,496   |
| 深圳市华展建设监理有限公司          | 75%  | 建设监理             | 8,000,000    | 3,515,400   | 102,126      | 102,126      |
| 深圳圳通工程有限公司             | 100% | 安装维修             | 10,000,000   | 33,064,838  | -4,277,948   | -4,277,948   |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 100% | 酒店服务             | 30,000,000   | 16,726,504  | 1,163,235    | 859,235      |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 100% | 房地产开发及商品<br>房销售  | 20,000,000   | 14,586,808  | 3,340,620    | 3,020,620    |
| 深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司 | 100% | 房地产开发            | 20,000,000   | 993,002     | 34,687       | 25,347       |
| 深圳深房(集团)上海房地产开发公司      | 100% | 房地产开发经营          | 30,000,000   | 25,692,591  | -31,079,722  | -31,079,722  |
| 美国长城地产有限公司             | 70%  | 房地产开发            | USD500,000   | 857,405     | 214,510      | 214,510      |
| 深圳市数码港投资有限公司           | 70%  | 投资信息技术咨询         | 20,000,000   | 8,986,433   | 3,644,190    | 3,644,190    |
| 深圳市竹园通小汽车出租有限公司        | 100% | 汽车出租             | 10,290,000   | 2,108,035   | 146,421      | 146,421      |
| 深圳深房停车场有限公司            | 100% | 停车场建设经营          | 42,500,000   | 2,724,917   | 446,403      | 375,917      |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司        | 100% | 代理房地产<br>买卖租赁    | 5140,000     | 3,558,173   | -2,112,708   | -2,124,881   |
| 深圳市物业管理有限公司            | 100% | 物业管理服务           | 7,250,000    | 72,137,787  | 8,065,390    | 6,885,870    |
| 新峰置业有限公司               | 82%  | 投资控股             | HKD500,000   | 37,732,377  | -8,976,466   | -8,976,466   |
| 新峰企业有限公司               | 100% | 投资管理咨询           | HKD1,000,000 | 18,614,296  | -154,160,948 | -152,467,752 |
| 合 计                    |      |                  |              | 422,982,250 | -190,215,171 | -190,417,300 |

(三) 前五位客户销售情况：

| 客 户         | 销售总额       | 占公司全部收入的比例 |
|-------------|------------|------------|
| 深圳市东帆实业有限公司 | 27,954,583 | 4.5%       |
| 深圳市悦龙实业有限公司 | 19,407,501 | 3.15%      |
| 新南华酒楼       | 17,837,555 | 2.89%      |
| 詹盛强         | 17,404,795 | 2.82%      |
| 深圳市投资管理公司   | 9,274,400  | 1.5%       |

#### （四）经营中出现的困难与解决方案

公司经营中面临的主要问题和困难是房地产开发业务量出现下滑、缺乏成规模的优质开发项目和资源储备、营运资金非常紧张、资产质量不高。针对上述困难和问题，公司积极采取措施：

一是集中有限资金，确保计划开发项目顺利进行，巩固主要利润来源。

二是积极推进资产盘活工作，加快存货周转和资产变现，对国内部分投资项目进行转让。

三是加强资金的统筹调度，改善债务结构，努力降低财务成本。

四是强化所属企业管理，加大抓大放小工作力度，积极推行所属企业的股权多元化改造。

五是积极争取增加土地储备，为主营业务的持续发展储备后劲。

## 二、报告期内的投资情况

### （一）募集资金使用情况

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）非募集资金投资的项目、进度详见财务报告附注五.6

## 三、报告期内财务状况

（一）截止 2001 年 12 月 31 日，本集团总资产 347,321 万元，比年初 411,390 万元，减少 64,069 万元，影响变动的原因是：

1、流动资产 245,126 万元，比年初 299,575 万元减少 54,449 万元。主要是应收账款减少 4,137 万元；②其他应收款减少 8,573 万元；③预付账款减少 5,805 万元；④存货减少 37,378 万元主要是计提存货跌价准备所致。

2、固定资产合计 42,868 万元，比年初 52,117 万元减少 9,249 万元，主要是①由于合并范围减少而转出相应公司的期初固定资产余额；②多层停车场净值 4,934.7 万元转入存货中所致。

（二）截止 2001 年 12 月 31 日，本集团负债总额 245973 万元比年初减少 10492 万元。影响的主要原因：

①流动负债 230,886 万元，比年初减少 13,380 万元，主要是应付账款和应交税金减少所致。

②长期负债 14,725 万元, 比年初增加 2,526 万元主要是①向广东发展银行借款 1,500 万元, 由短期借款转为长期借款; ②增加广州穗新房地产有限公司应付款。

(三) 主营业务利润 17,468 万元比上年减少 9,955 万元, 主要是因主营业务收入减少和主营业务单位成本增加所致。

(四) 净利润为-53,728 万元, 比上年大幅度减少。主要原因是计提了资产减值准备 50,304 万元和预提诉讼仲裁损失 2,987 万元。

(五) 截止 2001 年 12 月 31 日, 本集团股东权益 101,908 万元, 比年初 155,247 万元减少 53,339 万元, 主要是净利润亏损所致。

#### 四、公司新年度经营计划

二〇〇二年的经营工作承上启下, 对于能否真正使公司实现稳定发展具有重要的意义, 公司将从自身内部着手, 加大改革力度, 加快重组步伐, 积极应对挑战, 全力以赴做好经营工作, 力争扩大开发规模、加快存货周转、改善资产质量、降低债务风险、提高企业管理水平, 用良好的经营业绩回报股东。为此, 公司将重点做好以下工作:

1、扩大房地产开发规模, 加快在建工程进度, 提升项目效益水平。二〇〇二年计划开发项目分别是:

①翠竹山庄, 位于深圳市罗湖区东门北路, 占地面积 5899 平米, 总建筑面积 30170 平米, 为一栋 33 层的高层住宅, 今年计划完成主体二十层。

②南洋酒店改造项目, 位于深圳市罗湖区建设路, 占地面积 2000 平米, 总建筑面积 12747 平米, 为一栋 28 层公寓住宅, 计划年内完成竣工验收。

③泥岗改造三期项目, 位于深圳市罗湖区泥岗村, 占地面积 12112 平米, 总建筑面积 54000 平米, 为两栋 28 层的高层住宅和一栋 12 层的小高层住宅, 计划年内完成小高层主体封顶、高层完成主体 10 层。

④滨海大厦, 位于深圳市盐田区沙头角, 占地面积 5314 平米, 总建筑面积 49021 平米, 为两栋 29 层的高层住宅, 计划年内完成主体 10 层。

⑤中环花园三期, 位于深圳市宝安区龙华镇, 占地面积 2796 平米, 总建筑面积 10750 平米, 为一栋 7 层的多层住宅, 计划年内完成主体封顶。

⑥汕头金叶岛花园三四期, 位于汕头市金叶岛, 总占地面积 29000 平米, 总建筑面积 18665 平米, 共 49 套别墅, 计划年内完成竣工验收。

⑦广州黄埔新村,位于广州市黄埔区黄埔东路,占地面积 35462 平米,总建筑面积 52154 平米,为四栋 9 层的多层住宅和五栋 17 层的小高层住宅,计划年内完成设计报建等前期开发工作。

2、加快推进资产盘活工作,努力改善资产质量。公司将加快对部分国内投资项目的转让,这些项目基本上都已经沉淀多年,成为公司沉重的历史包袱,近年来公司提取了巨额准备金后,为这些项目转让创造了一定有利条件,公司将抓住机遇,力争在年内实现重点项目的转让,以改善资金状况提升资产质量。同时,公司将重点加强销售和租赁经营工作,对于部分积压房产,采取合理的价格策略和销售策略,加快其变现。

3、继续强化财务管理和资金统筹工作,提高资金使用效率和降低财务费用。公司将积极争取利用项目转让的回笼资金,推进债务重组工作,重点减少高息外币贷款的比例,以改善债务结构,降低总利息水平,提高经营效益。

## 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

2001 年共召开 4 次董事会:

1、第一次会议于 4 月 23 日在集团公司会议室召开,与会董事 8 人,会议审议通过以下议案:

(1) 2000 年 A、B 股年度报告及摘要;

(2) 2000 年利润分配方案;

(3) 同意梁煦辞去董事会秘书职务,委任涂志刚为证券事务代表。

有关董事会决议刊登在 2001 年 4 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

2、第二次会议于 2001 年 8 月 3 日在集团公司会议室召开,与会董事 9 人,讨论董事会秘书人选问题,会议当天未形成决议,会议于 2001 年 9 月 20 日继续董事会秘书聘任议题,最终形成决议,由董事财务总监兼任董事会秘书。

有关董事会决议刊登在 2001 年 9 月 21 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

3、第三次会议于 11 月 28 日在海燕酒店召开,与会董事 8 人,经会议讨论,一致同意: 对外转让我司持有的广东汕头海湾大桥有限公司的股权,转让价格不低于人民币 3.2 亿元,并定于 12 月 31 日召开临时股东大会,审议上述议案。

有关董事会决议刊登在 2001 年 12 月 1 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

4、第四次会议于 12 月 14 日在集团公司会议室召开,与会董事 7 人,经讨论,决定修改临时股东大会提案中部分内容。

有关董事会决议刊登在 2001 年 12 月 15 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

5、董事会于 8 月 21 日采用联签方式审议了 2001 年中期报告，通过了《2001 年中期报告及摘要》和《中期利润分配方案》。

有关董事会决议刊登在 2001 年 8 月 23 日的《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

本公司第八届股东大会形成了有关 2000 年利润分配、增选董事等决议，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 2001 年度按照国内会计准则计算，净利润-537,280,418 元，加上年初未分配利润 -404,403,678 元，可分配利润为-941,984,096 元。按国际会计准则计算 2001 年净利润为-498,295 千元，可分配利润-1,303,591 千元。经本公司董事会讨论决定，本公司 2001 年度利润不分配。

七、本公司选定的信息披露的报刊没有变更，境内报刊为《证券时报》和《中国证券报》，境外报刊为《大公报》。

## 第九节 监事会报告

2001 年度，根据《公司法》和《公司章程》的规定，本着对全体股东负责的精神，监事会认真履行法律、法规所赋予的职责，积极有效地开展工作。报告期内，监事会列席公司董事会会议，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事项进行了必要的监督与质询，努力维护公司全体股东的合法权益，较好地发挥了内部监督制衡作用。

### 一、监事会会议情况

1、2001 年 4 月 23 日，召开第一次会议，审议通过了公司 2000 年度报告和监事会 2000 年度工作报告。

2、2001 年 8 月 2 日，召开第二次会议，研究临时董事会议案的程序监督问题。

3、2001 年 8 月 21 日，召开第三次会议，审议通过了公司 2001 年中期财务报告和摘要。

4、2001 年 12 月 14 日，召开第四次会议，研究拟转让公司汕头海湾大桥股份议案中董事履行诚信义务的问题。

此外，列席公司董事会四次，出席股东大会一次。

### 二、监事会独立意见

1、公司在报告期内严格按照《公司法》以《及公司章程》有关规定运作，决策程序合法，内部管理健全，业务操作规范。董事会、总经理等高级管理人员执行职务时无违法违纪，侵犯公司及股东利益的行为，董事会认真执行了股东大会决议。但公司经营管理力度有待进一步加强。

2、公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2001 年财务结构和状况合理。报告期内，南方民和会计事务所出具的无保留意见的审计报告真实、准确，客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、公司已连续几年没有通过证券市场募集资金，故报告期内不存在募集资金实际投入项目与承诺投资项目是否一致以及是否发生变更等情况。

4、报告期内公司在收购和出售资产交易中，均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。

5、公司在关联交易中，按《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，遵循了平等、自愿、等价、合理有偿的原则，符合公司业务长远发展，符合全体股东的最大利益。

6、报告期内公司出现重大亏损。监事会认为：重大亏损的原因，既有市场竞争的影响也有历史问题的沉淀积累。主要是执行新会计制度计提资产减值准备 503,039,536 元，预提诉讼仲裁损失 29,873,181 元。公司计提减值准备对当期损益影响较大，但对公司今后发展是有利的。

## **第十节 重要事项**

### **一、重大诉讼、仲裁事项**

本公司于 2002 年 1 月 21 日收到广东省高级人民法院民事判决书（2001 粤法经一终字第 121、122 号），该判决书就本公司上诉深圳天虹商场有限公司（以下简称天虹商场）一案做出终审判决，就承包费及投资款纠纷引发诉讼案件判决本公司应支付天虹商场承包费和投资款 25,148,474.68 元及利息，并承担案件受理费 569,682 元。有关公告刊登在 2002 年 1 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》上。

报告期内公司涉及的其他诉讼、仲裁事项见财务报表附注八。

二、报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

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、公司于 2001 年 6 月 28 日股东大会通过了《关于聘请 2001 年年审计会计师事务所的议案》，决议聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的 2001 年年审，不再聘请深圳华鹏会计师事务所为本公司审计。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 120 万元。

七、报告期内公司受深圳证券交易所公开谴责一次。原因是 2001 年中期公司实现净利润 483 万元，每股收益 0.005 元，比去年同期净利润 1846 万元，每股收益 0.018 元下降。因我司未刊登业绩预警公告，于 2001 年 9 月 3 日受深交所公开谴责。

## **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

2002 年 4 月 20 日

|                       |       |                         |
|-----------------------|-------|-------------------------|
| 一、审计报告                | 1     | 深圳经济特区房地产(集团)<br>股份有限公司 |
| 二、已审会计报表              |       |                         |
| 1.合并资产负债表             | 2-3   |                         |
| 2.合并利润及利润分配表          | 4     |                         |
| 3.合并现金流量表             | 5-6   |                         |
| 4.母公司会计报表             | 7-11  | 审 计 报 告                 |
| 5.会计报表附表              | 12-13 |                         |
| 三、会计报表附注              | 14-52 |                         |
| 四、其他财务资料              |       |                         |
| 1. 净资产收益率和每股收益有关指标计算表 | 53    |                         |

# 审计报告

深南财审报字(2002)第 CA190 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司：

我们接受委托，审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）2001 年 12 月 31 日的母公司及合并资产负债表及 2001 年度母公司及合并利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2001 年 12 月 31 日的财务状况及 2001 年的经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

深圳南方民和会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 深圳

2002 年 2 月 10 日

| 合并资产负债表                  |  |      |  |                         |  |                         |
|--------------------------|--|------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| 编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 |  |      |  |                         |  | 单位：人民币元                 |
| 资 产 类                    |  | 附注   |  | 2001年12月31日             |  | 2000年12月31日             |
| 流动资产：                    |  |      |  |                         |  |                         |
| 货币资金                     |  | 五.1  |  | 343,896,483.35          |  | 331,103,870.96          |
| 短期投资                     |  | 五.2  |  | 1,778,830.39            |  | 1,815,050.71            |
| 应收账款                     |  | 五.3  |  | 146,846,359.82          |  | 188,214,913.55          |
| 其他应收款                    |  | 五.4  |  | 175,463,870.98          |  | 261,195,634.34          |
| 预付帐款                     |  | 五.5  |  | 4,016,942.45            |  | 62,068,026.58           |
| 存 货                      |  | 五.6  |  | 1,772,086,717.08        |  | 2,145,871,639.04        |
| 待摊费用                     |  | 五.7  |  | 7,171,673.51            |  | 5,477,084.21            |
| 流动资产合计                   |  |      |  | <b>2,451,260,877.58</b> |  | <b>2,995,746,219.39</b> |
| 长期投资：                    |  |      |  |                         |  |                         |
| 长期股权投资                   |  | 五.8  |  | 320,787,979.56          |  | 277,622,949.98          |
| 长期债权投资                   |  | 五.8  |  | 168,307,485.94          |  | 191,490,224.07          |
| 长期投资合计                   |  |      |  | <b>489,095,465.50</b>   |  | <b>469,113,174.05</b>   |
| 固定资产：                    |  |      |  |                         |  |                         |
| 固定资产原值                   |  | 五.9  |  | 594,733,011.89          |  | 703,161,055.49          |
| 减：累计折旧                   |  | 五.9  |  | 202,878,762.63          |  | 233,448,678.62          |
| 固定资产净值                   |  |      |  | 391,854,249.26          |  | 469,712,376.87          |
| 减：固定资产减值准备               |  | 五.9  |  | 1,641,396.59            |  | -                       |
| 固定资产净额                   |  |      |  | 390,212,852.67          |  | 469,712,376.87          |
| 在建工程                     |  | 五.10 |  | 38,464,931.49           |  | 51,454,396.66           |
| 固定资产合计                   |  |      |  | <b>428,677,784.16</b>   |  | <b>521,166,773.53</b>   |
| 无形资产及其他资产：               |  |      |  |                         |  |                         |
| 无形资产                     |  | 五.11 |  | 101,608,494.32          |  | 113,452,776.96          |
| 长期待摊费用                   |  | 五.12 |  | 2,570,013.87            |  | 14,434,565.67           |
| 无形资产及其他资产合计              |  |      |  | <b>104,178,508.19</b>   |  | <b>127,887,342.63</b>   |
| 资 产 总 计                  |  |      |  | <b>3,473,212,635.43</b> |  | <b>4,113,913,509.60</b> |

| 合并资产负债<br>表（续）           |  |      |                  |  |                  |
|--------------------------|--|------|------------------|--|------------------|
| 编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 |  |      |                  |  | 单位：人民币元          |
| 负债及股东权益                  |  | 附注   | 2001年12月31日      |  | 2000年12月31日      |
| 流动负债：                    |  |      |                  |  |                  |
| 短期借款                     |  | 五.13 | 1,040,144,476.24 |  | 1,003,785,997.01 |
| 应付票据                     |  | 五.14 | 5,053,961.48     |  | -                |
| 应付账款                     |  | 五.15 | 69,803,918.99    |  | 158,921,278.07   |
| 预收账款                     |  | 五.16 | 174,521,200.39   |  | 166,464,255.10   |
| 应付工资                     |  |      | 2,776,448.53     |  | 2,633,649.31     |
| 应付福利费                    |  |      | 19,145,177.87    |  | 30,293,186.54    |
| 应付股利                     |  |      | 138,764,000.00   |  | 139,333,999.90   |
| 应交税金                     |  | 五.17 | 68,385,307.45    |  | 114,670,394.62   |
| 其他未交款                    |  |      | 258,542.65       |  | 477,714.36       |
| 其他应付款                    |  | 五.18 | 516,256,532.36   |  | 524,084,064.10   |
| 预提费用                     |  | 五.19 | 173,744,786.80   |  | 184,588,778.12   |
| 一年内到期的长期负<br>债           |  | 五.20 | 103,627,790.45   |  | 117,420,796.26   |
| 流动负债合计                   |  |      | 2,312,482,143.21 |  | 2,442,674,113.39 |
| 长期负债：                    |  |      |                  |  |                  |
| 长期借款                     |  | 五.21 | 90,735,238.39    |  | 75,782,958.84    |
| 长期应付款                    |  | 五.22 | 54,971,125.48    |  | 44,142,099.39    |
| 其他长期负债                   |  | 五.23 | 1,545,300.00     |  | 2,060,400.00     |
| 长期负债合计                   |  |      | 147,251,663.87   |  | 121,985,458.23   |
| 负债合计                     |  |      | 2,459,733,807.08 |  | 2,564,649,571.62 |
| 少数股东权益                   |  |      | (5,603,009.00)   |  | (3,215,538.08)   |
| 股东权益：                    |  |      |                  |  |                  |
| 股本                       |  | 五.24 | 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                     |  | 五.25 | 861,615,189.33   |  | 861,440,141.83   |
| 盈余公积                     |  | 五.26 | 118,910,686.94   |  | 118,910,686.94   |
| 其中：法定公益金                 |  | 五.26 | 115,594,426.18   |  | 115,594,426.18   |
| 未分配利润                    |  | 五.27 | (941,984,095.56) |  | (404,703,677.74) |
| 外币报表折算差额                 |  |      | (31,119,943.36)  |  | (34,837,674.97)  |
| 股东权益合计                   |  |      | 1,019,081,837.35 |  | 1,552,469,476.06 |
| 负债及股东权益总计                |  |      | 3,473,212,635.43 |  | 4,113,913,509.60 |

## 合并利润及利润分 配表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
单位：人民币元

单

| 项 目                 | 附注   | 2001年度           | 2000年度           |
|---------------------|------|------------------|------------------|
| 一、主营业务收入            | 五.28 | 616,251,371.97   | 852,840,937.84   |
| 减：主营业务成本            | 五.28 | 418,977,214.11   | 551,036,078.17   |
| 主营业务税金及附加           |      | 22,591,057.74    | 27,573,929.12    |
| 二、主营业务利润            |      | 174,683,100.12   | 274,230,930.55   |
| 加：其他业务利润            | 五.29 | 22,159,490.65    | 24,943,004.43    |
| 减：营业费用              | 五.30 | 22,238,075.43    | 54,102,805.56    |
| 管理费用                | 五.31 | 532,737,672.75   | 131,217,179.12   |
| 财务费用                | 五.32 | 102,139,396.57   | 44,940,387.21    |
| 三、营业利润              |      | (460,272,553.98) | 68,913,563.09    |
| 加：投资收益              | 五.33 | (35,793,860.86)  | 2,360,288.90     |
| 营业外收入               | 五.34 | 2,289,341.22     | 11,576,437.48    |
| 减：营业外支出             | 五.35 | 43,798,183.28    | 965,948.29       |
| 四、利润总额              |      | (537,575,256.90) | 81,884,341.18    |
| 减：所得税               |      | 2,089,492.23     | 4,172,298.02     |
| 少数股东损益              |      | (2,384,331.31)   | 1,637,298.95     |
| 五、净利润               |      | (537,280,417.82) | 76,074,744.21    |
| 加：年初未分配利润           |      | (404,703,677.74) | (475,804,030.80) |
| 六、可供分配利润            |      | (941,984,095.56) | (399,729,286.59) |
| 减：提取法定盈余公积          |      | -                | 3,316,260.76     |
| 提取法定公益金             |      | -                | 1,658,130.39     |
| 七、可供股东分配的利润         |      | (941,984,095.56) | (404,703,677.74) |
| 减：应付优先股股利           |      | -                | -                |
| 提取任意盈余公积            |      | -                | -                |
| 应付普通股股利             |      | -                | -                |
| 转作股本的普通股股利          |      | -                | -                |
| 八、未分配利润             |      | (941,984,095.56) | (404,703,677.74) |
| 补充资料：               |      |                  |                  |
| 项目                  |      | 2001年度           | 2000年度           |
| 1、出售、处置部门或被投资单位所得收益 |      | 792,817.95       | -                |
| 2、自然灾害发生的损失         |      | -                | -                |
| 3、会计政策变更增加（或减少）利润总额 |      | (14,640,611.62)  | -                |
| 4、会计估计变更增加（或减少）利润总额 |      | -                | (2,450,613.05)   |
| 5、债务重组损失            |      | -                | -                |
| 6、其他                |      | -                | -                |

| 合并现金流量表                    |  |      |     |                        |
|----------------------------|--|------|-----|------------------------|
|                            |  |      |     |                        |
| 编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司  |  |      | 单位: |                        |
| 人民币元                       |  |      |     |                        |
| 项目                         |  | 附注   |     | 2001年度                 |
| <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             |  |      |     | 645,319,714.21         |
| 收到的税费返还                    |  |      |     | -                      |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            |  | 五.36 |     | 135,298,996.32         |
| <b>现金流入小计</b>              |  |      |     | <b>780,618,710.53</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |  |      |     | 415,287,795.87         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |  |      |     | 93,623,053.13          |
| 支付的各项税费                    |  |      |     | 82,349,342.10          |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            |  | 五.36 |     | 120,137,077.16         |
| <b>现金流出小计</b>              |  |      |     | <b>711,397,268.26</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       |  |      |     | <b>69,221,442.27</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                 |  |      |     | 32,600.00              |
| 取得投资收益所收到的现金               |  |      |     | 25,502,302.36          |
| 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 |  |      |     | 529,578.72             |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |  |      |     | -                      |
| <b>现金流入小计</b>              |  |      |     | <b>26,064,481.08</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 |  |      |     | 22,830,384.61          |
| 投资所支付的现金                   |  |      |     | 5,225,440.65           |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |  |      |     | -                      |
| <b>现金流出小计</b>              |  |      |     | <b>28,055,825.26</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       |  |      |     | <b>(1,991,344.18)</b>  |
| <b>三、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                   |  |      |     | 696,732,956.96         |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |  |      |     | -                      |
| <b>现金流入小计</b>              |  |      |     | <b>696,732,956.96</b>  |
| 偿还债务所支付的现金                 |  |      |     | 659,215,203.99         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         |  |      |     | 112,446,564.44         |
| (其中:子公司支付少数股东股利所支付的现金)     |  |      |     | 569,999.90             |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |  |      |     | -                      |
| <b>现金流出小计</b>              |  |      |     | <b>772,231,768.33</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       |  |      |     | <b>(75,498,811.37)</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>        |  |      |     | <b>(723,602.50)</b>    |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      |  |      |     | <b>(8,992,315.78)</b>  |

| 合并现金流量表（补充资料）              |  |                       |
|----------------------------|--|-----------------------|
| 编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司   |  |                       |
| 单位：人民币元                    |  |                       |
| 项 目                        |  | 2001年                 |
| <b>1.将净利润调节为经营活动的现金流量</b>  |  |                       |
| 净利润                        |  | (537,280,417.82)      |
| 加：少数股东损益                   |  | (2,384,331.31)        |
| 计提的资产减值准备                  |  | 418,223,204.62        |
| 固定资产折旧                     |  | 24,203,773.37         |
| 无形资产摊销                     |  | 1,546,847.84          |
| 长期待摊费用摊销                   |  | 4,650,148.86          |
| 待摊费用的减少(减：增加)              |  | (1,694,589.30)        |
| 其他货币资金减少（减：增加）             |  | (21,784,928.17)       |
| 预提费用的增加(减：减少)              |  | (10,843,991.32)       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益) |  | 75,201.85             |
| 固定资产报废损失                   |  | -                     |
| 财务费用                       |  | 109,556,337.46        |
| 投资损失（减：收益）                 |  | 35,793,860.86         |
| 存货的减少（减：增加）                |  | 24,103,469.43         |
| 递延税款贷项（减：借项）               |  | -                     |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）           |  | 186,837,598.26        |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）           |  | (161,780,742.36)      |
| 其他                         |  | -                     |
| 经营活动产生的现金流量净额              |  | <b>69,221,442.27</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>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>    |  |                       |
| 现金的期末余额                    |  | 167,786,455.18        |
| 减：现金的期初余额                  |  | 176,778,770.96        |
| 现金等价物的期末余额                 |  | -                     |
| 减：现金等价物的期初余额               |  | -                     |
| 现金及现金等价物净增加额               |  | <b>(8,992,315.78)</b> |

| 资产负债表                          |  |     |                         |          |                         |
|--------------------------------|--|-----|-------------------------|----------|-------------------------|
|                                |  |     |                         |          |                         |
| 编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司) |  |     |                         | 单位: 人民币元 |                         |
| 资 产 类                          |  | 附注  | 2001年12月31日             |          | 2000年12月31日             |
| 流动资产:                          |  |     |                         |          |                         |
| 货币资金                           |  |     | 202,989,710.19          |          | 176,881,267.97          |
| 短期投资                           |  |     | 423,226.85              |          | 496,626.85              |
| 应收股利                           |  |     | -                       |          | 10,188,938.46           |
| 应收账款                           |  | 六.1 | 104,372,787.94          |          | 119,301,705.72          |
| 其他应收款                          |  | 六.2 | 899,428,789.39          |          | 1,291,257,091.13        |
| 预付帐款                           |  |     | 733,000.00              |          | 16,099,539.60           |
| 存 货                            |  | 六.3 | 1,169,564,604.10        |          | 1,314,640,998.42        |
| 待摊费用                           |  |     | 5,631,008.09            |          | 4,326,660.03            |
| 流动资产合计                         |  |     | <b>2,383,143,126.56</b> |          | <b>2,933,192,828.18</b> |
|                                |  |     |                         |          |                         |
| 长期投资:                          |  |     |                         |          |                         |
| 长期股权投资                         |  | 六.4 | 389,942,812.84          |          | 433,749,777.60          |
| 长期债权投资                         |  | 六.4 | -                       |          | -                       |
| 长期投资合计                         |  |     | <b>389,942,812.84</b>   |          | <b>433,749,777.60</b>   |
|                                |  |     |                         |          |                         |
| 固定资产:                          |  |     |                         |          |                         |
| 固定资产原值                         |  |     | 163,074,911.60          |          | 177,948,163.65          |
| 减: 累计折旧                        |  |     | 54,261,629.00           |          | 57,694,773.73           |
| 固定资产净值                         |  |     | 108,813,282.60          |          | 120,253,389.92          |
| 减: 固定资产减值准备                    |  |     | 1,400,491.00            |          | -                       |
| 固定资产净额                         |  |     | 107,412,791.60          |          | 120,253,389.92          |
| 在建工程                           |  |     | 38,256,853.49           |          | 38,256,853.49           |
| 固定资产清理                         |  |     | -                       |          | -                       |
| 固定资产合计                         |  |     | <b>145,669,645.09</b>   |          | <b>158,510,243.41</b>   |
|                                |  |     |                         |          |                         |
| 无形资产及其他资产:                     |  |     |                         |          |                         |
| 长期待摊费用                         |  |     | 2,264,261.04            |          | -                       |
| 无形资产及其他资产合计                    |  |     | <b>2,264,261.04</b>     |          | -                       |
| 资 产 总 计                        |  |     | <b>2,921,019,845.53</b> |          | <b>3,525,452,849.19</b> |

| 资 产 负 债 表 (续)                 |  |    |  |                  |         |                  |
|-------------------------------|--|----|--|------------------|---------|------------------|
| 编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司) |  |    |  |                  | 单位:人民币元 |                  |
| 负债及股东权益                       |  | 附注 |  | 2001年12月31日      |         | 2000年12月31日      |
| 流动负债:                         |  |    |  |                  |         |                  |
| 短期借款                          |  |    |  | 759,107,892.76   |         | 745,429,797.01   |
| 应付账款                          |  |    |  | 15,803,005.38    |         | 18,281,633.30    |
| 预收账款                          |  |    |  | 110,802,247.30   |         | 84,869,405.86    |
| 应付工资                          |  |    |  | 27,396.00        |         | 39,090.00        |
| 应付福利费                         |  |    |  | 11,025,769.41    |         | 17,356,028.37    |
| 应付股利                          |  |    |  | 138,764,000.00   |         | 138,764,000.00   |
| 应交税金                          |  |    |  | 64,992,533.15    |         | 115,341,001.51   |
| 其他未交款                         |  |    |  | -                |         | 172,919.94       |
| 其他应付款                         |  |    |  | 569,569,719.77   |         | 621,791,375.49   |
| 预提费用                          |  |    |  | 102,815,045.59   |         | 98,112,678.09    |
| 一年内到期的长期负债                    |  |    |  | 20,592,096.18    |         | 20,400,107.70    |
| 流动负债合计                        |  |    |  | 1,793,499,705.54 |         | 1,860,558,037.27 |
| 长期负债:                         |  |    |  |                  |         |                  |
| 长期借款                          |  |    |  | 74,298,000.00    |         | 74,298,000.00    |
| 长期负债合计                        |  |    |  | 74,298,000.00    |         | 74,298,000.00    |
| 负债合计                          |  |    |  | 1,867,797,705.54 |         | 1,934,856,037.27 |
| 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                          |  |    |  | 861,615,189.33   |         | 861,440,141.83   |
| 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                         |  |    |  | (933,989,345.13) |         | (396,439,625.70) |
| 股东权益合计                        |  |    |  | 1,053,222,139.99 |         | 1,590,596,811.92 |
| 负债及股东权益总计                     |  |    |  | 2,921,019,845.53 |         | 3,525,452,849.19 |

| 利润及利润分配表                      |  |     |                  |         |                  |
|-------------------------------|--|-----|------------------|---------|------------------|
| 编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司) |  |     |                  | 单位:人民币元 |                  |
| 项 目                           |  | 附注  | 2001年度           |         | 2000年度           |
| 一、主营业务收入                      |  | 六.5 | 210,492,787.98   |         | 315,082,040.92   |
| 减: 主营业务成本                     |  | 六.5 | 110,388,161.47   |         | 148,549,640.91   |
| 主营业务税金及附加                     |  |     | 10,564,306.27    |         | 15,380,593.53    |
| 二、主营业务利润                      |  |     | 89,540,320.24    |         | 151,151,806.48   |
| 加: 其他业务利润                     |  |     | 8,836.58         |         | 38,037.54        |
| 减: 营业费用                       |  |     | 2,185,137.88     |         | 5,904,610.41     |
| 管理费用                          |  |     | 469,481,616.11   |         | 52,807,769.59    |
| 财务费用                          |  |     | 82,507,290.15    |         | 32,756,169.61    |
| 三、营业利润                        |  |     | (464,624,887.32) |         | 59,721,294.41    |
| 加: 投资收益                       |  | 六.6 | (41,746,484.31)  |         | 19,254,206.47    |
| 营业外收入                         |  |     | 1,836,222.84     |         | 483,204.47       |
| 减: 营业外支出                      |  |     | 33,014,570.64    |         | 65,006.82        |
| 四、利润总额                        |  |     | (537,549,719.43) |         | 79,393,698.53    |
| 减: 所得税                        |  | 六.7 | -                |         | 2,011,726.85     |
| 五、净利润                         |  |     | (537,549,719.43) |         | 77,381,971.68    |
| 加: 年初未分配利润                    |  |     | (396,439,625.70) |         | (473,821,597.38) |
| 其他转入                          |  |     | -                |         | -                |
| 六、可供分配利润                      |  |     | (933,989,345.13) |         | (396,439,625.70) |
| 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                   |  |     | (933,989,345.13) |         | (396,439,625.70) |
| 减: 应付优先股股利                    |  |     | -                |         | -                |
| 提取任意盈余公积                      |  |     | -                |         | -                |
| 应付普通股股利                       |  |     | -                |         | -                |
| 转作股本的普通股股利                    |  |     | -                |         | -                |
| 八、未分配利润                       |  |     | (933,989,345.13) |         | (396,439,625.70) |
| 补充资料:                         |  |     |                  |         |                  |
| 项目                            |  |     | 2000年度           |         | 2001年度           |
| 1、出售、处置部门或被投资单位所得收益           |  |     | -                |         | -                |
| 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           |  |     | (1,400,491.00)   |         | -                |
| 4、会计估计变更增加(或减少)利润总额           |  |     | -                |         | (2,450,613.05)   |
| 5、债务重组损失                      |  |     | -                |         | -                |
| 6、其他                          |  |     | -                |         | -                |

## 现金流量表

| 编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(母公司) |  |  | 单位: 人民币元               |
|--------------------------------|--|--|------------------------|
| 项目                             |  |  | 2001年度                 |
| <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                 |  |  | 242,080,147.20         |
| 收到的税费返还                        |  |  | -                      |
| 收到的其他与经营活动有关的现金                |  |  | 192,579,729.50         |
| <b>现金流入小计</b>                  |  |  | <b>434,659,876.70</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                 |  |  | 145,637,833.39         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金                |  |  | 26,987,171.29          |
| 支付的各项税费                        |  |  | 64,806,790.22          |
| 支付的其他与经营活动有关的现金                |  |  | 124,366,569.00         |
| <b>现金流出小计</b>                  |  |  | <b>361,798,363.90</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>           |  |  | <b>72,861,512.80</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                     |  |  | 30,000.00              |
| 取得投资收益所收到的现金                   |  |  | 19,881,069.99          |
| 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     |  |  | 333,123.79             |
| 收到的其他与投资活动有关的现金                |  |  | -                      |
| <b>现金流入小计</b>                  |  |  | <b>20,244,193.78</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     |  |  | 625,288.10             |
| 投资所支付的现金                       |  |  | 2,876,747.08           |
| 支付的其他与投资活动有关的现金                |  |  | -                      |
| <b>现金流出小计</b>                  |  |  | <b>3,502,035.18</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>           |  |  | <b>16,742,158.60</b>   |
| <b>三、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                       |  |  | 546,752,235.00         |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金                |  |  | -                      |
| <b>现金流入小计</b>                  |  |  | <b>546,752,235.00</b>  |
| 偿还债务所支付的现金                     |  |  | 532,810,150.77         |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金             |  |  | 90,276,130.20          |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金                |  |  | -                      |
| <b>现金流出小计</b>                  |  |  | <b>623,086,280.97</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>           |  |  | <b>(76,334,045.97)</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>            |  |  | <b>(182,893.24)</b>    |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>          |  |  | <b>13,086,732.19</b>   |

| 现金流量表（补充资料）                   |  |                      |
|-------------------------------|--|----------------------|
|                               |  |                      |
| 编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司(母公司) |  | 单位：人民币元              |
| 项 目                           |  | 2001年                |
|                               |  |                      |
| 1.将净利润调节为经营活动的现金流量            |  |                      |
| 净利润                           |  | (537,549,719.43)     |
| 加：计提的资产减值准备                   |  | 427,935,519.93       |
| 固定资产折旧                        |  | 6,455,322.23         |
| 无形资产摊销                        |  | -                    |
| 长期待摊费用摊销                      |  | 750,000.00           |
| 待摊费用的减少(减：增加)                 |  | (1,304,348.06)       |
| 其他货币资金减少                      |  | (13,021,710.03)      |
| 预提费用的增加(减：减少)                 |  | 4,702,367.50         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)    |  | 121,448.83           |
| 固定资产报废损失                      |  | -                    |
| 财务费用                          |  | 86,876,042.56        |
| 投资损失（减：收益）                    |  | 41,746,484.31        |
| 存货的减少（减：增加）                   |  | (93,451,873.03)      |
| 递延税款贷项（减：借项）                  |  | -                    |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）              |  | 228,562,902.87       |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）              |  | (78,960,924.88)      |
| 其他                            |  | -                    |
| 经营活动产生的现金流量净额                 |  | <b>72,861,512.80</b> |
|                               |  |                      |
| 2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：            |  |                      |
| 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                      |  | -                    |
|                               |  |                      |
| 3、现金及现金等价物净增加情况：              |  |                      |
| 现金的期末余额                       |  | 35,642,900.16        |
| 减：现金的期初余额                     |  | 22,556,167.97        |
| 现金等价物的期末余额                    |  | -                    |
| 减：现金等价物的期初余额                  |  | -                    |
| 现金及现金等价物净增加额                  |  | <b>13,086,732.19</b> |

| 资产减值准备<br>明细表             |          |                |                |               |                |          |
|---------------------------|----------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------|
|                           |          |                |                |               |                | 资产负债表附表1 |
| 编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 |          |                |                |               |                |          |
| 2001年度 单位: 人民币元           |          |                |                |               |                |          |
| 项目                        | 附注       | 年初余额           | 本期增加数          | 本期转回数         | 年末余额           |          |
| 一、坏账准备合计                  |          | 215,010,557.40 | 9,975,756.00   | 11,661,953.04 | 213,324,360.36 |          |
| 其中: 应收账款                  | 五.3      | 1,960,070.53   | 601,937.08     | -             | 2,562,007.61   |          |
| 其他应收款                     | 五.4      | 213,050,486.87 | 9,373,818.92   | 11,661,953.04 | 210,762,352.75 |          |
| 二、短期投资跌价准备合计              |          | -              | 8,640.00       | -             | 8,640.00       |          |
| 其中: 股票投资                  | 五.2      | -              | 8,640.00       | -             | 8,640.00       |          |
| 债券投资                      | 五.2      | -              | -              | -             | -              |          |
| 三、存货跌价准备合计                |          | 358,039,800.47 | 415,993,451.59 | 8,102,599.52  | 765,930,652.54 |          |
| 其中: 库存商品                  | 五.6      | 815,114.44     | 17,832.08      | -             | 832,946.52     |          |
| 开发成本                      | 五.6      | 326,075,539.58 | 398,974,773.00 | 8,102,599.52  | 716,947,713.06 |          |
| 开发产品                      | 五.6      | 1,034,146.45   | 17,000,846.51  | -             | 18,034,992.96  |          |
| 出租开发产品                    | 五.6      | 30,115,000.00  | -              | -             | 30,115,000.00  |          |
| 四、长期投资减值准备合计              |          | 375,603,902.60 | 65,043,139.29  | 3,948,341.60  | 436,698,700.29 |          |
| 其中: 长期股权投资                | 五.8      | 176,581,768.10 | 42,637,396.05  | -             | 219,219,164.15 |          |
| 长期债权投资                    | 五.8      | 199,022,134.50 | 22,405,743.24  | 3,948,341.60  | 217,479,536.14 |          |
| 五、固定资产减值准备合计              |          | -              | 1,641,396.59   | -             | 1,641,396.59   |          |
| 其中: 房屋及建筑物                | 五.9      | -              | 1,312,940.94   | -             | 1,312,940.94   |          |
| 运输设备                      | 五.9      | -              | 164,285.17     | -             | 164,285.17     |          |
| 机器设备                      | 五.9      | -              | 67,587.58      | -             | 67,587.58      |          |
| 电子及其他设备                   | 五.9      | -              | 96,582.90      | -             | 96,582.90      |          |
| 六、无形资产减值准备合计              |          | -              | 10,377,153.00  | -             | 10,377,153.00  |          |
| 其中: 土地使用权                 | 五.1<br>1 | -              | 10,377,153.00  | -             | 10,377,153.00  |          |
| 七、在建工程减值准备                |          | -              | -              | -             | -              |          |
| 八、委托贷款减值准备                |          | -              | -              | -             | -              |          |

| 股东权益增减变动表                |      |                  |  |                  |
|--------------------------|------|------------------|--|------------------|
|                          |      |                  |  | 资产负债表附表2         |
| 编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 |      | 2001年度           |  |                  |
| 单位：人民币元                  |      |                  |  |                  |
| 项 目                      | 附注   | 2001年            |  | 2000年            |
| 一、股本：                    |      |                  |  |                  |
| 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                     | 五.24 | 1,011,660,000.00 |  | 1,011,660,000.00 |
| 二、资本公积：                  |      |                  |  |                  |
| 期初余额                     |      | 861,440,141.83   |  | 851,643,428.75   |
| 本期增加数                    |      | 175,047.50       |  | 10,870,200.00    |
| 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                   |      | 175,047.50       |  | -                |
| 拨款转入                     |      | -                |  | -                |
| 外币资本折算差额                 |      | -                |  | -                |
| 其他资本公积                   |      | -                |  | 10,870,200.00    |
| 本期减少数                    |      | -                |  | 1,073,486.92     |
| 其中：转增股本                  |      | -                |  | -                |
| 期末余额                     | 五.25 | 861,615,189.33   |  | 861,440,141.83   |
| 三、法定和任意盈余公积：             |      |                  |  |                  |
| 期初余额                     |      | 3,316,260.76     |  | -                |
| 本期增加数                    |      | -                |  | 3,316,260.76     |
| 其中：从净利润中提取数              |      | -                |  | 3,316,260.76     |
| 其中：法定盈余公积                |      | -                |  | 3,316,260.76     |
| 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                     | 五.26 | 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                   |      | -                |  | -                |
| 四、法定公益金：                 |      |                  |  |                  |
| 期初余额                     |      | 115,594,426.18   |  | 113,936,295.79   |
| 其中：从净利润中提取数              |      | -                |  | 1,658,130.39     |
| 本年减少数                    |      | -                |  | -                |
| 其中：集体福利支出                |      | -                |  | -                |
| 期末余额                     | 五.26 | 115,594,426.18   |  | 115,594,426.18   |
| 五、未分配利润：                 |      |                  |  |                  |
| 期初未分配利润                  |      | (404,703,677.74) |  | (475,804,030.80) |

|         |  |      |                  |  |                  |
|---------|--|------|------------------|--|------------------|
| 本期净利润   |  |      | (537,280,417.82) |  | 76,074,744.21    |
| 本期利润分配  |  |      |                  |  | 4,974,391.15     |
| 期末未分配利润 |  | 五.27 | (941,984,095.56) |  | (404,703,677.74) |

## 净资产收益率和每股收益有关指标计算表

| 2001年                                                                 |         |         |           |         |  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|---------|--|
| 编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司                                              |         |         |           |         |  |
| 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    |  |
| 一、相关指标:                                                               |         |         |           |         |  |
| 主营业务利润                                                                | 17.14%  | 13.61%  | 0.1727    | 0.1727  |  |
| 营业利润                                                                  | -45.17% | -35.85% | -0.4550   | -0.4550 |  |
| 净利润                                                                   | -52.72% | -41.85% | -0.5311   | -0.5311 |  |
| 扣除非经常性损益后的净利润                                                         | -48.73% | -38.68% | -0.4908   | -0.4908 |  |
| 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:                                           |         |         |           |         |  |
| P                                                                     |         |         |           |         |  |
| ROE=-----                                                             |         |         |           |         |  |
| -----                                                                 |         |         |           |         |  |
| $E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0$ |         |         |           |         |  |
| 其中: P为报告期利润; NP为报告期净利润; $E_0$ 为期初净资产; $E_i$ 为当期发行新股或债转股等新增净资产;        |         |         |           |         |  |
| $E_j$ 为当期回购或现金分红等减少净资产; $M_0$ 为报告期月份数; $M_i$ 为新增净资产下一月份至报告期期末的        |         |         |           |         |  |
| 月份数; $M_j$ 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:                                             |         |         |           |         |  |
| P                                                                     |         |         |           |         |  |
| EPS=-----                                                             |         |         |           |         |  |
| -----                                                                 |         |         |           |         |  |
| $S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0$       |         |         |           |         |  |
| 其中: P为报告期利润; $S_0$ 为期初股份总数; $S_1$ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;             |         |         |           |         |  |
| $S_i$ 为当期因发行新股或债转股等增加股份数; $S_j$ 为当期因回购或缩股等减少股份数; $M_0$ 为报告期月份数;       |         |         |           |         |  |
| $M_i$ 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数; $M_j$ 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792,817.95元、营业外收入2,289,341.22元、 |  |  |
| 营业外支出43,798,183.28元, 合计-40,716,024.11元                |  |  |
| 上述2001年度母公司及合并的会计报表和有关附注, 系我们按照《企业会计准则》、以及财政部         |  |  |
| 2000.12.29颁布的《企业会计制度》及有关规定编制。                         |  |  |

# 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

## 会计报表附注

截至 2001 年 12 月 31 日

单位：人民币元

### 附注一 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ADR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N23387”,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。

### 附注二 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账本位币外,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账本位币。

#### 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,资产在取得时以历史成本为计价原则。年末,各项资产如果发生减值,则对历史成本进行调整,计提资产的减值准备。

#### 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及相关信息进行综合分析的基础上，对那些确认为不能收回的款项提取坏帐准备。

#### 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。

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。本会计年度，本公司按照《企业会计制度》的有关规定，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. 长期股权投资及其减值准备的核算方法

##### ① 长期股权投资

##### a. 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可。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

#### b. 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，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末时，对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。

#### 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、折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

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%    |

本公司设在香港的子公司，其房屋及建筑物按估计的使用年限 25 年且不留残值确定其年折旧率为 4%，运输工具按估计使用年限 3 年且不留残值确定其年折旧率为 33.33%。

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及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，其中以分期付款形式销售的房地产，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，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采用应付税款法核算。

#### 19. 重要会计政策、会计估计变更的说明

本公司原执行《股份有限公司会计制度》，根据财政部财会[2000]25号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17号文“关于印发《贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部2001年7月7日发布的《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的有关规定，本公司自2001年1月1日起执行《企业会计制度》，按《企业会计制度》规定计提固定资产、无形资产、在建工程、委托贷款减值准备，按《企业会计制度》规定对债务重组、非货币性交易进行会计处理，并对该等会计政策变更采用追溯调整法调整相关年度的会计报表。会计政策变更具体如下：

（1）固定资产的期末计价，由按历史成本计价变更为按帐面价值与可收回金额孰低计价，并计提减值准备。

|              | 2001 年         | 2000 年 | 2000 年以前 |
|--------------|----------------|--------|----------|
| 对合并净利润的影响    | (1,641,396.59) | --     | --       |
| 对合并利润分配的影响   | --             | --     | --       |
| --提取法定盈余公积金  | --             | --     | --       |
| --提取法定公益金    | --             | --     | --       |
| 对合并未分配利润的影响  | (1,641,396.59) | --     | --       |
| 对合并年初留存收益的影响 | --             | --     | --       |

（2）无形资产的期末计价，由按历史成本计价变更为按帐面价值与可收回金额孰低计价，并计提减值准备。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造前，原在存货或在建工程核算，变更为在无形资产核算，并按帐面价值在法律规定的剩余年限中分期摊销。

|              | 2001 年         | 2000 年 | 2000 年以前 |
|--------------|----------------|--------|----------|
| 对合并净利润的影响    | (9,186,936.29) | --     | --       |
| 对合并利润分配的影响   | --             | --     | --       |
| --提取法定盈余公积金  | --             | --     | --       |
| --提取法定公益金    | --             | --     | --       |
| 对合并未分配利润的影响  | (9,186,936.29) | --     | --       |
| 对合并年初留存收益的影响 | --             | --     | --       |

(3)开办费由从开始生产经营当月起分5年平均摊销变更为从开始生产经营当月起一次计入当月损益。

|              | 2001 年         | 2000 年 | 2000 年以前 |
|--------------|----------------|--------|----------|
| 对合并净利润的影响    | (3,812,278.74) | --     | --       |
| 对合并利润分配的影响   | --             | --     | --       |
| --提取法定盈余公积金  | --             | --     | --       |
| --提取法定公益金    | --             | --     | --       |
| 对合并未分配利润的影响  | (3,812,278.74) | --     | --       |
| 对合并年初留存收益的影响 | --             | --     | --       |

## 20. 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。

## 附注三 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          | 16%       |
| 注册于美国的企业          | 15% - 39% |

## 附注四 控股子公司及合营企业

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 |
| 深圳深房(集团)上海房地产开发公司      | 上海  | ¥ 30,000,000   | 房地产开发经营              | ¥ 30,000,000  | --             | 100%   | --     |
| 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%     |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司        | 深圳  | ¥ 5,140,000    | 代理房地产的买卖、租赁          | ¥ 4,883,000   | ¥ 257,000      | 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 500,000    | 投资控股                 | HKD 410,000   | --             | 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  | ¥ 744,171      | 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%    |
| 汕头市华林厂房开发有限公司          | 汕头  | US\$6,000,000  | 厂房建设、销售、出租           | --            | US\$6,000,000  | --     | 82%    |

## 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 |       |
| 深圳市荣华机电工程有限公司    | 深圳   | ¥ 5,000,000.00    | 维修、保养机电等           | 4,500,000.00  | 500,000.00     | 90%    | 10%    | *     |
| 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  | USD 1,000.00      | 房地产开发              | 4,526.25      | --             | 75%    | --     | 停业待清算 |
| 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%    | 股权转让中 |
| 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 |
| 罗湖区社会信息资讯服务中心    | 深圳   | ¥ 500,000.00      | 资讯服务               | --            | 500,000.00     | --     | 100%   | 试营业   |
| 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。

\* 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，唯新老股东尚未完成此项股权转让所涉及的有关资产剥离、移交等事宜，因此本公司尚未对此项股权转让进行会计处理，如附注五.8所述，本公司已对此项股权转让预计可能产生的损失计提了减值准备。

\*\* 广东省封开县联峰水泥制造有限公司，因持续经营能力存在不确定性，本公司自1998年度起未合并其报表。

### 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     |
| 深圳市沙头角南天商场    | 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% |
| 深圳八方通铁路公司     | 深圳   | 仓储        | 10,500,000.00 | 35.00% |
| 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     |
| 西安新峰房地产商贸有限公司 | 西安   | 房地产开发     | 25,473,600.00 | 合作     |
| 广东汕头海湾大桥有限公司  | 汕头   | 交通        | 21,230,788.05 | 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。

### 4、合并报表范围变更情况：

① 如附注四.2\* 所述，本公司本年度未合并荣华公司报表。

② 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。现竹园公司由巨邦公司控制，本公司尚未能与巨邦公司就如何执行上述仲裁决定达成一致协议。因本公司对竹园公司的财务和经营无重大影响，故此，本公司本年度不再合并其会计报表，不再对竹园公司进行权益法核算，如附注五.8 所述，本公司已对竹园公司计提相应长期投资减值准备。

③ 本公司本期已转让持有的圳通工程（香港）有限公司（以下简称“香港圳通公司”）的全部股权，因此本公司不合并其报表。

荣华公司、竹园公司、香港圳通公司的主要会计报表项目：

| 资产负债表         | 2001年12月31日*  |               | 2000年12月31日   |               |                |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|               | 荣华公司          | 竹园公司          | 荣华公司          | 竹园公司          | 香港圳通公司         |
| 总资产           | 24,956,583.95 | 95,020,668.53 | 21,109,213.72 | 91,888,934.75 | 4,984,975.74   |
| 其中：流动资产       | 21,683,941.14 | 54,912,547.49 | 18,126,152.34 | 51,650,222.08 | 3,955,082.55   |
| 长期投资          | 3,066,227.61  | --            | 2,737,843.36  | --            | --             |
| 固定资产和<br>在建工程 | 206,415.20    | 31,800,629.64 | 245,218.02    | 32,739,632.95 | 1,029,893.19   |
| 无形资产及<br>其他资产 | --            | 8,307,491.40  | --            | 7,499,079.72  | --             |
| 总负债           | 15,687,766.85 | 19,913,907.39 | 12,263,839.02 | 18,345,564.00 | 6,103,309.24   |
| 其中：流动负债       | 15,687,766.85 | 19,319,907.39 | 12,263,839.02 | 18,345,564.00 | 6,103,309.24   |
| 净资产           | 9,321,754.57  | 75,106,761.14 | 8,845,374.70  | 73,543,370.75 | (1,118,333.50) |
| 损益表           | 2001年 *       |               | 2000年         |               |                |
|               | 荣华公司          | 竹园公司          | 荣华公司          | 竹园公司          | 香港圳通公司         |
| 主营业务收入        | 15,436,722.53 | 37,927,101.85 | 17,361,555.86 | 40,025,229.30 | 3,359,897.81   |
| 主营业务成本        | 9,978,110.71  | 9,638,458.12  | 14,273,372.66 | 9,181,134.31  | 1,115,958.23   |
| 营业利润          | 201,087.59    | 2,477,392.15  | 65,228.30     | 503,950.04    | 2,554,453.48   |
| 净利润           | 476,379.87    | 2,686,890.39  | 775,489.48    | 4,006,916.63  | 2,554,453.48   |

\* 未经中国注册会计师审计之 2001 年度财务报表。

## 五 会计报表主要项目注释

### 附注五. 1、货币资金

| 种 类    | 2001.12.31     |         |                | 2000.12.31     |         |                |
|--------|----------------|---------|----------------|----------------|---------|----------------|
|        | 原币金额           | 折合率     | 折人民币           | 原币金额           | 折合率     | 折人民币           |
| 现 金    |                |         |                |                |         |                |
| RMB    | 1,517,811.73   | 1.0000  | 1,517,811.73   | 643,117.86     | 1.0000  | 643,117.86     |
| HKD    | 702,694.08     | 1.0614  | 745,856.26     | 336,358.52     | 1.0614  | 357,010.93     |
| USD    | 343,507.18     | 8.2767  | 2,843,587.50   | --             | --      | --             |
| 现金小计   |                |         | 5,107,255.49   |                |         | 1,000,128.79   |
| 银行存款   |                |         |                |                |         |                |
| RMB    | 141,563,681.97 | 1.0000  | 141,563,681.97 | 124,623,305.87 | 1.0000  | 124,623,305.87 |
| HKD    | 17,215,763.25  | 1.0614  | 18,218,746.43  | 25,377,850.26  | 1.0614  | 26,936,050.75  |
| USD    | 263,263.92     | 8.2767  | 2,181,511.22   | 739,469.13     | 8.2781  | 6,121,399.41   |
| GBP    | 32,891.91      | 12.0318 | 395,749.33     | --             | --      | --             |
| CAD    | 30,907.35      | 5.2115  | 161,072.85     | 3,248,032.36   | 5.51765 | 17,921,505.27  |
| AUD    | 37,411.67      | 4.2350  | 158,437.89     | 38,456.53      | 4.5865  | 176,380.87     |
| 银行存款小计 |                |         | 162,679,199.69 |                |         | 175,778,642.17 |
| 其他货币资金 |                |         |                |                |         |                |

|          |               |        |                |                |        |                |
|----------|---------------|--------|----------------|----------------|--------|----------------|
| RMB      | 96,874,093.96 | 1.0000 | 96,874,093.96  | --             | --     | --             |
| HKD      | 50,971,983.94 | 1.0614 | 54,102,220.63  | 122,000,000.00 | 1.0614 | 129,490,800.00 |
| USD      | 3,036,161.06  | 8.2767 | 25,133,713.58  | 3,000,000.00   | 8.2781 | 24,834,300.00  |
| 其他货币资金小计 |               |        | 176,110,028.17 |                |        | 154,325,100.00 |
| 合 计      |               |        | 343,896,483.35 |                |        | 331,103,870.96 |

附注五.2、短期投资

| 项目        | 2001.12.31   |          | 2000.12.31   |      |
|-----------|--------------|----------|--------------|------|
|           | 投资金额         | 跌价准备     | 投资金额         | 跌价准备 |
| 股权投资      | 1,770,570.39 | 8,640.00 | 1,765,550.71 | --   |
| 其中：股票投资 * | 1,770,570.39 | 8,640.00 | 1,765,550.71 | --   |
| 债券投资      | 16,900.00    | --       | 49,500.00    | --   |
| 其中：国债投资   | 10,000.00    | --       | 40,000.00    | --   |
| 其他债券投资    | 6,900.00     | --       | 9,500.00     | --   |
| 合 计       | 1,787,470.39 | 8,640.00 | 1,815,050.71 | --   |

\* 股票投资 2001 年 12 月 31 日的市值为人民币 2,891,617.03 元。

附注五.3、应收账款

| 账龄    | 2001.12.31     |       |              | 2000.12.31     |       |              |
|-------|----------------|-------|--------------|----------------|-------|--------------|
|       | 金额             | 比例%   | 坏账准备         | 金额             | 比例%   | 坏账准备         |
| 1 年以内 | 132,569,393.41 | 88.73 | 1,608,679.95 | 99,187,043.88  | 52.16 | 257,981.69   |
| 1-2 年 | 2,105,783.81   | 1.41  | 16,413.57    | 11,855,828.15  | 6.23  | 10,259.32    |
| 2-3 年 | 1,327,175.38   | 0.89  | 25,417.68    | 23,061,888.11  | 12.13 | 190,813.93   |
| 3 年以上 | 13,406,014.83  | 8.97  | 911,496.41   | 56,070,223.94  | 29.48 | 1,501,015.59 |
| 合 计   | 149,408,367.43 | 100   | 2,562,007.61 | 190,174,984.08 | 100   | 1,960,070.53 |

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应收前五名欠款单位金额合计为 55,130,913.67 元，占全部应收帐款余额的 36.90%。

附注五.4、其他应收款

| 账龄   | 2001.12.31     |       |                | 2000.12.31     |       |                |
|------|----------------|-------|----------------|----------------|-------|----------------|
|      | 金额             | 比例%   | 坏账准备           | 金额             | 比例%   | 坏账准备           |
| 1年以内 | 66,944,679.75  | 17.33 | 15,564,907.43  | 32,143,578.01  | 6.78  | 427,071.64     |
| 1-2年 | 17,655,385.54  | 4.57  | 15,137,169.22  | 98,785,919.62  | 20.83 | 15,156.79      |
| 2-3年 | 5,095,610.47   | 1.32  | 2,700.29       | 16,758,334.36  | 3.53  | 3,691.65       |
| 3年以上 | 296,530,547.97 | 76.78 | 180,057,575.81 | 326,558,289.22 | 68.86 | 212,604,566.79 |
| 合计   | 386,226,223.73 | 100   | 210,762,352.75 | 474,246,121.21 | 100   | 213,050,486.87 |

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应收五名欠款单位金额合计为 242,817,461.35 元，占全部其他应收帐款余额的 62.87%。

本期其他应收款净值较上期期末减少了 32.82%，主要原因是本期收回关联单位往来款。

#### 附注五.5、预付账款

| 账龄   | 2001.12.31   |       | 2000.12.31    |       |
|------|--------------|-------|---------------|-------|
|      | 金额           | 比例%   | 金额            | 比例%   |
| 1年以内 | 1,701,189.00 | 42.35 | 29,410,909.20 | 47.39 |
| 1-2年 | 326,384.50   | 8.13  | 8,053,788.36  | 12.98 |
| 2-3年 | 50,578.79    | 1.26  | 3,081,255.57  | 4.96  |
| 3年以上 | 1,938,790.16 | 48.26 | 21,522,073.45 | 34.67 |
| 合计   | 4,016,942.45 | 100   | 62,068,026.58 | 100   |

预付帐款账龄为一年以上的原因：未取得结算发票。

#### 附注五.6、存货

| 项 目    | 2001.12.31       |                | 2000.12.31       |                |
|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|        | 金额               | 跌价准备           | 金额               | 跌价准备           |
| 开发成本   | 1,625,123,444.93 | 716,947,713.06 | 1,537,514,165.81 | 326,075,539.58 |
| 开发产品   | 255,041,084.26   | 18,034,992.96  | 315,305,256.53   | 1,034,146.45   |
| 出租开发产品 | 636,957,804.01   | 30,115,000.00  | 600,800,532.17   | 30,115,000.00  |
| 库存商品   | 12,554,272.69    | 832,946.52     | 27,695,622.01    | 815,114.44     |
| 原材料    | 4,202,484.99     | --             | 11,159,768.91    | --             |
| 低值易耗品  | 100,239.98       | --             | 213,871.11       | --             |
| 工程施工   | 4,038,038.76     | --             | 11,222,222.97    | --             |
| 合计     | 2,538,017,369.62 | 765,930,652.54 | 2,503,911,439.51 | 358,039,800.47 |

存货抵押如附注八.(三)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) | 帐面成本             |                  | 跌价准备           |
|----------------|----------|----------|-----------|------------------|------------------|----------------|
|                |          |          |           | 期初余额             | 期末余额             | 期末余额           |
| 日升、日辉阁         | 2000年9月  | 2003年6月  | 2,530.00  | 3,050,617.00     | 8,269,882.18     | --             |
| 日明、日丽阁         | 1999年11月 | --       | --        | 9,685,606.83     | --               | --             |
| 日新、日华阁         | 2000年9月  | --       | --        | 2,465,177.00     | --               | --             |
| 美国土地 *1        |          |          |           | 122,317,941.42   | 122,479,046.00   | 104,723,917.00 |
| 上海深房广场 *3      | 1994年11月 | 2004年12月 | 56,043.12 | 299,652,780.39   | 250,304,832.49   | 74,899,023.06  |
| 怡泰中心           | 1993年4月  | 2002年4月  | 53,172.52 | 431,193,845.33   | 450,154,883.42   | 273,628,246.00 |
| 国兴大厦 *2        | 1994年8月  |          |           | 165,959,047.00   | 166,109,047.00   | 69,907,107.00  |
| 泥岗星湖花园         | 1994年5月  | 2003年12月 | 23,000.00 | 34,243,686.99    | 52,486,118.65    | --             |
| 南洋大厦A座改造工程     | 2001年6月  | 2002年8月  | 1,500.00  | --               | 3,901,100.37     | --             |
| 湖滨阁            | 2000年6月  | 2002年1月  | 7,340.00  | 1,216,908.00     | 49,451,981.24    | --             |
| 滨海大厦 *3        | 1994年9月  | 2003年12月 | 13,000.00 | 24,185,025.43    | 26,088,658.43    | 8,400,000.00   |
| 翠竹山庄           | 2000年6月  | 2003年9月  | 12,390.00 | 1,754,482.09     | 48,758,634.09    | --             |
| 澄海房产交易中心综合楼    | 1993年6月  | --       | --        | 2,078,781.50     | --               | --             |
| 澄海新溪北中管理区土地    |          | --       | --        | 1,479,808.00     | --               | --             |
| 汕头金叶岛三、四期别墅及其他 | 2001年6月  | 2002年8月  | 10,358.00 | 68,998,594.27    | 75,803,382.45    | --             |
| 沈阳新峰商业广场*3     | 1993年9月  | 2002年12月 | 22,726.00 | 164,215,470.44   | 166,083,418.89   | 71,750,000.00  |
| 武汉第一城 *3       | 1992年12月 |          |           | 205,016,394.12   | 205,232,459.72   | 113,639,420.00 |
| 合计             |          |          |           | 1,537,514,165.81 | 1,625,123,444.93 | 716,947,713.06 |

\* 1 如附注八.(一)4所述。

\* 2 如附注八.(一)1所述。

\* 3 工程处于停工状态。

【2】开发产品

| 项目名称      | 竣工时间        | 帐面成本           |               |                |                | 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21日  | 2,068,420.66   | 72,788.40     | --             | 2,141,209.06   | --            |
| 日明、日丽阁    | 2000年11月24日 | --             | 7,537,911.32  | 5,638,116.25   | 1,899,795.07   | --            |
| 日新、日华阁    | 2001年9月10日  | --             | 11,504,576.48 | 2,874,847.47   | 8,629,729.01   | --            |
| 广州新峰楼     | 1995年       | 2,237,771.04   | --            | 764,097.68     | 1,473,673.36   | 1,034,146.45  |
| 华丰/华富大厦   | 2000年11月    | 107,606,658.62 | --            | 33,220,321.90  | 74,386,336.72  | 12,093,396.00 |
| 景庭苑       | 1999年5月     | 39,785,311.40  | 1,321,765.00  | 16,609,789.90  | 24,497,286.50  | --            |
| 东乐        | 1994年2月     | 37,104,770.30  | --            | 2,418,572.03   | 34,686,198.27  | 4,907,450.51  |
| 锦绣大厦      | 1994年5月     | 33,815,894.54  | --            | 2,973,127.45   | 30,842,767.09  | --            |
| 南洋大厦      | 1985年9月     | 49,875,141.84  | --            | 23,804,319.40  | 26,070,822.44  | --            |
| 汕头食品综合市场  | 2000年5月     | 2,664,484.40   | --            | 2,664,484.40   | --             | --            |
| 汕头金叶岛二期别墅 | 2001年10月    | --             | 31,987,327.98 | 18,431,937.63  | 13,555,390.35  | --            |
| 汕头金叶岛首期别墅 | 1996年7月     | 10,225,494.35  | --            | 5,243,119.67   | 4,982,374.68   | --            |
| 汕头金叶岛多层公寓 | 1997年9月1日   | 24,891,968.59  | --            | --             | 24,891,968.59  | --            |
| 黄埔新邨一期    | 1994年10月    | 5,029,340.79   | 2,749,831.66  | 795,639.33     | 6,983,533.12   | --            |
| 合计        |             | 315,305,256.53 | 55,174,200.84 | 115,438,373.11 | 255,041,084.26 | 18,034,992.96 |

### 【3】出租开发产品

| 项目名称   | 帐面成本          |      |              |               | 跌价准备 |
|--------|---------------|------|--------------|---------------|------|
|        | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少         | 期末余额          | 期末余额 |
| 湖滨新村   | 598,677.50    | --   | 167,557.65   | 431,119.85    | --   |
| 翠华花园   | 3,658,439.74  | --   | 1,028,213.34 | 2,630,226.40  | --   |
| 国际商业大厦 | 3,698,481.53  | --   | 174,357.31   | 3,524,124.22  | --   |
| 房地产大厦  | 2,428,174.93  | --   | --           | 2,428,174.93  | --   |
| 金城大厦   | 8,471,837.31  | --   | 191,148.09   | 8,280,689.22  | --   |
| 翠竹苑    | 5,319,217.96  | --   | 1,611,720.32 | 3,707,497.64  | --   |
| 翠田工业村  | 21,197,857.20 | --   | 554,457.00   | 20,643,400.20 | --   |
| 诗宁别墅   | 484,982.82    | --   | --           | 484,982.82    | --   |
| 熙龙大厦   | 127,690.40    | --   | 127,690.40   | --            | --   |
| 湖心大厦   | 3,327,583.01  | --   | 3,132,342.89 | 195,240.12    | --   |
| 文锦花园   | 5,622,232.51  | --   | 206,425.96   | 5,415,806.55  | --   |
| 东湖丽苑   | 928,319.05    | --   | 74,610.21    | 853,708.84    | --   |

|           |                |               |               |                |               |
|-----------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 怡景花园      | 2,269,978.24   | --            | 1,068,643.19  | 1,201,335.05   | --            |
| 文锦大厦      | 7,463,524.32   | --            | 5,546,835.86  | 1,916,688.46   | --            |
| 广东省银行大厦   | 1,075,445.05   | --            | 87,829.64     | 987,615.41     | --            |
| 湖景大厦      | 12,582,667.53  | --            | 239,271.65    | 12,343,395.88  | --            |
| 兴业大厦      | 1,575,945.18   | --            | --            | 1,575,945.18   | --            |
| 宝安商场      | 3,349,865.20   | --            | 104,678.52    | 3,245,186.68   | --            |
| 深房广场      | 445,889,607.72 | 2,217,589.64  | 14,462,896.18 | 433,644,301.18 | 30,115,000.00 |
| 海燕大厦      | 1,079,284.72   | --            | --            | 1,079,284.72   | --            |
| 华民大厦      | 3,197,933.20   | --            | --            | 3,197,933.20   | --            |
| 罗湖大厦东座办公楼 | 3,170,422.85   | --            | 88,066.85     | 3,082,356.00   | --            |
| 友谊停车场*    | --             | 66,694,916.51 | 2,223,163.88  | 64,471,752.63  | --            |
| 深房广场五六楼   | 63,282,364.20  | --            | 1,665,325.37  | 61,617,038.83  | --            |
| 合计        | 600,800,532.17 | 68,912,506.15 | 32,755,234.31 | 636,957,804.01 | 30,115,000.00 |

\* 如附注五.9 所述，本期增加中 49,347,250.94 元，系从固定资产中转入。

#### 【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     | 815,114.44     | 17,832.08      | --           | 832,946.52     |
| 沈阳新峰商业广场 | 36,400,000.00  | 35,350,000.00  | --           | 71,750,000.00  |
| 武汉第一城    | --             | 113,639,420.00 | --           | 113,639,420.00 |
| 怡泰中心     | 80,260,000.00  | 193,368,246.00 | --           | 273,628,246.00 |
| 国兴大厦     | 39,000,000.00  | 30,907,107.00  | --           | 69,907,107.00  |
| 深房广场     | 30,115,000.00  | --             | --           | 30,115,000.00  |
| 滨海大厦     | 8,400,000.00   | --             | --           | 8,400,000.00   |
| 上海深房广场   | 57,291,622.58  | 25,710,000.00  | 8,102,599.52 | 74,899,023.06  |
| 美国土地     | 104,723,917.00 | --             | --           | 104,723,917.00 |
| 广州新峰楼    | 1,034,146.45   | --             | --           | 1,034,146.45   |
| 华丰/华富大厦  | --             | 12,093,396.00  | --           | 12,093,396.00  |
| 东乐       | --             | 4,907,450.51   | --           | 4,907,450.51   |
| 合计       | 358,039,800.47 | 415,993,451.59 | 8,102,599.52 | 765,930,652.54 |

存货跌价准备本期期末余额较上年末增长 113.92%，主要原因在于本期根据期末存货的可变现情况对怡泰中心、武汉第一城、沈阳新峰商业广场等计提了大额的存货跌价准备。

#### 附注五.7、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 | 4,280,187.03 | 10,525,825.18 | 8,001,895.36 | 6,804,116.85 | 尚未确认收入  |
| 保险费        | 545,534.00   | 403,843.55    | 772,389.20   | 176,988.35   | 受益期尚未结束 |
| 修理费        | 225,854.68   | --            | 225,854.68   | --           |         |
| 广告费        | 77,741.90    | --            | 77,741.90    | --           |         |
| 养路费        | 45,740.00    | 36,950.00     | 45,740.00    | 36,950.00    | 受益期尚未结束 |
| 押金营业税金及附加  | --           | 69,880.18     | --           | 69,880.18    | 按税务政策预缴 |
| 报刊费        | --           | 26,465.13     | --           | 26,465.13    | 受益期尚未结束 |
| 其他         | 302,026.60   | 48,246.90     | 293,000.50   | 57,273.00    | 受益期尚未结束 |
| 合计         | 5,477,084.21 | 11,111,210.94 | 9,416,621.64 | 7,171,673.51 |         |

附注五.8、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*        | 454,204,718.08 | 94,115,140.02  | 8,312,714.39  | 540,007,143.71 |
| 其中：对子公司投资      | 135,472,447.44 | (8,670,553.92) | --            | 126,801,893.52 |
| 对合营公司投资        | 178,905,349.62 | 101,869,967.21 | --            | 280,775,316.83 |
| 对联营公司投资        | 12,319,185.08  | 915,726.73     | 6,915,365.75  | 6,319,546.06   |
| 对其他股权投资        | 127,507,735.94 | --             | 1,397,348.64  | 126,110,387.30 |
| 长期债权投资**       | 390,512,358.57 | --             | 4,725,336.49  | 385,787,022.08 |
| 其中：国债投资        | --             | --             | --            | --             |
| 合 计            | 844,717,076.65 | 94,115,140.02  | 13,038,050.88 | 925,794,165.79 |
| 减：长期投资减值准备 *** | 375,603,902.60 | 65,043,139.29  | 3,948,341.60  | 436,698,700.29 |
| 长期投资净额         | 469,113,174.05 |                |               | 489,095,465.50 |

\* 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 | 减值准备 |
|--------------|------|---------------|--------|---------------|---------------|------|------|
| 吉林恒和制药股份有限公司 | 法人股  | 16,825,000.00 | 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股份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，因未完成股权过户手续，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 153,948,750 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      |               |         |               |
| 深圳市荣华机电工程有限公司     | 1990.10-<br>2010.10 | 5,212,797.08   | --             | 3,845,374.70    | 9,058,171.78  | 100.00% | 3,444,107.78  |
| 深圳市房地产综合服务公司      | 1983-<br>1994.8     | 5,958,305.26   | --             | (4,917,554.18)  | 1,040,751.08  | 100.00% | 1,040,751.08  |
| 深圳市深房实业发展公司       | 1993.10-<br>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  |
| 深圳市联华企业有限公司       | 1983.10-<br>2013.10 | 10,000,000.00  | --             | (10,000,000.00) | --            | 100.00% | --            |
| 深圳市深房集团龙岗开发有限公司   | 1993.5-             | 30,000,000.00  | --             | (30,000,000.00) | --            | 100.00% | --            |
| 北京深房物业管理有限责任公司    | 1997.8-<br>2012.8   | 500,000.00     | --             | (500,000.00)    | --            | 100.00% | --            |
| 澳洲柏克顿有限公司         | 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(温哥华)有限公司    | 1988-<br>2000.12    | 4,526.25       | --             | (4,526.25)      | --            | 75.00%  | --            |
| 北京新峰房地产开发经营有限公司   | 1994.5-             | 76,711,888.90  | (8,122,467.84) | (33,587,928.16) | 43,123,960.74 | 100.00% | --            |
| 深圳市深房建筑装饰材料公司     | 1989.7-             | 2,680,000.00   | --             | (2,680,000.00)  | --            | 100.00% | --            |
| 罗湖区社会信息资讯服务中心     |                     | 500,000.00     | --             | --              | 500,000.00    | 100.00% | --            |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司  |                     | 121,265,000.00 | --             | (61,910,644.68) | 59,354,355.32 | 90.00%  | 59,354,355.32 |
| DERGETTA CO., LTD |                     | 7,429.80       | --             | 16,706.44       | 24,136.24     | 70.00%  | --            |
| 深圳市圳通新机电实业发展有限公司  | 1993.11-<br>2013.11 | 2,965,965.64   | --             | --              | 2,965,965.64  | 100.00% | --            |
| 深圳竹园企业有限公司        | 1992.8-<br>2022.8   | 70,153,339.19  | --             | 16,111,631.05   | 86,264,970.24 | 合作      | 18,882,047.99 |
| 广州穗新房地产公司         | 1992.7-             | 30,859,106.01  | 7,879,656.03   | 7,879,656.03    | 38,738,762.04 | 合作      | --            |
| 深圳市沙头角南天商场        | 1986.7-<br>2006.5   | 2,500,000.00   | 265,602.51     | 565,672.13      | 3,065,672.13  | 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-<br>2025.1   | 10,500,000.00  | --             | --              | 10,500,000.00 | 35.00%  | --            |
| 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-<br>2002.12  | 9,600,000.00   | --             | --              | 9,600,000.00  | 合作      | 4,800,000.00  |
| 封开杏花宾馆            | 1990-<br>2016       | 9,455,465.38   | --             | --              | 9,455,465.38  | 合作      | 9,455,465.38  |
| 昆山调峰电力有限公司        |                     | 29,510,979.87  | 15,571,341.23  | 991,962.61      | 30,502,942.48 | 50.00%  | --            |
| 江门新江房地产有限公司       |                     | 9,494,754.18   | --             | (655,215.57)    | 8,839,538.61  | 合作      | 912,537.16    |
| 西安新峰房地产商贸有限公司     |                     | 25,473,600.00  | --             | --              | 25,473,600.00 | 合作      | 21,823,177.57 |
| 广东汕头海湾大桥有限公司 *1   |                     | 21,230,788.05  | 5,703,600.00   | 6,889,041.00    | 28,119,829.05 | 合作      | --            |
| 哈尔滨建峰科技发展有限公司     |                     | 18,799,905.25  | --             | --              | 18,799,905.25 | 合作      | 18,799,905.25 |

|              |                   |                |               |                  |                |        |                |
|--------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|--------|----------------|
| 新疆深房百信物业公司   |                   | 250,000.00     | --            | --               | 250,000.00     | 40.00% | --             |
| 深圳赛博数码广场有限公司 | 2001.4-<br>2016.4 | 1,800,000.00   | (842,850.05)  | (842,850.05)     | 957,149.95     | 45.00% | --             |
| 云南鲲鹏航空服务有限公司 |                   | 4,847,046.11   | --            | --               | 4,847,046.11   | 25.00% | --             |
| 东益地产有限公司     |                   | 265,350.00     | --            | --               | 265,350.00     | 20.00% | --             |
| 广发证券公司       | 1996.12-          | 30,880,000.00  | --            | --               | 30,880,000.00  | 2.45%  | --             |
| 汕头新峰大厦       | 1992.7-           | 69,914,657.83  | --            | --               | 69,914,657.83  |        | 58,547,652.25  |
| 合计           |                   | 625,460,025.38 | 20,454,881.88 | (110,768,611.14) | 514,681,414.24 |        | 219,219,164.15 |

\*1 被用于抵押贷款。

#### 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 | 8,490,729.47 |

#### \* \* 长期债权投资

| 公司名称             | 投资成本           | 减值准备           | 帐面价值           |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 西安新峰房地产商贸有限公司    | 9,030,922.00   | --             | 9,030,922.00   |
| 广东汕头海湾大桥有限公司 *1  | 136,619,942.00 | 23,082,320.00  | 113,537,622.00 |
| 哈尔滨建峰科技发展有限公司*2  | 76,801,904.16  | 56,623,261.30  | 20,178,642.86  |
| 昆山调峰电力有限公司       | 5,866,793.53   | --             | 5,866,793.53   |
| 广东省封开县联峰水泥制造有限公司 | 126,302,983.47 | 115,368,211.84 | 10,934,771.63  |
| 云南鲲鹏航空服务有限公司     | 133,394.92     | --             | 133,394.92     |
| 东益地产有限公司         | 31,031,082.00  | 22,405,743.00  | 8,625,339.00   |
| 合计               | 385,787,022.08 | 217,479,536.14 | 168,307,485.94 |

\*1：被用于抵押贷款。

\*2：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    | 176,581,768.10 | 42,637,396.05 | --           | 219,219,164.15 |
| 其中：对子公司投资 | 71,129,639.12  | 3,444,107.78  | --           | 74,573,746.90  |
| 对合营公司投资   | 67,205,717.01  | 18,892,047.99 | --           | 86,097,765.00  |
| 对联营公司投资   | --             | --            | --           | --             |
| 对其他股权投资   | 38,246,411.97  | 20,301,240.28 | --           | 58,547,652.25  |
| 长期债权投资    | 199,022,134.50 | 22,405,743.24 | 3,948,341.60 | 217,479,536.14 |
| 合计        | 375,603,902.60 | 65,043,139.29 | 3,948,341.60 | 436,698,700.29 |

附注五.9、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>变化转出*1 | 本期增加*2        | 本期减少*3        | 期末余额           |
|------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|----------------|
|                  | RMB            | RMB              | RMB           | RMB           | RMB            |
| 原值               |                |                  |               |               |                |
| 房屋建筑物            | 547,245,292.17 | 39,096,348.51    | 14,261,571.88 | 71,754,228.66 | 450,656,286.88 |
| 运输工具             | 46,008,575.85  | 8,159,231.87     | 2,940,996.02  | 6,496,002.59  | 34,294,337.41  |
| 机器设备             | 62,875,379.82  | 2,195,720.57     | 368,188.54    | 2,812,044.72  | 58,235,803.07  |
| 电子设备及其他          | 47,031,807.65  | 14,925,616.05    | 21,561,545.07 | 2,121,152.14  | 51,546,584.53  |
| 合计               | 703,161,055.49 | 64,376,917.00    | 39,132,301.51 | 83,183,428.11 | 594,733,011.89 |
| 累计折旧             |                |                  |               |               |                |
| 房屋建筑物            | 148,976,809.36 | 16,390,755.00    | 16,153,799.18 | 11,886,154.19 | 136,853,699.35 |
| 运输工具             | 35,352,645.44  | 6,895,410.64     | 4,050,216.67  | 5,905,156.72  | 26,602,294.75  |
| 机器设备             | 15,691,057.97  | 1,174,384.10     | 1,981,377.21  | --            | 16,498,051.08  |
| 电子设备及其他          | 33,428,165.85  | 12,365,906.95    | 4,146,839.19  | 2,284,380.64  | 22,924,717.45  |
| 合计               | 233,448,678.62 | 36,826,456.69    | 26,332,232.25 | 20,075,691.55 | 202,878,762.63 |
| 净值               | 469,712,376.87 |                  |               |               | 391,854,249.26 |
| 减:固定资产<br>减值准备*4 | --             | --               | 1,641,396.59  | --            | 1,641,396.59   |
| 净额               | 469,712,376.87 |                  |               |               | 390,212,852.67 |

\* 1 本期转出，系如附注四.4 所述，由于合并范围减少而转出相应公司之期初固定资产余额。

\* 2 本期由在建工程转入之固定资产如附注五.10 所述。

\* 3 本期减少，其中转入存货—出租开发产品—停车场净值 49,347,250.94 元，转入存货—开发成本—湖滨阁净值 8,862,148.60 元。

固定资产抵押详见附注八.(三)。

\* 4 固定资产减值准备

| 类别      | 期初余额 | 本期增加         | 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    | --   | 164,285.17   | --   | 164,285.17   |
| 机器设备    | --   | 67,587.58    | --   | 67,587.58    |
| 电子设备及其他 | --   | 96,582.90    | --   | 96,582.90    |
| 合计      | --   | 1,641,396.59 | --   | 1,641,396.59 |

附注五.10、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 | 其他减少额        | 期末余额          | 资金<br>来源 | 工程投<br>入占预<br>算比例 |
|----------|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------|-------------------|
| 圳通公司办公楼  |             | 6,733,259.32  | 868,505.81   | 7,159,187.37 | 442,577.76   | --            |          |                   |
| 红岗集资宿舍*1 |             | 1,300,022.68  | --           | --           | 1,300,022.68 | --            |          |                   |
| 福永综合楼*1  |             | 295,385.80    | --           | --           | 295,385.80   | --            |          |                   |
| 客房A座装修*1 |             | 4,868,875.37  | --           | --           | 4,868,875.37 | --            |          |                   |
| 竹园公寓*2   | 2840        | 38,256,853.49 | --           | --           | --           | 38,256,853.49 | 自筹       | 已超支               |
| 怡景社区健康中心 |             | --            | 208,078.00   | --           | --           | 208,078.00    | 自筹       |                   |
| 合 计      |             | 51,454,396.66 | 1,076,583.81 | 7,159,187.37 | 6,906,861.61 | 38,464,931.49 |          |                   |
| 减:减值准备   |             | --            | --           | --           | --           | --            |          |                   |
| 净 额      |             | 51,454,396.66 |              |              |              | 38,464,931.49 |          |                   |

\* 1 本期其他减少，除第一项外，系如附注四.4 所述，由于合并范围减少而转出相应公司之期初在建工程余额。

\* 2 如附注八.(一) 3 所述。

附注五.11、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       | 110,685,618.96 | 110,685,618.96 | --            | 826,427.84   | 826,427.84   | 109,859,191.12 | 62 年       |
| 出租小汽车<br>营运牌照  | 购置       | 4,600,000.00   | 2,730,963.00   | --            | 712,800.00   | 2,581,837.00 | 2,018,163.00   | 6 年        |
| 软件             | 购置       | 117,818.20     | 36,195.00      | 79,718.20     | 7,620.00     | 9,525.00     | 108,293.20     | 4 年        |
| 合 计            |          |                | 113,452,776.96 | 79,718.20     | 1,546,847.84 | 3,417,789.84 | 111,985,647.32 |            |
| 减:减值准备*        |          |                | --             | 10,377,153.00 | --           | --           | 10,377,153.00  |            |
| 净 额            |          |                | 113,452,776.96 |               |              |              | 101,608,494.32 |            |

■无形资产减值准备

| 项 目        | 期初余额 | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额          |
|------------|------|---------------|------|---------------|
| 汕头金叶岛土地使用权 | --   | 10,377,153.00 | --   | 10,377,153.00 |

附注五.12、长期待摊费用

| 项目           | 原始发生额         | 期初余额          | 本期转出          | 本期增加额        | 本期摊销额        | 累计摊销额         | 期末余额         |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 租入固定资产改良支出*1 | 7,499,079.72  | 7,499,079.72  | 7,499,079.72  | --           | --           | --            | --           |
| 装修费          | 7,191,207.91  | 2,920,162.34  | 2,920,162.34  | --           | --           | 7,191,207.91  | --           |
| 开办费          | 4,049,204.32  | 3,812,278.74  | --            | --           | 3,812,278.74 | 4,049,204.32  | --           |
| 临时建筑         | 3,014,261.04  | --            | --            | 3,014,261.04 | 750,000.00   | 750,000.00    | 2,264,261.04 |
| 其他           | 451,948.19    | 203,044.87    | --            | 191,578.08   | 87,870.12    | 146,195.36    | 305,752.83   |
| 合计           | 22,205,701.18 | 14,434,565.67 | 10,419,242.06 | 3,205,839.12 | 4,650,148.86 | 12,136,607.59 | 2,570,013.87 |

\*1 系如附注四.4所述，由于合并范围减少而转出相应公司之期初长期待摊费用余额。

#### 附注五.13、短期借款

| 借款条件及币种 | 月利率          | 2001.12.31     |                  | 2000.12.31     |                  |
|---------|--------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|         |              | 原币             | 折人民币             | 原币             | 折人民币             |
| 信用借款：   |              |                |                  |                |                  |
| 人民币     | 5.9‰         | 20,000,000.00  | 20,000,000.00    | --             | --               |
| 抵押借款：   |              |                |                  |                |                  |
| 人民币     | 4.875‰-6.6‰  | 431,900,000.00 | 431,900,000.00   | 346,079,604.25 | 346,079,604.25   |
| 美元      | 7.19‰-9.17‰  | 14,350,000.00  | 118,790,735.00   | 14,450,000.00  | 119,618,545.00   |
| 港币      | 6.56‰-10‰    | 290,545,843.00 | 308,385,357.76   | 355,895,843.00 | 377,747,847.76   |
| 保证借款：   |              |                |                  |                |                  |
| 人民币     | 4.875‰-6.99‰ | 160,290,000.00 | 160,290,000.00   | 160,340,000.00 | 160,340,000.00   |
| 英镑      | 4.3875‰      | 64,688.00      | 778,383.48       | --             | --               |
| 合计      |              |                | 1,040,144,476.24 |                | 1,003,785,997.01 |

其中：已到期未偿还的借款

| 贷款单位               | 原币金额             | 折人民币金额         | 贷款利率    | 贷款资金用途 | 预计还款期  |
|--------------------|------------------|----------------|---------|--------|--------|
| 光大银行深圳分行           | USD4,000,000.00  | 33,106,800.00  | 7.1875‰ | 流动资金贷款 | 尚在协商展期 |
| 建行深圳分行             | RMB45,000,000.00 | 45,000,000.00  | 5.3625‰ | 流动资金贷款 | 期后已偿还  |
| 广发行汕头分行            | HKD7,500,000.00  | 7,960,500.00   | 9‰      | 流动资金贷款 | 尚在协商展期 |
| 建行武汉支行             | RMB20,000,000.00 | 20,000,000.00  | 6.3‰    | 新峰广场建设 | 尚在协商展期 |
| 招行武汉支行             | RMB12,000,000.00 | 12,000,000.00  | 6.3‰    | 流动资金贷款 | 尚在协商展期 |
| 工商银行深圳分行           | HKD80,000,000.00 | 84,912,000.00  | 10‰     | 流动资金贷款 | 尚在协商展期 |
| 上海国际信托投资<br>资浦东分公司 | RMB30,000,000.00 | 30,000,000.00  | 6‰      | 深房广场建设 | 尚在协商展期 |
| 南洋商业银行             | USD2,000,000.00  | 16,556,200.00  | 9.17‰   | 流动资金贷款 | 尚在协商展期 |
| 合计                 |                  | 249,535,500.00 |         |        |        |

#### 附注五.14、应付票据

| 票据种类    | 2001.12.31   | 2000.12.31 |
|---------|--------------|------------|
| 银行承兑汇票* | 5,053,961.48 | --         |

\* 已于期后支付。

附注五.15、应付账款

三年以上的大额应付账款如下：

| 债权人      | 金额           | 款项性质 | 期后是否偿还 |
|----------|--------------|------|--------|
| 市建二公司    | 8,140,000.00 | 工程款  | 否      |
| 昌夏公司     | 5,137,700.00 | 工程款  | 否      |
| 山东武城钢玻璃厂 | 1,919,703.00 | 工程款  | 否      |
| 汕头高速公路公司 | 1,906,191.77 | 借款   | 否      |

应付帐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。

附注五.16、预收账款

| 账龄    | 2001.12.31     |         | 2000.12.31     |         |
|-------|----------------|---------|----------------|---------|
|       | 金额             | 比例      | 金额             | 比例      |
| 1 年以内 | 91,054,745.56  | 52.17%  | 108,152,731.99 | 64.97%  |
| 1-2 年 | 61,406,884.68  | 35.19%  | 43,260,528.36  | 25.99%  |
| 2-3 年 | 7,108,957.00   | 4.07%   | 3,060,259.95   | 1.84%   |
| 3 年以上 | 14,950,613.15  | 8.57%   | 11,990,734.80  | 7.20%   |
| 合计    | 174,521,200.39 | 100.00% | 166,464,255.10 | 100.00% |

超过一年以上的大额预收帐款结存的主要原因在于预售的楼宇尚未完工，预收帐款未结转收入。

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   |
|---------------|----------------|----------------|-------------|--------|
| 广州新峰楼         | 1,142,102.00   | 965,742.00     | 已竣工         |        |
| 日明阁           | 1,192,637.00   | 16,000.00      | 已竣工         |        |
| 日丽阁           | 145,298.00     | 40,000.00      | 已竣工         |        |
| 日新阁           | --             | 386,781.00     | 已竣工         |        |
| 日华阁           | --             | 358,859.00     | 已竣工         |        |
| 怡泰中心          | 44,835,515.00  | 70,735,854.40  | 2002 年 4 月  | 21.44% |
| 泥岗星湖花园        | 30,677,182.21  | 32,366,582.21  | 2003 年 12 月 | 16.51% |
| 湖滨阁           | --             | 6,220,672.00   | 2002 年 1 月  | 26.10% |
| 汕头金叶岛国际花园第一二期 | 25,634,983.93  | 24,436,897.80  | 已竣工         |        |
| 汕头金叶岛国际花园第三期  | --             | 14,156,771.71  | 2002 年 8 月  | 19.00% |
| 沈阳新峰商业广场      | 3,678,052.00   | 13,293,158.05  | 2002 年 12 月 | 6.13%  |
| 广州黄埔新邨一期      | 4,761,998.39   | 6,094,052.39   | 已竣工         |        |
| 小计            | 112,067,768.53 | 169,071,370.56 |             |        |

预收账款本期期末余额中无预收持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

附注五.17、应交税金

| 税 种     | 2001.12.31     | 2000.12.31     |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | (2,235,631.41) | (5,245,606.93) |
| 营业税金及附加 | 9,855,548.21   | 46,996,963.82  |
| 企业所得税   | 58,160,016.06  | 71,878,820.24  |
| 个人所得税   | 1,829,952.99   | 309,763.91     |
| 房产税     | 774,350.02     | 731,009.69     |
| 其他      | 1,071.58       | (556.11)       |
| 合 计     | 68,385,307.45  | 114,670,394.62 |

附注五.18、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      | 未偿还原因 | 期后是否偿还 |
|---------------|---------------|------|--------------|-------|--------|
| 国土局           | 93,742,251.23 | 三年以上 | 土地增值费        | 预提数   | 否      |
| 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  | *3    | 否      |
| 国土局           | 46,394,160.00 | 三年以上 | 土地使用费        | 预提数   | 否      |
| 国兴大厦暂收款       | 46,365,000.00 | 三年以上 | 暂收楼款         | *1    | 否      |
| 业主及租户押金往来金等   | 38,881,064.75 | 历年形成 | 押金及往来款       | 未结算   | 否      |
| 吉林省明日实业股份有限公司 | 27,762,000.00 | 一至二年 | 吉林制药法人股股权转让款 | *2    | 否      |

\*1 如附注八.(一)1所述。

\*2 如附注五.8A所述。

\*3 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。

附注五.19、预提费用

| 项目      | 结存原因 | 2001.12.31            | 2000.12.31            |
|---------|------|-----------------------|-----------------------|
| 工程配套款   | 尚未支付 | 93,361,648.33         | 130,492,247.81        |
| 诉讼及仲裁损失 | 尚未支付 | 54,316,747.72         | 31,701,219.30         |
| 利息      | 尚未支付 | 24,710,982.35         | 21,667,152.77         |
| 土地使用费   | 尚未支付 | 544,445.34            | --                    |
| 租赁费     | 尚未支付 | 288,000.00            | --                    |
| 水电费     | 尚未支付 | 91,439.05             | 430,000.00            |
| 其他      | 尚未支付 | 431,524.01            | 298,158.24            |
| 合计      |      | <u>173,744,786.80</u> | <u>184,588,778.12</u> |

附注五.20、一年内到期的长期负债

| 项目          | 2001.12.31     | 2000.12.31     |
|-------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的长期借款* | 103,627,790.45 | 117,420,796.26 |

\* 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                  |
|----------|------|--------|-----|---------------|-----------------------|
| 广东省银行**  | 抵押   | 5.3‰   | HKD | 52,232,234.71 | 55,439,294.27         |
| 广东省银行**  | 抵押   | 7.92‰  | HKD | 12,132,717.28 | 12,877,666.12         |
| 南洋商业银行** | 抵押   | 9.375‰ | HKD | 26,000,000.00 | 27,596,400.00         |
| 南洋商业银行   | 担保抵押 | 6.41‰  | USD | 931,217.32    | 7,714,430.06          |
| 合计       |      |        |     |               | <u>103,627,790.45</u> |

\*\* 已逾期，期后亦未偿付。

附注五.21、长期借款

| 借款单位   | 类别 | 月利率     | 币种  | 原币            | 折本位币                 | 到期期限     |
|--------|----|---------|-----|---------------|----------------------|----------|
| 南洋商业银行 | 抵押 | 7.71‰   | 港币  | 70,000,000.00 | 74,298,000.00        | 2003年6月  |
| 广东发展银行 | 抵押 | 6.3375‰ | 人民币 | 15,000,000.00 | 15,000,000.00        | 2003年5月  |
| 南洋商业银行 | 抵押 | 6.3‰    | 港币  | 1,354,097.00  | 1,437,238.39         | 2004年11月 |
| 合计     |    |         |     |               | <u>90,735,238.39</u> |          |

附注五.22、长期应付款

| 债权人                   | 币种  | 原币            | 折人民币                 |
|-----------------------|-----|---------------|----------------------|
| 广州穗新房地产有限公司           | 人民币 | 35,549,500.00 | 35,549,500.00        |
| 广州穗新房地产有限公司           | 港币  | 330,413.00    | 350,700.35           |
| 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 | 6,181,548.88  | 6,181,548.88         |
| 合计                    |     |               | <u>54,971,125.48</u> |

附注五.23、其他长期负债

| 项 目     | 2001.12.31   | 2000.12.31   |
|---------|--------------|--------------|
| 待转销汇兑收益 | 1,545,300.00 | 2,060,400.00 |

附注五.24、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、尚未流通股份    |                         |          |    |    |            |    |    |                         |
| 发起人股份       | 743,820,000.00          | --       | -- | -- | --         | -- | -- | 743,820,000.00          |
| 其中:         |                         |          |    |    |            |    |    |                         |
| 国家股         | <u>743,820,000.00</u>   | --       | -- | -- | --         | -- | -- | <u>743,820,000.00</u>   |
| 尚未流通股份合计    | <u>743,820,000.00</u>   | --       | -- | -- | --         | -- | -- | <u>743,820,000.00</u>   |
| 二、已流通股份     |                         |          |    |    |            |    |    |                         |
| 境内上市的人民币普通股 | 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     | <u>267,840,000.00</u>   | --       | -- | -- | --         | -- | -- | <u>267,840,000.00</u>   |
| 三、股份总数      | <u>1,011,660,000.00</u> | --       | -- | -- | --         | -- | -- | <u>1,011,660,000.00</u> |

附注五.25、资本公积

| 项目     | 期初余额                  | 本期增加              | 本期减少      | 期末余额                  |
|--------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------------|
|        | RMB                   | RMB               | RMB       | RMB                   |
| 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 | --                    | 175,047.50        | --        | 175,047.50            |
| 合 计    | <u>861,440,141.83</u> | <u>175,047.50</u> | <u>--</u> | <u>861,615,189.33</u> |

附注五.26、 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 |

附注五.27、 未分配利润

|            | 2001 年度            |
|------------|--------------------|
| 净利润        | 【 537,280,417.82 】 |
| 加：期初未分配利润* | 【 404,703,677.74 】 |
| 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       | 【 941,984,095.56 】 |

\* 本期，本公司对以前年度多确认之少数股东负权益 49,102,756.02 元采用了追溯调整，其中：调减 2000 年度净利润 477,250.42 元，调减截止 1999 年 12 月 31 日前留存收益 48,625,505.60 元。并相应调整少数股东权益项目金额。

因本公司本期亏损，本公司本期无任何利润分配计划。

附注五.28、 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           |                |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 本年数            | 上年数            | 本年数            | 上年数            | 本年数            | 上年数            |
| 房地产开发           | 240,602,915.69 | 269,371,313.63 | 148,472,961.27 | 158,545,641.42 | 92,129,954.42  | 110,825,672.21 |
| 房屋租赁收入          | 71,219,228.25  | 79,734,731.95  | 26,938,995.35  | 29,286,791.95  | 44,280,232.90  | 50,447,940.00  |
| 物业管理            | 61,875,531.40  | 71,539,318.91  | 49,954,817.97  | 56,276,413.40  | 11,920,713.43  | 15,262,905.51  |
| 商品流通            | 181,887,683.41 | 249,902,626.30 | 159,770,241.90 | 213,502,110.53 | 22,117,441.51  | 36,400,515.77  |
| 旅游酒店<br>饮食服务    | 16,726,504.29  | 67,936,853.66  | 14,086,051.29  | 54,977,191.55  | 2,640,453.00   | 12,959,662.11  |
| 建筑施工安装          | 33,064,837.93  | 57,479,193.73  | 28,362,174.85  | 47,464,880.58  | 4,702,663.08   | 10,014,313.15  |
| 其他              | 28,098,336.77  | 82,710,580.21  | 5,113,098.78   | 15,829,501.82  | 22,985,237.99  | 66,881,078.39  |
| 公司内部行业<br>间相互抵销 | 17,223,665.77  | 25,833,680.55  | 13,721,127.30  | 24,846,453.08  | 3,502,538.47   | 987,227.47     |
| 合 计             | 616,251,371.97 | 852,840,937.84 | 418,977,214.11 | 551,036,078.17 | 197,274,157.86 | 301,804,859.67 |

## 分地域信息

| 项目              | 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            |
| 境内              | 623,727,241.90 | 857,341,756.21 | 431,033,016.04 | 574,775,542.40 | 192,694,225.86 | 282,566,213.81 |
| 境外              | 9,747,795.84   | 21,332,862.18  | 1,665,325.37   | 1,106,988.85   | 8,082,470.47   | 20,225,873.33  |
| 公司内部行业<br>间相互抵销 | 17,223,665.77  | 25,833,680.55  | 13,721,127.30  | 24,846,453.08  | 3,502,538.47   | 987,227.47     |
| 合 计             | 616,251,371.97 | 85,840,937.84  | 418,977,214.11 | 551,036,078.17 | 197,274,157.86 | 301,804,859.67 |

本期收入前五位客户销售额合计 91,878,828.77 元，占全部收入的 14.91%。

## 附注五.29、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        |               |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|---------------|
|              | 2001 年        | 2000 年        | 2001 年       | 2000 年       | 2001 年     | 2000 年     | 2001 年        | 2000 年        |
| 房租及水电<br>管理费 | 19,813,427.79 | 22,798,808.98 | 3,310,573.06 | 2,088,879.38 | 318,227.86 | 585,538.07 | 16,184,626.87 | 20,124,391.53 |
| 承包费          | 3,320,883.89  | 3,194,716.35  | - -          | 34,836.92    | - -        | - -        | 3,320,883.89  | 3,159,879.43  |
| 其他           | 2,860,722.74  | 2,177,982.08  | 30,611.57    | 405,993.50   | 176,141.28 | 113,255.06 | 2,653,969.89  | 1,688,733.47  |
| 合 计          | 25,995,044.42 | 28,171,507.36 | 3,341,184.63 | 2,529,709.80 | 494,369.14 | 698,793.13 | 22,159,490.65 | 24,943,004.43 |

## 附注五.30、营业费用

本期营业费用较上期减少了 58.9%，主要原因如附注四.4 所述，本期竹园公司未纳入合并范围，其上年度营业费用占上年度合并营业费用总额的 43.34%。

## 附注五.31、管理费用

本期管理费用较上期增长 306.00%，其主要原因如附注五.6.(4) 所述计提大额存货跌价准备所致。

## 附注五.32、财务费用

| 项 目    | 2001           | 2000          |
|--------|----------------|---------------|
| 利息支出   | 108,832,734.96 | 67,830,833.17 |
| 减：利息收入 | 8,137,260.24   | 21,035,800.83 |
| 汇兑损失   | 2,813,688.81   | 1,777,691.33  |
| 减：汇兑收益 | 2,090,086.31   | 4,754,096.87  |
| 其他     | 720,319.35     | 1,121,760.41  |
| 合 计    | 102,139,396.57 | 44,940,387.21 |

本期财务费用较上期增加了 127.28%，主要原因在于根据《企业会计制度》及相关规定，从 2001 年开始，借款费用资本化的范围减小，计入财务费用的借款费用增加所致，此项会计政策的变化详见附注二.14。

## 附注五.33、投资收益

| 项 目                | 2001            | 2000           |
|--------------------|-----------------|----------------|
| 股票投资收益             | 49,075.72       | 500,934.00     |
| 债权投资收益             | 22,500.00       | --             |
| 联营或合营企业分配来的利润      | 21,474,941.22   | 6,487,772.29   |
| 年末调整的被投资公司权益净增减的金额 | (467,295.80)    | (3,574,255.37) |
| 股权投资差额摊销           | (1,397,349.64)  | (1,279,943.85) |
| 股权投资转让收益           | 792,817.95      | --             |
| 计提长期投资减值准备         | (65,700,210.29) | --             |
| 其他投资收益             | 9,431,659.98    | 225,781.83     |
| 合 计                | (35,793,860.86) | 2,360,288.90   |

附注五.34、营业外收入

| 项 目       | 2001         | 2000          |
|-----------|--------------|---------------|
| 违约金收入     | 2,004,117.00 | 1,712,337.48  |
| 罚款收入      | 88,518.26    | 426,260.38    |
| 处置固定资产净收益 | 61,243.71    | 107,341.60    |
| 物业公司水电费结余 | --           | 7,627,082.47  |
| 无法支付的应付款  | --           | 1,368,578.66  |
| 其他        | 135,462.25   | 334,836.89    |
| 合 计       | 2,289,341.22 | 11,576,437.48 |

附注五.35、营业外支出

| 项目        | 2001          | 2000       |
|-----------|---------------|------------|
| 诉讼仲裁赔偿损失  | 29,873,181.19 | --         |
| 无形资产减值准备  | 10,377,153.00 | --         |
| 固定资产减值准备  | 1,641,396.59  | --         |
| 税项罚金      | 1,452,137.39  | --         |
| 处置固定资产净损失 | 130,988.70    | 86,552.84  |
| 违约金支出     | 56,954.07     | 171,187.64 |
| 罚款支出      | 56,692.15     | 373,032.79 |
| 固定资产盘亏    | 5,456.86      | --         |
| 损赠支出      | --            | 40,000.00  |
| 其他        | 204,223.33    | 295,175.02 |
| 合 计       | 43,798,183.28 | 965,948.29 |

本期营业外支出较上年出现了大幅增长，主要原因在于根据《企业会计制度》，从2001年开始，对无形资产和固定资产根据资产情况计提减值准备及根据已决诉讼及仲裁计提诉讼及仲裁赔偿损失。

附注五.36、其他与经营活动有关的现金

| 项目              | 2001 年         |
|-----------------|----------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金 |                |
| 收职工内部暂交款        | 26,460,874.00  |
| 保证金             | 10,418,342.76  |
| 利息收入            | 8,137,260.24   |
| 退回的保险金          | 2,126,002.42   |
| 退回的仲裁费保全费       | 901,000.00     |
| 维修基金            | 480,191.88     |
| 收到关联公司款         | 83,522,741.35  |
| 其他              | 3,252,583.67   |
| 合计              | 135,298,996.32 |

| 项目              | 2001 年         |
|-----------------|----------------|
| 支付的其他与经营活动有关的现金 |                |
| 保证金             | 8,696,559.22   |
| 办公费             | 8,022,459.91   |
| 诉讼费             | 7,225,972.82   |
| 业务招待费           | 4,521,424.17   |
| 水电费             | 5,133,053.96   |
| 差旅费             | 4,231,463.80   |
| 修理费             | 3,589,822.90   |
| 审计咨询费           | 2,733,841.70   |
| 广告展览代理费         | 2,277,335.46   |
| 运输费             | 1,895,997.21   |
| 租金              | 1,802,708.72   |
| 支付关联公司往来款       | 24,936,050.00  |
| 其他货币资金增加额       | 21,784,928.17  |
| 其他              | 17,092,047.82  |
| 合并范围变更减少现金      | 6,193,411.30   |
| 合计              | 120,137,077.16 |

附注五.37、现金和现金等价物调节表

| 项 目           | 2001 年         | 2000 年         |
|---------------|----------------|----------------|
| 货币资金余额【附注五.1】 | 343,896,483.35 | 331,103,870.96 |
| 减：其他货币资金      | 176,110,028.17 | 154,325,100.00 |
| 现金及现金等价物      | 167,786,455.18 | 176,778,770.96 |

附注六 母公司财务报表主要项目附注

附注六.1、应收账款

| 账龄   | 2001.12.31     |         |      | 2000.12.31     |         |      |
|------|----------------|---------|------|----------------|---------|------|
|      | 金额             | 比例%     | 坏账准备 | 金额             | 比例%     | 坏账准备 |
| 1年以内 | 89,047,062.80  | 85.32%  | --   | 42,270,811.89  | 35.43%  | --   |
| 1-2年 | 1,928,468.38   | 1.85%   | --   | 5,651,222.17   | 4.74%   | --   |
| 2-3年 | 1,198,628.38   | 1.15%   | --   | 20,174,167.30  | 16.91%  | --   |
| 3年以上 | 12,198,628.38  | 11.68%  | --   | 51,205,504.36  | 42.92%  | --   |
| 合计   | 104,372,787.94 | 100.00% | --   | 119,301,705.72 | 100.00% | --   |

附注六.2、其他应收账款

| 账龄   | 2001.12.31       |        |                  | 2000.12.31       |        |                |
|------|------------------|--------|------------------|------------------|--------|----------------|
|      | 金额               | 比例%    | 坏账准备             | 金额               | 比例%    | 坏账准备           |
| 1年以内 | 155,598,828.80   | 7.97   | 11,476,590.15    | 178,493,550.92   | 8.26   | 10,617,157.72  |
| 1-2年 | 138,231,363.88   | 7.08   | 15,131,169.22    | 148,595,664.53   | 6.88   | 12,618,968.71  |
| 2-3年 | 20,521,414.65    | 1.05   | --               | 46,267,602.66    | 2.14   | 6,117,922.90   |
| 3年以上 | 1,639,140,221.05 | 83.90  | 1,027,455,279.62 | 1,786,704,482.59 | 82.72  | 839,450,160.24 |
| 合计   | 1,953,491,828.38 | 100.00 | 1,054,063,038.99 | 2,160,061,300.70 | 100.00 | 868,804,209.57 |

附注六.3、存货

| 项 目    | 2001.12.31       |                | 2000.12.31       |                |
|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|        | 金额               | 跌价准备           | 金额               | 跌价准备           |
| 开发成本   | 802,791,627.41   | 351,935,353.00 | 663,373,742.47   | 127,660,000.00 |
| 开发产品   | 190,483,411.02   | 17,000,846.51  | 271,517,057.98   | --             |
| 出租开发产品 | 575,340,765.18   | 30,115,000.00  | 537,525,197.97   | 30,115,000.00  |
| 合计     | 1,568,615,803.61 | 399,051,199.51 | 1,472,415,998.42 | 157,775,000.00 |

附注六.4、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*      | 509,441,570.40 | 227,779.93     | 1,397,348.64 | 508,272,001.69 |
| 其中：对子公司投资    | 271,600,246.36 | (2,701,772.58) | --           | 268,898,473.78 |
| 对合营公司投资      | 110,333,588.10 | 2,929,552.51   | --           | 113,263,140.61 |
| 对联营公司投资      | --             | --             | --           | --             |
| 对其他股权投资      | 127,507,735.94 | --             | 1,397,348.64 | 126,110,387.30 |
| 长期债权投资       | --             | --             | --           | --             |
| 其中：国债投资      | --             | --             | --           | --             |
| 合 计          | 509,441,570.40 | 227,779.93     | 1,397,348.64 | 508,272,001.69 |
| 减：长期投资减值准备** | 75,691,792.80  | 42,637,396.05  | --           | 118,329,188.85 |
| 长期投资净额       | 433,749,777.60 |                |              | 389,942,812.84 |

\* 长期股权投资

A 式股票投资

| 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 | 减值准备 |
|--------------|------|---------------|--------|---------------|---------------|------|------|
| 吉林恒和制药股份有限公司 | 法人股  | 16,825,000.00 | 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 |
|------------------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|--------|--------|------|
| 深圳深房（集团）上海房地产开发公司      | 1993.9-         | 30,000,000.00 | --             | (30,000,000.00) | --            | 100%   | --     | --   |
| 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 | 25,321.64      | 118,916.80      | 20,118,916.80 | 100%   | --     | --   |
| 深圳市深房集团宝安开发有限公司        | 1993.5-2013.5   | 19,000,000.00 | 3,020,693.03   | 1,751,159.12    | 20,751,159.12 | 95%    | 5%     | --   |
| 深圳市深房百货有限公司            | 1998.6-2008.6   | 9,500,000.00  | (3,108,464.95) | 3,340,085.39    | 12,840,085.39 | 95%    | 5%     | --   |
| 深圳市物业管理有限公司            | 1986.12-2016.12 | 6,887,500.00  | 6,885,870.01   | 29,573,016.65   | 36,460,516.65 | 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  | (2,124,857.68) | 7,273,406.89    | 12,156,406.89 | 95%    | 5%     | --   |
| 深圳市深房保税贸易有限公司          | 1994.5-2014.5   | 4,750,000.00  | (3,656,495.86) | (2,826,254.16)  | 1,923,745.84  | 95%    | 5%     | --   |
| 深圳市深房投资有限公司            | 1997.9-2027.9   | 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        | 1996.10-2006.10 | 11,809,500.00 | 146,421.15     | (522,858.35)    | 11,286,641.65 | 100%   | --     | --   |
| 深圳圳通工程有限公司             |                 | 7,300,000.00  | (2,352,270.90) | 1,225,582.40    | 8,525,582.40  | 73%    | 27%    | --   |
| 深圳深房停车场有限公司            | 1995.4-2015.4   | 29,750,000.00 | 375,969.04     | 635,546.86      | 30,385,546.86 | 70%    | 30%    | --   |
| 深圳海燕大酒店有限公司            | 1993.10-2013.10 | 20,430,000.00 | 1,034,336.30   | 19,270,013.21   | 39,700,013.21 | 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   | 76,594.45      | 27,389.37       | 6,027,389.37   | 75%   | --  | --             |
| 深圳市数码港投资有限公司    | 2000.5-2010.5   | 14,000,000.00  | 2,550,932.82   | 3,279,053.28    | 17,279,053.28  | 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     | --             | --              | 214,000.00     | 20%   | 80% | --             |
| 深圳市荣华机电工程有限公司   | 1990.10-2010.10 | 4,712,797.08   | --             | 3,845,374.70    | 8,558,171.78   | 90%   | 10% | 3,444,107.78   |
| 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%  | --  | --             |
| 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  | (8,122,467.84) | (33,587,928.16) | 21,895,960.74  | 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  | --             | 16,111,631.05   | 52,290,671.45  | 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  | 合作    | --  | --             |
| 深圳市沙头角南天商场      | 1986.7-2006.5   | 2,500,000.00   | 265,602.51     | 565,672.13      | 3,065,672.13   | 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          | 1996.12-        | 30,880,000.00  | --             | --              | 30,880,000.00  | 2.45% | --  | --             |
| 汕头新峰大厦          | 1992.7          | 69,914,657.83  | --             | --              | 69,914,657.83  | --    | --  | 58,547,652.25  |
| 合计              |                 | 514,342,783.68 | (4,982,816.28) | (31,386,511.46) | 482,956,272.22 |       |     | 118,329,188.85 |

### 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 | 8,490,729.47 |

\* \* 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    | 75,691,792.80 | 42,637,396.05 | --   | 118,329,188.85 |
| 其中：对子公司投资 | 11,775,283.80 | 3,444,107.78  | --   | 15,219,391.58  |
| 对合营公司投资   | 25,670,097.03 | 18,892,047.99 | --   | 44,562,145.02  |
| 对联营公司投资   | --            | --            | --   | --             |
| 对其他股权投资   | 38,246,411.97 | 20,301,240.28 | --   | 58,547,652.25  |
| 长期债权投资    | --            | --            | --   | --             |
| 合计        | 75,691,792.80 | 42,637,396.05 | --   | 118,329,188.85 |

附注六.5、主营业务收入与成本

| 业务    | 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            |
| 房地产开发 | 160,845,164.06 | 265,395,162.99 | 87,866,853.10  | 142,217,209.76 | 72,978,310.96  | 123,177,953.23 |
| 房屋租赁  | 41,081,017.54  | 40,344,352.04  | 22,521,308.37  | 6,332,431.15   | 18,559,709.17  | 34,011,920.89  |
| 利息    | 7,862,248.38   | 8,724,242.89   | --             | --             | 7,862,248.38   | 8,724,242.89   |
| 停车费   | 704,358.00     | 618,283.00     | --             | --             | 704,358.00     | 618,283.00     |
| 合 计   | 210,492,787.98 | 315,082,040.92 | 110,388,161.47 | 148,549,640.91 | 100,104,626.51 | 166,532,400.01 |

附注六.6、投资收益

| 项 目                         | 2001            |
|-----------------------------|-----------------|
| 债权投资收益                      | 22,500.00       |
| 年末调整的被投资公司权益净增减的金额【纳入合并范围】  | 987,833.64      |
| 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】 | (7,504,101.78)  |
| 股权投资差额摊销                    | (1,397,349.64)  |
| 计提长期投资减值准备                  | (43,294,467.05) |
| 其他投资收益                      | 9,439,100.52    |
| 合 计                         | (41,746,484.31) |

附注六.7、所得税纳税调节表

| 项 目            | 2001 年 度         |
|----------------|------------------|
| 净利润            | (537,549,719.43) |
| 加：纳税调整增加数      |                  |
| 其中：坏帐准备纳税调整额   | 185,258,829.42   |
| 罚款、罚金或滞纳金纳税调整额 | 1,452,137.39     |
| 存货跌价准备纳税调整额    | 241,276,199.51   |
| 投资损失纳税调整额      | 40,349,134.67    |
| 固定资产减值准备纳税调整额  | 1,400,491.00     |
| 合计             | 469,736,791.99   |
| 减：纳税调整减少额      | --               |
| 纳税调整后所得        | (67,812,927.44)  |
| 减：弥补以前年度亏损     | --               |
| 应纳税所得额         | (67,812,927.44)  |
| 适用税率           | 15%              |
| 应缴所得税          | --               |

附注六.8、现金和现金等价物调节表

| 项 目      | 2001 年         | 2000 年         |
|----------|----------------|----------------|
| 货币资金余额   | 202,989,710.19 | 176,881,267.97 |
| 减：其他货币资金 | 167,346,810.03 | 154,325,100.00 |
| 现金及现金等价物 | 35,642,900.16  | 22,556,167.97  |

附注七 关联方关系及其交易

1、关联方关系

<1>、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<br>或类型 | 法 定<br>代表人 | 注册<br>地址 | 与本公<br>司关系 | 主营<br>业务 |
|---------------|-------------|------------|----------|------------|----------|
| 深圳市建设投资控股有限公司 | 全民所有制       | 张宝         | 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。

<2>、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。

<3>、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  |
|------------------------|---------------|------------|------|---------------|-------|-------|
| 深圳深房（集团）上海房地产开发公司      | 30,000,000.00 | --         | --   | 30,000,000.00 | 100%  | --    |
| 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%    |
| 深圳市新峰房产交易评估有限公司        | 4,883,000.00  | --         | --   | 4,883,000.00  | 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                 | 214,000.00    | --         | --   | 214,000.00    | 20%   | 80%   |
| 深圳市荣华机电工程有限公司*         | 4,500,000.00  | 212,797.08 | --   | 4,712,797.08  | 90%   | 10%   |
| 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% | --   |
| 罗湖区社会信息资讯服务中心    | --             | 500,000.00 | -- | 500,000.00     | --   | 100% |
| 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%  |

\*：如附注四.2\*所述。

#### <4>、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  |
|-----------------|----------|
| 深圳市建业(集团)股份有限公司 | 同一最终控股股东 |
| 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     |
| 西安新峰房地产商贸有限公司   | 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     |

## 2、关联方交易

### <1>、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 |
| 深圳市建业(集团)股份有限公司 | 2,350,000.00 | 1.70%        | 14,245,600.00 | 16.93%       |

定价政策：工程招标定价。

### <2>、关键管理人员报酬

本公司关键管理人员本年度年薪如下：

董事长 13 万元；董事总经理 13 万元；董事副总经理 2 人，各 9 万元；董事财务总监 9 万元；董事总经理助理 8 万元；监事会主席 13 万元；副总经理 3 人，各 9 万元；总经济师 9 万元；另有 3 位董事未在本公司领取报酬。

## 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）<br>款项余额的比重 |            |
|-------|-----------------|----------------|----------------|---------------------|------------|
|       |                 | 2001.12.31     | 2000.12.31     | 2001.12.31          | 2000.12.31 |
| 其他应收款 | 罗浮山矿泉水饮料公司      | 10,465,168.81  | 7,549,949.64   | 2.71%               | 1.59%      |
|       | 深圳润华汽车贸易公司      | 3,072,764.42   | 3,112,136.57   | 0.80%               | 0.66%      |
|       | 广东省封开县联峰水泥厂制造公司 | 4,271,422.40   | 958,419.69     | 1.11%               | 0.20%      |
|       | 西安新峰物业商贸有限公司    | 4,017,530.00   | 8,859,614.31   | 1.04%               | 1.87%      |
|       | 深圳市联华企业公司       | 14,917,765.68  | 18,862,765.08  | 3.86%               | 3.98%      |
|       | 北京新峰房地产开发经营有限公司 | 82,595,700.44  | 132,845,405.98 | 21.39%              | 28.01%     |
|       | 深圳深喜建筑装饰公司      | 6,798,166.96   | 419,500.00     | 1.76%               | 0.09%      |
|       | 加拿大长城（温哥华）有限公司  | 89,776,217.79  | 89,781,763.50  | 23.24%              | 18.93%     |
|       | 澳洲柏克顿有限公司       | 12,559,290.58  | 12,559,290.44  | 3.25%               | 2.65%      |
|       | 深圳市房地产综合服务公司    | 755,123.11     | --             | 0.20%               | --         |
|       | 深圳市深房建筑装饰材料公司   | 10,436,472.39  | 5,612,437.25   | 2.70%               | 1.18%      |
|       | 昆山调峰电力有限公司      | 221,191.38     | 3,305,309.44   | 0.06%               | 0.70%      |
|       | 深圳市荣华机电工程有限公司   | 1,399,367.56   | --             | 0.36%               | --         |
|       | 深圳市竹园企业有限公司     | 7,001,748.81   | --             | 1.81%               | --         |
|       | 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 42,968,486.86  | 42,968,486.86  | 11.13%              | 9.06%      |
|       | 罗湖区社区信息资讯服务中心   | 66,168.20      | --             | 0.02%               | --         |
|       | 深圳八方通铁路公司       | 24,936,050.00  | --             | 6.46%               | --         |
|       | 深圳赛博数码广场有限公司    | 536,760.00     | --             | 0.36%               | --         |
|       | 罗浮山旅游开发公司       | 2,000,000.00   | 2,000,000.00   | 0.39%               | 0.38%      |
|       | 深圳市联华企业公司       | 250,033.90     | 155,518.29     | 0.05%               | 0.03%      |
| 其他应付款 | 北京新峰房地产开发经营有限公司 | 1,021,999.99   | 1,021,999.99   | 0.20%               | 0.20%      |
|       | 深圳市特发房产建筑装修公司   | 598,012.16     | --             | 0.12%               | --         |
|       | 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     | 27,265,874.76  | --             | 5.28%               | --         |
|       | 深圳市深房集团龙岗开发有限公司 | 192,190.88     | 1,772,771.63   | 0.04%               | 0.34%      |
|       | 深圳市房地产综合服务公司    | --             | 349,106.80     | --                  | 0.07%      |
|       | 深圳市深房建筑装饰材料公司   | --             | 230,786.49     | --                  | 0.04%      |
|       | 深圳市建设投资控股有限公司   | 50,000,000.00  | 59,274,400.00  | 9.69%               | 11.31%     |
|       | 广州穗新房地产公司       | 35,900,200.36  | 25,903,041.91  | 65.31%              | 58.68%     |
|       | 深圳市建设投资控股有限公司   | 138,764,000.00 | 138,764,000.00 | 100%                | 99.59%     |
| 应付帐款  | 深圳市建业（集团）股份有限公司 | --             | 4,161,345.53   | --                  | 2.62%      |

## 附注八 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1500万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，该案正在审理中。依据谨慎性原则，本公司对上述交易未结转收入(已收款部分暂挂其他应付款)，截至二〇〇一年十二月三十一日止，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日本公司与哈尔滨建筑工程学院(以下简称哈建工)签订了一份《全面合作合同书》，本公司实际共借给哈建工人民币2,145万元，因哈建工一直未归还借款，本公司于2000年11月向深圳市中级人民法院起诉，该案正在审理中。本公司合理预计能够收回该款项，故对此未计提损失准备。

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，请求裁决巨邦公司返还本公司垫付的竹园公寓工程款人民币3733万元及因其提前收回土地使用权所应给本公司的补偿，该案正在审理中。截至二〇〇一年十二月三十一日止，本公司帐面在建工程中仍包含竹园公寓工程成本38,256,853.49元，该工程系以竹园公司名义所报建，实际工程已停工。本公司合理预计能够收回该款项或取得相应之赔偿，故对此未计提损失准备。

4、美国土地诉讼情况：本公司之子公司美国加州长城地产公司(以下简称“长城公司”)之位于加州洛杉矶百老汇大道744-788号之地段土地，于2000年8月15日被他人非法转予第三者，且被第三者向美国某银行抵押贷款65万美元。现长城公司已向美国加州高等法院提供诉讼，请求判决有关转让无效并赔偿一切损失及诉讼费用，以及宣判长城公司为该土地之法定产权拥有人。截至2001年12月31日，案件尚未开庭，本公司法律顾问及长城公司的代理律师均认为长城公司收回该地之产权的可能性较大，本公司对此未再计提损失准备，长城公司帐面该土地价值人民币17,775,129.00元。

### 【二】债务担保

| 项目               | 币别  | 金额(万元)    |
|------------------|-----|-----------|
| 集团内相互担保          | 人民币 | 18,929.00 |
|                  | 港币  | 14,600.00 |
|                  | 美元  | 393.12    |
| 对合营公司担保          | 人民币 | 1,100.00  |
| 尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 | 人民币 | 15,860.00 |

### 【三】资产抵押

| 抵押物 | 币别 | 抵押物帐面 |
|-----|----|-------|
|-----|----|-------|

|       |     | 价值(万元)    |
|-------|-----|-----------|
| 定期存单  | 人民币 | 5,400.00  |
|       | 港币  | 5,000.00  |
|       | 美元  | 300.00    |
| 存货    | 人民币 | 54,292.03 |
| 长期投资* | 港币  | 14,239.82 |
| 固定资产  | 人民币 | 19,079.11 |

上述资产已被用于抵押贷款人民币 44,690 万元，港币 45,226 万元，美元 1,528 万元。

\* 本公司之子公司香港新峰企业有限公司将对广东汕头海湾大桥有限公司 30%权益 13,346.28 万元及对深圳海燕大酒店有限公司 31.9%股权 893.54 万元向广东省银行抵押贷款港币 5223.22 万元。

#### 附注九 资产负债表日后事项

本公司无应披露之资产负债表日后事项。

#### 附注十 其他重大事项

本公司经 2001 年 12 月 31 日临时股东大会授权批准，现正对本公司之子公司一香港新峰企业有限公司所持广东汕头海湾大桥有限公司 30%权益进行转让。

#### 附注十一 比较数据

- 1、 如附注五.27 所述之原因，本公司已重编比较报表期初数。
- 2、 本公司本期对原按权益法核算资不抵债子公司之长期投资负数余额，重分类至对该等子公司的债权坏帐准备，并采用了追溯调整法，调整了比较报表期初数。

#### 附注十二 补充资料

##### 1、 财务报表差异调节表

|                   | 净资产(千元)   | 净利润(千元)   |
|-------------------|-----------|-----------|
| 按国际会计准则           | 846,155   | (498,295) |
| 1、 计提投资物业的折旧及摊销费用 | (24,110)  | (24,110)  |
| 2、 转回开办费上期转销数     | --        | (1,745)   |
| 3、 上年费用确认的时间性差异   | --        | (9,930)   |
| 4、 固定资产成本确认的差异    | 189,006   | --        |
| 5、 冲销购入附属公司而导致的商誉 | 8,491     | (1,397)   |
| 6、 其他             | (460)     | (1,803)   |
| 按《企业会计制度》         | 1,019,082 | (537,280) |