

深圳市宝恒（集团）股份有限公司
SHENZHEN BAOHENG (GROUP) CO.,LTD.

2002 年年度报告

二〇〇三年四月

重要提示

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。

没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

深圳天健信德会计师事务所对本公司出具了有解释性说明的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

公司董事长古焕坤、总经理朱海彬、总会计师李如亮声明：保证本年度报告中财务报告真实、完整。

目 录

第一章 公司基本情况简介	3
第二章 会计数据和业务数据摘要	4
第三章 股本变动及股东情况	8
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
第五章 公司治理结构.....	13
第六章 股东大会情况简介.....	14
第七章 董事会报告.....	17
第八章 监事会报告.....	29
第九章 重要事项.....	31
第十章 财务报告.....	33
第十一章 备查文件目录.....	104

第一章 公司基本情况简介

(一) 公司中文名称：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN BAOHENG (GROUP) CO.,LTD.

(二) 公司法定代表人：古焕坤

(三) 公司董事会秘书：易中胜

证券事务代表：汤晓音

联系地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

联系电话：27754517

传 真：27789701、27780713

电子信箱：szbhjtgf@baoheng.com.cn

(四) 公司注册地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号

公司办公地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

邮政编码：518101

公司国际互联网网址：<http://www.baoheng.com.cn>

电子信箱：szbhjtgf@baoheng.com.cn

(五) 公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：

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

公司年度报告备置地点：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深宝恒 A

股票代码：000031

(七) 其他有关资料

1、公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日

2、注册地点：深圳市

3、企业法人营业执照注册号：403011027398

4、税务登记号码：国税深字 440306192247189 号

深地税登字 440306192247189 号

5、公司聘请的会计师事务所名称：深圳天健信德会计师事务所

办公地址：深圳滨河大道 5020 号证券大厦十六层

第二章 会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度实现（单位：人民币元）

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
利润总额	97,961,431.30
净利润	69,442,406.59
扣除非经常性损益后的净利润	59,834,850.95
主营业务利润	186,537,939.24
其他业务利润	7,351,364.71
营业利润	67,271,876.90
投资收益	33,510,996.25
补贴收入	----
营业外收支净额	-2,821,441.85
经营活动产生的现金流量净额	39,933,546.77
现金及现金等价物净增减额	-48,137,446.20

注：扣除非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
转让皇宫大酒店股权的收益	13,552,269.77
转让新安湖物业公司股权收益	431,265.03
转让聚豪会股权收益	-1,230,179.41

被投资单位清算损益	-324,357.90
营业外收支净额	-2,821,441.85
合计	9,607,555.64

(二) 截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

项 目	2002 年		2001 年		2000 年	
(按人民币计)		调整后	调整前		调整后	调整前
主营业务收入	411,920,837.11	312,452,689.73	312,452,689.73	327,986,497.59	313,729,722.42	
净利润	69,442,406.59	58,449,448.84	58,449,448.84	23,109,961.64	20,401,096.53	
总资产	1,579,696,927.36	1,636,222,189.99	1,636,222,189.99	1,413,655,547.26	1,406,701,409.18	
股东权益	991,758,412.45	947,453,258.95	947,453,258.95	889,418,383.66	888,905,108.22	
每股收益	0.149	0.125	0.125	0.050	0.04	
加权平均每股收益	0.149	0.125	0.125	0.050	0.04	
扣除非经常性损益						
的每股收益	0.128	0.124	0.124	0.044	0.04	
每股净资产	2.127	2.03	2.03	1.91	1.91	
调整后的每股净资产	2.02	1.98	1.98	1.86	1.86	
每股经营活动产生的						
现金流量净额	0.086	0.29	0.29	0.19	0.19	
净资产收益率(%)	7.00	6.17	6.17	2.60	2.30	
加权平均净资产收益率(%)	7.07	6.36	6.36	2.63	2.32	

注:1)以上数据和指标均按合并会计报表数填列、计算。

2)2001 年数据和指标经审计调整详情见附注。

3)计算公式如下：

每股收益=净利润/年度末普通股股份总数

每股净资产=年度末股东权益/年度末普通股股份总数

调整后的每股净资产=(年度末股东权益-三年以上的应收款项净额-待摊费用-长期待摊费用)/年度末普通股股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数

净资产收益率=净利润/年度末股东权益 × 100%

上述公式中的应收款项包括应收帐款、其他应收帐款、预付帐款、应收股利、应收利息、应收补贴款。

(三)报告期利润表附表 根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第九号》的规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	18.81%	19.00%	0.400	0.400
营业利润	6.78%	6.85%	0.144	0.144
净利润	7.00%	7.07%	0.149	0.149
扣除非经常性损益后净利润	6.03%	6.09%	0.128	0.128

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

加权平均净资产收益率（ROE）的计算公式如下：

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

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{P}$$

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

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

（四）报告期内股东权益变动情况及变化原因

1、报告期内股东权益变动情况（单位：人民币元）

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	446,302,377	553,314,509.41	170,084,438.17	40,714,014.16	-242,248,065.63	947,453,258.95
本期增加		4,475,423.04	18,026,483.07	6,409,438.05	370,795,058.90	393,296,965.01
本期减少	---	179,418,994.54	123,568,191.28	1,634,533.51	46,004,625.69	348,991,811.51
期末数	446,302,377	378,370,937.91	64,542,729.96	45,488,918.70	82,542,367.58	991,758,412.45

2、变化原因：

- （1）未分配利润：增加的主要原因是本年度用资本公积和盈余公积弥补了母公司以前年度亏损 301,352,652.31 元以及本年度实现利润所致。
- （2）股东权益：增加的主要原因是本年度实现利润所致。
- （3）资本公积：减少主要原因是本年度用资本公积 179,418,994.54 元弥补了母公司以前年度亏损所致。
- （4）盈余公积：减少主要原因是本年度用盈余公积 121,933,657.77 元弥补了母公司以前年度亏损所致。
- （5）法定公益金：增加主要原因是本年度按规定提取法定公益金所致。

第三章 股本变动及股东情况

(一) 公司股份变动情况表 (截止 2002 年 12 月 31 日) 数量单位: 股

	本次 变动前	本次变动增减(+,-)				本次 变动后
		配股	送股	公积金转股	小计	
一、未上市流通股份						
1、发起人股份						
其中：						
国家持有股份	278,062,500					278,062,500
境内法人持有股份						
外资法人持有股份						
其他						
2、募集法人股份	24,750,000					24,750,000
3、内部职工股						
4、其他						
未上市流通股份合计	302,812,500					302,812,500
二、已上市流通股份						
1、人民币普通股	163,489,877					163,489,877
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
已上市流通股份合计	163,489,877					163,489,877
三、股份总数	466,302,377					466,302,377

(二) 公司股票发行与上市情况

- 1、到报告期末为止的前三年公司没有发行股票及衍生证券。
- 2、报告期内公司股份总数及结构没有发生变动。
- 3、公司没有现存的内部职工股。

(三) 股东情况

- 1、报告期末股东总数：58033

2、公司前十名股东持股情况（截止 2002 年 12 月 31 日）

名次	股东名称	年 内 增 减 (+ -)	年末持股 数 量 (股)	比例 (%)	股份 类别	质 押 或 冻 结 的 股 份 数 量	股份性质
1	深圳市宝安区投资管理公司		278,062,500	59.63	未流通		国有股
2	深圳市宝安区福永镇桥头经济公司		15,881,250	3.41	未流通		法人股
3	深圳市鸿基(集团)股份有限公司		6,393,750	1.37	未流通		法人股
4	裕隆证券投资 基金		2,726,681	0.58	已流通		公众股
5	熊义钗		1,050,000	0.23	已流通		公众股
6	深圳发展银行		1,031,250	0.22	未流通		法人股
7	张胜明		1,000,000	0.21	已流通		公众股
8	雷令令		940,000	0.20	已流通		公众股
9	汪小玲		854,500	0.18	已流通		公众股
10	深圳市名苑渔 港实业有限公司		825,000	0.18	未流通		法人股

说明：

（1）持股 5%（含 5%）以上股东所持股份报告期内未发生变动，无质押、冻结等情况；

（2）前十名股东中，国家股股东与其他社会公众股股东无关联关系，社会公众股股东之间未知是否存在关联关系。

（四）公司控股股东情况

报告期内公司控股股东无变更情况。公司控股股东为深圳市宝安区投资管理公司，

持有本公司国家股股份 278,062,500 股 ,占公司总股本的 59.63%。注册资本 2000 万元 , 法定代表人曾毅宏 ,经营范围 :1、对区属地方、国营企业的经营活动、财务和产权代表的管理、监督 ;2、代表区国有资产部门参与股份制企业改造。办公地址 :深圳市宝安区新安九区广场大厦 15 楼。其持有股份无质押或冻结情况。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、基本情况

姓 名	职 务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数
古焕坤	董事长	男	47	2002.7-2005.7	0	0
朱海彬	董事	男	39	2002.7-2005.7	0	0
	总经理			2002.11-2005.7		
郑扬宏	董事	男	49	2002.12-2005.7	0	0
康 承	董事	男	47	2002.7-2005.7	0	0
戴伟鸿	董事	男	36	2002.7-2005.7	0	0
廖向新	董事	男	38	2002.7-2005.7	0	0
郑学定	独立董事	男	39	2002.7-2005.7	0	0
黄振辉	独立董事	男	38	2002.7-2005.7	0	0
张鸿雁	独立董事	女	35	2002.7-2005.7	0	0
彭庆文	监事会主席	男	47	2002.7-2005.7	93000 股	93000 股
黄梅秀	监事	女	50	2002.7-2005.7	0	0
陈蔚风	监事	男	37	2002.7-2005.7	0	0
曹荣根	副总经理	男	39	2002.7-2005.7	0	0
戴 羿	副总经理	男	44	2002.11-2005.7	0	0
张雪松	副总经理	男	38	2002.11-2005.7	0	0

李如亮	总会计师	男	46	2002.7-2005.7	46500 股	46500 股
金 明	总经济师	男	52	2002.10-2005.7	0	0
易中胜	董事会秘书	男	50	2002.11-2005.7	0	0

说明 董事康承 2002 年 8 月至今在股东单位深圳市宝安区投资管理有限公司任总裁 ,董事戴伟鸿 2002 年 1 月至今在股东单位深圳市宝安区投资管理有限公司现任副总裁 ,监事陈蔚风 1999 年 2 月至今在股东单位深圳市宝安区投资管理有限公司工作 ,现任审计监察副主任。

2、年度报酬情况

(1) 公司董事、监事的报酬按照 2000 年度股东大会“关于董事、监事薪酬的决议”执行。独立董事的报酬按照 2001 年度股东大会决议,公司每位独立董事年度津贴为 5 万元。高级管理人员的报酬按照董事会三届五次会议“关于经营班子薪酬的决议”执行。工资标准按其现行所在岗位取酬,奖金计提按集团公司超额完成年度利润计划的 10%提取。

(2) 现任董事、监事和高级管理人员 2002 年度报酬总额为 272 万元,其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 100 万元,金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 83 万元。

(3) 2002 年度独立董事郑学定、黄振辉在本公司领取津贴共为 10 万元,张鸿雁领取津贴为 2.5 万元,没有其他待遇。

(4) 现任董事、监事、高级管理人员 18 人,报告期在本公司领取报酬的 11 人,2002 年度报酬在 54-34 万元区间的 3 人,29-16 万元区间 6 人,8 万元以下 2 人。

(5) 董事康承、戴伟宏、监事陈蔚风在股东单位深圳市宝安区投资管理有限公司任职,不在本公司领取报酬、津贴。报告期董事廖向新按规定在本公司领取 2001 年奖金,没有在本公司领取其他报酬。独立董事郑学定、黄振辉、张鸿雁没有在本公司股东单位或其他关联单位领取报酬。

3、报告期内离任的董事、监事、高级管理人员姓名及离任原因

（1）董事、监事离任情况

2002年7月2日公司2002年第一次临时股东大会通过董事会、监事会换届选举，彭庆文、翁保荣、蔡火炎、林道藩任期届满不再担任公司董事，缪绍维、欧阳海东任期届满不再担任公司监事。

2002年12月30日公司2002年第二次临时股东大会通过李庆杰辞去公司董事的议案，李庆杰因工作变动不再担任公司董事。

（2）高级管理人员离任情况

2002年1月21日董事会三届九次会议通过决议，董事长古焕坤不再担任公司总经理。

2002年8月15日董事会四届二次会议通过决议，李庆杰因工作变动不再担任公司总经理。

2002年11月25日董事会四届五次（临时）会议通过议案，朱海彬因工作变动，担任公司董事总经理，故辞去董事会秘书职务。

4、报告期内聘任公司高级管理人员情况

2002年1月21日董事会三届九次会议，聘任李庆杰为公司总经理。

2002年7月2日董事会换届，董事会四届一次会议通过决议，聘任李庆杰为公司总经理，聘任朱海彬、曹荣根为公司副总经理，聘任李如亮为财务负责人，聘任朱海彬为公司董事会秘书。

2002年10月28日董事会四届四次会议通过决议，聘任金明为公司总经济师。

2002年11月25日董事会四届五次（临时）会议通过决议，聘任公司董事朱海彬担任公司总经理，聘任戴羿、张雪松为公司副总经理，聘任易中胜为公司董事会秘书。

（二）公司员工情况

截止 2002 年底，公司在职员工 486 人，大专以上 211 人，占 43.4%；其中博士 1 人，研究生 13 人，大学本科 82 人。公司无需承担退休职工费用，离退休人员 80 人，公司根据效益情况给予适当补贴。

第五章 公司治理结构

（一）报告期内公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会颁布的相关规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构，加强现代企业制度建设，规范公司运作。（1）公司对照相关法规修改《公司章程》，制定《公司股东大会议事规则》、《信息披露制度》、《独立董事工作制度》和修订《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等文件。（2）经公司 2002 年第二次临时股东大会批准，在董事会下设立“审计委员会”、“薪酬与考核委员会”、“提名委员会”和“战略委员会”，各专门委员会成员全部由董事组成。（3）按照中国证监会、国家经贸委的有关文件要求，公司于 6 月 24 日完成建立现代企业制度的自查工作，公司建立现代企业制度《自查报告》，经公司三届十三次董事会审议通过，在规定的时间内提交。

（二）根据《公司法》及有关法律法规的要求，公司在 2002 年 7 月 2 日临时股东大会董事会进行换届选举的同时根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求，增选了一名独立董事，使独立董事人数达到董事会总人数的三分之一，使公司的法人治理结构更加完善。报告期公司独立董事按照有关法规认真履行职责，出席董事会、股东大会，对公司经营情况、公司规范运作自查报告等发表意见，诚信勤勉、独立履行职责，维护了股东利益。

（三）公司与控股股东深圳市宝安区投资管理公司在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了实质上的分开，公司人员、机构、财务独立，资产完整，具有独立完整的业务及自主经营能力。经理、副经理等高管人员在公司取酬，没有在股东单位担任职务。

（四）报告期公司对高级管理人员的考评，采取自我绩效评价与职工代表民主测评相结合的方式。公司已建立的激励机制，关于董事会基金、董事薪酬、监事薪

酬经 2000 年度股东大会审议批准；关于经营班子薪酬经董事会三届五次会议审议通过，均已得以实施。2002 年公司董事、监事、高管人员均按相关规定取酬。公司将按照相关法规进一步完善绩效评价与激励机制。

第六章 股东大会情况简介

（一） 公司报告期内共召开了三次股东大会

1、 年度股东大会召开情况

2002 年 4 月 13 日，公司在《证券时报》第 42 版刊登了“关于召开 2001 年度股东大会的通知”。

2002 年 5 月 17 日上午，2001 年度股东大会在公司三楼会议室召开，出席会议的股东及股东授权代表 8 人，代表股份 30,063 万股，占公司有表决权总股份的 64.47%，符合《公司法》和本公司章程及相关规定。本次大会由公司董事长古焕坤先生主持，大会以记名投票方式，逐项表决通过了以下决议。(1)审议通过公司 2001 年度董事会工作报告；(2)审议通过公司 2001 年度监事会工作报告；(3)审议通过公司 2001 年年度财务决算及利润分配方案；经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司 2001 年度实现净利润 58,449,448.84 元，由于以前年度亏损，本年年初未分配利润 -296,860,089.09 元，根据公司章程的规定，董事会决定 2001 年度实现的净利润全部用于弥补以前年度的亏损，本期不向股东分配，也不进行公积金转增股本。(4)审议通过公司 2002 年贷款和担保额度的议案；由于经营发展需要，经董事会讨论同意公司向招商银行深圳宝安支行申请期限一年，最高金额为贰亿元人民币的贷款授信额度。该额度拟以本公司现持有的 155,333,288 股国通证券股份有限公司的股权作质押担保，但在该质押担保手续办妥之前，由深圳市宝安三联有限公司与深圳市宝安福安实业有限公司联合提供连带责任保证，在股权质押担保手续办妥后，即时撤销以上两公司的担保责任。(5)审议通过关于续聘深圳天健信德会计师事务所的议案；(6)审议通过关于公司独立董事津贴的议案；根据中国证券监督管理委员会《关于在上市公司建立独立

董事制度的指导意见》和公司章程规定，结合公司实际情况，董事会拟定给予每位独立董事年度津贴为 5 万元。独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用由公司承担。

本次大会决议公告刊登于 2002 年 5 月 18 日《证券时报》第 4 版。

2、临时股东大会召开情况

(1) 2002 年 5 月 30 日，公司在《证券时报》第 43 版刊登了“关于召开 2002 年第一次临时股东大会的通知”。

2002 年 7 月 2 日上午，公司 2002 年第一次临时股东大会在宝恒大厦三楼会议室召开，出席会议的股东及股东授权委托代表 7 人，代表股份数 30,057.35 万股，占公司表决权股份总数的 64.46%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。本次大会由公司董事长古焕坤先生主持，大会以记名投票方式，逐项表决，审议通过了以下决议。

1、批准关于修改公司章程的议案；2、通过公司股东大会议事规则；3、同意关于公司 2002 年借款和担保总额度的议案；由于经营发展需要，公司 2002 年向银行申请借款授信总金额为 4.5 亿元人民币，包括招商银行深圳宝安支行 2 亿元人民币借款授信额度。另外，由于公司下属部分控股企业为公司的银行借款提供约 1.7 亿元人民币担保，本公司需要为这些企业银行借款提供额度为 1.5 亿元人民币的担保。4、同意关于公司用公积金弥补以前年度亏损的议案；1) 根据《公司法》和证监会计字[2001]16 号文件的规定以及深圳天健信德会计师事务所出具的 2001 年度审计报告，同意公司拟定用盈余公积 121,933,657.77 元，弥补母公司以前年度亏损 121,933,657.77 元。2) 根据《公司法》和证监会计字[2001]16 号文件的规定以及深圳天健信德会计师事务所出具的 2001 年度审计报告，同意公司拟用资本公积 179,418,994.54 元，弥补母公司以前年度亏损 179,418,994.54 元。5、通过关于公司董事会换届选举的议案；公司第四届董事会由 9 人组成，其中独立董事 3 人。大会选举古焕坤、李庆杰、康承、戴伟鸿、廖向新、朱海彬为公司第四届董事会董事，郑学定、黄振辉、张鸿雁为公司第四届董

事会独立董事。6、通过关于公司监事会换届选举的议案； 公司第四届监事会由 3 人组成。大会选举彭庆文、陈蔚风为公司第四届监事会监事，黄梅秀女士为公司第四届监事会职工代表监事。

本次临时股东大会决议公告刊登于 2002 年 7 月 3 日《证券时报》第 13 版。

(2) 2002 年 11 月 27 日，公司在《证券时报》第 23 版刊登了“关于召开 2002 年第二次临时股东大会的通知”。

2002 年 12 月 30 日上午，公司 2002 年第二次临时股东大会在宝恒大厦三楼会议室召开，出席会议的股东及股东授权委托代表 5 人，代表股份数 30046.93 万股，占公司有表决权股份总数的 64.44%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。本次大会由公司董事长古焕坤先生主持，大会以记名投票方式，逐项表决，审议通过了以下决议。1、批准关于修改公司章程部分条款的议案；2、同意关于李庆杰辞去公司董事的议案，李庆杰先生不再担任公司董事；3、通过关于更换公司董事的议案，选举郑扬宏先生为公司第四届董事会董事；4、同意关于在董事会下设立各专业委员会的议案；根据《公司章程》、《上市公司治理准则》，为完善公司的法人治理结构，同意在董事会下设立“审计委员会”、“薪酬与考核委员会”、“提名委员会”和“战略委员会”，各专门委员会成员全部由董事组成。5、审议通过公司董事会议事规则；6、审议通过公司独立董事制度。

本次临时股东大会决议公告刊登于 2002 年 12 月 31 日《证券时报》第 18 版。(二)

选举、更换公司董事、监事情况

报告期内，公司第三届董事会、监事会任期届满，2002 年第一次临时股东大会通过关于公司董事会、监事会换届选举的议案，大会选举古焕坤、李庆杰、康承、戴伟鸿、廖向新、朱海彬为公司第四届董事会董事，郑学定、黄振辉、张鸿雁为公司第四届董事会独立董事；大会选举彭庆文、陈蔚风为公司第四届监事会监事，黄梅秀女士为公司第四届监事会职工代表监事。报告期内，公司 2002 年第二次临时股东大会同意关于李庆

杰辞去公司董事的议案，李庆杰不再担任公司董事；通过关于更换公司董事的议案，选举郑扬宏为公司第四届董事会董事。

第七章 董事会报告

（一）经营成果及财务状况简要分析

2002 年公司经营状况保持健康稳定发展，在董事会及经营班子的带领下，公司深化改革，强化管理，团结拼搏，扎实工作，超额完成全年各项计划，实现经济效益稳步增长。

1、经营成果分析

单位：人民币元

项 目	2002 年	2001 年	增减比率（%）
主营业务收入	411,920,837.11	312,452,689.73	31.83
主营业务利润	186,537,939.24	162,482,317.23	14.81
净利润	69,442,406.59	58,449,448.84	18.81

(1)报告期主营业务收入较上年同期增加 31.83% ,主要原因是商品房销售收入和来料加工收入增加所致。

(2)报告期主营业务利润较上年同期增加 14.81% , 主要原因是主营业务收入较去年同期增加所致。

(3)报告期净利润较上年同期增加 18.81% , 主要原因是主营业务利润和投资收益增加所致。

2、财务状况分析

单位:人民币元

项目	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日	增减比率 (%)
总资产	1,579,696,927.36	1,636,222,189.99	-3.45
股东权益	991,758,412.45	947,453,258.95	4.68
现金及现金等			
价物净增加额	-48,137,446.20	-31,592,811.13	-52.37

(1)报告期期末总资产比期初数减少 3.45%,主要原因是流动资产和长期投资减少所致。

(2)报告期期末股东权益比期初数增加 4.68%,主要原因是本期净利润增加所致。

(3)报告期现金及现金等价物净增加额较去年同期减少 52.37%,主要原因是归还银行借款以及购建固定资产和存货所致。

(二) 报告期主要经营情况

1、主营业务范围及经营状况

(1)公司主营业务为商品房开发与销售、物业租赁、来料加工。报告期公司所涉及主要行业没有重大变化。

(2) 报告期内主营业务收入 10%以上的主要行业情况

报告期内占公司主营业务利润 10%以上的主要行业有商品房开发与销售、物业租赁、来料加工。

按行业分主营业务收入构成为：

行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房开发与销售	110,579,371.75	80,399,801.03	27.29	58.19	87.75	-29.56

物业租赁	85,730,798.16	24,202,035.06	71.77	17.61	2.29	6.26
来料加工	152,566,640.26	64,373,413.44	57.81	18.61	34.13	-7.78
其他：	63,044,026.94	42,046,974.69	33.31	53.66	60.73	-8.08

报告期内公司呈现出良好的发展态势，取得近几年的最好业绩。主营业务情况如下：

1、商品房开发与销售，报告期内公司以人民币 1.29 亿元竞得宝城 115 区 A112-0119 号地块，为主营业务发展奠定了基础。目前 115 区前期销售策划和建筑设计方案的招标工作已经结束，前期准备工作正在进行之中。在商品房销售方面，宝恒房地产公司及时对新玥庭的价格策略和销售策略进行调整，采取多种促销方式，开盘至今累计售出住宅 204 套，销售率达到 96%，新安湖公司新昆阁、新仑阁开盘三个月就完成 54%的销售率，回笼资金近亿元。

2、物业租赁，工业厂房开发经营是物业租赁的基础。报告期内宝恒工业公司 69 区 6316 平方米厂房 6 月底竣工后，7 月份成功引进了众望电子有限公司，完成了招商工作；贸易公司 22 区原汽修厂 5100 多平方米土地所有报建工作做好，待明年年初合同到期拆迁建设；福安公司继在大洋开发区建设 6.4 万平方米东芝复印机有限公司工业厂房后，又给一鑫三福公司建设了 1.8 万平方米工业厂房，并于 9 月底正式竣工剪彩；为完善大洋开发区投资环境，拓展公司物业租赁业务，今年 8 月还兴建了 5000 多平方米的景山小学；国土部门返还的 67、68 区 5.6 万平方米土地使用权，前期规划正在进行中。公司还积极寻找合作伙伴，不断开拓物业租赁市场，2002 年公司经营性物业租赁平均出租率达到 90.63%的同时，还借宝城 25 区工业厂外迁之机，将原厂房改成商场，继引进顺电公司后，又引进了海雅百货，为打造宝城 25 区商业圈奠定基础。

3、来料加工行业方面，通过优质服务不断扩展来料加工业务。公司所属的来料加工企业万宝电子厂和宝深（信）厂，在报告期实现主营业务收入 15,256.66 万元，主营业务毛利 8,819.32 万元，分别比上年增长 18.61 %和 9.38%，给公司带来较为稳定的经济效益。

(3)公司主营业务均在本地,报告期内无其他对报告期净利润产生重大影响的经营业务。

2、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1)深圳市宝恒房地产开发有限公司:注册资本5,000万元,其中本公司占90%,主营商住楼的开发和销售,2002年销售商品房91套,面积8,959平方米,主营业务收入9,333.09万元,净利润590.48万元。

(2)深圳市宝安三联有限公司,注册资本6,300万元,其中本公司占60%,主营物业租赁和工业投资,全年实现主营收入3,154万元,实现净利润1,203万元。按60%的权益计算,对公司净利润影响达10.39%。

(3)公司参股的招商证券股份有限公司,注册资本24亿元,其中本公司占6.47%。报告期分得投资收益1244.21万元,对本公司净利润影响达17.92%。

3、在经营中出现的问题与困难及解决方案

2002年公司通过内部整合,剥离不良资产,积极稳妥地处理历史遗留问题,使公司的资产质量保持良好,维护了广大股东的利益。

报告期公司针对1999年以来处理不良资产出现累计亏损的情况,实施了用公积金弥补以前年度亏损的方案,解决了累计亏损的问题。

报告期公司将长期亏损的宝恒皇宫酒店的股权及债权以750万元的价格成功的进行了转让;将公司持有的长期无法盈利的聚豪会20%的股权和1,000万元的债权以3,000万元的价格进行了转让,成功地剥离了不良资产。

(三)报告期内的投资情况

(1)报告期内没有募集资金或报告期之前募集资金的使用延期到报告期内的情况。

(2) 报告期内非募集资金投资的项目:

1)公司于2002年3月22日参加深圳市土地使用权拍卖会,以成交价格1.29亿

元，竞买位于宝安区宝城 115 区，宗地编号为 A112 - 0119 的土地使用权。该土地面积 82,216.8 平方米，计划用于开发商品住宅。深圳市规划与国土资源局与本公司于 2002 年 3 月 22 日拍卖成交当日签订《深圳市土地使用权出让合同深地合字（2002）4025 号》。本公司按合同规定自筹资金于 2002 年 3 月 28 日付清全部地价。报告期内完成设计方案招投标工作，2003 年上半年可以启动。

以上关于竞买土地成交的情况于 2002 年 3 月 23 日、4 月 13 日在《证券时报》公告，并在公司 2002 年第一季度报告、半年度报告中披露。

2) 报告期内公司投资 1,200 万元用于大洋公司（公司占其股权 90%）新建 1.6 万平方米工业厂房。年底该工业厂房已竣工。

3) 投资 69 区工业厂房项目 470 万元，报告期内该工业厂房已完工。

4) 继续投资贸易公司 28 区工业厂房和福安广场项目，报告期内该项目均已投入使用。

（三）报告期内财务状况分析

单位:人民币元

项目	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日	增减数	增减幅度(%)
总资产	1,579,696,927.36	1,636,222,189.99	-56,525,262.63	-3.45
长期负债	93,344,891.78	112,614,757.62	-19,269,865.84	-17.11
股东权益	991,758,412.45	947,453,258.95	44,305,153.50	4.68
现金及现金等				
价物净增加额	-48,137,446.20	-31,592,811.13	-16,544,635.07	-52.37

项目	2002 年	2001 年	增减数	增减幅度(%)
主营业务利润	186,537,939.24	162,482,317.23	24,055,622.01	14.81
净利润	69,442,406.59	58,449,448.84	10,992,957.75	18.81

原因说明：

1)报告期期末总资产比期初数减少 3.45%，主要原因是流动资产和长期投资减少所致。

2) 报告期期末长期负债比期初数减少 17.11%，主要原因是偿还长期应付款所致。

3) 报告期期末股东权益比期初数增加 4.68%，主要原因是本期净利润增加所致。

4) 报告期主营业务利润较去年同期增加 14.81%，主要原因是主营业务收入较去年同期增加所致。

5) 报告期净利润比期初数增加 18.81%，主要原因是主营业务利润和投资收益增加所致。

6) 报告期期末现金及现金等价物净增加额比期初数减少 52.37%，主要原因是归还银行借款增加以及购建固定资产和存货所致。

(五)对深圳天健信德会计师事务所出具的有解释性说明的审计报告所涉的事项，本公司董事会说明如下：

审计报告中的解释性说明，所提深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回土地使用权事项属历史遗留问题，公司多年来一直努力与当地政府、深圳市规划与国土资源局宝安分局商议解决，其中 67、68 区用地原拟被宝安区人民政府收回 292,400 平方米土地使用权，经商议后，政府同意公司在该幅土地上筹建用地面积约 187,640 平方米的工业园，已核定 56,951.10 平方米的红线图。被政府收回的 104,760 平方米土地的使用权，政府承诺将原缴交的地价退回。

20 区用地被宝安区人民政府收回 25,474.70 平方米，78 区用地经协商，其中 35,600 平方米土地退还西乡镇河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会，剩余的 53,491 平方米土地使用权由公司使用，政府主管部门承诺用提高建筑容积率的办法来解决用地面积减少后造成建筑面积减少的损失，同时对宝恒因政府收回土地使用权造成的影响和损失另划 5 万平方米土地作为补偿，一揽子解决公司在土地方面的历史遗留问题。

审计报告中的解释性说明所提转让大洋开发区土地使用权的事项是本公司作为合作条件投入深圳市福安实业有限公司的土地使用权，尚未办理变更登记手续，深圳市福安实业有限公司于该土地上建设开发的部分厂房及商品房等以本公司名义办理了相关的产权证明。

审计报告中所提存单贷款质押事项，董事会认为，此项房地产销售方式是在 1997 年和 1998 年内房地产市场处于低迷时期所作的尝试，公司已在 1998 年 5 月取消了此项销售方式。同时对原采用此种方式的 271 户客户协商提前解除合同，现已签订《终止协议》的有 118 户，仍有 153 户正在协商之中。

（六）新年度的经营计划

2003 年公司以确保经济效益稳步增长和企业可持续发展为经营目标，深化改革，强化管理，继续稳步推进主营业务的发展，做大做强房地产，认真做好招商引资工作，以优质服务稳定发展来料加工业，同时，抓好企业的经营管理，降低经营成本，为实现新年度经营目标，团结拼搏，扎实工作。

（七）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

本年度董事会共召开 11 次会议；

（1）2002 年 1 月 21 日，公司第三届董事会第九次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 8 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 1 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：根据相关规定，董事会同意董事长古焕坤辞去公司总经理职务，聘任李庆杰为公司总经理。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 1 月 22 日《证券时报》第 5 版。

（2）2002 年 4 月 10 日，公司第三届董事会第十次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 6 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 3 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、审议通过 2001 年公司董

事会工作报告；2、审议通过公司 2001 年年度报告及年度报告摘要；3、审议通过公司 2001 年年度财务决算及利润分配方案；经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司 2001 年度实现净利润 58,449,448.84 元，由于以前年度亏损，本年年初未分配利润 -296,860,089.09 元，根据公司章程的规定，董事会决定 2001 年度实现的净利润全部用于弥补以前年度的亏损，本期不向股东分配，也不进行公积金转增股本。提请股东大会审议批准。4、同意关于公司 2002 年利润计划及分配预案；5、审议通过关于续聘深圳天健信德会计师事务所的议案；6、同意关于聘请信达律师事务所及律师的议案；7、确认公司参与竞买宝城 115 区土地使用权。为发展房地产主营业务，董事会确认公司参加深圳市规划与国土资源局的深圳市土地使用权拍卖会，竞买位于宝安区宝城 115 区，宗地编号为 A112 - 0119 的土地使用权。该土地面积 82216.8 平方米，成交价格 1.29 亿元，计划用于开发商品住宅。8、同意关于申请贷款授信额度的议案；9、关于召开 2001 年度股东大会的决定。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 4 月 13 日《证券时报》第 42 版。

(3)2002 年 4 月 23 日，公司第三届董事会第十一次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 8 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 1 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、审议通过公司 2002 年第一季度报告；2、审议通过《关于公司用公积金弥补以前年度亏损的议案》，根据《公司法》和证监会计字[2001]16 号文件的规定以及深圳天健信德会计师事务所出具的 2001 年度审计报告，董事会同意公司拟定用盈余公积 121,933,657.77 元，弥补母公司以前年度亏损 121,933,657.77 元。提请股东大会审议批准。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 4 月 25 日《证券时报》第 58 版。

(4)2002 年 5 月 28 日，公司第三届董事会第十二次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 6 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 3 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、关于修改公司章程的议案；2、公司股东大会议事规则；3、关于公司 2002 年借款和担保总额度的议案；4、关于公司董事会换届选举的议案；公司第三届董事会任期届满，根据《公司法》、《公司章

程》及相关规定，公司进行董事会换届选举，公司第四届董事会由 9 人组成，其中独立董事 3 人。经董事会、股东推选，同意提名古焕坤、李庆杰、康 承、戴伟鸿、廖向新、朱海彬出任公司第四届董事会董事候选人。同意提名郑学定、黄振辉、张鸿雁出任公司第四届董事会独立董事候选人。（第四届董事会董事、独立董事候选人简历附后）5、关于用资本公积金弥补以前年度亏损的议案；根据《公司法》和证监会计字[2001]16 号文件的规定以及深圳天健信德会计师事务所出具的 2001 年度审计报告，公司拟用资本公积 179,418,994.54 元，弥补母公司以前年度亏损 179,418,994.54 元。提请股东大会审议批准。6、关于召开 2002 年第一次临时股东大会的议案。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 5 月 30 日《证券时报》第 43 版。

（5）2002 年 6 月 24 日，公司第三届董事会第十三次会议以通讯的方式召开专门会议，应参加会议董事 9 人，实参加会议董事 9 人，会议按照深证办发字[2002]114 号通知精神，组织学习证监发[2002]32 号文《中国证监会、国家经贸委关于开展上市公司建立现代企业制度检查的通知》，以通讯的方式表决通过“公司建立现代企业制度自查报告”。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 6 月 26 日《证券时报》第 26 版。

（6）2002 年 7 月 2 日，公司第四届董事会第一次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 8 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 1 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、选举古焕坤担任公司第四届董事会董事长，选举李庆杰担任公司第四届董事会副董事长。2、经董事长提名，聘任李庆杰为公司总经理。3、经总经理提名，聘任朱海彬、曹荣根为公司副总经理。4、经总经理提名，聘任李如亮为财务负责人。5、经董事长提名，聘任朱海彬为公司董事会秘书。6、关于公司董事会下设各专门委员会的决定；根据《公司章程》，为完善公司的法人治理结构，决定在董事会下设立“审计委员会”、“薪酬与考核委员会”、“提名委员会”和“战略委员会”，各专门委员会成员全部由董事组成。（1）审计委员会由张鸿雁、郑学定、朱海彬 3 人组成，张鸿雁任主任委员。（2）薪酬与考核委员会

由郑学定、黄振辉、廖向新 3 人组成，郑学定任主任委员。(3) 提名委员会由黄振辉、古焕坤、郑学定 3 人组成，黄振辉任主任委员。(4) 战略委员会由古焕坤、李庆杰、康承、戴伟鸿、张鸿雁 5 人组成，古焕坤任主任委员。7、关于公司内部管理机构（职能部门）的设置。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 7 月 3 日《证券时报》第 13 版。

(7) 2002 年 8 月 15 日，公司第四届董事会第二次会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 7 人，委托其他董事出席会议并行使表决权的 2 人，会议由公司董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、审议通过公司 2002 年半年度报告及摘要；2、审议通过关于公司 2002 年上半年利润分配方案；公司 2002 年上半年度实现净利润 46,444,351.41 元，因经营发展需要，董事会决定本期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。3、通过关于李庆杰辞去公司副董事长、董事职务的议案，提请股东大会审议批准。4、通过关于李庆杰辞去公司总经理职务的议案，李庆杰先生不再担任公司总经理职务。5、通过关于转让聚豪会股权及债权的议案；鉴于聚豪会公司经营情况不理想，董事会决定不再继续向聚豪会公司投资，同意冠华隆公司将其拥有的聚豪会公司 20%股权及其对聚豪会公司的债权以人民币三千万元的价格转让给聚豪会公司的另一股东必胜公司。6、审议通过公司董事会议事规则；7、审议通过公司独立董事制度；8、审议通过公司信息披露制度。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 8 月 16 日《证券时报》第 22 版。

(8) 2002 年 9 月 17 日，公司第四届董事会第三次（临时）会议以通讯的方式召开会议，应参加会议董事 9 人，实参加会议董事 9 人，与会董事就转让本公司持有的新郑市宝恒皇宫大酒店有限公司（下称皇宫酒店）90.2%的股权和本公司对皇宫酒店的全部债权进行审议，以 9 票赞成，0 票反对，通过 1、同意转让本公司持有的新郑市

宝恒皇宫大酒店有限公司 90.2%的股权和本公司对皇宫酒店的全部债权。(皇宫酒店注册资本人民币 1000 万元,其中本公司占出资总额的 90.2%,深圳市宝恒贸易有限公司占出资总额的 9.8%。截至 2002 年 7 月 31 日,皇宫酒店总资产为人民币 1,426.6 万元,净资产为人民币-982.7 万元,累计亏损为人民币 1,982.7 万元。) 2、以 2001 年 11 月 30 日深圳天健信德会计师事务所对皇宫酒店作的信德深资评报字(2001)第 16 号资产评估报告书的评估结果为依据,转让本公司持有的皇宫酒店 90.2%股权及债权。

(9) 2002 年 10 月 28 日,公司第四届董事会第四次会议在公司三楼会议室召开,应到董事 9 人,实到董事 7 人,委托其他董事出席会议并行使表决权的 2 人,会议由董事长古焕坤先生主持,会议审议通过了以下决议:1、通过公司 2002 年第三季度报告;2、通过关于修改公司章程部分条款的议案;3、同意聘任金明为公司总经济师;4、审议通过公司总经理工作细则。5、会议审议通过了《关于公司整改方案的决议》。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 10 月 30 日《证券时报》第 24 版。

(10) 2002 年 11 月 25 日,公司第四届董事会第五次会议在公司三楼会议室召开,应到董事 9 人,实到董事 6 人,委托其他董事出席会议并行使表决权的 3 人,会议由董事长古焕坤先生主持,会议审议通过了以下决议:1、聘任公司董事朱海彬为公司总经理。2、经总经理提名,董事会同意聘任戴羿、张雪松为公司副总经理。3、通过关于更换公司董事的议案;李庆杰因工作变动,辞去公司副董事长、董事职务,公司董事会需更换董事一名。经讨论,董事会提名郑扬宏为公司董事候选人,提请股东大会表决。4、通过关于更换公司董事会秘书的议案;朱海彬因工作变动,担任公司董事总经理,故辞去董事会秘书一职,经董事长提名,董事会同意聘任易中胜为公司董事会秘书。5、关于召开公司 2002 年第二次临时股东大会的决定。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 11 月 27 日《证券时报》第 23 版。

(11) 2002 年 12 月 30 日，公司第四届董事会第六次（临时）会议在公司三楼会议室召开，应到董事 9 人，实到董事 9 人，会议由董事长古焕坤先生主持，会议审议通过了以下决议：1、调整公司董事会战略委员会成员；公司董事会战略委员会作如下调整：战略委员会由古焕坤、郑扬宏、康承、戴伟鸿、张鸿雁 5 人组成，古焕坤任主任委员。2、通过关于经营班子决策权限的议案；为更好的发挥经营班子的自主决策作用，董事会同意授权经营班子对以下额度范围内的每一项重大投资、资产处理等（包括集团本部及其全资、控股公司）行使决策权：（一）重大投资。（1）宝安区内投资额度在人民币 5,000 万元以下（含 5,000 万元）；（2）深圳市内投资额度在人民币 3,000 万元以下（含 3,000 万元）；3、深圳市外投资额度在人民币 2,000 万元以下（含 2,000 万元）。（二）资产处理额度在人民币 1,000 万元以下（含 1,000 万元）。超过以上额度范围的重大投资和资产处理等需提交董事会审议批准。

本次董事会决议公告刊登于 2002 年 12 月 28 日《证券时报》第 18 版。

2、董事会对股东大会决议执行情况

报告期内公司董事会严格按照股东大会的决议及授权，全面执行了股东大会的各项决议。报告期内公司按照 2001 年度股东大会决议，2001 年利润用于弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行公积金转增股本；按照 2002 年第一次临时股东大会决议，用公积金弥补以前年度亏损已实施。公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

（八）、本年度利润分配预案

经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司 2002 年度合并净利润为 69,442,406.59 元，加上年初未分配利润-242,248,065.63 元和其他转入 301,352,652.31 元，本年度可

供分配利润 128,546,993.27 元。根据《公司法》和《公司章程》的规定，按母公司本年度的净利润 96,960,687.17 元提取 10%法定公积金 9,696,068.72 元和 5%法定公益金 4,848,034.36 元，加上子公司提取的法定公积金和公益金中本公司应拥有的份额，合并提取法定公积金 11,617,045.02 元和法定公益金 6,409,438.05 元，本年度实际可供股东分配的利润为 110,520,510.20 元。为了回报股东，董事会提议，以 2002 年末总股本 466,302,377 股为基数，向全体股东实施每 10 股派发现金 0.60 元（含税），共派发现金 27,978,142.62 元，剩余未分配利润 82,542,367.58 元，转入下一年度。本年度不进行资本公积转增股本。以上分配预案需提请股东大会审议通过后实施。

（九）其他事项

本报告期内公司信息披露报刊是《证券时报》。

报告期内董事会就公司其他事项发布公告情况：

1 月 29 日董事会在《证券时报》第 3 版发布关于 2001 年业绩大幅上升提示性公告。

3 月 23 日董事会在《证券时报》第 6 版发布关于竞拍土地成交的公告。

7 月 17 日董事会在《证券时报》第 13 版发布提示性公告。

第八章 监事会报告

2002 年，监事会根据《公司法》和《公司章程》赋予的职责，采取多种手段和有效措施，充分发挥监督职能作用，对公司经营计划、重大投资决策、公司财务状况和董事、高管人员的行为进行了认真监督，确保公司经济稳定健康发展，维护了广大股东的合法权益。

（一）监事会全年共召开 5 次监事会会议。情况如下：

（1）2002 年 4 月 10 日召开三届十一次会议，审议通过了监事会 2001 年工作报告和公司 2001 年年度报告及摘要，并讨论同意董事会关于公司 2001 年年度利润计划及利润分配方案、2002 年利润分配预案、续聘深圳天健信德会计师事务所、同意公司参与竞买宝城 115 区土地使用权、召开 2001 年年度股东大会以及申请贷款授信额度等

议案。

(2) 2002 年 5 月 28 日召开三届十二次会议，经过讨论，推荐彭庆文、陈蔚风为公司第四届监事会监事人选，提请股东大会审议。

(3) 2002 年 7 月 2 日公司在 2002 年第一次临时股东大会上对监事会进行了换届选举改选，监事会在换届改选后随即召开了四届一次会议，选举彭庆文先生为监事会主席。

(4) 2002 年 8 月 15 日，召开四届二次会议，审议通过公司 2002 年半年度报告及摘要、公司 2002 年上半年利润分配方案和转让聚豪会股权及债权的议案。

(5) 2002 年 11 月 6 日召开四届三次会议，审议通过公司监事会整改方案和公司 2002 年第三季度报告，讨论并同意关于公司整改方案的议案。

公司于 8 月份接受了深圳市证管办的关于建立现代企业制度的专项巡回检查，9 月份接到证管办提出的整改通知，公司监事会对证管办整改通知中提出的监事会在运作中存在的问题极为重视，专门召开会议，审议通过监事会整改方案，进一步规范监事会的日常运作。

(二) 监事会对下列事项发表独立意见：

(1) 公司能严格执行国家法律法规，规范依法运作。公司决策程序合法，公司建立了完善的内部控制制度，董事、经理在执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2) 公司财务管理严格规范。财务报告真实反映公司的财务状况和经营成果。监事会同意深圳天健信德会计师事务所出具有解释性说明的审计报告。

(3) 公司近年没有募集资金情况。

(4) 报告期内公司没有发生重大收购，出售资产行为，没有内幕交易情况。没有发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失情况。

(5) 公司无重大关联交易，无损害公司利益情况。

(6) 监事会对董事会就深圳天健信德会计师事务所出具有解释性说明的审计报告中所提事项的说明，表示无异议。

第九章 重要事项

(一) 报告期内本公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

(1) 2002年9月17日以通讯方式召开的公司董事会四届三次会议,以9票赞成,0票反对,通过决议,由于新郑市宝恒皇宫大酒店有限公司经营持续亏损,董事会同意以深圳天健信德会计师事务所对皇宫酒店作的信德深资评报字(2001)第16号资产评估报告书的评估结果为依据,转让本公司持有的皇宫酒店90.2%股权及债权。皇宫酒店注册资本人民币1,000万元,截至2002年7月31日,皇宫酒店总资产为人民币1,426.6万元。按照以上决议,公司2002年9月在深圳市产权交易中心公开挂牌转让所持有的新郑市宝恒皇宫大酒店有限公司90.2%的股权。

2002年10月17日公司与范现伟签订《股权、债权转让合同》,将本公司持有的皇宫大酒店90.2%的股权及债权以人民币745万元价格转让给范现伟,同时,本公司子公司宝恒贸易公司王宝签订《股权转让合同》,将贸易公司持有的皇宫大酒店的9.8%的股权,以人民币5万元转让给王宝。转让款共计750万元于2002年10月已入公司帐户。

以上事项在10月30日《证券时报》第24版公司第三季度报告中已作详细披露。

(2) 2002年8月15日,董事会四届二次会议通过转让聚豪会股权及债权的议案。鉴于聚豪会公司经营情况不理想,董事会同意子公司冠华隆公司将其拥有的聚豪会公司20%股权及其对聚豪会公司的债权以人民币3,000万元的价格转让给聚豪会公司的另一股东必胜公司。

报告期内9月初,公司完成上述转让聚豪会股权及债权事宜,转让款人民币3,000万元已入公司帐户。

以上事项在8月16日《证券时报》第22版及公司第三季度报告中已作详细披露。

(三) 报告期内公司无重大关联交易事项。公司关联方关系及其交易请见合并会

计报表附注。

(四) 报告期内公司无重大合同事项。

(1) 报告期内公司没有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(2) 报告期内公司无重大担保、抵押事项。

1) 报告期内公司对外担保事项：

被担保人	担保金额	担保期限	与本公司关系
福安公司	RMB70,000,000.00	2002.3.13-2003.8.17	本公司子公司
宝兴公司	USD 300,000.00	2002.4.15-2003.11.12	合资公司

本年度, 本公司为宝兴电缆公司向招商银行深圳宝安支行申请的 2,000,000.00 美元综合授信额度提供担保, 宝兴电缆公司的股东江铜公司承诺以其优质铜为其中的 269,560.00 美元提供反担保。截至 2002 年 12 月 31 日止, 宝兴电缆公司尚有该项下的借款计 300,000.00 美元, 折合 2,484,000.00 人民币元。

2) 本公司的子公司三联公司和福安公司为本公司的 4,000 万元人民币银行借款提供担保, 详见附注 43 (2)。

(3) 报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

(4) 报告期内公司无其他重大合同事项。

(五) 报告期内公司或持股 5% 以上股东没有在指定报纸和网络上披露承诺事项。
董事会承诺事项说明: 按照公司 2002 年 4 月 10 日三届十次董事会审议通过的利润分配预案, 2002 年度的利润首先用于弥补以前年度亏损。由于 2002 年公司第一次临时股东大会审议通过用盈余公积 121,933,657.77 元和资本公积 179,418,994.54 元弥补了以前年度的累计亏损总额, 本年度利润无需弥补以前年度亏损。

(六) 报告期内公司续聘深圳天健信德会计师事务所。公司 2002 年度支付给聘任的深圳天健信德会计师事务所资产评估及咨询费 9 万元, 财务审计费 36 万元, 本公司从 1993 年聘任深圳天健信德会计师事务所为公司的审计机构, 至今为公司提供审计服

务连续 9 年。

(七) 公司、公司董事会及董事在报告期内没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、深圳证券交易所公开谴责的情形。

公司于 8 月份接受了深圳市证管办的关于建立现代企业制度的专项巡回检查, 9 月份接到证管办提出的整改通知, 公司董事会、监事会及经营班子对证管办整改通知中提出的关于公司章程等存在的问题予以了高度重视, 对每一个问题都进行了认真的讨论和分析, 找出问题的根源, 提出解决办法和措施。在董事会四届四次会议上审议通过公司整改报告, 并在以后的工作中积极加以改进。在征得深圳市证管办同意下, 公司整改报告免于披露。

第十章 财务报告

1、审计报告

* 机密 *

信德财申报字(2003)第 73 号

中国 深圳

深圳市宝恒(集团)股份有限公司全体股东:

我们接受委托, 审计了 贵公司二零零二年十二月三十一日的资产负债表及合并资产负债表与二零零二年度的利润及利润分配表、合并利润及利润分配表和现金流量表及合并现金流量表。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等我们认为必要的审计程序。

我们认为, 上述会计报表符合中华人民共和国《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 贵公司二零零二年十二月三十一日的财务状况及合并财务状况与二零零二年度的经营成果及合并经营成果和现金流量及合并现金流量, 会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

此外, 我们注意到:

1. 如 贵公司合并会计报表附注 10(2)、11(5)所述,根据深圳市规划与国土资源局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要, 贵公司位于宝安 20 区、67 区、68 区及 78 区的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回,惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

2. 如 贵公司合并会计报表附注 4(1)所述, 贵公司作为合作条件投入深圳福安实业有限公司的土地使用权,因尚未办理土地使用权变更登记手续及部分土地使用权未交纳土地使用权出让金,深圳福安实业有限公司于该土地使用权上建设开发的部分厂房及商品房等系以 贵公司名义办理相关的产权证明。

3. 如 贵公司合并会计报表附注 25 所述,根据一九九七年度与一九九八年度购房者(271 户)与 贵公司的子公司——深圳市宝恒房地产开发有限公司(以下简称“宝恒房地产公司”)签订的《协议书》,购房者自签订协议之日起,一次性将人民币定期存款存单(以下简称“存单”)共计 16,379,935.00 人民币元提供予宝恒房地产公司向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押,十年期满后,宝恒房地产公司将存单本金、存款利息及担保手续费一并偿还购房者。截至二零零二年十二月三十一日止,宝恒房地产公司按定期银行存款利率计算,并将存单及其利息计 8,379,577.26 人民币元支付给与其签订了《终止协议》的购房者(118 户);宝恒房地产公司共计预提应支付购房者的担保手续费计 19,610,000.00 人民币元,其中本年度预提担保手续费计 4,500,000.00 人民币元。

上述内容仅用于提醒合并会计报表使用人关注,并不影响已发表的审计意见。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师

李渭华

中国注册会计师

周 冰

二零零三年四月十六日

中国 深圳

2、会计报表

资产负债表

2002 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	期末数		年初数	
	合并	母公司	合并	母公司
资 产				
流动资产：				
货币资金	81,249,747.10	22,913,782.95	129,387,193.30	61,524,467.49
短期投资	6,367,298.00		8,295,372.00	16,880.00
应收股利	730,982.84	13,968,008.68	1,085,357.84	10,085,357.84
应收利息	2,355.02			
应收帐款	22,815,920.29	11,540,498.05	16,213,776.67	7,382,761.71
其他应收款	26,193,057.25	63,251,809.71	43,451,571.54	250,578,342.23
预付帐款	71,693,885.27	30,320,258.00	110,583,299.93	34,884,937.22
存货	326,696,690.68	240,459,583.73	242,143,017.77	112,189,305.70
待摊费用			218,341.74	
流动资产合计	535,749,936.45	382,453,941.12	551,377,930.79	476,662,052.19
长期投资				
长期股权投资	228,699,689.61	417,247,836.53	253,179,406.16	408,518,100.64
其中：合并价差	-12,862,244.83		-8,416,437.26	
长期投资合计	228,699,689.61	417,247,836.53	253,179,406.16	408,518,100.64
固定资产：				
固定资产原价	1,042,468,765.99	643,717,012.26	989,272,017.10	422,700,812.00
减：累计折旧	275,151,038.41	167,610,106.99	241,942,471.46	109,980,736.72
固定资产净值	767,317,727.58	476,106,905.27	747,329,545.64	312,720,075.28
工程物资				
在建工程	6,404,280.68	5,241,630.73	25,276,323.44	121,941.00
固定资产合计	773,722,008.26	481,348,536.00	772,605,869.08	312,842,016.28
无形资产及递延资产：				
无形资产	24,659,241.09	27,961,893.85	28,043,497.62	28,689,357.37
长期待摊费用	13,141,958.03	4,040,806.46	16,672,683.91	5,456,832.87
其他长期资产	3,724,093.92	3,724,093.92	14,342,802.43	4,342,802.43
无形资产及递延资产合计	41,525,293.04	35,726,794.23	59,058,983.96	38,488,992.67
资产总计	1,579,696,927.36	1,316,777,107.88	1,636,222,189.99	1,236,511,161.78

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

会计机构负责人：李如亮

资产负债表（续）

2002 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	期末数		年初数	
	合并	母公司	合并	母公司
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	190,000,000.00	120,000,000.00	229,000,000.00	169,000,000.00
应付帐款	46,459,623.12	40,787,820.00	43,335,405.49	22,281,640.00
预收帐款	42,906,030.00		90,585,319.96	665,000.00
应付工资	12,758,699.75	10,347,390.41	12,620,531.74	9,687,228.62
应付福利费	3,993,598.48	650,860.39	5,240,008.59	1,312,891.82
应付股利	40,035,933.25	28,218,712.70	10,401,258.53	240,570.08
应交税金	6,485,911.46	3,622,048.77	5,691,298.95	1,362,895.39
其他应交款	92,793.93	4,847.97	600,361.77	490,552.55
其他应付款	31,188,840.42	50,750,927.48	48,981,968.58	11,866,844.24
预提费用	30,144,815.65	2,483,134.35	31,851,226.62	2,578,870.00
其他流动负债				
流动负债合计	404,066,246.06	256,865,742.07	478,307,380.23	219,486,492.70
长期负债：				
长期应付款	93,315,891.78	93,315,891.78	112,573,757.62	112,573,757.62
递延收益	29,000.00	2,219,030.06	41,000.00	2,343,807.86
长期负债合计	93,344,891.78	95,534,921.84	112,614,757.62	114,917,565.48
负债合计	497,411,137.84	352,400,663.91	590,922,137.85	334,404,058.18
少数股东权益	90,527,377.07		97,846,793.19	
股东权益：				
股本	466,302,377.00	466,302,377.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	378,370,937.91	378,370,937.91	553,314,509.41	553,314,509.41
盈余公积	64,542,729.96	50,682,225.09	170,084,438.17	159,233,343.78
其中：公益金	45,488,918.70	40,986,156.37	40,714,014.16	37,299,686.01
未分配利润	82,542,367.58	54,438,441.47	-242,248,065.63	-301,352,652.31
可恢复的被投资单位的亏损		14,582,462.50		24,609,525.72
股东权益合计	991,758,412.45	964,376,443.97	947,453,258.95	902,107,103.60
负债和股东权益合计	1,579,696,927.36	1,316,777,107.88	1,636,222,189.99	1,236,511,161.78

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

会计机构负责人：李如亮

利润及利润分配表

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2002 年度		2001 年度	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、主营业务收入	411,920,837.11	168,323,772.10	312,452,689.73	139,694,294.76
减：主营业务成本	211,022,224.22	75,344,091.00	140,636,093.86	62,357,171.63
主营业务税金及附加	14,360,673.65	1,104,331.07	9,334,278.64	834,344.98
二、主营业务利润	186,537,939.24	91,875,350.03	162,482,317.23	76,502,778.15
加：其他业务利润	7,351,364.71	3,030,335.79	4,768,942.93	1,986,366.58
减：营业费用	7,588,604.65	1,690.38	7,464,150.20	
管理费用	102,140,508.51	40,945,806.55	80,405,561.90	86,243,047.44
财务费用	16,888,313.89	8,811,226.84	12,520,314.69	7,769,824.18
三、营业利润	67,271,876.90	45,146,962.05	66,861,233.37	-15,523,726.89
加：投资收益	33,510,996.25	58,889,717.50	25,009,848.45	52,704,075.11
营业外收入	895,887.65	346,804.25	1,244,925.50	592,013.92
减：营业外支出	3,717,329.50	2,217,107.37	759,304.81	405,764.43
四、利润总额	97,961,431.30	102,166,376.43	92,356,702.51	37,366,597.71
减：所得税	12,121,232.67	5,205,689.26	14,095,234.19	5,879,033.91
少数股东损益	16,367,062.58		19,658,088.75	
承包方分配利润	30,729.46		153,930.73	
五、净利润	69,442,406.59	96,960,687.17	58,449,448.84	31,487,563.80
加：年初未分配利润	-242,248,065.63	-301,352,652.31	-296,860,089.09	-332,840,216.11
其他转入	301,352,652.31	301,352,652.31		
六、可供分配的利润	128,546,993.27	96,960,687.17	-238,410,640.25	-301,352,652.31
减：提取法定盈余公积	11,617,045.02	9,696,068.72	2,197,147.17	
提取法定公益金	6,409,438.05	4,848,034.36	1,640,278.21	
七、可供股东分配的利润	110,520,510.20	82,416,584.09	-242,248,065.63	-301,352,652.31
减：已分配普通股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	27,978,142.62	27,978,142.62		
八、未分配利润	82,542,367.58	54,438,441.47	-242,248,065.63	-301,352,652.31

法定代表人：古焕坤 主管会计工作负责人：朱海彬 会计机构负责人：李如亮

现金流量表

2002 年度

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	327,990,915.65	140,159,313.61
收到租金		
收到的其他与经营活动有关的现金	60,876,821.42	149,141,680.32
现金流入小计	388,867,737.07	289,300,993.93
购买商品、接受劳务支付的现金	201,092,656.11	139,290,094.88
支付给职工以及为职工支付的现金	51,581,571.77	22,482,111.44
支付的各项税费	43,681,365.37	17,516,494.79
支付的其他与经营活动有关的现金	52,578,597.05	83,575,814.82
现金流出小计	348,934,190.30	262,864,515.93
经营活动产生的现金流量净额	39,933,546.77	26,436,478.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	18,229,055.53	3,807,657.12
取得投资收益所收到的现金	23,317,942.97	31,622,540.92
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	10,475,979.59	326,550.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	52,022,978.09	35,756,748.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	80,214,826.79	42,461,008.36
投资所支付的现金	1,730,916.74	
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	81,945,743.53	42,461,008.36
投资活动产生的现金流量净额	-29,922,765.44	-6,704,260.32
三、筹资活动产生的现金流量		
借款所收到的现金	290,000,000.00	220,000,000.00
现金流入小计	290,000,000.00	220,000,000.00
偿还债务所支付的现金	329,000,000.00	269,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	19,195,759.39	9,390,434.08
现金流出小计	348,195,759.39	278,390,434.08
筹资活动产生的现金流量净额	-58,195,759.39	-58,390,434.08
四、汇率变动对现金的影响	47,531.86	47,531.86
五、现金及现金等价物净增加额	-48,137,446.20	-38,610,684.54

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

会计机构负责人：李如亮

现金流量表补充资料

2002 年度

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

单位：人民币元

补充资料	合 并	母 公 司
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	69,442,406.59	96,960,687.17
加：少数股东损益	16,367,062.58	
计提的资产减值准备	7,821,553.42	-4,131,145.53
固定资产折旧	53,949,982.47	27,131,375.32
无形资产摊销	446,611.92	727,463.52
长期待摊费用摊销	5,352,658.20	1,796,686.41
待摊费用减少（减：增加）	218,341.74	
预提费用增加（减：减少）	-1,706,410.97	5,885,085.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	693,588.39	214,969.05
固定资产报废损失	1,511,201.62	1,511,201.62
财务费用	13,826,417.92	9,390,434.08
投资损失（减收益）	-33,510,996.25	-58,889,717.50
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-83,509,607.19	-128,270,278.03
经营性应收项目的减少（减：增加）	34,070,067.09	30,580,266.30
经营性应付项目的增加（减：减少）	-45,070,060.22	43,529,450.19
其他	30,729.46	
经营活动产生的现金流量净额	39,933,546.77	26,436,478.00
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	81,249,747.10	22,913,782.95
减：现金的期初余额	129,387,193.30	61,524,467.49
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	-48,137,446.20	-38,610,684.54

法定代表人：古焕坤

主管会计工作负责人：朱海彬

会计机构负责人：李如亮

3、会计报表附注

深圳市宝恒(集团)股份有限公司

合并会计报表附注

二零零二年度

单位：人民币元

附注 1. 公司简介

本公司系经原中共宝安县委以宝组(1982)007 号文批准,于一九八三年二月二十四日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。一九九三年二月,经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。一九九三年七月十日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准,本公司改组为募集设立的股份有限公司,向社会公开发行境内上市内资股(A股)股票并上市交易,并于一九九三年十月八日领取深企法字 04498 号(注册号 19224718-9)企业法人营业执照。经营范围为房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准,本公司境内上市内资股(A股)股票已于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

一九九六年十二月十八日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市宝恒(集团)股份有限公司”。

附注 2. 重要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 会计制度

本公司及其子公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

(2) 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

本公司及其子公司以人民币为记账本位币。惟本公司的子公司——香港华高置业有限公司(“华高公司”)以港币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。其后,各项资产如果发生减值,按规定计提相应的减值准备。

(5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务,按当月一日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了,货币性项目中的外币余额概按月末市场汇价进行调整,因市场汇价不同而发生的折合本位币差额,业已计入当年度损益类账项。

(6) 外币会计报表的折算方法

华高公司年末编制折合人民币会计报表的方法为:

资产负债表中所有资产、负债类项目,均按年末市场汇价折算为人民币金额。股东权益类项目,除“未分配利润”项目外,均按业务发生时的市场汇价折算为人民币金额;“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目合计数与负债类项目和股东权益类项目合计数之间的差额,作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。本公司在对华高公司进行权益法核算时,对其“外币报表折算差额”按本公司持有的权益性资本的比例计算,列示于“资本公积”账项。

利润及利润分配表中有关反映发生额的项目,按照当年度市场汇价的平均值折算为人民币金额;“净利润”项目按折算后利润表该项目的数额列示;“年初未分配利润”项目以上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示。

现金流量表所有项目,均按年末市场汇价折算为人民币金额,由于市场汇价变动对现金的影响,已作为调节项目列示于现金流量表中。

(7) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司及其子公司持有的期限短、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) 坏账核算方法

本公司及其子公司对于因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收账款和因债务人逾期未履行其清偿义务,而且具有明显特征表明无法收回的应收账款确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司及其子公司的应收款项(包括应收账款和其他应收款)于决算日,根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况和现金流量情况及其他相关信息,按账龄分析法合理地估计坏账准备,并计入当年度损益类账项。

对于债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足,发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务的,以及其他足以证明应收款项可能发生损失和应收款项逾期五年以上的,本公司及其子公司全额计提坏账准备。

坏账准备计提的比例列示如下:

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	50%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

坏账准备的细节在附注 8、9 中表述。

(9) 存货核算方法

存货包括库存商品、材料、低值易耗品、开发产品、分期收款开发产品、出租开发产品和在产品。

存货以实际成本计价。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定;发出开发产品的成本按分批法计算确定;分期收款开发产品的成本系在合同约定的收款日期,按分期收款开发产品的全部销售成本与全部销售收入的比率计算本期应结转的销售成本;出租开发产品的成本按二十年估计经济使用年限及估计残值(原价的 5%)分期平均摊销法计算确定。

低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

存货采用永续盘存制度。

决算日,存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本与可变现净值计量;对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计量成本与可变现净值。由于遭受毁损,全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,使存货成本高于其可变现净值的,按可变现净值低于存货成本部分提取跌价准备,预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。

存货及存货跌价准备的细节在附注 11 中表述。

(10) 短期投资核算方法

短期投资按取得时的实际成本计价。

决算日,本公司及其子公司短期投资按成本与市价孰低法计价,即按短期投资总成本高于总市价的差额提取跌价准备,并计入当年度损益类账项。

短期投资及短期投资跌价准备的细节在附注 6 中表述。

(11) 长期投资核算方法

本公司的长期股权投资包括股票投资和其他股权投资,其中股票投资采用成本法核算,其他股权投资采用下列会计处理方法:

本公司拥有被投资公司权益性资本不足 20%时,以成本法核算;拥有被投资公司权益性资本 20%至 50%时,以权益法核算;直接或间接拥有被投资公司权益性资本 50%以上,以及拥有被投资公司权益性资本 20%至 50%,但本公司对其实质上拥有控制权时,采用权益法核算并对其会计报表予以合并。

本公司对其子公司——深圳市宝安三联有限公司(“三联公司”)、深圳市宝安福安实业有限公司(“福安公司”)权益性资本投资成本与其在该等公司资产净值中所占份额的差额,以及华高公司对其子公司——深圳辰华石料有限公司(“辰华公司”)权益性资本投资成本与其在辰华公司资产净值中所占份额的差额,设置“长期股权投资——股权投资差额”明细账项核算,并分别自二零零一年四月一日、二零零二年十月一日及自一九九八年九月一日起分 10 年摊销;本公司对三联公司、福安公司及华高公司对辰华公司的股权投资差额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。

在本公司的子公司发生亏损的情况下,本公司通常只承担有限责任,并将对该等子公司的长期股权投资减计为零为限。但如果本公司意图继续扶持,并打算进一步注入资金,或该等子公司的亏损是暂时性的,并有充分证据表明在可预见的未来期间内能够获利,则将继续确认该等子公司的亏损,计入投资损失,由此使长期股权投资出现的贷方余额,本公司在资产负债表的“未分配利润”项目后单独设置“可恢复的被投资单位

的亏损”项目予以反映。

决算日,本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值,并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时,按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额计提长期投资减值准备,预计的长期投资减值损失计入当年度损益类账项。

长期股权投资及长期投资减值准备的细节在附注 13、42(3)、42(6)中表述。

(12) 固定资产计价和折旧方法

固定资产是指使用期限在一年以上,单位价值在 800.00 人民币元以上的生产经营用实物资产及使用期限在两年以上,单位价值在 2,000.00 人民币元以上的非生产经营用主要设备的物品。

固定资产以实际成本计价。本公司及其子公司一九九二年七月三十一日的固定资产原价及其累计折旧系以业经资产评估机构评估及深圳市投资管理公司确认的数额调整入账;本公司已交付使用,但尚未办理竣工决算的厂房按工程实际成本暂估入账,待工程竣工决算时,再将已入账的账面价值调整为实际价值。

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(原价的 5%),确定其折旧率如下:

资产类别	使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	4.75
机器设备	10	9.50
运输工具	5	19.00
电子及其他设备	5	19.00

决算日,本公司及其子公司对固定资产因市价持续下跌,或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因,表明固定资产已经发生了减值,按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备并计入当年度损益类账项。

本公司本年度未发生固定资产可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提固定资产减值准备。

固定资产及其累计折旧的细节在附注 14 中表述。

(13) 在建工程核算方法

在建工程以实际成本计价。与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额,在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程自达到预定可使用状态之日起转作固定资产。

决算日,本公司及其子公司对在建工程由于长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工或所建项目无论在性能上、还是技术上已经落后等原因,表明其已经发生了减值,按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备并计入当年度损益类账项。

本公司本年度未发生在建工程可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提在建工程减值准备。

在建工程的细节在附注 15 中表述。

(14) 无形资产计价和摊销方法

无形资产是指本公司及其子公司为取得土地使用权所支付的土地使用权出让金、土地开发与市政配套设施费等。一九九二年七月三十一日的土地使用权系以业经资产评估机构评估及深圳市投资管理公司确认的数额调整入账。土地使用权按其受益期限分期摊销。

决算日,本公司及其子公司对无形资产因市价下跌或已被其他新技术等所替代、已超过法律保护期限等原因,表明无形资产已经发生了减值,按单项无形资产预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备并计入当年度损益类账项。

本公司本年度未发生无形资产可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提无形资产减值准备。

土地使用权的细节在附注 16 中表述。

(15) 长期待摊费用摊销方法

A. 租车费用是指租用汽车所发生的费用,按照租车协议或合同规定的年限分期摊销。

B. 租地费用是指本公司向宝安区公明镇楼村村民委员会承包经营面积 113 亩荔枝园所发生的费用,按合同期 25 年予以摊销;向公明镇楼村村民委员会承租面积约 30 亩鸡场及其设施和面积约 50 亩柑场所发生的费用,按合同期 23 年予以摊销。

C. 电力增容费,自费用支付之日起分 10 年摊销。

D. 装修费是指本公司及其子公司办公大楼等的装修费用,自费用支付之日起按 5 年摊销。

F. 其他费用主要是指临时建筑设施费用及宿舍环境改造费等,自费用支付之日起分 5 年摊销。

长期待摊费用的细节在附注 17 中表述。

(16) 递延收益

递延收益是指长期物业租金收入,按照租赁协议规定的期限结转。

递延收益的细节在附注 27 中表述。

(17) 收入确认原则

A. 产品、商品和商品房销售,是以产品、商品和商品房所有权上的重要风险和报酬已经转移,本公司及其子公司不再对该等产品、商品和商品房实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量为标志,确认营业收入的实现。

分期收款销售的商品房,按合同约定的收款日期分期确认收入。

B. 本公司及其子公司从事代建工程、装饰、物业管理或提供劳务取得的收入,以工程或劳务总收入和总成本能够可靠地计量,与交易相关的经济利益能够流入企业,工程或劳务的完成程度能够可靠地确定为标志,确认营业收入的实现。

C. 来料加工工缴费收入是以收到来料加工结汇明细表,与交易相关的经济利益能够流入企业为标志,确认营业收入的实现。

D. 租赁收入是以与租赁相关的经济利益能够流入企业,租赁收入的金额能够可靠地计量为标志,确认营业收入的实现。

业务收入的细节在附注 32 及 34 中表述。

(18) 所得税的会计处理方法

本公司及其子公司按应付税款法核算所得税。

所得税的细节在附注 3(2)中表述。

(19) 合并会计报表的编制

本公司合并会计报表系根据财政部财会字(1995)11 号文《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》的规定,以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表以及其他有关资料为依据,合并各项目数额予以编制。

本年度,本公司出售子公司(包括减少权益性资本的比例和将所持有的权益性资本全部出售),根据财政部[2002]18 号文《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答》的有关规定,在年末编制合并利润表时,将子公司自二零零二年一月一日起至出售日止会计期间的相关收入成本、利润纳入合并利润表;在编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初数。

根据财政部财会字(1995)11 号文《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》的

有关规定,本公司未将已关停并转的子公司纳入合并会计报表范围。

如附注 4(2)所述,本公司的合营企业——深圳市宝铜实业有限公司(“宝铜公司”)因资产总额、本年度主营业务收入及净利润分别占本公司合并资产总额、本年度合并主营业务收入及合并净利润的比例均在 10%以下,故未采用比例合并法将该公司纳入本公司合并会计报表范围。

本公司在编制合并利润及利润分配表时,是以本公司的子公司于本年度计提的法定盈余公积、法定公益金中本公司所拥有份额,对本公司本年度提取的法定盈余公积、法定公益金予以调整。

本公司及其子公司间的所有重大交易和往来款项均在会计报表合并时予以抵销。

少数股东权益的数额系根据本公司所属各子公司所有者权益的数额减去母公司所拥有的份额计算确定。少数股东损益系根据本公司所属各子公司于本年度内实现的损益扣除母公司所拥有份额后的余额计算确定。

附注 3. 税项

本公司及其子公司应纳税项列示如下：

(1) 流转税

税项	税 目	税 率
商品房销售收入	营业税	5%
建筑、装修、喷涂收入	营业税	3%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%
销售物资材料收入	增值税	17%
来料加工工缴费收入	增值税	4%
产品销售收入(小规模纳税人)	增值税	4%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

根据二零零二年七月二十九日深圳市地方税务局深地税函[2002]145 号文《关于深圳市宝恒房地产开发有限公司空置商业用房免征营业税问题的批复》,本公司的子公司--深圳市宝恒房地产开发有限公司(以下简称“房地产公司”)于二零零一年度销售的一九九八年六月三十日以前建成的商品房,免交营业税计 138,057.50 人民币元。本公司在取得上述免税批准文件时将免交的营业税金计入当年度损益类账项。

(2) 企业所得税

本公司及其子公司企业所得税税率为 15%。

经税务局同意,本公司的附属机构——深圳市宝恒集团股份有限公司宝深工业厂(以下简称“宝深工业厂”)的企业所得税按核定的利润及 15%的企业所得税税率计缴;深圳市宝恒集团股份有限公司万宝电子二厂(以下简称“万宝电子二厂”)、深圳市宝恒集团股份有限公司福信工业厂(以下简称“福信工业厂”)企业所得税按核定的利润及 15%的企业所得税税率减半计缴。

(3) 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准,税率为 1.2%;或以租金收入为纳税基准,税率为 12%。房产税系由本公司及其子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复,本公司及其子公司的新建房产自竣工之日起三年内免交房产税。

(4) 个人所得税

员工的个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

附注 4. 控股子公司、合营企业、联营公司、合作经营公司及附属机构

(1) 本公司拥有 50%以上权益性资本的控股子公司概况列示如下:

公司名称	注册时间	注册资本	拥有 权益	实际投资额	经营范围
1 辰华公司	1986.05.25	US 618,000.00	100.00%	US ---	开采并加工生产各种规格的板材、石材
		D		D	
2 三联公司 *	1988.07.02	RM 63,523,123.00	60.00%	RM 38,113,874.00	兴办各类实业
		B		B	
3 深圳市宝恒装饰有限公司(装饰公司)	1991.03.01	RM 5,200,000.00	100.00%	RM 5,200,000.00	装饰、喷涂、艺术造型及微缩景区规划设计 和承作
		B		B	
4 华高公司	1992.03.31	HK 10,000.00	100.00%	HK 10,000.00	商贸
		D		D	
5 深圳鹏丽陶瓷有限公司(鹏丽公司)**	1992.10.06	US 10,000,000.00	68.40%	US 6,840,000.00	生产各种规格的高级墙地砖、彩釉砖及无 釉砖
		D		D	
6 福安公司***	1992.04.15	RM 10,000,000.00	56.00%	RM 5,600,000.00	兴办实业
		B		B	
7 深圳宝恒工人服务有限公司(工人服务公 司)	1993.06.11	RM 1,110,000.00	100.00%	RM 1,110,000.00	承接外引内联业务
		B		B	
8 深圳宝恒物业管理有限公司(宝恒物业公 司)	1993.06.18	RM 3,055,000.00	100.00%	RM 3,055,000.00	自有物业管理、租赁服务、小区生活与环境 卫生管理、服务
		B		B	
9 深圳宝恒贸易有限公司(宝恒贸易公司)	1993.12.07	RM 6,000,000.00	100.00%	RM 6,000,000.00	进出口业务、国内商业及物资业
		B		B	
10 房地产公司	1993.12.15	RM 50,000,000.00	100.00%	RM 50,000,000.00	房地产开发经营、建筑材料生产、销售
		B		B	
11 上海宝恒实业公司(上海宝恒公司)**	1994.03.18	RM 2,400,000.00	100.00%	RM 2,400,000.00	国内商业、物资供销业、经济信息咨询服务

				B		B	
12	深圳宝安宝恒汽车修配厂(汽修厂)**	1994.06.18	RM	1,860,000.00	100.00%	RM	1,860,000.00 汽车维修
				B		B	
13	深圳市宝恒建设监理有限公司(监理公司)	1995.09.04	RM	2,000,000.00	100.00%	RM	2,000,000.00 承担宝恒集团内部项目的建设监理业务
				B		B	
14	深圳市宝恒建筑设计有限公司(设计公司)	1995.12.21	RM	500,000.00	100.00%	RM	500,000.00 建筑设计、建筑技术咨询
				B		B	
15	新郑皇宫大酒店有限公司(皇宫大酒店公 司)****	1997.08.21	RM	10,000,000.00	100.00%	RM	10,000,000.00 住宿、饮食、娱乐服务、美容美发
				B		B	
16	深圳市冠华隆实业有限公司(冠华隆公司)	1997.10.21	RM	40,000,000.00	100.00%	RM	40,000,000.00 兴办实业信息咨询
				B		B	
17	宝安区福安实业公司崇泰五金厂(崇泰五 金厂)	1999.03.16	RM	15,564,700.00	57.57%	RM	8,960,000.00 加工各类五金配件及模具
				B		B	
18	深圳市万民利实业公司(万民利公司) *****	2000.06.11	RM	5,000,000.00	65.00%	RM	3,250,000.00 兴办实业
				B		B	
19	深圳市宝恒工业发展公司(工业发展公司)	2000.06.21	RM	5,000,000.00	100.00%	RM	5,000,000.00 兴办实业、国内商业及物资供销业
				B		B	
20	深圳市宝恒大洋服务有限公司(大洋服务 公司)	2001.08.13	RM	1,000,000.00	100.00%	RM	1,000,000.00 清洁服务、经济信息咨询；国内商业、物 资供销业
				B		B	

* 截至二零零二年十二月三十一日止,三联公司的投资者——三联公司工会委员会尚欠付出资额计 6,031,307.07 人民币元。

** 根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与香港凯丽有限公司(“凯丽公司”)签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司董事会决议的规定,自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一日止,鹏丽公司由凯丽公司承包经营。惟凯丽公司于二零零一年一月一日起停止承包,鹏丽公司实际已停止生产。本公司未将鹏丽公司纳入本公司合并会计报表范围。

上海宝恒公司由于连续两年以上未办理工商年检手续,企业法人营业执照已自动注销。本公司未将上海宝恒公司纳入本公司合并会计报表范围。

根据自然人林俊光与本公司于一九九八年五月二十九日签订的《承包经营合同》,自一九九八年六月一日起至二零零二年十二月三十一日止期间,汽修厂由林俊光承包经营。

*** 根据广东省国土厅粤地政(1992)139 号文批复和深圳市规划与国土资源局宝安分局颁发的宝府国用字(1992)第 0300166 号《国有土地使用证》规定,本公司征用宝安区福永镇桥头、塘尾、新田三个村的土地使用权计 1,321,724 平方米。该土地使用权在经本公司统一开发形成建设用地条件后,再由深圳市规划与国土资源局宝安分局根据项目落实情况确定土地使用权出让金。

根据福安公司第七次董事会会议以及《联合经营深圳市宝安区福安实业公司补充协议》的规定,该公司由本公司(甲方)、福永镇桥头经济发展公司(乙方)、深圳市福新田实业有限公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和福永镇塘尾经济发展公司(丁方)合作经营,投资总额为89,496,000.00人民币元,注册资本为10,000,000.00人民币元。其中,甲方由原联营合同约定的现金投资方式变更为以向乙、丙、丁三方所在地村委会所征用的土地使用权(占地面积为1,118,700平方米)作为合作条件,乙、丙、丁三方则以甲方向其所在地村委会支付的征地费作为对该公司的出资额;合作各方的利润分配比例为甲方占50%、乙方占29.55%、丙方占10.60%、丁方占9.85%。

二零零二年八月二十七日,福永镇桥头经济发展公司与本公司签订《股权转让协议书》,福永镇桥头经济发展公司将其持有福安公司6%的权益性资本转让给本公司,转让价格为600,000.00人民币元,该《股权转让协议书》自工商行政管理机关同意办理变更登记手续之日起生效。

二零零二年九月二十日,福安公司办理了工商变更登记手续,故本公司将会计上的股权转让生效日确定为二零零二年十月一日。

二零零三年四月十日,福永镇桥头经济发展公司与本公司签订《协议书》,本公司以以前年度多付给福永镇桥头经济发展公司的青苗补偿费计600,000.00人民币元抵付上述股权转让款。

截至二零零二年十二月三十一日止,福安公司尚未对本公司投入的土地使用权办理变更登记手续,故福安公司开发该等土地使用权并建设的部分厂房及商品房以本公司名义办理相关的产权证明。

**** 一九九七年五月二十二日,八方(郑州)置业有限公司(以下简称“八方公司”)与本公司签订《关于组建皇宫大酒店的合作合同》,共同出资设立皇宫大酒店公司。该公司的注册资本为10,000,000.00人民币元,其中本公司出资5,100,000.00人民币元,占出资额的51%;八方公司以实物资产4,900,000.00人民币元出资,占出资额的49%。

二零零一年十月二十二日,八方公司与本公司签订《债权股权置换协议》,本公司以资产置换方式受让八方公司持有皇宫大酒店公司49%的权益性资本及八方公司对皇宫大酒店公司的全部债权;宝恒贸易公司与本公司签订《债权债务转让协议》,本公司将皇宫大酒店公司9.8%的权益性资本转让给宝恒贸易公司,转让价为1,000,000.00人民币元。

二零零一年十月二十五日,皇宫大酒店公司办理了工商变更登记手续,并领取了新的企业法人营业执照。该项资产置换事项业经二零零一年十月二十二日本公司董事会和皇宫大酒店公司董事会及其股东会决议批准,并将会计上的股权置换生效日确定

为二零零一年十一月一日。

二零零二年十月十七日,自然人范现伟与本公司签订《股权、债权转让合同》,本公司将其所持有的皇宫大酒店公司 90.2%的权益性资本及债权转让给范现伟,转让价为 7,450,000.00 人民币元;自然人王宝与宝恒贸易公司签订《股权转让合同》,宝恒贸易公司将其所持有的皇宫大酒店公司 9.8%的权益性资本转让给王宝,转让价格为 50,000.00 人民币元。

二零零二年十月二十七日,本公司收到上述股权及债权转让款计 7,500,000.00 人民币元。二零零二年十月三十一日,皇宫大酒店公司办理了工商变更登记手续。上述股权转让事项业经本公司董事会、宝恒贸易公司股东会、皇宫大酒店公司董事会及其股东会决议批准,并将会计上的股权转让生效日确定为二零零二年十月三十一日。

***** 二零零零年四月十三日,深圳市宝安区群星服务公司(群星服务公司)与本公司签订《联营合同》,共同投资设立万民利公司,该公司注册资本为 5,000,000.00 人民币元,其中本公司出资 3,250,000.00 人民币元,占 65%;群星服务公司出资 1,750,000.00 人民币元,占 35%。

二零零一年十月二十六日,房地产公司与群星服务公司签订《股权转让协议》,群星服务公司将其拥有的万民利公司 35%的股权转让给房地产公司,转让价格为 1,401,252.74 人民币元。

二零零二年六月十二日,万民利公司股东会决议撤消该公司,二零零二年十二月十七日,万民利公司办理了工商注销手续。

(2) 本公司及其子公司的合营企业,以及拥有 50%以下(包括 50%)权益性资本且无实质控制权的联营公司概况列示如下:

	公司名称	注册时间		注册资本	拥有权益	实际投资额	主营业务
1	宝源纸品有限公司(宝源纸品公司)*	1985.12.30	HK	10,950,000.00	50.00%	RMB 4,949,862.26	生产各种规格纸品包装箱
			D				
2	深圳宝兴电线电缆制造有限公司(宝兴电缆公司)**	1988.03.07	US	5,470,000.00	20.00%	RMB 8,254,020.00	生产经营各种规格电线电缆
			D				
3	宝铜公司***	1993.02.17	RM	14,000,000.00	50.00%	RMB 7,000,000.00	批发、零售有色金属制品,电线电缆
			B				
4	深圳日宝来福磁性健康用品有限公司(日宝来福公司)****	1993.06.25	US	3,100,000.00	30.00%	USD 930,000.00	生产经营高级磁性床上用品磁力治疗仪器等系列产品
			D				
5	深圳市宝安宝田实业有限公司(宝田公司)*****	1994.06.18	RM	10,000,000.00	21.00%	RMB 2,100,000.00	开发建设沙井黄浦花园,物业管理
			B				
6	金瑞期货经纪公司	1996.03.18	RM	30,000,000.00	10.00%	RMB 3,000,000.00	国内商品期货代理、期货咨询和培训
			B				
7	招商证券股份有限公司(原名“国通	1993.08.01	RM	2,400,280,638.00	6.47%	RMB 180,753,331.63	代理证券发行业务,自营代理证券买卖

	证券股份有限公司”(招商证券公		B					业务,等
	司)							
8	深圳聚豪会高尔夫球会有限公司	1998.11.05	RM	100,000,000.00	20.00%	RMB	20,000,000.00	十八洞高尔夫球场及其配套设施
	(聚豪会公司)*****		B					
9	东莞市濠江海鲜楼有限公司(濠江	2000.01.28	RM	1,650,000.00	27.28%	RMB	600,000.00	饮食服务
	海鲜楼公司)*****		B					
10	深圳聚豪会高尔夫球会有限公司(香	---	HK	10,000.00	20.00%	HKD	2,000.00	高尔夫球场及其配套设施
	港)(香港聚豪会公司)*****		D					
11	深圳新安湖物业管理公司(新安湖	1994.01.01	R	3,000,000.00	30.00%	RMB	900,000.00	物业管理
	物业公司)*****		M					
			B					

* 根据宝源纸品公司董事会决议,并经深圳市外商投资局深外资复[2001]B0695号文《关于同意合资企业“宝源纸品厂有限公司”提前解散的批复》同意,宝源纸品公司提前解散。二零零二年六月二十日,宝源纸品公司办理了工商注销手续。

** 二零零一年四月二十日,宝兴电缆公司经第二十二次董事会补充决议批准,将注册资本由 4,880,000.00 美元变更为 5,470,000.00 美元,股东各方按照股权比例增加投资计 590,000.00 美元(折合 4,956,000.00 人民币元),其中本公司增加投资计 118,000.00 美元(折合 991,200.00 人民币元)。

二零零一年五月三十一日,深圳市外商投资局以深外资复[2001]B0877 号文批准上述增资事项。二零零二年一月十六日,宝兴电缆公司对上述注册资本变更事项办理了工商变更登记手续。

*** 根据深圳宝安江铜南方总公司(“江铜公司”)与本公司签订的《联合经营深圳宝安宝铜实业公司章程》,宝铜公司的注册资本为 14,000,000.00 人民币元,其中本公司出资 7,000,000.00 人民币元,占 50%;江铜公司出资 7,000,000.00 人民币元,占 50%。该公司的实收资本业经深圳惠德会计师事务所以惠德验报字(2000)49 号《验资报告》审验在案。

江铜公司与本公司对宝铜公司的重大经营和财务决策实行共同控制,惟由于宝铜公司的资产总额、本年度主营业务收入及净利润分别占本公司合并资产总额、本年度合并主营业务收入及合并净利润的比例均在 10%以下,故本公司未采用比例合并法将宝铜公司纳入本公司合并报表范围。

**** 日宝来福公司因未按法律规定办理工商年检手续,已于二零零二年二月八日被深圳市工商局吊销企业法人营业执照。

***** 二零零二年四月十五日,宝田公司董事会决议,由于宝田公司已停止经营业务四年,自即日起宝田公司实行清算。截至二零零二年十二月三十一日止,宝田公司

尚在清算中。

***** 一九九八年十一月五日,经深圳市外商投资局以深外资复[1998]第 0630 号文批复,本公司的子公司——冠华隆公司与香港中旅国际投资有限公司的全资子公司——西萨摩亚国必胜有限公司(以下简称“ 必胜公司 ”)合资成立聚豪会公司,该公司注册资本为 100,000,000.00 人民币元,冠华隆公司和必胜公司出资比例分别为 20%、80%。根据聚豪会公司合营合同,冠华隆公司以现金出资方式认缴出资额计 20,000,000.00 人民币元并提供股东贷款,必胜公司以高尔夫球场作价出资方式认缴出资额计 80,000,000.00 人民币元并提供股东贷款。

上述高尔夫球场系由香港中旅国际投资有限公司以 260,000,000.00 人民币元在广东机电设备深圳拍卖行(以下简称“ 拍卖行 ”)中标购得,并且与拍卖行签订了《拍卖标的移交确认书》,经香港中旅国际投资有限公司董事会决议,同意移交给必胜公司的。聚豪会公司的实收资本业经深圳同人会计师事务所以深同验字[1998]第 A029 号《验资报告》审验在案,惟有关土地使用权的移交过户手续未予办理。

经冠华隆公司董事会批准,二零零二年六月十三日,冠华隆公司与必胜公司签订《股权及债权转让合同》,冠华隆公司将其持有的聚豪会公司 20%的权益性资本及其持有的对聚豪会公司债权转让给必胜公司,转让价为 30,000,000.00 人民币元。

二零零二年九月三日及九月四日,冠华隆公司收到上述股权及债权转让款计 30,000,000.00 人民币元。故冠华隆公司将会计上的股权转让生效日确定为二零零二年八月三十一日。惟有关深圳市外商投资局的批准手续尚在办理中。

***** 一九九九年九月二日,东莞市宝龙实业有限公司(以下简称“ 东莞宝龙公司 ”)及自然人王醒休、赵章、雷震寰与本公司签订了《设立东莞市濠江海鲜有限责任公司出资协议书》,共同成立濠江海鲜楼公司。该公司注册资本计 1,650,000.00 人民币元,其中本公司出资 450,000.00 人民币元,占 27.28%。

一九九九年十一月二十四日,根据濠江海鲜楼公司的股东会决议,原股东东莞宝龙公司与王醒休先生退出该公司,吸收东莞市捷讯空调设备安装有限公司作为新股东,注册资本变更为 1,500,000.00 人民币元。其中本公司出资变更为 600,000.00 人民币元,占 40%的权益性资本,惟有关工商变更登记手续尚未办理。

二零零二年十二月二十三日,广东省东莞市人民法院因东莞宝龙公司(原告)与濠江海鲜楼公司(被告)房屋租赁合同纠纷一案,以(2002)东经初字第 4614 号之三《民事裁定书》裁定,终止原告与被告之间的房屋租赁合同,由原告收回租赁物;依法立即拍卖被告位于东莞市厦街镇江龙大酒店一、二层相应价值为 552,000.00 人民币元的财产,用以清偿原告的债务。

二零零三年三月十二日,经中商盛佳广东国际拍卖有限公司拍卖,濠江海鲜楼公司的财产拍卖所得为 590,000.00 人民币元。

***** 二零零二年六月十三日,必胜公司与华高公司签订《有关深圳聚豪会高尔夫球会有限公司(于香港成立)及 Tycoon Golf Club Co.,Ltd(与萨摩亚国(Samoa)成立)的股份买卖协议》,华高公司将其拥有的香港聚豪会公司及萨摩亚聚豪会公司各 20%的权益性资本转让予必胜公司,转让价为 2,015.60 港元。

***** 二零零一年六月十四日,本公司董事会决议,同意将其拥有新安湖物业公司 60%的权益性资本减持至 30%,股权转让价拟定为 1,330,000.00 人民币元。

二零零二年七月二十二日,凯莱物业管理有限公司与本公司签订《股权转让协议书》,本公司将其拥有新安湖物业公司 30%的权益性资本,转让给凯莱物业管理有限公司,转让价格为 1,330,000.00 人民币元。

截至二零零二年十月二十四日止,本公司已收到凯莱物业管理有限公司支付的全部股权转让款。本公司将会计上的股权转让生效日确定为二零零二年十月三十一日。二零零三年二月二十八日,新安湖物业公司办理了工商变更手续,并更名为“深圳凯莱物业管理有限公司”。本公司自二零零二年十一月一日起,未将新安湖物业公司纳入合并会计报表范围。

(3) 本公司的合作经营公司概况列示如下：

公司名称	注册时间	注册资本	本公司提供的合作条件	本公司利润 分成比例	经营范围
1 深圳新安湖实业有限公司 (新安湖实业公司)	1984.09.01	RM 92,000,000.00 B	提供建设用地 280,000M ²	55-60%	物业发展及物业租赁
2 深圳宝菱同利有限公司(宝菱同利公司)	1988.04.01	US 15,430,000.00 D	提供 20,000M ² 用地及一般标准管理楼 1,000M ² ,车库 260M ² ,500KVA 高压设备一 台	30%	铁板加工
3 深圳公华金属制品有限公司(公华金属公司)	1992.03.16	US 8,750,000.00 D	提供“四通一平”后的建设用地 15,903M ²	25-35%	制造复印机零件
4 深圳市深长宝恒加油站有限公司(深长加油站公司)	1997.04.13	RM 3,800,000.00 B	提供 2294.56M ² 用地	45%	经营汽油、柴油润滑油

(4) 本公司及其子公司下属非独立会计核算,但单独缴纳税款的附属机构列示如下：

公司名称	注册时间	主营业务	经营方式
1.宝深工业厂	1989.08.25	打印机,台式电算机,时钟,手表,时计用品零配件	来料加工
2.深圳市宝恒集团股份有限公司万宝电子厂(万宝电子厂)	1990.12.17	电子零件	来料加工

3.深圳市宝恒集团股份有限公司钒纳克工业厂(钒纳克工业厂)	1991.07.22	偏光板	来料加工
4.深圳市宝恒集团股份有限公司宝信工业厂(宝信工业厂)	1991.12.04	微型打印机,磁碟机,时钟,手表,液晶体,台式电算机	来料加工
万宝电子二厂	1995.12.08	小型电动机	来料加工
福信工业厂	1996.12.23	手表外用部品,电镀产品	来料加工

附注 5. 货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	2002-12-31				2001-12-31			
	原币金额	汇 价	折合人民币金额		原币金额	汇 价	折合人民币金额	
现金	US	840.00	8.2772	RMB 6,952.18	USD	840.00	8.2766	RMB 6,952.34
	D							
	HK	22,039.21	1.0613	23,390.21	HKD	42,812.61	1.0613	45,428.22
	D							
	RM	96,813.11	---	96,813.11	RMB	343,402.53	---	343,402.53
	B							
				127,155.50				395,783.09
银行存款	US	351,886.68	8.2772	2,907,552.84	USD	351,512.04	8.2766	2,909,851.81
	D							
	HK	5,967,763.89	1.0613	6,333,587.82	HKD	35,776,926.29	1.0613	37,967,469.86
	D							
	RM	71,762,908.79	---	71,762,908.79	RMB	78,670,838.06	---	78,670,838.06
	B							
				81,004,049.45				119,548,159.73
其他货币资金	RM	118,542.15	---	118,542.15	RMB	9,443,250.48	---	9,443,250.48
	B							
				RMB 81,249,747.10				RMB 129,387,193.30

附注 6. 短期投资及短期投资跌价准备

短期投资及短期投资跌价准备明细项目列示如下：

	2002-12-31			2001-12-31		
	投资总额	跌价准备	年末市价总额 *	投资总额	跌价准备	年末市价总额 *
股票投资	RMB 9,029,814.50	RMB 2,662,516.50	RMB6,367,298.00	RMB 9,163,012.00	RMB 867,640.00	RMB 8,295,372.00

* 股票投资年末市价总额是根据上海证券交易所和深圳证券交易所当年度最后一个交易日公布的股票收市价计算。

本公司短期投资的变现无重大限制。

附注 7. 应收股利

应收股利的明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	
应收联营公司股利	RMB	730,982.84 *	RMB	1,085,357.84

* 系应收宝钢公司一九九九年度分配的股利。本年度本公司已收回股利计 354,375.00 人民币元,截至二零零三年十二月三十一日止,本公司尚应收宝钢公司股利计 730,982.84 人民币元。

附注 8. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31				2001-12-31			
	金 额	比例	坏账准备	计提比例	金 额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	RMB 23,275,263.87	85.37%	RMB 1,163,763.19	5%	RMB 15,711,814.61	75.94%	RMB 785,590.73	5%
1至2年	2,152,434.71	7.90%	1,922,764.27	10%	444,201.50	2.15%	44,420.15	10%
2至3年	127,354.00	0.47%	127,354.00	30%	1,031,948.25	4.98%	309,584.48	30%
3至4年	954,804.35	3.50%	480,055.18	50%	330,815.35	1.60%	165,407.68	50%
4至5年	---	---	---	80%	---	---	---	80%
5年以上	753,092.65	2.76%	753,092.65	100%	3,171,412.06	15.33%	3,171,412.06	100%
	RMB 27,262,949.58	100.00	RMB 4,447,029.29		RMB 20,690,191.77	100.00%	RMB 4,476,415.10	
	%							

账龄为一年以内的应收账款，因其可收回的可能性较大，故按较低的比例计提坏账准备；账龄为三年以上的应收账款，因其回收情况不理想，故本公司按较高的比例计提坏账准备。

(2) 应收账款前五名金额合计为 21,296,252.25 人民币元，占应收账款总额的比例为 78.11%。

(3) 由于部分购房者未按期支付房款计 1,607,403.16 人民币元，本公司遂向深圳市宝安区人民法院起诉，经深圳市宝安区人民法院强制执行拍卖商品房后，本公司于本年度内收回了部分购房款计 1,151,468.16 人民币元。惟剩余 455,935.00 人民币元的购房款实际上已不能收回，故本公司本年度核销了该等已全额计提坏账准备的应收款项。

(4) 应收账款中计提特别坏账准备的明细项目列示如下：

	2002-12-31		
	余额	账龄	坏账准备
深圳源豪汉都自酿啤酒城有限公司 (源豪公司)	RMB 2,134,401.00 *	1-2 年	RMB 1,920,960.90
高梅等五位购房户	RMB 132,660.00	2-4 年	RMB 132,660.00

* 如附注 44 所述，源豪公司与本公司于一九九六年三月签订《房地产买卖合同》，源豪公司购买本公司的宝河大厦 301 号商铺。截至二零零二年十二月三十一日止，本公司尚未收回源豪公司所欠购房款计 2,134,401.00 人民币元，源豪公司购买的宝河大厦 301 号商铺已被深圳市宝安区人民法院查封并拟予以拍卖。本公司根据源豪公司被法院查封的可执行财产的状况及预估上述应收款项的可收回金额，对该项应收款项计提坏账准备计 1,920,960.90 人民币元。

(5) 应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收关联方的往来详见附注 43(3)。

附注 9. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31				计提比例	2001-12-31				计提比例
	金 额	比例	坏账准备			金 额	比例	坏账准备		
1年以内	RMB 3,570,665.81	4.20%	RMB 178,533.2	5%		RMB 21,730,258.44	22.89%	RMB 1,086,512.91	5%	
				9						
1至2年	19,323,887.08	22.76%	1,932,388.71	10%		8,807,718.82	9.28%	880,771.88	10%	
2至3年	3,068,091.25	3.61%	920,427.38	30%		11,427,660.00	12.04%	3,428,298.00	30%	
3至4年	9,189,960.00	10.82%	6,929,980.00	50%		5,013,192.84	5.28%	2,506,596.42	50%	
4至5年	5,008,912.47	5.90%	4,007,129.98	80%		14,008,402.50	14.76%	11,206,722.00	80%	
5年以上	44,756,324.85	52.71%	44,756,324.85	100%		33,933,954.88	35.75%	32,360,714.73	100%	
	RMB 84,917,841.46	100.00%	RMB 58,724,784.21			RMB 94,921,187.48	100.00	RMB 51,469,615.94		
							%			

账龄为一年以内的应收账款,因其可收回的可能性较大,故按较低的比例计提坏账准备;账龄为三年以上的应收账款,因其回收情况不理想,故本公司按较高的比例计提坏账准备。

(2) 其他应收款主要明细项目列示如下：

	2002-12-31		占其他应收款 总额的比例	账龄	欠款原因
三联公司工会委员会	RM	6,678,478.94	7.86%	1-2年	借款
B					
宝钢公司		5,309,286.68	6.25%	5年以上	借款
濠江海鲜楼公司		4,670,000.00	5.50%	3-4年	借款
深圳市潭梅实业公司		1,419,677.00	1.67%	1-5年	往来款
鹏丽公司		58,962,152.79 *	69.43%	1-5年及5年以上	借款
其中:五年以上		37,014,473.11	43.59%	5年以上	借款
	RM	77,039,595.41	90.71%		
B					

* 截至二零零二年十二月三十一日止,本公司对鹏丽公司的应收款项,按其账龄已计提的坏账准备计 45,062,943.81 人民币元。

(3) 本年度核销的其他应收款明细项目列示如下：

	金额	已计提坏账准备	核销原因
工程保证金	RM 128,000.00	RMB 26,930.59	建设工程资料不全,该款项已无法收回
B			

(4) 其他应收款中计提特别坏账准备的明细项目列示如下；

	2002-12-31		
	余额	账龄	坏账准备
濠江海鲜楼公司	RMB 4,670,000.00 *	3-4年	RMB 4,670,000.00

* 如附注 4(2)所述,东莞宝龙公司与濠江海鲜楼公司因房屋租赁合同发生纠纷,根据二零零二年十二月二十三日 东莞市人民法院以(2002)东经初字第 4614 号之三《民事裁定书》裁定,依法拍卖濠江海鲜楼公司价值为 552,000.00 人民币元的经营性资产。

二零零三年一月二日,经东莞市中联会计师事务所以中联评报字(2003)第 A0001 号《评估报告》确认,濠江海鲜楼公司拥有的资产价值为 757,800.00 人民币元。

二零零三年三月十二日,濠江海鲜楼公司的资产经中商盛佳广东国际拍卖有限公司拍卖,财产拍卖所得为 590,000.00 人民币元。

由于濠江海鲜楼公司所有的经营性资产已被拍卖,本公司对濠江海鲜楼公司的应收款项收回的可能性较小,故全额计提了坏账准备。

(5) 其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收关联方的往来详见附注 43(3)。

附注 10. 预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	比例	金 额	比例
1年以内	RMB 12,650,912.36	17.65%	RMB 41,820,568.43	37.82%
1至2年	2,108,806.41	2.94%	12,816,188.50	11.59%
2至3年	11,802,238.50	16.46%	19,821,828.00	17.92%
3年以上	45,131,928.00	62.95%	36,124,715.00	32.67%
	RMB 71,693,885.27	100.00%	RMB 110,583,299.93	100.00%

(2) 预付账款主要明细项目列示如下：

	2002-12-31		占预付账 款的比例	账龄	欠款原因
深圳市宝安建筑公司市政一队	RMB	1,940,000.00	2.71%	1年以内	预付工程款
		291,000.00	0.41%	1-2年	预付工程款
		11,494,500.00	16.03%	2-3年	预付工程款
		24,955,000.00	34.80%	3年以上	预付工程款
	RMB	38,680,500.00 *	53.95%		
深圳市规划与国土资源局宝安分局	RMB	17,120,000.00 **	23.88%	3年以上	预付土地使用权出让金
		3,056,928.00 ***	4.26%	3年以上	预付土地使用权出让金
	RMB	20,176,928.00	28.14%		
中国建筑二局第三建筑公司深圳分公司	RMB	10,010,330.00	13.96%	1年以内	预付工程款
深圳市福尔园建实业建材有限公司	RMB	1,300,000.00	1.81%	1年以内	预付工程款

* 一九九四年十二月二十六日,深圳市宝安区城市建设投资发展公司与本公司签订《前进路延伸工程合同》,前进路延伸工程的施工期为一九九四年十二月二十六日至一九九六年二月十六日,工程取费按二类施工企业计费,合同预算造价计 60,000,000.00 人民币元。

一九九五年二月十六日,深圳市宝安建筑公司市政一队(“市政一队”)与本公司签订《前进路延伸工程合同》,前进路延伸工程的施工期为一九九五年二月十六日至一九九六年二月十六日,工程取费按三类施工企业计费,合同预算造价计 50,000,000.00 人民币元。

一九九五年九月七日,市政一队与本公司签订《关于前进路延伸工程施工合同补充协议》,由市政一队自筹资金继续完成该工程的施工,工程计费标准由原合同的三类施工企业改为二类施工企业,本公司按工程总造价的 3%提取工程管理费。

前进路延伸工程已于二零零零年建成投入使用,因深圳市宝安区城市建设投资发展公司无资金支付,故该项目一直未办理结算手续。截至二零零二年十二月三十一日止,本公司收到深圳市宝安区城市建设投资发展公司的工程款计 40,010,000.00 人民币元,并将其计入“预收账款”账项;本公司将该款项扣除 3%的工程管理费后计 38,680,500.00 人民币元,支付给市政一队,并计入“预付账款”账项。

** 一九九六年十一月十八日,深圳市规划与国土资源局宝安分局以深规土宝字[1996]215 号文规定,拟将本公司在深圳市宝安区 67A、67B、68B 区的三幅工业用地的土地使用权,除其中的 30,000 平方米仍由本公司保留外,其余 292,400 平方米由深圳市宝安区人民政府有偿收回。一九九九年十二月八日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[1999]150 号《工作会议纪要》决定,同意出让其中两块予本公司,具体地块依据规划并结合本公司的建设需要划定,由本公司按项目报深圳市规划与国土资源局宝安分局审批。二零零零年七月十五日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[2000]150 号《工作会议纪要》,要求深圳市规划与国土资源局宝安分局根据深宝府会纪[1999]150 号会议纪要的精神尽快清理出 67、68 区剩余工业用地情况,提供剩余用地控制座标范围,由本公司带项目申请用地,深圳市规划与国土资源局宝安分局按规定程序针对本公司的具体工业项目审批用地。

二零零零年十一月一日,本公司向深圳市规划与国土资源局宝安分局递交了《申请用地报告》,拟筹建“宝恒工业园”,深圳市规划与国土资源局宝安分局地证科以蓝线图核定“宝恒工业园”用地范围。本公司根据蓝线图进行了初步设计,工业园用地面积约 187,640.17 平方米。该“宝恒工业园”用地已经深圳市宝安区环境保护局以深宝环批[2000]61202 号文批复征用。

二零零一年三月九日,本公司取得深圳市规划与国土资源局宝安分局提供的上述

以蓝线图核定的用地面积 187,640.17 平方米中 56,951.10 平方米的红线图。

二零零一年四月十七日,深圳市规划与国土资源局发出通知,对上述已批未建的 187,640.17 平方米的土地使用权立即停止办理一切手续。

根据二零零一年十二月四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2001]89 号文,深圳市宝安区人民政府及深圳市规划与国土资源局宝安分局将积极主动向深圳市规划与国土资源局反映意见,争取 67A、67B、68B 区地块的土地使用权由宝安区安排,原蓝线图所划的 187,640.17 平方米即安排相同面积的土地使用权给本公司。

二零零二年三月十五日,深圳市规划与国土资源局以深规土纪[2002]36 号《2002 年第五次局长办公会议纪要》,宝安城区 67 至 70 区土地使用权不列入超大规模集成电路项目用地范围,已批准并已签土地使用权出让合同的项目,可继续办理用地手续。

截至二零零二年十二月三十一日止,上述 56,951.10 平方米的土地使用权的出让合同尚在办理中,本公司将该等被政府收回土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计 17,120,000.00 人民币元列于“预付账款”账项。

*** 根据深圳市规划与国土资源局宝安分局以深规土宝字[1998]300 号文及一九九九年十二月八月深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪[1999]150 号《工作会议纪要》的规定,本公司在深圳市宝安区 20 区用地(计 44,174.40 平方米)中扣除 18,700 平方米后由深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回。截至二零零二年十二月三十一日止,该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。本公司将被政府收回部分的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计 3,056,928.00 人民币元列于“预付账款”账项。

(3) 预付账款中无预付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

附注 11. 存货及存货跌价准备

(1) 存货及存货跌价准备明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
库存商品、材料	RM 483,326.85	RM 140,000.00	RMB 785,265.94	RM —
	B	B		B
开发产品	78,961,634.74	30,167,602.76	99,841,425.75	31,351,668.48
分期收款开发产品	1,290,175.35	—	955,664.34	—
出租开发产品	10,415,955.06	—	11,145,677.03	—
开发成本	265,789,980.27	—	160,348,493.90	—
其他	63,221.17	—	418,159.29	—
	RM 357,004,293.44	RM 30,307,602.76	RMB 273,494,686.25	RM 31,351,668.48
	B	B		B

存货跌价准备是根据二零零二年十二月三十一日存货账面成本与可变现净值孰低进行计提。可变现净值系以估计售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值计算。

(2) 开发产品明细项目列示如下：

名称	竣工时间	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
		RMB	RMB	RMB	RMB
9 区 7 栋	1988.06	7,207.66	—	7,207.66	—
27 区怡合花园	1993.02	176,644.67	—	176,644.67	—
宝乐花园 A 座	1993.06	30,800.20	—	22,055.41	8,744.79
裕宝商场	1994.01	4,798,887.41	—	—	4,798,887.41
宝河大厦停车场	1994.01	15,656,304.41	—	—	15,656,304.41
宝乐花园 B 座	1994.06	88,995.36	—	18,872.57	70,122.79
宝乐花园 C 座	1994.10	478,452.89	—	369,096.37	109,356.52
景山花园一期	1995.07	629,189.75	—	—	629,189.75
宝河大厦	1995.11	40,945,555.32	—	5,927,994.37	35,017,560.95
海滨广场一期	1996.11	12,692,635.67	—	2,742,106.54	9,950,529.13
宝雅花园	1998.05	2,747,590.47	—	1,185,783.69	1,561,806.78
海滨广场二期	1999.06	5,488,615.11	—	2,887,538.61	2,601,076.50
景山花园二期	2001.10	2,512,262.83	1,087,312.82	3,063,239.40	536,336.25
福安广场	2001.12	13,588,284.00	494,203.66	14,082,487.66	—
新月庭花园	2002.06	—	69,708,830.31	64,943,919.89	4,764,910.42
景山花园三期	2002.07	—	4,368,190.29	1,111,381.25	3,256,809.04
		RMB 99,841,425.75	RMB 75,658,537.08	RMB 96,538,328.09	RMB 78,961,634.74

(3) 分期收款开发产品明细项目列示如下：

名称	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
----	----------	------	------	------------

宝乐花园	RMB	58,643.64	RMB	—	RMB	46,443.6	RMB	12,200.0
						4		0
景山花园二期		668,504.32		1,364,599.25		1,363,098.15		670,005.42
景山花园三期		—		443,104.10		266,691.51		176,412.59
福安广场		228,516.38		988,278.47		785,237.51		431,557.34
	RMB	955,664.34	RMB	2,795,981.82	RMB	2,461,470.81	RMB	1,290,175.35

(4) 出租开发产品明细项目列示如下：

名称	2002-1-1	本年增加	本年摊销	2002-12-31
裕宝大厦停车场	RMB 1,124,282.03	RMB —	RMB 31,052.61	RMB 1,093,229.42
裕宝大厦商场	3,216,812.49	—	413,465.84	2,803,346.65
9区3栋综合商场	6,804,582.51	—	285,203.52	6,519,378.99
	RMB 11,145,677.03	RMB —	RMB 729,721.97	RMB 10,415,955.06

(5) 在建开发产品(开发成本)明细项目列示如下：

座落位置	购建日期	面积(平方米)	2002-12-31	预计竣工(开工)时间
A. 尚未开发的商业经营性土地使用权：				
宝安区 57-1 区(商业旅游用地)	1991.12	29,996.00 *	RMB 14,998,000.00	尚未开发
宝安区 78 区(商业旅游用地)	1992.04	89,091.00 **	44,545,500.00	尚未开发
宝安区 20 区(工业用地)	1992.11	18,700.00	5,990,620.16	尚未开发
宝安区 115 区(商业旅游用地)	2002.03	82,216.80 ***	129,000,000.00	尚未开发
			194,534,120.16	
B. 正在开发的商业经营性土地使用权及开发费用：				
宝安区 46 区商住楼	1992	83,895.15 *****	60,610,913.30	不详
福永大洋开发区	1994	265,338.65 *****	9,940,360.81	不详
其他			704,586.00	
			71,255,860.11	
			RMB 265,789,980.27	

* 宝安区 57-1 区土地使用权原面积为 60,894.90 平方米,原账面价值为 30,447,450.00 人民币元(其中支付的土地使用权出让金为 21,313,215.00 人民币元,评估增值为 9,134,235.00 人民币元),由于其部分土地使用权已被深圳市宝安区新城大道建设使用,二零零一年四月三日,深圳市规划与国土资源局宝安分局对该土地使用权重新制定了建设用地方案图,确定其土地使用权面积为 29,996.00 平方米,被占用的土地使用权面积为 30,898.90 平方米(其建设用地面积为 19,377.18 平方米)。

根据二零零一年十二月四日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会经[2001]89号《工作会议纪要》及二零零二年一月二十日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会

经[2002]6号《工作会议纪要》，上述被占用的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金由深圳市规划与国土资源局宝安分局核实后退回给本公司，评估增值部分的土地使用权价值不退。

二零零二年四月十日深圳市规划与国土资源局宝安分局与本公司签订《收回土地使用权协议书》，深圳市规划与国土资源局宝安分局收回本公司位于宝城57-1区建设用地面积计19,377.18平方米的土地使用权，并同意不计息退还已收回部分土地使用权的出让金计10,814,335.00人民币元，本公司原领取的宝府国用字(1992)第0104072号《国有土地使用权证》由国土资源

局宝安分局收回。截至二零零二年十二月三十一日止，本公司已收到上述款项。

** 根据一九九九年十二月八日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪[1999]150号《工作会议纪要》，宝安区78区土地使用权计89,091平方米由原宝安县国土管理部门划给本公司开发，因有关村委认为土地未办理征地手续，要求返还部分土地使用权，会议建议由本公司与村委洽谈，提出解决方案后再议。

根据二零零零年五月二十四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2000]45号文《会议纪要》，同意部分土地使用权由本公司归还给有关村委。

二零零一年一月八日，宝安区西乡镇的河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与本公司达成协议，本公司同意将78区土地使用权中的35,600平方米返还给上述四个村委，由宝安区西乡镇政府负责与四个村委协调安排；剩余的53,491平方米土地使用权由本公司使用，宝安区西乡镇政府在西乡商业区95-2土地使用权中调整安排35,600平方米商品房用地给本公司，土地使用权出让金按现行市场标准计算。

根据二零零一年七月五日深圳市宝安区西乡镇人民政府办公室西会纪[2001]4号《会议纪要》，由于本公司的78区土地使用权面积比土地使用权出让合同减少了35,600平方米，宝安区西乡镇人民政府同意在碧海城中心区划出相应的土地使用权面积给本公司，土地使用权出让金问题按78区的标准提交宝安区国土领导小组审批。惟截至二零零二年十二月三十一日止，该等土地使用权的有关正式征用及审批手续尚在办理中。

*** 一九九五年四月七日，根据深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪(1995)12号文，确认本公司以前年度为市政工程建设发生净支出，经宝安区审计局审核确认，其中60,000,000.00人民币元可抵作本公司七宗补偿用地的土地使用权出让金和开发费。

截至二零零二年十二月三十一日止，经深圳市规划与国土资源局宝安分局核实，本公司已将抵付上述土地使用权出让金及开发费计41,493,820.00人民币元。

二零零二年三月二十二日,深圳市规划与国土资源局与本公司签订《深圳市土地使用权出让合同书》,深圳市规划与国土资源局将面积为 82,216.80 平方米(地块编号为 A112-0119)的土地使用权转让予本公司,土地使用权出让金计 129,000,000.00 人民币元。截至二零零二年十二月三十一日止,本公司

已付清土地使用权出让金计 129,000,000.00 人民币元,其中,经深圳市规划与国土资源局宝安分局同意,本公司以上述未抵付的款项计 18,506,180.00 人民币元予以抵付,其余计 110,493,820.00 人民币元以货币资金支付。惟该土地使用权的产权证书尚在办理中。

**** 宝安区 46 区土地使用权的出让金,本公司已全部交纳完毕,惟截至二零零二年十二月三十一日止,该土地使用权产权证明尚未办理。

***** 如附注 4(1)所述,福永大洋开发区的土地使用权系本公司作为合作条件投入福安公司,惟截至二零零二年十二月三十一日止,该土地使用权尚未办理相关的产权变更手续。

附注 12. 待摊费用

待摊费用明细项目列示如下:

	2002-1-1		本年增加		本年摊销		2002-12-31	
保险费	RMB	83,193.10	RMB	---	RMB	83,193.10	RMB	---
其他		135,148.64		20,000.00		155,148.64		---
	RMB	218,341.74	RMB	20,000.00	RMB	238,341.74	RMB	---

附注 13. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下:

	2002-1-1		本年增加	本年减少	2002-12-31	
	原值	减值准备			原值	减值准备
股票投资	RMB 19,734,917.74	RMB ---	RMB ---	RMB ---	RMB 19,734,917.74	RMB ---
其他股权投资	242,015,965.50	155,039.82	(18,568,948.80)	1,620,000.00	221,827,016.70	---
股权投资差额	(8,416,437.26)	---	(8,245,347.01)	(3,799,539.44)	(12,862,244.83)	---
	RMB 253,334,445.98	RMB 155,039.82	RMB (26,814,295.81)	RMB (2,179,539.44)	RMB 228,699,689.61	RMB ---

(2) 本公司及其子公司的股票投资明细项目列示如下:

被投资公司名称	股份性质	股票数量	2002-12-31		减值准备	年末市价
			占被投资公司 股权比例	投资金额		
四川第一纺织股份有限公司	法人股	500,000	0.44%	RMB 1,600,000.00	RMB ---	RMB 3,715,000.00
深圳招商银行股份有限公司	法人股	5,890,650	0.18%	10,884,076.90	---	40,700,000.00

中国光大银行 *	法人股	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	---	---
江西铜业股份有限公司(H 股)	法人股	1,000,000	0.06%	1,000,000.00	---	1,029,461.00
深圳市宝安集团股份有限公司	法人股	30,000		85,077.84	---	150,300.00
				<u>RMB 19,734,917.74</u>	<u>RMB ---</u>	<u>RMB 45,594,761.00</u>

* 该银行系定向募集的股份有限公司。

(3) 本公司的其他股权投资明细项目列示如下：

2002-12-31														
被投资单位名称	投资	权益												
	期限	比例	初始投资额		追加投资额		投资金额		本年权益 增(减)额	累计权益增 (减)额	减值准备			
鹏丽公司	30	68.40	RMB	43,086,827.57	RMB	---	RMB	---	RMB	--	RMB(43,086,827.57)	RMB	---	
		%								-				
宝钢公司	50	50%		7,000,000.00		---		7,714,123.10		14,370.63		714,123.10	---	
宝兴电缆公司	15	20%		6,607,914.00		991,200.00		12,546,469.92		(1,065,718.30)		4,947,355.92	---	
招商证券公司	50	6.47%		81,926,400.00		98,826,931.63		180,753,331.63		---		---	---	
佛山市干部疗养院	---	---		1,400,000.00		---		1,400,000.00 *		---		---	---	
濠江海鲜楼公司	15	27.28		600,000.00		---		---		---		(600,000.00)	---	
		%												
上海宝恒公司	---	100%		2,400,000.00		---		---		(155,039.82)		(2,400,000.00)	---	
宝源纸品公司	18	50%		4,404,078.85		---		---		---		(4,404,078.85)	---	
新安湖物业公司	30	30%		1,800,000.00		(898,734.97)		730,004.64		(261,411.00)		(171,260.39)	---	
金瑞期货经纪公司	---			3,000,000.00		---		3,000,000.00		---		---	---	
		10%												
				RMB 152,225,220.42		RMB 98,919,396.66		RMB 206,143,929.29		RMB(1,467,798.49)		RMB (45,000,687.79)	RMB	---

* 一九九四年五月十五日,佛山市干部疗养院与本公司签订《合资兴建疗养院楼合同书》,双方集资兴建一幢疗养院。本公司根据上述合同书缴付投资款计 1,400,000.00 人民币元。

(4) 本公司的子公司——华高公司的其他股权投资明细项目列示如下：

被投资单位名称	投资期限	权益比例	2002-12-31					
			初始投资额	追加投资额	投资金额	本年权益增(减)额	累计权益增(减)额	减值准备
鹏丽公司	30	21.60	RMB 11,188,557.87	RMB ---	RMB ---	RMB ---	RMB (11,188,557.87)	RMB ---
		%						
香港聚豪会公司	---	20%	2,122.61	---	---	(2,122.61)	(2,122.61)	---
宝兴电缆公司	15	25%	8,259,892.50	1,239,000.00	15,683,087.41	1,519,736.06	6,184,194.91	---
			RMB 19,450,572.98	RMB 1,239,000.00	RMB 15,683,087.41	RMB 1,517,613.45	RMB (5,006,485.57)	RMB ---

(5) 本公司的子公司——冠华隆公司的其他股权投资明细项目列示如下：

被投资单位 名称	投资期限	权益比例	2002-12-31					
			初始投资额	追加投资额	投资金额	本年权益增(减)额	累计权益增(减)额	减值准备
聚豪会公司	---	20%	RMB 20,000,000.00	RMB ---	RMB ---	RMB (1,230,179.40)	RMB(20,000,000.00)	RMB ---

(6) 股权投资差额明细项目列示如下：

	初始金额	2002-1-1	本年增加	本年减少	本年摊销	2002-12-31
辰华公司	RMB (2,381,170.11)	RMB (2,063,680.76)	RMB --	RMB --	RMB --	RMB (2,063,680.76)
			-	--	--	
皇宫大酒店公司	(3,258,939.00)	(3,258,939.00)	--	(3,095,992.05)	(162,946.95)	--
三联公司	(3,344,667.57)	(3,093,817.50)	--	--	(334,466.76)	(2,759,350.74)
福安公司	(8,245,347.01)	--	(8,245,347.01)	--	(206,133.68)	(8,039,213.33)
	RMB (17,230,123.69)	RMB (8,416,437.26)	RMB (8,245,347.01)	RMB(3,095,992.05)	RMB(703,547.3)	RMB (12,862,244.83)
					9	

股权投资差额的细节详见附注 2(11)。

(7) 长期股权投资减值准备明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	计提原因
上海宝恒公司	RMB	---	RMB 155,039.82	---

* 如附注 4(1)所述,由于上海宝恒公司的企业法人营业执照已自动注销,本公司将上海宝恒公司的长期投资予以处置,同时结转了已计提的长期投资减值准备。

附注 14. 固定资产及其累计折旧

固定资产原价及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下：

	2002-1-1	在建工程转入数	本年其他增加	本年转出	本年减少	2002-12-31
固定资产原价：						
房屋及建筑物	RMB 935,492,050.02	RMB 73,584,037.57	RMB 9,647,420.50	RMB 7,826,894.05	RMB 11,069,916.25 **	RMB 999,826,697.79 *
机器设备	23,667,121.64	—	400,334.00	8,952,098.34	2,052,930.84	13,062,426.46
运输工具	16,665,645.96	—	2,986,680.00	885,146.00	1,242,709.00	17,524,470.96
电子及其他设备	13,447,199.48	—	883,422.54	1,116,982.03	1,158,469.21	12,055,170.78
	989,272,017.10	73,584,037.57	13,917,857.04	18,781,120.42 ***	15,524,025.30	1,042,468,765.99
累计折旧：						
房屋及建筑物	214,663,993.33	—	49,643,406.07	3,775,536.49	9,248,849.14	251,283,013.77
机器设备	8,122,991.07	—	1,552,120.67	1,992,557.99	2,100,487.87	5,582,065.88
运输工具	13,671,002.82	—	1,921,191.26	662,011.72	1,125,681.21	13,804,501.15
电子及其他设备	5,484,484.24	—	833,264.47	745,111.73	1,091,179.37	4,481,457.61
	241,942,471.46	RMB -	RMB 53,949,982.47	RMB 7,175,217.93 ***	RMB 13,566,197.59	275,151,038.41
		-				
固定资产净值	RMB 747,329,545.64					RMB 767,317,727.58

* 房屋建筑物中截至二零零二年十二月三十一日的金额为 999,826,697.79 人民币元。其中：

如附注 19 所述,本公司的新安湖花园新云轩 101、102 房原值计 78,202,249.37 人民币元,净值计 45,360,775.77 人民币元系用于贷款抵押。

深圳市宝安区宝安湖滨大酒店(以下简称“湖滨大酒店”)于一九九八年七月八日办理工商注销登记后转入的清算剩余房产计 11,642,251.32 人民币元。根据湖滨大酒店的清算报告,湖滨大酒店截至清算日止可变现的价值为 21,167,729.67 人民币元(全部为房产),本公司按 55%的权益性资本比例计算计 11,642,251.32 人民币元列入“固定资产”账项,惟该等房产的产权过户手续尚未办理。

如附注 4(1)所述,截至二零零二年十二月三十一日止,福安公司的固定资产计 169,835,204.56 人民币元以本公司名义办理了产权证明,尚有价值 47,722,285.19 人民币元的固定资产未办理相关的产权证明。

** 二零零二年十二月,本公司对所拥有的展览馆等四座房屋建筑物提前报废并予以拆除,该等固定资产原值计 4,202,162.00 人民币元,已计提折旧计 2,690,960.38 人民币元。

*** 如附注 4(1)、4(2)所述,本年度本公司及其子公司于二零零二年十月三十一日分别转让其拥有的皇宫大酒店公司共计 100%的权益性资本及新安湖物业公司 30%的权益性资本,致使本年度本公司固定资产原值减少计 18,781,120.42 人民币元、累计折旧减少计 7,175,217.93 人民币元。

附注 15. 在建工程

在建工程明细项目列示如下：

工程项目名称	2002-1-1		本年增加		本年转入固定资产		其他减少		2002-12-31		资金来源
宝深工业 厂房、食堂	RMB	88,347.0	RMB	3,765,049.00	RMB	3,853,396.00	RMB	—	RMB	—	自筹
		0						-			
福信 厂房、宿舍		2,300.00		3,084,145.69		3,086,445.69		—		—	自筹
福安广场		—		7,423,903.66		6,929,700.00		494,203.66		—	自筹
景山花园二期		—		3,752,601.57		2,665,288.75		1,087,312.82		—	自筹
景山花园三期		10,800.00		4,357,390.29		—		4,368,190.29		—	
福安工业城三期		—		440,000.00		—		—		440,000.00	自筹
28 区一期、二期 厂房、宿舍		6,619,031.40		5,459,425.32		8,893,563.13		—		3,184,893.59	自筹
一鑫三福		9,982,054.00		12,997,617.79		22,650,771.79		328,900.00		—	
69 区扩建 厂房		2,978,996.87		59,082.50		3,038,079.37		—		—	自筹
广泽 厂房		5,478,985.40		2,420,628.59		7,899,613.99		—		—	
景山学校教学楼		—		6,422,104.13		6,422,104.13		—		—	
爱默生电子 厂房		31,294.00		8,067,132.21		8,098,426.21		—		—	
大洋工业区 厂房		—		1,800,189.10		—		—		1,800,189.10	
其他		84,514.77		983,681.73		46,648.51		42,350.00		979,197.99	自筹
	RMB	25,276,323.44	RMB	61,032,951.58	RMB	73,584,037.57	RMB	6,320,956.77	RMB	6,404,280.68	

附注 16. 无形资产——土地使用权

(1) 本公司不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权明细项目列示如下：

公司名称	取得方式	座落位置	面积(平方米)	原始金额	2002-1-1	本年增(减)	本年摊销	2002-12-31	累计摊销	剩余摊销年限
宝菱同利公司	划拨	宝安 25 区	21,145.20	RMB 8,977,617.56	RMB 7,321,502.42	RMB —	RMB 168,310.4	RMB 7,153,191.98	RMB 1,824,425.58	36.75
							4			
辰华公司	划拨	宝安 28 区	5,000.00	1,500,000.00	1,216,435.48	—	27,961.80	1,188,473.68	311,526.32	36
宝信工业厂	划拨	宝安 22 区	11,859.00	5,370,941.10	4,341,064.32	—	99,794.64	4,241,269.68	1,129,671.42	32.25
公华金属公司	购入	宝安 20 区	15,903.00	5,094,522.00	3,537,810.00	—	150,545.04	3,387,264.96	1,707,257.04	19.84

53,907.20	RMB 20,943,080.66	RMB 16,416,812.22	RMB ---	RMB 446,611.9	RMB 15,970,200.30	RMB 4,972,880.36
2						

(2) 本公司及其子公司有偿取得土地使用权明细项目列示如下：

名称	取得方式	面积 (平方米)	原始金额	2002-1-1	本年增(减)	本年摊销	2002-12-31	累计摊销	剩余摊销年限
鹏丽公司用地	购入		RMB 9,087,962.86 *	RMB 7,494,583.41	RMB -	RMB 168,646.2	RMB 7,325,937.12	RMB 1,762,025.74	39.33
					-	9			
宝安区 22 区车队用地	划拨	3,293.40	982,470.00	957,908.25	—	21,360.16	936,548.09	45,921.91	41
22 区汽修厂用地	划拨	2,220.80	440,505.00	435,365.74	—	8,810.16	426,555.58	13,949.42	48.33
皇宫大酒店公司用地	购入	11,847.81	2,977,000.00	2,738,828.00	(2,738,828.00)**	—	—	—	—
			RMB 13,487,937.86	RMB 11,626,685.40	RMB(2,738,828.00)	RMB 198,816.6	RMB 8,689,040.79	RMB 1,821,897.07	
1									

* 一九九二年四月六日,福安公司与本公司签订了《基本建设用地合同书》,由福安公司将本公司提供予其作为合作条件的土地使用权中的 56,270 平方米土地使用权提供予本公司,作为兴建鹏丽公司厂房地。

** 如附注 4(1)所述,本年度本公司及其子公司于二零零二年十月三十一日将皇宫大酒店公司转让,致使本年度本公司无形资产减少计 2,738,828.00 人民币元。

附注 17. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

	原始发生额	2002-1-1	本年增(减)	本年转出	本年摊销	2002-12-31	累计摊销	剩余摊销年限
租车费用	RMB 4,587,426.72	RMB 618,504.6	RMB —	RMB —	RMB 419,434.44	RMB 199,070.25	RMB 4,388,356.47	1 年
		9						
租地费用	1,462,410.31	848,141.76	—	—	367,946.91 *	480,194.85	962,215.46	14 年
电力增容费	392,950.00	203,955.93	—	—	47,889.96	156,065.97	236,884.03	4 年
装修费	24,234,348.95	9,607,967.90	870,833.43	1,778,088.19	2,226,307.10	6,474,406.04	17,759,942.91	1-4 年
其他	11,752,733.82	5,394,113.63	3,082,139.18	352,952.10	2,291,079.79	5,832,220.92	5,920,512.90	1-5 年
	RMB 42,429,869.80	RMB 16,672,683.91	RMB 3,952,972.61	RMB 2,131,040.29	RMB 5,352,658.20	RMB 13,141,958.03	RMB 29,287,911.77	

* 一九九一年八月二十六日,宝安区公明镇楼村村民委员会与本公司签订《协议书》,本公司承租面积约 30 亩的鸡场及其设施和面积约 50 亩的柑场,租赁期限自一九九一年八月二十六日起至二零一四年十二月三十一日止。因宝安区公明镇镇政府征用该地块,二零零二年七月十一日宝安区公明镇楼村村民委员会与本公司签订《提前终止“协议书”合同》,本公司将未摊销的承租费用计 267,466.00 人民币元,全部计入本年度损益类账项。

附注 18. 其他长期资产

其他长期资产的明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	
应收聚豪会公司款	RMB	---	RMB	10,000,000.00
职工购房贷款		3,724,093.92 *		4,342,802.43
	RMB	3,724,093.92	RMB	14,342,802.43

* 根据本公司宝恒企字[1998]61 号文《98 年职工住房实施办法的通知》，本公司向符合规定条件的职工提供七成十年购房内部按揭贷款，年利率为 2%，并从购房职工的工资中逐月扣减贷款本金及利息。

附注 19. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2002-12-31		2001-12-31	
	金额	年利率(%)	金额	年利率(%)
担保借款	RM 150,000,000.00 *	4.779-5.841	RM 179,000,000.00	5.5575--5.85
	B		B	
质押借款	---	---	10,000,000.00	5.5575
抵押借款	40,000,000.00 **	4.779	40,000,000.00	5.85
	RM 190,000,000.00		RM 229,000,000.00	
	B		B	

* 其中，计 70,000,000.00 人民币元系福安公司向深圳发展银行宝安支行及中国民生银行宝安支行的借款，该等借款由本公司提供担保；其他借款系本公司由关联方提供担保的借款，详见附注 43(2)所述。

** 如附注 14 所述，系以本公司的房屋及建筑物——新安湖花园新云轩 101、201 房作为抵押，该等被抵押的房产原值计 78,202,249.37 人民币元，净值计 45,360,775.77 人民币元。

上述短期借款均未到期。

附注 20. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	比例	金 额	比例
1年以内	RMB 22,349,227.68	48.10%	RMB 14,676,534.86	33.86%
1至2年	964,402.56	2.08%	5,501,530.91	12.70%
2至3年	800,000.00	1.72%	99,550.35	0.23%
3年以上	22,345,992.88	48.10% *	23,057,789.37	53.21%
	RMB 46,459,623.12	100.00%	RMB 43,335,405.49	100.00%

* 三年以上的应付账款主要系应付未付的土地使用权出让金。

(2) 应付账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款。

附注 21. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例		金 额	比例	
1年以内	RMB 4,673,362.00	10.89%		RMB 49,856,737.40	55.04%	
1至2年	460,000.00	1.07%		12,436,085.60	13.73%	
2至3年	11,902,668.00	27.74%		18,242,829.96	20.14%	
3年以上	25,870,000.00	60.30%		10,049,667.00	11.09%	
	RMB 42,906,030.00 *	100.00%		RMB 90,585,319.96	100.00%	

* 其中包括本公司预收宝安区城市建设投资发展公司宝安区前进路延伸工程款计 40,010,000.00 人民币元, 详见附注 10(2)所述。

(2) 预收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款。

附注 22. 应付股利

应付股利明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	
普通股股东	RMB	28,218,712.70	RMB	240,570.08
少数股东		11,817,220.55		10,160,688.45
	RMB	40,035,933.25	RMB	10,401,258.53

附注 23. 应交税金

应交税金明细项目列示如下：

	2002-12-31		2001-12-31	
企业所得税	RMB	2,303,611.03	RMB	4,505,160.96
增值税		37,521.81		27,829.19
营业税		1,820,267.69		(63,948.60)
城市维护建设税		20,811.01		3,062.51
房产税		1,504,444.65		861,642.44
其他		799,255.27		357,552.45
	RMB	6,485,911.46	RMB	5,691,298.95

附注 24. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例		金 额	比例	
1年以内	RMB 12,277,017.53	39.36%		RMB 37,611,125.46	76.78%	
1至2年	12,619,389.91	40.46%		5,866,142.28	11.98%	
2至3年	5,647,088.74	18.11%		610,181.75	1.25%	
3年以上	645,344.24 *	2.07%		4,894,519.09	9.99%	

RMB 31,188,840.42	100.00%	RMB 48,981,968.58	100.00%
-------------------	---------	-------------------	---------

* 三年以上的其他应付款主要系收取的押金。

(2) 其他应付款中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款。

(3) 应付关联方往来款详见附注 43(3)。

附注 25. 预提费用

预提费用明细项目列示如下：

	2002-12-31	2001-12-31	结存原因
担保手续费	RMB 19,610,000.00 *	RMB 15,110,000.00	按购房合同计提,尚未支付
公用设施专用基金	3,714,369.48 **	7,022,566.19	
预提工程报建费等	3,814,681.41	6,772,260.39	按预算价款预计的已完工程 的报建费等,尚未支付
其他	3,005,764.76	2,946,400.04	尚未支付
	RMB 30,144,815.65	RMB 31,851,226.62	

* 一九九七年度与一九九八年度内,购房者(271 户)与本公司的子公司——房地产公司签订了《协议书》,由购房者自签订协议书之日起,一次性将人民币定期存款存单(存单)共计 16,379,935.00 人民币元提供予房地产公司,用于房地产公司向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押。协议规定,购房者提供存单的期限为十年,期满后,房地产公司将存单本金、存款利息及房地产公司支付的担保手续费一并偿还购房者。截至二零零二年十二月三十一日止,房地产公司与购房者(118 户)签订了《终止协议》,房地产公司按定期银行存款利率计算并将存单及其利息共计 8,379,577.26 人民币元支付予购房者;房地产公司预提的担保手续费共计 19,610,000.00 人民币元,其中本年度房地产公司预提了购房者(153 户)担保手续费计 4,500,000.00 人民币元。

** 系根据《深圳市房地产管理若干规定》、《深圳市住宅区公用设施专用基金管理试行规定》的有关规定,本公司及其子公司——房地产公司按商品房除土地使用权价款外建设总投资的 2%预提住宅区公用设施专用基金。

附注 26. 长期应付款

长期应付款明细项目列示如下：

单位名称	期限	初始金额	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
万宝至公司	132 个月	RMB 96,717,550.06	RMB 68,215,960.06	RMB --	RMB 10,272,000.00	RMB 57,943,960.06 *
爱普生公司	80 个月	15,072,041.86				
	168 个月	15,390,100.00				
	58 个月	25,000,000.00	44,357,797.56	--	8,985,865.84	35,371,931.72 **

RMB 112,573,757.62	RMB	---	RMB 19,257,865.84	RMB 93,315,891.78
--------------------	-----	-----	-------------------	-------------------

* 根据万宝至公司与本公司签订的《协议书》，本公司与万宝至公司拟合作兴建来料加工厂——万宝电子二厂。由万宝至公司垫付建设来料加工厂厂房所需资金计 96,717,550.06 人民币元，本公司负责兴建厂房，所建厂房的所有权归本公司所有，本公司以以后年度应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金。

截至二零零二年十二月三十一日止，本公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金本金计 38,773,590.00 人民币元。

** 根据深圳市宝安区外经发展公司、福安公司及本公司与爱普生公司签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房及宿舍的资金计 15,072,041.86 人民币元，所建厂房及宿舍所有权归本公司所有。本公司以自一九九八年二月一日起计 80 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自二零零一年十月一日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订《垫资兴建厂房协议书》及《厂房移交使用协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——宝深工业厂厂房资金计 25,000,000.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有。本公司以自二零零一年八月一日起计 58 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至二零零二年十二月三十一日止，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金计 20,090,210.14 人民币元。

附注 27. 递延收益

递延收益明细项目列示如下：

	2002-1-1	本年增加	本年结转额	2002-12-31
长期物业租金收入	RMB 41,000.00	RMB ---	RMB 12,000.00	RMB 29,000.00

附注 28. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

	2002-1-1	本年增(减)	2002-12-31
发起人股份			
其中：国家拥有股份	RMB 278,062,500.00	RMB ---	RMB 278,062,500.00
募集法人股份	24,750,000.00	---	24,750,000.00
未上市流通股份合计	302,812,500.00	---	302,812,500.00
人民币普通股	163,489,877.00	---	163,489,877.00
其中：高级管理人员持有股份	574,812.50	---	574,812.50
已上市流通股份合计	163,489,877.00	---	163,489,877.00
股份总数	RMB 466,302,377.00	RMB ---	RMB 466,302,377.00

附注 29. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

	2002-1-1	本年增(减)	2002-12-31
股本溢价	RMB 538,541,901.99	RMB (179,418,994.54)*	RMB 359,122,907.45
接受捐赠资产准备	255,500.00	---	255,500.00
股权投资准备	3,265,803.93	---	3,265,803.93
被投资公司外币资本折算差额	33,597.38	(891.10)	32,706.28
其他资本公积	11,217,706.11	4,476,314.14**	15,694,020.25
	RMB 553,314,509.41	RMB (174,943,571.50)	RMB 378,370,937.91

* 如附注 31 所述,本公司根据临时股东大会的决议,将资本公积中的股本溢价计 179,418,994.54 人民币元用于弥补本公司以前年度的累计亏损。

** 其他资本公积本年增加计 4,476,314.14 人民币元,其中：

(1) 如附注 46(1) 所述,根据二零零一年七月二十六日,自然人陈发成与本公司签订的《工程款抵房款协议》,陈发成认购本公司 46 区海滨广场商品房 12 户,面积为 2,107.60 平方米,价格计 8,385,601.95 人民币元;以本公司应付陈发成承建市政建设的工程款抵付。本年度本公司按该等商品房的账面价值小于应付债务账面价值的差额 2,749,727.19 人民币元计入“资本公积”账项。

(2) 本公司的子公司——房地产公司及宝恒贸易公司本年度将账龄超过两年以上且与债权人失去联系无法支付的其他应付款共计 1,726,586.95 人民币元,转入“资本公积”账项。

附注 30. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
法定盈余公积	RMB 129,370,424.01	RMB 11,617,045.02	RMB 121,933,657.77 **	RMB 19,053,811.26
法定公益金	40,714,014.16	6,409,438.05	1,634,533.51 ***	45,488,918.70
	<u>RMB 170,084,438.17</u>	<u>RMB 18,026,483.07 *</u>	<u>RMB 123,568,191.28</u>	<u>RMB 64,542,729.96</u>

* 如附注 31 所述,本年度本公司对二零零二年度的税后利润提取 10%的法定盈余公积及 5%的法定公益金共计 14,544,103.08 人民币元。

本公司按持有福安公司、三联公司的权益比例计提法定盈余公积、法定公益金共计 3,482,379.99 人民币元。

** 如附注 31 所述,本公司根据临时股东大会决议,将二零零一年十二月三十一日法定盈余公积余额计 121,933,657.77 人民币元用于弥补以前年度的累计亏损。

*** 根据深圳市人民政府深府[1997]182 号文《关于印发深圳市企业补充养老保险方案的通知》的有关规定,本公司及其子公司将本年度支付的补充养老保险金计 1,634,533.51 人民币元计入“盈余公积——法定公益金”明细账项。

附注 31. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

	2002-12-31	2001-12-31
年初未分配利润	RM (242,248,065.63)	RMB (295,162,330.48)
	B	
加：年初未分配利润调增(减)数	---	(1,697,758.61)
本年度合并净利润	69,442,406.59	58,449,448.84
其他转入	301,352,652.31 *	---
减：提取法定盈余公积	11,617,045.02 **	2,197,147.17
提取法定公益金	6,409,438.05 **	1,640,278.21
应付普通股股利	27,978,142.62 **	---
未分配利润(未弥补的亏损)	<u>RM 82,542,367.58</u>	<u>RMB (242,248,065.63)</u>
	B	

* 经本公司第三届董事会第十二次会议及二零零二年第一次临时股东大会决议,按照中国证券监督管理委员会证监会计字[2001]16 号文《弥补累计亏损的来源、程序及信息披露》的规定,本公司将二零零一年十二月三十一日法定盈余公积余额计 121,933,657.77 人民币元及资本公积中的股本溢价计 179,418,994.54 人民币元合计 301,352,652.31 人民币元用于弥补本公司以前年度的累计亏损。

本公司按持有福安公司、三联公司的权益比例计提法定盈余公积、法定公益金共

计 3,482,379.99 人民币元。

** 二零零三年四月十六日,本公司董事会提交二零零二年度利润分配预案,对二零零二年度税后利润提取 10%的法定盈余公积计 9,696,068.72 人民币元、提取 5%的法定公益金计 4,848,034.36 人民币元后,按每 10 股派发现金股利 0.60 人民币元(含税)计 27,978,142.62 人民币元。

附注 32. 主营业务

本公司及其子公司的主营业务明细项目列示如下：

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
房地产业：						
商品房销售*	RMB 110,579,371.75	RMB 69,904,319.76	RMB 80,399,801.03	RMB 42,823,876.28	RMB 30,179,570.72	RMB 27,080,443.48
房屋租赁	85,730,798.16	72,894,199.57	24,202,035.06	23,659,855.48	61,528,763.10	49,234,344.09
三来一补：						
来料加工	152,566,640.26	128,625,979.80	64,373,413.44	47,993,074.02	88,193,226.82	80,632,905.78
服务业：						
物业管理	23,241,859.27	16,214,718.36	19,814,391.84	14,141,333.80	3,427,467.43	2,073,384.56
汽修服务	1,914,622.94	2,121,178.90	1,417,764.56	1,417,257.33	496,858.38	703,921.57
其他：	37,887,544.73	22,692,293.34	20,814,818.29	10,600,696.95	17,072,726.44	12,091,596.39
	<u>RMB 411,920,837.11</u>	<u>RMB 312,452,689.73</u>	<u>RMB 211,022,224.22</u>	<u>RMB 140,636,093.86</u>	<u>RMB 200,898,612.89</u>	<u>RMB 171,816,595.87</u>

* 本公司之子公司——福安公司本年度销售的福安广场、景山花园系集资合作建房,根据《福安广场合作协议书》、《大洋开发区景山园三期合作协议书》及《合作建房合同书》的约定,上述房产以后如转为商品房,所应补交的土地使用权出让金及其他费用由购房者负担。

附注 33. 主营业务税金及附加

主营业务税金及附加明细项目列示如下：

	2002	2001
营业税	RMB 13,579,864.35	RMB 9,031,524.35
城市维护建设税	243,602.19	106,184.56
教育费附加	537,207.11	196,569.73
	<u>RMB 14,360,673.65</u>	<u>RMB 9,334,278.64</u>

附注 34. 其他业务利润

其他业务利润明细项目列示如下：

	2002			2001		
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务利润	其他业务收入	其他业务成本	其他业务利润
服务收入	RMB 565,385.20	RMB 30,245.94	RMB 535,139.26	RMB 977,623.19	RMB 613,212.17	RMB 364,411.02
承包收入	—	—	—	336,600.00	6,791.20	329,808.80
协作费收入	2,283,298.00	118,732.24	2,164,565.76	1,625,135.00	—	1,625,135.00
租金收入	1,909,107.00	91,517.41	1,817,589.59	—	—	—
其他	3,541,030.26	706,960.16	2,834,070.10	2,923,395.18	473,807.07	2,449,588.11
	RMB 8,298,820.46	RMB 947,455.75	RMB 7,351,364.71	RMB 5,862,753.37	RMB 1,093,810.44	RMB 4,768,942.93

附注 35. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

	2002		2001	
	RMB		RMB	
利息支出	18,326,417.92	*	19,896,937.68	
减：利息收入	1,418,309.86		7,531,352.47	
汇兑损失	(47,765.12)		68,739.27	
其他	27,970.95		85,990.21	
	RMB 16,888,313.89		RMB 12,520,314.69	

* 其中,包括房地产公司计提的购房者担保手续费计 4,500,000.00 人民币元,详见附注 25 所述。

附注 36. 投资收益

(1) 短期投资收益(损失)明细项目列示如下：

	2002		2001	
	RMB		RMB	
股票投资收益	4,975.18		(7,747,781.29)	

(2) 长期股权投资收益(损失)明细项目列示如下：

	2002		2001	
	RM		RMB	
股票投资收益	1,029,228.88		171,155.79	
非控股公司分配来的利润	12,597,759.97		20,040,208.88	
其中：金瑞期货经纪公司	155,686.37		280,208.88	
招商证券公司	12,442,073.60	*	19,360,000.00	
佛山市干部疗养院	---		400,000.00	
转让股权取得的收益	12,753,355.39		---	
其中：皇宫大酒店公司	13,552,269.77	**	---	
新安湖物业公司	431,265.03		---	
聚豪会公司	(1,230,179.41)		---	
被投资单位清算损失	(324,357.90)		---	
其中：宝源纸品公司	121,986.06		---	
万民利公司	(446,343.96)		---	
对联营公司以权益法调整取得的净增(减)额	1,919,658.05		630,379.52	
合作企业分配来的利润	6,621,705.79		5,147,229.16	
股权投资差额摊销	703,547.39		250,850.07	
短期投资减值准备	(1,794,876.50)		---	

长期投资减值准备		---	5,542,782.23
其他		---	975,024.09
	RM	33,506,021.07	RMB 32,757,629.74
	B		

* 二零零二年三月十九日,招商证券公司第一届董事会第二次会议决议,对二零零一年六月三十日在册的股东单位进行分配,按照总股本 2,200,000,000.00 人民币元计算,每股股利为 0.088 人民币元。本公司本年度收到招商证券公司分配的二零零一年度股利计 12,442,073.60 人民币元。

** 如附注 4(1)所述,本年度本公司及贸易公司转让其拥有的皇宫大酒店公司股权,产生转让收益计 13,552,269.77 人民币元。

(3) 本公司本年度不存在投资收益汇回的重大限制。

附注 37. 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

	2002	2001
赔偿费收入	RMB 260,000.00 *	RMB 122,601.43
清理固定资产收入	359,182.56	267,567.12
其他	276,705.09	854,756.95
	RMB 895,887.65	RMB 1,244,925.50

* 如附注 17 所述,宝安区公明镇楼村村民委员会与本公司签订《提前终止“协议书”合同》,终止本公司承租其鸡场和柑场。本公司本年度收到宝安区公明镇楼村村民委员会支付的提前终止租地协议的补偿金计 260,000.00 人民币元。

附注 38. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

	2002	2001
罚款、赔偿支出	RMB 28,357.74	RMB 274,329.64
捐赠支出	652,882.06	56,000.00
清理固定资产损失	2,563,972.57 *	139,884.21
其他	472,117.13	289,090.96
	RMB 3,717,329.50	RMB 759,304.81

* 其中,如附注 14 所述,本公司拆除展览馆等四座房屋建筑物损失计 1,511,201.62 人民币元。

附注 39. 承包方分配利润

根据承包人林俊光与本公司于一九九八年五月二十九日签订的《承包经营合同书》及《补充合同》的规定,本公司的子公司——汽修厂二零零二年度应分配给承包人

的承包经营利润计 30,729.46 人民币元。

附注 40. 收到的其他与经营活动有关的现金

本公司及其子公司收到的其他与经营活动有关的现金主要明细列示如下：

	2002	
工程保证金	RMB	2,801,971.45
租厂房押金		3,336,121.94
代收往来款		13,790,703.09
代收水电费		9,712,240.89
收回往来款		16,911,605.38
收回 57 区土地使用权出让金		10,814,335.00
代收电话费、厨工费		1,513,029.93
其他		1,996,813.74
	RMB	60,876,821.42

附注 41. 支付的其他与经营活动有关的现金

本公司及其子公司支付的其他与经营活动有关的现金主要明细列示如下：

	2002	
办公费	RMB	1,922,165.24
保险费		1,191,387.79
水电费		2,850,318.01
小车费		1,665,892.15
会议费		105,240.60
修理费		1,228,493.83
律师费、咨询费、审计费		1,266,885.00
电话费		605,087.20
董事会费		1,754,854.58
广告费		1,438,008.00
往来款		11,677,647.74
差旅费		520,328.57
退还的保证金及押金		9,187,391.22
土地使用费		852,729.38
交际应酬费		1,761,172.60
出租物业管理费用		2,244,034.72
代付水电费、厨工费		10,231,871.23
其他		2,075,089.19
	RMB	52,578,597.05

附注 42. 母公司会计报表有关项目附注

(1) 应收账款

本公司应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31				2001-12-31			
	金 额	比例	坏账准备	计提比例	金 额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	RMB 12,147,892.68	100.00%	RMB 607,394.63	5%	RMB 7,652,283.18	89.14%	RMB 382,614.16	5%
1至2年	—	—	—	10%	—	—	—	10%
2至3年	—	—	—	30%	—	—	—	30%
3至4年	—	—	—	50%	226,185.38	2.63%	113,092.69	50%
4至5年	—	—	—	80%	—	—	—	80%
5年以上	—	—	—	100%	706,032.66	8.23%	706,032.66	100%
	RMB 12,147,892.68	100.00%	RMB 607,394.63		RMB 8,584,501.22	100.00	RMB 1,201,739.51	
						%		

本公司应收账款前五名金额合计为 12,147,892.68 人民币元,占应收账款总额的比例为 100%。

应收关联方往来详见附注 43(3)。

(2) 其他应收款

本公司其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2002-12-31				2001-12-31			
	金 额	比例	坏账准备	计提比例	金 额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	RMB 18,990,319.56	9.77%	RMB 949,515.98	5%	RMB 117,272,274.53	29.11%	RMB 5,863,613.73	5%
1至2年	18,787,504.79	9.66%	1,878,750.48	10%	76,124,212.33	18.89%	7,612,421.23	10%
2至3年	5,223,331.61	2.69%	1,566,999.48	30%	70,959,118.78	17.61%	21,287,735.63	30%
3至4年	46,133,639.55	23.73%	25,401,819.78	50%	9,218,373.59	2.29%	4,609,186.80	50%
4至5年	5,106,620.73	2.63%	4,085,296.58	80%	66,060,495.87	16.39%	52,848,396.70	80%
5年以上	100,179,275.21	51.52%	97,286,499.44	100%	63,304,424.50	15.71%	60,139,203.28	100%
	RMB 194,420,691.45	100.00%	RMB131,168,881.74		RMB 402,938,899.60	100.00%	RMB152,360,557.37	

本公司其他应收款主要明细项目列示如下：

	2002-12-31		占其他应收款 总额的比例	账龄	欠款原因
	RM	B			
鹏丽公司	9,719,807.22		5.00%	1-2年	借款
	2,699,999.99		1.39%	2-3年	借款
	4,519,360.00		2.32%	3-4年	借款
	5,008,512.47		2.58%	4-5年	借款
	37,014,473.11		19.04%	5年以上	借款
	RM	B	30.33%		
	58,962,152.79				
宝钢公司	RM	B	2.73%	5年以上	借款
	5,309,286.68				

濠江海鲜楼公司	RM B	4,670,000.00 *	2.40%	3-4年	借款
---------	---------	----------------	-------	------	----

* 本公司其他应收款中计提特别坏账准备的明细项目详见附注 9(4)。

应收关联方往来款详见附注 43(3)。

(3) 长期股权投资

A. 本公司的股票投资明细项目列示如下：

2002-12-31							
被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 股权比例	投资金额	减值准备	年末市价	
四川第一纺织股份有限公司	法人股	500,000	0.44%	RMB 1,600,000.00	RMB ---	RMB 3,715,000.00	
深圳招商银行股份有限公司	法人股	5,890,650	0.18%	10,884,076.90	---	40,700,000.00	
中国光大银行 *	法人股	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	---	---	
江西铜业股份有限公司(H 股)	法人股	1,000,000	0.06%	1,000,000.00	---	1,029,461.00	
深圳市宝安集团股份有限公司	法人股	30,000		85,077.84	---	150,300.00	
				RMB 19,734,917.74	RMB ---	RMB 45,594,761.00	

* 该银行系定向募集的股份有限公司

B. 本公司的长期股权投资——其他股权投资明细项目列示如下：

2002-12-31									
被投资单位名称	投资 期限	权益 比例	初始投资额	追加投资额	投资金额	本年权益 增(减)额	累计权益增 (减)额	减值准备	
房地产公司	20	90.00%	RMB 45,000,000.00	RMB ---	RMB 5,815,622.35	RMB 9,853,899.70	RMB(39,184,377.65)	RMB ---	
宝恒贸易公司	24	83.33%	5,000,000.00	---	6,377,352.85	572,140.16	1,377,352.85	---	
工人服务公司	14	90.09%	1,000,000.00	---	33,415,134.06	(1,273,716.92)	32,415,134.06	---	
宝恒物业公司	16	90.09%	2,750,000.00	---	991,504.55	112,392.88	(1,758,495.45)	---	
监理公司	10	50.00%	1,000,000.00	---	(1,000,000.00)	---	(2,000,000.00)	---	
设计公司	30	90.00%	450,000.00	---	---	---	(450,000.00)	---	
工业发展公司	20	80.00%	4,000,000.00	---	4,573,123.29	(417,265.46)	573,123.29	---	
装饰公司	20	90.00%	4,680,000.00	---	714,178.79	58,152.72	(3,965,821.21)	---	
大洋服务公司	30	90.00%	900,000.00	---	851,708.16	297,654.65	(48,291.84)	---	
冠华隆公司	30	90.00%	36,000,000.00	---	36,316,230.01	(1,261,240.45)	316,230.01	---	
汽修厂	7	100.00%	1,860,000.00	---	736,841.32	---	(1,123,158.68)	---	
辰华公司	25	---	---	---	---	---	---	---	
华高公司	7	100.00%	10,000.00	---	---	---	(10,000.00)	---	
三联公司	50	60.00%	26,411,287.00	15,515,358.05	56,950,469.92	3,372,241.44	15,023,824.87	---	
新安湖物业公司	30	60.00%	1,800,000.00	(898,734.97)	730,004.64	(261,411.00)	(171,260.39)	---	
福安公司	50	56.00%	5,000,000.00	600,000.00	58,489,069.03	5,571,198.26	52,889,069.03	---	
皇宫大酒店公司	6	51.00%	5,100,000.00	(5,100,000.00)	---	1,000,000.00	---	---	

万民利公司	30	65.00%	3,250,000.00	(3,250,000.00)	---	(2,498,419.88)	---	---
鹏丽公司	30	68.40%	6,840,000.00	---	---	---	(6,840,000.00)	---
宝钢公司	6	50%	7,000,000.00	---	7,714,123.10	14,370.63	714,123.10	---
宝兴电缆公司	15	20%	6,607,914.00	991,200.00	12,546,469.92	(1,065,718.30)	4,947,355.92	---
招商证券公司	50	6.47%	81,926,400.00	98,826,931.63	180,753,331.63	---	---	---
佛山市干部疗养院	5	---	1,400,000.00	---	1,400,000.00	---	---	---
濠江海鲜楼公司	15	27.28%	600,000.00	---	---	---	(600,000.00)	---
上海宝恒公司	---	100%	2,400,000.00	(2,400,000.00)	---	(155,039.82)	---	---
宝源纸品公司	13	50%	4,404,078.85	---	---	---	(4,404,078.85)	---
金瑞期货经纪公司	---	10%	3,000,000.00	---	3,000,000.00	---	---	---
			RMB 258,389,679.85	RMB 104,284,754.71	RMB 410,375,163.62	RMB 13,919,238.61	RMB 47,700,729.06	RMB
			---	---	---	---	---	---

C. 本公司股权投资差额列示如下：

	初始金额	2002-1-1	本年增加	本年减少	本年摊销	2002-12-31
辰华公司	RMB (2,381,170.11)	RMB (2,063,680.76)	RMB	---	RMB	---
						-
皇宫大酒店公司	(3,258,939.00)	(3,258,939.00)	---	(3,258,939.00)	---	---
三联公司	(3,344,667.57)	(3,093,817.50)	---	---	(334,466.76)	(2,759,350.74)
福安公司	(8,245,347.01)	---	(8,245,347.01)	---	(206,133.68)	(8,039,213.33)
	RMB (17,230,123.69)	RMB (8,416,437.26)	RMB (8,245,347.01)	RMB(3,258,939.00)	RMB (540,600.44)	RMB(12,862,244.83)

D. 本公司长期投资减值准备列示如下：

	2002-12-31	2001-12-31	计提原因
上海宝恒公司	RMB	---	*
		RMB 155,039.82	---

* 详见附注 13(7)所述。

(4) 本公司主营业务收入和主营业务成本

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001
房地产业：						
房屋租赁	RMB 21,120,470.90	RMB 8,516,349.60	RMB 5,558,456.71	RMB 5,158,731.13	RMB 15,562,014.19	RMB 3,357,618.47
三来一补：						
来料加工	147,145,722.12	128,625,979.80	69,355,088.98	56,540,882.84	77,790,633.14	72,085,096.96
其他：	57,579.08	2,551,965.36	430,545.31	657,557.66	(372,966.23)	1,894,407.70
	RMB 168,323,772.10	RMB 139,694,294.76	RMB 75,344,091.00	RMB 62,357,171.63	RMB 92,979,681.10	RMB 77,337,123.13

(5) 投资收益

A. 本公司短期投资收益明细项目列示如下：

	2002	2001
股票投资收益	RMB 4,975.18	RMB (7,025,520.63)

B. 本公司投资收益(损失)明细项目列示如下：

	2002	2001
股票投资收益	RMB 1,029,228.88	RM 171,155.79
		B
非控股公司分配来的利润	12,597,759.97	20,040,208.88
其中：招商证券公司	12,442,073.60 *	19,360,000.00
佛山市干部疗养院	---	400,000.00
金瑞期货经纪公司	155,686.37	280,208.88
转让股权取得的收益	14,933,534.80	---
其中：新安湖物业公司	431,265.03	---
皇宫大酒店公司	14,502,269.77 *	---
被投资单位清算损失	(133,449.52)	---
其中：宝源纸品公司	121,986.06	---
万民利公司	(255,435.58)	---
对子公司以权益法调整取得的净增(减)额	23,632,493.01 **	31,224,654.98
对联营公司以权益法调整取得的净增(减)额	(500,078.00)	(2,647,255.48)
合作企业分配来的利润	6,621,705.79	5,147,229.16
股权投资差额摊销	703,547.39	250,850.07
长期投资减值准备	---	5,542,782.23
其他	---	(29.89)
	RMB 58,884,742.32	RM 59,729,595.74
		B

* 详见附注 36(2)。

** 本公司对子公司以权益法核算取得的投资收益明细项目列示如下：

	2002		2001	
房地产公司	RMB	5,750,173.66	RM	2,046,307.78
			B	
宝恒贸易公司		390,905.96		3,535,484.46
工人服务公司		266,014.66		1,149,042.83
宝恒物业公司		112,392.88		(481,142.48)
监理公司		657,604.42		176,128.07
设计公司		5,205.61		64,607.22
工业发展公司		429,962.94		1,496,685.39
装饰公司		58,152.72		126,659.63
大洋服务公司		297,654.65		(345,946.49)
冠华隆公司		(1,261,240.45)		880,714.92
汽修厂		---		18,000.00
辰华公司		(308,936.77)		359,704.97
华高公司		1,820,967.63		1,826,527.47
三联公司		7,183,628.81		8,257,598.01
新安湖物业公司		(92,680.67)		(27,998.37)
福安公司		10,925,851.25		14,928,059.88
皇宫大酒店公司		(2,603,164.29)		(2,034,198.19)
万民利公司		---		(751,580.12)
	RMB	23,632,493.01	RM	31,224,654.98
			B	

(6) 可恢复的被投资单位的亏损

本公司下述被投资单位截至二零零二年十二月三十一日止发生了累计亏损,本公司对该等被投资单位意图继续扶持,并打算进一步注入资金,使其在未来期间内能够获利,故本年度本公司对该等被投资单位进行权益法核算时,按本公司所占权益性资本比例计算应承担的份额,冲减长期投资的账面价值,将长期股权投资调整为零,并继续确认被投资单位的亏损,计入投资损失,由此使长期股权投资出现的贷方余额,本公司将其在二零零二年十二月三十一日资产负债表的“未分配利润”项目后单独设置“可恢复的被投资单位的亏损”项目予以反映。

可恢复的被投资单位的亏损明细项目列示如下：

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	2002-12-31		2001-12-31	
华高公司	100%	RM	9,298,162.52	RM	11,118,239.05
		B		B	
设计公司	100%		560,052.41		565,258.02
监理公司	100%		377,153.83		1,034,758.25

皇宫大酒店公司	100%	---	7,853,113.43
辰华公司	100%	4,347,093.74	4,038,156.97
		RM 14,582,462.50	RM 24,609,525.72
		B	B

附注 43. 关联方关系及其交易

(1) 关联方关系明细项目列示如下：

A. 存在控制关系的关联方：

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市宝安区投资管理公司	深圳市	投资管理	母公司	全民	曾毅宏

本公司的子公司概况详见附注 4(1)。

B. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化：

公司名称	2002-1-1		本年增加数		本年减少数		2002-12-31	
装饰公司	RM	5,200,000.00	RMB	---	RM	---	RM	5,200,000.00
	B				B		B	
华高公司	HK	10,000.00	HKD	---	HK	---	HK	10,000.00
	D				D		D	
鹏丽公司	US	10,000,000.00	USD	---	US	---	USD	10,000,000.00
	D				D			
工人服务公司	RM	1,110,000.00	RMB	---	RM	---	RM	1,110,000.00
	B				B		B	
宝恒物业公司	RM	3,055,000.00	RMB	---	RM	---	RM	3,055,000.00
	B				B		B	
宝恒贸易公司	RM	6,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	6,000,000.00
	B				B		B	
房地产公司	RM	50,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	50,000,000.00
	B				B		B	
汽修厂	RM	1,860,000.00	RMB	---	RM	---	RM	1,860,000.00
	B				B		B	
监理公司	RM	2,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	2,000,000.00
	B				B		B	
设计公司	RM	500,000.00	RMB	---	RM	---	RM	500,000.00
	B				B		B	
三联公司	RM	63,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	63,000,000.00
	B				B		B	
深圳市宝安区投资管理公司	RM	10,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	10,000,000.00
	B				B		B	
冠华隆公司	RM	40,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	40,000,000.00
	B				B		B	
辰华公司	US	618,000.00	USD	---	US	---	USD	618,000.00
	D				D			
工业发展公司	RM	5,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	5,000,000.00
	B				B		B	
大洋服务公司	RM	1,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	1,000,000.00

	B			B		B		
福安公司	RM	10,000,000.00	RMB	---	RM	---	RM	10,000,000.00
	B			B		B		

C. 存在控制关系的关联方所持权益及其变化：

公司名称	2002-1-1			本年增加数			本年减少数			2002-12-31		
	金 额	%		金 额	%		金 额	%		金 额	%	
深圳市宝安区投资管理公司	RME	564,966,378.31	59.63	RM	43,102,529.48	—	RMB	—	—	RM	608,068,970.79	59.63
				B								
宝恒装饰公司	RME	1,176,026.07	100	RM	58,152.72	—	RMB	—	—	RM	1,234,178.79	100
				B								
华高公司	RME	(11,118,239.05)	100	RM	1,820,076.53	—	RMB	—	—	RM	(9,298,162.52)	100
				B								
鹏丽公司	RME	—	68.40	RM	—	—	RMB	—	—	RM	—	68.40
				B								
工人服务公司	RME	34,798,850.98	100	RM	(1,273,716.92)	—	RMB	—	—	RM	33,525,134.06	100
				B								
宝恒物业公司	RME	1,184,111.67	100	RM	112,392.88	—	RMB	—	—	RM	1,296,504.55	100
				B								
宝恒贸易公司	RME	6,805,212.69	100	RM	572,140.16	—	RMB	—	—	RM	7,377,352.85	100
				B								
房地产公司	RME	961,722.65	100	RM	9,853,899.70	—	RMB	—	—	RM	10,815,622.35	100
				B								
新安湖物业公司	RME	1,890,150.61	60	RM	(261,411.00)	—	RMB	898,734.97	30	RM	730,004.64	30
				B								
汽修厂	RME	736,841.32	100	RM	—	—	RMB	—	—	RM	736,841.32	100
				B								
监理公司	RME	(1,034,758.25)	100	RM	657,604.42	—	RMB	—	—	RM	(377,153.83)	100
				B								
设计公司	RME	(565,258.02)	100	RM	5,205.61	—	RMB	—	—	RM	(560,052.41)	100
				B								
三联公司	RME	53,578,228.49	60	RM	3,372,241.44	—	RMB	—	—	RM	56,950,469.93	60
				B								
冠华隆公司	RME	41,577,470.46	100	RM	(1,261,240.45)	—	RMB	—	—	RM	40,316,230.01	100
				B								
皇宫大酒店公司	RM	(7,853,113.43)	100	RM	—	—	RM	(7,853,113.43)	100	RM	—	100
	B			B			B			B		
辰华公司	RM	(4,038,156.97)	100	RM	(308,936.77)	—	RM	—	—	RM	(4,347,093.74)	100
	B			B			B			B		
工业发展公司	RM	5,990,388.75	100	RM	(417,265.46)	—	RM	—	—	RM	5,573,123.29	80
	B			B			B			B		
万民利公司	RM	2,498,419.89	65	RM	—	—	RM	(2,498,419.89)	65	RM	—	—

	B			B			B			B		
大洋服务公司	RM	654,053.51	100	RM	297,654.65	—	RM	—	—	RM	951,708.16	100
	B			B			B			B		
福安公司	RM	52,917,870.77	50	RM	5,571,198.26	6	RM	—	—	RM	58,489,069.03	56
	B			B			B			B		

D. 不存在控制关系的关联方关系的性质：

关联方名称	与本公司之关系
宝铜公司	本企业之联营企业
宝兴公司	本企业之联营企业
濠江海鲜楼公司	本公司之联营公司
宝菱同利公司	本企业之中外合作经营企业
新安湖实业公司	本企业之中外合作经营企业
本公司工会工作委员会	本公司之子公司的合营者
三联公司工会工作委员会	本公司之子公司的合营者
福永建材公司	福安公司之子公司的合营者
江铜公司	本公司之联营公司的合营者
新安湖物业公司	本企业之联营企业
福新田公司	本公司之子公司的合营者
福永镇桥头经济发展公司	本公司之联营公司的合营者

(2) 关联方交易

A. 根据一九九六年一月三日宝菱同利公司与本公司签订的《进出口协作服务费支付协议书》，本公司为宝菱同利公司提供进口钢板材料和产品出口协作服务，期限自一九九六年一月一日起至二零三八年三月三十一日止，本公司每年向宝菱同利公司收取进出口协作服务费计 240,000.00 美元。

B. 借款和担保

(a) 本公司的子公司三联公司福安公司为本公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

贷款银行	授信额度	2002-12-31			备注
		借款余额	借款期限	年利率	
招商银行深圳宝安支行	RMB 200,000,000.00	RMB 30,000,000.00	2002.05.10-2003.05.10	4.779 %	三联公司与福安公司共同担保
中国光大银行深圳分行宝安支行	50,000,000.00	10,000,000.00	2002.03.25-2003.03.25	4.779 %	三联公司担保
	<u>RMB 250,000,000.00</u>	<u>RMB 40,000,000.00</u>			

(b) 本公司向下列关联方提供借款及计收的利息明细项目列示如下：

	2002-12-31					利息收入
	借款余额	其中：本年借款金额	借款期限	年利率		
宝铜公司	RMB 5,293,086.68	RMB 5,293,086.68	2002.09.01-2003.09.01	5.31%	RMB —	—
宝兴电缆公司	4,600,000.00	4,600,000.00	2002.04.10-2003.04.10	—	—	—
鹏丽公司	58,962,152.79	—	—	—	—	—
	<u>RMB68,855,239.47</u>	<u>RMB 9,893,086.68</u>			<u>RMB —</u>	<u>—</u>

(c) 本年度, 本公司为宝兴电缆公司向招商银行深圳宝安支行申请的 2,000,000.00 美元综合授信额度提供担保, 宝兴电缆公司的股东江铜公司承诺以其优质铜为其中的 269,560.00 美元提供反担保。截至二零零二年十二月三十一日止, 宝兴电缆公司尚有该项下的借款计 300,000.00 美元, 折合 2,484,000.00 人民币元。该等借款于二零零三年十一月十二日到期。

(d) 本年度, 本公司为其子公司——福安公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下:

2002-12-31						
	授信额度		借款金额		借款期限	年利率
中国建设银行深圳分行	RMB	20,000,000.00	RMB	20,000,000.00	2002.04.01-2003.04.01	5.310%
民生银行宝安支行		50,000,000.00		10,000,000.00	2002.03.14-2003.03.14	5.310%
				20,000,000.00	2002.03.13-2003.03.13	5.310%
				20,000,000.00	2002.08.10-2003.08.17	5.310%
	RMB	70,000,000.00	RMB	70,000,000.00		

C. 二零零二年十二月二十八日, 福新田公司与福安公司签订《协议书》, 福安公司将 79,536.23 平方米的土地使用权转让给福新田公司, 土地使用权转让及开发补偿费计 11,936,448.14 人民币元。福新田公司以代建市政工程款及以后年度利润分红款抵付。

二零零二年十二月二十八日, 福永镇桥头经济发展公司与福安公司签订《协议书》, 福安公司将 132,655.89 平方米的土地使用权转让给福永镇桥头经济发展公司, 土地使用权转让及开发补偿费计 663,279.45 人民币元, 福永镇桥头经济发展公司以二零零零年度至二零零二年度利润分红款抵付。

D. 本公司向各高级管理人员支付报酬明细列示如下:

	2002		2001	
高级管理人员报酬	RMB	4,404,029.67	RMB	3,045,400.00

(3) 关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下:

项 目	关联方名称	余额		占全部应收(付)款项余额的比重	
		2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
应收股利	宝铜公司	RM 730,982.84	RM 1,085,357.84	100.00%	100.00%
		B	B		
应收帐款	福新田公司	RM 5,353,289.69	RM ---	19.64%	---
		B	B		
其他应收款	宝铜公司	RM 5,309,286.68	RM 5,309,286.68	6.25%	5.59%
		B	B		

	宝兴公司	950,000.00	---	1.12%	---
	宝菱同利公司	509,670.00	---	0.60%	---
	濠江海鲜楼公司	4,670,000.00	4,670,000.00	5.50%	4.92%
	新安湖实业公司	---	2,225,980.00	---	2.35%
	本公司工作委员会	417,025.84	5,615,934.29	0.49%	5.92%
	三联公司工会委员会	6,678,478.94	7,092,733.34	7.86%	7.47%
	福永建材公司	2,365,104.12	---	2.79%	---
	鹏丽公司	58,962,152.79	61,833,618.70	69.43%	65.14%
	RM	79,861,718.37	RM	86,747,553.01	94.04%
	B		B		
其他应付款	宝田公司	RM	129,608.89	RM	129,608.89
	B		B	0.42%	0.26%
	鹏丽公司	---	4,704,293.19	---	9.60%
	福永镇桥头经济发展公司	600,000.00	---	1.92%	---
	RM	729,608.89	RM	4,833,902.08	2.34%
	B		B		9.86%
其他长期资产	聚豪会公司	RM	---	RM	10,000,000.00
	B		B	---	69.72%

附注 44. 或有事项

一九九六年三月八日,源豪公司与本公司签订《商品房买卖合同》,源豪公司购买本公司宝河大厦 301 号商铺,建筑面积为 1,325.73 平方米,购房款计 11,507,336.00 人民币元。合同规定,源豪公司应于房产签收之日起十五日支付全部购房款的 20%,于一九九六年八月八日前支付购房款的 10%,于一九九七年一月八日前支付购房款的 10%,于二零零二年一月八日前分 60 期支付清剩余的购房款。

一九九七年七月十六日,源豪公司与本公司签订《商品房买卖合同》,源豪公司购买本公司宝河大厦 302 号商铺,建筑面积为 960.81 平方米,购房款计 8,051,588.00 人民币元。合同规定,源豪公司应于房产签收之日起十五日支付全部购房款的 20%,于一九九七年十二月十六日前支付购房款的 10%,于一九九八年五月十六日前支付购房款的 10%,于二零零三年五月十六日前分六十期支付清剩余购房款。

由于源豪公司未按期支付购房款,本公司遂向深圳市宝安区人民法院进行起诉。经深圳市宝安区人民法院二零零零年十二月一日以(2000)深宝法房初字第 328 号及第 318 号《民事判决书》及二零零二年九月十日以(2002)深宝法房初字第 526 号及 527 号《民事判决书》判决,源豪公司在判决生效后十日内应支付给本公司所欠的 301 号和 302 号商铺的购房款。惟由于源豪公司无力偿付购房欠款,本公司已向深圳市宝安区人民法院申请拍卖上述 301 号、302 号商铺。

截至二零零二年十二月三十一日止,本公司尚应收源豪公司 301 号商铺房款计

2,134,401.00 人民币元及 302 号商铺房款计 4,136,112.00 人民币元。

本年度本公司根据源豪公司被深圳市宝安区人民法院查封的上述可执行财产的状况及预估上述应收 301 号商铺款计 2,134,401.00 人民币元的可收回金额计提了 1,920,960.90 人民币元的坏账准备。

由于源豪公司未能按期支付购房款,本公司对 302 号商铺的销售估计不能收回,故未予按照分期收款合同规定的期限确认收入,仅将 302 号商铺的成本计 5,461,962.24 人民币元计入本年度损益类账项。

附注 45. 承诺事项

截至二零零一年十二月三十一日止,本公司及其子公司无应披露而未披露的承诺事项。

附注 46. 其他重要事项

(1) 因深圳市规划与国土资源局宝安分局欠宝安区城市建设投资发展公司工程款,宝安区城市建设投资发展公司欠陈发成市政建设工程款,一九九九年十二月二十八日,陈发成与本公司签订《关于工程款抵地价款的协议》,陈发成同意将宝安区城市建设投资发展公司所欠其工程款计 20,000,000.00 人民币元转抵本公司应付深圳市规划与国土资源局宝安分局土地使用权出让金。该转抵的土地使用权出让金业经深圳市规划与国土资源局宝安分局于二零零零年七月二十六日开具收据予以确认。转抵后本公司应付陈发成款项计 20,000,000.00 人民币元,该款项中的 10,000,000.00 人民币元由本公司以现金支付,其余计 10,000,000.00 人民币元由本公司以等价的商品房抵付,惟宝安区城市建设投资发展公司与深圳市规划与国土资源局宝安分局未出具书面的相关协议。

根据二零零一年七月二十六日,陈发成与本公司签订的《工程款抵房款协议》,陈发成认购本公司 46 区海滨广场商品房 12 户,面积为 2,107.60 平方米,价格计 8,385,601.95 人民币元,以本公司应付陈发成承建市政建设的工程款抵付。本年度本公司按该等商品房的账面价值小于应付债务账面价值的差额计 2,749,727.19 人民币元计入“资本公积”账项。

(2) 如附注 4(1)所述,本年度本公司及其子公司——宝恒贸易公司将其持有的皇宫大酒店公司共计 100%的权益性资本及本公司对皇宫大酒店的债权计 23,488,819.69 人民币元转让给范现伟、王宝,转让价格计 7,500,000.00 人民币元。该转让事项产生的收益计 13,552,269.77 人民币元,债权损失计 16,038,819.69 人民币元。

皇宫大酒店公司对本公司二零零二年十月三十一日及二零零一年十二月三十一日财务状况的影响金额如下:

	2002-10-31		2001-12-31	
流动资产	RMB	751,304.85	RMB	(21,136,047.69)
固定资产	RMB	9,357,757.14	RMB	10,504,579.64
无形资产及其他资产	RMB	3,313,882.99	RMB	4,516,916.19
流动负债	RMB	246,802.64	RMB	1,738,561.57

皇宫大酒店公司对本公司二零零二年度及二零零一年度经营成果的影响金额列示如下:

	2002.1.1-10.31	2001
--	----------------	------

主营业务收入	RMB	2,359,185.40	RMB	3,713,314.20
主营业务利润	RMB	1,721,146.67	RMB	2,394,018.32
利润总额	RMB	(2,603,164.29)	RMB	(3,457,646.42)
净利润	RMB	(2,603,164.29)	RMB	(3,457,646.42)

(3) 如附注 4(2)所述,本年度本公司将其拥有新安湖物业公司 30%的权益性资本转让给凯莱物业管理有限公司,转让价格为 1,330,000.00 人民币元。该转让事项产生的收益计 431,265.03 人民币元。

(4) 如附注 4(2)所述,本公司本年度的子公司—冠华隆公司将其持有的聚豪会公司 20%的权益性资本及冠华隆公司的债权计 10,000,000.00 人民币元转让给必胜公司,转让价格计 30,000,000.00 人民币元,该转让事项产生的损失计 1,230,179.41 人民币元。

(5) 如附注 10(2)、11(5)所述,根据深圳市规划与国土资源局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要,本公司位于宝安 20 区、67 区、68 区及 78 区的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回,惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

(6) 附注 4(1)所述,本公司作为合作条件投入深圳福安实业有限公司的土地使用权,因尚未办理土地使用权变更登记手续及部分土地使用权未交纳土地使用权出让金,深圳福安实业有限公司于该土地使用权上建设开发的部分厂房及商品房等系以本公司名义办理相关的产权证明。

(7) 如附注 25 所述,根据一九九七年度与一九九八年度购房者与本公司的子公司——房地产公司签订的《协议书》,截至二零零二年十二月三十一日止,房地产公司按定期银行存款利率计算并将存单及其利息计 8,379,577.26 人民币元已支付与其签订了《终止协议》的购房者;房地产公司共计预提应存入购房者的担保手续费计 19,610,000.00 人民币元,其中本年度预提担保手续费计 4,500,000.00 人民币元。

(8) 如附注 4(1)所述,截至二零零二年十二月三十一日止,本公司的子公司——三联公司的投资者——三联公司工会工作委员会尚欠付出资额计 6,031,307.07 人民币元。

(9) 如附注 4(1)所述,本年度本公司受让福永镇桥头经济发展公司持有的福安公司 6%的权益性资本,受让价格为 600,000.00 人民币元。本公司以以前年度多支付给福永镇桥头经济发展公司的青苗补偿费计 600,000.00 人民币元抵付上述股权转让款。本公司受让福安公司 6%的股权于二零零二年十月一日起至十二月三十一日止会计期间所享有的收益计 124,287.66 人民币元。

附注 47. 资产负债表日后事项

(1) 根据二零零三年二月十三日深圳市规划与国土资源局宝安分局深规土宝[2003]49 号文《关于收回深圳宝恒(集团)股份有限公司部分土地使用权的通知》,决定收回本公司宝府国用字(1992)第 0300166 号《国有土地使用证》的位于福永镇桥头村的行政划拨用地(A207-0023)中的部分土地,用于建设宝安大道,收回用地的面积为 117,011.74 平方米,并要求本公司自接到通知三十日内,到深圳市规划与国土资源局宝安分局办理有关收地补偿手续。

(2) 二零零三年三月二十六日,深圳宝安江铜南方总公司分别与本公司及宝恒贸易公司签订《股权转让协议》,深圳宝安江铜南方总公司将其持有的宝铜公司 40%的股权及 10%转让予本公司及宝恒贸易公司,并以深圳市宝永会计师事务所有限公司审计的宝铜公司二零零三年二月二十八日的所有者权益计 15,030,214.04 人民币元为基准,将股权转让价款分别确定为 6,012,085.62 人民币元及 1,503,021.40 人民币元。

其他财务资料(一)

编制单位：深圳市宝恒（集团）股份有限公司

项目	2002	2001
出售、处置部门或被投资单位所得收益	RMB 12,428,997.49	RMB -
其中：转让股权取得的收益	RMB 12,753,355.39	RMB -
被投资单位清算的损失	RMB (324,357.90)	RMB -

法定代表人 古焕坤 主管会计工作负责人 朱海彬 会计机构负责人 李如亮

其他财务资料(二)

深圳市宝恒(集团)股份有限公司

净资产收益率和每股收益明细表

二零零二年度

单位：人民币元

	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
主营业务利润	18.81%	19.00%	0.40	0.40
营业利润	6.78%	6.85%	0.14	0.14
净利润	7.00%	7.07%	0.15	0.15
扣除非经常性损益后的净利润	6.03%	6.09%	0.13	0.13

法定代表人 _____ 主管会计工作负责人 _____ 会计机构负责人 _____

其他财务资料(三)

深圳市宝恒(集团)股份有限公司

资产减值准备明细表

二零零二年度

单位：人民币元

项目	附注	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计		RMB 55,946,031.04	RMB 7,255,168.27	RMB 29,385.81	RMB 63,171,813.50
其中：应收账款	8(1)	RMB 4,476,415.10	RMB ---	RMB 29,385.81	RMB 4,447,029.29
其他应收款	9(1)	RMB 51,469,615.94	RMB 7,255,168.27	RMB ---	RMB 58,724,784.21
二、存货跌价准备合计		RMB 31,351,668.48	RMB 140,000.00	RMB 1,184,065.72	RMB 30,307,602.76
其中：开发产品	11	RMB 31,351,668.48	RMB ---	RMB 1,184,065.72	RMB 30,167,602.76
库存材料	11	RMB ---	RMB 140,000.00	RMB ---	RMB 140,000.00
三、短期投资减值准备合计		RMB 867,640.00	RMB 1,794,876.50	RMB ---	RMB 2,662,516.50
其中：股票投资		RMB 867,640.00	RMB 1,794,876.50	RMB ---	RMB 2,662,516.50
四、长期投资减值准备合计		RMB 155,039.82	RMB ---	RMB 155,039.82	RMB ---
其中：其他股权投资		RMB 155,039.82	RMB ---	RMB 155,039.82	RMB ---

法定代表人 _____ 主管会计工作负责人 _____ 会计机构负责人 _____

其他财务资料(四)

深圳市宝恒(集团)股份有限公司

年度间异常变动的合并会计报表项目明细表及其说明

二零零二年度

单位：人民币元

项目	2002	2001	变动率	变动额	备 注
货币资金	RMB 81,249,747.10	RMB 129,387,193.30	(37.20%)	RMB (48,137,446.20)	主要系偿还银行借款所致
应收账款	RMB 22,815,920.29	RMB 16,213,776.67	40.72%	RMB 6,602,143.62	主要系收入增加所致
其他应收款	RMB 26,193,057.25	RMB 43,451,571.54	(39.72%)	RMB (17,258,514.29)	主要系收回本公司工会工作委员会等公司欠款所致
预付货款	RMB 71,693,885.27	RMB 110,583,299.93	(35.17%)	RMB (38,889,414.66)	主要是结算已完工工程款
应收股利	RMB 730,982.84	RMB 1,085,357.84	(32.65%)	RMB (354,375.00)	系收回股利
存货	RMB 326,696,690.68	RMB 242,143,017.77	34.92%	RMB 84,553,672.91	主要系本年购买 115 区土地使用权所致
在建工程	RMB 6,404,280.68	RMB 25,276,323.44	(74.66%)	RMB (18,872,042.76)	主要系工程完工转入固定资产
其他长期资产	RMB 3,724,093.92	RMB 14,342,802.43	(74.04%)	RMB (10,618,708.51)	本年度收回聚豪会公司欠款
预收货款	RMB 42,906,030.00	RMB 90,585,319.96	(52.63%)	RMB (47,679,289.96)	本年度新月庭花园交付使用,预收房款结转收入
应付股利	RMB 40,035,933.25	RMB 10,401,258.53	284.91%	RMB 29,634,674.72	主要系预分配 2002 年度股利所致
其他应付款	RMB 31,188,840.42	RMB 48,981,968.58	(36.33%)	RMB (17,793,128.16)	主要系皇宫大酒店公司及新安湖物业公司本年度不纳入本公司合并报表范围,导致其他应付款余额减少,以及退回工程质量保证金及租赁押金
资本公积	RMB 378,370,937.91	RMB 553,314,509.41	(31.62%)	RMB (174,943,571.50)	主要系弥补以前年度累计亏损所致
盈余公积	RMB 64,542,729.96	RMB 170,084,438.17	(62.05%)	RMB (105,541,708.21)	主要系弥补以前年度累计亏损所致
主营业务收入	RMB 411,920,837.11	RMB 312,452,689.73	31.83%	RMB 99,468,147.38	主要系销售新月庭花园及增加租赁收入所致
主营业务成本	RMB 211,022,224.22	RMB 140,636,093.86	50.05%	RMB 70,386,130.36	收入增加相应的成本增加
主营业务税金及附加	RMB 14,360,673.65	RMB 9,334,278.64	53.85%	RMB 5,026,395.01	收入增加相应的税金增加
其他业务利润	RMB 7,351,364.71	RMB 4,768,942.93	54.15%	RMB 2,582,421.78	本公司本年度收到土地使用费增加所致
财务费用	RMB 16,888,313.89	RMB 12,520,314.69	34.89%	RMB 4,367,999.20	借款增加导致借款利息上升
投资收益	RMB 33,510,996.25	RMB 25,009,848.45	33.99%	RMB 8,501,147.80	主要系转让皇宫大酒店公司权益性资本产生的收益
营业外支出	RMB 3,717,329.50	RMB 759,304.81	389.57%	RMB 2,958,024.69	主要系固定资产报废损失

%

第十一章 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总会计师、会计主管人员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、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、在其它证券市场公布的年度报告。

上述文件备置在公司董事会办公室

董事长签名：古焕坤

深圳市宝恒（集团）股份有限公司

2003 年 4 月 16 日

