

1.重要提示
1.1本公司董事局及其董事保证在本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细情况,应阅读年度报告全文。
1.2本公司第九届董事局第五次会议审议了2004年年度报告及摘要。本次董事会议应到董事8名,未到董事7名,陈平董事委托陈泰泉董事全权投票表决。没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。
1.3深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.4公司董事局主席陈政立先生、财务总监谢毅先生声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

2.上市公司基本情况简介

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

2.2联系人和联系方式		证券事务代表
姓名	委员	孔东亮、边义军
联系地址	深圳市笋岗东路宝安广场A座28-29层	深圳市笋岗东路宝安广场A座28-29层
电 话	0755-25170336	0755-25170382
传 真	0755-25170300,25170367	0755-25170300,25170367
电子信箱	loushang@163.net	kjd2000@163.net bianyjun@chinabaoan.com

3.会计数据和财务指标摘要

3.1主要会计数据

单位:人民币 元					
	2004年(本年)	2003年(上年)	本年比上年增减(%)	2002年	
主营业务收入	1,543,917,159.13	1,283,529,374.72	20.29%	1,018,547,723.76	
利润总额	56,870,111.67	22,197,374.61	156.20%	27,411,985.04	
净利润	16,844,269.87	12,910,005.74	30.47%	13,580,922.31	
扣除非经常性损益的净利润	-14,688,082.33	25,381,011.49	-157.87%	36,493,870.92	
	2004年末 (本年末)	2003年末 (上年末)	本年末比上年末增减 (%)	2002年末	
总资产	4,969,875,854.64	4,261,211,167.03	16.63%	4,110,437,177.16	
股东权益(不含少数股东权益)	1,210,594,829.76	1,138,535,948.42	5.54%	1,141,524,993.32	
经营活动产生的现金流量净额	145,639,175.28	66,656,017.66	118.49%	99,430,276.58	

3.2主要财务指标

单位:人民币 元					
	2004年(本年)	2003年(上年)	本年比上年增减(%)	2002年	
每股收益	0.01757	0.01346	30.53%	0.01416	
净资产收益率	1.4%	1.13%	0.27%	1.19%	
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	-1.22%	2.23%	-2.45%	3.20%	
每股经营活动产生的现金流量净额	0.152	0.07	117.14%	0.104	
	2004年末 (本年末)	2003年末 (上年末)	本年末比上年末增减 (%)	2002年末	
每股净资产	1.253	1.187	5.56%	1.19	
调整后的每股净资产	1.150	1.06	10%	1.08	

非经营性损益项目
√适用 □不适用

单位:人民币 元	
扣除项目	涉及金额
补贴收入	416,183.71
处理长期投资、固定资产收益	40,137,218.33
扣除计提资产减值准备后的其他营业外收入	1,658,085.98
以前年度已计提各项减值准备的转回	50,028,983.37
对非金融企业收取的资金占用费	702,188.96
扣除计提资产减值准备后的其他营业外支出	57,283,605.49
短期投资损失	2,226,760.12
其他支出	1,899,942.54
合计	31,532,352.20

3.3利润表附表

	净资产收益率		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	36.51%	37.49%	0.4575	0.4575
营业利润	6.07%	6.23%	0.0761	0.0761
净利润	1.4%	1.44%	0.01757	0.01757
扣除非经常性损益后的净利润	-1.22%	-1.25%	-0.0153	-0.0153

3.4国内外会计准则差异
□适用 √不适用

4.股本变动及股东情况

4.1股份变动情况表

数量单位:股							
	本次变动前	本次变动增减(+、-)					本 次 变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	
一、未上市流通股份							
1.发起人股份							
其中:							
国家法人持有股份	218,572,878						218,572,878
境内法人持有股份							
境外法人持有股份							
其它							
2.募集法人股份	160,510,314						160,510,314
3.内部职工股							
4.优先股或其他	200,941						200,941
未上市流通股股份合计	379,284,133						379,284,133
二.已上市流通股股份							
1.人民币普通股	579,525,909						579,525,909
2.境内上市的外资股							
3.境外上市的外资股							
4.其它							
已上市流通股股份合计	579,525,909						579,525,909

4.2前十名股东持股表

报告期末股东总数		前 十 名 股 东 持 股 情 况						267,560
股东名称(全称)	年度内 增减	年末持股数量	比例(%)	股份类别(已 质押或冻结的 股份数量)	股东性质(国有 股东或外资股 东)			
深圳市富安控股有限公司	0	111,622,689	11.64	未流通	0	国有法人股		
深圳市宝安区投资管理有限公司	0	106,590,189	11.15	未流通	0	国有法人股		
龙岗区大鹏镇大坑上村	0	13,339,865	1.39	未流通	13,339,865	法人股		
深圳市房地产建设开发有限公司	0	12,762,750	1.33	未流通	0	法人股		
深圳新安实业股份有限公司	0	11,901,263	1.24	未流通	0	法人股		
龙岗区大鹏镇大坑下村	0	9,077,464	0.95	未流通	0	法人股		
宝安区沙井镇经济发展总公司	0	7,640,246	0.80	未流通	0	法人股		
恒盛国际有限公司	0	7,434,301	0.78	未流通	0	法人股		
龙岗区布吉镇经济发展有限公司	0	7,019,512	0.73	未流通	0	法人股		
深圳市海信投资发展有限公司	0	6,381,375	0.67	未流通	0	法人股		
前十名股东关联关系或一致行动的 说明		前十名股东之间不存在关联关系,也不属于一致行动人						
		前 十 名 流 通 股 东 持 股 情 况						
股东名称(全称)		年末持有流通股的数量		种类(A、B、H股或其它)				
张洁		4,824,341		A股				
中国建设银行-博时裕富证券投资基金		3,656,909		A股				
重庆君安经贸发展有限公司		2,890,000		A股				
中国工商银行-融通中证100指数证券投资基金		1,930,413		A股				
招商银行股份有限公司-长城久泰中 信普瑞300指数证券投资基金		1,339,610		A股				
王庆有		1,010,000		A股				
于义忠		780,200		A股				
陈列鸣		776,200		A股				
庞维雄		662,903		A股				
何逸平		584,747		A股				
前十名流通股股东关联关系的说明		公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人,前十名流通股股东与前十名大股东之间不存在关联关系或是一致行动人。						

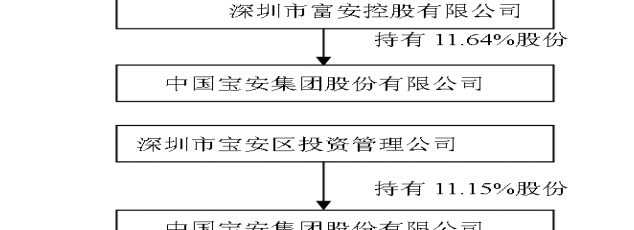
4.3控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1控股股东及实际控制人变更情况
□适用 √不适用

4.3.2控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

名称	法定代表人	性质	成立日期	经营范围	注册资本(万元)
深圳市富安控股有限公司	曾立华	国家独资	2002.4	投资兴办实业、国内商业、物资供销业	1000
深圳市宝安区投资管理有限公司	曾毅宏	国家独资	1992.6	资产管理 资本经营	20000

4.3.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5.董事、监事和高级管理人员

中国宝安集团股份有限公司

2004年年度报告摘要

5.1董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	变动原因
陈政立	董事局主席 总裁	男	45	2004.6-2007.6	162,973	162,973	—
陈泰泉	董事局常务副主席 执行总裁	男	42	2004.6-2007.6	0	0	—
陈 平	执行董事 营运总裁	男	43	2004.6-2007.6	0	0	—
徐晋波	执行董事 副总裁	男	40	2004.6-2007.6	0	0	—
林潭素	独立董事	男	57	2004.6-2007.6	0	0	—
姜同光	独立董事	男	67	2004.6-2007.6	0	0	—
梁发贤	独立董事	男	44	2004.11-2007.6	0	0	—
林宜恒	董事	男	48	2004.6-2007.6	0	0	—
邱仁初	监事长	男	44	2004.6-2007.6	27,667	27,667	—
龚 明	监 事	男	48	2004.6-2007.6	0	0	—
戎乙强	监 事	男	50	2004.6-2007.6	0	0	—
贺文德	营运总裁	男	43	2004.6-2007.6	0	0	—
骆文娟	审计长	男	41	2004.6-2007.6	0	0	—
贺国奇	副副总裁	男	50	2004.6-2007.6	0	0	—
陈凤梅	副总裁	男	41	2004.6-2007.6	0	0	—
谢 毅	财务总监	男	48	2004.6-2007.6	4,882	4,882	—
袁 兵	财务总监 董事局秘书	女	43	2004.6-2007.6	0	0	—
张育新	人力资源总监	男	54	2004.6-2007.6	0	0	—

5.2在股东单位任职的董事监事情况
√适用 □不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴(是或否)
林宜恒	深圳市宝安区投资管理公司	监事会主席	2002年7月至今	是
龚 明	深圳市宝安区投资管理公司	投资管理部部长	2001年至今	是

5.3董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

年度报酬总额	190万元
金额最高的前三名董事的报酬总额	54万元
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	54万元
独立董事津贴	3万元
独立董事其他待遇	无
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	无
报酬区间	人 数
15万元以上	5
10万—15万元	5
10万元以下	8

6.董事局报告

6.1报告期内整体经营情况的讨论与分析

本集团的主营业务为房地产和生物医药。2004年,本集团围绕“以基本经营为指导,以改革、改造、改组为动力,全面提升竞争能力”(三改一提升)的指导方针,在集团董事局和集团经营班子的领导下,按照年初制定的目标,积极开展工作,并努力减少国家宏观调控政策带来的影响,保持主营业务和经营业绩稳步增长。2004年共实现主营业务收入154,391.72,比上年增长20.29%;主营业务利润43,865.01万元,比上年增长-2.89%,实现净利润1,684.43万元,比上年增长30.47%。现将主要经营状况分述如下:

(1)、房地产方面

武汉地区 本集团所属武汉宝安房地产公司2004年荣获“中国知名地产”、“武汉市房地产行业综合实力十强企业”等多种荣誉称号,开发的青山“宝安”“公园家”被评为“项目”“楼盘”示范楼盘,“武汉十大经典名盘”等多项大奖,二期工程全部竣工并已于本报告期内交付使用,三期多层住宅全部竣工,高层住宅实现部分竣工竣工,该项目销售情况良好;位于南湖的“宝安·江南村”项目当年开发并实现良好的销售业绩;位于汉口的“宝安·山水龙城”A组团5栋联体别墅本报告期内取得良好的销售业绩;位于汉阳月湖的“宝安·时代广场”项目和荆川“宝安·商业街”项目(原名“宝安坊”)本报告期内处于规划调整阶段。红莲湖公司通过对高尔夫俱乐部不断加强各项建设,使球场而发生了较大改观,通过系列宣传推广工作,知名度不断扩大,经济效益也不断提升。荆州宾馆在完成收购后,目前经营管理正常,全年客房平均出租率在70%左右,报告期内并对宾馆的硬件设施进行了改造和完善。天台山公司本报告期内成立并正式运作,进行了前期开发、招商经营、商业街等项目前期准备。

深圳地区 本集团所属深圳宝安医药有限公司报告期内荣获“2004深圳十大住宅新盘”和“最佳投资价值楼盘”,并获中国房地产业协会、中国房地产发展大会评为“2004中国房地产成功开发典范”,该项目在本报告期内已完成主体结构封顶安装工程,销售情况良好;位于龙华的“世纪春城”项目被人民日报社评为“2004年中国(深圳)十大著名社区”等多项荣誉称号。该项目报告期内,二期全部竣工,销售情况良好,二期已经开工,位于布吉的“华浩园”绿谷”项目B区竣工,销售进展顺利,A区建筑工程进展顺利,位于宝安区的“恒安花苑”项目报告期内已全部完成,全部销售。

海南地区 位于海南的“海南城”一期项目报告期内大部分单体施工并实现销售,销售情况良好,二期正在做开工准备工作。海南宝安农场报告期内进行了农场的规划和经营管理工作。

上海地区 位于浦东陆家嘴金融贸易区的宝安大厦报告期内楼盘销售工作进展顺利,出租收入超过计划,租金收入、物业管理收入稳定;宝安大酒店项目可行性研究报告内已经完成,全年客房入住率80%。

北京地区 京门大厦、恒丰花园项目正在在进行,出租收入稳定。

连云港地区 报告期内宝安商业广场项目BC区完成主体结构封顶并开盘销售,销售工作进展良好,其他工程进展顺利。

贵州地区 由本集团所属贵州宝安房地产公司开发建筑面积超过10万平方米的“宝安”“松景园”项目报告期内销售率65%以上,贵溪、玉田坝、市西郊项目出租率35%。

咸阳地区 宝安购物广场招商工作进展良好,出租面积、出租率、租金、税后利润达到历史最好水平。

(2)、生物医药

本集团控股的武汉马应龙药业集团股份有限公司今年在上海证券交易所成功上市,募集资金近亿元,并顺利通过GMP ISO14001、OHSAS18001认证,为进入国际市场取得了绿色通道。报告期内,该公司顺利通过湖北省科技厅高新技术企业复审,产品屡获痔疮检获第六届中国国际高交会优秀产品奖,并被列入国家火炬计划项目。公司连续三年获得“湖北省重点发展型先进企业”和“湖北省质量效益型先进企业”等多项荣誉。公司今年通过进行市场推广宣传和营销体系方面的改革,取得明显成果,公司业绩继续保持较大幅度的增长态势。新产品研发工作正在进行,治痔疮药物痔疮安威已经上报国家药监局申报生产批文,地奥明原料和片剂已经上报国家药监局申报临床批文,新马应龙片已经确定,即将申报临床批文,硫酸吗啡片已经完成临床前的研究工作,并获得国家药监局临床批文,左羟丙哌嗪片已经上报国家药监局申报生产批文,公司还通过对老产品的技术改造和引进其他产品,对增加公司产品种类、进一步增强盈利能力有很大的意义。

本集团所属广东佛药业公司GMP认证工作已经顺利通过,盐酸甲氧基甲氧基新衍生物生产和生产批准证的资料已经上报国家药审评中心;儿童达芬芬报告期内开始投入生产,地摩塞安项目正在进入临床工作;桂倍降钙素喷雾剂项目正在申报复审。

本集团所属吉林马应龙制药有限公司报告期内已顺利完成GMP的认证工作,独家产品普降林增长较快,对该公司的利润贡献较大。

本集团所属深圳宝华医药有限公司顺利通过了GSP认证,报告期内加盟店数量和上年同期相比大幅增加,使该公司知名度和主营业务收入均得到提高。

(3)、其他方面

本集团所属深圳通运物流公司于受益于外部环境改善,为将来做好物流业打下了良好的基础。报告期内与深圳平湖物流园区签署了合作协议,该合作项目通过了深圳市物流办的重点物流企业认证。

本集团所属吉林春晖药业公司完成了森林木业公司整体搬迁工作后,报告期内开始生产,产品陆续出口欧美地区,该公司所属的热力和自来水公司突破原材料大幅上涨的影响,主营业务收入和上年同期相比均有所增加。

本集团控股子公司贝特瑞公司报告期内通过加强基础管理,努力做好市场开发、产品研发、质量、成本销售管理等方面的工作,使公司经营成果较以往有很大程度的突破,进一步巩固了在行业内的优势地位。

6.2主营业务分行业、产品情况表

单位:人民币 元					
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
制药加工	370,489,893.08	159,901,549.67	56.90	13.92	20.83
房地产业	446,242,897.76	355,746,293.49	20.28	-3.48	18.55
提供劳务	169,430,583.12	71,895,279.40	57.51	47.80	-1.92
商业贸易	522,818,574.13	460,587,543.22	11.90	81.96	72.59
其他行业	34,435,211.04	17,598,044.06	48.90	-63.22	-21.46
其中:关联交易	—	—	—	—	—
关联交易定价原则	—	—	—	—	—
关联交易必要性、持续性的说明	—	—	—	—	—

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0元。

6.3主营业务分地区情况

单位:人民币 元		
地 区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
华中地区	382,307,620.57	-13.63
华东地区	286,663,328.92	240.36
华南地区	262,578,279.17	-22.87
北方地区	151,013,191.58	14.83
境外地区	452,863,975.92	66.79
其他地区	8,490,762.97	-35.65

6.4采购和销售客户情况

前五名供应商采购金额合计	90,895,030.07	占采购总额比重	10.18%
前五名销售客户销售金额合计	134,867,515.96	占销售总额比重	8.74%

6.5参股公司经营情况(适用投资收益占净利润10%以上的情况)
√适用 □不适用

参股公司名称	武汉马应龙药业集团股份有限公司
本期投资收益	17,280,697.90
占上市公司净利润的比重	102.59%
经营范围	中西药制造;企业经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务;经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械配件、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务;经营本企业生产、进口原料、设备、经营一、二、三类医疗器械、兼营食品饮料、塑料制品、化妆品;中药制药机械制造、加工、销售、汽车货运
净利润	52,636,911.05元