

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2004 年半年度报告

重要提示：本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

没有董事声明对半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。

董事梁松和独立董事郑天伦未出席董事会。

本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理陈金才保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2004 年半年度财务报告未经审计。

目录

一、	公司基本情况-----	2
二、	股本变动和主要股东持股情况-----	4
三、	董事、监事、高级管理人员情况-----	5
四、	管理层讨论与分析-----	5
五、	重要事项-----	8
六、	财务报告-----	9
七、	备查文件-----	9

一、公司基本情况

(一)公司概况

1、公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

公司法定英文名称：SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE REAL ESTATE (GROUP) CO.,LTD.

中文名称缩写：深房集团

英文名称缩写：SPG

2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

A 股简称：深深房 A A 股代码：000029

B 股简称：深深房 B B 股代码：200029

3、公司注册地址：深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼

公司办公地址：深圳市人民南路 3005 号深房广场 45-48 楼

邮政编码：518001

公司电子信箱：spg@163.net

4、法定代表人姓名：邵志和

5、公司董事会秘书：陈继

证券事务代表：涂志刚

联系电话：(0755)82293000-4718、4715

传 真：(0755)82294024

电子信箱：spg@163.net

6、公司选定的中国证监会指定信息披露报纸：《中国证券报》、《大公报》

中国证监会指定国际互联网网址：[HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN](http://WWW.CNINFO.COM.CN)

公司半年度报告备置地点：深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼 4702

7、其它有关资料

公司经营范围：房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。

公司首次注册登记日期：1980 年 1 月 8 日

登记地点：深圳市工商行政管理局

营业执照注册号：4403011002426

税务登记号码：440301192179585

公司聘请的会计师事务所名称及办公地址：深圳南方民和会计师事务所

地址：深圳市深南中路 2007 号电子大厦 8 楼

(二)、主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

金额单位：元

项 目	2004年1-6月	2003年1-6月
净利润	-34,649,735.64	-27,228,119.80
扣除非经常性损益后的净利润	-28,661,198.04	-27,023,488.04
净资产收益率(%) (全面摊薄)	-3.14	-2.71
每股收益(元/股) (全面摊薄)	-0.034	-0.0269
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.061	0.023

金额单位：元

项 目	2004年6月30日	2003年6月30日
流动资产	1,923,360,287.55	2,109,360,970.67
流动负债	1,374,238,721.66	1,561,674,156.38
总资产	2,519,540,147.12	2,746,811,442.14
股东权益(不含少数股东权益)	1,104,732,380.98	1,139,382,117.06
每股净资产(元/股)	1.092	1.126
调整后的每股净资产(元/股)	1.006	1.034

注：非经营性损益扣除项目包括补贴收入 30,000 元、营业外收入 241,021.60 元、营业外支出 6,259,559.20 元，合计-5,988,537.60 元。

2、净资产收益率和每股收益有关指标计算表

报告期利润	净资产收益率		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标：				
主营业务利润	3.00%	2.950%	0.033	0.033
营业利润	-3.11%	-3.06%	-0.034	-0.034
净利润	-3.14%	-3.09%	-0.034	-0.034
扣除非经常性损益后的净利润	-2.59%	-2.55%	-0.283	-0.283

按国内、国际会计准则编制的财务报告在报告期末净利润、报告期末净资产上的差异：

	净利润 (千元)	净资产 (千元)
按中国 < 企业会计制度 >	(34,650)	1,104,732
转回投资物业的折旧及摊销费用	7,170	78,549
短期投资市价的调整	(562)	1,341
上年费用确认的时间性差异		2,217
固定资产成本确认的差异		(202,149)
冲销购入子公司而导致的商誉		(5,696)
其他		267
按国际会计准则	(28,042)	979,261

二、股本变动及主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数和股本结构没有发生变化。

(二) 股东持股情况

1、截止 2004 年 6 月 30 日，持有本公司股份 5%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结、质押或托管等情况。

2、前十名股东持股情况

截止 2004 年 6 月底，拥有公司股份前十名股东及流通股东持股情况如下：

单位：股

报告期末股东总数	110,167					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比 例 （ % ）	股 份 类 别 (已 流 通 或 未 流 通)	质押或冻 结的股份 数量	股东性质
深圳市建设投资控股公司	0	743,820,000	73.52	未流通	0	国有股东
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	841,360	1,683,560	0.17	已流通	未知	外资股东
博时裕富证券投资基金	-206,000	746,991	0.07	已流通	未知	境内股东
CHU KOON YUK	-120,000	720,000	0.07	已流通	未知	外资股东
马泽琪	未知	620,000	0.06	已流通	未知	境内股东
LAI KONG SUNG 黎抗生	-2,000	619,101	0.06	已流通	未知	外资股东
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY LTD	0	600,000	0.06	已流通	未知	外资股东
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-120,000	503,600	0.05	已流通	未知	外资股东
杨耀初	0	440,000	0.04	已流通	未知	外资股东
朱丽容	未知	397,800	0.04	已流通	未知	外资股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量			种类（A、B、H股或其它）		
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	1,683,560			B股		
博时裕富证券投资基金	746,991			A股		
CHU KOON YUK	720,000			B股		

马泽琪	620,000	A 股
LAI KONG SUNG 黎抗生	619,101	B 股
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY LTD	600,000	B 股
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	503,600	B 股
杨耀初	440,000	B 股
朱丽容	397,800	B 股
翁政文	392,500	B 股
上述股东关联关系或一致行动的说明	以上股东关联关系或是否存在一致行动未知。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称	约定持股期限
	无	无

3、公司控股股东情况

报告期内，公司控股股东未发生变化。

三、董事、监事、高级管理人员情况

(一)董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票无变动。

(二)董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

1、2004 年 6 月 28 日，公司召开股东大会选举，增补了宗德纯和侯莉颖两名独立董事，增补了邓康诚、林慧媚、熊兴农三名监事。

四、管理层讨论与分析

(一)上半年公司经营状况

公司属房地产业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。2004 年上半年公司管理层在董事会的领导下，克服各种不利因素的影响，脚踏实地抓好经营工作，坚持贯彻落实“抓好新项目开发、抓好存量资产的盘活、抓好政治文明和精神文明建设、降低各项费用”的“三抓一降低”经营思路，稳步地推进各项经营工作。

今年公司重点抓好市内的碧桐海苑、星湖花园三期等两个在建项目，同时在此基础上，加快广州黄埔开工准备工作和汕头金叶岛三期开发。今年重点开发碧桐海苑、星湖花园三期，两项总占地面积为 17426 平方米，建筑面积为 103021 平方米，这两个项目目前都达到计划进度要求，星湖花园达到预售。

资产盘活和债务重组工作取得一定进展。目前公司正加大对内地沉淀项目的盘活力度，

力争尽快实现转让以收回投资。截止 6 月 31 日，公司的银行借款总额为人民币 6.78 亿元，借款总额比年初下降了 3,361 万元，下降幅度 4.72%，资产负债率比年初下降了 2.35 个百分点。由于年内可售楼盘不多，预计下半年经营活动产生的现金流入有限，资金紧张程度仍然较高。

下属企业整体经营状况基本维持稳定，上半年合并报表的企业 19 家，其中赢利的企业有 9 家，占并表企业总数的 47%；亏损企业共 8 家，占并表企业总数的 42%，基本持平的企业 2 家。亏损的企业 8 家，共计实现亏损 3,802 万元，亏损企业中，部分企业属于暂时性亏损。目前我司所属的企业主要分布于商贸零售、酒店服务、施工监理、物业管理等领域，未来两年内我司将继续稳步地推进企业改制工作，促进公司产业结构和企业组织的优化。

（二）上半年经营成果和财务分析

1、经营成果变动及原因分析：

单位：人民币元		
项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	393,676,081.03	408,631,560.12
主营业利润	33,126,472.14	60,666,305.74
净利润	-34,649,735.64	-27,228,119.80
现金及现金		
等价物净增加额	-12,245,454.17	36,805,612.06

公司上半年主营业务收入比去年同期减少 1,495 万元，减幅 3.66%；净利润比去年同期减少 742 万元。其影响的原因：一是母公司结转了翠沁阁售楼收入；二是房屋出租面积减少；三是下属圳通公司大力拓展经营业务增加了主营业务收入；四是深圳市物业管理公司和深圳海燕大酒店收入比上年同期略有增长；五是深房百货公司进出口业务减少和商场零售商品销售业务减少；六是主营业务成本率比上年同期增幅 6.53%，其中房地产开发、物业管理、建筑施工安装等行业的成本率增幅较大，影响主营业务利润比上年同期减少 2,572 万元；七是公司借款所收到的现金减少。

2、财务状况变动及原因分析

单位：人民币万元			
项目	期末数	年初数	增减幅度
总资产	251,954	274,681	-8.27%
股东权益	109,718	113,155	-3.04%

预收帐款	12,384	21,055	-41.18%
应付帐款	4,200	7,792	-46.10%
存货净额	146,185	153,335	-4.66%

总资产 251,954 万元，比年初 274,681 万元，减少 22,727 万元减幅 8.27%。主要是应收账款、存货净额、长期投资合计等减少及摊销新峰置业有限公司股权投资差额；股东权益(净资产)比年初减少 3,465 万元，主是净利润亏损所致；预收账款比年初减少 8,672 万元，主要是结转翠沁阁已收的售楼款；应付账款比年初减少 3,592 万元，主要是支付工程款；存货净额减少 7,150 万元，主要是结转翠沁阁销售成本。

3、分行业经营状况

	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产开发	12402	11046	11001	7145	1400	3901
房屋租赁收入	2206	2355	1039	1360	1167	995
建筑施工安装	3690	2750	3402	2403	289	347
物业管理	4070	3958	3414	2867	656	1091
酒店饮食服务	690	540	653	645	38	-105
商品流通	15855	19709	15296	18992	559	717

分行业分析，房地产销售比上年同期增幅 12%，其主要原因是母公司结转了翠沁阁售楼收入；房屋租赁收入比上年同期减幅 6.33%，其主要原因是房屋出租面积减少；建筑施工安装收入比上年同期增幅 34.18%，其主要原因是下属圳通公司大力拓展经营业务增加了主营业务收入；物业管理和旅游酒店饮食服务收入比上年同期略有增长；商贸业竞争十分激烈，使收入比上年同期减 19.56%，主要表现是下属深房百货公司进出口业务减少和商场零售商品销售业务减少。

(三) 报告期投资情况

1、公司在报告期内没有募集资金，也没有以前期间募集资金使用延续到本报告期。

2、重大非募集资金投资项目进展情况：

碧桐海苑位于深圳市盐田区沙头角，占地面积 5314 平方米，建筑面积 49021 平方米，为两栋 32 层住宅，计划今年 9 月下旬主体封顶，预计 2005 年 5 月底竣工，目前已完成主体 24 层结构，与计划相符。

星湖花园三期项目位于深圳市罗湖区泥岗路，占地面积 12112 平方米，建筑面积 54000 平方米，为两栋 28 层住宅和一栋 12 层小高层住宅，预计 2004 年年底竣工，目前已完成了主体工程，现正抓紧室内外装饰及设备安装工程。

（四）下半年经营计划

下半年经营工作着重做好以下几方面的工作：一是抓好在建工程的进度和全力推进沉淀资产的盘活，加大对广州黄埔花园、汕头金叶岛三期开发工作，龙岗龙凤山庄的改造项目的申报和规划设计工作；二是加强楼宇尤其是星湖花园三期和怡泰中心的销售和促进销售工作，加大楼宇租赁力度，以确保完成全年经营计划；三是将适度加大融资力度，有效利用财务杠杆作用；四是认真降低各项费用开支，努力强化成本控制；五是进一步提高企业管理水平，加快经营机制转换，促进公司整体管理水平和经营效率上新台阶；六、积极寻找土地储备和投资项目，为明年主业发展创造条件。

（五）对下一报告期经营成果的预亏警示

由于公司主营业务状况短期内难有大的改善，公司预计下一报告期仍将出现亏损。

五、重要事项

（一）公司治理结构情况

本公司根据中国证监会有关对规范公司治理结构文件修改了公司章程，规范了董事会、监事会、经营班子的运作，建立了独立董事制度，但在独立董事成员结构上与证监会有关文件上存在一定差异，目前公司独立董事中无会计专业人士，公司将在下一次股东大会增选或更换独立董事以达到证监会有关规定。

（二）公司利润分配情况

公司 2004 年中期不分配，不进行公积金转增股本，也无以前年度拟定的在本报告期实施的利润分配、转增股本、发行新股事项。

（三）重大诉讼和仲裁事项

公司报告期发生及以前年度发生但延续到报告期的重大诉讼、仲裁事项详见财务报告附注七。

（四）报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售或处置以及收购兼并事项

本公司于 2004 年 6 月 18 日与深圳市商贸投资控股公司及深圳市巨邦企业总公司分别签订了《权益转让合同》及《和解协议》。约定：我司及香港新峰企业有限公司将 2004 年 3 月 31 日竹园公司财务报表所显示的双方在竹园公司所拥有的全部投资权益及双方与竹园公司之间的所有其他往来权益全部转让给深圳市商贸投资控股公司，转让总价款为人民币 8,000 万元。此次转让对公司损益影响较小。

（五）关联交易事项

报告期内公司的关联交易及关联债权债务往来事项见财务报表附注六。

（六）担保事项

报告期内公司的担保事项见财务报表附注七第（二）项。

(七) 资金占用情况

控股股东及其子公司未占用公司资金。

(八) 独立董事对公司对外担保等情况的独立意见

通过对上述关联方债权债务往来和担保事项的审查,我们认为:公司能认真执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程的规定》,无控股股东及其子公司占用公司资金之情况,公司现存的关联方占用资金主要是由于关停并转而未纳入合并报表的全资子公司的历史非经营性资金占用,且计提了足够的坏帐准备,故对公司影响不大。在担保方面,仅存在一笔违规担保,即为控股 50%以下的关联方云南鲲鹏航空服务公司的 75 万元借款提供了担保,但该笔担保是在证监会 56 号文出台前发生的,此外公司提供的担保都是正常生产经营发生的集团内相互担保,公司在担保方面决策程序合规,没有损害中小股东的利益。

(九) 重大合同及履行情况

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、租赁公司资产事宜,也无以前期间发生但延续到报告期仍在进行的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事宜。

2、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项,也无以前期间发生但延续到报告期仍在进行的委托他人进行现金资产管理事项。

(十) 公司或持有公司 5%(含 5%)以上的股东在报告期内或以前期间发生但持续到报告期没有承诺事项。

六、财务报告(未经审计)

附后

七、备查文件

(一) 载有董事长签名的半年度报告文本;

(二) 载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务会计报告文本;

(三) 报告期内在中国证监会指定报刊《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有文件文本;

(四) 公司章程文本。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

董 事 会

2004-08-25

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（未经审计）

2004 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

资产类	附注	2003 年 12 月 31 日	2004 年 6 月 30 日
流动资产			
货币资金	五.1	262,808,561.34	250,563,107.17
短期投资	五.2	1,704,714.79	1,704,714.79
应收账款	五.3	176,314,215.98	90,879,214.05
其他应收款	五.4	111,339,413.93	84,818,777.06
预付账款	五.5	14,932,717.86	27,749,490.67
存 货	五.6	1,533,351,600.29	1,461,849,000.95
待摊费用	五.7	8,909,746.48	5,795,982.86
流动资产合计		2,109,360,970.67	1,923,360,287.55
长期投资			
长期股权投资	五.8	196,576,359.33	164,997,685.01
长期债权投资	五.8	49,527,440.99	49,527,440.99
长期投资合计		246,103,800.32	214,525,126.00
固定资产			
固定资产原值	五.9	492,053,935.39	492,928,736.51
减：累计折旧	五.9	200,198,810.50	210,052,789.37
固定资产净值		291,855,124.89	282,875,947.14
减：固定资产减值准备	五.9	1,444,668.90	1,444,668.90
固定资产净额		290,410,455.99	281,431,278.24
在建工程	五.10	38,256,853.49	38,468,823.49
固定资产合计		328,667,309.48	319,900,101.73
无形资产及其他资产			
无形资产	五.11	57,291,805.73	56,409,057.99
长期待摊费用		5,387,555.94	53,455,73.85
无形资产及其他资产合计		62,679,361.67	61,754,631.84
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,746,811,442.14	2,519,540,147.12

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（续）（未经审计）

2004 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2003 年 12 月 31 日	2004 年 6 月 30 日
流动负债			
短期借款	五.12	669,222,317.22	641,138,350.00
应付票据		-	8,260,250.00
应付账款		77,916,852.02	42,003,062.83
预收账款		210,554,731.40	123,837,199.03
应付工资		3,248,290.24	3,037,540.63
应付福利费		12,621,810.64	11,328,834.57
应付股利		138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	五.13	4,011,487.73	(2,880,496.34)
其他未交款		137,711.53	102,237.34
其他应付款		348,850,113.97	356,923,863.15
预提费用	五.14	88,561,895.11	51,723,880.45
一内到期的长期负债		7,784,946.52	
流动负债合计		1,561,674,156.38	1,374,238,721.66
长期负债			
长期借款	五.15	35,000,000.00	29,000,000.00
长期应付款	五.16	18,071,580.54	18,610,659.83
其他长期负债		515,100.00	515,100.00
长期负债合计		53,586,680.54	48,125,759.83
负债合计		1,615,260,836.92	1,422,364,481.49
少数股东权益		(7,831,511.84)	(7,556,715.35)
股东权益			
股本	五.17	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.18	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	五.19	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.19	115,594,426.18	115,594,426.18
未分配利润	五.20	(916,588,313.01)	(951,238,048.65)
外币报表折算差额		(31,258,132.80)	(31,258,133.24)
股东权益合计		1,139,382,117.06	1,104,732,380.98
负债及股东权益总计		2,746,811,442.14	2,519,540,147.12

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并利润表（未经审计）

2004 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
一、 主营业务收入	五.21	393,676,081.03	408,631,560.12
减：主营业务成本	五.21	348,902,040.45	335,458,015.05
主营业务税金及附加		11,647,568.44	12,507,239.33
二、 主营业务利润		33,126,472.14	60,666,305.74
加：其他业务利润	五.22	8,409,756.57	12,569,086.30
减：营业费用		10,913,955.22	13,640,349.99
管理费用		46,601,567.61	63,349,269.06
财务费用	五.23	18,342,536.35	25,664,119.23
三、 营业利润		(34,321,830.47)	(29,418,346.24)
加：投资收益	五.24	6,193,881.72	2,592,129.48
补贴收入	五.25	30,000.00	
营业外收入	五.26	241,021.60	167,919.02
减：营业外支出	五.27	6,259,559.20	372,551.24
四、 利润总额		(34,116,486.35)	(27,030,848.98)
减：所得税		258,452.80	528,802.67
少数股东损益		274,796.49	(331,531.85)
五、 净利润		(34,649,735.64)	(27,228,119.80)
加：年初未分配利润		(916,588,313.01)	(927,940,038.50)
六、 可供分配利润		(951,238,048.65)	(955,168,158.30)
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
七、 可供股东分配的利润		(951,238,048.65)	(955,168,158.30)
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
八、 未分配利润		(951,238,048.65)	(955,168,158.30)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司			
合并现金流量表（未经审计）			
2004年1-6月			
			金额单位：人民币元
项 目	附注		2004年1-6月
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			459,079,533.74
其中：收到的租金			29,111,451.41
收到的税费返还			558,728.25
收到的其他与经营活动有关的现金	五.28		153,678,758.34
现金流入小计			613,317,020.33
购买商品、接受劳务支付的现金			314,359,152.28
支付给职工以及为职工支付的现金			42,259,396.92
支付的各项税费			31,412,613.54
支付的其他与经营活动有关的现金	五.29		163,347,075.81
现金流出小计			551,378,238.66
经营活动产生的现金流量净额			61,938,781.67
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			20,000,000.00
其中：出售子公司所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			110,000.00
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			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计			20,110,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额			1,918,343.46
投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计			1,918,343.46
投资活动产生的现金流量净额			18,191,656.54
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			195,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			248,267.02
现金流入小计			195,848,267.02
偿还债务所支付的现金			221,652,804.79
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			21,137,021.06
支付的其他与筹资活动有关的现金			301,504.50
现金流出小计			243,091,330.35
筹资活动产生的现金流量净额			(47,243,063.33)
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			32,887,374.88

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并现金流量表（补充资料）（未经审计）

2004 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	2004 年 1-6 月
1、 将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(34,649,735.64)
加：少数股东损益	274,796.49
计提的资产减值准备	
固定资产折旧	8,868,354.72
无形资产摊销	882,760.76
长期待摊费用摊销	1,523,734.25
待摊费用的减少	3,131,858.80
其他货币资金减少	45,132,829.05
预提费用的增加	(37,295,281.82)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	
固定资产报废损失	
财务费用	20,591,894.45
投资损失	(5,835,321.98)
存货的减少	84,285,037.73
递延税款贷项	
经营性应收项目的减少	151,155,433.13
经营性应付项目的增加	(175,955,766.65)
其他	(171,811.62)
经营活动产生的现金流量净额	61,938,781.67
2、 不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	
一年内到期的可转换债券	
融资租入固定资产	
3、 现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	208,074,481.83
减：现金的期初余额	175,187,106.95
现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	32,887,374.88

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表(母公司)（未经审计）

2004 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

资 产 类	2003 年 12 月 31 日	2004 年 6 月 30 日
流动资产		
货币资金	109,842,355.55	131,291,670.63
短期投资	403,211.25	403,211.25
应收账款	112,271,777.14	32,315,608.79
其他应收款	747,197,274.73	724,725,028.11
预付帐款		17,900,911.88
存 货	1,139,245,095.68	1,063,646,573.93
待摊费用	8,383,089.63	5,494,967.13
流动资产合计	2,117,342,803.98	1,975,777,971.72
长期投资		
长期股权投资	312,459,854.02	262,682,236.82
长期债权投资	-	
长期投资合计	312,459,854.02	262,682,236.82
固定资产		
固定资产原值	116,357,397.49	116,813,830.95
减：累计折旧	39,142,006.80	40,852,102.34
固定资产净值	77,215,390.69	75,961,728.61
减：固定资产减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	75,814,899.69	74,561,237.61
在建工程	38,256,853.49	38,256,853.49
固定资产合计	114,071,753.18	112,818,091.10
无形资产及其他资产		
无形资产	-	
长期待摊费用	1,655,175.22	1,655,175.22
无形资产及其他资产合计	1,655,175.22	1,655,175.22
递延税项		
递延税款借项	-	
资产总计	2,545,529,586.40	2,352,933,474.86

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）（母公司）（未经审计）

2004 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	2003 年 12 月 31 日	2004 年 6 月 30 日
流动负债		
短期借款	594,198,350.00	581,298,350.00
应付票据	-	-
应付账款	4,245,900.60	3,686,174.86
预收账款	162,556,117.42	92,111,578.43
应付工资	30,000.00	35,000.00
应付福利费	9,943,483.15	9,634,931.65
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	5,074,466.52	1,367,228.82
其他未交款	12,396.94	2,565.06
其他应付款	393,193,301.29	359,244,463.50
预提费用	70,238,402.68	34,165,750.38
一内到期的长期负债	-	-
流动负债合计	1,378,256,418.60	1,220,310,042.70
长期负债		
长期借款	-	-
长期负债合计	-	-
递延税项		
递延税项贷项	-	-
负债合计	1,378,256,418.60	1,220,310,042.70
股东权益		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
减：已归还投资	-	-
股本净额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	113,936,295.79	113,936,295.79
其中：法定公益金	113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润	(914,981,003.92)	(949,630,739.56)
股东权益合计	1,167,273,167.80	1,132,623,432.16
负债及股东权益总计	2,545,529,586.40	2,352,933,474.86

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

利润表(母公司)（未经审计）

2004 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
一、主营业务收入	117,945,451.54	103,453,134.83
减：主营业务成本	102,810,475.36	66,222,839.46
主营业务税金及附加	6,001,868.13	5,263,289.35
二、主营业务利润	9,133,108.05	31,967,006.02
加：其他业务利润	189.60	7,299.60
减：营业费用	725,686.00	1,083,819.99
管理费用	19,136,143.59	30,761,052.21
财务费用	18,164,127.91	21,241,679.71
三、营业利润	(28,892,659.85)	(21,112,246.29)
加：投资收益	275,134.93	-6,197,739.42
补贴收入		
营业外收入	77,637.16	88,156.52
减：营业外支出	6,109,847.88	6,290.61
四、利润总额	(34,649,735.64)	(27,228,119.80)
减：所得税		
五、净利润	(34,649,735.64)	(27,228,119.80)
加：年初未分配利润	(914,981,003.92)	(917,404,644.33)
其他转入		
六、可供分配利润	(949,630,739.56)	(944,632,764.13)
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
七、可供股东分配的利润	(949,630,739.56)	(944,632,764.13)
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
八、未分配利润	(949,630,739.56)	(944,632,764.13)
补充资料		
项 目		
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表(母公司)（未经审计）

2004 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	2004 年 1-6 月
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	123,473,107.47
其中：收到的税费返还	16,172,007.83
收到的其他与经营活动有关的现金	84,588,578.08
现金流入小计	208,061,685.55
购买商品、接受劳务支付的现金	52,940,092.01
支付给职工以及为职工支付的现金	10,437,803.24
支付的各项税费	9,598,622.59
支付的其他与经营活动有关的现金	58,092,020.20
现金流出小计	131,068,538.04
经营活动产生的现金流量净额	76,993,147.51
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	20,000,000.00
其中：出售子公司所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	
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	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	456,433.46
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	456,433.46
投资活动产生的现金流量净额	19,543,566.54
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资所收到的现金	
借款所收到的现金	172,100,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	172,100,000.00
偿还债务所支付的现金	185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	18,455,116.85
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	203,455,116.85
筹资活动产生的现金流量净额	(31,355,116.85)
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	65,181,597.20

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
现金流量表(母公司)（补充资料）(未经审计)
2004 年 1-6 月

金额单位：人民币元

项 目	2004 年 1-6 月
一、 不涉及现金收支的投资和筹资活动	
以固定资产偿还债务	
以投资偿还债务	
以固定资产进行投资	
存货偿还债务	
将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(34,649,735.64)
加：少数股东损益	
计提的资产减值准备或转销的坏帐	
固定资产折旧	1,710,089.45
无形资产摊销	
二、 长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少（减：增加）	2,888,122.50
其他货币资金减少	43,732,182.12
预提费用的增加（减：减少）	(36,072,656.30)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	18,536,544.32
投资损失（减：收益）	(274,974.00)
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	75,598,521.75
经营性应收项目的减少（减：增加）	103,736,701.51
经营性应付项目的增加（减：减少）	(98,211,648.20)
其他	
三、 经营活动产生的现金流量净额	76,993,147.51
现金及现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	107,081,988.59
减：现金的期初余额	41,900,391.39
现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	65,181,597.20

资产减值准备明细表

2004年6月30日（未经审计）

资产负债表附表1

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
一、坏账准备合计		222,962,390.75			222,962,390.75
其中：应收账款	五.3	4,509,468.92			4,509,468.92
其他应收款	五.4	218,452,921.83			218,452,921.83
二、短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债券投资					
三、存货跌价准备 合计		577,758,063.03			577,758,063.03
其中：库存商品	五.6	832,946.52			832,946.52
开发成本	五.6	528,409,270.00			528,409,270.00
开发产品	五.6	18,400,846.51			18,400,846.51
出租开发产品	五.6	30,115,000.00			30,115,000.00
四、长期投资减值准备合计		411,601,074.97			411,601,074.97
其中：长期股权投资	五.8	216,852,011.01			216,852,011.01
长期债权投资	五.8	194,749,063.96			194,749,063.96
五、固定资产减值准备合计		1,444,668.90			1,444,668.90
其中：房屋及建筑物	五.9	1,312,940.94			1,312,940.94
运输设备	五.9	48,134.41			48,134.41
机器设备	五.9	67,587.58			67,587.58
电子及其他设备	五.9	16,005.97			16,005.97
六、无形资产减值准备合计		4,170,147.33			4,170,147.33
其中：土地使用权	五.11	4,170,147.33			4,170,147.33
七、在建工程减值准备					
八、委托贷款减值准备					
合 计		1,217,936,344.98			1,217,936,344.98

股 东 权 益 增 减 变 动 表

2004年中期 （未经审计）

资产负债表附表2

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2004年6月30日	2003年12月31日
一、股本：			
期初余额		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
本期增加数			
其中：资本公积转入			
盈余公积转入			
利润分配转入			
新增股本			
本期减少数			
期末余额		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
二、资本公积：			
期初余额		956,657,875.93	955,431,361.71
本期增加数			1,226,514.22
其中：股本溢价			
接受捐赠非现金资产准备			
接受现金捐赠			
股权投资准备			1,226,514.22
外币资本折算差额			
其他资本公积			
本期减少数			
其中：转增股本			
期末余额		956,657,875.93	956,657,875.93
三、法定和任意盈余公积：			
期初余额		3,316,260.76	3,316,260.76
本期增加数			
其中：从净利润中提取数			
其中：法定盈余公积			
任意盈余公积			
储备基金			
企业发展基金			
法定公益金转入数			
本期减少数			
其中：弥补亏损			
转增股本			
分派现金股利或利润			
分派股票股利			
期末余额		3,316,260.76	3,316,260.76
其中：法定盈余公积		3,316,260.76	3,316,260.76
企业发展基金			
四、法定公益金：			
期初余额		115,594,426.18	115,594,426.18
其中：从净利润中提取数			
本年减少数			
其中：集体福利支出			
期末余额		115,594,426.18	115,594,426.18
五、未分配利润：			
期初未分配利润		(916,588,313.01)	(927,940,038.50)
本期净利润		(34,649,735.64)	1,135,1725.49
期末未分配利润		(951,238,048.65)	(916,588,313.01)

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2004年中期（未经审计）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

报告期利润	净资产收益率		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标：				
主营业务利润	3.00%	2.950%	0.033	0.033
营业利润	-3.11%	-3.06%	-0.034	-0.034
净利润	-3.14%	-3.09%	-0.034	-0.034
扣除非经常性损益后的净利润	-2.59%	-2.55%	-0.283	-0.283

二、计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

P

ROE=-----

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

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为当期发行新股或债转股等新增净资产；

E_j为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产下一月份至报告期期末的

月份数；M_j为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

P

EPS=-----

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

其中：P为报告期利润；S₀为期初股份总数；S₁为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀为报告期月份数；

M_i为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经营性损益扣除项目包括补贴收入30,000.00元、营业外收入241,021.60元、营业外支出6,259,559.20元，合计（5,988,537.60）元。

(5) 扣除非经常性损益后的净利润为（28,661,198.04）元

一、 公司基本情况

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)系于一九九三年七月经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)724号文批准,在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于一九九三年九月十五日及一九九四年一月十日在深圳证券交易所挂牌交易,一九九四年八月三十一日,本公司发行的B股作为一级有保荐ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股,其中:A股891,660,000股,B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照号为“深司字N23387”,注册资本为1,011,660,000.00元。

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

二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、 会计制度

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

2、 会计年度

会计年度为公历1月1日至12月31日。

3、 记账本位币

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

4、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础,资产在取得时以实际成本为计价原则。

5、 外币业务核算方法

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

6、 外币会计报表的折算方法

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

资产负债表:

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

利润及利润分配表:

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

7、 现金等价物的确定标准

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

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

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

9、 坏账核算方法

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

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

10、 存货的核算方法

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

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

房的建设，在商品房完工时，则对非经营性配套设施的建设成本进行预提。

出租开发产品的摊销以出租开发产品的帐面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

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

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

于成本的差额计提存货跌价准备。

11、 长期股权投资核算方法

长期股权投资

长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

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

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

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

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

股权投资差额

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

长期债权投资

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

长期投资减值准备

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

12、 固定资产计价及其折旧方法

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

固定资产按实际成本计价。

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

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

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

13、 在建工程

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

14、 借款费用的会计处理方法：

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

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

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

(2) 暂停资本化

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

(3) 停止资本化

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

15、 无形资产计价和摊销方法

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

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

产减值准备。

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

16、 长期待摊费用核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；

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

17、 收入确认原则

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

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

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

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

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

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

18、 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

19、 合并会计报表的编制方法

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

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

法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。

20、 会计政策变更

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

三、 税 项

本公司适用的主要税种和税率

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

* 企业所得税税率如下：

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

四、 子公司及合营企业

1、 纳入合并报表范围的子公司情况

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例	
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	广州	¥ 20,000,000	房地产开发、水电、 空调、安装、建筑设计	¥ 20,000,000	--	100%	--
深圳市深房集团宝 安开发有限公司	深圳	¥ 20,000,000	房地产开发及 商品房销售	¥ 19,000,000	¥ 1,000,000	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	深圳	¥ 10,000,000	国内商业物资供销	¥ 9,500,000	¥ 500,000	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	深圳	¥ 7,250,000	物业管理服务	¥ 6,887,500	¥ 362,500	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	¥ 5,000,000	经营钢材、建材、装饰 及机电设备的保税业务	¥ 4,750,000	¥ 250,000	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	深圳	¥ 10,000,000	投资、管理、兴办 实业、国内商业	¥ 9,000,000	¥ 1,000,000	90%	10%

深圳市竹园通小汽车出租有限公司	深圳	¥ 10,290,000	小汽车出租	¥ 11,809,500	--	100%	--
深圳圳通工程有限公司	深圳	¥ 10,000,000	安装、维修	¥ 7,300,000	¥ 2,700,000	73%	27%
深圳深房停车场有限公司	深圳	¥ 42,500,000	建设经营停车场	¥ 29,750,000	¥ 12,750,000	70%	30%
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	¥ 30,000,000	酒店服务	¥ 20,430,000	¥ 9,570,000	68.1%	31.9%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	¥ 8,000,000	建设监理服务	¥ 6,000,000	--	75%	--
深圳市数码港投资有限公司	深圳	¥ 20,000,000	投资兴办实业、信息技术咨询	¥ 14,000,000	--	70%	--
新峰企业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资、管理、咨询	HKD 1,000,000	--	100%	--
新峰置业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资控股	HKD 820,000	--	82%	--
美国长城地产有限公司	美国	USD500,000	房地产开发	USD350,000	--	70%	--
启禄有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资控股	HKD 200,000	HKD 1,000,000	20%	80%
依烈有限公司	香港	HKD 10,000	集团公司融资	--	HKD 10,000	--	100%
启怡发展有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资兴办实业	--	¥ 744,171	--	100%
柏伟置业有限公司	香港	HKD 10,000	物业投资	--	HKD 8,000	--	80%
新峰投资有限公司	香港	HKD 1,000,000	物业投资	--	HKD 550,000	--	55%
新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司	武汉	US\$4,000,000	房地产经营开发租赁	--	US\$4,000,000	--	55%
沈阳同新房产开发有限公司	沈阳	HKD 40,000,000	房地产开发	--	HKD 37,250,000	--	93.1%
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	广州	HKD 39,800,000	建造经营商品房	--	HKD 39,800,000	--	100%
华林有限公司	香港	HKD 10,000	投资控股	--	HKD 10,000	--	82%
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	US\$6,000,000	厂房建设、销售、出租	--	US\$6,000,000	--	82%
深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心	深圳	¥ 500,000.00	资讯服务	--	¥ 500,000.00	--	100%
深圳市数码港信息技术培训中心	深圳	¥ 600,000.00	人才培训	--	¥ 600,000.00	--	100%
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	US\$10,000,000.00	房地产经营	55,483,888.90	21,228,000.00	75%	25%
深圳市数码港通信有限公司	深圳	¥ 2,000,000.00	网络、计算机产品开发销售	--	1,800,000.00	--	90%

2、未合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例		未合并原因
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例	
深圳市房地产综合服务公司	深圳	¥ 13,710,000.00	建筑材料、日用百货等	5,958,305.26	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房实业发展公司	深圳	¥ 3,000,000.00	物业管理、投资兴办各种经济实体	4,500,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市特发房产建筑装修公司	深圳	¥ 2,210,000.00	建筑、装修	6,542,164.49	--	100%	--	停业待清算
深圳市联华企业有限公司	深圳	¥ 10,000,000.00	机械机电设备安装工程	10,000,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	¥ 30,000,000.00	房地产开发及商品房销售、楼宇租赁管理	30,000,000.00	--	100%	--	停业待清算
北京深房物业管理有限责任公司	北京	¥ 500,000.00	物业管理服务	500,000.00	--	100%	--	停业待清算
澳洲柏克顿有限公司	澳大利亚	US\$200,000.00	房地产开发	906,630.00	--	60%	--	停业待清算
百立有限公司	香港	HKD 500,000.00	分包承建及买卖建材	201,100.00	--	100%	--	停业待清算

加拿大长城（温哥华）有限公司	加拿大	JOD 1,000.00	房地产开发	4,526.25	--	75%	--	停业待清算
深圳市深房建筑装饰材料公司	深圳	¥ 2,680,000.00	建筑材料、百货	2,680,000.00	--	100%	--	停业待清算
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	广东封开	US\$8,000,000.00	生产经营水泥及制品	--	121,265,000.00	--	90%	*
DERGETTA CO.,LTD	香港	HKD 10,000.00		--	7,429.80	--	70%	停业待清算
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	¥ 20,000,000.00	投资兴办与机电有关项目	2,965,985.64	--	95%	5%	停业待清算

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

*广东省封开县联峰水泥制造有限公司，因持续经营能力存在重大不确定性且本公司准备转让其股权，本公司自 1998 年度起未合并其报表。

3、合营企业情况：

公司名称	注册地	经营范围	初始投资金额	投资比例
深圳竹园企业有限公司	深圳	住宿、饮食、娱乐等	70,153,339.19	合作
深圳市沙头角南天商场	深圳	商品销售	2,500,000.00	50.00%
深圳润华汽车贸易公司	深圳	汽车贸易	2,000,000.00	50.00%
罗浮山矿泉水饮料公司	惠州	饮料	9,969,206.09	合作
罗浮山旅游开发公司	惠州	旅游	9,600,000.00	合作
封开杏花宾馆	广东封开	旅游	9,455,465.38	合作
昆山调峰电力有限公司	江苏	发电	29,510,979.87	50.00%
江门新江房地产有限公司	广东江门	房地产开发	9,494,754.18	合作
西安新峰物业商贸有限公司	西安	房地产开发	25,473,600.00	合作
哈尔滨建峰科技发展公司	哈尔滨	科技开发	18,799,905.25	合作

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

五、计报表主要项目注释

1、货币资金

种 类	2003.12.31			2004.6.30		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现 金						
RMB	845,223.20		845,223.20	2,959,975.70		2,959,975.70
HKD	596,860.30	1.0614	633,539.41	105,119.20	1.0614	111,579.34
USD	2,100.00	8.2781	17,384.01	2,100.00	8.2781	17,384.01
现金小计			1,496,146.62			3,088,939.05
银行存款						
RMB	160,382,638.3		160,382,638.3			
	0		0	190,544,426.03		190,544,426.03
HKD	10,101,790.06	1.0614	10,722,166.65	11,244,727.25	1.0614	11,935,153.58
USD	179,164.36	8.2781	1,482,727.57	138,493.71	8.2781	1,146,220.24

CAD	135,740.67	6.3684	864,450.88	175,949.95	6.3684	1,120,519.66
AUD	38,619.65	6.1880	238,976.93	38,659.46	6.1880	239,223.27
银行存款小计			173,690,960.33			204,985,542.78
其他货币资金						
RMB	46,531,498.31		46,531,498.31	2,365,594.36		2,365,594.36
HKD	16,095,219.60	1.0614	17,083,466.08	15,184,229.30	1.0614	16,116,540.98
USD	2,900,000.00	8.2781	24,006,490.00	2,900,000.00	8.2781	24,006,490.00
其他货币资金小计			87,621,454.39			42,488,625.34
合 计			262,808,561.34			250,563,107.17

2、 短期投资

项目	2003.12.31		2004.06.30	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
：股票投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
债券投资	3,100.00	--	3,100.00	--
其中：国债投资	--	--	--	--
其他债券投资	3,100.00	--	3,100.00	--
合计	1,704,714.79	--	1,704,714.79	--

* 股票投资 2004 年 6 月 30 日的市值为人民币 3,042,765.21 元。

3、 应收账款

账龄	2003.12.31			2004.06.30		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	136,176,892.41	75.31	994,311.85	55,557,736.26	58.24	694,311.85
1-2 年	12,811,836.70	7.09	91,196.77	8,125,103.05	8.52	271,196.77
2-3 年	2,323,871.14	1.29	153,751.68	1,502,385.33	1.58	173,751.68
3 年以上	29,511,084.65	16.31	3,270,208.62	30,203,458.33	31.66	3,370,208.62
合计	180,823,684.90	100	4,509,468.92	95,388,682.97	100	4,509,468.92

应收账款本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。本期应收账款余额比上期减少 47.25%，主要是收到售楼银行按揭款和销售货款。

4、 其他应收款

账龄	2003.12.31			2004.06.30		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	39,787,950.19	12.06	821,575.93	29,850,064.24	9.84	813,360.17

1-2 年	23,766,422.33	7.21	21,628,604.31	17,528,758.10	5.78	19,563,331.92
2-3 年	28,537,132.27	8.65	11,346,129.11	20,251,760.94	6.68	11,573,051.69
3 年以上	237,700,830.97	72.08	184,656,612.48	235,641,115.61	77.70	186,503,178.05
合计	329,792,335.76	100	218,452,921.83	303,271,698.89	100	218,452,921.83

其他应收款本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

5、 预付账款

账龄	2003.12.31		2004.10.30	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	14,482,009.07	96.98	27,145,872.57	97.82
1-2 年	162,880.00	1.09	159,980.48	0.58
2-3 年	7,500.00	0.05	160,000.00	0.58
3 年以上	280,328.79	1.88	283,637.62	1.02
合计	14,932,717.86	100	27,749,490.67	100

预付帐款账龄为一年以上的原因：未结算。

6、 存货

项 目	2003.12.31		2004.06.30	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	1,206,638,222.82	528,409,270.00	1,127,488,568.42	528,409,270.00
开发产品	224,608,435.91	18,400,846.51	229,522,556.17	18,400,846.51
出租开发产品	638,348,293.45	30,115,000.00	632,380,017.85	30,115,000.00
库存商品	30,190,286.70	592,946.52	31,503,100.13	592,946.52
原材料	4,275,178.00	240,000.00	4,017,335.86	240,000.00
低值易耗品	259,984.04	--	193,944.10	--
工程施工	6,789,262.40	--	14,501,541.45	--
合 计	2,111,109,663.32	577,758,063.03	2,039,607,063.98	577,758,063.03

（1）存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
过期商品	832,946.52	--	--	832,946.52
沈阳新峰商业广场	71,750,000.00	--	--	71,750,000.00
怡泰中心	273,628,246.00	--	--	273,628,246.00
国兴大厦	69,907,107.00	--	--	69,907,107.00
深房广场	30,115,000.00	--	--	30,115,000.00

碧桐海苑	8,400,000.00	--	--	8,400,000.00
美国土地	104,723,917.00	--	--	104,723,917.00
华丰/华富大厦	12,093,396.00	--	--	12,093,396.00
东 乐	4,907,450.51	--	--	4,907,450.51
景庭苑	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00
合 计	577,758,063.03	--	--	577,758,063.03

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	账 面 成 本		跌价准备
				期初余额	期末余额	期末余额
美国土地				122,635,954.00	127,595,910.00	104,723,917.00
怡泰中心	1993 年 4 月		53,172.52	478,638,119.10	481,028,416.17	273,628,246.00
国兴大厦	1994 年 8 月			166,109,047.00	166,109,047.00	69,907,107.00
泥岗星湖花园三期	1994 年 5 月	2004 年 11 月	23,000.00	46,933,616.33	75,908,554.40	--
碧桐海苑	1994 年 9 月	2005 年 3 月	10,000.00	34,021,284.83	36,599,634.83	8,400,000.00
翠沁阁	2000 年 6 月	2004 年 1 月	12,390.00	118,593,809.17		--
汕头金叶岛五-九期别墅	2002 年 12 月	2007 年 12 月	14,000.00	93,138,652.86	95,624,818.13	--
沈阳新峰商业广场	1993 年 9 月		22,726.00	146,567,739.53	144,622,187.89	71,750,000.00
合 计				1,206,638,222.82	1,127,488,568.42	528,409,270.00

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	账面成本			跌价准备
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
日明、日丽阁	2000 年 11 月	1,563,646.51		489,491.49	1,074,155.02
日升、日辉阁	2003 年 6 月	1,761,063.33	183,706.00	453,309.59	1,491,459.74
华丰/华富大厦	2000 年 11 月	36,344,539.17		599,075.65	35,745,463.52
景庭苑	1999 年 5 月	18,301,321.77			18,301,321.77
东乐	1994 年 2 月	19,806,186.14		80,567.80	19,725,618.34
锦绣大厦	1994 年 5 月	26,870,967.48		256,437.20	26,614,530.28
湖滨阁	2002 年 3 月	3,260,393.48			3,260,393.48
泥岗星湖花园二期	2003 年 9 月	5,110,251.38			5,110,251.38
翠沁阁	2004 年 4 月		115,305,203.75	95,300,448.00	20,004,755.75
汕头金叶岛二期别墅	2001 年 10 月	2,474,197.50	134,671.80	2,608,869.30	0.00
汕头金叶岛首期别墅	1996 年 7 月	7,418,757.98		47000	7,371,757.98
汕头金叶岛多层公寓	1997 年 9 月	35,439,107.14	533,516.00		35,972,623.14
汕头金叶岛四期别墅	2002 年 12 月	10,534,262.15	605,787.00	4,865,572.96	6,274,476.19
汕头金叶岛三期别墅	2002 年 12 月	13,402,007.36	2,551,302.14	4,804,827.45	11,148,482.05
黄埔新邨二期	1994 年 10 月	1,881,675.29		1,514,302.75	367,372.54
北京新峰大厦	2001 年 1 月	40,440,059.23		3,380,164.24	37,059,894.99
合计		224,608,435.91	119,314,186.69	114,400,066.43	229,522,556.17

(4) 出租开发产品

项目名称	账面成本	跌价准备
------	------	------

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
湖滨新村	396,945.29		7,119.70	389,825.59	--
翠华花园	1,961,584.48		44,190.10	1,917,394.38	--
国际商业大厦	3,175,409.50		72,648.90	3,102,760.60	--
房地产大厦	16,385,013.34		36,595.70	16,348,417.64	--
金城大厦	7,697,532.81		76,309.15	7,621,223.66	--
翠田工业村	19,534,486.20		231,023.75	19,303,462.45	--
诗宁别墅	484,982.82		8,083.00	476,899.82	--
湖心大厦	195,240.12		3,254.00	191,986.12	--
文锦花园	4,825,569.14		86,010.80	4,739,558.34	--
东湖丽苑	810,082.12		9,088.90	800,993.22	--
文锦大厦	1,841,631.82		1,562.00	1,840,069.82	--
湖景大厦	15,198,076.08		99,696.50	15,098,379.58	--
兴业大厦	1,514,653.18		21,890.00	1,492,763.18	--
宝安商场	3,035,829.64		43,616.05	2,992,213.59	--
深房广场	409,902,823.29		3,300,772.00	406,602,051.29	30,115,000.00
海燕大厦	11,152,350.45		139,404.38	11,012,946.07	--
华民大厦	3,197,933.20		31,819.21	3,166,113.99	--
友谊停车场	79,260,386.49		926,318.30	78,334,068.19	--
深房广场五六楼	57,777,763.48		828,873.16	56,948,890.32	--
合计	638,348,293.45		5,968,275.60	632,380,017.85	30,115,000.00

7、待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	结存原因
预收楼款营业税及附加	8,215,041.83	116,740.70	2,992,148.68	5,339,633.85	尚未确认收入
保险费	87,456.54	25,980.63	94,722.00	18,715.17	受益期内待摊
养路费	22,575.29		8,142.00	14,433.29	受益期内待摊
押金营业税及附加	74,941.88			74,941.88	尚未确认收入
报刊费	192,504.08	5,725.76	9,556.47	188,673.37	受益期内待摊
其 他	317,226.86	58,048.70	215,690.26	159,585.30	受益期内待摊
合 计	8,909,746.48	206,495.79	3,320,259.41	5,795,982.86	

8、长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	413,428,370.34		31,578,674.32	381,849,696.02
其中：对子公司投资	71,137,068.92			71,137,068.92
对合营公司投资	212,337,042.16			212,337,042.16
对联营公司投资	7,111,808.80			7,111,808.80
其他股权投资	122,842,450.46		31,578,674.32	91,263,776.14
长期债权投资**	244,276,504.95			244,276,504.95

合计	657,704,875.29	31,578,674.32	626,126,200.97
减:长期投资减值准备***	411,601,074.97		411,601,074.97
长期投资净额	246,103,800.32	31,578,674.32	214,525,126.00

A、其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投 资 金 额			期末余额	投资比例	减值准备
		初始投资额	本期减少	累计权益调整			
深圳市新峰房产交易评估有限公司	1993.3-2013.3	5,140,000.00		-4,433,700.53	706,299.47	30.00%	--
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	5,475,954.97		-4,225,954.97	1,250,000.00	25.00%	1,076,954.64
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	5,958,305.26		-4,917,554.18	1,040,751.08	100.00%	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司	1993.10-1998.6	4,500,000.00		-1,945,470.91	2,554,529.09	100.00%	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司	1983.3-	6,542,164.49		1,637,839.14	8,180,003.63	100.00%	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00		-10,000,000.00	--	100.00%	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	30,000,000.00		-30,000,000.00	--	100.00%	--
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00		-500,000.00	--	100.00%	--
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00		-906,630.00	--	60.00%	--
百立有限公司	1987.9-	201,100.00		-201,100.00	--	100.00%	--
加拿大长城(温哥华)有限公司	1988-2000.12	4,526.25		-4,526.25	--	75.00%	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-	2,680,000.00		-2,680,000.00	--	100.00%	--
广东封开县联峰水泥制造有限公司		121,265,000.00		-61,910,644.68	59,354,355.32	90.00%	59,354,355.32
DERGETTA CO., LTD		7,429.80		--	7,429.80	70.00%	--
深圳竹园企业有限公司	1992.8-2022.8	70,153,339.19		10,973,491.15	81,126,830.34	合作	18,892,047.99
广州穗新房地产公司	1992.7-	30,859,106.01		-30,859,106.01	--	合作	--
深圳市沙头角南天商场	1986.7-2006.5	2,500,000.00		350,618.06	2,850,618.06	50.00%	--
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-	2,000,000.00		-554,574.44	1,445,425.56	50.00%	1,445,425.56
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00		--	10,500,000.00	35.00%	--
罗浮山矿泉水饮料公司		9,969,206.09			9,969,206.09		9,969,206.09
罗浮山旅游开发公司	1985.1-2002.12	9,600,000.00		--	9,600,000.00	合作	4,800,000.00
封开杏花宾馆	1990-2016	9,455,465.38		--	9,455,465.38	合作	9,455,465.38
昆山调峰电力有限公司		29,510,979.87		4,765,472.99	34,276,452.86	50.00%	--
江门新江房地产有限公司		9,494,754.18		-655,215.57	8,839,538.61	合作	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司		25,473,600.00	--	--	25,473,600.00	合作	21,823,177.57
哈尔滨建峰科技发展公司		18,799,905.26	--	--	18,799,905.26	合作	18,799,905.25
深圳赛博数码广场有限公司	2001.4-2016.4	1,800,000.00	--	-1,800,000.00	--	45.00%	--
云南鲲鹏航空服务有限公司		4,847,046.11		43,113.16	4,890,159.27	25.00%	--
东益地产有限公司		265,350.00		0.06	265,350.06	20.00%	--
广发证券公司 *		30,880,000.00	30,880,000.00	--		2.45%	--
汕头新峰大厦		69,914,656.83		-473,238.56	69,441,418.27		58,547,652.25
合计		529,204,519.69	30,880,000.00	-138,297,181.54	360,027,338.15		216,852,011.01

* 深圳市中级人民法院将我司持有的，广发证券股份有限公司 2.45% 股权，于 2004 年 3 月 23 日通过公开拍卖，被广州市格瑞实业有限公司以人民币 3,770 万元的最高价格竞得。价款用于支付我司承包“东方天虹商场的承包费及利息”。

B、股票投资

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

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

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

C 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10 年	698,674.32	4,997,357.87

** 长期债权投资

公司名称	投资成本	减值准备	账面价值
西安新峰物业商贸有限公司	9,030,922.30	--	9,030,922.30
哈尔滨建峰科技发展公司*1	76,801,904.16	56,975,108.88	19,826,795.28
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	126,302,983.47	115,368,211.84	10,934,771.63
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,071,615.23	--	1,071,615.23
东益地产有限公司	31,047,002.66	22,405,743.24	8,641,259.42
DERGETTA CO. LTD	22,077.13	--	22,077.13
合计	244,276,504.95	194,749,063.96	49,527,440.99

*** 长期投资减值准备

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

9、定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 值				
房屋建筑物	361,483,826.47	990,000.00	774,515.09	361,699,311.38
运输工具	20,554,241.55	411,808.00	88,865.25	20,877,184.30

机器设备	56,978,466.29	7,730.00		56,986,196.29
电子设备及其他	53,037,401.08	328,643.46		53,366,044.54
合 计	492,053,935.39	1,738,181.46	863,380.34	492,928,736.51
累计折旧				
房屋建筑物	143,295,482.55	8,560,329.88	226,003.95	151,629,808.48
运输工具	15,648,363.43	543,677.99	215,382.47	15,976,658.95
机器设备	17,571,645.23	532,253.20		18,103,898.43
电子设备及其他	23,683,319.29	659,104.22		24,342,423.51
合 计	200,198,810.50	10,295,365.29	441,386.42	210,052,789.37
净 值	291,855,124.89			282,875,947.14
减：固定资产 减值准备*	1,444,668.90			1,444,668.90
净 额	290,410,455.99			281,431,278.24

***固定资产减值准备**

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

10、 在建工程

工程名称	预算数 (万元)	期初余额	本 期 增加额	本期转入 固定资产	其 他 减少额	期末余额	资金 来源	工程投入占 预算比例
竹园公寓	2840	38,256,853.49	--	--	--	38,256,853.49	自筹	已超支
客房装修 工程			211,970.00			211,970.00	自筹	
减:减值准备		--				--		
净 额		38,256,853.49	211,970.00			38,468,823.49		

11、 无形资产

类 别	取得 方式	原值	期初余额	本期增加额	本期 转出	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊 销年限
汕头金叶岛 土地使用权	购置	63,052,791.06	60,754,437.12		--	506,286.98	2,804,640.92	60,248,150.14	60 年
出租小汽车 营运牌照	购置	4,600,000.00	592,563.00	--	--	356,400.00	4,363,837.00	236,163.00	4 年
软件	购置	200,582.60	114,952.94	--	--	20060.76	105,690.42	94,892.18	2 年
合 计			61,461,953.06		--	882,747.74	7,274,168.34	60,579,205.32	
减:减值准备 *			4,170,147.33					4,170,147.33	
净 额			57,291,805.73					56,409,057.99	

*** 无形资产减值准备**

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

12、 短期借款

借款条件 及币种	月利率	2003.12.31		2004.06.30	
		原币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：					
人民币	3.78‰-6.3‰	396,920,060.00	396,920,060.00	430,880,060.00	430,880,060.00
美 元	2.8125‰	2,900,000.00	24,006,490.00	2,900,000.00	24,006,490.00
港 币	4.425‰	137,000,000.00	145,411,800.00	13,700,000.00	145,411,800.00
保证借款：					
人民币	3.85‰-4.8675‰	101,881,693.81	101,881,693.81	40,840,000.00	40,840,000.00
英 镑	3.53‰	121,267.20	1,002,273.41		
合计			669,222,317.22		641,138,350.00

其中：已逾期的借款

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

13、 应交税金

税 种	2003.12.31	2004.06.30
增值税	(318,510.93)	-1,584,916.54
营业税金及附加	5,795,532.77	1,203,092.49
企业所得税	(2,411,982.62)	-3,686,598.45
个人所得税	236,495.29	336,687.88
房产税	515,406.73	842,158.30
其 他	194,546.49	9,079.98
合 计	4,011,487.73	-2,880,496.34

14、 预提费用

项 目	2003.12.31	2004.106.30
诉讼及仲裁损失	53,391,450.72	18,917,835.83
工程配套款	30,913,703.4	27,166,680.81
	3	
利 息	1,665,884.93	559,983.30

水电费	1,356,569.42	980,641.09
土地使用费	544,445.34	
其 他	689,841.27	4,098,739.42
合 计	<u>88,561,895.11</u>	<u>51,723,880.45</u>

15、 长期借款

借款条件 及币种	月利率‰	借款 期限	2003.12.31		2004.06.30	
			原 币	折人民币	原 币	折人民币
抵押借款：						
人民币	5.2613	2003.1.15-2006.1.05	20,000,000.00	20,000,000.00	14,000,000.00	14,000,000.00
人民币	5.2813	2003.1.07-2005.1.06	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
合计				35,000,000.00		29,000,000.00

16、 长期应付款

债权人	币种	原币	折人民币
Autoncourt Co.,Ltd	港币	8,122,500.00	8,621,221.50
Heykar Investment Ltd	港币	4,021,250.00	4,268,154.75
物业管理维修基金	人民币	5,721,283.58	<u>5,721,283.58</u>
合 计			<u>18,610,659.83</u>

17、 股 本

项 目	期初余额	本期增（减）变动						
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他	小计	期末余额
一、尚未流通股份								
发起人股份	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
其中：国家股	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
尚未流通股份合计	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
二、已流通股份								
境内上市的 人民币普通股	147,840,000.00	--	--	--	--	--	--	147,840,000.00
境内上市的外资股	120,000,000.00	--	--	--	--	--	--	120,000,000.00
已流通股份合计	267,840,000.00	--	--	--	--	--	--	267,840,000.00
三、股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00

18、 资本公积

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

19、 盈余公积

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

20、 未分配利润

	2003.12.31	2004.06.30
净利润	11,351,725.49	(34,649,735.64)
加：期初未分配利润	(927,940,038.50)	(916,588,313.01)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取公益金	--	--
提取任意盈余公积金	--	--
分配股利	--	--
期末余额	(916,588,313.01)	(951,238,048.65)

21、 主营业务收入及成本

分行业信息

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
房地产开发	124,016,192.48	110,455,292.16	110,012,736.74	71,448,624.02	14,003,455.74	39,006,668.14
房屋租赁收入	22,060,298.16	23,551,572.99	10,391,908.00	13,597,510.84	11,668,390.16	9,954,062.15
建筑施工安装	36,904,235.70	27,501,113.96	34,015,298.29	24,026,214.74	2,888,937.41	3,474,899.22
物业管理	40,704,781.46	39,580,119.80	34,140,633.20	28,670,699.43	6,564,148.26	10,909,420.37

旅游酒店 餐饮服务	6,903,453.25	5,400,504.78	6,525,275.19	6,451,347.36	378,178.06	(1,050,842.58)
商品流通	158,545,840.47	197,093,693.52	152,959,484.92	189,920,665.60	5,586,355.55	7,173,027.92
其 他	4,541,279.51	5,049,262.91	856,704.11	1,342,953.06	3,684,575.40	3,706,309.85
合 计	393,676,081.03	408,631,560.12	348,902,040.45	335,458,015.05	44,774,040.58	73,173,545.07

本期收入前五位客户销售额合计 4,936.5 万元，占全部收入的 12.54%。前五位客户销售额如下：1、增城华宾化工有限公司法院 1,428 万元，2、香港得利（国际）有限公司 1,174.8 万元，3、东莞章佳化工有限公司 946 万元，4、DIGITAL SEMICONDUCTOR CO LTD 777.7 万元，5、东莞友邦化工有限公司 610 万元。

22、其业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
房租及水电管理费	10,225,877.28	8,161,967.00	3,828,397.09	432,018.50	6,397,480.19	7,729,948.50
承包费	1,396,964.00				1,396,964.00	
其 他	1,296,349.76	150,893,345.03	681,037.38	146,054,207.23	615,312.38	4,839,137.80
合 计	12,919,191.04	159,055,312.03	4,509,434.47	146,486,225.73	8,409,756.57	12,569,086.30

22、财务费用

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
利息支出	20,728,187.32	27,905,623.55
减：利息收入	2,576,053.17	2,471,394.94
汇兑损失	153,482.97	152,317.51
减：汇兑收益	39,789.83	20,047.06
其 他	76,709.06	97,620.17
合 计	18,342,536.35	25,664,119.23

本期财务费用较上期减少 28.53%，其主要原因系本期较上期的借款占用资金金额和时间减少及借款利率降低所致。

23、投资收益

项 目	2004年1-6月	2003年1-6月
股票投资收益		
债权投资收益		
联营或合营企业分配来的利润		2,229,188.52
年末调整的被投资公司权益净增减的金额		
股权投资差额摊销	(698,674.32)	(698,674.32)

股权投资转让收益*	6,820,000.00	
计提长期投资减值准备		
其他投资收益	72,556.04	1,061,615.28
合 计	<u>6,193,881.72</u>	<u>2,592,129.48</u>

* 深圳市中级人民法院将我司持有的，广发证券股份有限公司 2.45% 股权，于 2004 年 3 月 23 日通过公开拍卖，被广州市格瑞实业有限公司以人民币 3,770 万元的最高价格竞得，账面成本 3,088 万，结转投资收益 682 万元。价款用于支付我司承包“东方天虹商场的承包费及利息”。

25、 补贴收入

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
建企业网页政府补贴	300,000.00	--

26、 营业外收入

项目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
违约金收入		
罚款收入	44,039.06	47,108.52
处置固定资产净收益	300.00	65,950.00
其他	196,682.54	54,860.50
合计	<u>241,021.60</u>	<u>167,919.02</u>

27、 营业外支出

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
违约金及罚款支出	5,214.80	238,696.75
诉讼仲裁赔偿损失	6,108,031.08	
捐赠支出	20,000.00	20,000.00
其 他	126,313.32	113,854.49
合 计	<u>6,259,559.20</u>	<u>372,551.24</u>

28、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004 年 1-6 月
其他货币资金变现	45,132,829.05
关联公司往来	64,274,849.05
保证金	788,100.00
利息收入	1,132,268.03

代收水电费及押金	29,016,071.29
维修基金	1,667,472.54
其 他	11,667,168.38
合 计	153,678,758.34

29、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004 年 1-6 月
保证金	776,100.00
关联公司往来	83,279,718.47
维修费	1,595,830.63
业务招待费	3,437,753.69
办公费	1,309,819.33
广告费、代理费	807,368.70
差旅费	1,218,858.90
审计费及咨询费	1,072,428.60
运输费	964,917.03
租 金	645,967.20
水电费	32,790,128.55
其 他	35,448,184.71
合 计	163,347,075.81

30、 现金和现金等价物调节表

项 目	2003.12.31	2004.06.30
货币资金余额（附注五.1）	262,808,561.34	250,563,107.17
减：其他货币资金	87,621,454.39	42,488,625.34
现金及现金等价物	175,187,106.95	208,074,481.83

六、 关联方关系及其交易

1、 关联方关系

存在控制关系的关联方

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

关联方名称	经济性质 或类型	法 定 代表人	注册 地址	与本公 司关系	主营 业务
深圳市建设投资控股有限公司	全民所有制	张宜均	深圳	母公司	*

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

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

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

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

存在控制关系的关联方所持股份及其变化

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

不存在控制关系的关联方关系的性质

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

2、交 易

工程施工

关联方名称	2004 年 1-6 月
	金额
深圳市荣华机电工程有限公司	578,343.00

定价政策：工程招标定价。

2、关联债权债务往来

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
竹园企业公司	合营企业	632,760.00	10,589,601.24		30,548,643.53
荣华机电公司	联营公司		475,223.46		
联华企业公司	未合并子公司	0.00	20,518,031.23		
综合服务公司	未合并子公司	20,566.00	901,956.22		
百立有限公司	未合并子公司	0.00	11,072,100.19		
澳洲柏克顿分公司	未合并子公司	0.00	12,559,290.58		
特发建筑装修公司	未合并子公司				598,012.16
深房龙岗公司	未合并子公司	0.00	44,398,486.86		
新峰交易评估有限公司	联营公司		4,324,541.78		728,760.69
八方通铁路公司	联营公司	0.00	7,123,115.50		
深圳赛博数码广场有限公司	联营公司	0.00	889,143.74		
罗浮山矿泉水公司	合营企业	0.00	10,465,168.81		
润华汽车公司	合营企业	0.00	3,072,764.42		
深圳市深房建筑装饰材料公司	未合并子公司	0.00	7,907,306.71		
昆山调峰电力有限公司	合营企业		4,454,170.32		
封开联峰水泥公司	未合并子公司	233,257.80	7,176,754.58		
哈尔滨海燕酒店	合营企业	0.00	747,800.00		
西安新峰公司	合营企业	2,617,496.59	15,001,626.59		
加拿大公司	未合并子公司	0.00	89,035,748.07		
建设投资控股公司	控股股东				188,731,254.00
建设集团财务公司	控股股东的子公司	70,058,635.69	9,184,953.93	70,000,000.00	100,000,000.00
合计		73,562,716.08	259,897,784.23	70,000,000.00	320,606,670.38

七、或有事项

(一) 未决诉讼、仲裁

1、1997年3月21日,本公司与保兴房地产开发(深圳)有限公司(以下简称保兴公司)签订一份《国兴大厦股权转让合同书》,根据合同规定,本公司将所持有的国兴大厦项目68%的权益以人民币14,500万元价款转让给保兴公司,且原本公司欠付工程款1,500万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付4,500万元后,尚欠10,000万元权益转让款及1,500万元工程款未支付给本公司,本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院“(2001)粤高法经一初字第7号”民事判决书于2002年9月28日判决:保兴公司须支付尚欠本公司的转让款98,948,060.00元人民币及利息。2003年,此案经二审审理判决维持原判。截止期末,案件尚在执行过程中。依据谨慎性原则,本公司对上述交易未确认收入,截至2004年6月30日止,本公司帐面存货中仍包含上述房产计166,109,047.00元,但相关房产产权已登记至保兴公司名下,本公司为此已计提69,907,107.00元损失准备。

2、1993年6月26日,本公司与原哈尔滨建筑工程学院(现已并入哈尔滨工业大学)签订了一份《全面合作合同书》,但至1995年9月原哈尔滨建筑工程学院将本公司提供的人民币22,120,500.00元挪作他用,至今未能归还,本公司遂向哈尔滨工业大学提起诉讼,哈尔滨市中级人民法院已于2002年12月16日受理此案。同时(1993年6月26日),本公司的全资子公司香港新峰企业有限公司与哈尔滨建筑大学科技开发总公司(现为哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司)共同签订《哈尔滨建峰科技发展有限公司合同书》,本公司及香港新峰企业有限公司共为此投资本金55,960,000.00元,1996年5月15日,香港新峰企业有限公司又与哈尔滨建筑大学科技开发总公司签订了一份《承包经营合同》,约定由哈尔滨建筑大学科技开发总公司单方承包经营,承包期十三年,并按期向香港新峰企业有限公司交纳承包金,最终目标是“还清本公司的全部投资本金及利息”,原哈尔滨建筑大学(现已并入哈尔滨工业大学)为此提供了担保。但原哈尔滨建筑大学科技开发总公司及原哈尔滨建筑大学从未向香港新峰企业有限公司交纳过承包金。香港新峰企业有限公司遂向哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司、哈尔滨工业大学提起诉讼,黑龙江省高级人民法院已于2003年1月21日受理此案。截至期末,此两案正在审理中。本公司账面长期股权投资余额为18,799,905.25元,已全额计提减值准备,账面长期债权投资余额为76,801,904.16元,本公司已计提减值准备56,975,108.88元。

3、西安项目诉讼情况:西安新峰物业商贸有限公司(以下简称西安新峰公司)是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业,其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%,西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%,主营业务是房地产开发,开发项目为西安商贸大厦。项目于1995年11月28日开工,由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧,迫使项目在1996年停工,1997年西安市政府决定将西安新峰公司投资项目收回,调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司(以下简称商贸旅游公司)。但双方对于投资补偿款发生诉讼,经陕西省高级人民法院“(2000)陕经一初字第25号”判决书于2001年12月19日判决:(1)商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3,662万元及其利息(利息自1998年9月14日起至判决履行之日止,利率按中国人民银行规定的同期贷款利率执行),逾期履行时,加倍支付迟延履行期间的债务利息;(2)西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。现案件尚在执行过程中。截止2004年6月30日本公司账面对西安新峰公司其他应收款余额15,001,626.59元,长期债权投资余额9,030,922.30元,

长期股权投资余额 25,473,600.00 元，本公司已计提长期投资减值准备 21,823,177.57 元。

(二) 担保事项

担保对象名称	发生日期	担保金额(万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
西安新峰物业商贸公司	96.12.28	RMB400	信誉担保	1 年	否	是
云南鲲鹏航空服务有限公司	2001.8.15	RMB75	反担保	3 年	否	是
沈阳同新房地产开发有限公司	02.5.21	RMB1,314	信誉担保	1 年	否	否
深房保税贸易有限公司*	2003.7.10	USD250	信誉担保	1 年	否	否
深房保税贸易有限公司*	2003.9.8	USD100	信誉担保	1 年	否	否
深房保税贸易有限公司	2003.7.10	RMB500	信誉担保	1 年	否	否
深房保税贸易有限公司	2003.6.30	RMB270	信誉担保	1 年	是	否
深圳市物业管理有限公司	2003.8.15	RMB2,000	信誉担保	1 年	否	否
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额		RMB3,461	信誉担保	担保至业主房产证办妥为止		
担保发生额合计（万元）		10,917.34				
担保余额合计（万元）		10,917.34				
其中：关联担保合计（万元）		475				
违规担保总额		75				
担保总额占公司净资产的比例		9.88%				
上市公司对控股子公司担保发生额合计（万元）		6,981.34				
美元按 1：8.2781 折合人民币						
*属信用证额度担保						

(三) 其他

本公司于 2004 年 6 月 18 日与深圳市商贸投资控股公司及深圳市巨邦企业总公司分别签订了《权益转让合同》及《和解协议》。约定：我司及香港新峰企业有限公司将 2004 年 3 月 31 日竹园公司财务报表所显示的双方在竹园公司所拥有的全部投资权益及双方与竹园公司之间的所有其他往来权益全部转让给深圳市商贸投资控股公司，转让总价款为人民币 8,000 万元。本公司撤回要求巨邦企业总公司要求土地补偿的仲裁及巨邦企业总公司撤回依照“[2001]深国仲结字第 27 号”裁决书的清算及执行。

八、 抵 押

抵押物	币 别	抵押物帐面 价值(万元)
定期存单	港 币	1,500.00
	美 元	290.00
存货	人民币	51,168.85
固定资产	人民币	14,500.37
无形资产	人民币	2,618.32

九、 承诺事项

本公司无应披露的重要的承诺事项。

十、 补充资料

财务报表差异调节表

	净利润 (千元)	净资产 (千元)
按中国 < 企业会计制度 >	(34,650)	1,104,732
转回投资物业的折旧及摊销费用	7,170	78,549
短期投资市价的调整	(562)	1,341
上年费用确认的时间性差异		2,217
固定资产成本确认的差异		(202,149)
冲销购入子公司而导致的商誉		(5,696)
其他		267
按国际会计准则	(28,042)	979,261