

第一节 重要提示及目录

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

董事麻建华因接受司法机关审查未能出席董事会，委托董事邵志和表决；董事谢光亮因出差出席董事会，委托董事许振汉表决。

本公司董事长邵志和、主管会计工作负责人陈武华、会计机构负责人陈金才保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

<u>第二节</u>	<u>公司基本情况简介</u>	<u>02</u>
<u>第三节</u>	<u>会计数据和业务数据摘要</u>	<u>02</u>
<u>第四节</u>	<u>股本变动及股东情况</u>	<u>04</u>
<u>第五节</u>	<u>董事、监事、高级管理人员和员工情况</u>	<u>05</u>
<u>第六节</u>	<u>公司治理结构</u>	<u>08</u>
<u>第七节</u>	<u>股东大会情况简介</u>	<u>10</u>
<u>第八节</u>	<u>董事会报告</u>	<u>10</u>
<u>第九节</u>	<u>监事会报告</u>	<u>15</u>
<u>第十节</u>	<u>重要事项</u>	<u>15</u>
<u>第十一节</u>	<u>财务报告</u>	<u>16</u>
<u>第十二节</u>	<u>备查文件目录</u>	<u>16</u>

第二节 公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
公司法定英文名称: SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.
中文缩写: 深房集团
英文缩写: SPG
- (二) 公司法定代表人: 邵志和
- (三) 公司董事会秘书: 陈继 证券事务代表: 涂志刚
联系地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话: (0755)82293000-4718、4715
传真: (0755)82294024
电子信箱: spg@163.net
- (四) 公司注册地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
公司办公地址: 深圳市人民南路深房广场 45—48 楼
邮政编码: 518001
电子信箱: spg@163.net
- (五) 公司选定的信息披露报纸
境内: 《中国证券报》
境外: 《大公报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址:
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
- (六) 股票上市交易所: 深圳证券交易所
股票简称及股票代码: 深深房 A (代码 000029)
深深房 B (代码 200029)
- (七) 其他有关资料
公司首次注册登记日期: 1980 年 1 月 8 日
登记地点: 深圳市工商行政管理局
营业执照注册号: 4403011002426
税务登记号码: 440301192179585
公司聘请的会计师事务所名称及办公地址:
深圳南方民和会计师事务所
地址: 深圳市深南中路 2007 号电子大厦 8 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

单位:元

(一) 公司本年度实现的利润总额:	-141,695,376.63
净利润:	-142,307,752.60
扣除非经常性损益后的净利润:	-128,551,388.69
主营业务利润:	27,940,529.86
其他业务利润:	998,223.39
营业利润:	-114,085,030.36
投资收益:	-10,753,238.35
补贴收入:	30,000.00
营业外收支净额:	-16,887,107.92

经营活动增加的现金流量净额：7,931,483.51

现金及现金等价物净增加额：-13,626,764.90

非经营性损益扣除项目包括处置股权损益 3,100,744.01 元、营业外收入 833,452.92 元、营业外支出 17,720,560.84 元、补贴收入 30,000.00 元，合计（13,756,363.91）元。由于本公司以前年度累计亏损，本年度无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

A、B 股差异：

因使用国际会计准则对净利润和净资产产生的影响及所作出的调整：

	净利润（千元）	净资产（千元）
按国际会计准则	(120,285)	892,015
转回投资物业的折旧及摊销费用	(21,689)	(94,516)
短期投资市价的调整	548	(1,355)
上年费用确认的时间性差异	515	(522)
固定资产成本确认的差异	--	202,148
冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	4,299
其他	--	--
按<企业会计制度>	(142,308)	1,002,069

（二）本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

	2004 年	2003 年 (调整后)	2003 年 (调整前)	2002 年
主营业务收入（万元）	57,054.17	96,238.35	96,238.36	74,805.2
净利润（万元）	-14,230.78	435.61	1,135.17	1,404.4
总资产（万元）	251,899.27	275,888.89	274,681.14	300,098.65
股东权益（不含少数股东权益、单位万元）	100,206.94	114,446.40	113,938.21	112,683.20
每股收益--摊薄（元）	-0.1407	0.0043	0.0112	0.0139
每股收益--加权（元）	-0.1407	0.0043	0.0112	0.0139
每股收益--扣除非经常损益（元）	-0.1271	0.01459	0.0215	-0.1638
每股净资产（元）	0.9905	1.1313	1.1263	1.1138
调整后的每股净资产（元）	0.9304	1.0388	1.0861	1.0994
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.0078	0.1862	0.1862	0.0769
净资产收益率--摊薄(%)	-14.20	0.38	1.00	1.25
净资产收益率--加权(%)	-13.26	0.38	1.00	1.25

（三）报告期内股东权益变动情况及变化原因

项目	股本 (万股)	资本公积 (万元)	盈余公积 (万元)	其中：公益金 (万元)	未分配利润 (万元)	外币报表折算 差额（万元）	合计 (万元)
期初数	101,166	95,665.79	11,891.07	11,559.44	-91,150.64	-3,125.81	114,446.40
本期增加	0	0	0	0	0		
本期减少	0	0	0	0	14,230.78	8.69	14,239.46
期末数	101,166	95,665.79	11,891.07	11,559.44	-105,381.42	-3,134.50	100,206.94
变动原因					年度亏损		

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表（截止于 2004 年 12 月 31 日）

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

二、股票发行与上市情况

1、到报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。

2、报告期内本公司无送股、转增股本、配股、增发新股等情况发生，股份总数和股本结构没有发生变化。

3、本公司内部职工股已于 1994 年 8 月 26 日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。

三、股东情况介绍

1、前十名股东、前十名流通股股东持股表

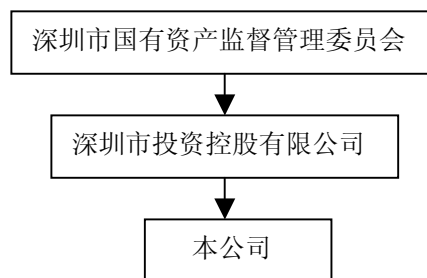
报告期末股东总数		106,237				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	年末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	0	743,820,000	73.52%	未流通	0	国有股东
刘燎原	1,861,400	1,861,400	0.18%	已流通	0	B股个人股东
博时裕富证券投资基金	-55,852	897,148	0.09%	已流通	0	A股机构股东
马泽琪	840,200	840,200	0.08%	已流通	0	A股个人股东
林清雄	792,726	792,726	0.08%	已流通	0	B股个人股东
CHU KOON YUK	0	720,000	0.07%	已流通	0	B股个人股东
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED	0	600,000	0.06%	已流通	0	B股机构股东
LAI, KONG SUNG 黎抗生	-33,900	587,200	0.06%	已流通	0	B股个人股东

SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-120, 000	503, 600	0. 05%	已流通	0B股机构股东
杨耀初	37, 000	477, 000	0. 05%	已流通	0B股个人股东
前十名流通股股东持股情况					
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）	
刘燎原		1, 861, 400		B股	
博时裕富证券投资基金		897, 148		A股	
马泽琪		840, 200		A股	
林清雄		792, 726		B股	
CHU KOON YUK		720, 000		B股	
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED		600, 000		B股	
LAI, KONG SUNG 黎抗生		587, 200		B股	
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD		503, 600		B股	
杨耀初		477, 000		B股	
朱丽容		397, 800		B股	
上述股东关联关系或一致行动的说明 未知					

2、持有本公司 10%以上的股东为深圳市建设投资控股公司。该公司成立于 1996 年，注册资本 15 亿元，法定代表人张宜均。该公司经营范围主营承担工业与民用建设项目的总承包；承包通用工业与民用建设项目的建筑施工、设计；地盘管理；商品房经营；房地产开发；对外经济技术合作；进出口等，兼营承包大型工业建设项目设备、电器、仪表和大型整体生产装置的安装；市政工程施工劳务输出、培训；投资、物业管理等。

3、2004 年 10 月 13 日，本公司控股股东变更为深圳市投资控股有限公司（股权过户尚在办理中），深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于 2004 年 10 月 13 日，注册资本 40 亿，法定代表人陈洪博，经营范围：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。本公司最终控制人为深圳市国有资产管理委员会。深圳国资委办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编 518029。

公司与实际控制人之间产权和控制关系方框图：



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
邵志和	董事长	男	54	2003年1月28日 至今	5,000	5,000	
陈武华	总经理	男	52	2003年1月28日 至今	0	0	
庄创辉	监事会主	男	50	2003年1月28日 至今	0	0	

	席						
周道胜	工会主席	男	58	2003年1月28日 至 今	0	0	
姚瑞生	董事	男	61	2003年1月28日 至 2005年2月1日	0	0	
许振汉	董事	男	51	2003年1月28日 至 今	0	0	
彭乃店	董事	男	56	2003年1月28日 至 今	0	0	
周复申	董事	女	50	2003年1月28日 至 今	0	0	
梁松	董事	男	41	2003年1月28日 至 今	0	0	
麻建华	董事	男	40	2003年1月28日 至 今	0	0	
郑天伦	独立董事	男	69	2002年6月28日 至 2005年2月1日	0	0	
杨绍家	独立董事	男	72	2002年6月28日 至 今	0	0	
宗德纯	独立董事	男	63	2004年6月28日 至 今	0	0	
侯莉颖	独立董事	女	50	2004年6月28日 至 今	0	0	
周红	监事	女	37	2003年1月28日 至 2004年6月28日	0	0	
甘露	监事	男	45	2003年1月28日 至 2004年6月28日	0	0	
吴志勇	监事	男	33	2003年1月28日 至 今	0	0	
林慧媚	监事	女	49	2004年6月28日 至 今	0	0	
熊兴农	监事	男	48	2004年6月28日 至 今	0	0	
邓康诚	监事	男	38	2004年6月28日 至 今	0	0	
罗坤权	副总经理	男	49	2003年1月28日 至 今	0	0	
沈跃生	副总经理	男	45	2003年1月28日 至 今	0	0	
张跃	副总经理	男	46	2003年1月28日 至 2004年8月13日	0	0	
罗自超	副总经理	男	44	2003年8月12日 至 今	0	0	
陈继	董事会秘书	男	32	2003年1月28日 至 今	0	0	

注：董事姚瑞生、许振汉、监事邓康诚在股东单位任职，职务及任职期间见后。

二、现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历和兼职情况

1、邵志和：1981.8—1983.9 基建工程兵 302 团四营十三连连长；1983.9—1995.10 深圳市市政工程公司安装分公司经理；1995.10—1999.5 深圳市天健集团副总经理；1999.5—2002.12 深圳市城建投资发展公司总经理、党委副书记；2002.12—今任本公司党委书记、董事长。未在其他单位兼职。

2、陈武华：1979.1—1983.9 基建工程兵十九团任工程连长；1983.9—1989.3 深圳市第三建筑工程公司副经理、经理；1989.3—1998.5 深圳市第三建筑工程公司总经理兼党委书记；1998.6—1999.4 深圳市东部开发（集团）公司副总经理兼建三公司董事长；1999.至今任本公司董事、总经理、党委副书记。未在其他单位兼职。

3、彭乃店：1973.7—1984.12 广东团省委秘书组青农部宣传部秘书科科长、副部长、常委兼宣传部部长；1985.1—1992.5 广东省对外经济贸易发展研究所副所长、党组成员；1992.6—1996.9 深圳汇华集团有限公司总经理助理、工会主席；1996.9—今任本公司董事、党委副书记、纪委书记。未在其他单位兼职。

4、梁松：1985.7—1996.8 深房集团工程设计部副经理、工程部经理助理、工程部经理；1996.9—1999.8 深房集团总经理助理兼工程管理部经理；1999.8—2003.2 深房集团副总经理兼房地产开发部经理；2003.3 至今任本公司董事、副总经理。未在其他单位兼职。

5、周复申：1983.7—1988.10 贵州财经学院教师；1988.10—1992.10 深圳市财经学校教师；1992.10—1994.10 深圳市投资管理公司资产评估所会计师、副部长；1994.11—1999.5 深圳市国有资产管理办公室、综合管理处、助理调研员、副处长；1999.5—2005年3月任本公司财务总监、董事。未在其他单位兼职。

6、麻建华：1990.7—1992.12 深圳市物业发展集团董事会秘书；1992.12—1996.9 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事长秘书、董办主任；1996.09 至今任公司董事、总经理助理。未在其他单位兼职。

7、许振汉，曾任：基建工程兵 802 团正连职干事；深圳市机电设备安装公司干事、纪委副书记、党办主任、纪委书记、党委副书记；深圳市建设投资控股公司纪委副书记；2004 年 10 月起任深圳市投资控股有限公司纪委副书记。

8、姚瑞生，曾任：深圳先科激光总公司财务部经理、深圳市原野实业公司发展部经理、深圳市国有资产管理办公室综合处副处长、深圳市建设投资控股公司总经济师、深房集团董事。现退休。

9、郑天伦：曾任厦门市学校工委团委书记，中山大学教研室主任，深圳大学系主任、副校长；1995 年 6 月至 2002 年 6 月，任深房集团董事；2002 年 6 月至 2005 年 2 月任本公司独立董事。

10、杨绍家：曾任吉林大学教员，中国有色金属总公司管理学院咨询室主任，北京中业管理咨询公司专家委员主任，深圳一致医药集团公司教授，现任深圳市高级经理评价推荐中心教授，市商贸投资控股公司董事局财经顾问、罗湖区酒店集团独立董事、市企业家协会专家委员等职务。2002 年 6 月至今被聘为本公司独立董事。

11、宗德纯：1981.1—1983.8 基建工程兵 304 团任政治处主任；1983.9—1986.2 深圳市第五建筑工程公司任党委副书记；1986.3—1996.11 深圳市建设集团任人事处处长、工会主席、监事会主席；1996.12—2002.6 深圳市建设投资控股公司任纪委书记、监事会主席；2002.7 起退休；2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。未在其他单位兼职。

12、侯莉颖：1982.8—1984.8 中国海洋石油总公司开发设计研究院任助理经济师；1984.9 至今在深圳大学管理学院任副教授、硕导。2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。

13、庄创辉：1983.2—1986.3 任 42 军直属炮团宣传股长（正营级）；1986.3—1987.12 惠阳地委经济工作部干部科副科长、办公室副主任；1987.12—1989.7 惠阳地区工商局办公室副主任、统计科科长；1989.7—1997.2 深圳市纪委检查一室副主任科员、主任科员、副处级纪检员、室副主任（正处级）；1997.2—1999.5 深圳市建设投资控股公司纪委副书记；1999.5—2003.01 深房集团党委委副书记、董事。2003 年 1 月至今任本公司党委副书记、监事会主席。未在其他单位兼职。

14、邓康诚：1991 年 7 月—1991 年 12 月，深圳市罗湖物资贸易中心任技术员；1991 年 12 月至 1997 年 3 月，深圳市建设土石方机械工程公司任助理工程师、副科长、科长；1997 年 4 月至 2004 年 9 月，深圳市建设投资控股公司纪检监察室任监察员、副主任、主任；2004 年 10 月至今在深圳市投资控股有限公司任办公室副主任（部门正职待遇）。2004 年 6 月当选本公司监事。

15、吴志勇：1996.07—1999.08 深房集团企业发展部科员；1999.08—2004.04 深房集团团委副书记；2004.04 深房集团集团监事、办公室副主任兼总经理秘书；2004.04 至今深房集团深圳海燕大酒店有限公司董事长、党支部书记；2003 年 1 月起任本公司监事。未在其他单位兼职。

16、林慧媚：1986 年 7 月—1990 年 10 月 深房集团南洋大酒店财务部经理、副总经理；1990 年 10 月—1995 年 8 月 深房集团香港新峰企业公司、财务部经理；1995 年 8 月—1999 年 8 月 深房集团计划财务部 经理；1999 年 8 月—2000 年 3 月深房集团证券事务部经理；2000 年 3 月—2003 年 8 月深房集团投资管理部工作；2003 年 8 月至今深房集团审计部经理。2004 年 6 月起任本公司监事。未在其他单位兼职。

17、熊兴农：1982.01—1983.01 广州铁路局党校学员；1983.01—1995.12 广州铁路局办公室秘书、调研员、科长；1996.01—2004.03 深房集团办公室主办；2004.03 至今任监事会办公室副主任。2004 年 6 月起任本公司监事。未在其他单位兼职。

18、罗坤权：1987.10—1990.9 广东兴宁县酿造机械厂副厂长；1990.9—1993.7 广东兴宁县外商投资企业物资公司经理；1993.8—1993.12 深圳市共青工业城实业公司总经理；1993.12—1994.6 深圳市深华企业公司经理；1994.6—1998.11 深圳市深华物业发展公司经理；1998.11—2002.12 深圳市深华集团公司副总经理；2002.12 起至今任本公司副总经理。未在其他单位兼职。

19、沈跃生：1983.9—1984.4 深圳市第三建筑工程公司一队技术员；1984.4—1987.10 深圳市东部开发（集团）公司开发部技术员；1987.10—1991.5 深圳市东部工程公司工程技术部副部长、部长；1991.5—1993.12 深圳市东部工程公司副经理；1993.12—1999.05 深圳市东部实业股份有限公司副总经理、常务董事、总经理兼党支部书记、董事长；1999.5 至今任本公司副总经理。未在其他单位兼职。

20、罗自超：1984.10—1993.05 深圳市设计装饰工程公司助工、室主任、总助；1993.05—2003.07 深圳市设计装饰工程公司总经理、党委副书记；1999.05—2003.07 深圳市建筑工程总承包公司总经理；1999.05—2002.07 深圳市建艺实业股份有限公司董事长；2003.07 至今任本公司 副总经理。未在其他单位兼职。

21、陈继：1995.07—1996.07 天健汽车运输公司综合办公室干事；1996.07—2001.03 市建设投资控股公司党委办公室干事；2001.03—2002.12 市城市建设投资发展公司党委办公室主任；2002.12 至今任本公司董事会秘书、董办主任。未在其他单位兼职。

三、年度报酬情况

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

公司 2004 年度支付给董事、监事和高管人员薪金总额 194 万元，金额最高的前三名董事报酬总额 37 万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额 44 万元，董事、监事及高管人员的年薪 15 万元以上 2 人，10—15 万元 11 人，10 万元以下 3 人。

董事姚瑞生、许振汉、监事邓康诚不在本公司领薪，在控股股东单位领薪。

独立董事 2004 年度津贴为 3.6 万元（含税），此外无领取其他报酬。

三、报告期内，监事甘露、周红因工作调动辞去监事职务，副总经理张跃调离本公司。

四、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

至 2004 年末，本集团员工总数 2103 人。其中生产人员 1007 人，销售人员 223 人，技术人员 401 人，财务人员 203 人，行政人员 269 人；另本科及以上学历人员 210 人，大专 253 人，中专 293 人，高中及以下 1347 人，离退休职工 233 人。

第六节 公司治理结构

对照中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，公司治理的实际情况与之存在一些差异，中国证监会深圳监管局于 2004 年 7 月对本公司进行了巡检，指出了公司治理中诸多不规范之处，根据深圳证监局的要求本公司进行了整改，现将公司治理结构中的问题及公司整改情况说明如下：

一、公司执行产权代表报告制度，独立性受影响。

根据产权报告管理制度的规定，公司在董事会、监事会的设置、章程修改、重大资产转让的重大事项决策上要先请示大股东，这影响了上市公司的独立性。公司 2004 年 10 月起已停止执行产权代表报告制度。

二、股东大会运作方面

1、股东出具的授权委托书不规范。表现为无有效期、无具体投票指示等。在今后的股东大会通知中本公司将做专门提示，要求股东必须严格按照规范出具授权委托书，对于不规范的授权委托书，公司将交由见证律师判断其有效性后决定其是否有投票权。

2、股东大会只有一名股东出席情况下的点票程序不规范。

在今后召开的股东大会中，如再出现仅一名股东出席的情况，大会将请律师参与点票，以保证股东大会的公正和公开。

3、股东大会未充分行使权力。

本公司出售超飞公司股权事件中，股东大会未充分行使权力。我公司董事会将修改章程议案，《章程》中增加整改报告中所列关于股东大会和董事会审议投资和资产转让权限划分的条款，另外，敦促董事和高管人员严格按照规定执行章程有关条款。

（三）董事会运作存在的问题

1、存在“少数董事会无会议通知和记录”、“部分董事会会议通知没提前 10 天发出”、“董事会决议联签形式不规范”等情形。对此，公司将加强管理，杜绝该类情况发生。

2、董事会构成不符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定。

2005 年 2 月 1 日股东大会，公司选举了会计专业的独立董事。

3、独立董事连续 7 次未亲自参加董事会。

该独立董事因经常在国外没有足够时间履行独立董事职责，已辞去独立董事职务。

（四）一些重大资产出售项目不规范

在“武汉第一城”转让、超飞公司股权转让和深房上海公司等重大资产转让过程中存在一些不规范之处，公司将从以下几个方面进行整改：首先是完善各项制度。公司于 2003 年 12 月制定和重新修订了董事会、经营班子等重大问题议事规范、资产产权管理暂行办法等制度，今后还将继续完善资产转让方面的相关制度，使资产转让的全过程都能做到有章可循；其次是抓好落实，培植规范运作观念，要改变决策人员在资产转让过程中重效率轻规范的观念，防止制度规范流于形式；再次是在今后项目运作中建立团队制，组建包括决策者和资产管理、法律、财务、信息披露等人员都参与的工作小组，使信息能在各有关部门通畅，协调好从计划到决策到操作各环节的运行。

（五）监事会存在的问题

1、公司监事会成员中无职工民主产生的职工监事。

公司监事会将在下一次换届时将增加或改选不少于监事会人数三分之一的职工代表监事。

2、监事会执行控股股东制定的监事报告制，缺乏独立性。

公司监事会目前未执行监事报告制的通知。

（六）公司章程方面存在的问题

公司章程中存在一些与现行公司治理法规不符的条款，公司董事会将于 2005 年股东大会提交关于修改章程的议案，对这些条款进行修订并补充中国证监会最新颁布的有关公司治理文件所要求的内容。

二、独立董事履行职责情况

公司独立董事郑天伦因无足够时间履行职责已辞职，公司其他独立董事能按相关法律法规的要求，认真履行职责，维护公司整体利益和中小股东的合法权益，能正常出席公司董事会并行使表决权，对于公司聘任和解聘高管人员、重大资产转让等事项出具独立意见。无独立董事对公司有关事项提出异议之情况。

三、公司与现控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，本公司召开了一次股东大会：

（一）本公司董事会于 2003 年 5 月 28 日在《中国证券报》和《大公报》上发出第 12 届股东大会会议通知，大会于 2004 年 6 月 28 日上午 9:00 在深房广场 48 楼会议厅举行。会议由董事长邵志和主持，股东代表、律师、本公司董事、监事、工会主席、高级管理人员出席了本次会议。本次股东大会到会股东 1 人，所持股份 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，其中 A 股 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，无 B 股股东出席，经深圳信达律师事务所律师鉴证，本次股东大会的召开程序合法有效。

（二）本次股东大会审议通过了以下议案：

- 1、《2003 年度董事会报告》
- 2、《2003 年财务决算报告及利润分配方案》
- 3、《2003 年度监事会报告》
- 4、《关于修改公司章程的议案》
- 5、选举了产生了两名新任独立董事
- 6、大会选举了产生了三名新任监事

有关股东大会的决议刊登在 2004 年 6 月 29 日的《中国证券报》、《大公报》上。

（三）本次股东大会选举增补了两名独立董事：宗德纯先生和侯莉颖女士全票当选本公司独立董事；选举增补了三名监事：原监事于芳因病去世，甘露和周红因工作变动辞职，经选举邓康诚、林慧媚、熊兴农当选为本公司监事。

第八节 董事会报告

一、报告期整体经营情况分析

2004 年本公司实现主营业务收入 57,054 万元，比上年同期 96,238 万元减少 39,184 万元，（其中本期合并范围减少，减少营业业务收入 16,809 万元），减幅了 40.71%；主营业务利润 2,794 万元，比上年同期 18,036 万元大幅度减少。利润总额-14,169.5 万元，比上年同期减少 14,724.3 万元；净利润-14,230.8 万元，比上年同期减少 14,666.3 万元。各行业主营业务收入增减情况：房地产业减幅较大，主要是：集团本部本期只推出一个新楼盘翠沁阁，及处理部份旧楼房；房屋租赁收入有所减少，是下属合并报表范围改变，即本期无停车场有限公司、数码港投资有限公司、深房百货公司的租赁收入；建筑施工安装收入有所增加，主要是下属圳通工程有限公司本年主营业务收入同比增加；物业管理收入增加，主要是下属物业管理有限公司因新楼盘的管理处增加，使业务收入增加；酒店饮食服务收入增加，是下属海燕酒店大酒店有限公司住房率的增加使客房旅业收入呈现增长趋势；商品流通业收入减幅较大，主要是下属深房百货有限公司本年度期间，其代理进出口经营业务已停止。

二、主营业务范围及状况

1、公司属于房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。

2、主营业务收入、主营业务利润分行业构成情况：

主营业务分行业情况						
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（%）	主营业务成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发业	17,634.11	17,628.58	0.03%	-45.73%	-18.95%	-33.03%
房屋租赁收入	6,732.22	3,046.96	54.74%	-18.54%	11.45%	-147.63%
物业管理	7,006.64	6,319.17	9.81%	8.89%	8.85%	0.06%
建筑施工安装	10,994.08	10,118.23	7.97%	-4.27%	3.51%	-8.40%

商品流通	13,993.21	14,809.17	-5.83%	-65.72%	-63.23%	-7.25%
旅游酒店 餐饮服务	1,547.12	1,050.13	32.12%	29.02%	-22.57%	58.90%

3、主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况：

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
境内	58,128.22	-41.25%
境外	424.75	-47.29%

4、主营业务盈利能力变化说明

报告期公司主营业务利润 2,794 万元，比上年同期 18,036 万元大幅度减少，主要原因是，主营业务收入同比减幅 40.71%和综合毛利率同比下降了 13%。综合毛利率的同比下降主要是①房地产业中集团本部本期销售的新楼盘翠沁阁毛利率低，本期销售的旧楼盘成本较高、市场价格较低。②商品流通业中保税贸易公司进口甲苯的成本增加。

三、主要控股公司及参股公司经营情况及业绩

单位名称	经营范围	主营业务收入 （元）	利润总额 （元）	净利润 （元）	注册资本 （万元）	总资产 （万元）
深圳海燕大酒店有限公司	酒店服务	24,189,286.94	-1,672,019.01	-1,672,019.01	3000	1138
深圳市物业管理有限公司	物业管理服务	77,645,456.86	1,145,693.85	462,721.21	725	9796
深圳圳通工程有限公司	工程安装维修	109,940,750.27	148,617.00	77,837.34	1000	3986
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	小汽车出租	2,478,987.80	264,492.57	264,492.579	1029	1460
深圳市深房保税贸易有限公司	进出口贸易及保税业务	139,932,079.13	-16,095,234.02	-16,095,234.02	500	798
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	房地产开发经营	3,524,373.00	669,438.11	488,689.82	2000	2822
新峰置业有限公司	投资控股	36,442,061.67	-5,363,835.39	-5,363,835.39	HKD100	23081
新峰企业有限公司	投资、管理、咨询	8,949,693.33	-35,881,323.66	-36,475,592.02	HKD100	38317
深圳市深房投资有限公司	投资、兴办实业、国内商业		-749,724.42	-749,724.42	1000	894

四、主要供应商和客户情况

单位：（人民币）万元

前五名销售客户销售金额合计	3,105.94	占采购总额比重	5.44%
前五名供应商采购金额合计	2,342.51	占销售总额比重	4.10%

五、经营中问题、困难及解决方案

1、经营中出现的主要问题是：历史遗留问题包袱沉重，不良资产处置损失成为导致经营亏损的主要成因；产品结构失衡，经营效率低下是造成亏损的直接原因；市场竞争加剧，产业结构调整矛盾加剧导致部分所属企业亏损严重；企业管理水平没有根本改善。

2、当前公司经营中面临的困难主要是：一是缺乏核心竞争能力，严重制约着资产运营的效率和收益回报率提升；二是产业结构与企业结构不合理，现有发展模式难以维持；三是资源储备仍显不足，发展空间受到限制；四是宏观调控和国民经济增长进入新周期使得企业经营的宏观环境较为复杂，同时，客观分析，深圳市政府公布的本公司国有产权主体整体退出的战略对现有经营团队、员工士气、经营决策产生了一定影响。

3、针对上述问题和困难，公司应对及解决方案是：

一是深入开展管理效益年活动，切实提升企业管理水平；二是推进项目部管理体制，整合存量资源、提高开发能力；三是抓好不良资产管理，改善资产流动性提高资产运营收益；四是抓好全面预算管理，降低各项费用开支。

六、投资情况

1、报告期内公司没有募集资金，也没有之前募集资金使用延续到报告期之情况。

2、非募集资金投资情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
碧桐海苑	10,000.00	04年底主体结构完成,已开始设备安装和装修工程	未结算
星湖花园三期	23,000.00	04年度工程基本完工,已开始设备调试并准备验收	未结算
翠沁阁	12,390.00	04年7月已入伙	结转销售收入10926.89万元,毛利53.99万元
怡泰中心	53,172.00	已完工未售	未结算
合计	98,562.00	-	-

七、报告期财务状况和经营成果分析

（一）财务状况分析

1、截止2004年12月31日，本集团总资产251,899万元，比年初275,889万元，减少23,990万元减幅为8.7%，影响总资产变动的主要原因是：

（1）流动资产191,365万元，比年初212,144万元，减少20,779万元减幅为9.79%。其中：

①货币资金19,762万元，比年初减少6,519万元，减幅24.8%。

②本期应收账款余额较上期减少69.26%，主要系由于本期大幅收回款项及合并报表范围减少所致。坏账准备比上期增长319.24%，主要原因系本期本公司将对汉江发展有限公司折合人民币12,659,730.67元的债权全额计提坏账准备所致。

③本期其他应收款余额比上期增加45.92%，坏账准备比上期增加32.73%，主要原因系如附注八（一）1所述，将原在存货核算的国兴大厦款166,109,047.00元调作其他应收款核算，原已计提的存货跌价准备69,907,107.00元调作坏账准备核算所致。

④本期预付账款余额比上期减少93.34%，主要原因系合并报表范围减少所致。

⑤影响存货变动的事项：集团本部本期结转了新楼盘翠沁阁的销售成本，按计划完成对新项目星湖花园、碧桐海苑基本建设的投入；根据本公司诉保兴公司一案进展及执行情况，将原在国兴大厦存货核算的该房款166,109,047.00元调作其他应收款核算，原已计提的存货跌价准备69,907,107.00元调作坏账准备核算。原在其他应付款核算的已收款及本年度收到的执行款合计68,720,773.33元作预收账款核算。

（2）影响长期投资变化的主要事项：

①合并报表范围变更情况：深房集团宝安开发有限公司、深房百货有限公司、深房停车场有限公司、数码港投资有限公司及其下属子公司。上述子公司本公司本年度未合并其会计报表。其净资产影响集团公司长期投资变化。

②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”。

(3) 固定资产变化较大的主要原因是由于合并范围减少而转出相应公司之期初固定资产余额。

2、截止2004年12月31日，本集团负债总额153,161万元，比年初162,256万元减少9,095万元，减幅为5.6%，主要是：①减少银行贷款1,902万元；②预收账款减少19%主要是结转了翠沁阁销售楼款，及预收货款结转收入。③预提费用减少53.2%主要是支付工程配套款和诉讼及仲裁损失。

3、截止2004年12月31日，本集团股东权益（净资产）100,207万元，比年初114,446万元减幅12.44%；是本期净利润亏损数。

4、现金和及现金等价物净增加额-1,362.7万元，比上年同期减少8,596.6万元。主要是经营活动产生的现金流量净额和投资活动产生的现金流量净额之和不能弥补筹资活动产生的现金流净额赤字

(二) 经营成果分析

1、2004年本集团实现利润总额-14,169.5万元，比上年同期减少13,614.7万元；净利润-14,230.8万元，比上年同期减少13,795.2万元。

2、2004年本集团实现主营业务收入57,054万元，比上年同期96,238万元减少39,184万元，（其中本期合并范围减少，减少营业业务收入16,809万元），减幅了40.71%；

3、主营业务利润2,794万元，比上年同期18,036万元大幅度减少，主要原因是，主营业务收入同比减幅40.71%和综合毛利率同比下降了13%。综合毛利率的同比下降主要是①房地产业中集团本部本期销售的新楼盘翠沁阁毛利率低，及为了盘活资金处理部份旧楼房。②商品流通业中保税贸易公司进口甲苯的成本增加。

4、其他业务利润

其他业务利润同比减少978.11万元，主要是合并报表范围的变化，及下属物业公司水电管理费的减少。

5、财务费用

本期财务费用较上期减少45.89%，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贷款重整降低利息率所致。

6、投资收益-1,075万元，较上年同期大幅减少，原因是下属企业亏损增加。

(三) 重大会计差错更正

请见财务报告附注二、第21条及与本报同时披露的临时公告。

八、生产及经营环境变化对公司将产生的影响分析

2005年初，公司主营业务——房地产开发经营业务的经营环境出现两个方面的变化：一是国家将陆续采取一系列抑制房价过快增长的政策，二是金融机构住房按揭贷款利率将有所上调。二者对本公司经营产生的影响不尽相同，由于本公司目前所开发项目基本上为中小户型为主、面向首次置业者的经济性住房，销售对象主要为自用的消费者，较少投资炒家，预计政府出台的限制炒作、抑制房价过快增长的政策不至于对本公司经营产生明显影响；住房按揭贷款利率虽然目前上调幅度不大，但如果贷款利率持续上升，必然抑制住房消费需求，并将对本公司经营产生不利影响。

九、董事会日常工作情况

(一) 报告年度内董事会的会议情况及决议内容

2004年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于4月27日在集团公司会议室召开，出席会议董事9人，1名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2003年年度报告》《2004年第一季度报告》等议案，

有关董事会决议刊登在4月30日的《中国证券报》、《大公报》上。

2、第二次会议于5月26日召开，出席会议董事9人，1名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《关于增补独立董事的议案》、《关于修改公司章程的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在5月28日的《中国证券报》、《大公报》上。

3、第三次会议于8月23日召开，出席会议董事10人，2名缺席，其中1名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2004年半年度报告》《关于对中国证监会深圳监管局巡检所发现问题的整改总结》等议案。

有关董事会决议刊登在8月25日的《中国证券报》、《大公报》上。

4、第四次会议于10月26日召开，出席会议董事9人，3名缺席，其中1名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2004年第三季度报告》、《关于我司转让吉林制药股份有限公司股权及股份进行过户的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在10月28日的《中国证券报》、《大公报》上。

5、第五次会议于12月31日召开，出席会议董事10人，2名董事缺席。会议审议了《关于增补独立董事的议案》、《关于更换董事的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在2005年1月1日《中国证券报》、《大公报》上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

本公司第十一届股东大会形成了有关2003年利润分配、独立董事津贴标准、修改公司章程等决议，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

十、本年度利润分配预案

本公司2004年度按照国内会计准则计算，经审计后的净利润按国内会计准则审计为-142,307,752.60元，按国际会计准则为-120,285,000元。可分配利润为-1,053,814,164.31元。经本公司董事会讨论决定，本公司2004年度利润不分配。

十一、本公司选定的信息披露的境内报刊无变更，境内仍为《中国证券报》，境外报刊仍为《大公报》。

十二、独立董事对公司担保情况及执行《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》规定情况的专项说明及独立意见：（注册会计师对公司控股股东及其他关联方占有资金情况的专项说明附后）。

我们审阅了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2004年度报告、财务报告中关于公司对外担保、关联方资金占用的情况及其他相关材料，现对对外担保、关联方资金占用情况说明如下：

1、公司当期无对外担保。截止2004年底，公司存在一笔对合营公司的担保，担保金额200万，该担保发生于1996年，截止2005年4月份，该担保已完全履行完毕。此外公司尚有未结清的对业主楼宇按揭担保余额12904.15万元尚未履行完毕，该类担保大多发生在以前较早年度且为经营所需要，该类担保承担连带清偿责任可能性较小。

2、公司没有大股东占用上市公司资金情况，公司目前存在一些应收关联方款项绝大部分为以前较早年度对下属公司投资借款所形成的。

因此，我们认为：公司能较好执行《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》

第九节 监事会报告

2004年，按照《证券法》《公司法》和《公司章程》的规定，在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下，忠实履行法律、法规赋予的监督职责。报告期内召开监事会4次、参加股东大会2次、列席董事会5次，

一、报告期内召开的会议情况

1、第一次会议于2004年4月27日召开，审议通过了董事会2003年度报告及摘要、监事会2003年度报告、财务报告及利润分配方案、董事会2004年第一季度报告。

2、第二次会议于2004年5月26日召开，审议同意甘露监事、周红监事辞去监事职务；审议通过邓康诚、林慧媚、熊兴农3人为监事候选人，并提交股东大会审议。

3、第三次会议于2004年8月23日召开，审议通过董事会年度中期报告和对证监会检查意见的整改报告。

4、第四次会议于2004年10月26日召开，审议通过董事会2004年三季度报告。

二、监事会独立意见

1、报告期内公司决策程序合法，内部控制制度进一步健全完善，公司董事、高级管理人员在执行职务时，没有出现违反法律、法规、公司章程和损害公司利益及股东利益的行为。

2、报告期内公司财务管理不断加强。在控制非经营性开支方面取得了成效，成本支出费用较上年有大幅降低，对财务的审计管理力度也进一步加大。但由于实际利润的减少，财务入不敷出的情况加剧。报告期内，南方民和会计事务所出具的无保留意见报告准确真实，分析切合实际，客观反映了公司财务状况和经营现状。

3、公司在报告期内收购和出售资产交易中按照国家有关规定操作，遵循了公平、等价、合理的原则，未发现内幕交易行为，未发现损害股东权益或造成公司资产流失的情况，报告期内公司未募集资金，公司无关联交易事项。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的重大诉讼、仲裁事项见财务报表附注八。

二、报告期内公司无重大收购和出售资产事项

三、报告期内公司关联方及关联交易事项见财务报表附注七。

四、报告期内公司未签定托管、承包、租赁等方面的重大合同，无委托理财事项。

五、担保情况

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
西安新峰物业商贸有限公司	1996年6月18日	200.00	一般担保	1年	否	是
报告期内担保发生额合计						-4,370.05
报告期末担保余额合计						12,294.15
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						-6,564.00
报告期末对控股子公司担保余额合计						3,914.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额						16,208.15
担保总额占公司净资产的比例						16.17%
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额						0.00

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	0.00
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)	否
违规担保总额	0.00

报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 12,094.15 万元未履行完，该类担保承担连带清偿责任可能性较小。

六、公司和持股 5%以上的股东在报告期内或持续到报告期内无承诺事项。

七、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的 2004 年年审，该事务所自 2001 年起为本公司提供年审服务。根据协议，本公司将支付给深圳南方民和会计师事务所审计费用 88 万元。

八、深圳证监局于 2004 年 7 月 5 日至 7 月 9 日对本公司进行了巡回检查并提出整改意见，本公司董事会根据整改要求制定了整改方案（整改报告书见 2004 年 8 月 25 日的《中国证券报》、《大公报》），公司已按整改报告完成了部分整改，其余需整改的事项如公司章程的修改将在 2005 年完成。

九、其他其他重大事项见 2004 年 2 月 10 日、8 月 18 日、10 月 21 日、11 月 4 日刊登在《中国证券报》和《大公报》上的董事会公告。。

第十一节 财务报告

（财务报表和审计报告附后）

第十二节 备查文件目录

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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005 年 4 月 26 日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
截至二零零四年十二月三十一日止年度的
会计报表及审计报告

目 录	页 码
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、合并资产负债表	2-3
2、合并利润表	4
3、合并现金流量表	5-6
4、母公司会计报表	7-11
5、会计报表附表	12-13
三、会计报表附注	
四、其他财务资料	
净资产收益率和每股收益有关指标计算表	

审计报告

深南财审报字（2005）第 CA466 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房公司”）2004 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2004 年度的合并利润表和利润表以及合并现金流量表和现金流量表。这些会计报表的编制是深深房公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了深深房公司 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 年度的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

有限责任公司

中国·深圳

中国注册会计师

蔡晓东

中国注册会计师

刘明

2005 年 4 月 22 日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表

2004年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2004-12-31	2003-12-31
流动资产			
货币资金	五.1	197,620,770.19	262,808,561.34
短期投资	五.2	1,704,214.79	1,704,714.79
应收账款	五.3	36,681,455.21	176,314,215.98
其他应收款	五.4	191,302,872.31	111,339,413.93
预付账款	五.5	993,894.75	14,932,717.86
存 货	五.6	1,477,487,210.44	1,545,429,143.93
待摊费用	五.7	7,862,217.66	8,909,746.48
流动资产合计		1,913,652,635.35	2,121,438,514.31
长期投资			
长期股权投资	五.8	233,043,490.35	196,576,359.33
长期债权投资	五.8	49,505,363.86	49,527,440.99
长期投资合计		282,548,854.21	246,103,800.32
固定资产			
固定资产原值	五.9	380,467,462.18	492,053,935.39
减：累计折旧	五.9	156,991,765.99	200,198,810.50
固定资产净值		223,475,696.19	291,855,124.89
减：固定资产减值准备	五.9	1,400,491.00	1,444,668.90
固定资产净额		222,075,205.19	290,410,455.99
在建工程	五.10	38,950,783.15	38,256,853.49
固定资产合计		261,025,988.34	328,667,309.48
无形资产及其他资产			
无形资产	五.11	60,170,599.85	57,291,805.73
长期待摊费用	五.12	1,594,671.11	5,387,555.94
无形资产及其他资产合计		61,765,270.96	62,679,361.67
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,518,992,748.86	2,758,888,985.78

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）

2004年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附 注	2004-12-31	2003-12-31
流动负债			
短期借款	五.13	503,988,350.00	669,222,317.22
应付票据		-	-
应付账款	五.14	73,175,786.19	84,912,494.36
预收账款	五.15	171,226,371.83	210,554,731.40
应付工资		6,735,344.48	3,248,290.24
应付福利费		7,668,795.49	12,621,810.64
应付股利	七.3	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	五.16	2,538,549.67	4,011,487.73
其他未交款		112,051.22	137,711.53
其他应付款	五.17	377,733,868.23	348,850,113.97
预提费用	五.18	41,422,216.70	88,561,895.11
一内到期的长期负债	五.19	22,000,000.00	7,784,946.52
流动负债合计		1,345,365,333.81	1,568,669,798.72
长期负债			
长期借款	五.20	167,000,000.00	35,000,000.00
长期应付款	五.21	19,240,058.47	18,071,580.54
其他长期负债		-	515,100.00
长期负债合计		186,240,058.47	53,586,680.54
负债合计		1,531,605,392.28	1,622,256,479.26
少数股东权益		-14,682,040.42	-7,831,511.84
股东权益			
股本	五.22	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.23	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	五.24	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.24	115,594,426.18	115,594,426.18
未分配利润	五.25	-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
外币报表折算差额		-31,345,001.56	-31,258,132.80
股东权益合计		1,002,069,397.00	1,144,464,018.36
负债及股东权益总计		2,518,992,748.86	2,758,888,985.78

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构负责

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并利润表

2004年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2004年度	2003年度
一、 主营业务收入	五.26	570,541,735.20	962,383,553.04
减：主营业务成本	五.26	521,120,477.22	753,576,386.07
主营业务税金及附加		21,480,728.12	28,449,005.28
二、 主营业务利润		27,940,529.86	180,358,161.69
加：其他业务利润	五.27	998,223.39	10,779,291.05
减：营业费用		10,679,207.97	26,975,791.93
管理费用		107,837,364.83	123,401,766.73
财务费用	五.28	24,507,210.81	45,295,282.79
三、 营业利润		-114,085,030.36	-4,535,388.71
加：投资收益	五.29	-10,753,238.35	10,375,775.13
补贴收入	五.30	30,000.00	187,636.00
营业外收入	五.31	833,452.92	1,219,338.41
减：营业外支出	五.32	17,720,560.84	1,699,331.56
四、 利润总额		-141,695,376.63	5,548,029.27
减：所得税		1,528,768.95	2,444,780.73
少数股东损益		-916,392.98	-1,252,834.61
五、 净利润		-142,307,752.60	4,356,083.15
加：年初未分配利润		-911,506,411.71	-915,862,494.86
其他转入		-	-
六、 可供分配利润		-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
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		-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、 未分配利润		-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
补充资料：			
项 目		2004年度	2003年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		3,100,744.01	-10,113,136.66
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其他		-	-

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并现金流量表

2004年度

项 目	附注	2004
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		588,911,932.23
收到的税费返还		527,296.56
收到的其他与经营活动有关的现金	五.33	125,044,424.97
现金流入小计		714,483,653.76
购买商品、接受劳务支付的现金		491,205,758.91
支付给职工以及为职工支付的现金		71,099,055.15
支付的各项税费		30,752,828.15
支付的其他与经营活动有关的现金	五.34	113,494,528.04
现金流出小计		706,552,170.25
经营活动产生的现金流量净额		7,931,483.51
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		20,000,500.00
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		1,126,712.37
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		48,300.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		21,175,512.37
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		6,419,971.55
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		6,419,971.55
投资活动产生的现金流量净额		14,755,540.82
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		508,206,490.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		508,206,490.00
偿还债务所支付的现金		504,256,490.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		40,711,967.30
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		544,968,457.30
筹资活动产生的现金流量净额		-36,761,967.30
四、 汇率变动对现金的影响		448,178.07
五、 现金及现金等价物净增加额		-13,626,764.90

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）
2004年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-142,307,752.60
加：少数股东损益		-916,392.98
计提的资产减值准备		4,506,777.87
固定资产折旧		16,097,153.02
无形资产摊销		1,701,195.01
长期待摊费用摊销		4,359,749.91
待摊费用的减少		765,756.86
其他货币资金减少		16,979,536.19
预提费用的增加		-10,177,619.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		-27,584.34
固定资产报废损失		-
财务费用		31,419,236.54
投资损失		10,753,238.35
存货的减少		137,099,468.37
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		-122,130,168.80
经营性应付项目的增加		59,808,889.85
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		7,931,483.51
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		-
现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	五.35	126,978,851.99
减：现金的期初余额	五.35	140,605,616.89
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		-13,626,764.90

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表

2004年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2004-12-31	2003-12-31
流动资产			
货币资金		103,650,574.14	109,842,355.55
短期投资		403,211.25	403,211.25
应收账款	六.1	25,509,511.79	112,271,777.14
其他应收款	六.2	770,669,115.37	756,916,679.70
存 货	六.3	1,121,246,006.80	1,139,245,095.68
待摊费用		7,663,148.84	8,383,089.63
流动资产合计		2,029,141,568.19	2,127,062,208.95
长期投资			
长期股权投资	六.4	246,599,056.40	310,195,165.05
长期债权投资		-	-
长期投资合计		246,599,056.40	310,195,165.05
固定资产			
固定资产原值		116,497,074.45	116,357,397.49
减：累计折旧		42,630,338.36	39,142,006.80
固定资产净值		73,866,736.09	77,215,390.69
减：固定资产减值准备		1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额		72,466,245.09	75,814,899.69
在建工程		38,950,783.15	38,256,853.49
固定资产合计		111,417,028.24	114,071,753.18
无形资产及其他资产			
无形资产		-	-
长期待摊费用		905,175.22	1,655,175.22
无形资产及其他资产合计		905,175.22	1,655,175.22
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,388,062,828.05	2,552,984,302.40

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）

2004年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2004-12-31	2003-12-31
流动负债			
短期借款		443,148,350.00	594,198,350.00
应付票据		-	-
应付账款		45,160,161.14	4,245,900.60
预收账款		151,749,790.26	162,556,117.42
应付工资		2,276,367.00	30,000.00
应付福利费		6,401,955.83	9,943,483.15
应付股利		138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金		4,853,957.94	5,074,466.52
其他未交款		8,145.64	12,396.94
其他应付款		362,560,243.89	393,193,301.29
预提费用		36,926,020.31	72,611,217.38
一年内到期的长期负债		-	-
流动负债合计		1,191,848,992.01	1,380,629,233.30
长期负债			
长期借款		160,000,000.00	-
长期负债合计		160,000,000.00	-
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,351,848,992.01	1,380,629,233.30
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		-1,046,040,335.68	-909,899,102.62
股东权益合计		1,036,213,836.04	1,172,355,069.10
负债及股东权益总计		2,388,062,828.05	2,552,984,302.40

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构负责

所附附注为本公司报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

利润表

2004年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2004年度	2003年度
一、主营业务收入	六.5	175,332,657.40	277,037,577.70
减：主营业务成本	六.5	167,701,858.28	155,347,694.65
主营业务税金及附加		9,058,976.87	14,064,618.03
二、主营业务利润		-1,428,177.75	107,625,265.02
加：其他业务利润		512,271.28	28,155.60
减：营业费用		1,720,972.10	2,312,993.77
管理费用		78,235,324.07	59,393,897.42
财务费用		21,287,145.09	34,057,075.50
三、营业利润		-102,159,347.73	11,889,453.93
加：投资收益	六.6	-21,486,639.87	-16,892,450.32
补贴收入		-	-
营业外收入		82,586.18	695,644.63
减：营业外支出		12,577,831.64	264,650.17
四、利润总额		-136,141,233.06	-4,572,001.93
减：所得税		-	-
五、净利润		-136,141,233.06	-4,572,001.93
加：年初未分配利润		-909,899,102.62	-905,327,100.69
其他转入		-	-
六、可供分配利润		-1,046,040,335.68	-909,899,102.62
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		-1,046,040,335.68	-909,899,102.62
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		-1,046,040,335.68	-909,899,102.62

补充资料

项 目	2004	2003
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	6,820,000.00	-10,113,136.66
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表

2004年度

项 目	附注	2004
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		174,169,205.53
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		138,371,128.97
现金流入小计		312,540,334.50
购买商品、接受劳务支付的现金		143,698,148.23
支付给职工以及为职工支付的现金		23,515,439.57
支付的各项税费		15,566,111.00
支付的其他与经营活动有关的现金		114,765,103.27
现金流出小计		297,544,802.07
经营活动产生的现金流量净额		14,995,532.43
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		1,150,363.12
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		1,150,363.12
投资活动产生的现金流量净额		18,849,636.88
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		477,206,490.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		477,206,490.00
偿还债务所支付的现金		468,256,490.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		35,315,485.27
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		503,571,975.27
筹资活动产生的现金流量净额		-26,365,485.27
四、汇率变动对现金的影响		-68,808.56
五、现金及现金等价物净增加额		7,410,875.48

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表（补充资料）

2004年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-136,141,233.06
加：计提的资产减值准备		22,569,464.28
固定资产折旧		3,786,083.73
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		750,000.00
待摊费用的减少		719,940.79
其他货币资金减少		13,602,656.89
预提费用的增加		-1,211,582.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		19,004.33
固定资产报废损失		-
财务费用		27,667,113.75
投资损失		21,486,639.87
存货的减少		105,191,999.14
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		-31,925,570.48
经营性应付项目的增加		-11,518,984.63
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		14,995,532.43
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		-
现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	六.7	49,311,266.87
减：现金的期初余额	六.7	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		7,410,875.48

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产减值准备明细表

2004年度

金额单位：人民币元

项 目	年初余额	本期增加数	本期转回数		合计	期末余额
			因资产价值 回升转回 数	其他原因 转 出 数		
一、坏账准备合计	222,962,390.75	86,872,713.75	-	986,456.22	986,456.22	308,848,648.28
其中：应收账款 *1	4,509,468.92	14,634,406.83	-	238,418.50	238,418.50	18,905,457.25
其他应收款 *1	218,452,921.83	72,238,306.92	-	748,037.72	748,037.72	289,943,191.03
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	-	-	78,141,050.32	78,141,050.32	499,617,012.71
其中：库存商品 *1	832,946.52	-	-	575,114.44	575,114.44	257,832.08
开发成本 *2	528,409,270.00	-	-	69,907,107.00	69,907,107.00	458,502,163.00
开发产品 *3	18,400,846.51	-	-	7,658,828.88	7,658,828.88	10,742,017.63
出租开发产品	30,115,000.00	-	-	-	-	30,115,000.00
四、长期投资减值准备合计	411,601,074.97	-	-	4,800,000.00	4,800,000.00	406,801,074.97
其中：长期股权投资 *4	216,852,011.01	-	-	4,800,000.00	4,800,000.00	212,052,011.01
长期债权投资	194,749,063.96	-	-	-	-	194,749,063.96
五、固定资产减值准备合计	1,444,668.90	-	-	44,177.90	44,177.90	1,400,491.00
其中：房屋及建筑物 *1	1,312,940.94	-	-	44,177.90	44,177.90	1,268,763.04
运输设备	48,134.41	-	-	-	-	48,134.41
机器设备	67,587.58	-	-	-	-	67,587.58
电子及其他设备	16,005.97	-	-	-	-	16,005.97
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	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	-	-	-	-	-	-

*1：“本期转回数-其他原因转出数”，系本期合并报表范围减少而转出相应公司之期初数。

*2：“本期转回数-其他原因转出数”，系如会计报表附注八（一）1所述将原计提存货跌价准备转作其他应收款的坏账准备核算数。

*3：“本期转回数-其他原因转出数”，系本期实现销售而转销数。

*4：“本期转回数-其他原因转出数”，系如会计报表附注五.8B*6所述将原计提长期投资减值准备转作其他应收款的坏账准备核算数。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并股东权益增减变动表

2004年度

资产负债表附表2

金额单位：人民币元

项 目	2004	2003
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
拨款转入	-	-
外币资本折算差额	-	-
其他资本公积	-	-
本期减少数	-	-
其中：转增股本	-	-
期末余额	956,657,875.93	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
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
四、法定公益金		
期初余额	115,594,426.18	115,594,426.18
本期增加数	-	-
其中：从净利润中提取数	-	-
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	115,594,426.18	115,594,426.18
五、未分配利润		
期初未分配利润	(911,506,411.71)	(915,862,494.86)
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	(142,307,752.60)	4,356,083.15
本期利润分配	30	-
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	(1,053,814,164.31)	(911,506,411.71)

一、 公司基本情况

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

二零零四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（深国资委[2004]223号）《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东--深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。目前，有关合并组建工作正按法定程序进行当中，由此引起本公司的股权划转变更情况，尚待政府有关部门审批，尚未在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理过户手续，工商变更登记手续也未办理。

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账本位币外，本公司中国境内公司以人民币为记账本位币，本公司注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

4、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产在取得时以实际成本为计价原则。

5、 外币业务核算方法

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

6、 外币会计报表的折算方法

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

资产负债表：

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

利润及利润分配表：

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

7、 现金等价物的确定标准

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

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

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

9、 坏账核算方法

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

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

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账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账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：本公司对本公司有意出售而临时出租的开发产品，在“存货”项目中核算；对本公司意图以出租为目的的开发产品，则在“其他长期资产”项目核算。出租开发产品的摊销以出租开发产品的账面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

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

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

11、 长期股权投资核算方法

① 长期股权投资

长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

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

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

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

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

股权投资差额

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

② 长期债权投资

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

③ 长期投资减值准备

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

12、 固定资产计价及其折旧方法

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

固定资产按实际成本计价。

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

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

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的固定资产，将其可收回金额低于其账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，且预计相关的价款能够流入时，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。

如子公司执行的会计政策与本公司不一致的，在编制合并会计报表时，已按本公司之会计政策调整一致。

20、 会计政策变更

根据财政部二零零四年五月颁布的财会（2004）3号财政部关于印发《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（四）》的通知：“对于以出租为目的的出租开发产品，作为资产负债表的‘其他长期资产’项目核算，即不再作为‘存货’核算”。唯本公司之出租开发产品，均为以出售为目的的临时出租，故此，此项会计政策的变更对本公司本年度及上年度会计报表均无产生影响。

21、 重大会计差错更正

本公司之下属合并子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司于1997年度，在计算结转开发成本时，将其二期开发成本12,077,543.64元误入其一期开发成本，致使多结转开发成本及销售成本12,077,543.64元，因此本公司将此视为重大会计差错更正，调增二期开发成本和未分配利润12,077,543.64元，并采用追溯调整法，调整比较会计报表的期初数。其对本公司本年度及比较年度留存收益的影响如下：

	2004 年	2003 年
对合并净利润的影响	--	--
对合并利润分配的影响	--	--
--提取法定盈余公积金	--	--
--提取法定公益金	--	--
对合并未分配利润的影响	12,077,543.64	12,077,543.64
对合并年初留存收益的影响	12,077,543.64	12,077,543.64

本公司之下属合并子公司深圳市深房保税贸易有限公司2003年度，在计算结转商品销售成本时，将2003年末实际收到的一船货物成本及相应负债，跨期计入2004年度，致使2003年度少计算商品销售成本6,995,642.34元，因此本公司将此视为重大会计差错更正，调减库存商品和未分配利润6,995,642.34元，并采用追溯调整法，调整比较会计报表的期初数。其对本公司本年度及比较年度留存收益的影响如下：

	2004 年	2003 年
对合并净利润的影响	--	(6,995,642.34)
对合并利润分配的影响	--	--
--提取法定盈余公积金	--	--
--提取法定公益金	--	--

对合并未分配利润的影响	(6,995,642.34)	(6,995,642.34)
对合并年初留存收益的影响	(6,995,642.34)	--

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 汽车租赁有限公司	深圳	¥ 10,290,000	小汽车租赁	¥ 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	¥ 2,000,000	75%	25%
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%
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%

2、 未纳入合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例		未合并原因
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例	
深圳市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%	附注四、4（1）
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%	附注四、4（2）
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%	附注四、4（3）
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%	--	附注四、4（4）
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	--	70%	附注四、4（4）
深圳市数码港信息技术培训中心	深圳	¥ 600,000.00	人才培养	--	¥ 600,000.00	--	70%	附注四、4（4）
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	--	63%	附注四、4（4）
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%	本期已注销
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。本年度该公司之重大事项详见附注八（一）6。

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 *1
广州穗新房地产公司	广州	房地产开发	¥30,859,106.01	合作 *2
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
封开杏花宾馆	广东封开	旅游	¥9,455,465.38	合作
昆山调峰电力有限公司	江苏	发电	¥29,510,979.87	50.00%
江门新江房地产有限公司	广东江门	房地产开发	¥9,494,754.18	合作
西安新峰物业商贸有限公司	西安	房地产开发	¥25,473,600.00	合作
哈尔滨建峰科技发展公司	哈尔滨	科技开发	¥18,799,905.25	合作

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

*1 详见附注八（三）。

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

4、合并报表范围变更情况：

（1）深圳市深房集团宝安开发有限公司（以下简称：“宝安公司”）系一家“项目公司”，由于其开发的房地产上年度已基本销售完，且已无可继续开发的土地，本年度仅销售少量剩余楼盘；截止期末，账面仅剩余零星楼盘，并已委托中介机构代理销售，公司人员已分流，已不再有实质性业务，故本公司本年度未合并其会计报表。

(2) 深圳市深房百货有限公司（以下简称：“百货公司”），其主要经营业务为代理进出口经营和深房百货大楼的百货零售业务。本年度期间，其代理进出口经营业务已停止；期末，本公司已决定关闭百货公司。百货公司的人员已于期后开始陆续解散，百货公司已不再“继续经营”，其账面净资产为负值，故本公司本年度未合并其会计报表。

(3) 深圳深房停车场有限公司（以下简称“停车场公司”），该公司本年度已无实质性经营资产和业务，人员已解散，故本公司本年度未合并其会计报表。

(4) 深圳市数码港投资有限公司及其下属子公司：深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心、深圳市数码港信息技术培训中心、深圳市数码港通信有限公司（以下简称“数码港公司合并”），本年度，由于其主要经营业务已停止，现本公司尚在与该公司的少数股东协商处置该公司的方式；且该公司的规模较小，其资产、收入、净利润等指标均不足本公司规模的 10%，故本公司本年度未合并其会计报表。

宝安公司、百货公司主要会计报表项目：

资产负债表	2004.12.31		2003.12.31	
	宝安公司	百货公司	宝安公司	百货公司
总资产	22,650,383.85	31,627,933.67	32,448,500.24	103,600,668.31
其中：流动资产	22,381,245.75	30,747,597.35	32,142,659.58	51,372,805.21
固定资产	269,138.10	880,336.32	305,840.66	52,227,863.10
总负债	517,383.16	32,875,236.24	2,094,307.42	94,336,580.89
其中：流动负债	517,383.16	32,875,236.24	2,094,307.42	94,336,580.89
净资产	22,133,000.69	(1,247,302.57)	30,354,192.82	9,264,087.42

利润表	2004年		2003年	
	宝安公司	百货公司	宝安公司	百货公司
主营业务收入	3,135,544.00	128,682,019.10	37,883,025.00	269,325,724.81
主营业务成本	1,701,265.48	124,391,438.05	22,047,015.75	250,191,960.58
营业利润	362,120.99	(10,470,851.31)	11,754,613.27	(3,895,610.86)
净利润	243,084.66	(10,511,389.99)	9,957,972.70	(4,154,816.40)

停车场公司、数码港公司合并主要会计报表项目：

资产负债表	2004.12.31		2003.12.31	
	停车场公司	数码港公司合并	停车场公司	数码港公司合并
总资产	42,669,469.12	14,121,584.16	50,503,600.47	22,982,632.43
其中：流动资产	42,669,469.12	11,921,460.65	50,503,600.47	18,118,178.31
固定资产	--	1,125,601.71	--	1,519,031.90
总负债	34,975.77	752,726.36	7,824,857.27	3,557,167.64
其中：流动负债	34,975.77	752,726.36	7,824,857.27	3,557,167.64
净资产	42,634,493.35	13,253,227.67	42,678,743.20	19,273,327.42

利润表	2004年		2003年	
	停车场公司	数码港公司合并	停车场公司	数码港公司合并
主营业务收入	--	2,909,028.23	1,527,267.60	5,480,813.96
主营业务成本	--	1,055,839.60	751,130.76	2,542,903.10
营业利润	(44,249.85)	(5,979,560.31)	(20,013.29)	(2,649,745.63)
净利润	(44,249.85)	(6,020,099.75)	(21,382.21)	(2,377,924.06)

五、 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2004.12.31			2003.12.31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现 金						
RMB	1,325,107.50		1,325,107.50	845,223.20		845,223.20
HKD	512,651.02	1.0637	544,159.68	596,860.30	1.0614	633,539.41
USD	2,100.00	8.2765	17,384.01	2,100.00	8.2781	17,384.01
现金小计			1,886,651.19			1,496,146.62
银行存款						
RMB	112,497,653.74		112,497,653.74	160,382,638.30		160,382,638.30
HKD	9,846,701.12	1.0637	10,451,415.22	10,101,790.06	1.0614	10,722,166.65
USD	82,800.22	8.2781	685,030.53	179,164.36	8.2781	1,482,727.57
CAD	175,451.02		1,203,005.18	135,740.67	6.3684	864,450.88
AUD	39,659.95		255,096.13	38,619.65	6.1880	238,976.93
银行存款小计			125,092,200.80			173,690,960.33
其他货币资金						
RMB	29,438,837.26		29,438,837.26	46,531,498.31		46,531,498.31
HKD	16,201,800.40	1.0614	17,196,590.94	16,095,219.60	1.0614	17,083,466.08
USD	2,900,000.00	8.2765	24,006,490.00	2,900,000.00	8.2781	24,006,490.00
其他货币资金小计			70,641,918.20			87,621,454.39
合 计			197,620,770.19			262,808,561.34

2、 短期投资

项目	2004.12.31		2003.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
其中：股票投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
债券投资	2,600.00	--	3,100.00	--
其中：国债投资	--	--	--	--
其他债券投资	2,600.00	--	3,100.00	--
合计	1,704,214.79	--	1,704,714.79	--

* 股票投资 2004 年 12 月 31 日的市值为人民币 3,056,986.99 元。

3、 应收账款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	33,481,253.91	60.23	2,279,770.39	136,176,892.41	75.31	994,311.85
1-2 年	715,690.75	1.29	241,810.65	12,811,836.70	7.09	91,196.77
2-3 年	3,872,757.51	6.97	648,828.46	2,323,871.14	1.29	153,751.68
3 年以上	17,517,210.29	31.51	15,735,047.75	29,511,084.65	16.31	3,270,208.62
合计	55,586,912.46	100	18,905,457.25	180,823,684.90	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，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末应收账款中前五名欠款单位金额合计为 21,760,307.21 元，占全部应收账款余额的 39.15%。

本期应收账款余额较上期减少 69.26%，主要系由于本期大幅收回款项及合并报表范围减少所致。坏账准备比上期增长 319.24%，主要原因系本期本公司将对汉江发展有限公司折合人民币 12,659,730.67 元的债权全额计提坏账准备所致。

4、 其他应收款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	192,953,246.34	40.09	75,659,151.77	39,787,950.19	12.06	821,575.93
1-2 年	18,538,275.04	3.85	3,752,997.29	23,766,422.33	7.21	21,628,604.31
2-3 年	11,590,954.10	2.41	4,264,791.83	28,537,132.27	8.65	11,346,129.11
3 年以上	258,163,587.86	53.65	206,266,250.14	237,700,830.97	72.08	184,656,612.48
合计	481,246,063.34	100	289,943,191.03	329,792,335.76	100	218,452,921.83

本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末其他应收款中前五名欠款单位金额合计为 337,668,720.36 元，占全部其他应收款余额的 70.17%。

本期其他应收款余额比上期增加 45.92%，坏账准备比上期增加 32.73%，主要原因系如附注八（一）1 所述，将原在存货核算的国兴大厦款 166,109,047.00 元调作其他应收款核算，原已计提的存货跌价准备 69,907,107.00 元调作坏账准备核算所致。

5、 预付账款

账龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	993,894.75	100	14,482,009.07	96.98
1-2 年	--	--	162,880.00	1.09
2-3 年	--	--	7,500.00	0.05
3 年以上	--	--	280,328.79	1.88
合计	993,894.75	100	14,932,717.86	100

本期预付账款余额比上期减少 93.34%，主要原因系合并报表范围减少所致。

6、 存 货

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	1,107,269,012.38	458,502,163.00	1,218,715,766.46	528,409,270.00
开发产品	182,675,360.27	10,742,017.63	224,608,435.91	18,400,846.51
出租开发产 品	664,689,281.19	30,115,000.00	638,348,293.45	30,115,000.00
库存商品	5,728,579.03	17,832.08	30,190,286.70	592,946.52
原材料	4,681,959.10	240,000.00	4,275,178.00	240,000.00
低值易耗品	8,161.30	--	259,984.04	--
工程施工	12,051,869.88	--	6,789,262.40	--
合 计	1,977,104,223.15	499,617,012.71	2,123,187,206.96	577,758,063.03

存货抵押如附注九所述。

（1） 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	账 面 成 本		跌价准备 期末余额
				期初余额	期末余额	
黄埔新邨二期 *1		2006 年 6 月	14,000.00	12,077,543.64	13,033,380.34	
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	492,976,887.20	273,628,246.00
国兴大厦 *2	1994 年 8 月			166,109,047.00	--	--
泥岗星湖花园三期	1994 年 5 月	2005 年 4 月	23,000.00	46,933,616.33	124,732,879.43	--
碧桐海苑	1994 年 9 月	2005 年 4 月	10,000.00	34,021,284.83	112,553,398.83	8,400,000.00
翠沁阁 *3	2000 年 6 月	已完工	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	93,675,372.51	--

沈阳新峰商业广场*4	1993 年 9 月	22,726.00	146,567,739.53	142,671,184.07	71,750,000.00
海燕停车场改建	1992 年 12 月		--	30,000.00	--
合 计			1,218,715,766.46	1,107,269,012.38	458,502,163.00

*1 本期调整增加，并追溯调整期初数，详见附注二、21 所述； *2 本期调往其他应收款核算，详见附注八(一)1 所述； *3 本期已完工结转开发产品； *4 工程大部分已完工，剩余少量安装工程停工。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	账面成本				跌价准备 期末余额
		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	--	1,563,646.51	--	--
日升、日辉阁	2003 年 6 月	1,761,063.33	--	1,761,063.33	--	--
华丰/华富大厦	2000 年 11 月	36,344,539.17	387,504.25	24,567,244.80	12,164,798.62	4,434,567.12
景庭苑	1999 年 5 月	18,301,321.77	--	13,113,240.00	5,188,081.77	1,400,000.00
东乐	1994 年 2 月	19,806,186.14	4,874,026.17	2,893,865.42	21,786,346.89	4,907,450.51
锦绣大厦	1994 年 5 月	26,870,967.48	727,474.52	5,868,389.55	21,730,052.45	--
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	--	604,426.07	4,505,825.31	--
翠沁阁	2004 年 6 月	--	115,775,650.63	102,185,280.00	13,590,370.63	--
文锦仓库 *		--	19,213,650.50	--	19,213,650.50	
汕头金叶岛二期别墅	2001 年 10 月	2,474,197.50	190,780.64	2,664,978.14	--	--
汕头金叶岛首期别墅	1996 年 7 月	7,418,757.98	(90,542.00)	--	7,328,215.98	--
汕头金叶岛多层公寓	1997 年 9 月	35,439,107.14	1,236,516.00	286,608.90	36,389,014.24	--
汕头金叶岛四期别墅	2002 年 12 月	10,534,262.15	667,199.15	7,953,823.47	3,247,637.83	--
汕头金叶岛三期别墅	2002 年 12 月	13,402,007.36	4,528,032.12	15,393,102.11	2,536,937.37	--
黄埔新邨一期	1994 年 10 月	1,881,675.29	767,669.11	--	2,649,344.40	--
北京新峰大厦	2001 年 1 月	40,440,059.23	--	8,094,974.95	32,345,084.28	--
合计		224,608,435.91	148,277,961.09	190,211,036.73	182,675,360.27	10,742,017.63

* 本期购入。

(3) 出租开发产品

项目名称	账面成本				跌价准备 期末余额
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
湖滨新村	396,945.29	--	18,427.56	378,517.73	--
翠华花园	1,961,584.48	--	61,281.24	1,900,303.24	--
国际商业大厦	3,175,409.50	--	3,175,409.50	--	--
房地产大厦	16,385,013.34	--	526,896.12	15,858,117.22	--
金城大厦	7,697,532.81	62,110.56	364,419.60	7,395,223.77	--

翠田工业村	19,534,486.20	--	533,640.36	19,000,845.84	--
诗宁别墅	484,982.82	--	18,653.16	466,329.66	--
湖心大厦	195,240.12	--	--	195,240.12	--
文锦花园	4,825,569.14	--	147,036.12	4,678,533.02	--
东湖丽苑	810,082.12	--	22,148.88	787,933.24	--
文锦大厦	1,841,631.82	--	95,170.32	1,746,461.50	--
湖景大厦	15,198,076.08	--	406,986.48	14,791,089.60	--
兴业大厦 *1	1,514,653.18	49,433,654.11	726,576.05	50,221,731.24	--
宝安商场	3,035,829.64	--	292,179.51	2,743,650.13	--
深房广场 *2	409,902,823.29	10,655,223.18	21,679,935.72	398,878,110.75	30,115,000.00
海燕大厦	11,152,350.45	--	301,414.92	10,850,935.53	--
华民大厦	3,197,933.20	--	61,949.64	3,135,983.56	--
友谊停车场	79,260,386.49	--	3,712,549.56	75,547,836.93	--
深房广场五六楼	57,777,763.48	--	1,665,325.37	56,112,438.11	--
合计	638,348,293.45	60,150,987.85	33,810,000.11	664,689,281.19	30,115,000.00

*1 其中增加 49,433,654.11 元，系如附注四、4（2）所述原因从百货公司转入； *2 其中增加项系购入深房广场房产。

（4） 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
过期商品 *1	832,946.52	--	575,114.44	257,832.08
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 *2	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 *3	12,093,396.00	--	7,658,828.88	4,434,567.12
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	--	78,141,050.32	499,617,012.71

*1 其中减少项系合并报表范围减少转出数； *2 其中减少系调往其他应收款的坏账准备核算，详见附注八（一）1 所述； *3 本期减少项系因本期实现销售的转销数。

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	290,673.44	952,546.72	7,553,168.55	尚未确认收入
保险费	87,456.54	128,200.65	150,224.14	65,433.05	受益期内待摊
养路费	22,575.29	--	22,575.29	--	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	149,740.38	206,070.28	136,174.18	受益期内待摊
其 他	317,226.86	32,500.00	317,226.86	32,500.00	受益期内待摊
合 计	8,909,746.48	601,114.47	1,648,643.29	7,862,217.66	

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	73,781,098.94	42,113,967.92	445,095,501.36
其中：对子公司投资	71,137,068.92	73,934,846.97	--	145,071,915.89
对合营公司投资	201,837,042.16	15,607.82	9,600,000.00	192,252,649.98
对联营公司投资	17,611,808.80	(169,355.85)	--	17,442,452.95
对其他股权投资	122,842,450.46	--	32,513,967.92	90,328,482.54
长期债权投资**	244,276,504.95	--	22,077.13	244,254,427.82
其中：国债投资	--	--	--	--
合计	657,704,875.29	73,781,098.94	42,136,045.05	689,349,929.18
减：长期投资减值准备***	411,601,074.97			406,801,074.97
长期投资净额	246,103,800.32			282,548,854.21

* 长期股权投资

A 股票投资

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

* 详见附注八（一）7。

B 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投 资 金 额			期末余额	投资比例	减值准备
		初 始 投资额	本年权 益调整	累计权 益调整			
深圳市深房百货有限公司 *1	1998.6-2008.6	10,000,000.00	(9,264,087.42)	(10,000,000.00)	--	100.00%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司*1	1993.5-2013.5	20,000,000.00	(8,221,192.13)	2,133,000.69	22,133,000.69	100.00%	--
深圳深房停车场有限公司 *1	1995.4-2015.4	42,397,523.36	(44,249.85)	134,493.35	42,532,016.71	100.00%	--
深圳市数码港投资有限公司 *1	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(4,214,069.82)	(4,722,740.63)	9,277,259.37	100.00%	--
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 建筑装饰公司	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%	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司 *2		121,265,000.00	--	(61,910,644.68)	59,354,355.32	90.00%	59,354,355.32
DERGETTA CO., LTD *3		7,429.80	(7,429.80)	(7,429.80)	--	70.00%	--
深圳竹园企业有限公司 *4	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 *5	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

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	本年权 益调整	累计权 益调整			
罗浮山矿泉水饮料公司		9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	合作	9,969,206.09

罗浮山旅游开发公司 *6	1985.1-2002.12	9,600,000.00	(9,600,000.00)	(9,600,000.00)	--	合作	--
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	15,607.83	(639,607.74)	8,855,146.44	合作	912,537.16
西安新峰房地							
产商贸有限公司 *7		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 *8		18,799,905.25	--	--	18,799,905.25	合作	18,799,905.25
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00	--	--	10,500,000.00	35.00%	--
深圳市新峰地产顾问							
有限公司	1993.3-2013.3	5,140,000.00	(308,775.71)	(4,742,476.24)	397,523.76	30.00%	--
深圳市荣华机电							
工程有限公司	1990.10-2010.10	5,475,954.97	139,419.86	(4,086,535.11)	1,389,419.86	25.00%	1,076,954.64
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 *9		30,880,000.00	(30,880,000.00)	(30,880,000.00)	--	2.00%	--
汕头新峰大厦 *10		69,914,657.83	(236,619.28)	(709,858.84)	69,204,798.99		58,547,652.25
合 计		613,802,044.04	(62,621,396.32)	(189,830,226.23)	423,971,817.81		212,052,011.01

* 1 如附注四、4 所述，因合并范围减少而增加的对未合并子公司长期投资； *2 详见附注八（一）6； *3 本期已注销； *4 详见附注八（三）； *5 详见附注四、3*2； *6 本期因签订合同将合作投资款转为借款而转作其他应收款核算，相应长期投资减值准备转作坏账准备核算； *7 详见附注八（一）4； *8 详见附注八(一)2； *9 本期该投资已被处置； *10 详见附注八（一）5。

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	1,397,348.64	4,298,683.55

** 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*1	9,030,922.30	--	9,030,922.30
哈尔滨建峰科技发展有限公司*2	76,801,904.16	56,975,108.88	19,826,795.28
广东省封开县联峰	126,302,983.47	115,368,211.84	10,934,771.63

水泥制造有限公司*3

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
合计	244,254,427.82	194,749,063.96	49,505,363.86

*1 详见附注八(一)4； *2 详见附注八(一)2； *3 详见附注八(一)6。

*** 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	--	4,800,000.00	212,052,011.01
其中：对子公司投资	71,129,639.12	--	--	71,129,639.12
对合营公司投资*1	86,097,765.00	--	4,800,000.00	81,297,765.00
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	411,601,074.97	--	4,800,000.00	406,801,074.97

*1 本期减少系如附注五.8B*6 所述之原因，转作其他应收款的坏账准备。

9、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	合并报表范围 变化转出 *1	本期减少	期末余额
原 值					
房屋建筑物	437,752,373.94	747,753.26	88,600,136.38	1,144,515.09	348,755,475.73
运输工具	20,554,241.55	1,155,808.00	2,657,781.13	720,249.35	18,332,019.07
机器设备	12,785,751.24	8,167.00	12,511,366.00	--	282,552.24
电子设备及其他	20,961,568.66	642,252.99	8,004,870.94	501,535.57	13,097,415.14
合 计	492,053,935.39	2,553,981.25	111,774,154.45	2,366,300.01	380,467,462.18
累计折旧					
房屋建筑物	161,467,403.18	13,592,970.75	42,639,326.81	310,685.04	132,110,362.08
运输工具	15,648,363.43	1,340,505.38	1,609,443.64	720,249.35	14,659,175.82
机器设备	7,382,044.69	18,711.04	7,230,680.10	--	170,075.63
电子设备及其他	15,700,999.20	1,144,965.85	6,197,790.34	596,022.25	10,052,152.46
合 计	200,198,810.50	16,097,153.02	57,677,240.89	1,626,956.64	156,991,765.99
净 值					
	291,855,124.89				223,475,696.19
减：固定资产 减值准备*2	1,444,668.90	--	44,177.90	--	1,400,491.00

净 额	290,410,455.99	222,075,205.19
-----	----------------	----------------

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

固定资产抵押详见附注九。

* 2 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	--	44,177.90	--	1,268,763.04
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	--	44,177.90	--	1,400,491.00

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

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*	2,840	38,256,853.49	693,929.66	--	--	38,950,783.15	自筹	已超支
减:减值准备		--				--		
净 额		38,256,853.49				38,950,783.15		

* 详见附注八(一) 3 及附注八（三）。

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	67,632,780.19	60,754,437.12	4,579,989.13	--	1,061,297.67	3,359,651.61	64,273,128.58	59 年
出租小汽车 营运牌照	购置	4,600,000.00	592,563.00	--	--	592,563.00	4,600,000.00	--	
软件	购置	174,652.94	114,952.94	--	--	47,334.34	107,034.34	67,618.60	1 年
合 计			61,461,953.06	4,579,989.13	--	1,701,195.01	8,066,685.95	64,340,747.18	
减:减值准备*			4,170,147.33					4,170,147.33	
净 额			57,291,805.73					60,170,599.85	

* 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、 长期待摊费用

项 目	原 始 发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
装修费	4,352,672.89	3,180,115.43	566,865.08	3,174,570.30	3,780,262.68	572,410.21
临时建筑	3,905,175.22	1,655,175.22	--	750,000.00	3,000,000.00	905,175.22
其他	912,769.33	552,265.29	--	435,179.61	795,683.65	117,085.68
合 计	9,170,617.44	5,387,555.94	566,865.08	4,359,749.91	7,575,946.33	1,594,671.11

13、 短期借款

借款条件 及币种	月利率	2004.12.31		2003.12.31	
		原币	折人民币	原币	折人民币
抵 押 借 款：					
人民币	4.425‰-5.7525‰	158,570,060.00	158,570,060.00	396,920,060.00	396,920,060.00
美 元	3.6917‰	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	137,000,000.00	145,411,800.00
保证借 款：					
人民币	4.8675‰-5.7525‰	126,000,000.00	126,000,000.00	101,881,693.81	101,881,693.81
英 镑		--	--	121,267.20	1,002,273.41
信用借 款：					
人民币	4.65‰	50,000,000.00	50,000,000.00		--
合 计			503,988,350.00		669,222,317.22

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	6.3‰	商品房开发贷款	尚在协商展期

14、 应付账款

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

应付账款期初数之追溯调整详见附注二.21。

15、 预收账款

账龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金额	比例	金额	比例

1 年以内	82,945,538.39	48.44%	116,057,739.35	55.12%
1-2 年	2,111,358.00	1.23%	12,594,946.32	5.98%
2-3 年	7,022,207.14	4.10%	26,049,733.40	12.37%
3 年以上	79,147,268.30	46.23%	55,852,312.33	26.53%
合计	171,226,371.83	100	210,554,731.40	100

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

本期主要预收房款：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
怡泰中心	72,970,092.40	72,970,092.40	已竣工	21.44%
泥岗星湖花园二期	6,559,712.92	6,134,122.92	已竣工	100%
翠沁阁	82,876,918.10	1,969,741.00	已竣工	89.20%
汕头金叶岛国际花园一、三、四期	10,095,938.74	--	已竣工	95.31%
沈阳新峰商业广场	1,950,064.00	--	2005 年	
国兴大厦项目 *1	--	68,720,773.33		
小计	174,452,726.16	149,794,729.65		

* 1 详见附注八（一）1。

16、 应交税金

税 种	2004.12.31	2003.12.31
增值税	(1,578,078.08)	(318,510.93)
营业税金及附加	4,135,324.64	5,795,532.77
企业所得税	(2,071,170.57)	(2,411,982.62)
个人所得税	136,761.69	236,495.29
房产税	1,897,657.40	515,406.73
其 他	18,054.59	194,546.49
合 计	2,538,549.67	4,011,487.73

17、 其他应付款

大额其他应付款如下：

债权人	金额	账龄	款项性质或内容	未偿还原因	期后是否偿还
深圳市建设投资控股有限公司	49,907,040.00	三年以上	借款及国有股配股准备金	*1	否
国土局	30,228,240.75	三年以上	土地使用费	原提取	*2
商贸投资控股公司	20,000,000.00	一年以内	竹园公司股权转让款	*3	否

业主及租户押金往来金等	26,610,584.38	历年形成	押金及往来款	未结算	否
吉林省明日实业有限公司	27,762,000.00	三年以上	吉林制药法人股股权转让款	*4	否

*1 应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项； *2 期后支付兴业大厦（二期）项目 23,935,664.00 元； *3 详见附注八(三)； *4 详见附注八（一）7。

应付其他关联单位款项详见附注七.3。

18、预提费用

项 目	2004.12.31	2003.12.31
诉讼及仲裁损失	13,471,221.89	53,391,450.72
工程配套款	24,102,456.67	30,913,703.43
利 息	1,820,000.00	1,665,884.93
水电费	--	1,356,569.42
土地使用费	--	544,445.34
其 他	2,028,538.14	689,841.27
合 计	41,422,216.70	88,561,895.11

本期预提费用余额较上期减少 53.23%，主要系由于本期部分诉讼案执行结案而支付的原计提的诉讼及仲裁损失。

19、一年内到期的长期负债

项 目	2004.12.31	2003.12.31
一年内到期的长期借款*	22,000,000.00	7,784,946.52

* 一年内到期的长期借款

借款单位	借款类别	月利率	币种	原币	折人民币
工商银行汕樟支行 **	抵押	5.2613‰	人民币	7,000,000.00	7,000,000.00
广发行汕头分行	抵押	5.2813‰	人民币	15,000,000.00	15,000,000.00
合计				22,000,000.00	22,000,000.00

** 已于期后偿还。

20、长期借款

借款条件 及币种	月利率	借款 期限	2004.12.31		2003.12.31	
			原 币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：						
人民币	5.2613‰	2003.1.15- 2006-1-5	7,000,000.00	7,000,000.00	--	--

人民币	4.575‰	2004.9.30- 2007.9.29	70,000,000.0 0	70,000,000.00	--	--
人民币	4.8000‰	2004.12.24- 2007.12.23	40,000,000.0 0	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
人民币	5.280‰	2004.12.3- 2006.6.2	50,000,000.0 0	50,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
合计				<u>167,000,000.00</u>		<u>35,000,000.00</u>

本期长期借款余额较上期增加 377.14%，主要系本期新增长期借款所致。

21、长期应付款

债权人	币种	原币	折人民币
Autoncourt Co.,Ltd	港币	8,122,500.00	8,621,221.50
Heykar Investment Ltd	港币	4,021,250.00	4,268,154.75
物业管理维修基金	人民币	6,350,682.22	6,350,682.22
合 计			<u>19,240,058.47</u>

22、股 本

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

* 二零零四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（深国资委[2004]223 号）

《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东--深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。目前，有关合并组建工作正按法定程序进行当中，由此引起本公司的股权划转变更情况，尚待政府有关部门审批，尚未在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理过户手续，工商变更登记手续也未办理。

23、 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

24、 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

25、 未分配利润

	2004.12.31	2003.12.31
净利润	(142,307,752.60)	4,356,083.15
加：期初未分配利润	(911,506,411.71)	(915,862,494.86)
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	(1,053,814,164.31)	(911,506,411.71)

* 有关重大会计差错更正，并采用追溯调整法，调整了比较报表年初数，详见附注二.21。

26、 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	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年
房地产开发	176,341,059.29	324,939,204.42	176,285,784.03	217,504,777.08	55,275.26	107,434,427.34
房屋租赁收入	67,322,238.83	82,643,276.95	30,469,558.85	27,335,775.02	36,852,679.98	55,307,501.93
建筑施工安装	109,940,750.27	92,777,723.35	101,182,331.06	83,084,763.59	8,758,419.21	9,692,959.76
物业管理	70,066,379.04	64,341,831.57	63,191,717.53	58,055,974.55	6,874,661.51	6,285,857.02
旅游酒店	15,471,212.90	11,993,595.37	10,501,266.87	13,562,670.34	4,969,946.03	(1,569,074.97)

饮食服务						
商品流通	139,932,079.13	409,822,827.62	148,091,683.36	402,798,816.81	(8,159,604.23)	7,024,010.81
其 他	6,456,019.90	10,921,001.18	2,298,326.54	3,728,866.96	4,157,693.36	7,192,134.22
内部抵销	(14,988,004.16)	(35,055,907.42)	(10,900,191.02)	(52,495,258.28)	(4,087,813.14)	17,439,350.86
合 计	570,541,735.20	962,383,553.04	521,120,477.22	753,576,386.07	49,421,257.98	208,807,166.97

分地域信息：

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年
境 内	581,282,241.42	989,381,294.17	528,238,396.87	800,255,452.64	53,043,844.55	189,125,841.53
境 外	4,247,497.94	8,058,166.29	3,782,271.37	5,816,191.71	465,226.57	2,241,974.58
内部抵销	(14,988,004.16)	(35,055,907.42)	(10,900,191.02)	(52,495,258.28)	(4,087,813.14)	17,439,350.86
合 计	570,541,735.20	962,383,553.04	521,120,477.22	753,576,386.07	49,421,257.98	208,807,166.97

本期收入前五位客户销售额合计 31,059,472.18 元，占全部收入的 5.44%。

本期主营业务收入较上期减少 40.72%，主要系由于本期合并报表范围减少及公司本部销售额减少所致；本期主营业务成本较上期减少 30.85%，主要系由于本期合并报表范围减少所致。

27、其他业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务税金		其他业务利润	
	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年
房租及水电管理费	3,364,704.75	10,118,309.54	3,398,122.13	4,197,595.61	69,211.07	268,822.07	(102,628.45)	5,651,891.86
承包费	--	775,117.61	--	--	--	--	--	775,117.61
武汉项目土地转让	--	150,000,000.00	--	146,114,591.29	--	2,224,800.00	--	1,660,608.71
其 他	1,102,707.37	2,985,704.68	--	--	1,855.53	294,031.81	1,100,851.84	2,691,672.87
合 计	4,467,412.12	163,879,131.83	3,398,122.13	150,312,186.90	71,066.60	2,787,653.88	998,223.39	10,779,291.05

28、财务费用

项 目	2004 年	2003 年
利息支出	31,867,414.61	51,828,162.13

减：利息收入	7,084,440.16	6,414,070.52
汇兑损失	337,318.07	788,318.91
减：汇兑收益	785,496.14	1,045,518.21
其 他	172,414.43	138,390.48
合 计	<u>24,507,210.81</u>	<u>45,295,282.79</u>

本期财务费用较上期减少 45.89%，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贷款重整降低利率所致。

29、 投资收益

项 目	2004年	2003年
股票投资收益	58,084.29	60,745.03
联营或合营企业分配来的利润	1,068,628.88	25,803,352.81
年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(13,583,346.89)	(3,977,837.41)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,348.64)
股权、债权投资处置收益	<u>3,100,744.01</u>	<u>(10,113,136.66)</u>
合 计	<u>(10,753,238.35)</u>	<u>10,375,775.13</u>

30、 补贴收入

项 目	2004 年	2003 年
开拓国际市场补贴	30,000.00	--
旅游局“非典”补贴	--	187,636.00
合计	<u>30,000.00</u>	<u>187,636.00</u>

31、 营业外收入

项 目	2004 年	2003 年
赔偿收入	471,574.20	--
违约金收入	6,133.77	90,855.02
罚款收入	38,206.06	2,400.00
处置固定资产净收益	48,300.00	589,187.67
其 他	<u>269,238.89</u>	<u>536,895.72</u>
合 计	<u>833,452.92</u>	<u>1,219,338.41</u>

32、 营业外支出

项 目	2004 年	2003 年
违约金及罚款支出	3,317,727.97	1,125,846.58
诉讼仲裁赔偿损失	13,966,176.24	46,522.52
处置固定资产净损失	20,715.66	75,311.46
捐赠支出	20,000.00	50,000.00
其 他	395,940.97	401,651.00
合 计	17,720,560.84	1,699,331.56

本期营业外支出较上期增加 942.80%，其主要原因系本期诉讼仲裁赔偿损失、违约金及罚款支出较上期增加所致。

33、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004 年
非合并公司往来款	30,167,877.79
外部公司往来	12,834,835.65
非货币资金增减	16,979,536.19
代收水电费	30,311,521.92
押 金	4,187,016.02
利息收入	7,084,440.16
其 他	23,479,197.24
合 计	125,044,424.97

34、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004 年
非合并公司往来款	7,530,000.00
外部公司往来	1,147,141.88
代付水电费	34,796,817.49
营业费用	7,236,521.02
管理费用	36,646,485.05
其 他	26,137,562.60
合 计	113,494,528.04

35、 现金和现金等价物调节表

项 目	2004.12.31	2003.12.31
货币资金余额（附注五.1）	197,620,770.19	262,808,561.34
减：其他货币资金	70,641,918.20	87,621,454.39
本期未合并报表公司期初数	--	34,581,490.06
现金及现金等价物	126,978,851.99	140,605,616.89

六、 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	26,954,286.45	100	1,444,774.66	98,369,881.05	86.74	983,698.81
1-2 年	--	--	--	1,345,328.25	1.19	13,453.28
2-3 年	--	--	--	1,345,328.25	1.19	13,453.28
3 年以上	--	--	--	12,345,328.25	10.88	123,483.29
合计	26,954,286.45	100	1,444,774.66	113,405,865.80	100	1,134,088.66

2、 其他应收款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	286,765,514.35	16.98	77,444,611.98	99,400,106.20	6.33	11,630,070.23
1-2 年	37,211,084.74	2.20	5,988,156.37	59,673,204.97	3.80	22,880,838.94
2-3 年	27,845,300.08	1.65	8,478,734.16	128,013,160.56	8.15	22,676,774.32
3 年以上	1,336,737,468.85	79.17	825,978,750.14	1,283,095,746.46	81.72	765,797,259.97
合计	1,688,559,368.02	100	917,890,252.65	1,570,182,218.19	100	822,984,943.46

3、 存 货

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	736,912,415.53	282,028,246.00	849,432,105.80	351,935,353.00

开发产品	98,501,178.85	10,742,017.63	109,693,659.42	18,400,846.51
出租开发产品	608,717,676.05	30,115,000.00	580,570,529.97	30,115,000.00
合 计	1,444,131,270.43	322,885,263.63	1,539,696,295.19	400,451,199.51

4、 长期投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	426,157,200.76	(26,282,140.73)	42,113,967.92	357,761,092.11
其中：对子公司投资	210,385,204.19	(26,112,784.88)	--	184,272,419.31
对合营公司投资	80,473,246.64	--	9,600,000.00	70,873,246.64
对联营公司投资	12,456,299.47	(169,355.85)		12,286,943.62
对其他股权投资	122,842,450.46	--	32,513,967.92	90,328,482.54
长期债权投资	--	--	--	--
其中：国债投资	--	--	--	--
合 计	426,157,200.76	(26,282,140.73)	42,113,967.92	357,761,092.11
减：长期投资减值准备**	115,962,035.71			111,162,035.71
长期投资净额	310,195,165.05			246,599,056.40

* 长期股权投资

A. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价
吉林制药股份有限公司	法人股	18,507,500.00	13.64%	16,825,000.00	16,825,000.00	*1

* 1 详见附注八（一）7 所述。

B. 其他股权投资

公司名称	投资期限	初始投资金额	本期权益调整	累计权益增（减）	期末余额	直接投资比例	间接投资比例	减值准备
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	1997.8-2003.1	20,000,000.00	488,689.82	561,713.18	20,561,713.18	100%	--	-
深圳市物业管理有限公司	1986.12-2016.12	6,887,500.00	(3,425,754.13)	21,673,486.86	28,560,986.86	95%	5%	-
深圳市深房保税贸易有限公司	1994.5-2014.5	4,750,000.00	-	(4,750,000.00)	-	95%	5%	-
深圳市深房投资有限公司	1997.9-2027.9	9,000,000.00	(749,724.42)	(1,057,889.19)	7,942,110.81	90%	10%	-
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	1996.10-2006.10	11,809,500.00	264,492.57	50,816.36	11,860,316.36	100%	--	-
深圳圳通工程有限公司		4,600,000.00	77,837.34	4,442,228.22	9,042,228.22	73%	27%	-
深圳海燕大酒店有限公司	1993.10-2013.10	20,430,000.00	(1,672,019.01)	8,437,144.77	28,867,144.77	68.10%	31.90%	-
深圳市华展建设监理有限公司	1994.11-2009.11	6,000,000.00	147,292.17	(844,398.10)	5,155,601.90	75%	--	-
新峰企业有限公司	1987.2-	556,500.00	-	(556,500.00)	-	100%	--	-
新峰置业有限公司	1992.5-	902,000.00	-	(902,000.00)	-	82%	--	-
美国长城地产有限公司	1988.4-	1,435,802.00	-	(1,435,802.00)	-	70%	--	-
启禄有限公司	1993.4-	214,000.00	-	(1,720.00)	212,280.00	20%	80%	-
北京新峰房地产开发经营有限公司	1994.5-	55,483,888.90	-	(55,483,888.90)	-	75%	25%	-

深圳市深房百货有限公司	1998.6-2008.6	9,500,000.00	(8,764,087.42)	(9,500,000.00)	-	95%	5%	-
深圳市深房集团宝安开发有限公司	1993.5-2013.5	19,000,000.00	(8,221,192.13)	2,133,000.69	21,133,000.69	95%	5%	-
深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	29,750,000.00	(44,249.85)	134,493.35	29,884,493.35	70%	30%	-
深圳市数码港投资有限公司	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(4,214,069.82)	(4,722,740.63)	9,277,259.37	70%	--	-
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	5,958,305.26	-	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100%	--	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司		4,500,000.00	-	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100%	--	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司		6,542,164.49	-	1,637,839.14	8,180,003.63	100%	--	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	100%	--	-
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	30,000,000.00	-	(30,000,000.00)	-	100%	--	-
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00	-	(500,000.00)	-	100%	--	-
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00	-	(906,630.00)	-	60%	--	-
百立有限公司	1987.9-	201,100.00	-	(201,100.00)	-	100%	--	-
加拿大长城（温哥华）有限公司	1988-2000.12	4,526.25	-	(4,526.25)	-	75%	--	-
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-	2,680,000.00	-	(2,680,000.00)	-	100%	--	-
深圳竹园企业有限公司	1992.8-2022.8	36,179,040.40	-	10,973,491.15	47,152,531.55	合作	合作	18,892,047.99
广州穗新房地产公司	1992.7-	16,936,700.00	-	(16,936,700.00)	-	合作	--	-
深圳市沙头角南天商场	1986.7-2006.5	2,500,000.00	-	350,618.06	2,850,618.06	50%	--	-
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-	2,000,000.00	-	(554,574.44)	1,445,425.56	50%	--	1,445,425.56
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6-	9,969,206.09	-	-	9,969,206.09	合作	--	9,969,206.09
罗浮山旅游开发公司	1985.1-2002.12	9,600,000.00	(9,600,000.00)	(9,600,000.00)	-	合作	--	-
峰开杏花宾馆	1990-2016	9,455,465.38	-	-	9,455,465.38	合作	--	9,455,465.38
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00	35%	--	-
深圳市新峰地产顾问有限公司	1993.3-2013.3	4,883,000.00	(308,775.71)	(4,485,476.24)	397,523.76	30%	--	-
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	4,975,954.97	139,419.86	(3,586,535.11)	1,389,419.86	25%	--	1,076,954.64
广发证券公司	1996.12-	30,880,000.00	(30,880,000.00)	(30,880,000.00)	-	2.45%	--	-
汕头新峰大厦	1992.7	69,914,657.83	(236,619.28)	(709,858.84)	69,204,798.99	--	--	58,547,652.25
合 计		483,405,941.57	(66,998,760.01)	(146,768,533.01)	336,637,408.56			111,162,035.71

C. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销 期限	摊销 方法	本期摊 销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10 年	直线法	1,397,348.64	4,298,683.55

** 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	115,962,035.71	--	4,800,000.00	111,162,035.71
其中：对子公司投资	11,775,283.80	--	--	11,775,283.80
对合营公司投资*1	44,562,145.02	--	4,800,000.00	39,762,145.02
对联营公司投资	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64
其他股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
合 计	115,962,035.71	--	4,800,000.00	111,162,035.71

5、 主营业务收入与成本

业 务	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年
房地产开发	129,577,445.33	231,035,959.81	144,945,634.48	135,299,285.16	(15,368,189.15)	95,736,674.65
房屋租赁	44,429,005.77	45,038,583.89	22,354,642.87	19,646,828.56	22,074,362.90	25,391,755.33
停车费	1,326,206.30	963,034.00	401,580.93	401,580.93	924,625.37	561,453.07
合 计	175,332,657.40	277,037,577.70	167,701,858.28	155,347,694.65	7,630,799.12	121,689,883.05

6、 投资收益

项 目	2004年	2003年
-----	-------	-------

联营或合营企业分配来的利润	--	16,478,178.26
年末调整的被投资公司权益净 增减的金额（纳入合并范围）	(13,825,944.24)	(15,721,530.23)
年末调整的被投资公司权益净 增减的金额（未纳入合并范围）	(13,083,346.99)	(6,138,613.05)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,348.64)
股权投资转让收益	6,820,000.00	(10,113,136.66)
合 计	<u>(21,486,639.87)</u>	<u>(16,892,450.32)</u>

7、 现金和现金等价物调节表

项 目	2004 年	2003 年
货币资金余额	103,650,574.14	109,842,355.55
减： 其他货币资金	54,339,307.27	67,941,964.16
现金及现金等价物	<u>49,311,266.87</u>	<u>41,900,391.39</u>

七、 关联方关系及其交易

1、 关联方关系

存在控制关系的关联方

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

关联方名称	经济性质 或类型	法 定 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 *1	全民所有制	张宜均	深圳	母公司	*2

*1 详见附注五.22。

*2 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或权益及其变化

本公司所持存在控制关系的关联方股份或权益及其变化如附注四.1 及附注四.2 所述，本期无变化。

控制本公司之关联方所持股份或权益及其变化如附注五.23 所述。

不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳竹园企业有限公司	合营公司
广州穗新房地产公司	合营公司
深圳润华汽车贸易公司	合营公司
罗浮山矿泉水饮料公司	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
深圳八方通铁路公司	联营公司
云南鲲鹏航空服务有限公司	联营公司
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营公司
深圳市荣华机电工程有限公司	联营公司
深圳建设集团财务有限责任公司	同一最终控股股东

2、交易

接受工程施工

关联方名称	本年数		上年数	
	金额	占年度开发成本增加百分比	金额	占年度开发成本增加百分比
深圳市荣华机电工程有限公司	662,343.00	0.33%	4,961,886.50	6.05%

定价政策：工程招标定价。

向关联方借款

项 目	本年数	上年数
深圳建设集团财务有限责任公司	100,000,000.00	60,000,000.00

因上述借款而支付借款利息

项 目	本年数	上年数
深圳建设集团财务有限责任公司	5,930,000.00	1,825,312.50

接受担保

项 目	本年数	上年数
深圳市建设投资控股有限公司	100,000,000.00	60,000,000.00

因上述接受担保而支付担保费

项 目	本年数	上年数
-----	-----	-----

深圳市建设投资控股有限公司

--

177,000.00

3、关联方应收应付款项

项 目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2004.12.31	2003.12.31	2004.12.31	2003.12.31
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	2.17%	3.17%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.64%	0.93%
	广东省封开县联峰水泥厂制造公司	7,213,716.27	7,013,662.73	1.50%	2.13%
	西安新峰物业商贸有限公司	17,607,407.20	12,384,130.00	3.66%	3.76%
	深圳市联华企业公司	20,518,031.23	20,518,031.23	4.26%	6.22%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	18.50%	27.00%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.61%	3.81%
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	881,390.22	0.19%	0.27%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	7,907,306.71	1.73%	2.40%
	昆山调峰电力有限公司	5,302,799.20	8,330,529.10	1.10%	2.53%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	2,950,223.46	0.10%	0.89%
	深圳市竹园企业有限公司	11,110,940.70	11,208,401.01	2.31%	3.40%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	44,398,486.86	44,398,486.86	9.23%	13.46%
	深圳八方通铁路公司	--	12,623,115.50	--	3.83%
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	4,612,283.15	6,279,740.48	8.30%	3.47%
	深圳赛博数码广场有限公司 *2	--	889,143.74	--	0.49%
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	1,028,012.16	1,028,012.16	0.33%	0.29%
	深房百货 *1	10,450,191.37	--	3.39%	--
	停车场公司 *1	42,223,212.82	--	13.70%	--
	宝安开发 *1	11,968,129.93	--	3.88%	--
	数码港 *1	5,600,000.00	--	1.82%	--
	深圳市竹园企业有限公司	30,618,421.30	30,548,643.53	9.94%	8.76%
	深圳市建设投资控股有限公司	49,907,040.00	50,000,000.00	16.20%	14.33%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,118,804.69	3,831,260.69	0.36%	1.10%
应付股利	深圳市建设投资控股有限公司	138,764,000.00	138,764,000.00	100%	100%
短期借款	深圳建设集团财务有限责任公司	100,000,000.00	60,000,000.00	19.84%	8.97%

八、或有事项

（一）未结诉讼、仲裁

1、国兴大厦诉讼案：

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，但相关房产产权已登记至保

兴公司名下，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。2004年，本公司已执行回部分款项，截止2004年12月31日，案件尚待进一步执行。依据谨慎性原则，本公司对上述交易未确认收入、成本，截至2004年12月31日止，本公司将原在存货核算的该房款166,109,047.00元调作其他应收款核算，原已计提的存货跌价准备69,907,107.00元调作坏账准备核算。原在其他应付款核算的已收款及本年度收到的执行款合计68,720,773.33元作预收账款核算。

2、哈工大诉讼案：

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。

本年度，经黑龙江省高级人民法院于2004年10月16日“（2004）黑商外终字第11号”民事调解书调解：将上述第一案（借款纠纷案）与上述第二案“（2003）黑高商初字第10号”承包纠纷案合并调解解决。

同日，经黑龙江省高级人民法院“（2003）黑高商初字第10号”民事调解书调解：一、同意将上述第一案（借款纠纷案）与上述第二案承包纠纷案合并调解解决；二、解除相关合同；三、合作中的债务由本公司与哈尔滨工业大学按投资比例分担；四、调解书签收后一个月内，由哈尔滨工业大学给付本公司投资款人民币7741万元；五、原合作公司的资产归哈尔滨工业大学所有；六、调解书签收后，当事人双方之间合作项目有关的协议及文件均解除、废止。相关当事人已签收该调解书。截止2004年12月31日，该案件尚待执行。

依据谨慎性原则，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、竹园诉讼案：

2001年8月20日，本公司向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，请求裁决深圳市巨邦企业总公司因其提前收回土地使用权所应给本公司的补偿。2002年12月16日，本公司向深圳市中级人民法院起诉，请求深圳竹园企业有限公司返还本公司垫付的竹园公寓工程款人民币3733万元及利息。2003年度该诉讼经一审判决：竹园企业有限公司应支付本公司3580万元本金及利息。

本年度，由于附注八、（三）所述之事项：2004年6月18日，本公司及新峰企业有限公司与原深圳市商贸投资控股公司签订《股权转让合同》，本公司及新峰企业有限公司将在竹园企业有限公司所拥有的全部投资权益及与竹园企业有限公司之间的所有其他往来权益转让给原深圳市商贸投资控股公司。同日，本公司及新峰企业有限公司与深圳市巨邦企业总公司签订《和解协议书》，基于上述权益的转让，双方同意将上述诉讼予以和解。唯因上述权益转让尚未完成，上述诉讼尚未最终办理撤案手续。有关本公司账面资产价值详见附注八、（三）。

4、西安项目诉讼案：

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。该项目于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，2001年12月19日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第25号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3662万元及其利息，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。本年度，本公司已于期后收回11,500,000.00元。截止2004年12月31日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为26,638,329.50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。

5、汕头新峰大厦诉讼案：

本公司之汕头分公司（以下简称“汕头分公司”）于1993年6月23日，与汕头经济特区松山厂房开发有限公司（以下简称“松山公司”）签订了《合资开发兴建新峰大厦项目合同书》，1996年5月8日，本公司又与松山公司签订了《关于合资开发新峰大厦项目合同书有关事项实施协议》作为补充协议。此后，该项目因故一直未实际开发，2000年1月20日，本公司与松山公司达成协议，在该项目用地上建设了一个临时肉菜市场，并经营至今。2004年8月16日，松山公司向汕头市中级人民法院起诉汕头分公司，请求：一、解除上述相关合同；二、汕头分公司赔偿其经济损失约751万元；三、汕头分公司将新峰大厦项目及临时肉菜市场的全部政府批准证照及管理权移交给其。汕头分公司于2004年10月15日向汕头市中级人民法院反诉松山公司，请求：一、确认相关合同和协议不具有法律效力；二、判令松山公司返还港币41,774,110.00元、人民币100万元及相应利息。该案件目前尚在审理中。截止2004年12月31日，本公司账面该项长期投资余额69,204,798.99元，已计提减值准备58,547,652.25元。

6、封开水泥公司诉讼案：

本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司占90%股权的广东省封开县联峰水泥制造有限公司（以下简称“封开水泥公司”），因持续经营能力存在重大不确定性，无力归还本公司借款，2004年7月8日经广东省深圳市中级人民法院“（2004）深中法民二初字第290号”民事调解书调解：双方确认，截止2004年4月20日，封开水泥公司共欠本公司借款本金计人民币137,648,612.50元。此外，因封开水泥公司欠封开县农村信用合作社联社（以下简称“农信社”）及中国农业银行封开县支行（以下简称“封开农行”）借款，对方向法院起诉封开水泥公司。2004年6月23日经广东省肇庆市中级人民法院“（2004）肇中民商初字第34号”民事判决书判决：封开水泥公司应清偿农信社本金1,636.8万元，利

息 11,906,938.70 元；2004 年 6 月 3 日经广东省肇庆市中级人民法院“（2004）肇中民商初字第 35 号”民事判决书判决：封开水泥公司应清偿封开农行本金 600 万元，利息 4,263,180.00 元。因上述诉讼，法院查封了封开水泥公司的绝大部分实物资产（含土地使用权、房屋、设备、部分存货等）。该案目前已进入司法拍卖执行阶段。截止 2004 年 12 月 31 日，本公司账面长期股权投资余额为 59,354,355.32 元，已全额计提减值准备，账面长期债权投资余额为 126,302,983.47 元，已计提减值准备 115,368,211.84 元，其他应收款余额 7,213,716.27 元，已计提坏账准备 3,843,003.00 元。

7、吉林制药股票案：

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（以下简称“吉林明日公司”）签订股权转让合同及补充协议，本公司将所持吉林制药股份有限公司（以下简称“吉林制药”）法人股 18,507,500.00 股（占总股本的 13.64%）作价 27,762,000.00 元转让给吉林明日公司。截止 2004 年 12 月 31 日，本公司已收讫上述股权转让款，但尚未完成股权变更登记，本公司亦未确认上述交易实现，账面该项长期投资余额为 16,825,000.00 元。2005 年，吉林明日公司向深圳市中级人民法院起诉本公司，2005 年 3 月 16 日，经深圳市中级人民法院“（2005）深中法民二初字第 74 号”民事调解书调解：一、本公司同意于本调解书生效后十日内，将所持上述股权过户至吉林明日公司名下；二、股权过户手续完成后，双方的股权转让协议全部履行完毕。该案件现正在执行中。

（二） 债务担保

项 目	币 别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	3,914.00
对合营公司担保	人民币	200.00
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	12,094.15

（三） 其他

本公司于 1991 年 12 月 21 日与深圳市饮食服务公司（现名深圳市巨邦企业总公司以下简称“巨邦公司”）签订了《合作经营深圳竹园企业有限公司合同书》，由于执行合作条款产生分歧，巨邦公司于 2000 年 3 月 18 日向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁，该会于 2001 年 5 月 17 日以“[2001]深国仲结字第 27 号”裁决书裁定：终止上述合作合同，依法对深圳竹园企业有限公司（以下简称竹园公司）进行清算。截止 2003 年 12 月 31 日止，上述裁定尚未执行，竹园公司尚处于经营状态之中。

2004 年 6 月 18 日，本公司及新峰企业有限公司与原深圳市商贸投资控股公司签订《股权转让合同》，本公司及新峰企业有限公司将在竹园公司所拥有的全部投资权益及与竹园公司之间的所有其他往来权益转让给原深圳市商贸投资控股公司，总价款 8000 万元，转让基准日为 2004 年 3 月 31 日。本公司已实际收到首批转让款 2000 万元，暂作其他应付款核算。后由于深圳市相关国有资本重组划拨，原深圳市商贸投资控股公司并入深圳市投资控股有限公司（现本公司实际第一大股东，唯待政府相关部门审批及办理过户手续，参见附注五.23），故此项交易，有待继续履行。截止 2004 年 12 月 31 日，本公司账面有关竹园公司项目包括：对竹园公司长期投资余额 81,126,830.34 元，已计提减值准备 18,892,047.99 元，在建工程—竹园公寓余额 38,950,783.15 元，预提费用 1,759,500.00 元，其他应收款 11,110,940.70 元，其他应付款 30,618,421.30 元，合计账面所有权益净值合计 79,918,584.90 元。

九、 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
定期存单	美 元	290.00
存货	人民币	57,765.41
固定资产	人民币	16,821.18
无形资产	人民币	4,211.79

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币 34,757.00 万元，港币 13,700.00 万元，美元 290.00 万元。

十、 承诺事项

本公司无应披露的重要的承诺事项。

十一、 补充资料

财务报表差异调节表

	净利润（千元）	净资产（千 元）
按国际会计准则	(120,285)	892,015
转回投资物业的折旧及摊销费用	(21,689)	(94,516)
短期投资市价的调整	548	(1,355)
上年费用确认的时间性差异	515	(522)
固定资产成本确认的差异	--	202,148
冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	4,299
其他	--	--
按＜企业会计制度＞	(142,308)	1,002,069

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
净资产收益率和每股收益有关指标计算表
2004 年度

报告期利润	净资产收益率%		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标				
主营业务利润	2.79%	2.60%	0.0276	0.0276
营业利润	-11.38%	-10.63%	(0.1128)	(0.1128)
净利润	-14.20%	-13.26%	(0.1407)	(0.1407)
扣除非经常性损益后的净利润	-12.83%	-11.98%	(0.1271)	(0.1271)

二、计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

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

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；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：

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

其中：P 为报告期利润；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处置股权损益 3,100,744.01 元、营业外收入 833,452.92 元、营业外支出 17,720,560.84 元、补贴收入 30,000.00 元，合计（13,756,363.91）元。由于本公司以前年度累计亏损，本年度无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
关于深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

关联方占用上市公司资金情况的

专 项 说 明

深专审报字（2005）第 ZA100 号

中国证券监督管理委员会深圳监管局：

我们接受深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房”）委托，根据中国注册会计师独立审计准则审计了深深房二零零四年十二月三十一日公司及合并的资产负债表、二零零四年度公司及合并的利润表和现金流量表（以下简称“会计报表”），并于二零零五年四月二十二日签发了无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《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》的要求，深深房编制了本专项说明所附的关联方占用上市公司资金表（以下简称“占用资金表”）。

根据占用资金表，截止二零零四年十二月三十一日，深深房关联方共占用上市公司资金 23,562.62 万元，其中经营性占用上市公司资金 461.23 万元，非经营性占用上市公司资金 23,101.39 万元。

编制和对外披露占用资金表，并确保其真实性、合法性及完整性是深深房的责任。我们对占用资金表所载资料与我们审计深深房二零零四年度会计报表时所复核的会计资料和经审计的会计报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对深深房实施于二零零四年度会计报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对占用资金表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解二零零四年度深深房关联方占用上市公司资金情况，关联方占用上市公司资金表应当与已审计的会计报表一并阅读。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

二零零五年四月二十二日

附件： 关联方占用上市公司资金表

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司			2004年度								单位：人民币元	
关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额	已计提坏账准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于56号文禁止的违规资金占用	备 注	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
深圳赛博数码广场有限公司	联营公司	应收账款	889,143.74	-	889,143.74	-	-	正常劳务		否	二年以上	*1
深圳市新峰房产交易评估有限公司	联营公司	应收账款	6,279,740.48	-	1,667,457.33	4,612,283.15	46,122.83	正常劳务	现金	否	二年以上	*2
经营性占用资金小计			7,168,884.22	-	2,556,601.07	4,612,283.15	46,122.83					
罗浮山矿泉水饮料公司	合营企业	其他应收款	10,465,168.81	-	-	10,465,168.81	10,465,168.81	拆借资金		否	二年以上	
深圳润华汽车贸易公司	合营企业	其他应收款	3,072,764.42	-	-	3,072,764.42	3,072,764.42	拆借资金		否	二年以上	
广东省封开县联峰水泥厂制造公司	未合并子公司	其他应收款	7,013,662.73	200,053.54	-	7,213,716.27	3,843,003.00	拆借资金		否	期初余额 二年以上	
西安新峰物业商贸有限公司	合营企业	其他应收款	12,384,130.00	5,223,277.20	-	17,607,407.20	176,074.07	拆借资金		否	期初余额 二年以上	
深圳市联华企业公司	未合并子公司	其他应收款	20,518,031.23	-	-	20,518,031.23	11,946,226.30	拆借资金		否	二年以上	
加拿大长城（温哥华）有限公司	未合并子公司	其他应收款	89,035,748.07	-	-	89,035,748.07	89,035,748.07	拆借资金		否	二年以上	
澳洲柏克顿有限公司	未合并子公司	其他应收款	12,559,290.58	-	-	12,559,290.58	12,559,290.58	拆借资金		否	二年以上	
深圳市房地产综合服务公司	未合并子公司	其他应收款	881,390.22	45,746.00	-	927,136.22	901,956.22	拆借资金		否	二年以上	
深圳市深房建筑装饰材料公司	未合并子公司	其他应收款	7,907,306.71	419,874.00	-	8,327,180.71	7,064,855.69	拆借资金		否	二年以上	
昆山调峰电力有限公司	合营企业	其他应收款	8,330,529.10	-	3,027,729.90	5,302,799.20	53,027.99	正常分红款	现金	否		
深圳市荣华机电工程有限公司	联营公司	其他应收款	2,950,223.46	-	2,475,000.00	475,223.46	4,752.23	拆借资金	现金	否	二年以上	
深圳市竹园企业有限公司	合营企业	其他应收款	11,208,401.01	-	97,460.31	11,110,940.70	111,109.41	拆借资金	现金	否	二年以上	*3
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	未合并子公司	其他应收款	44,398,486.86	-	-	44,398,486.86	19,036,190.39	拆借资金		否	二年以上	
深圳八方通铁路公司	联营公司	其他应收款	12,623,115.50	-	12,623,115.50	-	-		现金	否		
非经营性占用资金小计			243,348,248.70	5,888,950.74	18,223,305.71	231,013,893.73	158,270,167.18					
占用资金合计			250,517,132.92	5,888,950.74	20,779,906.78	235,626,176.88	158,316,290.01					

*1 本期因合并范围减少而转出数；

*2 其也存在向本公司提供资金情况，期初余额3,831,260.69元，期末余额1,118,804.69元；

*3 其也存在向本公司提供资金情况，期初余额30,548,643.53元，期末余额30,618,421.30元。