

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
2002 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。

董事叶环保、姚瑞生、郑天伦未出席董事会会议，已委托其他董事表决。

本公司 2002 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-----	4
四、	管理层讨论与分析-----	5
五、	重要事项-----	12
六、	财务报告-----	11
七、	备查文件-----	47

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：叶环保

5、公司董事会秘书：(公司董事会秘书暂缺)

证券事务代表：涂志刚

联系电话：(0755)82293000-4718、4715、4719

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》、《证券时报》

《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

项目	单位：人民币元	
	2002 年 1 月-6 月	2001 年 1 月-6 月
净利润	-40,078,287.40	4,232,490.47
扣除非经常性损益后的净利润*	-39,623,135.41	2,015,623.42
净资产收益率(%)	-4.09	0.27
每股收益	-0.0396	0.004
每股经营活动产生的现金流量净额	0.042	0.038
项目		
	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日
股东权益(不含少数股东权益)	980,974,293.23	1,019,081,837.35
每股净资产	0.970	1.007
调整后每股净资产	0.836	0.870

扣除非经常性损益的项目及金额：

- 1、 处置股权损益 215,266.00 元；
- 2、 营业外收入 666,596.26 元；
- 3、 营业外支出 1,337,014.25 元；

以上(1+2)-3,合计-455,151.99 元。

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：

	净资产(千元)	净利润(千元)
按国际会计准则	823,062	(25,064)
1、 计提投资物业的折旧及摊销费用	(31,949)	(13,585)
2、 短期投资调整为市值	(2,215)	(943)
3、 上年费用确认的时间性差异	--	(67)
4、 固定资产成本确认的差异	185,399	--
5、 冲销购入附属公司而导致的商誉	7,792	(698)
6、 其它	(1,115)	279
按<企业会计制度>	980,974	(40,078)

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、报告期末股东总数

截止 2002 年 6 月 30 日，本公司 A 股股东为 85,775 户，B 股股东为 22,193 户，公司股东总数为 107,968 户。

2、截止 2002 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。

3、前十名股东持股情况

截止 2002 年 6 月 30 日，拥有公司股份前十名股东持股情况如下：

名 次	股东名称	本期末持股数（股）	占总股本比例 （%）
1	深圳市建设投资控股公司	74,382,000	73.52
2	CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC	1,894,760	0.1873
3	普丰证券投资基金	956,801	0.0946
4	CHU KOON YUK	720,000	0.0712
5	华泰证券有限责任公司	655,930	0.0648
6	SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	638,000	0.0631
7	ORE BURNS (AUSTRALIA)PTY.LIMITED	600,000	0.0593
8	海通证券（香港）有限公司	581,900	0.0575
9	HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED-CLIENTS A/C	570,200	0.0564
10	张旭彬	500,000	0.0494

4、前十大股东持股相关情况说明：

序号 1 代表国家持股单位，序号 3 和 5 为流通股 A 股股东，其余为流通股 B 股股东。本公司前十名股东之间除序号 1 外，其余流通股 A、B 股股东之间未知是否存在关联关系。

5、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、高级管理人员均不持有公司股票。

(二) 董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

1、2002 年 4 月 17 日，公司召开董事会，同意周复申同志辞去本公司董事会秘书

职务。

2、2002年6月28日，公司召开第十届股东大会，大会同意胡明忠同志辞去公司董事职务，选举了郑天伦、杨绍家同志为本公司独立董事。

四、管理层讨论与分析

(一)上半年公司经营状况

公司属房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售，物业管理及租赁，贸易及商品零售、酒店业务，设备安装与维修及室内装修。上半年公司经营工作进展正常，房地产开发业务有所增长，重点项目基本实现计划进度，资产盘活和下属企业抓大放小以及债务重组工作取得一定进展。

公司今年计划开发项目共有八个，分别是深圳市内的翠沁阁、南洋公寓、泥岗星湖花园三期、怡泰中心B座、沙头角滨海大厦、宝安中环花园三期以及深圳市外的广州黄埔新村二期、汕头金叶岛花园三、四期，总占地面积108250平方米，总规划建筑面积257607平方米。其中重点的南洋公寓和怡泰中心B座及翠沁阁项目均实现计划进度，前两者已经进入后期装修阶段，分别将在九、十月份竣工；后者已经完成地下室底板浇注，施工进度正常，可望按计划于明年底竣工。宝安中环花园三期已经完成桩基础施工，预计明年四月竣工。泥岗星湖花园三期已经完成工程招投标。沙头角滨海大厦正在进行施工图报建。从数量上看，开发业务规模有所增长，但需指出，上述项目多属于已开发土地的挖潜项目，缺乏规模优势，项目的盈利能力有限。

下属企业经营状况有所下滑，“抓大放小”工作正抓紧进行。上半年合并报表的下属企业共十八家，其中盈利企业十二家，亏损企业六家，亏损面33%，下属企业合并亏损780万元；亏损企业中，部分企业属于暂时性亏损。但与去年同期相比，各企业的营业收入总额合计上升8%，营业毛利合计却下降35%。目前我司在册企业共109家，其中正常经营企业只有56家。未来两年内我司计划“放小”的企业共24家，目前已经完成5家。公司力争按计划落实“放小”工作，依照法律要求促进公司产业结构和企业组织的优化。

贷款重组取得一定成效，但资金仍然相当紧张。截至6月31日，银行借款扣除质押存款和信用证额度后折合人民币10.12亿元，今年以来已经累计进行了七笔

贷款重组，全年利息支出可下降 1772 万元。由于年内可销售楼盘只有南洋公寓和怡泰中心 B 座两个项目，且销售期四季度方可正式开始，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。

(二)上半年公司经营成果和财务状况分析

1、经营成果同比变动及原因分析：

单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	增减幅度
主营业务收入	295,887,199.20	271,985,213.29	8.79%
主营业利润	49,039,567.84	77,778,586.63	-36.95%
净利润	-40,078,287.40	4,232,490.47	-1046.92%
现金及现金等价物净减少额	28,762,255.58	6,981,878.45	-311.96%

公司主营业务收入较上年同期增加 2390 万元，主要原因在于建筑安装施工、房屋租赁、商品流通、酒店服务行业主营业务收入较上年同期有较大幅度上升。

公司主营业务利润较上年同期下降 2874 万元，主要原因在于主营业务成本增加，综合主营业务成本率较上年同期上升 12.61%。

公司净利润较上年同期下降 4431 万元，亏损 4008 万元，影响原因一是综合主营业务成本率上升较大；二是销售费用、管理费用较上年同期增加 1195 万元；三是投资收益较上年同期减少 937 万元。

公司现金及现金等价物净减少额较上年同期增加 2178 万元，影响原因一是借款所收到的现金减少，二是偿还借款所支付的现金增加。

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	337,944	347,321	-2.70%
股东权益	98,097	101,908	-3.74%
预收帐款	25,307	17,452	45%
应付帐款	3,779	6,980	-45.86%
未交税金	4,473	6,839	-34.60%

公司总资产较年初数减少 9377 万元，影响原因一是由于归还银行贷款使得负债减少 5469 万元，二是由于净利润亏损 4008 万元。

公司股东权益较年初数减少 3811 万元，影响原因主要是净利润亏损和外币报表折算差额变化。

公司预收账款较年初数增加 7855 万元，影响原因主要是收到湖滨阁项目销售款。

公司应付帐款较年初数减少 3201 万元，影响原因主要是支付工程款和销售货款。

公司未交税金较年初数减少 2366 万元，影响原因主要是归还了部分历史欠税。

3、分行业经营状况：

单位：人民币万元

行业	比重	营业收入	营业收入	营业毛利	营业毛利
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产开发	16%	4,625	7,907	1,300	2,685
物业管理	13%	3,806	3,730	939	1,117
商品流通	43%	12,663	9,903	777	1,244
建筑施工安装	13%	3,810	1,067	447	242

分行业分析，房地产开发业营业收入下降 42%，营业毛利下降 50%，主要由于已售楼宇尚未结转营业收入；物业管理业营业收入上升 2%，营业毛利下降 16%，主要由于经营成本上升；商品流通业营业收入上升 28%，营业毛利下降 38%，主要由于下属深房百货公司重新装修导致成本上升且贸易企业进出口业务利润率下降；建安施工业营业收入上升 257%，营业毛利上升 84%。

(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：

翠沁阁项目位于深圳市罗湖区东门北路，占地面积 5899 平方米，建筑面积 30170 平方米，为一栋 33 层住宅，计划于二〇〇三年年底竣工，今年计划投资 1600

万元，计划完成主体 10 层，上半年实际投资 1200 万元，实际进度完成地下室底板浇注，与计划相符。

怡泰中心 B 座位于深圳市罗湖区文锦北路，占地面积 6666 平方米，建筑面积 22000 平方米，为一栋 29 层公寓住宅，今年计划投资 800 万元，计划于三季度竣工验收，上半年实际投资 450 万元，实际进度进入后期装修阶段，与计划相符。

南洋公寓项目位于深圳市罗湖区建设路，占地面积 2000 平方米，建筑面积 12746 平方米，为一栋 28 层公寓住宅，今年计划投资 1800 万元，计划于三季度竣工验收，上半年实际投资 1100 万元，实际进度进入后期装修阶段，与计划相符。

滨海大厦项目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 29 层住宅，原计划今年动工，但由于国土部门更改该土地规划，上半年对其规划设计进行了调整和修改，目前正进行施工图报建，上半年实际完成投资 118 万元。

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，今年计划投资 3000 万元，计划完成裙楼，上半年实际完成投资 1664 万元，由于区内道路规划变更和工程招投标进程延误致使实际进度落后于计划进度，目前已经完成工程招投标，准备于 8 月份动工。

(四)下半年经营计划

1、下半年计划主营业务收入 40712 万元，其中集团本部 15689 万元，下属企业 24923 万元。

2、下半年经营工作重点为五个方面：一是全力推进所持汕头海湾大桥股权的转让，保证合同及时履行，以确保完成全年经营计划；二是充分利用转让所得港币资金，及时做好外币贷款的币种调换、贷款调期、利率调整等债务重组工作，有效降低财务费用和债务风险；三是合理调配资金，强化项目管理，确保完成开发项目的计划进度；四是努力推进下属企业的改革、改造，加快抓大放小进程，为进一步优化集团的产业结构和企业结构奠定基础；五是进一步提高企业管理水平，加快经营机制转换，促进集团整体管理水平和经营效率上新台阶。

(五)对下一报告期经营成果的预亏警示

根据目前经营状况，展望第三季度，公司尚不能扭亏为盈。

五、重要事项

(一) 公司治理结构情况

2001 年末，公司治理结构的实际情况和中国证监会的要求存在的差异主要表现在公司尚未建立独立董事制度和修改公司章程。2002 年 6 月 28 日，公司召开第十届股东大会，选举了郑天伦、杨绍家同志担任本公司之独立董事，并根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定拟定了《独立董事制度》。另外，公司计划在下半年完成董事会换届工作后进行公司章程的修改及治理细则的制定工作，以完善公司治理结构和促进公司规范运作。

(二) 公司利润分配情况

2002 年 6 月 28 日公司召开的第十届股东大会审议通过了 2001 年度利润不分配的方案（参见 2002 年 6 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》、《大公报》）。

(三) 重大诉讼和仲裁事项

1、1993 年 4 月本公司与天虹商场共同投资联合经营深圳市东方天虹商场有限公司，1994 年 1 月 5 日，本公司承包经营东方天虹商场。因承包费及投资款纠纷引起诉讼，2000 年 11 月 1 日深圳市中级人民法院判决本公司应支付天虹商场有限公司承包费和投资款 25,148,471.68 元及利息。承担案件受理费 569,682 元。2002 年 1 月 21 日，公司收到广东省高级人民法院民事判决书，广东省高级人民法院终审判决维持原判。

2、报告期内公司涉及的其他诉讼和仲裁事项见财务报表附注七（一）。

(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 2001 年 12 月 31 日临时股东大会审议通过了《关于出让我司持有的广东汕头海湾大桥有限公司权益的议案》，（详见 2002 年 1 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》），后因种种原因，该笔与受让方深圳高速公路股份有限公司的交易无法完成，董事会目前正积极寻找符合交易要求的新购买方（详见 2002 年 8 月 13 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》），。

（五）关联交易事项

报告期内公司的关联交易事项见财务报表附注六。

（六）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、报告期内公司的担保事项见财务报表附注七（二）。

3、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项，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。

（七）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。

（八）报告期内本公司会计师事务所没有发生变更。

（九）公司 2002 年半年度利润不分配、不转增。

（十）报告期内，公司无应披露的期后事项。

六、财务报告

资 产 负 债 表

2002年6月30日

(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

金额单位：元

资 产	附注	年 初 数		期 末 数	
		合 并 数	母 公 司	合 并 数	母 公 司
流动资金					
货币资金	五.1	343,896,483.35	202,989,710.19	315,615,348.92	177,152,649.12
短期投资	五.2	1,778,830.39	423,226.85	1,778,530.39	423,226.85
应收票据					-
应收股利					-
应收帐款	五.3	146,846,359.82	104,372,787.94	76,489,367.24	60,711,166.66
预付帐款	五.5	4,016,942.45	733,000.00	15,958,607.85	12,660,315.52
其它应收款	五.4	175,463,870.98	899,428,789.39	166,341,555.41	860,334,028.76
存货	五.6	1,772,086,717.08	1,169,564,604.10	1,783,152,695.97	1,185,847,418.71
待摊费用	五.7	7,171,673.51	5,631,008.09	11,228,336.96	9,705,342.70
		-			-
流动资产合计		2,451,260,877.58	2,383,143,126.56	2,370,564,442.74	2,306,834,148.32
长期投资：					-
长期股权投资	五.8	320,787,979.56	389,942,812.84	326,484,106.23	367,601,156.18
长期债权投资	五.8	168,307,485.94		153,861,804.30	-
长期投资合计		489,095,465.50	389,942,812.84	480,345,910.53	367,601,156.18
固定资产					
固定资产原值	五.9	594,733,011.89	163,074,911.60	596,236,486.88	163,631,167.60
减：累计折旧	五.9	202,878,762.63	54,261,629.00	210,970,473.05	57,305,646.34
固定资产净值		391,854,249.26	108,813,282.60	385,266,013.83	106,325,521.26
减：固定资产减值准备	五.9	1,641,396.59	1,400,491.00	1,641,396.56	1,400,491.00
固定资产净额		390,212,852.67	107,412,791.60	383,624,617.27	104,925,030.26
在建工程	五.10	38,464,931.49	38,256,853.49	38,737,733.49	38,256,853.49
固定资产合计		428,677,784.16	145,669,645.09	422,362,350.76	143,181,883.75
无形资产及递延资产：					-
无形资产	五.11	101,608,494.32		101,328,936.34	-
长期待摊费用	五.12	2,570,013.87	2,264,261.04	4,842,828.73	3,134,750.22
无形及长期资产合计		104,178,508.19	2,264,261.04	106,171,765.07	3,134,750.22
资产总计		3,473,212,635.43	2,921,019,845.53	3,379,444,469.10	2,820,751,938.47

资 产 负 债 表 (续)

2002年6月30日

(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

金额单位：元

负债及股东权益	附注	年 初 数		期 末 数	
		合 并 数	母 公 司	合 并 数	母 公 司
流动负债：					
短期借款	五.13	1,040,144,476.24	759,107,892.76	1,018,522,252.99	736,495,492.76
应付票据	五.14	5,053,961.48		5,450,000.00	-
应付帐款	五.15	69,803,918.99	15,803,005.38	37,789,473.81	5,306,997.90
预收帐款	五.16	174,521,200.39	110,802,247.30	253,070,265.64	180,670,392.85
其它应付款		516,256,532.36	569,569,719.77	504,710,616.95	522,327,238.02
应付工资		2,776,448.53	27,396.00	1,325,926.70	41,790.00
应付福利费		19,145,177.87	11,025,769.41	14,666,230.58	8,784,416.49
未交税金	五.17	68,385,307.45	64,992,533.15	44,729,545.13	42,364,395.04
未付利润(股利)		138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00
其它未交款		258,542.65		213,124.40	-
预提费用	五.18	173,744,786.80	102,815,045.59	150,684,621.64	83,546,431.73
一年内到期的长期负债	五.19	103,627,790.45	20,592,096.18	87,816,841.27	15,008,931.09
流动负债合计		2,312,482,143.21	1,793,499,705.54	2,257,742,899.11	1,733,310,085.88
长期负债：					-
长期借款	五.20	90,735,238.39	74,298,000.00	90,292,871.87	74,298,000.00
长期应付款	五.21	54,971,125.48		55,463,023.74	-
其它长期负债	五.22	1,545,300.00		1,545,300.00	
长期负债合计		147,251,663.87	74,298,000.00	147,301,195.61	74,298,000.00
负债合计		2,459,733,807.08	1,867,797,705.54	2,405,044,094.72	1,807,608,085.88
少数所有者(股东)权益					
少数所有者(股东)权益		(5,603,009.00)		(6,573,918.85)	
本企业所有者(股东)权益：					
实收资本(股本)	五.23	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	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	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.24	861,615,189.33	861,615,189.33	861,615,189.33	861,615,189.33
盈余公积	五.25	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
其中：法定公益金		115,594,426.18	113,936,295.79	115,594,426.18	113,936,295.79
未分配利润	五.26	(941,984,095.56)	(933,989,345.13)	(982,062,382.96)	(974,067,632.53)
外币报表折算差额		(31,119,943.36)		(29,149,200.08)	-
本企业所有者(股东)权益合计		1,019,081,837.35	1,053,222,139.99	980,974,293.23	1,013,143,852.59
所有者(股东)权益合计		1,013,478,828.35	1,053,222,139.99	974,400,374.38	1,013,143,852.97
负债及所有者(股东)权益总计		3,473,212,635.43	2,921,019,845.53	3,379,444,469.10	2,820,751,938.47

利 润 及 利 润 分 配 表

2002年1-6月

(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

金额单位：元

项 目	附注	2002年1-6月		2001年1-6月	
		合 并 数	母 公 司	合 并 数	母 公 司
一、主营业务收入	五.27	295,887,199.20	46,654,003.12	271,985,213.29	75,984,488.56
减：销售(营业)成本	五.27	238,403,234.47	25,180,224.29	184,843,052.27	35,925,976.28
销售(营业)税金及附加		8,444,396.89	2,382,761.89	9,363,574.39	3,865,048.10
二、主营业务销售(营业)利润		49,039,567.84	19,091,016.94	77,778,586.63	36,193,464.18
加：其它业务利润	五.28	10,305,569.20	24,695.40	9,523,348.90	1,896.00
销售(营业)费用		17,527,375.89	4,225,791.38	13,037,122.54	1,926,872.68
管理费用		61,182,203.43	29,905,392.18	53,720,795.69	21,340,235.76
财务费用	五.29	28,635,928.95	21,171,862.39	35,668,230.15	28,558,432.00
三、营业利润		(48,000,371.23)	(36,187,333.61)	(15,124,212.85)	(15,630,180.26)
加：投资收益(损失为负)	五.30	8,220,284.49	(4,059,337.19)	17,590,055.39	18,723,005.72
补贴收入			-		
营业外收入	五.31	666,596.26	290,647.76	2,663,308.78	1,148,553.01
减：营业外支出	五.32	1,338,014.25	122,264.36	546,441.73	8,888.00
四、利润总额(亏损以“-”填列)		(40,451,504.73)	(40,078,287.40)	4,582,709.59	4,232,490.47
减：所得税		597,692.52		677,056.62	-
少数所有者(股东)损益		(970,909.85)		(326,837.50)	-
五、净利润		(40,078,287.40)	(40,078,287.40)	4,232,490.47	4,232,490.47
加：年初未分配利润		(941,984,095.56)	(933,989,345.13)	(404,703,677.74)	(396,439,625.70)
六、可供分配利润		(982,062,382.96)	(974,067,632.53)	(400,471,187.27)	(392,207,135.23)
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		(982,062,382.96)	(974,067,632.53)	(400,471,187.27)	(392,207,135.23)
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		(982,062,382.96)	(974,067,632.53)	(400,471,187.27)	(392,207,135.23)

现 金 流 量 表

2002年1-6月
(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

金额单位：元

项 目	金 额	
	合 并 数	母 公 司
经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	399,274,493.86	137,665,994.66
收到的租金	34,892,636.85	16,281,945.09
收到的增值税销项税额和退回的增值税款		-
收到的除增值税以外的其它税费返还	1,837,900.00	-
收到的其它与经营活动有关的现金 附注五.33	44,226,455.53	3,900,356.51
现金流入小计	480,231,486.24	157,848,296.26
购买商品接受劳务支付的现金	271,469,977.63	59,555,632.72
经营租赁所支付的现金	2,755,769.48	266,408.24
支付给职工以及为职工支付的现金	46,661,486.26	12,327,118.49
支付的增值税款	10,652,700.00	-
支付的所得税款	18,426,100.00	17,000,000.00
支付的除增值税、所得税以外的其它税费	22,503,523.08	15,542,280.94
支付的其它与经营活动有关的现金 附注五.33	65,283,346.23	26,347,217.99
现金流出小计	437,752,902.68	131,038,658.38
经营活动产生现金净额	42,478,583.56	26,809,637.88
投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	15,543,505.00	318,700.00
分得股利或利润所收到的现金	8,711,031.78	8,176,636.33
取得债券利息收入所收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收到的现金净额	41,100.00	-
收到的其它与投资活动有关的现金	77,403,065.95	77,386,144.30
现金流入小计	101,698,702.73	85,881,480.63
购建固定资产、无形资产和其它长期投资所支付的现金	3,710,139.55	70,817.00
权益性投资所支付的现金	3,600,000.00	-
债权性投资所支付的现金	323,700.00	-
支付的其它与投资活动有关的现金	72,908,529.89	72,908,547.73
现金流出小计	80,542,369.44	72,979,364.73
投资活动产生现金净额	21,156,333.29	12,902,115.90
筹资活动产生的现金流量		
吸收权益性投资所收到的现金	-	-
借款所收到的现金	358,994,845.00	318,834,300.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	318,400.00	-
现金流入小计	359,313,245.00	318,834,300.00
偿还债务所支付的现金	399,153,305.00	341,462,700.00
发生筹资费用所支付的现金	-	-
分配股利或利润所支付的现金	495,100.00	-
偿付利息所支付的现金	51,889,712.43	42,920,445.59
支付的其它与筹资活动有关的现金	172,300.00	-
现金流出小计	451,710,417.43	384,383,145.59
筹资活动产生现金净额	(92,397,172.43)	(65,548,845.59)
现金流入小计	-	-
现金流出小计	-	-
汇率变动产生现金净额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(28,762,255.58)	(25,837,091.81)

现 金 流 量 表 (续)

2002年1-6月

(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

金额单位：元

项 目	金 额	
	合 并 数	母 公 司
补 充 资 料		
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	198,000.00	-
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	(40,078,287.40)	(40,078,287.40)
计提的坏帐准备或转销的坏帐	-	-
固定资产折旧	9,838,393.70	2,717,820.60
无形资产摊销	2,323,500.00	-
待摊费用的减少（减：增加）	(5,110,259.80)	(4,944,834.61)
预付费用的增加（减：减轻）	(22,004,305.94)	(19,268,613.86)
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失（减：收益）	(63,100.00)	-
固定资产报废损失	-	-
财务费用	38,456,456.18	30,422,048.85
投资损失（减：收益）	(6,491,509.07)	4,059,399.19
递延税款贷项（减：借项）	-	-
存货的减少（减：增加）	15,565,636.80	16,282,814.61
经营性应收项目的减少（减：增加）	39,784,440.16	32,050,904.49
经营性应付项目的增加（减：减少）	23,181,143.91	5,568,386.01
其它	(12,923,524.98)	
经营活动产生的现金流量净额	42,478,583.56	26,809,637.88
现金及现金等价物净增加情况		-
现金的期初余额 附注五.3 4	167,786,455.18	71,529,667.38
现金的期末余额 附注五.3 4	139,024,199.60	45,692,575.57
现金等价物的期初余额	-	-
现金等价物的期末余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	(28,762,255.58)	(25,837,091.81)

资产减值准备明细表

2002年6月30日

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		213,324,360.36	--	--	213,324,360.36
其中:应收账款	五.3	2,562,007.61	--	--	2,562,007.61
其它应收款	五.4	210,762,352.75			210,762,352.75
二、短期投资跌价准 备合计		8,640.00	300.00	--	8,940.00
其中:股票投资	五.2	8,640.00	300.00	--	8,940.00
债券投资		-	--	--	
三、存货跌价准备 合计		765,930,652.54	--	--	765,930,652.54
其中:库存商品	五.6	832,946.52	--	--	832,946.52
开发成本	五.6	716,947,713.06	--	--	716,947,713.06
开发产品	五.6	18,034,992.96	--	--	18,034,992.96
出租开发产品	五.6	30,115,000.00	--	--	30,115,000.00
四、长期投资减值准 备合计		436,698,700.29	--	--	436,698,700.29
其中:长期股权投资	五.8	219,219,164.15	--	--	219,219,164.15
长期债权投资	五.8	217,479,536.14	--	--	217,479,536.14
五、固定资产减值准 备合计		1,641,396.59	--	--	1,641,396.59
其中:房屋及建筑物	五.9	1,312,940.94	--	--	1,312,940.94
运输设备	五.9	164,285.17	--	--	164,285.17
机器设备	五.9	67,587.58	--	--	67,587.58
电子及其它设 备	五.9	96,582.90	--	--	96,582.90
六、无形资产减值准 备合计		10,377,153.00	--		10,377,153.00
其中:土地使用权	五.11	10,377,153.00	--	--	10,377,153.00
七、在建工程减值准 备			--	--	
八、委托贷款减值准 备			--	--	

股 东 权 益 增 减 变 动 表

资产负债表附表2

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2002年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2002年6月30日	2001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		861,615,189.33	861,440,141.83
本期增加数			175,047.50
其中：股本溢价		-	-
接受捐赠非现金资产准备		-	-
接受现金捐赠		-	-
股权投资准备			175,047.50
拨款转入		-	-
外币资本折算差额		-	-
其它资本公积		-	-
本期减少数		-	-
其中：转增股本		-	-
期末余额	五.24	861,615,189.33	861,615,189.33
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	五.25	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	五.25	115,594,426.18	115,594,426.18
五、未分配利润：			
期初未分配利润		(941,984,095.56)	(404,703,677.74)
本期净利润		(40,078,287.40)	(537,280,417.82)
本期利润分配			

期末未分配利润	五.26	(982,062,382.96)	(941,984,095.56)
---------	------	------------------	------------------

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2002年中期

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	5.00%	4.91%	0.0485	0.0485
营业利润	-4.89%	-4.80%	-0.0474	-0.0474
净利润	-4.09%	-4.01%	-0.0396	-0.0396
扣除非经常性损益后的净利润	-4.04%	-3.97%	-0.0392	-0.0392

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处置股权损益215,266.00元、营业外收入666,596.26元、营业外支出1,337,014.25元,合计-455,151.99元.

(5) 扣除非经常性损益后的净利润为-39,623,135.41元

上述2002年中期母公司及合并的会计报表和有关附注,系我们按照《企业会计准则》、以及财政部2000.12.29颁布的《企业会计制度》及有关规定编制。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

会计报表附注

(未经审计)

截至 2002 年 6 月 30 日

单位：人民币元

附注一 公司基本情况

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

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

附注二 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

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

2. 会计年度

会计年度为公历1月1日至12月31日。

3. 记账本位币

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

4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础,资产在取得时以历史成本为计价原则。年末,各项资产如果发生减值,则对历史成本进行调整,计提资产的减值准备。

5. 外币业务核算方法

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

6. 外币会计报表的折算方法

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

资产负债表:

资产及负债类项目均按年末中国人民银行公布的年末市场汇率折算为人民币;未分配利润以折算后的利

润及利润分配表中的该项目的数额列示；其它所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的市场汇率折算为人民币；会计报表折算差额在股东权益中列示。

利润及利润分配表：

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

7. 现金等价物的确定标准

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

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

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

9. 坏账核算方法

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

坏账核算，采用备抵法。于每年年末在对逾期的应收款项相应的债务单位的实际财务状况和现金流量及相关信息进行综合分析的基础上，对那些确认为不能收回的款项提取坏帐准备。

10. 存货的核算方法

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

开发成本包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本等。本会计年度，本公司按照《企业会计制度》的有关规定，将尚未开发的土地使用权帐面价值从土地开发成本中扣除，作为无形资产进行核算，待工程项目开发时再从无形资产中按帐面价值转入开发成本核算。公共配套设施如属于非经营性配套设施，其成本由商品房和商品性建设场地承担，非经营性配套设施的建设如滞后于商品房的建设，在商品房完工时，则对非经营性配套设施的建设成本进行预提。

出租开发产品的摊销以出租开发产品的帐面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

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

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

11. 长期股权投资及其减值准备的核算方法

① 长期股权投资

a. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其它股权投资。

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。

其它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。本公司对其它股权投资采用成本法核算。

b. 股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末时，对该差额按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的按十年的期限平均摊销。

② 长期债权投资

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

③ 长期投资减值准备

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

12. 固定资产计价、折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其它与生产、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%
电子设备及其它	5 年	19%

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

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的固定资产，将其可收回

金额低于其帐面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

13. 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其它固定资产，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。

其它的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

(2) 暂停资本化

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

(3) 停止资本化

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

15. 无形资产计价和摊销方法

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

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

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

16. 长期待摊费用核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；

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

17. 收入确认原则

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

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

商品销售收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际

控制权，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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

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

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

18. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用采用应付税款法核算。

19. 重要会计政策、会计估计变更的说明

本公司原执行《股份有限公司会计制度》，根据财政部财会[2000]25号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17号文“关于印发《贯彻实施〈企业会计制度〉有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部2001年7月7日发布的《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的有关规定，本公司自2001年1月1日起执行《企业会计制度》。

20. 合并会计报表的编制方法

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

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

附注三 税 项

本公司适用的主要税种和税率：

税 种	计税依据	税 率
营 业 税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5%
	建筑工程安装工程收入	3%
增 值 税	商品销售收入	17%
城 建 税	应纳营业税和增值税额	1%
企 业 所 得 税	应纳税所得额	*

* 企业所得税税率如下：

项目	所得税税率
境内企业	
-- 注册于深圳的企业	15%
-- 注册于深圳外境内其它地区的企业	33%
注册于香港的企业	16%
注册于美国的企业	15% - 39%

附注四 控股子公司及合营企业

1、纳入合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例	
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例
深圳深房(集团)上海房地产开发公司	上海	¥30,000,000	房地产开发经营	¥30,000,000	--	100%	--
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	广州	¥20,000,000	房地产开发, 水电, 空调, 安装, 建筑设计	¥20,000,000	--	100%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	深圳	¥20,000,000	房地产开发及商品房销售	¥19,000,000	¥1,000,000	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	深圳	¥10,000,000	国内商业物资供销	¥9,500,000	¥500,000	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	深圳	¥7,250,000	物业管理服务	¥6,887,500	¥362,500	95%	5%
深圳市新峰房产交易评估有限公司	深圳	¥5,140,000	代理房地产的买卖, 租赁	¥4,883,000	¥257,000	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	¥5,000,000	经营钢材, 建材, 装饰及机电设备的保税业务	¥4,750,000	¥250,000	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	深圳	¥10,000,000	投资, 管理, 兴办实业, 国内商业	¥9,000,000	¥1,000,000	90%	10%
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	深圳	¥10,290,000	小汽车出租	¥11,809,500	--	100%	--
深圳圳通工程有限公司	深圳	¥10,000,000	安装, 维修	¥7,300,000	¥2,700,000	73%	27%
深圳深房停车场有限公司	深圳	¥42,500,000	建设经营停车场	¥29,750,000	¥12,750,000	70%	30%
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	¥30,000,000	酒店服务	¥20,430,000	¥9,570,000	68.1%	31.9%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	¥8,000,000	建设监理服务	¥6,000,000	--	75%	--
深圳市数码港投资有限公司	深圳	¥20,000,000	投资兴办实业, 信息技术咨询	¥14,000,000	--	70%	--
新峰企业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资, 管理, 咨询	HKD 1,000,000	--	100%	--
新峰置业有限公司	香港	HKD 500,000	投资控股	HKD 410,000	--	82%	--
美国长城地产有限公司	美国	USD500,000	房地产开发	USD350,000	--	70%	--
启录有限公司	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%	--

启治发展有限公司	香港	¥744,171	投资兴办实业	--	¥744,171	--	100%
柏伟置业有限公司	香港	HKD 10,000	物业投资	--	HKD 8,000	--	80%
新峰投资有限公司	香港	HKD 1,000,000	物业投资	--	HKD 550,000	--	55%
新峰地产开发(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%
广州黄埔新房地产开发有限公司	广州	HKD 39,800,000	建造经营商品房	--	HKD 39,800,000	--	100%
华林有限公司	香港	HKD 10,000	投资控股	--	HKD 10,000	--	82%
汕头市华林厂房开发有限公司	汕头	US\$6,000,000	厂房建设、销售、出租	--	US\$6,000,000	--	82%

2、未纳入合并报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资金额		投资比例		未合并原因
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例	
深圳市荣华电工程有限公司	深圳	¥5,000,000.00	维修、保养机电等	4,500,000.00	500,000.00	90%	10%	*
深圳市房地产综合服务公司	深圳	¥13,710,000.00	建筑材料、日用百货等	5,958,305.26	--	100%	--	停业待清算
深圳市新泰实业发展有限公司	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
深圳市联发房产建筑有限公司	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
深圳市深泰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
北京深泰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
澳洲琼琼有限公司	澳大利亚	US\$200,000.00	房地产开发	906,630.00	--	60%	--	停业待清算
百立有限公司	香港	HKD 500,000.00	分包承建及买卖建材	201,100.00	--	100%	--	停业待清算
加拿大长城(温哥华)有限公司	加拿大	USD 1,000.00	房地产开发	4,526.25	--	75%	--	停业待清算
北京新峰地产开发有限公司	北京	US\$10,000,000.00	房地产经营	55,483,888.90	21,228,000.00	75%	25%	股权转让中
深圳市深泰建筑装饰材料公司	深圳	¥2,680,000.00	建筑材料、百货	2,680,000.00	--	100%	--	停业待清算
罗湖区会德资讯服务中心	深圳	¥500,000.00	资讯服务	--	500,000.00	--	100%	试营业
广东誉开晟泰水利制造有限公司	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

深圳市通和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	2,965,965.64	--	95%	5%	停业待清算
----------------	----	----------------	-------------	--------------	----	-----	----	-------

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

* 深圳市荣华机电工程有限公司（以下简称荣华公司），经本公司之最终控股股东-深圳市建设投资控股公司“深建控产批字[2001]14号”文于2001年2月27日批准，实行内部员工持股改制，本公司持有荣华公司的股份由100%减至25%，此项股权变化已于2001年12月24日办理工商变更登记，唯新老股东尚未完成此项股权转让所涉及的有关资产剥离、移交等事宜，因此本公司尚未对此项股权转让进行会计处理，如附注五.8所述，本公司已对此项股权转让预计可能产生的损失计提了减值准备。

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

3、合营企业情况：

公司名称	注册地	经营范围	初始投资金额	投资比例
深圳竹园企业有限公司	深圳	住宿、饮食、娱乐等	70,153,339.19	合作
广州穗新房地产公司	广州	房地产开发	30,859,106.01	合作
深圳市沙头角南天商场	深圳	商品销售	2,500,000.00	50.00%
深圳润华汽车贸易公司	深圳	汽车贸易	2,000,000.00	50.00%
深圳八方通铁路公司	深圳	仓储	10,500,000.00	35.00%
罗浮山矿泉水饮料公司	惠州	饮料	9,969,206.09	合作
罗浮山旅游开发公司	惠州	旅游	9,600,000.00	合作
封开杏花宾馆	广东封开	旅游	9,455,465.38	合作
昆山调峰电力有限公司	江苏	发电	29,510,979.87	50.00%
江门新江房地产有限公司	广东江门	房地产开发	9,494,754.18	合作
西安新峰房地产商贸有限公司	西安	房地产开发	25,473,600.00	合作
广东汕头海湾大桥有限公司	汕头	交通	21,230,788.05	合作
哈尔滨建峰科技发展公司	哈尔滨	科技开发	18,799,905.25	合作

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.8。

4、合并报表范围变更情况：

① 如附注四.2*所述，本公司从2001年度起未合并荣华公司报表。

② 本公司于 1991 年 12 月 21 日与深圳市饮食服务公司（现名深圳市巨邦企业总公司以下简称“巨邦公司”）签订了《合作经营深圳竹园企业有限公司合同书》，由于执行合作条款产生分歧，巨邦公司于 2000 年 3 月 18 日向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁，该会于 2001 年 5 月 17 日以“[2001]深国仲结字第 27 号”裁决书裁定：终止上述合作合同，依法对深圳竹园企业有限公司（以下简称竹园公司）进行清算。现竹园公司由巨邦公司控制，本公司尚未能与巨邦公司就如何执行上述仲裁决定达成一致协议。因本公司对竹园公司的财务和经营无重大影响，故此，本公司从 2001 年度起不再合并其会计报表，不再对竹园公司进行权益法核算，如附注五.8 所述，本公司已对竹园公司计提相应长期投资减值准备。

五 会计报表主要项目注释

附注五.1、货币资金

种 类	年初数			期 末 数		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	1,517,811.73	1.0000	1,517,811.73	3,515,200.86	1.0000	3,515,200.86
HKD	702,694.08	1.0614	745,856.26	825,822.10	1.0614	876,527.58
USD	343,507.18	8.2767	2,843,587.50			
现金小计			5,107,255.49			4,391,728.44
银行存款						
RMB	141,563,681.97	1.0000	141,563,681.97	94,653,081.59	1.0000	94,653,081.59
HKD	17,215,763.25	1.0614	18,218,746.43	36,703,693.66	1.0614	38,957,300.45
USD	263,263.92	8.2767	2,181,511.22	104,194.82	8.2781	862,535.12
GBP	32,891.91	12.0318	395,749.33			
CAD	30,907.35	5.2115	161,072.85			
AUD	37,411.67	4.2350	158,437.89	37,680.00	4.235	159,554.00
银行存款小计			162,679,199.69			134,632,471.16
其它货币资金						
RMB	96,874,093.96	1.0000	96,874,093.96	98,686,849.32	1.0000	98,686,849.32
HKD	50,971,983.94	1.0614	54,102,220.63	50,000,000.00	1.0614	53,070,000.00
USD	3,036,161.06	8.2767	25,133,713.58	3,000,000.00	8.2781	24,834,300.00
其它货币资金小计			176,110,028.17			176,591,149.32
合 计			343,896,483.35			315,615,348.92

附注五.2、短期投资

项目	年初数		期末数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,770,570.39	8,640.00	1,770,570.39	8,940.00
其中：股票投资 *	1,770,570.39	8,640.00	1,770,570.39	8,940.00
债券投资	16,900.00	--	16,900.00	--
其中：国债投资	10,000.00	--	10,000.00	--
其它债券投资	6,900.00	--	6,900.00	--
合计	1,787,470.39	8,640.00	1,787,470.39	8,940.00

* 股票投资 2002 年 6 月 30 日的市值折合人民币为 3,976,031.74 元。

附注五.3、应收账款

账龄	年初数			期末数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	132,569,393.41	88.73	1,608,679.95	29,190,600.47	36.93	
1-2年	2,105,783.81	1.41	16,413.57	40,093,187.21	50.72	1,608,679.55
2-3年	1,327,175.38	0.89	25,417.68	1,526,230	1.93	16,413.57
3年以上	13,406,014.83	8.97	911,496.41	8,241,356.77	10.42	936,914.09
合计	149,408,367.43	100	2,562,007.61	7,9051,374.45		2,562,007.21

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。

附注五.4、其它应收款

账龄	年初数			期末数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	66,944,679.75	17.33	15,564,907.43	7,265,969.13	1.93	
1-2年	17,655,385.54	4.57	15,137,169.22	57,735,884.18	15.31	15,564,907.43
2-3年	5,095,610.47	1.32	2,700.29	20,475,896.41	5.43	15,137,169.22

3年以上	296,530,547.97	76.78	180,057,575.81	291,626,158.44	77.33	180,060,276.10
合计	386,226,223.73	100	210,762,352.75	377,103,908.16	100	210,762,352.75

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。

附注五.5、预付账款

账 龄	年初数		期 末 数	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
1 年 以 内	1,701,189.00	42.35	12,043,305.45	75.46
1-2 年	326,384.50	8.13	1,616,129.55	10.13
2-3 年	50,578.79	1.26	309,803.55	1.94
3 年 以 上	1,938,790.16	48.26	1,989,368.95	12.47
合 计	4,016,942.45	100	15,958,607.85	100

预付账款账龄为一年以上的原因：未取得结算发票

附注五.6、存货

项 目	年初数		期 末 数	
	金 额	跌 价 准 备	金 额	跌 价 准 备
开发成本	1,625,123,444.93	716,947,713.06	1,696,695,668.04	716,947,713.06
开发产品	255,041,084.26	18,034,992.96	190,269,163.62	18,034,992.96
出租开发产品	636,957,804.01	30,115,000.00	628,532,140.01	30,115,000.00
库存商品	12,554,272.69	832,946.52	23,272,041.34	832,946.52
原材料	4,202,484.99	--	3,141,614.37	--
低值易耗品	100,239.98	--	100,211.56	--
工程施工	4,038,038.76	--	7,072,509.57	--
合 计	2,538,017,369.62	765,930,652.54	2,549,083,348.51	765,930,652.54

存货抵押如附注七.(三)所述。

附注五.6.1 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
武汉第一城	113,639,420.00	--	--	113,639,420.00
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
滨海大厦	8,400,000.00	--	--	8,400,000.00
上海深房广场	74,899,023.06	--	--	74,899,023.06
美国土地	104,723,917.00	--	--	104,723,917.00
广州新峰楼	1,034,146.45	--	--	1,034,146.45
华丰/华富大厦	12,093,396.00	--	--	12,093,396.00
东乐	4,907,450.51	--	--	4,907,450.51
合计	<u>765,930,652.54</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>765,930,652.54</u>

附注五.7、待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	结存原因
预收账款营业税及附加	6,873,997.03	4,547,838.34	1,082,984.89	10,338,850.48	尚未确认收入
保险费	176,988.35	54,754.15	135,744.10	95,998.40	受益期尚未结束
养路费	36,950.00		21,625.13	15,324.87	受益期尚未结束
报刊费	26,465.13		13,232.58	13,232.55	受益期尚未结束
其它	57,273.00	829,053.57	121,395.91	764,930.66	受益期尚未结束
合计	<u>7,171,673.51</u>	<u>5,431,646.06</u>	<u>1,374,982.61</u>	<u>11,228,336.96</u>	

附注五.8、长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	540,007,143.71	7,370,159.95	1,674,033.28	545,703,270.38
其中：对子公司投资	126,801,893.52	--	247,516.25	126,554,377.27
对合营公司投资	280,775,316.83	4,670,159.95	--	285,445,476.78
对联营公司投资	6,319,546.06	2,700,000.00	727,842.21	8,291,703.85
对其它股权投资	126,110,387.30	--	698,674.82	125,411,712.48
长期债权投资**	385,787,022.08	--	14,445,681.64	371,341,340.44
合 计	<u>925,794,165.79</u>	<u>7,370,159.95</u>	<u>16,119,714.92</u>	<u>917,044,610.82</u>

减：长期投资减值准备 ***	436,698,700.29	436,698,700.29
长期投资净额	489,095,465.50	480,345,910.53

* 长期股权投资

A. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价	减值准备
吉林恒和制药股份有限公司	法人股	16,825,000.00	13.64%	16,825,000.00	16,825,000.00	*	--

* 本公司于1999年7月22日及2001年1月5日与吉林省明日实业股份有限公司签订股权转让合同及补充协议，本公司将该股票作价27,762,000.00元转让给对方，截止期末，本公司已收讫上述股权转让款，因未完成股权过户手续，故本公司未确认上述交易实现。

B. 其它股权投资

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			
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	5,212,797.08	--	3,845,374.70	9,058,171.78	100.00%	3,444,107.78
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	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	1983.3-1983.10-2013.10	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		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%	--
漳州柏克顿有限公司	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%	--
北京新峰房产开发经营有限公司	1994.5-	76,711,888.90	--	(33,587,928.16)	43,123,960.74	100.00%	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-	2,680,000.00	--	(2,680,000.00)	--	100.00%	--
罗湖区社会信息资讯服务中心		500,000.00	(247,516.25)	(247,516.25)	252,483.75	100.00%	--
广东省封开县联峰水利制造有限公司		121,265,000.00	--	(61,910,644.68)	59,354,355.32	90.00%	59,354,355.32

DERGETTA CO., LTD		7,429.80	--	16,706.44	24,136.24	70.00%	--
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	1993.11-2013.11	2,965,965.64	--	--	2,965,965.64	100.00%	--
深圳竹园企业有限公司	1992.8-2022.8	70,153,339.19	--	16,111,631.05	86,264,970.24	合作	18,892,047.99
广州穗新房地产公司	1992.7-	30,859,106.01	--	7,879,666.03	38,738,762.04	合作	--
深圳市沙头角南天商场	1986.7-2006.5	2,500,000.00	--	565,672.13	3,065,672.13	50.00%	--
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-	2,000,000.00	--	(554,574.44)	1,445,425.56	50.00%	1,445,425.56
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00	--	--	10,500,000.00	35.00%	--
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6-	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	合作	9,969,206.09
罗浮山旅游开发公司	1985.1-2002.12	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	--	991,962.61	30,502,942.48	50.00%	--
江门新江房地产有限公司		9,494,754.18	--	(665,215.57)	8,839,538.61	合作	912,537.16
西安新峰房地产商贸有限公司		25,473,600.00	--	--	25,473,600.00	合作	21,823,177.57
广东汕头海湾大桥有限公司 *1		21,230,788.05	4,670,159.95	11,559,200.95	32,789,989.00	合作	--
哈尔滨建峰科技发展有限公司		18,799,905.25	--	--	18,799,905.25	合作	18,799,905.25
新疆深房百信物业公司		250,000.00	(200,000)	(200,000)	50,000.00	40.00%	--
深圳赛博数码广场有限公司	2001.4-2016.4	4,500,000.00	(527,842.21)	(1,370,692.26)	3,129,307.74	45.00%	--
云南鲲鹏航空服务有限公司		4,847,046.11	--	--	4,847,046.11	25.00%	--
东益地产有限公司		265,350.00	--	--	265,350.00	20.00%	--
广发证券公司	1996.12-	30,880,000.00	--	--	30,880,000.00	2.45%	--
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83	--	--	69,914,657.83		58,547,652.25
合计		628,160,025.38	3,694,801.49	(107,073,809.65)	521,086,215.73		219,219,164.15

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	698,674.82	7,792,054.65

* * 长期债权投资

公司名称	投资成本	减值准备	帐面价值
西安新峰房地产商贸有限公司	9,030,922.00	--	9,030,922.00
广东汕头海湾大桥有限公司 *1	125,426,609.00	23,082,320.00	102,344,289.00
哈尔滨建峰科技发展有限公司*2	76,801,904.16	56,623,261.30	20,178,642.86
昆山调峰电力有限公司	2,614,444.89	--	2,614,444.89
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

云南鹏鹏航空服务有限公司	133,394.92	--	133,394.92
东益地产有限公司	31,031,082.00	22,405,743.00	8,625,339.00
合计	371,341,340.44	217,479,536.14	153,861,804.30

*1：被用于抵押贷款。

*2：详见附注七.(一)2。

*** 长期投资减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资	219,219,164.15	--	--	219,219,164.15
其中：对子公司投资	74,573,746.90	--	--	74,573,746.90
对合营公司投资	86,097,765.00	--	--	86,097,765.00
对联营公司投资	--	--	--	--
对其它股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
长期债权投资	217,479,536.14	--	--	217,479,536.14
合计	436,698,700.29	--	--	436,698,700.29

附注五.9、固定资产及累计折旧

固定资产类别	年初余额	本期增加*2	本期减少*3	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
原值				
房屋建筑物	450,656,286.88	827,657.13		451,483,944.01
运输工具	34,294,337.41	2,002,861.00	2,302,071.14	33,995,127.27
机器设备	58,235,803.07	23,340.00		58,259,143.07
电子设备及其它	51,546,584.53	951,688.00		52,498,272.53
合 计	594,733,011.89	3,805,546.13	2,302,071.14	596,236,486.88
累计折旧				
房屋建筑物	136,853,699.35	7,584,721.34		144,438,420.69
运输工具	26,602,294.75	1,536,082.85	2,053,062.2	26,085,315.4
机器设备	16,498,051.08	400,186.36		16,898,237.44
电子设备及其它	22,924,717.45	623,782.07		23,548,499.52
合 计	202,878,762.63	10,144,772.62	2,053,062.20	210,970,473.05
净 值	391,854,249.26			385,266,013.83
减：固定资产减值准备*4	1,641,396.59			1,641,396.56

净 额	390,212,852.67	383,624,617.27
-----	----------------	----------------

固定资产抵押详见附注七.(三)。

* 4 固定资产减值准备

类 别	年 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
房屋建筑物	1,312,940.94	--	--	1,312,940.94
运输工具	164,285.17	--	--	164,285.17
机器设备	67,587.58	--	--	67,587.58
电子设备及其它	96,582.90	--	--	96,582.90
合 计	1,641,396.59	--	--	1,641,396.59

附注五.10、在建工程

工程名称	预算数(万元)	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产	其它减少额	期末余额	资金来源	工程投入占预算比例
圳通公司办公楼		--	902,059.13	779,257.13		122,802.00		
红岗集资宿舍*1		--						
福永综合楼*1		--						
客房A座装修*1		--						
竹园公寓*2	2840	38,256,853.49				38,256,853.49	自筹	已超支
怡景社区健康中心		208,078.00	150,000.00			358,078.00	自筹	
合 计		38,464,931.49	1,052,059.13	779,257.13		38,737,533.49		
减:减值准备		--						
净 额		38,464,931.49				38,737,733.49		

* 2 如附注七.(一) 3 所述。

附注五.11、无形资产

类 别	取得方式	原值	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额	剩余摊销年限
-----	------	----	------	-------	-------	------	--------

汕头金叶岛 土地使用权	购置	110,685,618.96	109,859,191.12	--	--	109,859,191.12	62年
出租汽车 营运牌照	购置	4,600,000.00	2,018,163.00	--	356,400.00	1,661,763.00	6年
软件	购置	117,818.20	108,293.20	92,764.40	15,922.38	185,135.22	4年
合计			111,985,647.32	92,764.40	372,322.38	111,706,089.34	
减:减值准备*			10,377,153.00			10,377,153.00	
净 额			101,608,494.32			101,328,936.34	

✱ 无形资产减值准备

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

附注五.12、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
装修费	--	585,700.00	58,570.00	527,130.00
临时建筑	2,264,261.04	870,489.19		3,134,750.23
其它	305,752.83	1,137,569.00	262,373.33	1,180,948.50
合计	2,570,013.87	2,593,758.19	320,943.33	4,842,828.73

附注五.13、短期借款

借款条件 及币种	月利率	年 初 数		期 末 数	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
信用借款：					
人民币	5.9‰	20,000,000.00	20,000,000.00	3,733,109.43	3,733,109.43
港 币				672,000	713,260.80
抵押借款：					
人民币	4.875‰-6.6‰	431,900,000.00	431,900,000.00	496,540,000	496,540,000.00
美 元	7.19‰-9.17‰	14,350,000.00	118,790,735.00	10,248,084.00	84,850,525.00
港 币	6.56‰-10‰	290,545,843.00	308,385,357.76	290,545,843.00	308,385,357.76
保证借款：					
人民币	4.875‰-6.99‰	160,290,000.00	160,290,000.00	124,300,000.00	124,300,000.00
英镑	4.3875‰	64,688.00	778,383.48		
合计			1,040,144,476.24		10,18,522,252.99

附注五.14、应付票据

票据种类	年初数	期末数
银行承兑汇票*	5,053,961.48	5,450,000.00

附注五.15、应付账款

三年以上的大额应付账款如下：

债权人	金额	款项性质	期后是否偿还
市建二公司	8,340,000.00	工程款	否
昌夏公司	5,027,700.00	工程款	否
山东武城钢玻璃厂	1,519,703.00	工程款	否

应付帐款本期期末余额中无应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

附注五.16、预收账款

账龄	年初数		期末数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	91,054,745.56	52.17%	99,740,933.36	39.41%
1-2 年	61,406,884.68	35.19%	91,593,878.37	36.19%
2-3 年	7,108,957.00	4.07%	42,984,819.28	16.99%
3 年以上	14,950,613.15	8.57%	18,750,634.63	7.41%
合计	174,521,200.39	100.00%	253,070,265.64	100%

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

预收帐款比年初增加 45%，主要是预收湖滨阁售楼款。

预收账款本期期末余额中无预收持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

附注五.17、应交税金

税 种	年初数	期末数
增值税	(2,235,631.41)	(2,062,468.19)
营业税金及附加	9,855,548.21	5,534,196.62
企业所得税	58,160,016.06	182,874.71
个人所得税	1,829,952.99	40,717,567.67

房产税	774,350.02	193,988.45
其它	1,071.58	163,385.87
合 计	68,385,307.45	44,729,545.13

附注五.18、预提费用

项目	结存原因	年初数	期末数
工程配套款	尚未支付	93,361,648.33	92,652,365.87
诉讼及仲裁损失	尚未支付	54,316,747.72	45,331,950.72
利息	尚未支付	24,710,982.35	10,686,193.00
土地使用费	尚未支付	544,445.34	
租赁费	尚未支付	288,000.00	
水电费	尚未支付	91,439.05	471,962.61
其它	尚未支付	431,524.01	1,542,149.44
合计		173,744,786.80	150,684,621.64

附注五.19、一年内到期的长期负债

项目	年初数	期末数
一年内到期的长期借款*	103,627,790.45	87,816,841.27

* 一年内到期的长期借款

借款单位	借款类别	月利率	币种	原币	折本位币
广东省银行**	抵押	5.3‰	HKD	44,083,759.57	46,790,502.41
广东省银行**	抵押	7.92‰	HKD	9,920,552.18	10,529,674.08
南洋商业银行**	抵押	9.375‰	HKD	24,212,349.48	25,698,987.74
南洋商业银行	担保抵押	6.41‰	USD	578,871.61	4,797,677.04
合计					87,816,841.27

附注五.20、长期借款

借款单位	类别	月利率	币种	原币	折本位币	到期期限
南洋商业银行	抵押	7.71‰	港币	70,000,000.00	74,298,000.00	2003年6月

广东发展银行	抵押	6.3375%	人民币	15,000,000.00	15,000,000.00	2003 年 5 月
南洋商业银行	抵押	6.3%	港币	937,320.00	994,871.87	2004 年 11 月
合计					90,292,871.87	

附注五.21、长期应付款

债权人	币种	原币	折人民币
广州穗新房地产有限公司	人民币	35,900,200.36	35,900,200.36
Autoncourt Co.,Ltd	港币	8,122,500.00	8,621,221.14
Heykar Investment Ltd	港币	4,021,250.00	4,268,155.10
物业管理维修基金	人民币	6,673,447.14	6,673,447.14
合计			55,463,023.74

附注五.22、其它长期负债

项 目	年 初 数	期 末 数
待转销汇兑收益	1,545,300.00	1,545,300.00

附注五.23、股本

项目	年初余额	本期增（减）变动						期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其它	小计	
一、尚未流通股份								
发起人股份	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
其中:								
国家股	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

附注五.24、资本公积

项目	年 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
----	---------	---------	---------	---------

	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
资产评估增值	293,136,904.90	--	--	293,136,904.90
债务重组收益	10,870,200.00	--	--	10,870,200.00
股权投资准备	175,047.50	--	--	175,047.50
合 计	861,615,189.33	--	--	861,615,189.33

附注五.25、 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,316,260.76	--	--	3,316,260.76
任意盈余公积	--	--	--	--
小计	3,316,260.76	--	--	3,316,260.76
法定公益金	115,594,426.18	--	--	115,594,426.18
合计	118,910,686.94	--	--	118,910,686.94

附注五.26、 未分配利润

	2002 年 1-6 月
净利润	【 40,078,287.40, 】
加：期初未分配利润*	【 941,984,095.56 】
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	【 982,062,382.96 】

附注五.27、 主营业务收入及成本

分行业信息

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期数	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	46,246,580.45	79,065,807.61	33,241,644.92	52,217,674.26	13,004,935.53	26,848,133.35
房屋租赁收入	28,146,567.07	21,216,599.26	16,172,902.62	4,058,863.52	11,973,664.45	17,157,735.74
物业管理	38,063,646.41	37,299,148.53	28,670,899.46	26,124,245.65	9,392,746.95	11,174,902.88

商品流通	126,628,403.18	99,029,676.36	118,858,476.18	86,593,233.78	7,769,927.00	12,436,442.58
旅游酒店 餐饮服务	8,669,795.95	6,838,581.08	7,012,473.39	6,883,269.00	1,657,322.56	-44,687.92
建筑施工安装	38,102,115.87	10,670,807.06	33,635,532.63	8,248,239.86	4,466,583.70	2,422,567.20
其它	10,030,090.27	17,864,593.39	811,305.27	717,526.20	9,218,785.00	17,147,067.19
合 计	295,887,199.20	271,985,213.29	238,403,234.47	184,843,052.27	57,483,965.19	87,142,161.02

分地域信息

项 目	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
境内	277,007,315.43	264,256,807.68	221,305,238.14	184,047,412.94	55,702,077.75	94,074,927.30
境外	18,879,883.77	7,728,405.61	17,097,996.33	795,639.33	1,781,887.44	-6,932,766.28
合 计	295,887,199.20	271,985,213.29	238,403,234.47	184,843,052.27	57,483,965.19	87,142,161.02

附注五.28、其它业务利润

项 目	其它业务收入		其它业务支出		其它业务利润	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房租及水电 管理费	7,205,165.95	8,661,193.58	234,138.10	1,769,289.34	6,971,027.85	6,891,904.24
其它	3,476,015.37	2,787,686.48	141,474.02	146,251.82	3,334,541.35	2,641,444.66
合计	10,681,181.32	11,438,300.06	375,612.12	1,915,541.16	10,305,569.20	9,533,348.90

附注五.29、财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	39,922,355.28	41,525,723.18
减：利息收入	11,145,589.72	6,603,694.42
汇兑损失		1,533,028.46
减：汇兑收益	314,620.40	1,244,936.03
其它	173,783.79	458,108.96
合 计	28,635,928.95	35,668,230.15

附注五.30、投资收益

项 目	本期数	上年同期数
股票投资收益	39,539.70	
债权投资收益		
联营或合营企业分配来的利润	7,266,703.97	18,130,027.31
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	698,674.82	-639,971.92
股权投资转让收益	215,366.00	100,000.00
计提长期投资减值准备		
其它投资收益		
合 计	8,220,284.49	17,590,055.39

附注五.31、营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
罚款收入	111,911.41	371,616.69
处置固定资产净收益	165,471.39	14,210.00
其它	389,213.46	2,277,482.09
合 计	666,596.26	2,663,308.78

附注五.32、营业外支出

项目	本期数	上年同期数
诉讼仲裁赔偿损失	941,578.29	150,541.00
处置固定资产净损失	34,840.00	324.00
罚款支出	150,786.79	61,252.00
捐赠支出	24,000.00	10,000.00
其它	186,809.17	324,324.73
合 计	1,338,014.25	546,441.73

附注五.33、其它与经营活动有关的现金

项目	本期数
收到的其它与经营活动有关的现金	
代收租金押金	5,084,537.06
保证金	2,805,665.87
利息收入	2,385,163.72
收到关联公司款	15,000,000.00
其它	18,951,088.88
合 计	44,226,455.53

项目	本期数
支付的其它与经营活动有关的现金	
保证金	2,156,720.00
办公费	1,942,947.91
业务招待费	2,798,499.05
水电费	2,524,991.30
差旅费	1,552,703.32
修理费	1,130,620.68
审计咨询费	982,878.96
广告展览代理费	1,652,604.08
运输费	1,297,450.57
租金	540,768.00
支付关联公司往来款	18,519,024.42
其它	30,184,137.94
合计	65,283,346.23

附注五.34、现金和现金等价物调节表

项 目	年初数	期末数
货币资金余额【附注五、1】	343,896,483.35	315,615,348.92
减： 其它货币资金	176,110,028.17	176,591,149.32
现金及现金等价物	167,786,455.18	139,024,199.60

附注六 关联方关系及其交易

1、关联方关系

<1>、存在控制关系的关联方

本公司除如附注四.1及附注四.2所述以外，尚有下列存在控制关系的关联方：

关联方名称	经济性质 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。

<2>、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
深圳市建设投资	150,000 万元	--	--	150,000 万元

控股有限公司

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

<3>、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	直接比例	间接比例
深圳深房（集团）上海房地产开发公司	30,000,000.00	--	--	30,000,000.00	100%	--
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	100%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	19,000,000.00	--	--	19,000,000.00	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	6,887,500.00	--	--	6,887,500.00	95%	5%
深圳市新峰房产交易评估有限公司	4,883,000.00	--	--	4,883,000.00	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00	--	--	4,750,000.00	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	90%	10%
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	11,809,500.00	--	--	11,809,500.00	100%	--
深圳北通工程有限公司	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%	--
深圳市数码马褂投资有限公司	14,000,000.00	--	--	14,000,000.00	70%	--
新峰企业有限公司	556,500.00	--	--	556,500.00	100%	--
新峰置业有限公司	902,000.00	--	--	902,000.00	82%	--
美国长城地产有限公司	1,435,802.00	--	--	1,435,802.00	70%	--
启禄有限公司	214,000.00	--	--	214,000.00	20%	80%
深圳市荣华机电工程有限公司*	4,712,797.08	—	--	4,712,797.08	90%	10%
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	100%	--
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	--
深圳市特发房产建筑装修公司	6,542,164.49	--	--	6,542,164.49	100%	--
深圳市联华企业有限公司	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	100%	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	28,500,000.00	--	--	28,500,000.00	100%	--
北京深房物业管理有限责任公司	500,000.00	--	--	500,000.00	100%	--
澳洲柏克顿有限公司	906,630.00	--	--	906,630.00	60%	--
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	100%	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	4,526.25	--	--	4,526.25	75%	--

北京新峰房地产开发经营有限公司	55,483,888.90	--	--	55,483,888.90	75%	25%
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	100%	--
罗湖区社会信息资讯服务中心	500,000.00	--	--	500,000.00	--	100%
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	121,265,000.00	--	--	121,265,000.00	--	90%

*：如附注四.2*所述。

<4>、不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳市建业(集团)股份有限公司	同一最终控股股东
深圳竹园企业有限公司	合营公司
广州穗新房地产公司	合营公司
深圳润华汽车贸易公司	合营公司
深圳八方通铁路公司	合营公司
罗浮山矿泉水饮料公司	合营公司
罗浮山旅游开发公司	合营公司
昆山调峰电力有限公司	合营公司
江门新江房地产有限公司	合营公司
西安新峰房地产商贸有限公司	合营公司
深圳赛博数码广场有限公司	联营公司
云南鲲鹏航空服务有限公司	联营公司

2、关联方应收、应付款项

项目	关联方名称	余 额		占全部应收(付)款项余额比重	
		年初余额	期末余额	年初数	期末数
其它应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	2.71%	2.78%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.80%	0.81%
	广东省封开县联峰水泥制造有限公司	4,271,422.40	4,801,422.10	1.11%	0.1.27%
	西安新峰物业商贸有限公司	4,017,530.00	6,016,730.00	1.04%	1.60%
	深圳市联华企业公司	14,917,765.68	10,436,472.39	3.86%	2.77%
	北京新峰房地产开发经营有限公司	82,595,700.44	42,595,700.44	21.39%	11.30%
	加拿大长城(温哥华)有限公司	89,776,217.79	89,781,763.50	23.24%	23.81%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.44	3.25%	3.33%
	深圳市房地产综合服务公司	755,123.11	769,963.11	0.20%	0.20%

	深圳市深建建筑装饰园林公司	10,436,472.39	8,581,563.63	2.70%	2.28%
	昆山调峰电力有限公司	221,191.38	221,191.38	0.06%	0.06%
	深圳市荣华机电工程有限公司	1,399,367.56	1,399,367.56	0.36%	0.37%
	深圳市竹园企业有限公司	7,001,748.81	16,675,593.91	1.81%	4.42%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	42,968,486.86	42,968,486.86	11.13%	11.39%
	深圳八方通锐路公司	24,936,050.00	25,623,115.50	6.46%	6.79%
其它应付款	深圳市联华企业公司	250,033.90	239,352.26	0.05%	0.005%
	北京新峰房地产开发经营有限公司	1,021,999.99	1,021,999.99	0.20%	0.202%
	深圳市特发房产建筑装饰公司	598,012.16	598,012.16	0.12%	0.118%
	深圳市荣华机电工程有限公司	706,809.81	706,809.81	0.14%	0.140%
	深圳市竹园企业有限公司	27,265,874.76	27,426,375.16	5.28%	5.434%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	192,190.88	192,190.88	0.04%	0.038%
	深圳市建设投资控股有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	9.69%	9.907%
长期应付款	广州穗新房地产公司	35,900,200.36	35,900,200.36	65.31%	64.728%
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%

附注七 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1500万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付4,500万元后，尚欠10,000万元权益转让款及1,500万元工程款未支付给本公司，本公司遂因此提起法律诉讼，该案正在审理中。依据谨慎性原则，本公司对上述交易未结转收入（已收款部分暂挂其它应付款），截至二〇〇二年六月三十日止，本公司帐面存货中仍包含上述房产计166,109,047.00元，但相关房产产权已登记至保兴公司名下，本公司为此已计提69,907,107.00元损失准备。

2、1993年6月26日本公司与哈尔滨建筑工程学院（以下简称哈建工）签订了一份《全面合作合同书》，本公司实际共借给哈建工人民币2,145万元，因哈建工一直未归还借款，本公司于2000年11月向深圳市中级人民法院起诉，该案正在审理中。本公司合理预计能够收回该款项，故对此未计提损失准备。

3、2001年8月20日，本公司向中国国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，请求裁决巨邦公司返还本公司垫付的竹园公寓工程款人民币3733万元及因其提前收回土地使用权所应给本公司的补偿，该案正在审理中。截至二〇〇二年六月三十日止，本公司帐面在建工程中仍包含竹园公寓工程成本38,256,853.49元，该工程系以竹园公司名义所报建，实际工程已停工。本公司合理预计能够收回该款项或取得相应之赔偿，故对此未计提损失准备。

4、美国土地诉讼情况：本公司之子公司美国加州长城地产公司（以下简称“长城公司”）之位于加州洛杉矶百老汇大道 744-788 号之地段土地，于二〇〇〇年八月十五日被他人非法转予第三者，产权已过户至第三者名下，且被第三者向美国某银行抵押贷款 65 万美元。现长城公司已向美国加州高等法院提供诉讼，请求判决有关转让无效并赔偿一切损失及诉讼费用，以及宣判长城公司为该土地之法定产权拥有人。截至二〇〇二年六月三十日，案件尚未开庭，长城公司帐面存货价值人民币 17,755,129.00 元，本公司合理预计长城公司能够收回该地之产权或取得相当的赔偿，以致该地之帐面价值不会遭到损失，故本公司对此未再计提损失准备。

5、1994 年 1 月 5 日，根据东方天虹商场的董事会决议及《经营承包合同书》，本公司承包经营东方天虹商场。因承包费及投资款纠纷提起诉讼，2000 年 11 月 1 日深圳市中级人民法院判决本公司应支付天虹商场有限公司承包费和投资款 25,148,471.68 元及利息。承担案件受理费 569,682 元。广东省高级人民法院终审判决维持原判。

【二】债务担保

项目	币别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	19,529.00
	港币	14,600.00
	美元	467.88
对合营公司担保	人民币	929.28,
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	18,032.00

【三】资产抵押

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

上述资产已被用于抵押贷款人民币 51,154 万元，港币 43,970 万元，美元 1,083 万元。

* 本公司之子公司香港新峰企业有限公司将对广东汕头海湾大桥有限公司 30%权益 13,346.28 万元及对深圳海燕大酒店有限公司 31.9%股权 893.54 万元向广东省银行抵押贷款港币 5,223.22 万元。

附注八 资产负债表日后事项

本公司无应披露之资产负债表日后事项。

附注九 其它重大事项

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

附注十 补充资料

1、 财务报表差异调节表

	净资产（千元）	净利润（千元）
按国际会计准则	823,062	(25,064)
1、 计提投资物业的折旧及摊销费用	(31,949)	(13,585)
2、 短期投资调整为市值	(2,215)	(943)
3、 上年费用确认的时间性差异	--	(67)
4、 固定资产成本确认的差异	185,399	--
5、 冲销购入附属公司而导致的商誉	7,792	(698)
6、 其它	(1,115)	279
按《企业会计制度》	980,974	(40,078)

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》、《证券时报》、《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
2002-08-16