

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2005 年半年度报告

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

没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事谢光亮和独立董事侯莉颖未出席董事会。

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

本公司 2005 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-----	3
三、	董事、监事、高级管理人员情况-----	4
四、	管理层讨论与分析-----	4
五、	重要事项-----	6
六、	财务报告-----	7
七、	备查文件-----	7

一、公司基本情况

(一)公司概况

- 1、公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
公司法定英文名称：SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE REAL ESTATE (GROUP) CO., LTD.
中文名称缩写：深房集团
英文名称缩写：SPG
- 2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
A股简称：深深房A A股代码：000029
B股简称：深深房B B股代码：200029
- 3、公司注册地址：深圳市人民南路3005号深房广场47楼
公司办公地址：深圳市人民南路3005号深房广场45-48楼
邮政编码：518001
公司电子信箱：spg@163.net
- 4、法定代表人姓名：邵志和
- 5、公司董事会秘书：陈继
证券事务代表：涂志刚
联系电话：(0755)82293000-4718、4715
传 真：(0755)82294024
电子信箱：spg@163.net
- 6、公司选定的中国证监会指定信息披露报纸：《中国证券报》、《大公报》
中国证监会指定国际互联网网址：HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN
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

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增 减(%)
流动资产	2,086,221,953.19	1,913,652,635.35	9.02%
流动负债	1,411,354,885.09	1,345,365,333.81	4.90%
总资产	2,562,486,598.99	2,518,992,748.86	1.73%
股东权益(不含少数 股东权益)	986,291,280.28	1,002,069,397.00	-1.57%
每股净资产	0.97	0.99	-2.02%
调整后的每股净资产	0.91	0.93	-2.15%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润	-15,778,116.72	-34,649,735.64	54.46%

扣除非经常性损益后的净利润	-25,132,226.40	-28,661,198.04	12.31%
每股收益	-0.02	-0.03	33.33%
净资产收益率	-1.60%	-3.14%	1.54%
经营活动产生的现金流量净额	100,924,290.07	61,938,781.67	62.94%

注：非经营性损益扣除项目包括处置股权损益 10,348,325.68 元、营业外收入 157,235.05 元、营业外支出 1,151,451.05 元，合计 9,354,109.68 元。由于本公司以前年度累计亏损，本期无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

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

	净利润（千元）	净资产（千元）
按中国〈企业会计制度〉	(15,778)	986,291
转回投资物业的折旧及摊销费用	10,011	104,527
短期投资市价的调整	(383)	973
上年费用确认的时间性差异		521
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		(4,299)
其他		
按国际会计准则	(6,150)	885,865

二、股本变动及主要股东持股情况

（一）股本变动情况

报告期内，公司股份总数和股本结构没有发生变化。

（二）股东持股情况

1、截止 2005 年 6 月 30 日，持有本公司股份 5%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结、质押或托管等情况。

2、前十名股东持股情况

截止 2005 年 6 月底，拥有公司股份前十名股东及流通股东持股情况如下：

单位：股

报告期末股东总数	101,745					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	报告期末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	0.00	743,820,000.00	73.52%	未流通	0.00	国有股东
博时裕富证券投资基金	4,410.00	901,588.00	0.09%	已流通		A股机构股东
CHU KOON YUK	0.00	720,000.00	0.07%	已流通		B股个人股东
LAI, KONG SUNG 黎抗生	56,000.00	643,200.00	0.06%	已流通		B股个人股东
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED	0.00	600,000.00	0.06%	已流通		B股机构股东

胡燕芬	500,000.00	500,000.00	0.05%	已流通		B股个人股东
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-6,000.00	497,600.00	0.05%	已流通		B股机构股东
杨耀初	0.00	477,000.00	0.05%	已流通		B股个人股东
朱丽容	0.00	397,800.00	0.04%	已流通		B股个人股东
钟玉莲	0.00	370,119.00	0.04%	已流通		B股个人股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称(全称)		期末持有流通股的数量		种类(A、B、H股或其它)		
博时裕富证券投资基金		901,588.00		A股		
CHU KOON YUK		720,000.00		B股		
LAI, KONG SUNG 黎抗生		643,200.00		B股		
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED		600,000.00		B股		
胡燕芬		500,000.00		B股		
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD		497,600.00		B股		
杨耀初		477,000.00		B股		
朱丽容		397,800.00		B股		
钟玉莲		370,119.00		B股		
张建和		365,300.00		B股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		未知				
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明						
股东名称		约定持股期限				
无		无				

3、公司控股股东情况

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,截止2005年6月30日,股权过户手续尚未完成。相关信息请参阅本公司2004年年度报告及2005年8月3日刊登于《中国证券报》及《大公报》上的公告。

三、董事、监事、高级管理人员情况

(一)董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

报告期内,公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票无变动。

(二)董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

2005年6月30日,公司股东大会免去了麻建华和周复申董事职务。

四、管理层讨论与分析

(一)上半年公司经营总体状况

公司属房地产业,经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。公司2005年上半年总体经营态势初步呈现了良好的发展势头,主要经营指标基本实现了预期目标,企业经营效率有所提高,主要经营工作取得明显进展,主要表现在:主营业务利润大幅增长,主营业务利润率显著提高;所属企业经营状况有改善,正常经营企业扭亏增盈程度明显;费用控制继续保持高压态势,管理费用仍有明显下降;财务状况有所好转,现金流量明显增加;经营规模萎缩,周转率大幅减慢。

(二)主营业务收入及主营业务利润分行业分析

主营业务分行业情况						
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减	主营业务成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减(%)

				(%)	(%)	
房地产开发与经营业	4,800.23	3,070.55	36.03%	-61.29%	-72.09%	24.74%
房地产管理业	3,910.96	2,932.25	25.02%	-3.92%	-14.11%	-8.89%
其他房地产业	2,103.39	1,261.00	40.05%	-4.66%	21.35%	-12.84%
旅馆业	842.50	755.12	10.37%	22.05%	15.72%	4.90%
装修装饰业	2,651.70	2,347.93	11.46%	-28.15%	-30.97%	3.63%
其他行业	452.52	61.37	86.44%	-0.35%	-28.39%	5.30%
零售业	2,443.49	2,435.04	0.35%	-84.59%	-84.08%	-3.17%
其中：关联交易		50.89			-12.00%	

2005年上半年本公司完成主营业务收入17,204.8万元，比上年同期减少22,162.8万元，减幅56.30%；主要原因如下：

1、房地产销售比上年同期减幅61.29%，其主要原因是①母公司本期未有新楼盘的售楼收入结转，同比减少5,981万元；②下属新峰置业公司本期因新楼盘未完工未有售楼收入，同比减少1,972万元。本期毛利率36.03%同比增加24.74%，主要是母公司销售的部分旧楼成本低所致。

房屋租赁收入比上年同期减幅4.67%，其主要原因是出租房屋租金有所下降所致。

2、建筑施工安装收入比上年同期减幅28.13%，其主要原因是下属圳通公司工程业务量减少所致。

3、物业管理收入较上年同期略有减少。

4、旅游酒店饮食服务收入比上年同期增幅22.17%，主要是下属海燕大酒店，因地铁开通周边环境好转酒店的入住率提高所致。

5、商贸业收入比上年同期大幅度下降，主要原因是①下属深房百货停业待清算本期未合并其会计报表；②下属保税公司进出口业务大幅减少；所致。

(三) 报告期利润构成、主营业务结构未发生重大变化，主营业务利润率21.27%比上年同期8.41%增加12.86%，主要是房地产开发业毛利率同比增加，且毛利额占全部毛利的39.84%；物业管理、建筑施工安装、旅游酒店饮食服务等行业的毛利率，同比略有增加；房屋租赁、商贸业的毛利率同比略有减少。总的影影响主营业务利润比上年同期增加347.2万元，增加了10.48%。

(四) 报告期结转投资收益1,093.7万元。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，截至2001年1月收齐该转让款。2005年5月16日，经深圳市中级人民法院“（2005）深中法民执字第25-533号”民事裁定书裁定：将本公司所持有的1850.75万股吉林制药股份有限公司股权过户至吉林明日实业有限公司名下。同时深圳市中级人民法院发出“（2005）深中法民执字第533号”执行令。本公司依此对上述股权转让进行结转。

(五) 经营中的问题及困难

上半年经营工作也取得了一定进展，但与集团整体脱困的目标相比，仍有较大距离。主要问题及困难表现在：1、宏观经济形势复杂，外部经营环境的不确定性提高。2、所属企业经营状况难有根本好转，绝大多数微利或亏损企业缺乏核心竞争能力，生存与发展的空间不大。3、企业管理水平仍亟待提高，特别是所属企业还有较大成本压缩空间。4、资产运营效率急待提高，特别是存货占流动资产70%比例，长期居高不下，资产周转速度严重缓慢。5、资源储备不足已成为集团可持续发展的致命瓶颈。

(六) 报告期投资情况

1、公司在报告期内没有募集资金，也没有以前期间募集资金使用延续到本报告期。

2、重大非募集资金投资项目进展情况：

碧桐海苑位于深圳市盐田区沙头角，占地面积 5314 平方米，建筑面积 49021 平方米，为两栋 32 层住宅，于 2005 年 1 月开盘销售，计划 8 月份完成入伙手续。

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，于 2005 年 3 月开盘销售，7 月份已完成入伙手续。

广州黄埔二期位于广州市黄埔区黄埔东路，占地面积 22000 平方米，建筑面积 56100 平方米，规范为 11 至 17 层的小高层。目前桩基础工程已完工，预计 2006 年 4 月封顶。

汕头金叶岛花园第五期位于汕头市长平路尾金叶岛花园内，占地面积 12000 平方米，建筑面积 11921 平方米，全部为别墅建筑，目前桩基础及地面一层已完工，预计 2005 年十月底交付使用。

(七) 对下一报告期经营成果的预亏警示

由于公司主营业务盈利能力短期内难有大的改善，公司预计下一报告期仍将出现亏损。

五、重要事项

(一) 公司治理结构情况

2005 年 6 月本公司根据中国证监会、深圳证券交易所《上市规则》、深圳证监局有关文件要求修改了公司章程，制定了股东大会、董事会和监事会议事规则，并按深圳证监局整改意见规范了公司运作，目前公司在治理结构方面与证监会有关要求基本上不存在差异。

(二) 公司利润分配情况

公司 2005 年中期不分配，不进行公积金转增股本，也无以前年度拟定的在本报告期实施的利润分配、转增股本、发行新股事项。

(三) 重大诉讼和仲裁事项

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

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

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳市投资控股有限公司	怡泰大厦部分商品房	2005年5月25日	11,876.00	0.00	0.00	是	参照市场价格协议定价	否	否

详见本公司于 2005 年 5 月 31 日在《中国证券报》和《大公报》上刊登的关联交易公告。

(五) 关联交易事项

报告期内公司的关联交易及关联债权债务往来事项见财务报表附注六。

(六) 担保事项

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）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期内担保余额合计						11,094.15

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	0.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	3,414.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	14,508.15
担保总额占公司净资产的比例	14.71%
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
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00
违规担保总额	0.00

报告期内公司的担保事项见财务报表附注七第(二)项。

(七) 资金占用情况

控股股东及其子公司未占用公司资金。

(八) 重大合同及履行情况

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

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

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

六、财务报告（未经审计）

附后

七、备查文件

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务会计报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005-08-24

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（未经审计）

2005年6月30日

金额单位：人民币元

资产类	附注	2004-12-31	2005-6-30
流动资产			
货币资金	五.1	197,620,770.19	247,164,646.46
短期投资	五.2	1,704,214.79	1,704,214.79
应收账款	五.3	36,681,455.21	30,946,299.46
其他应收款	五.4	191,302,872.31	181,066,758.72
预付账款		993,894.75	2,366,687.19
存货	五.5	1,477,487,210.44	1,610,731,634.51
待摊费用	五.6	7,862,217.66	12,241,712.06
流动资产合计		1,913,652,635.35	2,086,221,953.19
长期投资			
长期股权投资	五.7	233,043,490.35	215,519,816.03
长期债权投资	五.7	49,505,363.86	49,505,363.86
长期投资合计		282,548,854.21	265,025,179.89
固定资产			
固定资产原值	五.8	380,467,462.18	204,153,090.53
减：累计折旧	五.8	156,991,765.99	92,342,034.77
固定资产净值		223,475,696.19	111,811,055.76
减：固定资产减值准备	五.8	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额		222,075,205.19	110,410,564.76
在建工程	五.9	38,950,783.15	38,950,783.15
固定资产合计		261,025,988.34	149,361,347.91
无形资产及其他资产			
无形资产		60,170,599.85	60,154,681.85
长期待摊费用		1,594,671.11	1,723,436.15
无形资产及其他资产合计		61,765,270.96	61,878,118.00
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,518,992,748.86	2,562,486,598.99

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（续）（未经审计）

2005年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2004-12-31	2005-6-30
流动负债			
短期借款	五.10	503,988,350.00	464,161,610.80
应付票据		-	3,560,000.00
应付账款	五.11	73,175,786.19	35,501,952.08
预收账款	五.12	171,226,371.83	283,344,904.30
应付工资		6,735,344.48	3,103,455.02
应付福利费		7,668,795.49	7,569,216.47
应付股利		138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	五.13	2,538,549.67	1,017,881.60
其他未交款		112,051.22	87,288.32
其他应付款		377,733,868.23	413,558,297.56
预提费用	五.14	41,422,216.70	38,686,278.94
一内到期的长期负债	五.15	22,000,000.00	22,000,000.00
流动负债合计		1,345,365,333.81	1,411,354,885.09
长期负债			
长期借款	五.16	167,000,000.00	160,000,000.00
长期应付款	五.17	19,240,058.47	20,283,058.58
其他长期负债		-	-
长期负债合计		186,240,058.47	180,283,058.58
负债合计		1,531,605,392.28	1,591,637,943.67
少数股东权益		-14,682,040.42	-15,442,624.96
股东权益			
股本	五.18	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.19	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	五.20	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.20	115,594,426.18	115,594,455.18
未分配利润	五.21	-1,053,814,164.31	-1,069,592,281.03
外币报表折算差额		-31,345,001.56	-31,345,001.56
股东权益合计		1,002,069,397.00	986,291,280.28
负债及股东权益总计		2,518,992,748.86	2,562,486,598.99

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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
合并利润表（未经审计）

2005年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2005年1-6月	2004年1-6月
一、 主营业务收入	五.22	172,047,948.29	393,676,081.03
减：主营业务成本	五.22	128,632,647.67	348,902,040.45
主营业务税金及附加		6,816,760.43	11,647,568.44
二、 主营业务利润		<u>36,598,540.19</u>	<u>33,126,472.14</u>
加：其他业务利润	五.23	206,947.39	8,409,756.57
减：营业费用		6,251,258.96	10,913,955.22
管理费用		36,746,382.43	46,601,567.61
财务费用	五.24	19,336,981.99	18,342,536.35
三、 营业利润		<u>-25,529,135.80</u>	<u>-34,321,830.47</u>
加：投资收益	五.25	10,348,325.68	6,193,881.72
补贴收入			30,000.00
营业外收入	五.26	157,235.05	241,021.60
减：营业外支出	五.27	1,151,451.05	6,259,559.20
四、 利润总额		<u>-16,175,026.12</u>	<u>-34,116,486.35</u>
减：所得税		363,675.14	258,452.80
少数股东损益		-760,584.54	274,796.49
五、 净利润		<u>-15,778,116.72</u>	<u>-34,649,735.64</u>
加：年初未分配利润		-1,053,814,164.31	-916,588,313.01
其他转入		-	-
六、 可供分配利润		<u>-1,069,592,281.03</u>	<u>-951,238,048.65</u>
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		<u>-1,069,592,281.03</u>	<u>-951,238,048.65</u>
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		<u><u>-1,069,592,281.03</u></u>	<u><u>-951,238,048.65</u></u>

补充资料：

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
合并现金流量表
2005年1-6月（未经审计）

项 目	附注	2005年1-6月
一、 经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		283,666,683.95
收到的税费返还		161,973.14
收到的其他与经营活动有关的现金	五.28	244,170,949.42
现金流入小计		527,999,606.51
购买商品、接受劳务支付的现金		188,675,319.69
支付给职工以及为职工支付的现金		33,143,154.25
支付的各项税费		20,150,250.67
支付的其他与经营活动有关的现金	五.29	185,106,591.83
现金流出小计		427,075,316.44
经营活动产生的现金流量净额		100,924,290.07
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		110,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		4,487.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		114,487.00
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		426,179.36
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		426,179.36
投资活动产生的现金流量净额		-311,692.36
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		445,569,701.08
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,259,353.10
现金流入小计		446,829,054.18
偿还债务所支付的现金		477,423,600.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		20,070,887.59
支付的其他与筹资活动有关的现金		403,288.03
现金流出小计		497,897,775.62
筹资活动产生的现金流量净额		-51,068,721.44
四、 汇率变动对现金的影响		
		-
五、 现金及现金等价物净增加额		
		49,543,876.27

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）
2005年1-6月（未经审计）

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005年16月
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-15,778,116.72
加：少数股东损益		-760,584.54
计提的资产减值准备		-697,003.15
固定资产折旧		6,201,367.48
无形资产摊销		15,918.00
长期待摊费用摊销		1,234.96
待摊费用的减少		-4,470,647.62
预提费用的增加		-2,129,122.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		116,333.63
固定资产报废损失		
财务费用		20,977,530.39
投资损失		-10,348,325.68
存货的减少		-126,376,553.23
递延税款贷项		
经营性应收项目的减少		151,008,473.27
经营性应付项目的增加		83,088,871.95
其他		74,913.74
经营活动产生的现金流量净额		100,924,290.07
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	247,164,646.46
减：现金的期初余额	五.35	197,620,770.19
现金等价物的期末余额		1,704,214.79
减：现金等价物的期初余额		1,704,214.79
现金及现金等价物净增加额		49,543,876.27

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(母公司)（未经审计）

2005年6月30日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2004-12-31	2005-6-30
流动资产			
货币资金		103,650,574.14	151,627,024.74
短期投资		403,211.25	403,211.25
应收账款		25,509,511.79	22,040,816.16
其他应收款		770,669,115.37	614,644,670.46
存 货		1,121,246,006.80	1,226,327,504.57
待摊费用		7,663,148.84	12,128,421.62
流动资产合计		2,029,141,568.19	2,027,171,648.80
长期投资			
长期股权投资		246,599,056.40	218,889,415.24
长期债权投资		-	-
长期投资合计		246,599,056.40	218,889,415.24
固定资产			
固定资产原值		116,497,074.45	97,132,645.28
减：累计折旧		42,630,338.36	33,179,271.83
固定资产净值		73,866,736.09	63,953,373.45
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	62,552,882.45
在建工程		38,950,783.15	38,950,783.15
固定资产合计		111,417,028.24	101,503,665.60
无形资产及其他资产			
无形资产		-	-
长期待摊费用		905,175.22	905,175.22
无形资产及其他资产合计		905,175.22	905,175.22
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,388,062,828.05	2,348,469,904.86

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）（母公司）（未经审计）

2005年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2004-12-31	2005-6-30
流动负债			
短期借款		443,148,350.00	401,048,350.00
应付票据		-	
应付账款		45,160,161.14	4,187,261.14
预收账款		151,749,790.26	238,636,733.36
应付工资		2,276,367.00	23,930.00
应付福利费		6,401,955.83	6,194,852.93
应付股利		138,764,000.00	138,751,378.39
应交税金		4,853,957.94	3,596,343.85
其他未交款		8,145.64	7,146.76
其他应付款		362,560,243.89	339,292,467.58
预提费用		36,926,020.31	36,295,721.53
一内到期的长期负债		-	
流动负债合计		1,191,848,992.01	1,168,034,185.54
长期负债			
长期借款		160,000,000.00	160,000,000.00
长期负债合计		160,000,000.00	160,000,000.00
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,351,848,992.01	1,328,034,185.54
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	-1,061,818,452.40
股东权益合计		1,036,213,836.04	1,020,435,719.32
负债及股东权益总计		2,388,062,828.05	2,348,469,904.86

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(母公司)（未经审计）
 2005年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005年1-6月	2004年1-6月
一、主营业务收入		60,902,821.47	117,945,451.54
减：主营业务成本		34,938,247.52	102,810,475.36
主营业务税金及附加		3,094,540.00	6,001,868.13
二、主营业务利润		<u>22,870,033.95</u>	<u>9,133,108.05</u>
加：其他业务利润		-	189.60
减：营业费用		3,213,951.82	725,686.00
管理费用		18,990,494.60	19,136,143.59
财务费用		17,570,672.97	18,164,127.91
三、营业利润		<u>-16,905,085.44</u>	<u>-28,892,659.85</u>
加：投资收益		1,156,569.66	275,134.93
补贴收入			
营业外收入		40,000.06	77,637.16
减：营业外支出		69,601.00	6,109,847.88
四、利润总额		<u>-15,778,116.72</u>	<u>-34,649,735.64</u>
减：所得税		-	-
五、净利润		<u>-15,778,116.72</u>	<u>-34,649,735.64</u>
加：年初未分配利润		-1,046,040,335.68	-914,981,003.92
其他转入			
六、可供分配利润		<u>-1,061,818,452.40</u>	<u>-949,630,739.56</u>
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		<u>-1,061,818,452.40</u>	<u>-949,630,739.56</u>
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		<u>-1,061,818,452.40</u>	<u>-949,630,739.56</u>
补充资料			
项 目		2005年16月	2004年16月
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其他		-	-

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(母公司)（未经审计）
 2005年1-6月

项 目	附注	2005年1-6月
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		145,957,611.88
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		177,130,161.76
现金流入小计		323,087,773.64
购买商品、接受劳务支付的现金		69,646,665.18
支付给职工以及为职工支付的现金		9,696,300.62
支付的各项税费		11,613,616.18
支付的其他与经营活动有关的现金		124,306,284.21
现金流出小计		215,262,866.19
经营活动产生的现金流量净额		107,824,907.45
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
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		-
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		73,908.00
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		73,908.00
投资活动产生的现金流量净额		-73,908.00
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		401,823,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		401,823,600.00
偿还债务所支付的现金		443,923,600.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		17,674,548.85
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		461,598,148.85
筹资活动产生的现金流量净额		-59,774,548.85
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		47,976,450.60

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）（母公司）（未经审计）

2005年度1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005年1-6月
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		-15,778,116.72
加：计提的资产减值准备		-697,003.15
固定资产折旧		1,560,248.20
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用的减少		-4,465,272.78
预提费用的增加		-630,298.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		
固定资产报废损失		
财务费用		18,568,835.79
投资损失		-1,156,569.66
存货的减少		-105,081,497.77
递延税款贷项		
经营性应收项目的减少		159,494,290.54
经营性应付项目的增加		56,010,291.78
其他		
经营活动产生的现金流量净额		107,824,907.45
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		151,627,024.74
减：现金的期初余额		103,650,574.14
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		47,976,450.60

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：

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

2005年6月30日

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	308,848,648.28	-	-	-	-	308,848,648.28
其中：应收账款 *1	18,905,457.25	-	-	-	-	18,905,457.25
其他应收款 *1	289,943,191.03	-	-	-	-	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	499,617,012.71	-	-	697,003.15	697,003.15	498,920,009.56
其中：库存商品	257,832.08	-	-	-	-	257,832.08
开发成本	458,502,163.00	-	-	-	-	458,502,163.00
开发产品 *	10,742,017.63	-	-	697,003.15	697,003.15	10,045,014.48
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	406,801,074.97	-	-	-	-	406,801,074.97
其中：长期股权投资	212,052,011.01	-	-	-	-	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	1,400,491.00	-	-	-	-	1,400,491.00
其中：房屋及建筑物	1,268,763.04	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-

*：“本期转回数-其他原因转出数”，系本期实现销售而转销数。

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

2005年6月30日

资产负债表附表2

金额单位:人民币元

项 目	2005年6月30日	2004年12月31日
一、股本		
期初余额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
本期增加数	-	-
其中: 资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
二、资本公积		
期初余额	956,657,875.93	956,657,875.93
本期增加数	-	-
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	-	-
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	(1,053,814,164.31)	(911,506,411.71)
本期净利润(净亏损以“-”号填列)	(15,778,116.72)	(142,307,752.60)
本期利润分配	19	-
期末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	(1,069,592,281.03)	(1,053,814,164.31)

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：

<u>资产类别</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
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。

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%
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
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%	停业待清算
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%	停业待清算
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%	停业待清算
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%	--	停业待清算
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%	停业待清算
深圳市数码港信息技术培训中心	深圳	¥ 600,000.00	人才培训	--	¥ 600,000.00	--	70%	停业待清算
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%	停业待清算
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
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	
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，详见附注五.7。

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
深圳市沙头角雨禾天商场	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，本公司本期未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.7。

五、 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2004.12.31			2005.6.30		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现 金						
RMB	1,325,107.50		1,325,107.50	1,540,593.42		1,540,593.42
HKD	512,651.02	1.0614	544,159.68	42,187.73	1.0614	44,818.95
USD	2,100.00	8.2781	17,384.01	2,100.00	8.2781	17,384.01

现金小计				<u>1,886,651.19</u>			<u>1,602,796.38</u>
银行存款							
RMB	112,497,653.74			112,497,653.74	168,228,159.36		168,228,159.36
HKD	9,846,701.12	1.0614		10,451,415.22	10,626,359.32	1.0614	11,277,858.16
USD	82,800.22	8.2781		685,030.53	69,556.65	8,2781	575,790.53
CAD	175,451.02			1,203,005.18	175,451.02		1,202,997.43
AUD	39,659.95			255,096.13	39,659.95		255,099.94
银行存款小计				<u>125,092,200.80</u>			<u>181,539,905.42</u>
其他货币资金							
RMB	29,438,837.26			29,438,837.26	23,127,406.38		23,127,406.38
HKD	16,201,800.40	1.0614		17,196,590.94	15,911,106.35	1.0614	16,888,048.28
USD	2,900,000.00	8.2781		24,006,490.00	2,900,000.00	8.2781	24,006,490.00
其他货币资金小计				<u>70,641,918.20</u>			<u>64,021,944.66</u>
合 计				<u>197,620,770.19</u>			<u>247,164,646.46</u>

2、 短期投资

项目	2004.12.31		2005.6.30	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
其中：股票投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
债券投资	2,600.00	--	2,600.00	--
其中：国债投资	--	--	--	--
其他债券投资	2,600.00	--	2,600.00	--
合计	<u>1,704,214.79</u>	<u>--</u>	<u>1,704,214.79</u>	<u>--</u>

- 股票投资 2005 年 3 月 30 日的市值为人民币 2,674,118.61 元。

3、 应收账款

账龄	2004.12.31			2005.6.30		
	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	24,730,236.61	49.61	1,073,902.51
1-2 年	715,690.75	1.29	241,810.65	3,768,792.80	7.56	1,325,868.53

2-3年	3,872,757.51	6.97	648,828.46	3,399,890.00	6.82	379,331.18
3年以上	17,517,210.29	31.51	15,735,047.75	17,952,837.30	36.01	16,126,355.03
合计	<u>55,586,912.46</u>	<u>100</u>	<u>18,905,457.25</u>	<u>49,851,756.71</u>	<u>100</u>	<u>18,905,457.25</u>

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。

4、其他应收款

账龄	2004.12.31			2005.6.30		
	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	168,386,057.04	35.75	70,040,096.75
1-2年	18,538,275.04	3.85	3,752,997.29	28,072,193.00	5.96	6,688,503.20
2-3年	11,590,954.10	2.41	4,264,791.83	14,177,399.49	3.01	5,858,262.94
3年以上	258,163,587.86	53.65	206,266,250.14	260,374,300.22	55.28	207,356,328.14
合计	<u>481,246,063.34</u>	<u>100</u>	<u>289,943,191.03</u>	<u>471,009,949.75</u>	<u>100</u>	<u>289,943,191.03</u>

本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

5、存货

项目	2004.12.31		2005.6.30	
	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	1,162,226,416.13	458,502,163.00
开发产品	182,675,360.27	10,742,017.63	163,314,924.78	10,045,014.48
出租开发产品	664,689,281.19	30,115,000.00	753,883,591.71	30,115,000.00
库存商品	5,728,579.03	17,832.08	5,814,753.67	17,832.08
原材料	4,681,959.10	240,000.00	3,328,292.08	240,000.00
低值易耗品	8,161.30	--	--	--
工程施工	12,051,869.88	--	21,083,665.38	--
合计	<u>1,977,104,223.15</u>	<u>499,617,012.71</u>	<u>2,109,651,643.75</u>	<u>498,920,009.56</u>

存货抵押如附注八所述。

(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	
黄埔雅苑		2006年6月	14,000.00	13,033,380.34	22,008,401.88	
美国土地				127,595,910.00	127,595,910.00	104,723,917.00
怡泰中心	1993年4月		53,172.52	492,976,887.20	496,521,687.29	273,628,246.00
泥岗星湖花园三期	1994年5月	2005年4月	23,000.00	124,732,879.43	136,325,492.27	--

碧桐海苑	1994年9月	2005年4月	10,000.00	112,553,398.83	133,439,138.66	8,400,000.00
汕头金叶岛五-九期别墅	2002年12月	2007年12月	14,000.00	93,675,372.51	103,658,088.47	--
沈阳新峰商业广场	1993年9月		22,726.00	142,671,184.07	142,647,697.56	71,750,000.00
海燕停车场改建	1992年12月			30,000.00	30,000.00	--
合计				<u>1,107,269,012.38</u>	<u>1,162,226,416.13</u>	<u>458,502,163.00</u>

(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	
华丰/华富大厦	2000年11月	12,164,798.62		2,129,271.80	10,035,526.82	3,737,563.97
景庭苑	1999年5月	5,188,081.77	619,045.97	468,182.76	5,338,944.98	1,400,000.00
东乐	1994年2月	21,786,346.89		227,232.96	21,559,113.93	4,907,450.51
锦绣大厦	1994年5月	21,730,052.45		6,257,571.24	15,472,481.21	--
泥岗星湖花园二期	2003年9月	4,505,825.31		721,820.32	3,784,004.99	--
翠沁阁	2004年6月	13,590,370.63	322,052.68	5,720,515.20	8,191,908.11	--
文锦仓库		19,213,650.50			19,213,650.50	
汕头金叶岛首期别墅	1996年7月	7,328,215.98	217,044.49		7,545,260.47	--
汕头金叶岛多层公寓	1997年9月	36,389,014.24	350,000.00		36,739,014.24	--
汕头金叶岛四期别墅	2002年12月	3,247,637.83	964,500.00		4,212,137.83	--
汕头金叶岛三期别墅	2002年12月	2,536,937.37	353,562.84		2,890,500.21	--
黄埔新邨一期	1994年10月	2,649,344.40			2,649,344.40	--
北京新峰大厦	2001年1月	<u>32,345,084.28</u>		<u>6,662,047.19</u>	<u>25,683,037.09</u>	--
合计		182,675,360.27	2,826,205.98	22,186,641.47	163,314,924.78	10,045,014.48

(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	378,517.73		9,213.78	369,303.95	--
翠华花园	1,900,303.24	43,480.65	30,640.62	1,913,143.27	--
房地产大厦	15,858,117.22		263,448.06	15,594,669.16	--
金城大厦	7,395,223.77		182,209.80	7,213,013.97	--
翠田工业村	19,000,845.84		266,820.18	18,734,025.66	--
诗宁别墅	466,329.66		9,326.58	457,003.08	--

湖心大厦	195,240.12		195,240.12		--
文锦花园	4,678,533.02		73,518.06	4,605,014.96	--
东湖丽苑	787,933.24		11,074.44	776,858.80	--
文锦大厦	1,746,461.50		43,811.16	1,702,650.34	--
湖景大厦	14,791,089.60		203,493.24	14,587,596.36	--
兴业大厦	50,221,731.24	140,832.97	30,974.82	50,331,589.39	--
宝安商场	2,743,650.13		12,222.00	2,731,428.13	--
深房广场	398,878,110.75		5,847,308.08	393,030,802.67	30,115,000.00
海燕大厦 *	10,850,935.53	98,569,084.29	1,985,474.16	107,434,545.66	--
华民大厦	3,135,983.56		30,974.82	3,105,008.74	--
友谊停车场	75,547,836.93		1,856,274.78	73,691,562.15	--
深房广场五六楼	56,112,438.11		832,662.69	55,279,775.42	--
汇景花园海怡阁		2,325,600.00		2,325,600.00	--
合计	664,689,281.19	101,078,997.91	11,884,687.39	753,883,591.71	30,115,000.00

* 其中增加 98,569,084.29 元，系由固定资产中转入存货用于出租。

(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	257,832.08	--		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
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 *	4,434,567.12	--	697,003.15	3,737,563.97
东 乐	4,907,450.51	--	--	4,907,450.51
景庭苑	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00
合 计	499,617,012.71	--	697,003.15	498,920,009.56

*本期减少项系因本期实现销售的转销数。

6、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	7,553,168.55	4,465,272.78		12,018,441.33	尚未确认收入
保险费	65,433.05	29,410.44	63,724.60	31,118.89	受益期内待摊
养路费	--				受益期内待摊
押金营业税 金及附加	74,941.88			74,941.88	尚未确认收入

报刊费	136,174.18	49,740.50	105,238.00	80,676.68	受益期内待摊
其他	32,500.00	153,424.45	149,391.17	36,533.28	受益期内待摊
合计	<u>7,862,217.66</u>	<u>4,697,848.17</u>	<u>318,353.77</u>	<u>12,241,712.06</u>	

7、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*	445,095,501.36		17,523,674.32	427,571,827.04
其中：对子公司投资	145,071,915.89			145,071,915.89
对合营公司投资	192,252,649.98			192,252,649.98
对联营公司投资	17,442,452.95			17,442,452.95
对其他股权投资	90,328,482.54		17,523,674.32	72,804,808.22
长期债权投资**	244,254,427.82			244,254,427.82
其中：国债投资	--			--
合计	<u>689,349,929.18</u>		<u>17,523,674.32</u>	<u>671,826,254.86</u>
减：长期投资减值准备***	<u>406,801,074.97</u>			<u>406,801,074.97</u>
长期投资净额	<u>282,548,854.21</u>			<u>265,025,179.89</u>

* 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*1	法人股	18,507,500.00	13.64%	16,825,000.00	0	*

*1 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，截至 2001 年 1 月收齐该转让款。2005 年 5 月 16 日，经深圳市中级人民法院“（2005）深中法民执字第 25-533 号”民事裁定书裁定：将本公司所持有的 1850.75 万股吉林制药股份有限公司股权过户至吉林明日实业有限公司名下。同时深圳市中级人民法院发出“（2005）深中法民执字第 533 号”执行令。本公司依此对上述股权转让进行结转，结转投资收益 1,093.7 万元。

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	1998.6-2008.6	10,000,000.00		(10,000,000.00)	--	100.00%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	1993.5-2013.5	20,000,000.00		2,133,000.69	22,133,000.69	100.00%	--

深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	42,397,523.36	134,493.35	42,532,016.71	100.00%	--	
深圳市数码港投资有限公	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(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修公司	1983.3-	6,542,164.49	1,637,839.14	8,180,003.63	100.00%	8,180,003.63	
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	(10,000,000.00)	--	100.00%	--	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	30,000,000.00	(30,000,000.00)	--	100.00%	--	
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00	(500,000.00)	--	100.00%	--	
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00	(906,630.00)	--	60.00%	--	
百立有限公司	1987.9-	201,100.00	(201,100.00)	--	100.00%	--	
加拿大长城(温哥华)有限公司	1988-2000.12	4,526.25	(4,526.25)	--	75.00%	--	
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-	2,680,000.00	(2,680,000.00)	--	100.00%	--	
广东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	
深圳竹园企业有限公司 *3	1992.8-2022.8	70,153,339.19	10,973,491.15	81,126,830.34	合作	18,892,047.99	
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	
罗浮山矿泉水饮料公司		9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	9,969,206.09	
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	(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 *4		25,473,600.00	--	25,473,600.00	合作	21,823,177.57	
哈尔滨建峰科技发展有限公司 *5		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	(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	(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%	--	
汕头新峰大厦 *6		69,914,657.83	(709,858.84)	69,204,798.99		58,547,652.25	
合 计		542,455,508.23	(118,483,690.42)	423,971,817.81		212,052,011.01	

*2 详见附注七(一)6; *3 详见附注七(三); *4 详见附注七(一)4; *5 详见附注七(一)2; *6 详见附注七(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	698,674.32	3,600,009.23

** 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公司*2	76,801,904.16	56,975,108.88	19,826,795.28
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*3	126,302,983.47	115,368,211.84	10,934,771.63
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,071,615.23	--	1,071,615.23
东益地产有限公司	31,047,002.66	22,405,743.24	8,641,259.42
合计	<u>244,254,427.82</u>	<u>194,749,063.96</u>	<u>49,505,363.86</u>

*1 详见附注七(一)4; *2 详见附注七(一)2; *3 详见附注七(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	<u>194,749,063.96</u>	--	--	<u>194,749,063.96</u>
合计	<u>411,601,074.97</u>	--	<u>4,800,000.00</u>	<u>406,801,074.97</u>

8、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 值				
房屋建筑物*	348,755,475.73		176,493,783.90	172,261,691.83
运输工具	18,332,019.07	109,000.00	124,652.00	18,316,367.07
机器设备	282,552.24	87,262.00	37,060.00	332,754.24
电子设备及其他	<u>13,097,415.14</u>	<u>146,897.00</u>	<u>2,034.75</u>	<u>13,242,277.39</u>
合 计	<u>380,467,462.18</u>	<u>343,159.00</u>	<u>176,657,530.65</u>	<u>204,153,090.53</u>
累计折旧				
房屋建筑物*	132,110,362.08	3,943,348.48	69,497,677.17	66,556,033.39
运输工具	14,659,175.82	546,389.33	124,340.37	15,081,224.78
机器设备	170,075.63	129,098.07	28,775.00	270,398.70
电子设备及其他	<u>10,052,152.46</u>	<u>382,225.44</u>		<u>10,434,377.90</u>
合 计	<u>156,991,765.99</u>	<u>5,001,061.32</u>	<u>69,650,792.54</u>	<u>92,342,034.77</u>

净 值	223,475,696.19	111,811,055.76
减：固定资产 减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00
净 额	222,075,205.19	110,410,564.76

* 房屋建筑物减少是将海燕大厦转入存货。

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	1,268,763.04	--	--	--	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	1,400,491.00	--	--	--	1,400,491.00

9、 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	38,950,783.15	--	--	--	38,950,783.15	自筹	已超支
减:减值准备		--				--		
净 额		38,950,783.15				38,950,783.15		

* 详见附注七(一) 3 及附注七 (三)。

10、 短期借款

借款条件 及币种	月利率	2004.12.31		2005.06.30	
		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	135,470,060.00	135,470,060.00
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	119,273,260.80	119,273,260.80
信用借款:					
人民币	4.65‰	50,000,000.00	50,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计			503,988,350.00		464,161,610.80

11、 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六.3。

12、 预收账款

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	6,134,122.92	5,738,487.92	已竣工	
翠沁阁	1,969,741.00	964,524.00	已竣工	
汕头金叶岛国际花园		11,433,344.40		
沈阳新峰商业广场	--	--	2005年	
国兴大厦项目 *1	68,720,773.33	68,720,773.33		
星湖花园 8#楼		51,944,549.00	2005年8月	26%
碧桐海苑		34,744,774.10	2005年8月	23%
锦绣大厦		1,893,469.00		
小计	<u>149,794,729.65</u>	<u>248,410,014.15</u>		

* 1 详见附注八（一）1。

13、 应交税金

税 种	2004.12.31	2005.06.30
增值税	(1,578,078.08)	(2,586,605.63)
营业税金及附加	4,135,324.64	2,203,155.64
企业所得税	(2,071,170.57)	572,823.03
个人所得税	136,761.69	104,389.20
房产税	1,897,657.40	723,238.99
其 他	18,054.59	880.37
合 计	<u>2,538,549.67</u>	<u>1,017,881.60</u>

14、 预提费用

项 目	2004.12.31	2005.06.30
诉讼及仲裁损失	13,471,221.89	11,711,721.89
工程配套款	24,102,456.67	20,157,872.04
利 息	1,820,000.00	700,000.00
其 他	2,028,538.14	6,116,685.01
合 计	<u>41,422,216.70</u>	<u>38,686,278.94</u>

15、 一年内到期的长期负债

项 目	2004.12.31	2005.06.30
一年内到期的长期借款*	22,000,000.00	22,000,000.00

*** 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
工商银行油樟支行	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

16、 长期借款

借款条件及币种	月利率	借款期限	2004.12.31		2005.06.30	
			原 币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款:						
人民币	5.2613%	2003.1.15-2006-1-5	7,000,000.00	7,000,000.00	--	--
人民币	4.575%	2004.9.30-2007.9.29	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00
人民币	4.8000%	2004.12.24-2007.12.23	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
人民币	5.280%	2004.12.3-2006.6.2	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
合计				167,000,000.00		160,000,000.00

17、 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	7,393,682.33
合 计			20,283,058.58

18、 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

* 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。

19、 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

20、 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

21、 未分配利润

	2004.12.31	2005.06.30
净利润	(142,307,752.60)	(15,778,116.72)
加：期初未分配利润	(911,506,411.71)	(1,053,814,164.31)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取公益金	--	--
提取任意盈余公积金	--	--
期末余额	(1,053,814,164.31)	(1,069,592,281.03)

22、 主营业务收入及成本

A、分行业信息：

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
房地产开发	48,002,342.16	124,016,192.48	30,705,451.50	110,012,736.74	17,296,890.66	14,003,455.74
房屋租赁收入	21,033,857.63	22,060,298.16	12,610,048.00	10,391,908.00	8,423,809.63	11,668,390.16
建筑施工安装	26,517,012.36	36,904,235.70	23,479,326.11	34,015,298.29	3,037,686.25	2,888,937.41
物业管理	39,109,609.73	40,704,781.46	29,322,465.13	34,140,633.20	9,787,144.60	6,564,148.26
旅游酒店 餐饮服务	8,425,041.21	6,903,453.25	7,551,184.98	6,525,275.19	873,856.23	378,178.06
商品流通	24,434,864.20	158,545,840.47	24,350,389.84	152,959,484.92	84,474.36	5,586,355.55
其 他	4,525,221.00	4,541,279.51	613,782.11	856,704.11	3,911,438.89	3,684,575.40
合 计	<u>172,047,948.29</u>	<u>393,676,081.03</u>	<u>128,632,647.67</u>	<u>348,902,040.45</u>	<u>43,415,300.62</u>	<u>44,774,040.58</u>

B、分地域信息：

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
境 内	171,715,927.29	393,351,510.03	128,632,647.67	348,902,040.45	43,083,279.62	44,449,469.58
境 外	332,021.00	324,571.00			332,021.00	324,571.00
合 计	<u>172,047,948.29</u>	<u>393,676,081.03</u>	<u>128,632,647.67</u>	<u>348,902,040.45</u>	<u>43,415,300.62</u>	<u>44,774,040.58</u>

本期收入前五位客户销售额合计 26,016,656 元，占全部收入的 15.12%。本期主营业务收入较上年同期减少 56.30%，主营业务成本较上期减少 63.13%，主要系由于本期较上年同期合并报表范围减少及公司本部因没有新楼盘的结转销售额减少所致。

23、 其他业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
房租及水电管理费	1,897,074.90	10,225,877.28	1,611,530.34	3,828,397.09	285,544.56	6,397,480.19
承包费		1,396,964.00				1,396,964.00
其 他	484,533.35	1,296,349.76	563,130.52	681,037.38	-78,597.17	615,312.38
合 计	<u>2,381,608.25</u>	<u>12,919,191.04</u>	<u>2,174,660.86</u>	<u>4,509,434.47</u>	<u>206,947.39</u>	<u>8,409,756.57</u>

24、 财务费用

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
利息支出	20,449,247.39	20,728,187.32
减：利息收入	1,991,089.35	2,576,053.17
汇兑损失	42,714.02	153,482.97
减：汇兑收益	3,075.25	39,789.83

其 他	839,185.18	76,709.06
合 计	<u>19,336,981.99</u>	<u>18,342,536.35</u>

25、 投资收益

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
股票投资收益		
联营或合营企业分配来的利润		
股权投资差额摊销	(698,674.32)	(698,674.32)
股权、债权投资处置收益*	10,937,000.00	6,820,000.00
其他投资收益	110,000.00	72,556.04
合 计	<u>10,348,325.68</u>	<u>6,193,881.72</u>

*系结转本公司所持有的 1850.75 万股吉林制药股份有限公司股权转让收益。

26、 营业外收入

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
罚款收入	1,000.00	44,039.06
处置固定资产净收益	5,303.37	300.00
其 他	150,931.68	196,682.54
合 计	<u>157,235.05</u>	<u>241,021.60</u>

27、 营业外支出

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月
违约金及罚款支出	786,365.44	5,214.80
诉讼仲裁赔偿损失	63,101.00	6,108,031.08
捐赠支出	45,000.00	20,000.00
其 他	256,984.61	126,313.32
合 计	<u>1,151,451.05</u>	<u>6,259,559.20</u>

28、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2005年1-6月
水电费收入及押金	29,658,522.33
保证金	1,311,000.00
利息收入	484,004.77

维修基金	2,102,060.80
公司往来	137,599,827.79
其他	73,015,533.73
合 计	<u>244,170,949.42</u>

29、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2005年1-6月
保证金	1,788,214.16
办公费	832,568.64
业务招待费	2,663,357.47
水电费	29,258,923.03
差旅费	1,903,751.32
修理费	542,796.94
审计咨询费	495,589.00
广告展览代理费	3,538,926.43
运输费	741,022.39
租金	2,537,955.53
公司往来	81,483,909.76
其他	59,319,577.16
合计	<u>185,106,591.83</u>

六、关联方关系及其交易

1、关联方关系

存在控制关系的关联方

本公司除如附注四.1及附注四.2所述以外，尚有下列存在控制关系的关联方：

关联方名称	经济性质 或类型	法定 代表人	注册 地址	与本公 司关系	主营 业务
深圳市建设投资控股有限公司 *1	全民所有制	张宜均	深圳	母公司	*2

*1 详见附注五.18。

*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。

不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳竹园企业有限公司	合营公司
深圳润华汽车贸易公司	合营公司
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	本期数	上年同期数
	金额	金额
深圳市荣华机电工程有限公司	508,894.62	578,343.00

定价政策：工程招标定价。

向关联方借款

项 目	期末数	年初数
	深圳建设集团财务有限责任公司	91,000,000.00

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	2005.06.30	2004.12.31	2005.06.30
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%	2.22%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.64%	6.52%
	广东省封开县联峰水泥厂制造公司	7,213,716.27	7,228,716.24	1.50%	1.53%

	西安新峰物业商贸有限公司	17,607,407.20	5,657,841.19	3.66%	1.20%
	深圳市联华企业公司	20,518,031.23	20,518,031.23	4.26%	4.36%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	18.50%	18.90%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.61%	2.67%
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	927,136.22	0.19%	0.20%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	1.73%	1.77%
	昆山调峰电力有限公司	5,302,799.20	5,302,799.20	1.10%	1.13%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	0.10%	0.10%
	深圳市竹园企业有限公司	11,110,940.70	11,110,940.70	2.31%	2.36%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	44,398,486.86	44,480,560.75	9.23%	9.44%
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	4,612,283.15		8.30%	
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	1,028,012.16	598,012.16	0.33%	0.14%
	深房百货公司	10,450,191.37	1,530,902.57	3.39%	0.37%
	停车场公司	42,223,212.82	42,223,212.82	13.70%	10.21%
	宝安开发公司	11,968,129.93	13,188,720.56	3.88%	3.19%
	数码港公司	5,600,000.00	5,600,000.00	1.82%	1.35%
	深圳市竹园企业有限公司	30,618,421.30	30,618,421.30	9.94%	7.40%
	深圳市建设投资控股有限公司	49,907,040.00	49,907,040.00	16.20%	12.07%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,118,804.69	728,760.69	0.36%	0.18%
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	91,000,000.00	19.84%	19.61%

七、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2005年6月30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。

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。

2004年，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2005年6月30日，已收到部分款项，该案件尚待进一步执行。

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3,733万元及利息。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3,580万元本金及利息。

2004年，由于附注七、（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。唯因上述权益转让变更登记尚未完结，上述诉讼撤案手续未最终完成。有关本公司账面资产价值详见附注七、（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。截止 2005 年 6 月 30 日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为 14,688,763.49 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 2005 年 6 月 30 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息计人民币 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）。该案目前正在执行阶段。截止 2005 年 6 月 30 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。

（二） 债务担保

项 目	币 别	金额（万元）
-----	-----	--------

集团内相互担保	人民币	3,414.00
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	11,094.15

(三) 其他

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8,000万元，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2,000万元，暂作其他应付款核算。并按合同约定将竹园公司的经营管理权移交给深圳市商贸投资控股公司。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，参见附注五.18），故此项交易，有待继续履行。

2005年4月18日本公司及新峰企业有限公司与深圳市投资控股有限公司签订协议，就继续履行竹园公司权益转让事宜达成如下协议：深圳市投资控股有限公司应付本公司的转让价款人民币6,000万元，从本公司应向深圳市投资控股有限公司应付未付的上缴利润中抵扣，目前尚在办理相关手续。

截止2005年6月30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。

八、抵押

抵押物	币别	抵押物帐面价值（万元）
定期存单	港币	1,500.00
定期存单	美元	290.00
存货	人民币	57,765.41
固定资产	人民币	14,821.18
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32,757.00万元，港币13,700.00万元，美元290.00万元。

九、其他重大事项

2005年5月25日，本公司与深圳市投资控股有限公司签定房产销售协议，交易标的为本公司产品怡泰大厦部分商品房，本次交易构成关联交易。本公司(乙方)出售怡泰大厦裙楼1-5层商业房产面积11,931.54m²给深圳市投资控股有限公司（甲方），出售单价为人民币8,822.1772元/m²，出售怡泰大厦B座9层—11层共48套商品房给甲方，房产面积2,812.05m²，出售单价为人民币4,800元/m²，总价款为人民币13,497,840元，以上两项合计人民币11,876万元。付款方式：甲方用对乙方的人民币11,876万元债权（应分红利）直接抵付购房款，抵付后，甲方拥有上述房产的产权，同时不再拥有对乙方的债权（应分红利）及与之相关的债权。签订协议书后的90天内签署以上两项房产的《深圳市房地产买卖合同》。签定《深圳市房地产买卖合同》后甲方出具收到债权票据给乙方，乙方按每套房产或单位房产出具合计等额购房款发票给甲方，同时出具付清房款证明书给甲方。

截止2005年6月底，怡泰大厦裙楼1-5层商业房产面积11,931.54m²，帐面成本为11,109.6万元，

已计提存货跌价准备 2,952.7 万元；怡泰大厦B座 9 层—11 层共 48 套商品房面积 2,812.05 m²，帐面成本为 2,618.3 万元，已计提存货跌价准备 1,520.9 万元。

本次交易由于无现金支付，不能给公司带来利润，但可增加公司净资产约 2,000 万元，另外负债和存货的减少也使公司的财务指标的以改善。

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）
按中国<企业会计准则>	(15,778)	986,291
转回投资物业的折旧及摊销费用	10,011	104,527
短期投资市价的调整	(383)	973
上年费用确认的时间性差异		521
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		(4,299)
其他		
按国际会计准则	(6,150)	885,865

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
2005年1-6月

报告期利润	净资产收益率%		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标				
主营业务利润	3.71%	3.68%	0.0362	0.0362
营业利润	-2.59%	-2.57%	-0.025	-0.025
净利润	-1.60%	-1.59%	-0.016	-0.016
扣除非经常性损益后的净利润	-2.55%	-2.53%	-0.025	-0.025

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 10,348,325.68 元、营业外收入 157,235.05 元、营业外支出 1,151,451.05 元，合计 9,354,109.68 元。由于本公司以前年度累计亏损，本期无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。