

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 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。

1.3 董事梁松、独立董事郑天伦未出席董事会。

1.4 公司半年度财务报告未经审计。

1.5 公司董事长邵志和、总经理陈武华和财务经理陈金才声明：保证半年度报告中财务报告真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深深房 A、深深房 B	
股票代码	000029、200029	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	涂志刚
联系地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话	82293000-4718	82293000-4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	1,923,360,287.55	2,109,360,970.67	-8.82%
流动负债	1,374,238,721.66	1,561,674,156.38	-12.00%
总资产	2,519,540,147.12	2,746,811,442.14	-8.27%

股东权益（不含少数股东权益）	1,104,732,380.98	1,139,382,117.06	-3.04%
每股净资产	1.09	1.13	-3.02%
调整后的每股净资产	1.01	1.03	-2.71%
	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	-34,649,735.64	-27,228,119.80	--
扣除非经常性损益后的净利润	-28,661,198.04	-27,023,488.04	--
每股收益	-0.03	-0.03	--
每股收益（如果股本发生变化，按新股本计算）	-0.03	—	—
净资产收益率	-3.14%	-2.71%	-0.43%
经营活动产生的现金流量净额	61,938,781.67	23,224,492.15	166.70%

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
补贴收入	30,000.00
营业外收入	241,021.60
营业外支出	6,259,559.20
合计	-5,988,537.60

2.2.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

	国内会计准则	境外（国际）会计准则	
净利润	-3,464.97	-2,804.20	
差异说明	净利润（千元）	净资产（千元）	
	按中国＜企业会计制度＞	(34,650)	1,104,732
	转回投资物业的折旧及摊销费用	7,170	78,549
	短期投资市价的调整	(562)	1,341
	上年费用确认的时间性差异		2,217
	固定资产成本确认的差异		(202,149)
	冲销购入子公司而导致的商誉		(5,696)
	其他		267
	按国际会计准则	(28,042)	979,261

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

□ 适用 √ 不适用

3.2 前十名股东持股情况

单位：股

报告期末股东总数		110,167				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比 例 （ % ）	股 份 类 别(已 流 通 或 未 流 通)	质押或冻 结的股份 数量	股东性质 （ 国有股 东或外资 股东 ）
深圳市建设投资控股 公司	0	743,820,000	73.52	未流通	0	国有股东
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	841,360	1,683,560	0.17	已流通	未知	外资股东
博时裕富证券投资基 金	-206,000	746,991	0.07	已流通	未知	境内股东
CHU KOON YUK	-120,000	720,000	0.07	已流通	未知	外资股东
马泽琪	未知	620,000	0.06	已流通	未知	境内股东
LAI KONG SUNG 黎抗生	-2,000	619,101	0.06	已流通	未知	外资股东
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY LTD	0	600,000	0.06	已流通	未知	外资股东
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-120,000	503,600	0.05	已流通	未知	外资股东
杨耀初	0	440,000	0.04	已流通	未知	外资股东
朱丽容	未知	397,800	0.04	已流通	未知	外资股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量		种类（A、B、H 股或其它）			
SKANDIA GLOBAL FUNDS PLC	1,683,560		B 股			
博时裕富证券投资基金	746,991		A 股			
CHU KOON YUK	720,000		B 股			
马泽琪	620,000		A 股			
LAI KONG SUNG 黎抗生	619,101		B 股			
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY LTD	600,000		B 股			
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	503,600		B 股			
杨耀初	440,000		B 股			
朱丽容	397,800		B 股			
翁政文	392,500		B 股			
上述股东关联关系或一致行动的说明		以上股东关联关系或是否存在一致行动未知。				
战略投资者或一般法人参与配售新股约 定持股期限的说明		股东名称			约定持股期限	
		无			无	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币) 万元

分行业	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	12,401.62	11,001.27	11.29	12.28	53.97	-42.68
房地产管理业	4,070.48	3,414.06	16.13	-6.33	-23.58	1.92
其他房地产业	2,206.03	1,039.19	52.89	34.19	41.58	-20.32
零售业	15,854.59	15,295.95	3.52	-19.55	-19.46	19.79
旅馆业	690.34	652.53	5.48	27.83	1.15	1.71
其中：关联交易	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	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	12,401.62	11,001.27	11.29	12.28	53.97	-42.68
物业管理	4,070.48	3,414.06	16.13	-6.33	-23.58	1.92
商品流通	15,854.59	15,295.95	3.52	-19.55	-19.46	19.79
其中：关联交易	0.00	0.00	--			
关联交易的定价原则	市场定价					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品的关联交易总金额 0.00 万元。

5.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
境内	38,842.00	-3.62
境外	525.00	-2.04

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

☐ 适用 ☒ 不适用

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司上半年主营业务收入比去年同期减少1,495万元，减幅3.66%；净利润比去年同期减少742万元。其影响的原因：一是母公司结转了翠沁阁售楼收入；二是房屋出租面积减少；三是下属圳通公司大力拓展经营业务增加了主营业务收入；四是深圳市物业管理公司和深圳海燕大酒店收入比上年同期略有增长；五是深房百货公司进出口业务减少和商场零售商品销售业务减少；七是主营业务成本率比上年同期增幅6.53%，其中房地产开发、物业管理、建筑施工安装等行业的成本率增幅较大，影响主营业务利润比上年同期减少2,572万元；八是公司借款所收到的现金减少。

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☒ 适用 ☐ 不适用

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

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☒ 适用 ☐ 不适用

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

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

由于公司主营业务状况短期内难有大的改善,故预计三季度仍将出现亏损。

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.2 出售或置出资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方及被出售或置出资产	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（如是，说明定价原则）
公司将持有深圳竹园企业有限公司的权益出售给深圳市商贸投资控股公司	2004 年 06 月18日	8,000.00	12.79	影响较小,具体金额尚不能确定。	否

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 担保事项

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
西安新峰物业商贸公司	1996 年 12 月 28 日	400.00	连带责任担保	1996 年 12 月 28 日 --1997 年	否	是

				12月28日		
云南鲲鹏航空服务公司	2001年08月15日	75.00	连带责任担保	2001年8月15日--2004年8月15日	否	是
沈阳同新房地产开发有限公司	2002年05月21日	1,314.00	连带责任担保	2002年5月21日--2003年5月21日	否	否
深房保税贸易有限公司	2004年07月10日	2,070.00	连带责任担保	2004年7月21日--2004年7月21日	否	否
深房保税贸易有限公司	2003年09月08日	828.00	连带责任担保	2003年9月8日--2004年9月8日	否	否
深房保税贸易有限公司	2004年07月10日	500.00	连带责任担保	2004年7月22日--2005年7月22日	否	否
深房保税贸易有限公司	2003年06月30日	270.00	连带责任担保	2003年6月30日--2004年6月30日	是	否
深圳市物业管理有限公司	2003年08月15日	2,000.00	连带责任担保	2003年8月15日--2004年8月15日	否	否
担保发生额合计			10,917.34			
担保余额合计			10,917.34			
其中：关联担保余额合计			475.00			
违规担保总额			75.00			
担保总额占公司净资产的比例			9.88			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			6,981.34			

6.3 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
联华企业公司	其他	0.00	2,051.80	0.00	0.00
综合服务公司	其他	2.06	90.19	0.00	0.00
百立有限公司	其他	0.00	1,107.21	0.00	0.00

澳洲柏克顿分公司	其他	0.00	1,255.93	0.00	0.00
特发建筑装饰公司	其他	0.00	0.00	0.00	59.80
深房龙岗公司	其他	0.00	4,439.85	0.00	0.00
新峰交易评估有限公司	其他	0.00	432.45	0.00	72.88
八方通铁路公司	其他	0.00	712.31	0.00	0.00
深圳赛博广场有限公司	其他	0.00	88.91	0.00	0.00
罗浮山矿泉水公司	其他	0.00	1,046.52	0.00	0.00
润华汽车公司	其他	0.00	307.28	0.00	0.00
深房建筑装饰材料公司	其他	0.00	790.73	0.00	0.00
昆山调峰电力有限公司	其他	0.00	445.42	0.00	0.00
封开联峰水泥公司	其他	23.33	717.68	0.00	0.00
哈尔滨海燕酒店	其他	0.00	74.78	0.00	0.00
西安新峰公司	其他	261.75	1,500.16	0.00	0.00
加拿大公司	其他	0.00	8,903.57	0.00	0.00
建设投资控股公司	控股股东	0.00	0.00	0.00	18,873.13
建设集团财务公司	控股股东控制的法人	7,005.86	918.49	7,000.00	10,000.00
竹园企业公司	其他	63.28	1,058.96	0.00	3,054.86
荣花机电公司	其他	0.00	47.52	0.00	0.00
合计		7,356.28	25,989.76	7,000.00	32,060.67

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00万元，余额918.49万元

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

1、1997年3月21日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订一份《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目68%的权益以人民币14,500万元价款转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款1,500万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付4,500万元后，尚欠10,000万元权益转让款及1,500万元工程款未支付给本公司，本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院“（2001）粤高法经一初字第7号”民事判决书于2002年9月28日判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款98,948,060.00元人民币及利息。2003年，此案经二审审理判决维持原判。截止期末，案件尚在执行过程中。依据谨慎性原则，本公司对上述交易未确认收入，截至2004年6月30日止，本公司帐面存货中仍包含上述房产计166,109,047.00元，但相关房产产权已登记至保兴公司名下，本公司为此已计提69,907,107.00元损失准备。 2、1993年6月26日，本公司与原哈尔滨建筑工程学院（现已并入哈尔滨工业大学）签订了一份《全面合作合同书》，但至1995年9月原哈尔滨建筑工程学院将本公司提供的人民币22,120,500.00元挪作他用，至今未能归还，本公司遂向哈尔滨工业大学提起诉讼，哈尔滨市中级人民法院已于2002年12月16日受理此案。同时（1993年6月26日），本公司的全资子公司香港新峰企业有限公司与哈尔滨建筑大学科技开发总公司（现为哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司）共同签订《哈尔滨建峰科技发展有限公司合同书》，本公司及香港新峰企业有限公司共为此投资本金55,960,000.00元，1996年5月15日，香港新峰企业有限公司又与哈尔滨建筑大学科技开发总公司签订了一份《承
--

包经营合同》，约定由哈尔滨建筑大学科技开发总公司单方承包经营，承包期十三年，并按期向香港新峰企业有限公司交纳承包金，最终目标是“还清本公司的全部投资本金及利息”，原哈尔滨建筑大学（现已并入哈尔滨工业大学）为此提供了担保。但原哈尔滨建筑大学科技开发总公司及原哈尔滨建筑大学从未向香港新峰企业有限公司交纳过承包金。香港新峰企业有限公司遂向哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司、哈尔滨工业大学提起诉讼，黑龙江省高级人民法院已于 2003 年 1 月 21 日受理此案。截至期末，此两案正在审理中。本公司账面长期股权投资余额为 18,799,905.25 元，已全额计提减值准备，账面长期债权投资余额为 76,801,904.16 元，本公司已计提减值准备 56,975,108.88 元。

3、西安项目诉讼情况：西安新峰物业商贸有限公司（以下简称西安新峰公司）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工，1997 年西安市政府决定将西安新峰公司投资项目收回，调整给西安市商贸委下属企业--西安商贸旅游有限责任公司（以下简称商贸旅游公司）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第 25 号”判决书于 2001 年 12 月 19 日判决：（1）商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息（利息自 1998 年 9 月 14 日起至判决履行之日止，利率按中国人民银行规定的同期贷款利率执行），逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；（2）西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。现案件尚在执行过程中。截止 2004 年 6 月 30 日本公司账面对西安新峰公司其他应收款余额 15,001,626.59 元，长期债权投资余额 9,030,922.30 元，长期股权投资余额 25,473,600.00 元，本公司已计提长期投资减值准备 21,823,177.57 元。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	√ 未经审计 ☐ 审计
审计意见	☐ 标准无保留意见 ☐ 非标意见 ☒ 未经审计
审计意见全文	

7.2 比较式合并及母公司的利润表

利润及利润分配表

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	393,676,081.03	117,945,451.54	408,631,560.12	103,453,134.83
减：主营业务成本	348,902,040.45	102,810,475.36	335,458,015.05	66,222,839.46
主营业务税金及附加	11,647,568.44	6,001,868.13	12,507,239.33	5,263,289.35

二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	33,126,472.14	9,133,108.05	60,666,305.74	31,967,006.02
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	8,409,756.57	189.60	12,569,086.30	7,299.60
减：营业费用	10,913,955.22	725,686.00	13,640,349.99	1,083,819.99
管理费用	46,601,567.61	19,136,143.59	63,349,269.06	30,761,052.21
财务费用	18,342,536.35	18,164,127.91	25,664,119.23	21,241,679.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-34,321,830.47	-28,892,659.85	-29,418,346.24	-21,112,246.29
加：投资收益（损失以“-”号填列）	6,193,881.72	275,134.93	2,592,129.48	-6,197,739.42
补贴收入	30,000.00			
营业外收入	241,021.60	77,637.16	167,919.02	88,156.52
减：营业外支出	6,259,559.20	6,109,847.88	372,551.24	6,290.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-34,116,486.35	-34,649,735.64	-27,030,848.98	-27,228,119.80
减：所得税	258,452.80		528,802.67	
减：少数股东损益	274,796.49		-331,531.85	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-34,649,735.64	-34,649,735.64	-27,228,119.80	-27,228,119.80
加：年初未分配利润	-916,588,313.01	-914,981,003.92	-927,940,038.50	-917,404,644.33
其他转入	0.00		0.00	
六、可供分配的利润	-951,238,048.65	-949,630,739.56	-955,168,158.30	-944,632,764.13
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-951,238,048.65	-949,630,739.56	-955,168,158.30	-944,632,764.13
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-951,238,048.65	-949,630,739.56	-955,168,158.30	-944,632,764.13
补充资料：				
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				
------	--	--	--	--

7.3 财务附注

7.3.1 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计变更和会计差错更正的说明。

1、会计政策发生变更的具体说明。

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

2、会计估计未发生变更。

3、会计差错更正未发生。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围未发生重大变化。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
董 事 会
2004 年 8 月 24 日