

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事对本报告内容的真实性、准确性和完整性提出异议。

1.3 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
谢光亮	出差	许振汉
麻建华	接受司法机关审查	邵志和

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司董事长邵志和、主管会计机构负责人陈武华及会计机构负责人陈金才声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

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
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	注册地址：深圳市人民南路深房广场47楼 办公地址：深圳市人民南路深房广场45-48楼
邮政编码	注册地址的邮政编码：518001 办公地址的邮政编码：518001
公司国际互联网网址	无
电子信箱	spg@163.net

2.2 联系人和联系方式

	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	(0755) 82293000-4718	(0755) 82293000-4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：(人民币)元

	2004年	2003年 (调整后)	本年比上年增减 (%)	2003 (调整前)	2002年
主营业务收入	570,541,735.20	962,383,553.04	-40.72%	962,383,553.04	748,052,092.98
利润总额	-141,695,376.63	5,548,029.27	-2,653.98%	12,543,671.16	15,191,086.24
净利润	-142,307,752.60	4,356,083.15	-3,366.87%	11,351,725.49	14,044,057.06
扣除非经常性损益 的净利润	-128,551,388.69	14,761,576.96	-970.85%	21,757,219.83	-165,676,831.17
经营活动产生的现 金流量净额	7,931,483.51	188,362,259.58	-95.79%	188,362,259.58	77,881,888.47
	2004年末	2003年末 (调整后)	本年末比上年末 增减(%)	2003年末 (调整前)	2002年末
总资产	2,518,992,748.86	2,758,888,985.78	-8.70%	2,746,811,442.14	3,000,986,507.90
股东权益(不含少数 股东权益)	1,002,069,397.00	1,144,464,018.36	-12.44%	1,139,382,117.06	1,033,089,751.17

3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2004年	2003年(调整后)	本年比上年增减(%)	2003年(调整前)	2002年
每股收益	-0.14	0.004	-352.75%	0.01	0.01
净资产收益率	-14.20%	0.38%	-14.58%	1.00%	1.25%
扣除非经常性损益的净利 润为基础计算的净资产收 益率	-12.83%	1.29%	-14.12%	1.91%	-16.04%
每股经营活动产生的现 金流量净额	0.01	0.19	-94.74%	0.17	0.08
	2004年末	2003年末(调整 后)	本年末比上年末增减 (%)	2003年末(调整 前)	2002年末
每股净资产	0.99	1.13	-12.39%	1.13	1.11
调整后的每股净资产	0.93	1.04	-10.58%	1.09	1.10

注：如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化，按新股本计算的每股收益。

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
处置股权收益	3,100,744.01
营业外收入	833,452.92
营业外支出	-17,720,560.84
补贴收入	30,000.00
合计	-13,756,363.91

3.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

	国内会计准则	境外会计准则	
净利润	-142,307,752.60	-120,285,000.00	
差异说明	— 净利润（千元）	— 净资产（千元）	
	按国际会计准则_	(120,285)	892,015
	转回投资物业的折旧及摊销费用	(21,689)	(94,516)
	短期投资市价的调整	548	(1,355)
	上年费用确认的时间性差异	515	(522)
	固定资产成本确认的差异	--	202,148
	冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	4,299
	其他__--__--		
	按<企业会计制度>	(142,308)	1,002,069

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

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

基金配售股份、柜台交易公司内部职工股份、战略投资者配售股份、一般法人配售股份，应分别披露其股份数额。

☐ 适用 ☒ 不适用

4.2 前报告2前十名股东、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数		106,237				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	年末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	0	743,820,000	73.52%	未流通	0	国有股东
刘燎原	1,861,400	1,861,400	0.18%	已流通	0	B股个人股东
博时裕富证券投资基金	-55,852	897,148	0.09%	已流通	0	A股机构股东
马泽琪	840,200	840,200	0.08%	已流通	0	A股个人股东
林清雄	792,726	792,726	0.08%	已流通	0	B股个人股东
CHU KOON YUK	0	720,000	0.07%	已流通	0	B股个人股东
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY.LIMITED	0	600,000	0.06%	已流通	0	B股机构股东
LAI,KONG SUNG 黎抗生	-33,900	587,200	0.06%	已流通	0	B股个人股东
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-120,000	503,600	0.05%	已流通	0	B股机构股东
杨耀初	37,000	477,000	0.05%	已流通	0	B股个人股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）		年末持有流通股的数量		种类（A、B、H股或其它）		
刘燎原		1,861,400		B股		
博时裕富证券投资基金		897,148		A股		
马泽琪		840,200		A股		
林清雄		792,726		B股		
CHU KOON YUK		720,000		B股		
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY.LIMITED		600,000		B股		
LAI,KONG SUNG 黎抗生		587,200		B股		
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD		503,600		B股		
杨耀初		477,000		B股		
朱丽容		397,800		B股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

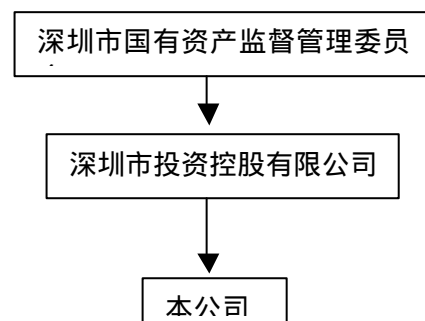
√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	深圳市投资控股有限公司
新实际控制人名称	深圳市国资委
变更日期	新控股股东变更日期：2004年10月13日
控股股东变更情况刊登日期和报刊	2004年11月4日 中国证券报、大公报
实际控制人变更情况刊登日期和报刊	中国证券报、大公报

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
邵志和	董事长	男	54	2003年1月28日 至 今	5,000	5,000	
陈武华	总经理	男	52	2003年1月28日 至 今	0	0	
庄创辉	监事会主席	男	50	2003年1月28日 至 今	0	0	
周道胜	工会主席	男	58	2003年1月28日 至 今	0	0	
姚瑞生	董事	男	61	2003年1月28日 至 2005年2月1日	0	0	
许振汉	董事	男	51	2003年1月28日 至 今	0	0	
彭乃店	董事	男	56	2003年1月28日 至 今	0	0	
周复申	董事	女	50	2003年1月28日 至 今	0	0	
梁松	董事	男	41	2003年1月28日 至 今	0	0	
麻建华	董事	男	40	2003年1月28日 至 今	0	0	
郑天伦	独立董事	男	69	2002年6月28日 至 2005年2月1日	0	0	
杨绍家	独立董事	男	72	2002年6月28日 至 今	0	0	
宗德纯	独立董事	男	63	2004年6月28日 至 今	0	0	
侯莉颖	独立董事	女	50	2004年6月28日 至 今	0	0	
周红	监事	女	37	2003年1月28日 至 2004年6月28日	0	0	
甘露	监事	男	45	2003年1月28日 至 2004年6月28日	0	0	
吴志勇	监事	男	33	2003年1月28日 至 今	0	0	
林慧媚	监事	女	49	2004年6月28日 至 今	0	0	
熊兴农	监事	男	48	2004年6月28日 至 今	0	0	
邓康诚	监事	男	38	2004年6月28日 至 今	0	0	
罗坤权	副总经理	男	49	2003年1月28日 至 今	0	0	
沈跃生	副总经理	男	45	2003年1月28日 至 今	0	0	
张跃	副总经理	男	46	2003年1月28日 至 2004年8月	0	0	

				13日			
罗自超	副总经理	男	44	2003年8月12日 至 今	0	0	
陈继	董事会秘书	男	32	2003年1月28日 至 今	0	0	

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴 (是或否)
许振汉	深圳市投资控股有限公司	纪委副书记	2004年10月13日 至 今	否
邓康诚	深圳市投资控股有限公司	办公室副主任	2004年10月13日 至 今	否
姚瑞生	深圳市建设投资控股公司	总经济师	1997年3月18日 至 2004年10月13日	否

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：(人民币)万元

年度报酬总额	194.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	37.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	44.00
独立董事津贴	3.60 万元/人.年
独立董事其他待遇	无
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	董事姚瑞生、许振汉、监事邓康诚
报酬区间	人数
15万元以上	2
10-15万元	11
10万元以下	3

§ 6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发与经营业	17,634.11	17,628.58	0.03%	-45.73%	-18.95%	-33.03%
其他房地产业	6,732.22	3,046.96	54.74%	-18.54%	11.45%	-147.63%
房地产管理业	7,006.64	6,319.17	9.81%	18.49%	21.78%	-2.48%
装修装饰业	10,994.08	10,118.23	7.97%	-4.27%	3.51%	-8.40%
其他批发和零售贸易	13,993.21	14,809.17	-5.83%	-65.72%	-63.23%	-7.25%
其他行业	1,547.12	1,050.13	32.12%	29.02%	-22.57%	58.90%
其中：关联交易						

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00元。

6.3 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增减(%)
境内	58,128.22	-41.25%
境外	424.75	-47.29%

6.4 采购和销售客户情况

单位：(人民币)万元

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

6.5 参股公司经营情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

参股公司名称		深圳海燕大酒店有限公司		
本期贡献的投资收益		-167.20	占上市公司净利润的比重	1.17%
参股公司	经营范围	酒店服务		
	净利润	-167.20		
参股公司名称		深圳市物业管理有限公司		
本期贡献的投资收益		46.27	占上市公司净利润的比重	-0.33%
参股公司	经营范围	物业管理服务		
	净利润	46.27		
参股公司名称		深圳圳通工程有限公司		
本期贡献的投资收益		7.78	占上市公司净利润的比重	-0.05%
参股公司	经营范围	工程安装维修		
	净利润	7.78		
参股公司名称		深圳市深房保税贸易有限公司		

本期贡献的投资收益		-1,609.52	占上市公司净利润的比重	11.31%
参股公司	经营范围	经营钢板、建材、装饰及机电设备保税区业务、进出口贸易		
	净利润	-1,609.52		
参股公司名称		新峰企业有限公司		
本期贡献的投资收益		-3,647.56	占上市公司净利润的比重	25.63%
参股公司	经营范围	投资、管理、咨询		
	净利润	-364,756.00		
参股公司名称		新峰置业有限公司		
本期贡献的投资收益		-536.38	占上市公司净利润的比重	3.77%
参股公司	经营范围	投资控股		
	净利润	-536.38		
参股公司名称		深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司		
本期贡献的投资收益		48.87	占上市公司净利润的比重	-0.34%
参股公司	经营范围	房地产开发		
	净利润	48.87		

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

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 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

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

6.8 经营成果和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

1、2004年本集团实现利润总额-14,169.5万元,比上年同期减少14,724.3万元;净利润-14,230.8万元,比上年同期减少14,666.3万元。
 2、2004年本集团实现主营业务收入57,054万元,比上年同期96,238万元减少39,184万元,(其中本期合并范围减少,减少营业业务收入16,809万元),减幅了40.71%;
 3、主营业务利润2,794万元,比上年同期18,036万元大幅度减少,主要原因是,主营业务收入同比减幅40.71%和综合毛利率同比下降了13%。综合毛利率的同比下降主要是房地产业中集团本部本期销售的新楼盘翠沁阁毛利率低,及为了盘活资金处理部份旧楼房。商品流通业中保税贸易公司进口甲苯的成本增加。
 4、其他业务利润
 其他业务利润同比减少978.11万元,主要是合并报表范围的变化,及下属物业公司水电管理费的减少。
 5、财务费用
 本期财务费用较上期减少45.89%,其主要原因系本期较上期的借款占用资金金额和时间减少及贷款重整降低利息率所致。
 6、投资收益-1,075万元,较上年同期大幅减少,原因是下属企业亏损增加。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

√ 适用 □ 不适用

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

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

货币资金19,762万元,比年初减少6,519万元,减幅24.8%。

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

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

本期预付账款余额比上期减少93.34%,主要原因系合并报表范围减少所致。

影响存货变动的事项:

(1)集团本部本期结转了新楼盘翠沁阁的销售成本,按计划完成对新项目星湖花园、碧桐海苑基本建设的投入。

(2)根据本公司诉保兴公司一案进展及执行情况,将原在国兴大厦存货核算的该房款166,109,047.00元调作其他应收款核算,原已计提的存货跌价准备69,907,107.00元调作坏账准备核算。原在其他应付款核算的已收款及本年度收到的执行款合计68,720,773.33元作预收账款核算。

2、影响长期投资变化的主要事项:

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

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

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

(二)截止2004年12月31日,本集团负债总额153,161万元,比年初162,256万元减少9,095万元,减幅为5.6%,主要是:

减少银行贷款1,902万元;

预收账款减少19%主要是结转了翠沁阁销售楼款,及预收货款结转收入。

预提费用减少53.2%主要是支付工程配套款和诉讼及仲裁损失。

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

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

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

√ 适用 □ 不适用

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

6.10 完成盈利预测的情况

□ 适用 √ 不适用

6.11 完成经营计划情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.12 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.13 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

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

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划

☐ 适用 ☒ 不适用

新年度盈利预测

☐ 适用 ☒ 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司本报告期盈利但未提出股利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
西安新峰物业商贸有限公司	1996年6月18日	200.00	一般担保	1年	否	是
报告期内担保发生额合计						-4,370.05
报告期末担保余额合计						12,294.15
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						-6,564.00
报告期末对控股子公司担保余额合计						3,914.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额						16,208.15
担保总额占公司净资产的比例						16.17%
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额						0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额						0.00
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)						否
违规担保总额						0.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 关联销售和采购

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市荣华机电工程有限公司	0.00	0.00%	496.18	6.05%
合计	0.00	0.00%	496.18	6.05%

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳建设集团财务有限责任公司	0.00	0.00	4,000.00	10,000.00
合计	0.00	0.00	4,000.00	10,000.00

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0.00万元。

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

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

2、_哈工大诉讼案：

1993年6月26日，本公司与原哈尔滨建筑工程学院（现已并入哈尔滨工业大学）签订了一份《全面合作合同书》，但至1995年9月原哈尔滨建筑工程学院将本公司提供的人民币22,120,500.00元挪作他用，至今未能归还，本公司遂向哈尔滨工业大学提起诉讼，哈尔滨市中级人民法院已于2002年12月16日受理此案。

同时（1993年6月26日），本公司的全资子公司香港新峰企业有限公司与哈尔滨建筑大学科技开发总公司（现为哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司）共同签订《哈尔滨建峰科技发展有限公司合同书》，本公司及香港新峰企业有限公司共为此投资本金55,960,000.00元，1996年5月15日，香港新峰企业有限公司又与哈尔滨建筑大学科技开发总公司签订了一份《承包经营合同》，约定由哈尔滨建筑大学科技开发总公司单方承包经营，承包期十三年，并按期向香港新峰企业有限公司交纳承包金，最终目标是“还清本公司的全部投资本金及利息”，原哈尔滨建筑大学（现已并入哈尔滨工业大学）为此提供了担保。但原哈尔滨建筑大学科技开发总公司及原哈尔滨建筑大学从未向香港新峰企业有限公司交纳过承包金。香港新峰企业有限公司遂向哈尔滨工业大学建筑科技开发有限公司、哈尔滨工业大学提起诉讼，黑龙江省高级人民法院已于2003年1月21日受理此案。

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

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

依据谨慎性原则，本公司账面长期股权投资余额为18,799,905.25元，已全额计提减值准备，账面长期债权投资余额为76,801,904.16元，本公司已计提减值准备56,975,108.88元。

3、_竹园诉讼案：

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

本年度，由于附注八、（三）所述之事项：2004年6月18日，本公司及新峰企业有限公司与原深圳市商贸投资控股公司签订《股权转让合同》，本公司及新峰企业有限公司将在竹园企业有限公司所拥有的全部投资权益及与竹园企业有限公司之间的所有其他往来权益转让给原深圳市商贸投资控股公司。同日，本公司及

新峰企业有限公司与深圳市巨邦企业总公司签订《和解协议书》，基于上述权益的转让，双方同意将上述诉讼予以和解。唯因上述权益转让尚未完成，上述诉讼尚未最终办理撤案手续。有关本公司账面资产价值详见附注八、（三）。

4、_西安项目诉讼案：

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称西安新峰公司）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于1995年11月28日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在1996年停工，1997年西安市政府决定将西安新峰公司投资项目收回，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称商贸旅游公司）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001年12月19日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第25号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3662万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。本年度，本公司已于期后收回11,500,000.00元。截止2004年12月31日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为26,638,329.50元，长期股权投资余额25,473,600.00元，本公司已计提长期投资减值准备21,823,177.57元。

5、_汕头新峰大厦诉讼案：

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

6、_封开水泥公司诉讼案：

本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司占90%股权的广东省封开县联峰水泥制造有限公司（以下简称“封开水泥公司”），因持续经营能力存在重大不确定性，无力归还本公司借款，2004年7月8日经广东省深圳市中级人民法院“（2004）深中法民二初字第290号”民事调解书调解：双方确认，截止2004年4月20日，封开水泥公司共欠本公司借款本息计人民币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）。该案目前已进入司法拍卖执行阶段。截止2004年12月31日，本公司账面长期股权投资余额为59,354,355.32元，已全额计提减值准备，账面长期债权投资余额为126,302,983.47元，已计提减值准备115,368,211.84元，其他应收款余额7,213,716.27元，已计提坏账准备3,843,003.00元。

7、_吉林制药股票案：

本公司于1999年7月22日及2001年1月5日与吉林省明日实业有限公司（以下简称“吉林明日公司”）签订股权转让合同及补充协议，本公司将所持吉林制药股份有限公司（以下简称“吉林制药”）法人股18,507,500.00股（占总股本的13.64%）作价27,762,000.00元转让给吉林明日公司。截止2004年12月31日，本公司已收该上述股权转让款，但尚未完成股权变更登记，本公司亦未确认上述交易实现，账面该项长期投资余额为16,825,000.00元。2005年，吉林明日公司向深圳市中级人民法院起诉本公司，2005年3月16日，经深圳市中级人民法院“（2005）深中法民二初字第74号”民事调解书调解：一、本公司同意于本调解书生效后十日内，将所持上述股权过户至吉林明日公司名下；二、股权过户手续完成后，双方的股权转让协议全部履行完毕。该案件现正在执行中。

7.8 独立董事履行职责的情况

独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
郑天伦	5	0	5	5	已于2005年2月辞职
杨绍家	5	5	0	0	
宗德纯	3	3	0	0	
侯莉颖	3	2	0	1	

独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

监事会报告

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

一、报告期内召开的会议情况

- 1、第一次会议于2004年4月27日召开,审议通过了董事会2003年度报告及摘要、监事会2003年度报告、财务报告及利润分配方案、董事会2004年第一季度报告。
- 2、第二次会议于2004年5月26日召开,审议同意甘露监事、周红监事辞去监事职务;审议通过邓康诚、林慧媚、熊兴农3人为监事候选人,并提交股东大会审议。
- 3、第三次会议于2004年8月23日召开,审议通过董事会年度中期报告和对证监会检查意见的整改报告。
- 4、第四次会议于2004年10月26日召开,审议通过董事会2004年三季度报告。

二、监事会独立意见

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

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

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

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计意见:标准无保留审计意见

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004年度报告摘要

单位：（人民币）元

境内报表

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	197,620,770.19	103,650,574.14	262,808,561.34	109,842,355.55
短期投资	1,704,214.79	403,211.25	1,704,714.79	403,211.25
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	36,681,455.21	25,509,511.79	176,314,215.98	112,271,777.14
其他应收款	191,302,872.31	770,669,115.37	111,339,413.93	756,916,679.70
预付账款	993,894.75		14,932,717.86	
应收补贴款				
存货	1,477,487,210.44	1,121,246,006.80	1,545,429,143.93	1,139,245,095.68
待摊费用	7,862,217.66	7,663,148.84	8,909,746.48	8,383,089.63
一年内到期的长期				
债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,913,652,635.35	2,029,141,568.19	2,121,438,514.31	2,127,062,208.95
长期投资：				
长期股权投资	233,043,490.35	246,599,056.40	196,576,359.33	310,195,165.05
长期债权投资	49,505,363.86		49,527,440.99	
长期投资合计	282,548,854.21	246,599,056.40	246,103,800.32	310,195,165.05
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	380,467,462.18	116,497,074.45	492,053,935.39	116,357,397.49
减：累计折旧	156,991,765.99	42,630,338.36	200,198,810.50	39,142,006.80
固定资产净值	223,475,696.19	73,866,736.09	291,855,124.89	77,215,390.69
减：固定资产减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00	1,444,668.90	1,400,491.00
固定资产净额	222,075,205.19	72,466,245.09	290,410,455.99	75,814,899.69
工程物资				
在建工程	38,950,783.15	38,950,783.15	38,256,853.49	38,256,853.49
固定资产清理				
固定资产合计	261,025,988.34	111,417,028.24	328,667,309.48	114,071,753.18
无形资产及其他资产：				
无形资产	60,170,599.85		57,291,805.73	
长期待摊费用	1,594,671.11	905,175.22	5,387,555.94	1,655,175.22
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	61,765,270.96	905,175.22	62,679,361.67	1,655,175.22
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05	2,758,888,985.78	2,552,984,302.40
流动负债：				
短期借款	503,988,350.00	443,148,350.00	669,222,317.22	594,198,350.00
应付票据				
应付账款	73,175,786.19	45,160,161.14	84,912,494.36	4,245,900.60

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004年度报告摘要

预收账款	171,226,371.83	151,749,790.26	210,554,731.40	162,556,117.42
应付工资	6,735,344.48	2,276,367.00	3,248,290.24	30,000.00
应付福利费	7,668,795.49	6,401,955.83	12,621,810.64	9,943,483.15
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	2,538,549.67	4,853,957.94	4,011,487.73	5,074,466.52
其他应交款	112,051.22	8,145.64	137,711.53	12,396.94
其他应付款	377,733,868.23	362,560,243.89	348,850,113.97	393,193,301.29
预提费用	41,422,216.70	36,926,020.31	88,561,895.11	72,611,217.38
预计负债				
一年内到期的长期负债	22,000,000.00		7,784,946.52	
其他流动负债				
流动负债合计	1,345,365,333.81	1,191,848,992.01	1,568,669,798.72	1,380,629,233.30
长期负债：				
长期借款	167,000,000.00	160,000,000.00	35,000,000.00	
应付债券				
长期应付款	19,240,058.47		18,071,580.54	
专项应付款				
其他长期负债			515,100.00	
长期负债合计	186,240,058.47	160,000,000.00	53,586,680.54	
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,531,605,392.28	1,351,848,992.01	1,622,256,479.26	1,380,629,233.30
少数股东权益	-14,682,040.42		-7,831,511.84	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	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				
实收资本（或股本）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	956,657,875.93	956,657,875.93	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	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	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-909,899,102.62
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	-31,345,001.56		-31,258,132.80	
所有者权益（或股东权益）合计	1,002,069,397.00	1,036,213,836.04	1,144,464,018.36	1,172,355,069.10
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05	2,758,888,985.78	2,552,984,302.40

9.2.2 利润及利润分配表

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	570,541,735.20	175,332,657.40	962,383,553.04	277,037,577.70
减：主营业务成本	521,120,477.22	167,701,858.28	753,576,386.07	155,347,694.65
主营业务税金及附加	21,480,728.12	9,058,976.87	28,449,005.28	14,064,618.03
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	27,940,529.86	-1,428,177.75	180,358,161.69	107,625,265.02
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	998,223.39	512,271.28	10,779,291.05	28,155.60
减：营业费用	10,679,207.97	1,720,972.10	26,975,791.93	2,312,993.77
管理费用	107,837,364.83	78,235,324.07	123,401,766.73	59,393,897.42
财务费用	24,507,210.81	21,287,145.09	45,295,282.79	34,057,075.50
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-114,085,030.36	-102,159,347.73	-4,535,388.71	11,889,453.93
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	-10,753,238.35	-21,486,639.87	10,375,775.13	-16,892,450.32
补贴收入	30,000.00		187,636.00	
营业外收入	833,452.92	82,586.18	1,219,338.41	695,644.63
减：营业外支出	17,720,560.84	12,577,831.64	1,699,331.56	264,650.17
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-141,695,376.63	-136,141,233.06	5,548,029.27	-4,572,001.93
减：所得税	1,528,768.95		2,444,780.73	
少数股东损益	-916,392.98		-1,252,834.61	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-142,307,752.60	-136,141,233.06	4,356,083.15	-4,572,001.93
加：年初未分配利润	-911,506,411.71	-909,899,102.62	-915,862,494.86	-905,327,100.69
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-909,899,102.62
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	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-909,899,102.62
减：应付优先股股利				

提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-909,899,102.62
利润表(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				

9.2.3 现金流量表

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	588,911,932.23	174,169,205.53
收到的税费返还	527,296.56	
收到的其他与经营活动有关的现金	125,044,424.97	138,371,128.97
现金流入小计	714,483,653.76	312,540,334.50
购买商品、接受劳务支付的现金	491,205,758.91	143,698,148.23
支付给职工以及为职工支付的现金	71,099,055.15	23,515,439.57
支付的各项税费	30,752,828.15	15,566,111.00
支付的其他与经营活动有关的现金	113,494,528.04	114,765,103.27
现金流出小计	706,552,170.25	297,544,802.07
经营活动产生的现金流量净额	7,931,483.51	14,995,532.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	20,000,500.00	20,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,126,712.37	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	48,300.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	21,175,512.37	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,419,971.55	1,150,363.12
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004年度报告摘要

现金流出小计	6,419,971.55	1,150,363.12
投资活动产生的现金流量净额	14,755,540.82	18,849,636.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	508,206,490.00	477,206,490.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	508,206,490.00	477,206,490.00
偿还债务所支付的现金	504,256,490.00	468,256,490.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	40,711,967.30	35,315,485.27
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	544,968,457.30	503,571,975.27
筹资活动产生的现金流量净额	-36,761,967.30	-26,365,485.27
四、汇率变动对现金的影响	448,178.07	-68,808.56
五、现金及现金等价物净增加额	-13,626,764.90	7,410,875.48
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-142,307,752.60	-136,141,233.06
加：计提的资产减值准备	4,506,777.87	22,569,464.28
固定资产折旧	16,097,153.02	3,786,083.73
无形资产摊销	1,701,195.01	
长期待摊费用摊销	4,359,749.91	750,000.00
待摊费用减少（减：增加）	765,756.86	719,940.79
其他货币资金减少	16,979,536.19	13,602,656.89
预提费用增加（减：减少）	-10,177,619.74	-1,211,582.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-27,584.34	19,004.33
固定资产报废损失		
财务费用	31,419,236.54	27,667,113.75
投资损失（减：收益）	10,753,238.35	21,486,639.87
递延税款贷项（减：借项）	0.00	0.00
存货的减少（减：增加）	137,099,468.37	105,191,999.14
经营性应收项目的减少（减：增加）	-122,130,168.80	-31,925,570.48
经营性应付项目的增加（减：减少）	59,808,889.85	-11,518,984.63
其他		
少数股东损益	-916,392.98	
经营活动产生的现金流量净额	7,931,483.51	14,995,532.43
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	126,978,851.99	49,311,266.87
减：现金的期初余额	140,605,616.89	41,900,391.39
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-13,626,764.90	7,410,875.48

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司之下属合并子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司2000年以前年度，在计算结转开发成本时，将其二期开发成本12,077,543.64元误入其一期开发成本，致使多结转开发成本及销售成本12,077,543.64元，因此本公司将此视为重大会计差错更正，调增二期开发成本和未分配利润12,077,543.64元，并采用追溯调整法，调整比较会计报表的期初数。其对本公司本年度及比较年度留存收益的影响如下：

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

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

	2004年	2003年
对合并净利润的影响	— --	(6,995,642.34)
对合并利润分配的影响	— --	— --
--提取法定盈余公积金	— --	— --
--提取法定公益金	— --	— --
对合并未分配利润的影响	(6,995,642.34)	(6,995,642.34)
对合并年初留存收益的影响	(6,995,642.34)	— --

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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