

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2005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
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 董事谢光亮和侯莉颖未出席董事会

1.4 本报告期未经审计

1.5 公司负责人邵志和、主管会计工作负责人陈武华及会计机构负责人陈金才声明：保证半年度报告中财务报告的真实、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	(0755) 82293000-4718	(0755) 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%
每股收益(注)		-	-
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%

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
处置股权损益	10,348,325.68
营业外收入	157,235.05
营业外支出	-1,151,451.05
合计	9,354,109.68

2.2.3 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(国际)会计准则
净利润	-15,778,116.72	-6,150,000.00
差异说明	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

§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、前十名流通股股东持股情况表

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			

3.3 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

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%	
主营业务分产品情况						
房地产	4,800.23	3,070.55	36.03%	-61.29%	-72.09%	24.74%
其中：关联交易						
关联交易的定价原则	市场化原则工程招标定价					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为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	17,171.59	-56.35%
境外	33.20	2.47%

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 ☒ 不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6 主营业务盈利能力(毛利率)与上年度相比发生重大变化的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

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%

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

报告期内利润构成变动分析：一、主营业务利润同比变化较小；二、其他业务利润同比减少820.28万元，主要原因是下属深房百货停业待清算本期未合并其会计报表，房租及水电管理费和其他业务收入的减少；三、期

间费用6,233万元比上年同期减少1,352万元,其中因合并报表企业减少使期间费用减少598万元,公司加强期间费用管理取得明显的效率使期间费用减少754万元。四、结转转让吉林制药股份有限公司法人股投资收益1,093.7万元。

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

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说明

☒ 适用 ☐ 不适用

业绩预告情况	☒ 亏损 ☐ 同向大幅下降	☐ 同向大幅上升 ☐ 扭亏
业绩预告的说明 (业绩预告的原因、不确定性及其影响的说明。)	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。	

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	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

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

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			

6.3 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

6.4 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： 详见本公司于2004年8月18日及10月21日的在《中国证券报》及《大公报》上发布的公告和本报告财务报告附注七 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。

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
------	--	-----------------------------

7.2 财务报表

7.2.2 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	172,047,948.29	60,902,821.47	393,676,081.03	117,945,451.54
减：主营业务成本	128,632,647.67	34,938,247.52	348,902,040.45	102,810,475.36
主营业务税金及附加	6,816,760.43	3,094,540.00	11,647,568.44	6,001,868.13
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	36,598,540.19	22,870,033.95	33,126,472.14	9,133,108.05
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	206,947.39		8,409,756.57	189.60
减：营业费用	6,251,258.96	3,213,951.82	10,913,955.22	725,686.00
管理费用	36,746,382.43	18,990,494.60	46,601,567.61	19,136,143.59
财务费用	19,336,981.99	17,570,672.97	18,342,536.35	18,164,127.91
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-25,529,135.80	-16,905,085.44	-34,321,830.47	-28,892,659.85
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	10,348,325.68	1,156,569.66	6,193,881.72	275,134.93
补贴收入			30,000.00	
营业外收入	157,235.05	40,000.06	241,021.60	77,637.16
减：营业外支出	1,151,451.05	69,601.00	6,259,559.20	6,109,847.88
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-16,175,026.12	-15,778,116.72	-34,116,486.35	-34,649,735.64
减：所得税	363,675.14		258,452.80	
少数股东损益	-760,584.54		274,796.49	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-15,778,116.72	-15,778,116.72	-34,649,735.64	-34,649,735.64
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-916,588,313.01	-914,981,003.92
其他转入			0.00	
六、可供分配的利润	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40	-951,238,048.65	-949,630,739.56
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	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40	-951,238,048.65	-949,630,739.56

的利润				
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	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40	-951,238,048.65	-949,630,739.56
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				

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

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