

HellerEhrman

4 August 2005



05010392

Heller Ehrman
Solicitors and International Lawyers

海陸國際律師事務所

Simon C.M. Luk

Simon.Luk@hellerehrman.com

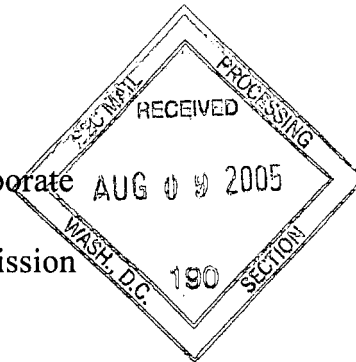
Direct +852.2292.2222

Main +852.2292.2000

Fax +852.2292.2200

19081.0001

Attention Filer Support
The Office of International Corporate
Finance
Securities and Exchange Commission
100 F Street, NE,
Washington, DC 20549
Mail Stop 1-4
USA



PROCESSED

AUG 12 2005

THOMSON
FINANCIAL

SUPPL

82-3783

Ladies and Gentlemen:

SEC FILE NO. ~~82-3782~~

Re: Shenzhen Special Economic Zone Real Estate and Properties (Group) Co., Ltd.
Information Furnished Pursuant to Rule 12g3-2(b) under the Securities Exchange Act

On behalf of Shenzhen Special Economic Zone Real Estate and Properties (Group) Co., Ltd (the "Company"), SEC File No. 82-3782, the enclosed copies of documents are submitted to you in order to maintain the Company's exemption from Section 12(g) of the Securities Exchange Act of 1934 (the "Act") pursuant to Rule 12g3-2(b) under the Act:

- (1) The Company's announcement regarding the proposal on amending the articles of association of the Company, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (2) The Company's announcement regarding the rules of procedures for board of directors, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;

De 8/12

Partners: Martin Downey David Hall-Jones Simon Luk Michael P. Phillips Katherine C.M. U Carson Wen Susan C. Yu

Registered Foreign Lawyers: Joseph Cha Jonathan Palmer Ing Loong Yang

35th Floor One Exchange Square 8 Connaught Place Central, Hong Kong www.hellerehrman.com

*China-Appointed Attesting Officer

Anchorage Beijing Hong Kong Los Angeles Madison, WI New York San Diego San Francisco Seattle

HellerEhrman

- (3) The Company's announcement regarding the rules of procedures for shareholders' general meeting, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (4) The Company's announcement regarding the rules of procedures for board of supervisors, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (5) The Company's announcement regarding the associated transactions, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (6) The Company's announcement regarding the resolutions by board of directors, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (7) The Company's announcement regarding the notice on the 13th shareholders' general meeting, dated May 31, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (8) The Company's announcement regarding the resolutions by board of supervisors, dated May 30, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on May 31, 2005;
- (9) The Company's 2004 annual report, dated April 26, 2005;
- (10) The Company's announcement regarding the first quarter report 2005, dated April 26, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 26, 2005;
- (11) The Company's announcement regarding the resolutions by board of directors, dated April 26, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 26, 2005;
- (12) The Company's announcement regarding the resolutions by board of supervisors, dated April 26, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 26, 2005;
- (13) The Company's announcement regarding summary of 2004 annual report, dated April 26, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 26, 2005;
- (14) The Company's announcement of board of directors on significant accounting mistakes, dated April 26, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 26, 2005;

- (15) The Company's announcement regarding amendment to achievement prediction, dated April 6, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 7, 2005;
- (16) The Company's announcement on clarification, dated April 6, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on April 7, 2005;
- (17) The Company's announcement regarding resolutions by shareholders' general meeting, dated February 2, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on February 2, 2005;
- (18) The Company's announcement of board of directors, dated January 1, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on January 1, 2005;
- (19) The Company's announcement of resolutions by board of directors, dated January 1, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on January 1, 2005;
- (20) The Company's notice of shareholders' general meeting, dated January 1, 2005, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on January 1, 2005;
- (21) The Company's declaration by nominated independent director, dated December 31, 2004, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on January 1, 2005; and
- (22) The Company's declaration by nominated independent director, dated December 31, 2004, published (in Chinese language) in China Securities Journal, Takungpao and cninf.com.cn on January 1, 2005.

The parts of the enclosed documents that are in Chinese substantially restate the information appearing elsewhere in English.

We would appreciate your acknowledging receipt of the foregoing by stamping and returning the enclosed copy of this letter. A self-addressed, stamped envelope is enclosed for your convenience.

Very truly yours,



Simon Luk

Encl.

c.c. Shenzhen Special Economic Zone Real Estate and Properties (Group) Co., Ltd.

2005年5月31日
Proposal on Amending the Articles of Association
of the Company
关于修改公司章程的议案



各位董事：

按照深圳证监局、深圳证券交易所关于章程修改的通知精神，为进一步完善公司治理结构，规范公司行为，根据中国证监会发布的《上市公司治理准则》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司股东大会网络投票工作指引（试行）》、《深圳证券交易所股票上市规则（2004年修订）》等有关规定，结合公司实际，对公司《章程》部分条款进行修改，详见附件“公司章程修改内容”。

请审议

公司章程修改内容

序号	修订内容	修订依据
1	将原章程第十八条“本公司发行的内资股（A股）和境内上市的外资股（B股），均在深圳市证券结算有限公司集中托管。” 修改为：本公司发行的内资股（A股）和境内上市的外资股（B股），均在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司集中托管。	托管机构名称变更
2	将原章程第三十二条：“董事、监事、正副总经理以及其他高级管理人员应当在任职期间内，定期向公司申报其所持有的本公司股份；在任职期间以及离职后6个月内不得转让其所持有的本公司的股份。” 修改为：“发起人持有的公司股票，自公司成立之日起3年以内不得转让。 董事、监事、正副总经理以及其他高级管理人员应当在任职期间内，定期向公司申报其所持有的本公司股份；在任职期间以及离职后6个月内不得转让其所持有的本公司的股份，包括因公司派发股份股利、公积金转增股本、购买、继承等而新增的股份。”	深交所 《上市规则》 3.1.7
3	将原章程第三十九条第（七）项后增加第（八）项，原第（八）项顺延为第（九）项： “（八）符合一定条件的股东可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；”	证监会 《网络投票 指引》第十条
4	将原章程第四章第一节“股东”中第四十四条：“公司的控股股东在行使表决权时，不得作出有损于公司和其他股东合法权益的决定。” 修改为：“公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。”	深证局发字 (2005) 62 号 附件一

	公司的控股股东在行使表决权时，不得作出有损于公司和其他股东合法权益的决定。”	
5	将原章程第四十六条：“股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权： （一）决定公司经营方针和投资计划； （二）选举和更换董事，决定有关董事的报酬及独立董事的津贴标准事项； （三）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项； （四）审议批准董事会的报告； （五）审议批准监事会的报告； （六）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案； （七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案； （八）对公司增加或减少注册资本作出决议； （九）对发行公司债券作出决议； （十）对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议； （十一）修改公司章程； （十二）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议； （十三）审议代表公司发行在外有表决权股份总数的 5%以上的股东提案； （十四）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。” 修改为：“股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权： （一）决定公司经营方针和投资计划； （二）选举和更换董事，决定有关董事的报酬及独立董事津贴标准事项； （三）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项； （四）审议批准董事会的报告； （五）审议批准监事会的报告； （六）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案； （七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案； （八）对公司增加或减少注册资本作出决议； （九）对公司向社会公众增发新股（含发行境外上市外资股或其他股份性质的权证）、发行可转换公司债券、向原有股东配售股份（但具有实际控制权的股东在会议召开前承诺全额现金认购的除外）作出决议； （十）对公司重大资产重组，购买的资产总价较所购买资产经审计的账面净值溢价达到或超过 20%的作出决议； （十一）对公司股东以其持有的本公司股权偿还其所欠本公司的债务作出决议； （十二）对公司有重大影响的公司附属企业到境外上市作出决议； （十三）在公司发展中对社会公众股股东利益有重大影响的相关事项作出决议； （十四）对发行公司债券作出决议； （十五）对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议； （十六）修改公司章程； （十七）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议； （十八）审议代表公司发行在外有表决权股份总数的 5%以上的股东、二分之一以上独立董事以及监事会的提案； （十九）审议公司与关联人发生的交易金额在人民币 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易； （二十）审议公司拟发生的达到下列标准之一的交易（获赠现金资产除外）： （1）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上；该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据。	《上市规则》 9.3 10.2.5 证监会 《若干规定》 （一）1、2、3、4

	(2) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50%以上,且绝对金额超过 5000 万元; (3) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上,且绝对金额超过 500 万元; (4) 交易的成交金额(含承担债务和费用)占公司最近一期经审计净资产的 50%以上,且绝对金额超过 5000 万元; (5) 交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上,且绝对金额超过 500 万元。 上述指标计算中涉及的数据如为负值,取其绝对值计算。 (二十一) 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。	
6	将原章程第四十九条后增加三条,原序号顺延: 第五十条 公司应建立和完善社会公众股东对重大事项的表决制度。下列事项按照法律、行政法规和公司章程规定,经公司股东大会表决通过,并经参加表决的社会公众股东所持表决权的半数以上通过,方可实施或提出申请: (一) 公司向社会公众增发新股(含发行境外上市外资股或其他股份性质的权证)、发行可转换公司债券、向原有股东配售股份(但具有实际控制权的股东在会议召开前承诺全额现金认购的除外); (二) 公司重大资产重组,购买的资产总价较所购买资产经审计的账面净值溢价达到或超过 20%的; (三) 公司股东以其持有的本公司股权偿还其所欠本公司的债务; (四) 对公司有重大影响的公司附属企业到境外上市; (五) 在公司发展中对社会公众股东利益有重大影响的相关事项。 第五十一条 公司应积极采取措施,在保证股东大会合法、有效的前提下,通过各种方式和途径,包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段,扩大社会公众股东参与股东大会的比例。 公司召开股东大会审议第四十八条所列事项的,应当向股东提供网络形式的投票平台。 公司股东大会实施网络投票,应按有关实施办法办理。 第五十二条 公司应切实保障社会公众股东参与股东大会的权利。股东可以亲自投票,也可以委托他人代为投票。董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行,并应向被征集人充分披露信息。 征集人公开征集上市公司股东投票权,应按有关实施办法办理。	《若干规定》 一、(一)(二) (三) 深证局发字 (2005) 62 号 附件一
7	将原章程第五十一条:“公司召开股东大会,董事会应当在会议召开三十日以前以书面方式通知登记公司股东,并同时作出公告。拟出席股东大会的股东,应当于会议召开二十日前,将出席会议的书面回复送达公司。公司根据股东大会召开前二十日时收到的书面回复,计算拟出席会议的股东所代表的有表决权的股份数。拟出席会议的股东所代表的有表决权的股份数达到公司有表决权的股份总数二分之一以上的,公司召开股东大会;达不到的,会议推迟二十天举行,并将会议拟审议的事项、开会日期和地点在五日内以公告形式再次作出公告。经公告通知,公司可以召开股东大会,大会作出的决议有效。” 修改为:“公司召开股东大会,董事会应当在会议召开三十日以前以书面方式通知登记公司股东,并同时作出公告。公司召开股东大会审议《公司章程》第五十条所列事项的,还应当在股权登记日后三日内再次公告股东大会通知。拟出席股东大会的股东,应当于会议召开二十日前,将出席会议的书面回复送达公司。公司根据股东大会召开前二十日时收到的书面回复,计算拟出席会议的股东所代表的有表	《若干规定》 一、(一)

	决权的股份数。拟出席会议的股东所代表的有表决权的股份数达到公司有表决权的股份总数二分之一以上的，公司召开股东大会；达不到的，会议推迟二十天举行，并将会议拟审议的事项、开会日期和地点在五日内以公告形式再次作出公告。经公告通知，公司可以召开股东大会，大会作出的决议有效。”	
8	将原章程第五十二条：“股东会议的通知包括以下内容： （一）会议的日期、地点和会议期限； （二）提交会议审议的事项； （三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东； （四）有权出席股东大会股东的股权登记日； （五）投票代理委托书的送达时间和地点； （六）会务常设联系人姓名，电话号码。” 修改为：“股东会议的通知包括以下内容： （一）会议的日期、地点、方式、会议召集人和会议期限； （二）提交会议审议的事项； （三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东； （四）有权出席股东大会股东的股权登记日； （五）投票代理委托书的送达时间和地点； （六）会务常设联系人姓名，电话号码。” 公司为股东提供股东大会网络投票系统的，应当在股东大会通知中明确载明网络投票的时间、投票程序以及审议的事项。”	《上市规则》 8.2.1 条 《网络投票指引》 第五条
9	将原章程第五十九条后增加一段：“股东大会因故延期或取消的，公司应当在原定召开日期五个交易日之前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开股东大会的，公司应当在通知中公布延期后的召开日期，并不得变更原通知规定的有权出席股东大会股东的股权登记日。”	《上市规则》 8.2.3
10	将原章程第六十四条后增加二段： “股东大会召开前修改提案或年度股东大会增加提案的，公司应当在股东大会召开的前十五天发出股东大会补充通知，披露修改后的提案内容或者要求增加提案的股东姓名或名称、持股比例和新增提案的内容。否则，会议召开日期应当顺延，保证至少有十五天的间隔期。 股东大会召开前取消提案的，公司应当在股东大会召开日期五个交易日之前发布取消提案的通知，说明取消提案的具体原因。”	《上市规则》 8.2.4 8.2.5
11	将原章程第七十四条：“股东大会采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，由两名股东代表和一名监事当场参加清点，并由清点人当场公布表决结果。” 修改为：“股东大会采取记名投票方式表决。每一审议事项的表决投票，由两名股东代表和一名监事当场参加清点，并由清点人当场公布表决结果。当出席会议股东少于两名时，由股东代表、见证律师和一名监事参加清点。股东大会选举、补选、增选两名以上的董事或监事时，以累积投票方式进行。股东所持的每一股份都拥有与所应选举的人数相等的投票权，股东可以将累积起来的所有投票权集中地投给一人，或分散地投给数人，得票多者当选。股东大会采用网络投票方式的，有关表决投票清点、表决结果公布等事项，按照中国证监会有关规定办理。”	《若干规定》 一、（四） 《网络投票指引》 第八条、 第九条
12	将原章程第八十一条、八十二条删除，增加三条为第八十四条、第八十五条、第八十六条，原序号顺延： 第 八 条 股东大会决议公告应当包括以下内容： （一）会议召开的时间、地点、方式、召集人和主持人，以及是否符合有关法律、法规、规章和公司章程的说明；	《上市规则》 8.2.7 《若干规定》

	(二) 出席会议的股东(代理人)人数、所持(代理)股份及占上市公司有表决权总股份的比例,以及流通股股东和非流通股股东分别出席会议情况; (三) 每项提案的表决方式; (四) 每项提案的表决结果,以及流通股股东和非流通股股东分别对每项提案同意、反对、弃权的股份数。对股东提案作出决议的,应当列明提案股东的名称或姓名、持股比例和提案内容;涉及关联交易事项的,应当说明关联股东回避表决情况;对于需要流通股股东单独表决的提案,应当专门作出说明; 提案未获通过的,或本次股东大会变更前次股东大会决议的,应当在股东大会决议公告中作出说明。 发行境内上市外资股的公司,还应当说明股东大会通知情况、内资股股东和外资股股东分别出席会议及表决情况。 (五) 法律意见书的结论性意见,若股东大会出现增加、否决或变更提案的,应当披露法律意见书全文。 公司召开股东大会审议第四十八条所列事项的,公司公告股东大会决议时,应当说明参加表决的社会公众股股东人数、所持股份总数、占公司社会公众股股份的比例和表决结果,并披露参加表决的前十大社会公众股股东的持股和表决情况。 第 条 公司应制订股东大会议事规则,该规则规定股东大会的召开和表决程序。股东大会议事规则作为本章程的附件,由董事会拟定,股东大会批准。 第 条 公司董事会应聘请本公司聘请的律师事务所的指定律师出席股东大会,对股东大会到会人数、参会股东持有的股份数额、授权委托书、每一表决事项的表决结果、会议记录、会议程序的合法性等事项出具法律意见书。公司董事会也可同时聘请公证人员出席股东大会。 公司股东大会的其他有关事项,本章程未作规定的,应当依照《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司治理准则》及其他相关法律、法规执行。	一、(一) 深证局发字 (2005) 62 附件三
13	将原章程中第八十四条:“《公司法》第五十七条、第五十八条规定的情形以及被中国证监会确定为市场禁入者,且禁入尚未解除的人员,不得担任公司的董事。独立董事必须保证其独立性,中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》第三条所列人员不得担任独立董事。” 修改为:“《公司法》第五十七条、第五十八条规定的情形以及被中国证监会确定为市场禁入者,且禁入尚未解除的人员,以及被证券交易所宣布为不适当人选未满两年的人员不得担任公司的董事。独立董事必须保证其独立性,中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》第三条所列人员不得担任独立董事。”	《若干规定》 五、(四)
14	将原章程中第八十五条:“董事由股东大会选举或更换,任期三年。董事任期届满,可连选连任。独立董事连任时间不得超过六年。从法人股东选出的董事,因该法人内部原因需要换人时,可以改派。董事在任期届满以前,股东大会不得无故解除其职务。董事任职期限从股东大会决议通过之日起计算,至本届董事会任期届满时为止。” 修改为:“董事由股东大会选举或更换,任期三年。董事任期届满,可连选连任。独立董事连任时间不得超过六年。董事在任期届满以前,股东大会不得无故解除其职务。董事任职期限从股东大会决议通过之日起计算,至本届董事会任期届满时为止。新任董事应在股东大会通过相关决议后一个月内,签署《董事声明及承诺书》”	关于对中国证监会深圳监管局巡检所发现问题的整改报告 (下简称“整改报告”) 《上市规则》 3.1.1
15	在将原章程第九十二条“董事连续二次未能亲自出席,也不委托其他董事出席董事会会议,视为不能履行职责,董事会可以建议股东大会予以撤换” 修改为:“董事连续二次未能亲自出席,也不委托其他董事出席董事会会议,视	整改报告

	为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。”	
16	在将原章程第九十八条后增加第二节“独立董事”，原序号顺延。 第二节：独立董事 第一百零三条 公司依照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定，建立独立董事制度。 独立董事是指不在公司担任除董事外的其他职务，并与公司及主要股东不存在可能妨碍其进行独立客观判断的关系的董事。 第一百零四条 公司根据需要设独立董事四名（占董事会成员的三分之一），其中至少包括一名会计专业人士。 第一百零五条 独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。并确保有足够的时间和精力有效地履行独立董事职责。独立董事应当按时出席董事会会议，了解公司的生产经营和运作情况，主动调查、获取做出决策所需要的情况和资料。独立董事应当向公司股东大会提交年度述职报告，对其履行职责的情况进行说明。 独立董事应当忠实履行职务，维护公司整体利益，尤其要关注社会公众股股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人或者与公司及其主要股东、实际控制人存在利害关系的单位或个人的影响。 第一百零六条 独立董事的任职条件： （一）根据法律、法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格； （二）熟悉本公司的经营业务，相关法律、行政法规、规章及规则； （三）具有高级职称或硕士研究生以上学历； （四）具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验； （五）公司章程规定的其他条件。 第一百零七条 独立董事必须具有独立性，下列人员不得担任独立董事： （一）在公司或者其附属企业任职的人员及其直系亲属、主要社会关系（直系亲属是指配偶、父母、子女等；主要社会关系是指兄弟姐妹、岳父母、儿媳女婿、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹等）； （二）直接或间接持有公司已发行股份 1%以上或者是公司前十名股东中的自然人股东及其直系亲属； （三）在直接或间接持有公司已发行股份 5%以上的股东单位或者在公司前五名股东单位任职的人员及其直系亲属； （四）最近一年内曾经具有前三项所列举情形的人员； （五）为公司或公司的子公司、分公司提供财务、法律、咨询等服务的人员或者在该等机构中任职的其他人员； （六）公司章程规定的其他人员； （七）中国证监会认定的其他人员。 第一百零八条 独立董事的提名、选举和更换 （一）公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份 1%以上的股东可以提出独立董事候选人，并经股东大会选举决定。 （二）独立董事的提名人在提名前应当征得被提名人的同意。提名人应当充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况，并对其担任独立董事的资格和独立性发表意见，被提名人应当就其本人与公司之间不存在任何影响其独立客观判断的关系发表公开声明。在选举独立董事的股东大会召开前，公司董事会应当按照规定公布上述内容。 （三）在选举独立董事的股东大会召开前，公司应将所有被提名人的有关材料	中国证监会 《关于在上市公司建立 独立董事制 度的指导意 见》 《若干规定》 深证局发字 (2005) 62 号 《上市规则》 《关于规范 上市公司与 关联方资金 往来及上市 公司对外担 保若干问题 的通知》

	同时报送中国证监会、公司所在地中国证监会派出机构和公司股票挂牌交易的证券交易所。公司董事会对被提名人的有关情况有异议的，应同时报送董事会的书面意见。 （四）独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。 （五）独立董事连续 3 次未亲自出席董事会会议的，由董事会提请股东大会予以撤换。 除出现上述情况及《公司法》中规定的不得担任董事的情形外，独立董事任期届满前不得无故被免职。提前免职的，公司应将其作为特别披露事项予以披露，被免职的独立董事认为公司的免职理由不当的，可以作出公开的声明。 （六）独立董事在任期届满前可以提出辞职。独立董事辞职应向董事会提交书面辞职报告，对任何与其辞职有关或其认为有必要引起公司股东和债权人注意的情况进行说明。 如因独立董事辞职导致公司董事会中独立董事所占的比例低于法定或章程规定的最低人数的，在改选的独立董事就任前，独立董事仍应当按照法律、行政法规及本章程的规定，履行职务。董事会应当在两个月内召开股东大会改选独立董事，逾期不召开股东大会的，独立董事可以不再履行职务。 第一百零九条 独立董事的职权 （一）独立董事除应当具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还应当赋予独立董事以下特别职权： （1）公司重大关联交易（与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易、与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易），应由独立董事认可后，提交董事会讨论，独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据； （2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所； （3）向董事会提请召开临时股东大会； （4）提议召开董事会； （5）董事会作出决议前，独立董事认为审议事项资料或论证不充分，提议暂缓表决时，董事会应予以采纳。 （6）独立聘请外部审计机构和咨询机构； （7）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。 （二）独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意，其中行使第 6 项职权应经全体独立董事同意。 （三）如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。 （四）如果公司董事会下设薪酬、审计、提名等委员会的，独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例。 第一百一十条 独立董事应当对公司重大事项发表独立意见 （一）独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见： （1）提名、任免董事； （2）聘任或解聘高级管理人员； （3）公司董事、高级管理人员的薪酬； （4）变更募集资金投资项目；	
--	---	--

	(5) 审计意见涉及事项; (6) 重大关联交易; (7) 在公司年度报告中, 公司累计和当期对外担保的情况、公司关于对外担保方面的法律、法规的执行情况; (8) 公司关联方以资抵债方案; (9) 公司董事会未做出现金利润分配的预案; (10) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项; (11) 证券监管部门、证券交易所要求独立董事发表意见的事项; (12) 法律、法规及规范性文件要求独立董事发表意见的事项; (13) 公司章程规定的其他事项。 (二) 独立董事发表独立意见应采用下列方式之一: (1) 同意; (2) 保留意见及其理由; (3) 反对意见及其理由; (4) 无法发表意见及其障碍。 (三) 如有关事项属于需要披露的事项, 公司应当将独立董事的意见予以公告, 独立董事出现意见分歧无法达成一致时, 董事会应将各独立董事的意见分别披露。 第一百一十一条 为了保证独立董事有效行使职权, 公司应当为独立董事提供必要的条件 (一) 公司应当建立独立董事工作制度, 董事会秘书应当积极配合独立董事履行职责。公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权, 及时向独立董事提供相关资料和信息, 定期通报公司经营情况, 必要时可组织独立董事实地考察。凡须经董事会决策的事项, 公司必须按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料, 独立董事认为资料不充分的, 可以要求补充。 (二) 公司向独立董事提供的资料, 公司及独立董事本人应当至少保存 5 年。 (三) 公司应提供独立董事履行职责所必需的工作条件。公司董事会秘书应积极为独立董事履行职责提供协助, 如介绍情况、提供材料等。独立董事发表的独立意见、提案及书面说明应当公告的, 董事会秘书应及时到证券交易所办理公告事宜。 (四) 独立董事行使职权时, 公司有关人员应当积极配合, 不得拒绝、阻碍或隐瞒, 不得干预其独立行使职权。 (五) 独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用由公司承担。 第一百一十二条 公司应当给予独立董事适当的津贴。 津贴的标准应当由董事会制订预案, 股东大会审议通过, 并在公司年报中进行披露。 除上述津贴外, 独立董事不应从公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益。 第一百一十三条 公司可以建立必要的独立董事责任补偿制度, 以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险。 第一百一十四条 独立董事不能履行职责或发生重大失职行为时, 由董事会或监事会提请股东大会予以撤换。 董事会或监事会作出上述决议时, 持反对意见的董事或监事有权要求对其意见进行公告。	
17	将原章程第一百零一条第(十)项: “决定人民币 100 万元以上的投资项目、	整改报告

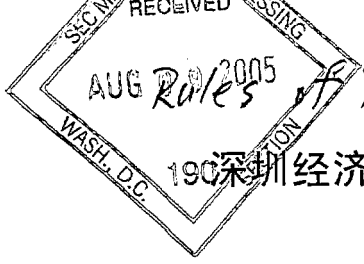
	转让项目和经营流动资金的使用以及在境外的所有投资项目和转让项目” 修改为：“决定以下项目的资金使用： （1）100 万元以上，占上期经审计净资产 20%以下的经营性流动资金； （2）经股东大会批准的年度投资计划内投资项目； （3）投资计划外 100 万元以上、占上期经审计净资产 20%以下的投资； （4）低于上期经审计净资产 50%的贷款和担保； （5）100 万元以上，上期经审计净资产 50%以下金额的资产转让或收购； （6）出售资产所形成利润（亏损）低于 500 万或低于上期经审计的净利润（亏损）值的 50%的资产转让。 第（十五）项后增加第（十六）：“可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；”，后项顺延。	《网络投票指引》第十条
18	将原章程第一百零五条：“董事长行使下列职权：（一）主持股东大会，召集和主持董事会会议，领导董事会日常工作；（二）董事会休会期间，根据董事会的授权，行使董事会部分职权；（三）督促检查董事会决议的实施情况；（四）签署公司股票、债券、重要合同及其他重要文件；（五）根据董事会授权，批准和签署投资项目合同文件和款项；（六）在董事会授权额度内，批准抵押融资和贷款担保款项的文件；（七）在董事会授权额度内，批准公司法人财产的处置和固定资产购置的款项；（八）根据董事会的授权，审批和签发一定额度的公司财务支出拨款；（九）审批使用公司的董事会基金；（十）根据经营需要，向总经理和其他人员签署“法人授权委托书”；（十一）根据董事会决定，签发总经理、副总经理、总工程师、总经济师、总会计师、财务总监任免文件；（十二）根据董事会决定，签发属下全资企业经理任免文件；（十三）向董事会提名进入控股、参股企业董事会的董事人选；（十四）在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向董事会和股东大会报告；（十五）行使法定代表人的职权；（十六）董事会授予的其他职权。” 修改为：董事长行使下列职权：（一）主持股东大会和召集、主持董事会会议；（二）监督、检查董事会决议的执行；（三）签署公司股票、公司债券及其他有价证券；（四）签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的其他文件；（五）行使法定代表人的职权；（六）在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和股东大会报告；（七）董事会授予的其他职权。	整改报告 证监公司字（2005）15
19	将原章程第一百一十四条后增加二条，原序号顺延： 第一百三十一条 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议。 前款所称关联董事包括下列董事或者具有下列情形之一的董事： （一） 交易对方； （二） 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位任职的； （三） 拥有交易对方的直接或间接控制权的； （四） 交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见上市规则 10.1.5 条第（四）项的规定）； （五） 交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员（具体范围参见上市规则 10.1.5 条第（四）项的规定）；	《上市规则》8.1.4

	(六) 中国证监会、本所或上市公司认定的因其他原因使其独立的商业判断可能受到影响的人士。 第一百三十二条 董事会决议公告应当包括以下内容： (一) 会议通知发出的时间和方式； (二) 会议召开的时间、地点、方式，以及是否符合有关法律、法规、规章和公司章程规定的说明； (三) 亲自出席、委托他人出席和缺席的董事人数和姓名、缺席的理由和受托董事姓名； (四) 每项议案获得的同意、反对和弃权的票数，以及有关董事反对或弃权的理由； (五) 涉及关联交易的，说明应当回避表决的董事姓名、理由和回避情况； (六) 需要独立董事事前认可或独立发表意见的，说明事前认可情况或所发表的意见； (七) 审议事项的具体内容和会议形成的决议。	
20	将原章程第一百二十条：“董事会根据需要可设立投资审议委员会、资产管理委员会和财经审计委员会，对需要董事会决定的重大事项进行专业技术论证和咨询，并提出评审意见，供董事会决策时参考。” 修改为：“董事会根据需要可设立投资审议委员会、资产管理委员会和财经审计委员会，对需要董事会决定的重大事项进行专业技术论证和咨询，并提出评审意见，供董事会决策时参考。董事会制定董事会议事规则，规定董事会的召开和表决程序，以确保董事会工作效率和科学决策。董事会议事规则作为本章程的附件，由董事会拟定，股东大会批准。 公司积极建立健全投资者关系管理工作制度，通过多种形式主动加强与股东特别是社会公众股股东的沟通和交流。公司董事秘书具体负责公司投资者关系管理工作。 根据深圳证监局颁发的《上市公司内部控制工作指引》，董事会制定公司内部控制工作规范。”	1《深圳证券交易所投资者关系管理指引》 2《若干规定》三（二） 3《加强上市公司内部控制工作指引》深证局发[2004]223号 4《上市公司治理准则》第三章第六节
21	将原章程第一百二十一条：“公司设董事会秘书。董事会秘书是公司高级管理人员，由董事长提名，董事会聘任或者解聘，对董事会负责。” 修改为：“第一百二十六条 董事会设董事会秘书，作为公司与证券交易所之间的指定联络人。董事会秘书是公司高级管理人员，由董事长提名，董事会聘任或者解聘，对公司和董事会负责。”	《上市规则》 3.2.2条
22	将原章程第一百二十二条：“董事会秘书应当具有必备的专业知识和经验，其任职资格：（一）具有大学专科以上学历，从事秘书、管理、股权事务等工作三年以上；（二）掌握财务、税收、法律、金融、企业管理等方面的知识，具有良好的个人品质和职业道德，严格遵守法律、法规、规章，能够忠诚地履行职责，并且有良好的处理公共事务的能力。本章程第八十四条规定不得担任公司董事的情形，以及本章程第九十八条所列条款的规定，适用于董事会秘书。 修改为：“董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识，具有良好的职业道德和个人品德，并取得证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。有下列情形之一的不得担任上市公司董事会秘书： （一）有《公司法》第五十七条规定情形之一的； （二）自受到中国证监会最近一次行政处罚未满三年的； （三）最近三年受到证券交易所公开谴责或三次以上通报批评的； （四）本公司现任监事； （五）深交所认定不适合担任董事会秘书的其他情形。	《上市规则》 3.2.5条

	公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司有关人员应当支持、配合董事会秘书的工作。 董事会秘书为履行职责有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。 公司在聘任董事会秘书的同时，还应当聘任证券事务代表，协助董事会秘书履行职责；在董事会秘书不能履行职责时，由证券事务代表行使其权利并履行其职责。在此期间，并不当然免除董事会秘书对公司信息披露事务所负有的责任。 证券事务代表应当经过证券交易所的董事会秘书资格培训并取得董事会秘书资格证书。 公司董事会秘书空缺期间，董事会应当指定一名董事或高级管理人员代行董事会秘书的职责，并报证券交易所备案，同时尽快确定董事会秘书人选。公司指定代行董事会秘书职责的人员之前，由董事长代行董事会秘书职责。 董事会秘书空缺期间超过三个月之后，董事长应当代行董事会秘书职责，直至公司正式聘任董事会秘书。	
23	将原章程第一百二十三条：“董事会秘书的主要职责是：（一）准备和递交国家有关部门要求的董事会和股东大会出具的报告和文件；（二）筹备董事会会议和股东大会，并负责会议记录和会议文件、记录的保管；（三）负责公司信息披露事务，保证公司信息披露及时、准确、合法、真实和完整；（四）保证有权得到公司有关记录和文件的人及时得到有关文件和记录；（五）使公司董事、监事、高级管理人员明确他们应当担负的责任，遵守国家有关法律、法规、规章、政策、公司章程及深圳市证券交易所有关规定；（六）协助董事会行使职权。在董事会决议违反法律、法规、规章、政策、公司章程及深圳市证券交易所有关规定时，应当及时提出异议，并报告中国证监会和深圳市证券交易所；（七）为公司重大决策提供咨询和建议；（八）处理公司与证券管理部门、证券交易所以及投资人之间的有关事宜；（九）法律、法规和深圳市证券交易所规定的其他职责。 修改为：“董事会秘书的主要职责： （一）负责公司和相关当事人与本所及其他证券监管机构之间的及时沟通和联络，保证证券交易所可以随时与其取得工作联系； （二）负责处理公司信息披露事务，督促公司制定并执行信息披露管理制度和重大信息的内部报告制度，促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务，并按规定向证券交易所办理定期报告和临时报告的披露工作； （三）协调公司与投资者关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料； （四）按照法定程序筹备董事会会议和股东大会，准备和提交拟审议的董事会和股东大会的文件； （五）参加董事会会议，制作会议记录并签字； （六）负责与公司信息披露有关的保密工作，制订保密措施，促使公司董事会全体成员及相关知情人在有关信息正式披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时，及时采取补救措施并向证券交易所报告； （七）负责保管公司股东名册、董事名册、大股东及董事、监事、高级管理人员持有公司股票的资料，以及董事会、股东大会的会议文件和会议记录等； （八）协助董事、监事和高级管理人员了解信息披露相关法律、法规、规章、证券交易所股票上市规则、证券交易所其他规定和公司章程，以及上市协议对其设定的责任； （九）促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、法规、规	《上市规则》 3.2.3 条

	章、证券交易所股票上市规则、证券交易所其他规定和公司章程时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录上，并立即向证券交易所报告； (十) 证券交易所要求履行的其他职责。	
24	将原章程第一百二十四条：“公司董事或者其他高级管理人员可以兼任公司董事会秘书。公司聘请的会计师事务所的注册会计师和律师事务所的律师不得兼任公司董事会秘书。” 修改为：“公司董事或者其他高级管理人员可以兼任公司董事会秘书。公司现任监事、被证券交易所认定不适合担任董事会秘书的人员、公司聘请的会计师事务所的注册会计师和律师事务所的律师不得兼任公司董事会秘书。”	《上市规则》 3.2.5
25	将原章程第一百二十五条后增加六条，原序号顺延，分别为： 第一百四十四条 公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司有关人员应当支持、配合董事会秘书的工作。 董事会秘书为履行职责有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。 董事会秘书在履行职责过程中受到不当妨碍和严重阻挠时，可以直接向证券交易所报告。 第一百四十五条 公司在聘任董事会秘书的同时，还应当聘任证券事务代表，协助董事会秘书履行职责；在董事会秘书不能履行职责时，由证券事务代表行使其权利并履行其职责。在此期间，并不当然免除董事会秘书对公司信息披露事务所负有的责任。 证券事务代表应当经过本所的董事会秘书资格培训并取得董事会秘书资格证书。 第一百四十六条 公司解聘董事会秘书应当具有充分理由，不得无故将其解聘。董事会秘书被解聘或者辞职时，公司应当及时向证券交易所报告，说明原因并公告。 董事会秘书有权就被公司不当解聘或者与辞职有关的情况，向证券交易所提交个人陈述报告。 第一百四十七条 公司应当在聘任董事会秘书时与其签订保密协议，要求其承诺在任职期间以及在离任后持续履行保密义务直至有关信息披露为止，但涉及公司违法违规的信息除外。 董事会秘书离任前，应当接受董事会、监事会的离任审查，在公司监事会的监督下移交有关档案文件、正在办理或待办事项。 第一百四十八条 公司董事会秘书空缺期间，董事会应当指定一名董事或高级管理人员代行董事会秘书的职责，并报证券交易所备案，同时尽快确定董事会秘书人选。公司指定代行董事会秘书职责的人员之前，由董事长代行董事会秘书职责。 董事会秘书空缺期间超过三个月之后，董事长应当代行董事会秘书职责，直至公司正式聘任董事会秘书。 第一百四十九条 公司应当保证董事会秘书在任职期间按要求参加本所组织的董事会秘书后续培训。	《上市规则》 3.2.4 3.2.9 3.2.11 3.2.13
26	将原章程第一百二十八条：“总经理每届任期三年，任期届满，可连聘连任。” 修改为：“总经理每届任期三年，任期届满，可连聘连任。新任总经理应在董事会通过相关决议后一个月内，签署《高级管理人员声明及承诺书》。”	《上市规则》 3.1.1 条
27	将原章程第一百四十条：“本公司监事由股东代表、国有产权代表和公司职工代表担任。股东担任的监事由股东大会选举或更换，国有产权代表由国有产权单位推荐或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换。由公司职工代表出任	整改报告

	的监事不得少于监事人数的三分之一。” 修改为：“本公司监事由股东代表和公司职工代表担任。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换。由公司职工代表出任的监事不得少于监事人数的三分之一。”	
28	将原章程第一百四十二条：“监事每届任期三年。监事任期届满连选可以连任。” 修改为：“监事每届任期三年。监事任期届满连选可以连任。新任监事应在股东大会通过相关决议后一个月内，签署《监事声明及承诺书》。”	《上市规则》 3.1.1 条
29	将原章程第一百五十九条后增加二条，原序号顺延： “第一百八十三条 监事会决议公告应当包括以下内容： （二）会议召开的时间、地点、方式，以及是否符合有关法律、法规、规章和公司章程规定的说明； （三）亲自出席、缺席的监事人数、姓名、以及缺席的理由； （四）每项议案获得的同意、反对、弃权票数，以及有关监事反对或弃权的理由； （四）审议事项的具体内容和会议形成的决议。 第一百八十四条 公司应制订监事会议事规则，该规则规定监事会的召开和表决程序。监事会议事规则作为本章程的附件，由监事会拟定，股东大会批准。”	《上市规则》 8.1.6 条
30	将原章程第一百六十七条后增加一条，原序号顺延： “第一百九十三条 公司应实施积极的利润分配办法： （一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报。 （二）公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见； （三）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”	《若干规定》 四
31	本次章程修改后，章程由修改前第二百二十四条增加到二百四十九条，增加了公司重大事项社会公众股股东表决制度、征集投票、股东大会网络投票等相关内容。	



Rules of Procedures for Board of Directors

190深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董事会议事规则

为规范董事会的决策程序和提高决策效率，根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司章程》等有关规定，结合本企业实际特制定本规则。

第一条 董事会行使以下职权：

- （一）决定公司的经营计划和投资方案；
- （二）制定公司的中长期发展规划；
- （三）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （五）制订公司增加或减少注册资本、增发新股、发行债券或其他证券及上市方案；
- （六）决定公司的风险投资、年度借款总额、资产抵押、贷款担保事项；
- （七）拟定公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案；
- （八）决定公司内部机构的设置；
- （九）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理提名，聘任或者解聘副总经理、财务总监，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- （十）制订公司的基本管理制度；
- （十一）制订公司的章程修改方案；
- （十二）管理公司的信息披露事项；
- （十三）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （十四）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- （十五）在股东大会召开前公开向股东征集投票权；
- （十六）《公司法》、《深圳市公司董事会工作暂行规定》或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

第二条：董事会每年应至少召开两次会议，于会议召开前 10 日由董事会秘书处将会议时间、地点、议题书面（包括信函、传真、电子邮件，下同）通知全体董事（含独立董事，下同），并通知全体监事列席。

第三条 有下列情形之一的（①董事长认为必要时；②三分之一以上董事联名提议时；③二分之一以上独立董事联名提议时；④监事会提议时；⑤总经理提议时），董事

长应在 15 个工作日内召集临时董事会会议。于会议召开前 5 个工作日由董事会秘书处书面通知全体董事及监事并送达有关议案资料。

第四条 董事会可根据议案需要,由董事会秘书处书面通知本公司有关高级管理人员或公司聘请的顾问列席会议。

第五条 为提高会议效率,董事会秘书处应将议案至少提前 5 个工作日送达全体董事及监事,并征求其意见。各位董事应认真审阅议案,如有修改意见,应于会前 3 日提出书面修改意见,以便修改完善。

第六条 董事会会议原则上不讨论未列入议案的事项。

第七条 董事会会议应由董事本人出席,董事因故不能出席的,应向董事长请假,并按规定以书面委托其他董事表决。

第八条 董事连续 2 次(独立董事连续 3 次)未能亲自出席,也不委托其他董事出席董事会会议,视为不能履行职责,董事会应当建议股东大会予以撤换。

第九条 董事会审议股权转(受)让、投资方案等重大事项时,相关部门应在提交董事会审议之前,按投资项目评审程序进行分析论证,并向董事会提供可行性分析报告及评审意见,供董事会决策时参考;涉及公司资产管理、财务审计等重大事项,在提交董事会审议之前,由相关职能部门负责向有关专门机构进行咨询,并提供咨询意见,供各位董事在决策时参考。

第十条 凡涉及公司收购和出售资产、对外投资事项等,达到下列标准之一的,须经董事会审议通过,履行信息披露义务:

(一) 交易涉及的资产总额占上市公司最近一期经审计总资产的 10%以上;该交易涉及的资产总额同时存在帐面值和评估值的,以较高者作为计算数据;

(二) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的主营业务收入占上市公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 10%以上,且绝对金额超过 1000 万元;

(三) 交易标的(如股权)在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上,且绝对金额超过 100 万元;

(四) 交易的成交金额(含承担债务和费用)占上市公司最近一期经审计净资产的 10%以上,且绝对金额超过 1000 万元;

(五) 交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上,且绝对金额超过 100 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值,取其绝对值计算。

第十一条 公司及公司控股比例超过 50%的子公司收购和出售资产、对外投资超过本公司最近一期经审计的净资产总额 10%以上时，董事会须提请股东大会审议通过并在指定报纸上公告。

第十二条 独立董事除履行董事职责外，还应当对下列重大事项向董事会或股东大会发表独立意见：

（一）提名、任免董事；

（二）聘任或解聘高级管理人员；

（三）公司董事、高级管理人员的薪酬；

（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

（五）公司董事会未做出现金利润分配的预案；

（六）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

（七）证券监管部门、证券交易所要求独立董事发表意见的事项；

（八）法律、法规及规范性文件要求独立董事发表意见的事项；

（九）独立董事认为必要的其他事项。

第十三条 公司还赋予独立董事以下特别职权：

（一）重大关联交易（指公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易、与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

（二）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（三）向董事会提请召开临时股东大会；

（四）提议召开董事会；

（五）独立聘请外部审计机构和咨询机构；

（六）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。其中行使第（五）项职权应经全体独立董事同意。

第十四条 董事会会议由董事长召集和主持。董事长不能履行职权时，应指定其他董事代行其职权。

第十五条 董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议指审议年度报告、半年度报告和季度报告；临时会议则根据公司具体情况确定。

第十六条 董事会对议案的审议采用会议审议和传阅签字审议两种方式。

（一）会议审议。会议审议是董事会的主要议事形式，由出席会议的董事对议案逐项进行审议表决，并在会议记录和董事会决议上签字。

（二）传阅审议。传阅审议是一种补充议事方式，通常在应急情况下采用，仅限于董事会因故不能召开或审议的事项不是特别重大时。采用传阅签字审议方式，视同召开临时董事会，董事在决议上签字即视为表决同意。

第十七条 董事应当在董事会决议上签字并对董事会决议承担责任。董事会决议违反法律、法规或者章程，致使公司遭受损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任。但经证明在表决时曾表明异议并记载于会议记录的，该董事可免除责任。

第十八条 出席会议的董事有权要求在会议记录上对其在会议上的发言作出说明性记载。

第十九条 列席会议的高级管理人员或公司顾问有权就有关事项发表意见，但没有投票表决权。

第二十条 列席会议的监事有权就有关事项发表意见。若发现或认为董事会有违规行为或不宜决策的事项时，监事应在会议上发表意见，也可会后发表书面意见，但没有投票表决权。

第二十一条 对提交审议的议案在充分讨论发表意见的基础上，由董事长或会议主持人进行总结发言。

第二十二条 董事会对议案实行逐项审议，根据审议情况，由出席会议的董事进行表决。表决通常采用举手方式。每一董事享有一票表决权。

第二十三条 根据会议审议并通过的议案，形成董事会决议。

第二十四条 董事会会议应当由1/2以上的董事并且包括至少半数以上独立董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事过半数通过。

第二十五条 董事会临时会议在保障董事充分发表意见的前提下，可以用传阅方式，或传真方式，或电子邮件方式进行表决并作出决议，并由参会董事签字。

第二十六条 董事会会议由董事会秘书作记录。出席会议的董事（或代理人）应在会议记录和董事会决议上签字。监事成员应在列席会议记录上签字。重大事项要有会议纪要。

第二十六条 董事会要求应出席会议的董事、列席会议的监事、高级管理人员以及会务工作人员对会议内容要严格保密。如发生泄密而使公司受到中国证监会或深交所的通报批评,或导致公司股票价格在二级市场上异常波动或其他有损公司形象和利益的事件时,一经核实将对当事人按《公司法》和《证券法》等有关法规严肃处理。

第二十七条 董事会会议的原始记录、会议形成的各项决议等按规定作为公司档案由董事会秘书保存。有关人员若需查阅董事会原始记录和资料,应由董事会秘书报经董事长批准。

第二十八条 本规则作为公司章程的附件,由董事会拟定和解释,股东大会批准。

第二十九条 本规则自股东大会通过之日起执行。

2025年5月31日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

股东大会议事规则

Rules of Procedures for Shareholders' General Meeting

第一章 总则

第一条 为提高股东大会议事效率，保证股东大会会议程序及决议的合法性，充分维护全体股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《上市公司股东大会规范意见》（以下简称《规范意见》）、《上市公司治理准则》（以下简称《治理准则》）、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》（证监发[2004]118号）、《上市公司股东大会网络投票工作指引（试行）》（证监公司字[2004]96号）、《深圳证券交易所股票上市规则》（2004年修订本）及《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，特制定本议事规则。

第二条 股东大会是深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称公司）的最高权力决策机构，依据《公司法》、《规范意见》、《治理准则》、《公司章程》及本规则的规定对重大事项进行决策。

股东依其持有的股份数额在股东大会上行使表决权。

第三条 股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。

临时股东大会按《规范意见》、《公司章程》和本规则规定的程序举行。

第四条 股东大会决议的内容应当符合法律、行政法规的规定。股东大会的决议违反法律、行政法规，侵犯股东合法权益的，股东有权依法提起要求停止该违法行为和侵害行为的诉讼。

第五条 股东大会可授权董事会行使股东大会的部分职权，行使该项授权时需经出席会议股东所代表有投票表决权股份总数的二分之一以上通过。

第六条 董事会应当聘请具有证券从业资格的律师出席股东大会，对以下问题出具意见并公告：

- （一）股东大会的召集、召开程序是否符合法律、法规和《公司章程》的规定；
- （二）验证出席会议人员资格的合法有效性；
- （三）验证年度股东大会提出新提案的股东的资格；

- (四) 股东大会的表决程序是否合法有效;
 - (五) 应公司要求对其他问题出具法律意见。
- 董事会也可同时聘请公证人员出席股东大会。

第二章 股东大会的职权

第七条 股东大会应当在《公司法》、《规范意见》、《公司章程》及本规则规定的范围内行使职权，不得干涉股东对自身权利的处分。

第八条 股东大会讨论和决定的事项，应当按照《公司法》、《规范意见》和《公司章程》的规定确定，年度股东大会可以讨论和决定《公司章程》及本规则规定的任何事项。

第九条 股东大会依法行使下列职权：

- (一) 决定公司经营方针和投资计划;
- (二) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项;
- (三) 选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项;
- (四) 审议批准董事会的报告;
- (五) 审议批准监事会的报告;
- (六) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (七) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (八) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (九) 对公司向社会公众增发新股（含发行境外上市外资股或其他股份性质的权证）、发行可转换公司债券、向原有股东配售股份（但具有实际控制权的股东在会议召开前承诺全额现金认购的除外）作出决议;
- (十) 对公司重大资产重组，购买的资产总价较所购买资产经审计的账面净值溢价达到或超过 20%的作出决议;
- (十一) 对公司股东以其持有的本公司股权偿还其所欠本公司的债务作出决议;
- (十二) 对公司有重大影响的公司附属企业到境外上市作出决议;
- (十三) 在公司发展中对社会公众股股东利益有重大影响的相关事项作出决议;
- (十四) 对发行公司债券作出决议;
- (十五) 对公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议;
- (十六) 修改公司章程;

（十七）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（十八）审议代表公司发行在外有表决权股份总数的 5%以上的股东、二分之一以上独立董事以及监事会的提案；

（十九）审议公司与关联人发生的交易金额在人民币 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；

（二十）审议公司拟发生的达到下列标准之一的交易（获赠现金资产除外）：

（1）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上；该交易涉及的资产总额同时存在帐面值和评估值的，以较高者作为计算数据。

（2）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的主营业务收入占公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

（3）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；

（4）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5000 万元；

（5）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

（二十一）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

第十条 公司应建立和完善社会公众股股东对重大事项的表决制度。下列事项按照法律、行政法规和公司章程规定，经公司股东大会表决通过，并经参加表决的社会公众股股东所持表决权的半数以上通过，方可实施或提出申请：

（一）公司向社会公众增发新股（含发行境外上市外资股或其他股份性质的权证）、发行可转换公司债券、向原有股东配售股份（但具有实际控制权的股东在会议召开前承诺全额现金认购的除外）；

（二）公司重大资产重组，购买的资产总价较所购买资产经审计的账面净值溢价达到或超过 20%的；

（三）公司股东以其持有的本公司股权偿还其所欠本公司的债务；

（四）对公司有重大影响的公司附属企业到境外上市；

（五）在公司发展中对社会公众股股东利益有重大影响的相关事项。

第十一条 公司应积极采取措施，提高社会公众股股东参加股东大会的比例。

公司召开股东大会审议上述所列事项的，应当向股东提供网络形式的投票平台。

公司股东大会实施网络投票，应按有关实施办法办理。

第十二条 公司应切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利。股东可以亲自投票，也可以委托他人代为投票。董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向上市公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。

征集人公开征集上市公司股东投票权，应按有关实施办法办理。

第三章 股东大会的通知

第十三条 公司召开股东大会，董事会应当在会议召开三十日以前以公告方式通知各股东。公司召开股东大会审议第十条所列事项的，还应当在股权登记日后三日内再次公告股东大会通知。会议通知发出后，董事会不得再提出会议通知中未列出事项的新提案，对原有提案的修改应当在股东大会召开的前十五日内公告。否则，会议召开日期应当顺延，保证至少有十五天的时间间隔。

公司在计算三十日的起始期限时，不包括会议召开当日。

第十四条 股东大会会议的通知包括以下内容：

（一）会议的日期、地点、方式、会议召集人和会议期限；

（二）提交会议审议的事项；

（三）以明显的文字说明：全体股东均有权出席股东大会，并可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东；

（四）有权出席股东大会股东的股权登记日；

（五）投票代理委托书的送达时间和地点；

（六）会务常设联系人姓名、电话号码。

公司为股东提供股东大会网络投票系统的，应当在股东大会通知中明确载明网络投票的时间、投票程序以及审议的事项。

第十五条 公司召开股东大会、分配股利、清算及从事其他需要确认股权的行为时，由董事会决定某一日为股权登记日，股权登记日的在册股东享有相应的权利。

第十六条 董事会发布召开股东大会的通知后，除有不可抗力或者其他意外事件等原因，董事会不得变更股东大会召开的时间。因特殊原因必须延期召开股东大会的，应在原定股东大会召开日前至少五个工作日发布延期通知。董事会在延期召开通知中应说

明原因并公布延期后的召开日期。

公司延期召开股东大会的，不得变更原通知规定的有权出席股东大会股东的股权登记日。

第十七条 股东大会召开文件包括会议通知、授权委托书、会议议案、出席会议人员签名册及其他相关文件。

前款规定的文件由董事会秘书负责准备，其中会议通知、授权委托书和会议议案等文件至迟应于股东大会会议通知发出之前一日备齐。

第四章 股东大会的召开

第十八条 公司召开股东大会应坚持朴素从简的原则，不得给予出席会议的股东（或代理人）额外的经济利益。

第十九条 公司董事会、监事会应当采取必要的措施，保证股东大会的严肃性和正常秩序，除出席会议的股东（或代理人）、董事、监事、董事会秘书、高级管理人员、聘任律师及董事会邀请的人员以外，公司有权依法拒绝其他人士入场，对于干扰股东大会秩序、寻衅滋事和侵犯其他股东合法权益的行为，公司应当采取措施加以制止并及时报告有关部门查处。

第二十条 股东大会以现场开会为召开原则，除《公司章程》和本规则另有规定外，股东可以通讯方式进行表决。

第二十一条 股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。

股东应当以书面形式委托代理人，由委托人签署或者由其以书面形式委托的代理人签署；委托人为法人的，应当加盖法人印章或者由其正式委任的代理人签署。

第二十二条 个人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证和持股凭证；委托代理他人出席会议的，应出示本人身份证、代理委托书和持股凭证。

法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能证明其具有法定代表人资格的有效证明和持股凭证；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面委托书和持股凭证。

股东或股东代理人出席股东大会的相关证件（法人营业执照复印件、法定代表人身份证明、法定代表人身份证复印件、持股凭证、代理人的身份证复印件）应在公司公告的登记日内以传真形式报送于公司联系部门，文件正本应当与股东大会召开日报送公司

复核（与传真件一致）。

第二十三条 股东出具的委托他人出席股东大会的授权委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名；
- （二）是否具有表决权；
- （三）分别对列入股东大会议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）对可能纳入股东大会议程的临时提案是否有表决权，如果有表决权应行使何种表决权的具体指示；
- （五）委托书签发日期和有效期限；
- （六）委托人签名（或盖章）。委托人为法人股东的，应加盖法人单位印章。

委托书应当注明，如果股东不作具体指示，股东代理人是否可以按自己的意思表决。

第二十四条 投票代理委托书至少应当在有关会议召开前二十四小时备置于公司住所，或者召集会议的通知中指定的其他地方。委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需备置于公司住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席公司的股东会议。

第二十五条 出席会议人员的签名册由公司负责制作。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的股份数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

第二十六条 董事会应当保证股东大会在合理的工作时间内连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力或其他异常原因导致股东大会不能正常召开或未能做出任何决议的，公司董事会应向证券交易所说明原因，董事会有义务采取必要措施尽快恢复召开股东大会。

第二十七条 股东发言：

- （一）发言股东应先举手示意，经大会主持人许可后，即席或到指定发言席发言。
- （二）有多名股东举手要求发言时，先举手者先发言。不能确定先后时，由大会主持人指定发言者。
- （三）股东违反前款规定的发言，大会主持人可以拒绝或制止。
- （四）大会主持人应保障股东行使发言权。

第五章 股东大会讨论的事项与提案

第二十八条 股东大会的提案是针对应当由股东大会讨论的事项所提出的具体议案，股东大会应当对具体的提案作出决议。

第二十九条 董事会在召开股东大会的通知中应列出本次股东大会讨论的事项，并将董事会提出的所有提案的内容充分披露。需要变更前次股东大会决议涉及的事项的，提案内容应当完整，不能只列出变更的内容。

列入“其他事项”但未明确具体内容的，不能视为提案，股东大会不得进行表决。

股东大会召开前修改提案或年度股东大会增加提案的，上市公司应当在规定时间内发出股东大会补充通知，披露修改后的提案内容或者要求增加提案的股东姓名或名称、持股比例和新增提案的内容。

股东大会召开前取消提案的，公司应当在股东大会召开日期五个交易日之前发布取消提案的通知，说明取消提案的具体原因。

第三十条 公司召开年度股东大会，单独持有或者合并持有公司有表决权总数百分之五以上的股东或者监事会可以提出临时提案。股东大会的提案应当符合下列条件：

（一）内容与法律、法规和章程的规定不相抵触，并且属于公司经营范围和股东大会职责范围；

（二）有明确议题和具体决议事项；

（三）以书面形式提交或送达董事会。

临时提案如果属于董事会会议通知中未列出的新事项，同时这些事项是属于本规则第三十六条所列事项的，提案人应当在股东大会召开前十日将提案递交董事会并经董事会审核后以公告方式通知公司股东。

第一大股东提出新的分配提案时，应当在股东大会召开的前十日提交董事会并由董事会以公告方式通知公司股东；不足十天的，第一大股东不得在本次年度股东大会提出新的分配提案。

除此以外的提案，提案人可以提前将提案递交董事会并由董事会以公告方式通知公司股东，也可以直接在股东大会上提出。

第三十一条 公司董事会应当以公司和股东的最大利益为行为准则，对于前条所述的年度股东大会临时提案，董事会应按以下原则对提案进行审核：

（一）关联性。董事会对股东提案进行审核，对于股东提案涉及事项与公司有直接关系，并且不超出法律、法规和《公司章程》规定的股东大会职权范围的，应提交股东

大会讨论。对于不符合上述要求的，不提交股东大会讨论。如果董事会决定不将股东提案提交股东大会表决，应当在该次股东大会上进行解释和说明。

（二）程序性。董事会可以对股东提案涉及的程序性问题做出决定。如将提案进行分拆或合并表决，需征得原提案人同意；原提案人不同意变更的，股东大会会议主持人可就程序性问题提请股东大会做出决定，并按照股东大会决定的程序进行讨论。

第三十二条 提出涉及投资、财产处置和收购兼并等提案的，应当充分说明该事项的详情，包括：涉及金额、价格（或计价方法）、资产的账面值、对公司的影响、审批情况等。如果按照有关规定需进行资产评估、审计或出具独立财务顾问报告的，董事会应当在股东大会召开前至少五个工作日公布资产评估情况、审计结果或独立财务顾问报告。

第三十三条 董事会提出改变募集资金用途提案的，应在召开股东大会的通知中说明改变募集资金用途的原因、新项目的概况及对公司未来的影响。

第三十四条 涉及公开发行股票等需要报送中国证监会核准的事项，应当作为专项提案提出。

第三十五条 董事会审议通过年度报告后，应当对利润分配方案做出决议，并作为年度股东大会的提案。

第三十六条 董事会在提出资本公积转增股本方案时，需详细说明转增原因。

第三十七条 会计师事务所的聘任，由董事会提出提案，股东大会表决通过。

董事会提出解聘或不再续聘会计师事务所的提案时，应事先通知该会计师事务所，并向股东大会说明原因。会计师事务所所有权向股东大会陈述意见。

非会议期间，董事会因正当理由解聘会计师事务所的，可临时聘请其他会计师事务所，但必须在下一次股东大会上追认通过。

会计师事务所提出辞聘的，董事会应在下一次股东大会说明原因。辞聘的会计师事务所所有责任以书面形式或派人出席股东大会，向股东大会说明公司有无不当。

第六章 审议与表决

第三十八条 股东大会对所有列入议事日程的提案应当进行逐项表决，不得以任何理由搁置或不予表决。年度股东大会对同一事项有不同提案的，应以提案提出的时间顺序进行表决，对事项作出决议。

第三十九条 年度股东大会和应股东或监事会的要求提议召开的股东大会不得采取

通讯表决方式；临时股东大会审议下列事项时，不得采取通讯表决方式：

- （一）公司增加或者减少注册资本；
- （二）发行公司债券；
- （三）公司的分立、合并、解散和清算；
- （四）《公司章程》的修改；
- （五）利润分配方案和弥补亏损方案；
- （六）董事会和监事会成员的任免；
- （七）变更募股资金投向；
- （八）需股东大会审议的关联交易；
- （九）需股东大会审议的收购或出售资产事项；
- （十）聘用或解聘会计师事务所；
- （十一）《公司章程》规定的不得通讯表决的其他事项。

第四十条 股东大会就关联交易进行表决时，涉及关联交易的各股东，应当回避表决，上述股东所持表决权不应计入出席股东会有表决权的股份总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

股东大会在审议有关关联交易事项时，会议主持人应宣布有关关联关系股东的名单，说明是否参与投票表决，并宣布出席大会的非关联方有表决权的股份总数和占公司总股份的比例后进行投票表决。

第四十一条 关联股东明确表示回避的，由出席股东大会的其他股东对有关关联交易事项进行审议表决，表决结果与股东大会通过的其他决议具有同等法律效力。

第四十二条 本规则第三十七条所称特殊情况，是指下列情形：

- （一）出席股东大会的股东只有该关联股东；
- （二）关联股东要求参与投票表决的提案被提交股东大会并经出席股东大会的其他股东以特别决议程序表决通过；
- （三）关联股东无法回避的其他情形。

第四十三条 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会决议。董事和由股东大会选举产生的监事由股东大会从代表公司发行股份百分之五以上（含百分之五）的一个或一个以上的股东提名的候选人中选举产生。

董事会、监事会或提名股东应当向股东提供候选董事、监事的简历和基本情况。

股东大会审议董事、监事选举的提案，应当对每一个董事、监事候选人逐个进行表决。改选董事、监事提案获得通过后，新任董事、监事在会议结束后立即就任。

第四十四条 注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。如果该事项对当期利润有直接影响，公司董事会应当根据孰低原则确定利润分配预案或者公积金转增股本预案。

第四十五条 除涉及公司商业秘密不能在股东大会上公开外，董事会和监事会应当对股东的质询和建议作出答复或说明。

第四十六条 在年度股东大会上，董事会应当就前次年度股东大会以来股东大会决议中应由董事会办理的各事项的执行情况向股东大会做出报告并公告。

第四十七条 在年度股东大会上，监事会应当宣读有关公司过去一年的监督专项报告，内容包括：

（一）公司财务的检查情况；

（二）董事、高层管理人员执行公司职务时的尽职情况及对有关法律、法规、《公司章程》及股东大会决议的执行情况；

（三）监事会认为应当向股东大会报告的其他重大事件。

监事会认为必要时，还可以对股东大会审议的提案出具意见，并提交独立报告。

第四十八条 临时股东大会不得对召开股东大会的通知中未列明的事项进行表决。临时股东大会审议通知中列明的提案内容时，对涉及本规则第九条所列事项的提案内容不得进行变更；任何变更都应视为另一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。

第七章 临时股东大会

第四十九条 有下列情形之一的，公司在事实发生之日起两个月以内召开临时股东大会：

（一）董事人数不足《公司法》规定的法定最低人数，或者少于公司章程所规定人数的三分之二时；

（二）公司未弥补的亏损达股本总额的三分之一时；

（三）单独或者合并持有公司有表决权股份总数百分之十（不含投票代理权）以上的股东书面请求时；

- (四) 董事会认为必要时;
- (五) 监事会提议召开时;
- (六) 公司章程规定的其他情形。

前述第(三)项持股股数按股东提出书面要求日计算。

第五十条 单独或者合并持有公司有表决权总数百分之十以上的股东(以下简称“提议股东”)或者监事会提议董事会召开临时股东大会时,应以书面形式向董事会提出会议议题和内容完整的提案。书面提案应当报所在地中国证监会派出机构和证券交易所备案。提议股东或者监事会应当保证提案内容符合法律、法规和《公司章程》的规定。

第五十一条 董事会在收到监事会的书面提议后应当在十五日内发出召开股东大会的通知,召开程序应符合《公司章程》及其他法律、法规等规范性文件的规定。

第五十二条 对于提议股东要求召开股东大会的书面提案,董事会应当依据法律、法规和《公司章程》决定是否召开股东大会。董事会决议应当在收到前述书面提议后十五日内反馈给提议股东并报告所在地中国证监会派出机构和证券交易所。

第五十三条 董事会做出同意召开股东大会决定的,应当发出召开股东大会的通知,通知中对原提案的变更应当征得提议股东的同意。通知发出后,董事会不得再提出新的提案,未征得提议股东的同意也不得再对股东大会召开的时间进行变更或推迟。

第五十四条 董事会认为提议股东的提案违反法律、法规和《公司章程》的规定,应当做出不同意召开股东大会的决定,并将反馈意见通知提议股东。提议股东可在收到通知之日起十五日内决定放弃召开临时股东大会,或者自行发出召开临时股东大会的通知。

提议股东决定放弃召开临时股东大会的,应当报告所在地中国证监会派出机构和证券交易所。

第五十五条 提议股东决定自行召开临时股东大会的,应当书面通知董事会,报公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所备案后,发出召开临时股东大会的通知,通知的内容应当符合以下规定:

- (一) 提案内容不得增加新的内容,否则提议股东应按上述程序重新向董事会提出召开股东大会的请求;
- (二) 会议地点应当为公司所在地。

第五十六条 对于提议股东决定自行召开的临时股东大会,董事会及董事会秘书应切实履行职责。董事会应当保证会议的正常秩序,会议费用的合理开支由公司承担。会

议召开程序应当符合以下规定：

（一）会议由董事会负责召集，董事会秘书必须出席会议，董事、监事应当出席会议；董事长负责主持会议，董事长因特殊原因不能履行职务时，由其他董事主持；

（二）董事会应当聘请有证券从业资格的律师，按照本规则第六条的规定，出具法律意见；

（三）召开程序应当符合《公司章程》和本规则及其他有关规范性文件的规定。

第五十七条 董事会未能指定董事主持股东大会的，提议股东在报所在地中国证监会派出机构备案后会议由提议股东主持；提议股东应当聘请有证券从业资格的律师，按照本规则第六条的规定出具法律意见，律师费用由提议股东自行承担；董事会秘书应切实履行职责，其余召开程序应当符合《公司章程》的规定。

第五十八条 董事会人数不足《公司法》规定的法定最低人数，或者少于公司章程规定人数的三分之二，或者公司未弥补亏损额达到股本总额的三分之一，董事会未在规定期限内召集临时股东大会的，监事会或者股东可以按照本规则第五十三条规定的程序自行召集临时股东大会。

第八章 股东大会决议

第五十九条 股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

第六十条 股东大会决议分为普通决议和特别决议，并实行公司重大事项社会公众股股东表决制度。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

第六十一条 下列事项由股东大会以普通决议通过：

- （一）董事会和监事会的工作报告；
- （二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （三）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；
- （四）公司年度预算方案、决算方案；
- （五）公司年度报告；

（六）除法律、行政法规规定或者公司章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

第六十二条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

- （一）公司增加或者减少注册资本；
- （二）发行公司债券；
- （三）公司的分立、合并、解散和清算；
- （四）公司章程的修改；
- （五）回购本公司股票；

（六）公司章程规定和股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

第六十三条 非经股东大会以特别决议批准，公司不得与董事、经理和其它高级管理人员以外的人订立将公司全部或者重要业务的管理交予该人负责的合同。

第六十四条 股东大会采取记名方式投票表决。

公司应切实保障社会公众股股东选择董事、监事的权利。在股东大会选举董事、监事的过程中，应充分反映社会公众股股东的意见，积极推行累积投票制。

累积投票制是指在选举两个以上董事或监事时，股东所持的每一股份都拥有与应选出席位数相等的投票权，股东既可以把所有投票权集中选举一人，也可以分散选举数人。

股东大会选举、补选、增选两名以上的董事或监事时，以累积投票方式进行。股东所持的每一股份都拥有与所应选举的人数相等的投票权，股东可以将累积起来的所有投票权集中地投给一人，或分散地投给数人，得票多者当选。具体实施时应依照公司制订的《累积投票制实施细则》

第六十五条 每一审议事项的表决投票，应当至少有两名股东代表和一名监事参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。

第六十六条 会议主持人根据表决结果决定股东大会的决议是否通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果载入会议记录。

第六十七条 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未进行点票，出席会议的股东或者股东代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求点票，会议主持人应当即时点票。

第六十八条 股东大会应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （一）出席股东大会的有表决权的股份数，占公司总股份的比例；

- (二) 召开会议的日期、地点；
- (三) 会议主持人姓名、会议议程；
- (四) 各发言人对每个审议事项的发言要点；
- (五) 每一表决事项的表决结果；
- (六) 股东的质询意见、建议及董事会、监事会的答复或说明等内容；
- (七) 股东大会认为和公司章程规定应当载入会议记录的其他内容。

第六十九条 股东大会记录由出席会议的董事和记录员签名，并作为公司档案由董事会秘书保存。股东大会会议记录的保管期限不少于十年。

第七十条 对股东大会到会人数、参会股东持有的股份数额、授权委托书、每一表决事项的表决结果、会议记录、会议程序的合法性等事项，还可以进行公证。

第七十一条 股东大会各项决议的内容应当符合法律、法规和《公司章程》的规定。出席会议的董事应当忠实履行职责，保证决议内容的真实、准确和完整，不得使用容易引起歧义的表述。

第七十二条 股东大会决议公告中应注明出席会议的股东（或代理人，包括社会公众股）人数、所持（代理）股份总数及占公司（社会公众股）有表决权总股份的比例、表决方式、每项提案表决结果以及聘请的律师意见，并披露参加表决的前十大社会公众股股东的持股和表决情况。对股东提案做出的决议，应列明提案股东的姓名或名称、持股比例和提案内容。

第七十三条 会议提案未获通过，或者本次股东大会变更前次股东大会决议的，董事会应在股东大会决议公告中做出说明。

第九章 附则

第七十四条 本议事规则未做规定的，适用《公司章程》并参照《上市公司股东大会规范意见》的有关规定执行。

第七十五条 董事会可根据有关法律、法规的规定及公司实际情况，对本议事规则进行修改并报股东大会批准。

第七十六条 本规则自股东大会通过之日起施行。

2025年5月31日

Rules of Procedures for Board of Supervisors

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

监事会议事规则

第一条 为进一步完善公司法人治理结构，保障监事会依法独立行使监督权，确保股东的整体利益和公司的发展，现依据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司公司章程》及其他有关法律法规规定，制定本规则。

第二条 公司依法设立监事会，行使监督权，保障股东权益、公司利益和员工的合法权益不受侵犯，对股东大会负责并报告工作。

第三条 监事会行使下列职权：

（一）独立行使监督、检查职权，有权访谈公司高层管理人员、各级管理人员和有关人员；有权检查公司的财务，查阅财务报表、资料（包括下属企业）；

（二）对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

（三）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

（四）提议召开临时股东大会；

（五）列席董事会会议，经全体监事的一致表决同意，对公司董事会的决议拥有建议复议权；董事会不予采纳或经复议仍维护原决议的，监事会有权提议召开临时股东大会解决。

（六）公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

第四条 监事会主席行使下列职权：

（一）召集和主持监事会会议，并检查监事会决议的执行情况；

（二）代表监事会向股东大会报告工作；

（三）列席董事会会议；

（四）当董事或总经理与公司发生诉讼时，由监事会主席代表公司与董事或总经理进行诉讼。

监事会主席不能履行职权时，应指定一名监事代行其职权。

第五条 监事议事以监事会会议的形式进行。

第六条 监事会每年召开两次定期会议。分别在公司公布年度报告、半年度报告的前两日内召开，审议相关报告和议题。

不定期召开审议重大事项决策会议和其他工作会议。

监事在有正当理由和目的的情况下，有权要求监事会主席召开临时监事会，是否召开由监事会主席确定。但经三名以上(含三名)的监事提议召开的，监事会主席必须在二个工作日答复，并在三十个工作日内召开监事会临时会议。

监事会会议因故不能如期召开，应公告说明原因。

第七条 监事会会议通知按以下形式送达全体监事：

(一)监事会会议召开五个工作日前以书面形式通知全体监事；

(二)临时监事会会议召开三个工作日前以书面、电话、传真形式通知全体监事；

(三)紧急会议需提前五小时以电话、传真形式通知全体监事。

监事会会议通知包括以下内容：举行会议的日期、地点和会议期限，事由及议题，发出通知的日期。

第八条 会议资料由监事会办公室负责准备，一般性会议资料在 1—2 日内送达参会者，重大分析、研究的议题资料至少提前 3 天送达参会监事并履行签收手续，特殊情况无法送达的除外。

第九条 监事会会议应由三分之二以上(含三分之二)的监事出席方可举行。

监事会会议应当由监事本人出席，监事因故不能出席的，可以书面委托其他监事代为出席。

委托书应当载明代表人的姓名、代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名。

代为出席会议的监事应当在授权范围内行使监事的权利。

第十条 监事未出席监事会议，亦未委托代表出席的，视为不履行监事职责。

第十一条 监事会认为必要时，可邀请公司董事、高级管理人员、内部及外部审计人员列席监事会会议，回答所关注的问题。

第十二条 监事会会议记录须列明会议名称、会议主持人、正式与会人员、

会议记录人员和到会人员比例。

第十三条 监事会重大事项议事范围为：

- (一) 对董事会重大投资、抵押、担保等提出意见；
- (二) 对公司中期、年度财务预算、决算的方案和披露的报告提出意见；
- (三) 对公司经营班子在执行重大决策的过程中实施监督；
- (四) 对公司董事、经理等高层管理人员执行公司职务时违反法律、法规、章程，损害股东利益、员工利益和公司利益的行为提出纠正意见；
- (五) 监事换届、辞职，讨论推荐新一届监事名单或增补名单提交股东大会；
- (六) 对重大经济合同的签订提出意见；
- (七) 其他有关重大事项

第十四条 监事会会议应有记录，出席会议的监事和记录人，应当在会议记录上签名。监事有权要求在记录上对其在会议上的发言作出某种说明性记载。监事会会议记录作为公司档案由监事会秘书保存。保存期限为五—十年。

第十五条 会议由监事会主席负责主持，在讨论有关议题时，主持人不应首先表明自己的观点，由其他监事发表意见后再表明自己的态度。因故未到会的监事可书面表达意见。

第十六条 监事会重大事项需逐项表决时，由出席会议的监事以记名方式进行表决，实行一事一表决，一人一票制。表决分同意和反对两种，一般不能弃权。如果投弃权票必须申明理由并记录在案，重大事项需三分之二的监事人员通过方可有效。

第十七条 会议结束时出席会议监事应在会议记录上签字，会后在会议纪要或决议上签字(纪要或决议送达时当场审阅签字)。监事不在会议记录、纪要、决议上签字，视同不履行监事职责。

第十八条 监事会决议需经全体监事的过半数通过方为有效。

第十九条 监事会会议结束后一个工作日内应将该项决议和监事会决议公告交至公司董事会秘书处，由公司董事会秘书处送深圳证券交易所备案，监事会决议公告披露内容按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定和要求进行公告。

第二十条 监事应对监事会决议承担责任。监事会决议违反法律、行政法规

或公司章程，致使公司遭受损失的，参与决议的监事对公司负赔偿责任。但经证明在表决时曾表示异议并记载于会议记录的，该监事可以免除责任。

第二十一条 监事会的决议由监事执行或监事会监督执行。对监督事项的实质性决议，如对公司的财务进行检查的决议等，应由监事负责执行；对监督事项的建议性决议，如当董事或高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事或高级管理人员予以纠正的决议，监事应监督其执行。

第二十二条 监事会建立监事会决议执行记录制度。监事会重大事项决议均应指定监事执行或监督执行。被指定的监事应将决议的执行情况记录在案，并将最终执行结果报告监事会。

第二十三条 本规则未尽事宜，按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及本公司章程规定执行。与国家有关法律、法规和公司章程相悖时，应按相关法律、法规和公司章程执行，并及时对本规则进行修订。

第二十四条 本规则由监事会制定负责解释。

第二十六条 本规则自股东大会通过之日起执行。

cninfo
巨潮资讯

AUG 09 2005

创业企业培训中心系列课程

2005年7月20日 星期三

Announcement on Associated Transactions

深深房：关联交易公告

2005-05-31 06:47

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-11）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

2005年5月25日，本公司与深圳市投资控股有限公司在深圳市福田区深南大道4009号投资大厦19楼签定房产销售协议，交易标的为本公司产品怡泰大厦部分商品房。与本公司交易对方为深圳市投资控股有限公司，本次交易构成关联交易。

2005年5月30日本公司董事会审议了该关联交易，应参会董事12人，实到9人，3名董事委托其他董事表决。2名关联董事回避表决，应参加表决董事10人，表决结果为：10票赞成、无反对票和弃权票。独立董事认为本关联交易公平合理且表决程序合规，此项交易尚须获得股东大会批准。与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。本次关联交易无需经其他部门批准。

二、关联方介绍

本次交易对方深圳市投资控股有限公司为本公司控股股东，持有本公司国有股74382万股（占本公司总股本73.52），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，住所为深圳市福田区深南大道4009号投资大厦，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。该公司2004年底净利润为4.14亿元，2005年4月底净资产112.43亿元。

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的为怡泰大厦部分商品房，标的金额为人民币11876万元。怡泰大厦由本公司和深业集团有限公司合作开发，该大厦位于深圳市罗湖区东门北路与文锦中路交叉口，地块编号H218-1，总用地面积9862平米，建筑面积103600平米，规划为A、B、C三座高层塔楼，其中C座为深圳市公路局所有，A、B座为本公司和深业集团共有，本公司实际分得可售建筑面积56942平米（商业面积11931平米，住宅面积45010平米），该项目1993年4月开工，2002年4月竣工。

四、关联交易合同的主要内容及定价政策

(一)合同主要内容

1、交易条款：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8822.1772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2812.05 m²，出售单价为人民币4800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。

2、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。

3、合同期限及结算方式：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。

3、生效条款：协议由双方法定代表人或授权代表签字盖章后，并经乙方股东大会批准后生效。

振华路设计大厦 602 室。

3 本表填报内容一律打印。

（二）定价政策

截止2005年4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11109.6万元，已计提存货跌价准备2952.7万元；怡泰大厦B座9层-11层共48套商品房面积2812.05 m²，帐面成本为2618.3万元，已计提存货跌价准备1520.9万元。

本关联交易定价是双方根据标的物年限、建筑成本等因素，参考市场价格协商确定的。

五、进行关联交易的目的及本次关联交易对上市公司的影响

- 1、交易目的：目的有二，一是公司正常的房产销售行为，减少存货盘活存量房产；二是用本次销售的应收款偿还所欠深圳市投资控股有限公司的债务。
- 2、对公司影响：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2000万元，另外负债和存货的减少也使公司的财务指标的以改善。

六、独立董事意见

本公司独立董事杨绍家、宗德纯、侯莉颖、李秋生对本次关联交易发表了独立意见，他们认为：本次关联交易遵循了公平、公正、自愿和诚信原则，表决程序符合《公司法》、深交所《上市规则》、《公司章程》及其他有关规定。本次关联交易是正常的经营行为，没有损害公司和全体股东的利益。

七、备查文件目录

- 1、董事会决议及会议记录
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见
- 3、房产销售协议

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
董 事 会
2005年5月31日



打印本页



填入收藏夹



关闭窗口

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Board of Directors

深深房：董事会决议公告

2005-05-31 06:43

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-12）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、会议通知情况

本公司董事会于2005年5月20日向全体董事、监事、高管人员发出了书面会议通知。

二、会议召开时间、地点、方式等

会议于2005年5月30日上午9时在深房广场48楼现场召开，符合有关法规及公司章程规定。

三、到会董事情况

应出席会议董事12人，实到9人，董事麻建华和李秋生委托董事邵志和表决，董事谢光亮委托董事许振汉表决。

四、议案表决情况

1、审议关联交易协议《房屋销售协议》

同意：10 票 反对：0 票 弃权：0 票

关联董事谢光亮和许振汉回避表决

2、审议《关于免去麻建华董事职务的议案》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

3、《关于免去周复申董事职务的议案》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

4、审议《股东大会议事规则》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

5、审议《董事会议事规则》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

6、审议《关于修改公司章程的议案》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

7、审议《关于召开股东大会的议案》

同意：12票 反对：0 票 弃权：0 票

五、独立董事独立意见

因本次董事会涉及审议关联交易，独立董事杨绍家、宗德纯、侯莉颖、李秋生发表了独立意见，内容请见同时公告的《关联交易公告》

六、审议事项内容和决议

上述议案的内容请见同时公告的《关联交易公告》和股东大会通知。

会议形成决议同意上述议案。

特此公告

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年5月31日

2005年7月20日 星期三
AUG 6 2005

Notice on the 13th Shareholders' General Meeting

深深房：第13届股东大会通知

2005-05-31 06:45

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-13）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 第13届股东大会通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、召开会议基本情况

- 1、会议时间：2005年6月30日上午9时整
- 2、会议地点：深圳市人民南路深房广场48楼会议室
- 3、召集人：董事会
- 4、召开方式：现场投票
- 5、出席对象 截止2005年6月24日（股权登记日）收市前在深圳证券结算公司登记持有本公司股票之股东，均有资格参加。具有出席资格而因故无法出席大会者，可书面委托他人出席，代为行使权利；公司董事、监事及高级管理人员。

二、会议审议事项

- 1、2004年度董事会工作报告；
- 2、2004年度监事会工作报告；
- 3、2004年度财务报告及利润分配方案；
- 1-3项议案的内容见2005年4月26日在《中国证券报》和《大公报》及巨潮网上公告的2004年度报告。
- 4、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则；（附后）
- 5、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会议事规则；（附后）
- 6、深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司监事会议事规则；（附后）
- 7、关于修改公司章程的议案；（附后）
- 8、关于免去周复申董事职务的议案：
本公司董事、财务总监周复申因工作变动原因已调离本公司，故提请股东大会免去其董事职务。

9、关于免去麻建华董事职务的议案；

鉴于本公司董事、总经理助理麻建华因涉嫌贪污及挪用公款被司法机关逮捕并起诉，且深圳市监察局于2005年4月26日下发了《关于给以麻建华行政开除处分的决定》，故提请股东大会免去麻建华董事职务。

10、本公司与深圳市投资控股有限公司签定的关联交易协议《房屋销售协议》

协议有关内容请见同时公告的《关联交易公告》

三、现场股东大会会议登记方法

1、登记方式：个人股东须持本人身份证、股东帐户登记（如委托，须同时持有代理人持身份证、授权委托书、委托人股东帐户）；法人股东凭单位介绍信、法人代表证明、授权委托书及出席人身份证。

2、登记时间：2005年6月27日上午9:00-11:30下午2:00-5:30

3、登记地点：深圳市人民南路深房广场47楼4702房

4、受托行使表决权人需登记和表决时提交文件的要求：

个人股东须同时持有本人及代理人持身份证、授权委托书、委托人股东帐户；法人股东凭单位介绍信、法人代表证明、授权委托书及出席人身份证。

四、其他事项

1、会议联系方式：电话：（0755）82293000-4718、4715

传真：（0755）821816514

2、会议费用：出席者食宿及交通费自理。

五、授权委托书

授 权 委 托 书

兹委托 先生（女士）代表本人出席深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司第十二届股东大会并对会议应表决事项行使表决权。

委托人姓名及身份证号码：

股东帐号：

持股数：

委托日期：

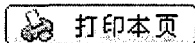
委托期限：

被委托人姓名及身份证号码：

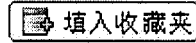
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

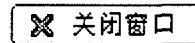
2005年5月31日



打印本页



填入收藏夹



关闭窗口



Copyright©2001 Shenzhen Securities Information Co.,
rights reserved.

版权所有：深圳证券信息有限公司



创业企业培训中心系列课程

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Board of Supervisors

深深房：监事会决议公告

2005-05-31 06:42

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-14）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
监事会决议公告

本公司监事会于2005年5月30日召开会议，应出席监事5人，实到5人。会议形成决议如下：

同意《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司监事会议事规则》，并提交股东大会审议。

特此公告

深圳经济特区房地产股份有限公司

监事会

2005年5月30日

打印本页

填入收藏夹

关闭窗口

Copyright©2001 Shenzhen Securities Information Co.,
rights reserved.

版权所有：深圳证券信息有限公司

2005年4月26日

(证券代码: 000029、200029 证券简称: 深深房 A、 深深房 B)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2005 年一季度报告

First Quarter Report 2005

§ 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。
- 1.2 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理陈金才保证季度报告中财务报告(未经审计)的真实、完整。
- 1.3 本季度财务报告未经审计。
- 1.4 董事谢光亮和麻建华未出席会议,委托其他董事表决。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

证券简称	深深房 A	深深房 B
证券代码	000029	200029
	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	0755-82294024	0755-82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

项 目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 年度期末增减(%)
总资产(万元)	248,519.64	251,889.27	-1.34
股东权益(不含少数股东权益)(万元)	99,079.67	100,206.93	-1.12
每股净资产(元)	0.979	0.991	-1.12
调整后的每股净资产(元)	0.917	0.928	-1.20

项 目	报告期	年初至报告期末	本报告期比上年 同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(万元)	3,625.24	3,625.24	260.75
每股收益(元)	-0.014	-0.014	22.22
净资产收益率(%)	-1.41	-1.41	13.50
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-1.40	-1.40	7.28
非经常性损益项目(万元)			
营业外收入	0.51		
营业外支出	14.40		
合 计	-13.89		

2.2.2 利润表附后

2.3 报告期末股东总数及前十名流通股东持股情况

单位：股

报告期末股东总数	104,407	
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	899,088	A股
马泽琪	895,900	A股
CHU KOON YUK	720,000	B股
LAI KONG SUNG 黎抗生	643,200	B股
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY LTD	600,000	B股
林清雄	594,407	B股
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	497,600	B股
杨耀初	477,000	B股
胡燕芬	400,000	B股
朱丽容	397,800	B股

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营总体状况简要分析

报告期内，公司所属行业和经营范围未发生变化，经营情况正常，公司实现主营业务收入 88,050,642 元，比去年同期下降了 38.05%，原因是一季度公司房产销售较少，利润总额-14,260,130 元，比去年同期减亏 3,989,664 元，原因是主营业务利润同比增加且期间费用同比减少。

3.1.1 报告期主营行业情况

☒ 适用 ☐ 不适用

分行业	收入(万元)	成本(万元)	毛利率(%)
房地产销售	2,176.46	1,052.15	51.66
房屋租赁	1,048.63	653.56	37.67
建筑施工	1,441.33	1,301.39	9.71
物业管理	1,503.45	1,376.83	8.42
旅游酒店饮食服务	415.24	282.36	32.00
商品销售	1,703.78	1,909.28	-12.06
其他	516.16	126.87	75.42
合计	8,805.05	6,702.44	23.88
其中：关联交易	0	0	0

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

☒ 适用 ☐ 不适用

项目	报告期	上年同期	金额单位：人民币万元
			增减比率（%）
主营业务利润	2,091.55	1,189.79	75.79
其他业务利润	-17.44	417.22	-104.18
期间费用	3,486.23	3,671.92	-5.06
投资收益	0	368.05	
营业外收支净额	-13.89	-128.13	89.16
利润总额	-1,426.01	-1,824.98	21.86
净利润	-1,400.06	-1,825.76	23.32

说明：

（1）主营业务利润比上年同期增加，主要是母公司销售了熙龙大厦附楼 C 使毛利率上升所致；

（2）期间费用比上年同期减少，主要是营业费用和管理费用的减少；

（3）利润总额和净利润同比减亏，主要是主营业务利润的同比增加、与期间费用及营业外支出的同比减少。与去年同期对比，本期合并范围减少深房百货、数码港公司、宝安公司和停车场公司四家单位，经营规模缩小。主营业务收入受影响减少 5,408 万，下降 38%。但是，集团的盈利能力增强不少，主营业务利润率本期 20.09%，比去年同期的 8.37% 增长了 11.72 个百分点。

3.1.4 主营业务及结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比的重大变动及原因的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期公司主营业务毛利率同比增长了 17.07%，主要是由于公司销售了熙龙大厦附楼，该房产帐面成本较低。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.4 经审计且被出具非标意见情况下董事会和监事会出具的相关说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.5 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变动的警示及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐ 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

2005 年 4 月 28 日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
利 润 表（未经审计）
2005年1-3月

金额单位：元

项 目	合并数		母公司数	
	05年1-3月	04年1-3月	05年1-3月	04年1-3月
一、主营业务收入	88,050,642.96	142,134,648.39	30,018,815.29	7,511,284.98
减：主营业务成本	67,024,560.99	127,573,496.93	15,012,460.46	2,875,774.91
主营业务税金及附加	3,336,796.47	2,663,297.59	1,524,523.46	471,142.01
二、主营业务利润	17,689,285.50	11,897,853.87	13,481,831.37	4,164,368.06
其他业务利润	-174,399.43	4,172,247.18		189.60
减：营业费用	3,249,722.00	4,868,671.18	1,594,971.18	206,436.37
管理费用	18,461,344.59	22,452,361.90	9,217,403.39	9,504,372.90
财务费用	9,925,066.95	9,398,137.77	9,569,351.87	8,911,385.16
三、营业利润	-14,121,247.47	-20,649,069.80	-6,899,895.07	-14,457,636.77
加：投资收益	0.00	3,680,547.80	-7,057,235.76	-2,511,912.79
补贴收入	0.00	0.00	-	
营业外收入	5,097.25	75,946.65	0.03	22,571.56
减：营业外支出	143,980.27	1,357,219.56	43,430.00	1,310,600.57
四、利润总额	-14,260,130.49	-18,249,794.91	-14,000,560.80	-18,257,578.57
减：所得税	50,577.26	108,371.07	-	-
少数所有者股东损益	-310,146.95	-100,587.41	-	-
五、净利润	-14,000,560.80	-18,257,578.57	-14,000,560.80	-18,257,578.57
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-916,588,313.01	-1,046,040,335.68	-914,981,003.92
其他转入				
六、可供分配利润	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49
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、可供股东分配的利润	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49
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	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49

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：

附录:深房集团财务会计报告

(一) 公司 2005 年第一季度财务会计报告未经审计。

(二) 会计报表

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

资 产 负 债 表 (未经审计)

2005年3月31日

金额单位: 元

项 目	合并数		母公司数	
	年初数	期末数	年初数	期末数
货币资金	197,620,770.19	202,768,282.46	103,650,574.14	115,802,425.43
短期投资	1,704,214.79	1,704,214.79	403,211.25	403,211.25
应收账款	36,681,455.21	35,131,023.84	25,509,511.79	25,513,021.64
其他应收款	191,302,872.31	120,211,551.52	770,669,115.37	715,174,128.62
预付账款	993,894.75	34,304,200.69		
存货	1,477,487,210.44	1,488,980,832.93	1,121,246,006.80	1,130,688,653.84
待摊费用	7,862,217.66	8,944,055.81	7,663,148.84	8,791,429.75
流动资产合计	1,913,652,635.35	1,892,044,162.04	2,029,141,568.19	1,996,372,870.53
长期股权投资	233,043,490.35	233,043,490.35	246,599,056.40	239,541,820.64
长期债权投资	49,505,363.86	49,505,363.86	-	
长期投资合计	282,548,854.21	282,548,854.21	246,599,056.40	239,541,820.64
固定资产原价	380,467,462.18	361,120,060.26	116,497,074.45	97,077,707.28
减: 累计折旧	156,991,765.99	149,793,656.61	42,630,338.36	32,493,176.11
固定资产净值	223,475,696.19	211,326,403.65	73,866,736.09	64,584,531.17
减: 固定资产减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	222,075,205.19	209,925,912.65	72,466,245.09	63,184,040.17
在建工程	38,950,783.15	38,950,783.15	38,950,783.15	38,950,783.15
固定资产合计	261,025,988.34	248,876,695.80	111,417,028.24	102,134,823.32
无形资产	64,340,747.18	64,273,388.18	-	-
减: 无形资产减值准备	4,170,147.33	4,170,147.33		
无形资产净额	60,170,599.85	60,103,240.85		
长期待摊费用	1,594,671.11	1,623,436.15	905,175.22	905,175.22
无形资产及其他资产合计	61,765,270.96	61,726,677.00	905,175.22	905,175.22
递延税款借项	-	-		
资 产 总 计	2,518,992,748.86	2,485,196,389.05	2,388,062,828.05	2,338,954,689.71

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
资 产 负 债 表（续）（未经审计）
2005年3月31日

金额单位：元

项 目	合并数		母公司数	
	年初数	期末数	年初数	期末数
短期借款	503,988,350.00	491,548,350.00	443,148,350.00	429,148,350.00
应付票据			-	-
应付账款	73,175,786.19	69,612,522.31	45,160,161.14	19,708,370.99
预收账款	171,226,371.83	206,650,571.35	151,749,790.26	174,058,483.89
应付工资	6,735,344.48	6,711,805.41	2,276,367.00	2,296,321.00
应付福利费	7,668,795.49	7,418,199.16	6,401,955.83	6,238,104.95
未付利润（股利）	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00
未交税金	2,538,549.67	264,022.69	4,853,957.94	3,060,154.17
其他未交款	112,051.22	94,652.54	8,145.64	6,069.54
其他应付款	377,733,868.23	347,513,759.76	362,560,243.89	348,396,536.61
预提费用	41,422,216.70	39,149,765.38	36,926,020.31	35,065,023.32
一年内到期的长期负债	22,000,000.00	-		
流动负债合计	1,345,365,333.81	1,307,727,648.60	1,191,848,992.01	1,156,741,414.47
长期借款	167,000,000.00	182,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
长期应付款	19,240,058.47	19,664,276.00	-	-
长期负债合计	186,240,058.47	201,664,276.00	160,000,000.00	160,000,000.00
负 债 合 计	1,531,605,392.28	1,509,391,924.60	1,351,848,992.01	1,316,741,414.47
*少数股东权益	-14,682,040.42	-14,992,187.37		
股本	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	118,910,686.94	113,936,295.79	113,936,295.79
其中：法定公益金	115,594,455.18	115,594,455.18	113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,067,814,725.11	-1,046,040,335.68	-1,060,040,896.48
外币报表折算差额	-31,345,001.56	-28,617,185.94	-	-
本企业所有者权益合计	1,002,069,397.00	990,796,651.82	1,036,213,836.04	1,022,213,275.24
所有者权益合计	987,387,356.58	975,804,464.45	1,036,213,836.04	1,022,213,275.24
负债和所有者权益总计	2,518,992,748.86	2,485,196,389.05	2,388,062,828.05	2,338,954,689.71

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
利 润 表（未经审计）
2005年1-3月

金额单位：元

项 目	合并数		母公司数	
	05年1-3月	04年1-3月	05年1-3月	04年1-3月
一、主营业务收入	88,050,642.96	142,134,648.39	30,018,815.29	7,511,284.98
减：主营业务成本	67,024,560.99	127,573,496.93	15,012,460.46	2,875,774.91
主营业务税金及附加	3,336,796.47	2,663,297.59	1,524,523.46	471,142.01
二、主营业务利润	17,689,285.50	11,897,853.87	13,481,831.37	4,164,368.06
其他业务利润	-174,399.43	4,172,247.18		189.60
减：营业费用	3,249,722.00	4,868,671.18	1,594,971.18	206,436.37
管理费用	18,461,344.59	22,452,361.90	9,217,403.39	9,504,372.90
财务费用	9,925,066.95	9,398,137.77	9,569,351.87	8,911,385.16
三、营业利润	-14,121,247.47	-20,649,069.80	-6,899,895.07	-14,457,636.77
加：投资收益	0.00	3,680,547.80	-7,057,235.76	-2,511,912.79
补贴收入	0.00	0.00	-	
营业外收入	5,097.25	75,946.65	0.03	22,571.56
减：营业外支出	143,980.27	1,357,219.56	43,430.00	1,310,600.57
四、利润总额	-14,260,130.49	-18,249,794.91	-14,000,560.80	-18,257,578.57
减：所得税	50,577.26	108,371.07	-	-
少数所有者股东损益	-310,146.95	-100,587.41	-	-
五、净利润	-14,000,560.80	-18,257,578.57	-14,000,560.80	-18,257,578.57
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-916,588,313.01	-1,046,040,335.68	-914,981,003.92
其他转入				
六、可供分配利润	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49
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、可供股东分配的利润	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49
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	-1,067,814,725.11	-934,845,891.58	-1,060,040,896.48	-933,238,582.49

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（未经审计）

2005年1-3月

金额单位：元

项 目	合并数	母公司数
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	132,363,736.50	53,799,293.79
其中：收到的租金	9,821,824.95	8,321,967.29
收到的税费返还	2,565,933.39	218,395.00
收到的其他与经营活动有关的现金	118,446,709.92	91,505,136.25
现金流入小计	253,376,379.81	145,522,825.04
购买商品、接受劳务支付的现金	102,097,075.10	42,173,004.91
支付给职工以及为职工支付的现金	14,198,407.48	4,386,700.52
支付的各项税费	13,008,288.40	5,737,959.37
支付的其他与经营活动有关的现金	87,820,170.98	56,246,983.96
现金流出小计	217,123,941.96	108,544,648.76
经营活动产生的现金流量净额	36,252,437.85	36,978,176.28
二、投资活动产生的现金流量：		-
收回投资所收到的现金	0.00	-
取得投资收益所收到的现金	0.00	-
其中：分得股利或利润所收到的现金	0.00	-
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	1,487.01	-
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	-
现金流入小计	1,487.01	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	91,070.00	18,970.00
投资所支付的现金	0.00	-
其中：委托理财所支付的现金	0.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	-
现金流出小计	91,070.00	18,970.00
	25	
投资活动产生的现金流量净额	-89,582.99	-18,970.00
三、筹资活动产生的现金流量：		-
吸收投资所收到的现金	0.00	-
借款所收到的现金	184,892,301.08	153,911,800.00
其中：向银行借款收到的现金	157,911,800.00	153,911,800.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	124,086.23	-
现金流入小计	185,016,387.31	153,911,800.00
偿还债务所支付的现金	204,971,800.00	167,911,800.00
偿付利息所支付的现金	9,472,792.29	9,141,913.25
分配股利或利润所支付的现金	0.00	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	527,349.82	-
现金流出小计	214,971,942.11	177,053,713.25
筹资活动产生的现金流量净额	-29,955,554.80	-23,141,913.25
四、汇率变动对现金的影响	-1,059,787.79	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,147,512.27	13,817,293.03

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表（未经审计）

2005年1-3月

金额单位：元

项 目	合并数	母公司数
补充资料：		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-14,000,560.80	-14,000,560.80
加：少数股东损益	-310,146.95	-
加：计提的资产减值准备	0.00	-
固定资产折旧	3,645,295.76	874,152.48
无形资产摊销	7,959.00	-
长期待摊费用摊销	-28,765.04	-
待摊费用减少（减：增加）	-1,104,971.71	-1,128,280.91
预提费用增加（减：减少）	-2,272,451.32	-1,886,749.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	200.00	-
固定资产报废损失	0.00	-
财务费用	10,097,966.28	9,682,936.19
投资损失（减：收益）	0.00	7,057,235.76
递延税款贷项（减：借项）	0.00	-
存货的减少（减：增加）	-12,311,315.93	-9,442,647.04
经营性应收项目的减少（减：增加）	52,352,107.67	55,494,986.75
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,188,135.74	-9,672,896.64
其他	-1,011,014.85	-
经营活动产生的现金流量净额	36,252,437.85	36,978,176.28
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		-
债务转为资本	0.00	-
一年内到期的可转换公司债券	0.00	-
融资租入固定资产	0.00	-
其他	0.00	-
3、现金及现金等价物净增加情况：		-
现金的期末余额	202,768,282.46	115,061,624.32
减：现金的期初余额	197,620,770.19	101,252,393.03
加：现金等价物的期末余额	1,704,214.79	8,061.74
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	5,147,512.27	13,817,293.03

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：

（三）财务报表附注：

- 1、与前一定期报告相比，会计政策、会计估计无重大变化。
- 2、本季度财务报告采用的会计政策（主要指对不均匀发生费用的确认、计量等）与上年度财务报告无重大差异。

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Board of Directors

深深房：董事会决议公告

2005-04-26 06:56

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-09）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、会议通知情况

本公司董事会于2005年4月15日向全体董事、监事、高管人员发出了书面会议通知。

二、会议召开时间、地点、方式等

会议于2005年4月22日在深房广场48楼现场召开，符合有关法规及公司章程规定。

三、到会董事情况

应出席会议董事12人，实到10人，董事谢光亮委托董事许振汉表决，董事麻建华委托董事邵志和表决。

四、审议事项和表决情况

1、审议《2004年年度报告及摘要》，全票通过；

2、审议《2004年年度利润分配方案》，全票通过；

公司2004年度利润不分配

3、审议《关于重大会计差错更正事项的意见》，全票通过；

4、审议《2005年一季度报告》：全票通过。

五、独立董事独立意见

因本次董事会独立董事审议了公司对外担保及关联方资金占用情况，形成专项说明和独立意见如下：

我们审阅了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2004年度报告、财务报告中关于公司对外担保、关联交易方资金占用的情况及其他相关材料，现对对外担保、关联交易方资金占用情况说明如下：

1、公司当期无对外担保。截止2004年底，公司存在一笔对合营公司的担保，担保金额200万，该担保发生于1996年，截止2005年4月份，该担保已完全履行完毕。此外公司尚有未结清的对业主楼宇按揭担保余额12904.15万元尚未履行完毕，该类担保大多发生在以前较早年度且为经营所需要，该类担保承担连带清偿责任可能性较小。

2、公司没有大股东占用上市公司资金情况，公司目前存在一些应收关联方款项绝大部分为以前较早年度对下属公司投资借款所形成的。

因此，我们认为：公司能较好执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》

特此公告。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年4月26日



打印本页



填入收藏夹



关闭窗口

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Board of Supervisors

深深房：监事会决议公告

2005-04-26 06:53

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司监事会决议公告

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司第四届监事会于2005年4月22日在深房集团48楼会议室召开会议，应到监事5人，实到5人，符合《公司法》及《公司章程》有关规定，会议经审议决议如下：

- 一、同意《2004年度报告及摘要》；
- 二、同意《2004年度财务报告及利润分配方案》；
- 三、同意《2005年一季度报告》

特此决议

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

监 事 会

2005年4月26日



打印本页



填入收藏夹



关闭窗口

2005年4月26日

Summary of 2004 Annual Report

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

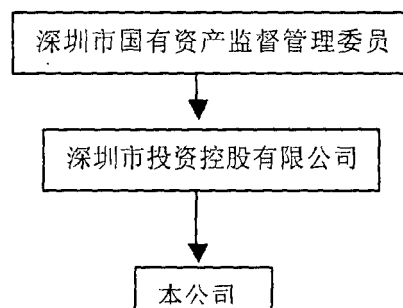
✓ 适用 □ 不适用

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	

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2004年度报告摘要

				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,减少营业务入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;酒店饮食服务收入增加,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①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。②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①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。②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:

①货币资金19,762万元,比年初减少6,519万元,减幅24.8%。

②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。

③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。

④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。

⑤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:

①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。

②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:

①-减少银行贷款1,902万元;

②-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。

③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，在该项目土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金计人民币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，本公司已收讫上述股权转让款，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

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		

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 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。

2005年4月26日

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B

(公告编号：临2005-10)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

董事会关于重大会计差错事项的公告 *Announcement of Board of Directors on Significant Accounting Mistakes*

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、重大会计差错更正事项说明

(1) 本公司下属合并子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司于1997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，因此该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。

(2) 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，因此该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。

二、更正原因及影响

深圳南方民和会计师事务在对上述两公司2004年财务报表审计过程中发现了该重大会计差错，并提请公司予以更正。广州黄埔新邨房地产开发有限公司和深圳市深房保税贸易有限公司对采用追溯法调整会计报表期初数，调整对本公司合并报表所产生的影响如下：

	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	5,081,901.30	5,081,901.30

对合并年初留存收益的影响	5,081,901.30	12,077,543.64
--------------	--------------	---------------

三、董事、监事和独立董事意见

我们认为，上述会计差错更正是有必要的，其会计处理符合《企业会计准则》的有关规定。

四、深圳南方民和会计师事务所对以上会计差错事项出具了专项说明，内容如下：

本所接受委托，对深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“该公司”）2004年度的会计报表进行了审计，在审计中，本所发现下述会计差错更正。其具体内容说明如下：

（1）该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于1997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，因此该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。其对该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

（3）该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，因此该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。其对该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)	--

我们认为，该公司的上述会计差错更正的会计处理符合《企业会计准则——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》。

四、更正后财务报表请见本公司 2004 年年度报告。

特此公告。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005 年 4 月 26 日



2005年7月20日 星期三

Announcement on Amendment to Achievement Prediction

深深房：业绩预告修正公告

2005-04-07 06:52

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B
(公告编号：临2005-08)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 业绩预告修正公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、预计的本期业绩情况

1. 业绩预告期间：2004年1月1日至2004年12月31日
2. 业绩预告情况：现经会计师事务所初步审计，亏损金额大约在1.4亿元左右。
3. 业绩预告修正经深圳南方民和会计师事务所注册会计师预审计，公司与注册会计师在业绩预告方面不存在分歧。

二、上年同期业绩

1. 净利润：1135万元
2. 每股收益：0.01元

三、其他说明

本公司在2004年3季度报告中对2004年业绩进行了预亏提示。

特此公告。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

董 事 会

2005年4月6日

打印本页

填入收藏夹

关闭窗口



Copyright©2001 Shenzhen Securities Information Co.,
rights reserved.

版权所有：深圳证券信息有限公司

2005年7月20日 星期三

Announcement on Clarification

深深房：澄清公告

2005-04-07 06:50

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B （公告编号：临2005-07）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 澄清公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、传闻简述

2005年4月6日《中国证券报》、《证券时报》等媒体刊登了2005年4月5日下午召开的深圳市国资国企工作会议的有关内容，报道中都提到该会议明确了今年将转让包括本公司在内的7户企业的全部国有股权。

二、澄清声明

1. 针对上述事件，本公司向大股东深圳市投资控股公司进行了电话问询，经问询证实，本公司大股东目前尚未与任何企业就股权转让事宜进行接洽，也未签署过相关的意向书或协议。

2. 本公司将于2005年4月26日披露2004年年度报告，公司并未向除为公司审计的会计师事务所以外的第三方提供2004年经审计业绩信息资料，此外本公司已于2004年3季度报告中刊登了2004年业绩预亏提示，有关业绩变动情况请阅读今天的业绩预告修正公告。

3. 《中国证券报》和《大公报》为公司选定的信息披露报刊，公司所有信息均以在上述指定报刊刊登的信息为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年4月6日

 打印本页

 填入收藏夹

 关闭窗口

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Shareholders' General Meeting

深深房：股东大会决议公告

2005-02-02 06:47

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-06）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 股东大会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、会议召开时间、地点、方式等说明

本公司2005年第一次临时股东大会于2005年2月1日上午9:00在深房广场48楼会议厅现场召开。会议由董事会召集，董事长邵志和主持了本次会议，股东代表、律师、本公司董事、监事、高级管理人员出席了本次会议。符合有关法规和《公司章程》的规定，经广东信达律师事务所律师鉴证，本次股东大会的召开程序合法有效。

二、出席会议股东情况

本次股东大会到会授权股东2人，所持股份74412.9万股，占公司总股本的73.56%。其中A股74382万股，占公司总股本的73.52%，B股30.9万股，占公司总股本的0.03%，A股股东为国有股东，B股股东为流通股股东。

三、提案表决方式

本次大会提案表决由律师监督，采用表决票形式现场投票表决。

四、提案表决结果

（一）《关于增补独立董事的议案》

经选举，李秋生当选为本公司独立董事。

李秋生得票情况：74412.9万票（其中A股股东74382万票，B股股东30.9万票），占出席会议股东所持表决票数的100%。

（二）《关于更换董事的议案》

1、经选举，谢光亮当选为本公司董事。

谢光亮得票情况：74412.9万票（其中A股股东74382万票，B股股东30.9万票），占出席会议股东所持表决票数的100%。

2、经表决，同意免去姚瑞生董事职务。表决情况如下：

A股股东（国有股股东）：同意票：74382万股，反对票：0股，弃权票：0股。

B股股东（流通股股东）：同意票：30.9万股，反对票：0股，弃权票：0股。

同意票数占出席会议股东所持股份的100%。

五、法律意见书结论性意见

广东信达律师事务所律师杨洁、宋皓为本次股东大会作了验证并出具了法律意见书。他们认为：深深房集团本次股东大会的召集及召开程序符合《公司法》、《规范意见》及《公司章程》等规定，出席会议人员资格合法有效，本次股东大会的表决程序合法，会议形成的《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司临时股东大会决议》有效。

特此公告

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年2月2日

2005年7月20日 星期三

Announcement of Board of Directors

深深房：董事会公告

2005-01-01 06:59

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B （公告编号：临2005-01）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司董事会2004年12月29日收到独立董事郑天伦递交的书面辞职报告。报告称由于自己经常出国考察、探视，没有足够时间履行独立董事职责，故辞去独立董事职务。

郑天伦董事辞职将导致本公司董事会中独立董事比例低于三分之一，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定，郑天伦先生的辞职报告在下任独立董事填补其缺额后生效。

特此公告。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年1月1日

 打印本页

 填入收藏夹

 关闭窗口

2005年7月20日 星期三

Announcement on Resolutions by Board of Directors

深深房：董事会决议公告

2005-01-01 06:52

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-02）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、会议通知情况

本公司董事会于2004年12月24日向全体董事、监事、高管人员发出了书面会议通知。

二、会议召开时间、地点、方式等

会议于2004年12月31日在深房广场48楼现场召开，符合有关法规及公司章程规定。

三、到会董事情况

应出席会议董事12人，实到10人，董事郑天伦因递交了辞职书而未参加本次董事会，董事麻建华委托董事邵志和表决。

四、议案表决情况

1、《关于增补独立董事的议案》

同意：11票 反对：0票 弃权：0票

2、《关于更换董事的议案》

同意：11票 反对：0票 弃权：0票

3、《关于召开2005年第一次临时股东大会的议案》

同意：11票 反对：0票 弃权：0票

五、独立董事独立意见

因本次董事会涉及提名董事，需独立董事单独发表意见。独立董事杨绍家、宗德纯、侯莉颖认为：本次董事会提名的董事候选人程序合规，被提名人谢光亮和李秋生符合任职资格要求，同意董事会提名和提交股东大会审议。

六、审议事项内容和决议

1、《关于增补独立董事的议案》

由于本公司独立董事郑天伦先生于2004年12月28日向董事会提交了书面辞职报告，为使独立董事人数不低于法定比例及构成要求，董事会需增补一名会计专业的独立董事。经董事推荐和考察，现提名李秋生先生同志为独立董事候选人，李秋生同志的独立董事资格在提交深交所审核无异议后，再提交2005年临时股东大会选举。

李秋生简历：

李秋生，男，汉族，中共党员，1963年7月生，籍贯湖南，大专学历，注册会计师，注册税务师。曾任：湖南省衡山县审计局局长、深圳特区审计师事务所审计员、深圳市民正会计师事务所副所长，现任深圳中衡会计师事务所副所长。

会议形成决议同意以上议案。

2、《关于更换董事的议案》

由于本公司控股股东推选董事姚瑞生已办理退休，经深圳市投资控股有限公司推荐，提名谢光亮为深房集团董事，姚瑞生不再担任深房集团董事职务。现根据董事更换程序，提名谢光亮为董事候选人，提交股东大会选举，同时，提请股东大会免去姚瑞生董事职务。

谢光亮简历：

谢光亮，男，汉族，中共党员，1958年8月生，籍贯江苏丰县，大专学历，工程师。曾任：深圳市机电设备安装公司经理助理、副经理；深圳市建安集团股份有限公司党委

书记、董事长：深圳市建设投资控股公司副总裁。现任深圳市投资控股有限公司副总经理。

会议形成决议同意以上议案。

3、《关于召开2005年第一次临时股东大会的议案》

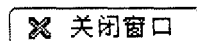
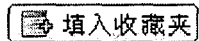
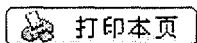
有关内容见股东大会通知

会议形成决议同意以上议案。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年1月1日



Copyright©2001 Shenzhen Securities Information Co.,
rights reserved.

版权所有：深圳证券信息有限公司



----- 2005年7月20日 星期三 -----

Notice on Shareholders' General Meeting

深深房：股东大会通知

2005-01-01 06:54

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-03）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 股东大会通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

经董事会研究决定，同意定于2005年2月1日召开临时股东大会，现将有关事项通知如下：

一、会议时间和地点

会议时间：2005年2月1日上午9时整

会议地点：深圳市人民南路深房广场48楼会议室

二、会议审议事项

（一）《关于增补独立董事的议案》

（二）《关于更换董事的议案》

该议案需逐项表决

以上议案的内容请见董事会决议公告

二、出席会议对象

1、截止2005年1月21日（股权登记日）收市前在深圳证券结算公司登记持有本公司股票之股东，均有资格参加。具有出席资格而因故无法出席大会者，可书面委托他人出席，代为行使权利。

2、公司董事、监事及高级管理人员。

三、出席会议登记办法

股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证，委托代表持本人身份证、委托书及授权人股权凭证出席本次会议。

四、注意事项：

1、会期半天，出席者食宿及交通费自理。

2、有关本次股东大会其他事宜，请垂询本公司董事会秘书处。

电话：（0755）82293000-4718、4715

传真：（0755）82294024

授 权 委 托 书

兹委托 先生（女士）代表本人出席深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司第十二届股东大会并对会议应表决事项行使表决权。

委托人姓名及身份证号码：

股东帐号：

持股数：

委托日期：

被委托人姓名及身份证号码：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2005年1月1日

2005年7月20日 星期三

深深房：独立董事提名人声明

2005-01-01 06:57

Declaration by Nominated Independent Director

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-05）

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
独立董事提名人声明

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会现就提名李秋生为本公司董事会独立董事候选人发表公开声明，被提名人与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司之间不存在任何影响被提名人独立性的关系，具体声明如下：

本次提名是在充分了解被提名人职业、学历、职称、详细的工作经历、全部兼职等情况后作出的（被提名人详细履历表见附件），被提名人已书面同意出任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会独立董事候选人（附：独立董事候选人声明书），提名人认为被提名人：

- 一、根据法律、行政法规及其他有关规定，具备担任上市公司董事的资格；
- 二、符合深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司章程规定的任职条件；
- 三、具备中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性：
 - 1、被提名人及其直系亲属、主要社会关系均不在深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司及其附属企业任职；
 - 2、被提名人及其直系亲属不是直接或间接持有该上市公司已发行股份1%的股东，也不是该上市公司前十名股东
 - 3、被提名人及其直系亲属不在直接或间接持有该上市公司已发行股份5%以上的股东单位任职，也不在该上市公司前五名股东单位任职；
 - 4、被提名人在最近一年内不具有上述三项所列情形；
 - 5、被提名人不是为该上市公司及其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务的人员。
- 四、包括深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司在内，被提名人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本提名人保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假记载或误导成分，本提名人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。

提名人：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2004年12月31日

打印本页

填入收藏夹

关闭窗口

2005年7月20日 星期三

Declaration by Nominated Independent Director

深深房：独立董事候选人声明

2005-01-01 06:56

证券代码：000029、200029 证券简称：深深房A、深深房B（公告编号：临2005-04）
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司独立董事候选人声明

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

声明人李秋生，作为深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会独立董事候选人，现公开声明本人与深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司之间在本人担任该公司独立董事期间保证不存在任何影响本人独立性的关系，具体声明如下：

- 一、本人及本人直系亲属、主要社会关系不在该公司或其附属企业任职；
- 二、本人及本人直系亲属没有直接或间接持有该公司已发行股份的1%或1%以上；
- 三、本人及本人直系亲属不是该公司前十名股东；
- 四、本人及本人直系亲属不在直接或间接持有该公司已发行股份5%或5%以上的股东单位任职；
- 五、本人及本人直系亲属不在该公司前五名股东单位任职；
- 六、本人在最近一年内不具有前五项所列举情形；
- 七、本人没有为该公司或其附属企业提供财务、法律、管理咨询、技术咨询等服务；
- 八、本人没有从该上市公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益；
- 九、本人符合该公司章程规定的任职条件。

另外，包括深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司在内，本人兼任独立董事的上市公司数量不超过5家。

本人完全清楚独立董事的职责，保证上述声明真实、完整和准确，不存在任何虚假记载或误导性陈述，本人完全明白作出虚假声明可能导致的后果。中国证监会可依据本声明确认本人的任职资格和独立性。本人在担任该公司独立董事期间，将遵守中国证监会发布的规章、规定、通知的要求，确保有足够的时间和精力履行职责，作出独立判断，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

声明人：李秋生

2004年12月31日

 打印本页

 填入收藏夹

 关闭窗口