

第一节 重要提示及目录

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事许振汉因公务未能出席董事会，委托董事长邵志和表决；董事谢光亮因个人原因未出席董事会，未授权其他人表决。

本公司董事长邵志和、主管会计工作负责人罗坤权、会计机构负责人陈金才保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第二节	公司基本情况简介	02
第三节	会计数据和业务数据摘要	02
第四节	股本变动及股东情况	05
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	07
第六节	公司治理结构	10
第七节	股东大会情况简介	11
第八节	董事会报告	11
第九节	监事会报告	19
第十节	重要事项	19
第十一节	财务报告	20
第十二节	备查文件目录	20

第二节 公司基本情况简介

- (一) 公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
公司法定英文名称：SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.
中文缩写：深房集团
英文缩写：SPG
- (二) 公司法定代表人：邵志和
- (三) 公司董事会秘书：陈继 证券事务代表：涂志刚
联系地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话：(0755)82293000-4718、4715
传真：(0755)82294024
电子信箱：spg@163.net
- (四) 公司注册地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼
公司办公地址：深圳市人民南路深房广场 45—48 楼
邮政编码：518001
电子信箱：spg@163.net
- (五) 公司选定的信息披露报纸
境内：《中国证券报》
境外：《大公报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址：
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：深圳市人民南路深房广场 47 楼
- (六) 股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称及股票代码：G 深深房（代码 000029）
深深房 B（代码 200029）
- (七) 其他有关资料
公司首次注册登记日期：1980 年 1 月 8 日
登记地点：深圳市工商行政管理局
营业执照注册号：4403011002426
税务登记号码：440301192179585
公司聘请的会计师事务所名称及办公地址：
深圳南方民和会计师事务所
地址：深圳市深南中路 2007 号电子大厦 8 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

单位:元

- (一) 公司本年度实现的利润总额：11,006,158.35
净利润：12,100,200.79
扣除非经常性损益后的净利润：-40,482,937.48
主营业务利润：84,995,947.27
其他业务利润：664,478.90

营业利润：	-33,205,891.85
投资收益：	46,536,393.47
补贴收入：	0.00
营业外收支净额：	-2,324,343.27
经营活动增加的现金流量净额：	266,270,984.93
现金及现金等价物净增加额：	106,328,933.05

非经营性损益扣除项目包括处置股权债权损益 46,507,481.54 元、营业外收入 573,931.83 元、营业外支出 2,898,275.10 元、存货跌价准备转回 8,400,000.00 元，合计 52,583,138.27 元。由于本公司需弥补以前年度亏损，本年度无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

A、B 股差异：

因使用国际会计准则对净利润和净资产产生的影响及所作出的调整：

	净利润（千元）	净资产（千元）
按国际会计准则	62,442	975,671
转回投资物业的折旧及摊销费用	(26,993)	121,509
短期投资市价的调整	(363)	(1,718)
上年费用确认的时间性差异		(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)	2,902
债务重组收益确认差异	(21,587)	
其他	(2)--	--
按<企业会计制度>	12,100	1,056,972

（二）本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

	2005 年	2004 年	2003 年 (调整后)	2003 年 (调整前)
主营业务收入（万元）	85,214.12	57,054.17	96,238.35	96,238.36
净利润（万元）	1,210.02	-14,230.78	435.61	1,135.17
总资产（万元）	228,030.67	251,899.27	275,888.89	274,681.14
股东权益（不含少数股东权益、单位万元）	105,697.21	100,206.94	114,446.40	113,938.21
每股收益--摊薄（元）	0.0120	-0.1407	0.0043	0.0112
每股收益--加权（元）	0.0120	-0.1407	0.0043	0.0112
每股收益--扣除非经常损益（元）	-0.0400	-0.1271	0.01459	0.0215
每股净资产（元）	1.0448	0.9905	1.1313	1.1263
调整后的每股净资产（元）	0.9840	0.9304	1.0388	1.0861
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.2632	0.0078	0.1862	0.1862
净资产收益率--摊薄(%)	1.14	-14.20	0.38	1.00
净资产收益率--加权(%)	1.20	-13.26	0.38	1.00
扣除非经常性损益后净资产收益率--加权(%)	-4.02	-11.98	1.91	1.91

(三) 报告期内股东权益变动情况及变化原因

项目	股本 (万股)	资本公积 (万元)	盈余公积 (万元)	其中：公益 金 (万元)	未分配利润 (万元)	外币报表 折算差额 (万元)	股东权益 合计 (万元)
期初数	101,166	95,665.79	11,891.07	11,559.44	-105,381.42	-3,134.50	100,206.94
本期增加	0	2,158.70	0	0	1,210.020	2121.55	5,490.27
本期减少	0	0	0	0			
期末数	101,166	97,824.49	11,891.07	11,559.44	-104,171.40	-1012.95	105,697.21
变动原因					年度盈利		

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表

（一）报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变动。

（二）2006 年 2 月 15 日，公司实施股权分置改革方案，公司股权结构调整为：

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量（万股）	比例（%）	发行新股	送股（万股）	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	74,382	73.52		-7,095.58			-7,095.58	67286.42	66.51
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	14,784	14.61		7,095.58			7,095.58	21,879.58	21.63
1、人民币普通股	12,000	11.86						12,000	11.86
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	101,166	100						101,166	100

二、股票发行与上市情况

1、到报告期末为止的前三年，本公司未发行过股票及衍生证券。

2、2006 年 1 月 23 日，公司召开股权分置改革相关股东会议，审议通过股权分置改革方案，即以公司现有流通 A 股股本 14,784 万股为基数，流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股获付 4.8 股对价股份。本次股改方案实施前，公司非流通股股份为 74382 万股，占总股本的 73.52%；流通股份为 26784 万股，占总股本的 26.47%。本

次股改方案实施后，公司总股本不变，所有股份均为流通股，其中：有限售条件的流通股股份为 67286.42 万股，占总股本的 66.51%，无限售条件的流通股份为 33879.58 万股，占总股本的 33.49%。

3、公司内部职工股已于 1994 年 8 月 26 日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。

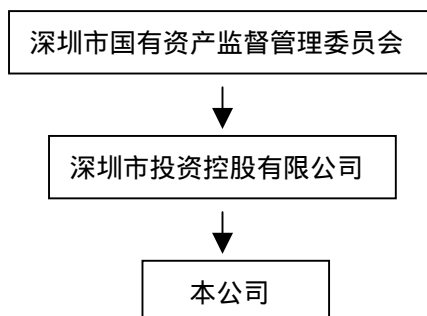
三、股东情况

1、股东数量和持股情况：

股东总数		99785			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有股东	73.52%	743,820,000	743,820,000	
中国建设银行-博时裕富证券投资基金	其他	0.09%	859,918		
CHU KOON YUK	外资股东	0.07%	720,000		
ORE BURNS(AUSTRALIA)	外资股东	0.06%	600,000		
胡燕芬	外资股东	0.06%	600,000		
LAI KONG SUNG 黎抗生	外资股东	0.06%	558,100		
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	外资股东	0.05%	480,800		
杨耀初	外资股东	0.05%	477,000		
朱丽容	外资股东	0.04%	397,800		
马泽琪	外资股东	0.04%	392,000		
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
中国建设银行-博时裕富证券投资基金		859,918		人民币普通股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
ORE BURNS(AUSTRALIA) PTY.LIMITED		600,000		境内上市外资股	
胡燕芬		600,000		境内上市外资股	
LAI KONG SUNG 黎抗生		558,100		境内上市外资股	
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD		480,800		境内上市外资股	
杨耀初		477,000		境内上市外资股	
朱丽容		397,800		境内上市外资股	
马泽琪		392,000		境内上市外资股	
邵子钦		376,630		境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知			

2、公司控股股东情况：2004 年 10 月 13 日，本公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变更为深圳市投资控股有限公司（股权过户于 2006 年 2 月 14 日办理完毕），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。

公司与实际控制人之间产权和控制关系方框图：



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员基本情况：

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	55	2002年12月28日 至今	5,000	5,000	
庄创辉	监事会主席	男	51	2003年1月28日 至今	0	0	
许振汉	董事	男	52	2003年1月28日 至今	0	0	
彭乃店	董事	男	57	1996年9月28日 至今	0	0	
谢光亮	董事	男	47	2005年2月2日 至今	0	0	
李秋生	独立董事	男	42	2005年2月2日 至今	0	0	
宗德纯	独立董事	男	64	2004年6月28日 至今	0	0	
侯莉颖	独立董事	女	51	2004年6月28日 至今	0	0	
吴志勇	监事	男	34	2003年1月28日 至今	0	0	
林慧媚	监事	女	50	2004年6月28日 至今	0	0	
熊兴农	监事	男	49	2004年6月28日 至今	0	0	
邓康诚	监事	男	39	2004年6月28日 至今	0	0	
罗坤权	副总经理	男	50	2003年1月28日 至今	0	0	
沈跃生	副总经理	男	46	2003年1月28日 至今	0	0	
罗自超	副总经理	男	45	2003年8月12日 至今	0	0	
陈继	董事会秘书	男	33	2003年1月28日 至今	0	0	
陈武华	董事	男	53	2003年1月28日 至2006.3	0	0	
梁松	董事	男	42	2003年1月28日 至2006.3	0	0	
杨绍家	独立董事	男	73	2002年6月28日 至2006.3	0	0	

注：董事谢光亮、许振汉、监事邓康诚在股东单位任职，职务及任职期间见后。

二、现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

1、邵志和：1981.8—1983.9 基建工程兵 302 团四营十三连连长；1983.9—1995.10 深圳市市政工程公司安装分公司经理；1995.10—1999.5 深圳市天健集团副总经理；1999.5—2002.12 深圳市城建投资发展公司总经理、党委副书记；2002.12-今 任本公司党委书记、董事长。

2、庄创辉：1983.2—1986.3 任 42 军直属炮团宣传股长（正营级）；1986.3-1987.12 惠阳地委经济工作部干部科副科长、办公室副主任；1987.12—1989.7 惠阳地区工商局办公室副主任、统计科科长；1989.7—1997.2 深圳市纪委检查一室副主任科员、主任科员、副处级纪检员、室副主任（正处级）；1997.2—1999.5 深圳市建设投资控股公司纪委副书记；1999.5—2003.01 深房集团党委委副书记、董事。2003 年 1 月至今任本公司党委副书记、监事会主席。

3、许振汉，曾任：基建工程兵 802 团正连职干事；深圳市机电设备安装公司干事、纪委副书记、党办主任、纪委书记、党委副书记；深圳市建设投资控股公司纪委副书记；2004 年 10 月起任深圳市投资控股有限公司纪委副书记。

4、彭乃店：1973.7—1984.12 广东团省委秘书组青农部宣传部秘书科科长、副部长、常委兼宣传部部长；1985.1—1992.5 广东省对外经济贸易发展研究所副所长、党组成员；1992.6—1996.9 深圳汇华集团有限公司总经理助理、工会主席；1996.9—今任本公司董事、党委副书记、纪委书记。

5、谢光亮，男，汉族，中共党员，1958 年 8 月出生，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。

6、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股长、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。

7、宗德纯：1981.1—1983.8 基建工程兵 304 团任政治处主任；1983.9—1986.2 深圳市第五建筑工程公司任党委副书记；1986.3—1996.11 深圳市建设集团任人事处处长、工会主席、监事会主席；1996.12—2002.6 深圳市建设投资控股公司任纪委书记、监事会主席；2002.7 起退休；2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。

8、侯莉颖：1982.8-1984.8 中国海洋石油总公司开发设计研究院任助理经济师；1984.9 至今在深圳大学管理学院任副教授、硕导。2004 年 6 月被聘为本公司独立董事。

9、吴志勇：1996.07--1999.08 深房集团企业发展部科员；1999.08—2004.04 深房集团团委副书记；2004.04 深房集团集团监事、办公室副主任兼总经理秘书；2004.04 至今任深房集团深圳海燕大酒店有限公司董事长、党支部书记、总经理；2003 年 1 月起任本公司监事。

10、林慧媚：1986 年 7 月--1990 年 10 月 深房集团南洋大酒店财务部经理、副总经理；1990 年 10 月—1995 年 8 月 深房集团香港新峰企业公司、财务部经理；1995 年 8 月—1999 年 8 月 深房集团计划财务部 经理；1999 年 8 月—2000 年 3 月 深房集团证券事务部经理；2000 年 3 月—2003 年 8 月深房集团投资管理部工作；2003 年 8 月至今深房集团审计部经理。2004 年 6 月起任本公司监事。

11、熊兴农：1982.01—1983.01 广州铁路局党校学员；1983.01—1995.12 广州铁路局办公室秘书、调研员、科长；1996.01—2004.03 深房集团办公室主办；2004.03 至今任监事会办公室副主任。2004 年 6 月起任本公司监事。

12、邓康诚：1991 年 7 月—1991 年 12 月，深圳市罗湖物资贸易中心任技术员；1991 年 12 月至 1997 年 3 月，深圳市建设土石方机械工程公司任助理工程师、副科长、科长；1997 年 4 月至 2004 年 9 月，深圳市建设投资控股公司纪检监察室任监察员、副主任、主任；2004 年 10 月至今在深圳市投资控股有限公司任办公室副主任（部门正职待遇）。2004 年 6 月当选本公司监事。

13、罗坤权：1987.10—1990.9 广东兴宁县酿造机械厂副厂长；1990.9—1993.7 广东兴宁县外商投资企业物资公司经理；1993.8—1993.12 深圳市共青工业城实业公司总经理；1993.12—1994.6 深圳市深华企业公司经理；1994.6—1998.11 深圳市深华物业发展公司经理；1998.11—2002.12 深圳市深华集团公司副总经理；2002.12 起至今任本公司副总经理、常务副总经理。

14、沈跃生：1983.9—1984.4 深圳市第三建筑工程公司一队技术员；1984.4—1987.10 深圳市东部开发（集团）公司开发部技术员；1987.10—1991.5 深圳市东部工程公司工程技术部副部长、部长；1991.5—1993.12 深圳市东部工程公司副经理；1993.12—1999.05 深圳市东部实业股份有限公司副总经理、常务董事、总经理兼党支部书记、董事长；1999.5 至今任本公司副总经理。

15、罗自超：1984.10—1993.05 深圳市设计装饰工程公司助工、室主任、总助；1993.05—2003.07 深圳市设计装饰工程公司总经理、党委副书记；1999.05—2003.07 深圳市建筑工程总承包公司总经理；1999.05—2002.07 深圳市建艺实业股份有限公司董事长；2003.07 至今任本公司 副总经理。

16、陈继：1995.07—1996.07 天健汽车运输公司综合办公室干事；

1996.07—2001.03 市建设投资控股公司党委办公室干事；2001.03—2002.12 市城市建设投资发展公司党委办公室主任；2002.12 至今任本公司董事会秘书、董办主任、办公室主任。

17、陈武华：1979.1—1983.9 基建工程兵十九团任工程连长；1983.9—1989.3 深圳市第三建筑工程公司副经理、经理；1989.3—1998.5 深圳市第三建筑工程公司总经理兼党委书记；1998.6—1999.4 深圳市东部开发（集团）公司副总经理兼建三公司董事长；1999.4—2005.12 任本公司董事、总经理、党委副书记，2005 年 12 月被免去总经理职务。

18、梁松：1985.7—1996.8 深房集团工程设计部副经理、工程部经理助理、工程部经理；1996.9—1999.8 深房集团总经理助理兼工程管理部经理；1999.8—2003.2 深房集团副总经理兼房地产开发部经理；2003.3—2005.12 至今任本公司董事、副总经理，2005 年 12 月被免去副总经理职务。

19、10、杨绍家：曾任吉林大学教员，中国有色金属总公司管理学院咨询室主任，北京中业管理咨询公司专家委员主任，深圳一致医药集团公司教授，现任深圳市高级经理评价推荐中心教授，市商贸投资控股公司董事局财经顾问、罗湖区酒店集团独立董事、市企业家协会专家委员等职务。2002.6-2006.3 月被聘为本公司独立董事。

三、年度报酬情况

董事、监事和高级管理人员的报酬执行年薪制，其中董事长、总经理年薪数

额由市有关部门核定，其他高管人员根据公司相关制度确定。

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
邵志和	董事长	男	55	2002年12月28日 至今	25.34	否
庄创辉	监事会主席	男	51	2003年1月28日 至今	25.82	否
许振汉	董事	男	52	2003年1月28日 至今	0	是
彭乃店	董事	男	57	1996年9月28日 至今	20.58	否
谢光亮	董事	男	47	2005年2月2日 至今	0	是
李秋生	独立董事	男	42	2005年2月2日 至今	3.6	否
宗德纯	独立董事	男	64	2004年6月28日 至今	3.6	否
侯莉颖	独立董事	女	51	2004年6月28日 至今	3.6	否
吴志勇	监事	男	34	2003年1月28日 至今	0	是
林慧媚	监事	女	50	2004年6月28日 至今	15.530	否
熊兴农	监事	男	49	2004年6月28日 至今	12.450	否
邓康诚	监事	男	39	2004年6月28日 至今	0	是
罗坤权	副总经理	男	50	2003年1月28日 至今	20.52	否
沈跃生	副总经理	男	46	2003年1月28日 至今	20.54	否
罗自超	副总经理	男	45	2003年8月12日 至今	20.49	否
陈继	董事会秘书	男	33	2003年1月28日 至今	15.49	否
陈武华	董事	男	53	2003年1月28日 至今	23.54	否
梁松	董事	男	42	2003年1月28日 至今	19.71	否
杨绍家	独立董事	男	73	2002年6月28日 至今	3.6	否
总计					234.41	

董事谢光亮、许振汉，监事邓康诚不在本公司领薪，在控股股东单位领薪，监事吴志勇在二级企业深圳海燕大酒店有限公司领取报酬。

独立董事 2005 年度津贴为 3.6 万元（含税），此外无领取其他报酬。

四、离任、聘任和解聘情况：

1、报告期内，离任的董事、监事、高管有：(1)董事周复申调离本公司；(2)董事麻建华因个人原因被免职；(3)总经理陈武华因个人原因被免职；(4)副总经理梁松因个人原因被免职；(5)董事姚瑞生因退休辞去董事职务；(6)独立董事郑天伦因个人原因辞去独立董事职务；

2、报告期内，新增董事谢光亮和独立董事李秋生。

五、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

至 2005 年末，本集团员工总数 2421 人。其中生产人员 1253 人，销售人员 139 人，技术人员 491 人，财务人员 225 人，行政人员 313 人；另本科及以上学历人员 233 人，大专 275 人，中专 337 人，高中及以下 1576 人，离退休职工 247 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构现状

公司始终努力坚持按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规的要求，不断完善治理结构，坚持规范运作，积极建立健全现代企业制度。报告期内，公司

及时修订公司章程、《股东大会议事规则》《董事会议事规则》等规范性文件，为完善公司治理和各项机制的规范运作提供了有力的保障。

1、股东与股东大会：公司股东大会的筹备、召开及会议的披露均按规定规范进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

2、董事与董事会：公司董事会会议的筹备、召开及会议的披露均按公司章程和《董事会议事规则》的规定进行，董事会决策权力正常行使。全体董事和独立董事均能诚信、勤勉地履行职责。

3、监事和监事会：公司监事会成员构成合理，严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使监督权，充分发挥监督功能。

4、关于信息披露：董事会严格按照有关法律、法规及公司章程的有关规定，认真履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时地披露各项重大信息。

二、独立董事履行职责情况：

报告期内，公司独立董事充分履行法律及公司章程赋予的职责，认真审议各项议案，并就聘任和解聘高级管理人员情况、选举新增董事情况等发表了独立意见，未对公司任何事项提出异议。其中，独立董事李秋生任期（2005年2月2日）以来，参加了所有以通讯表决方式召开的临时会议审议事项的审议和表决；独立董事宗德纯参加了全部董事会会议的审议事项并表决，独立董事侯莉颖参加了全部现场表决的董事会会议的审议事项并表决。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构和财务方面完全独立，具有面向市场自主经营的能力。

1、业务方面：公司具有独立的供、产、销系统。

2、人员方面：公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务和领取报酬。

3、资产方面：公司资产独立完整、权属清晰。

4、机构方面：公司董事会、监事会独立运作，控股股东及其职能部门与公司并无上下级关系。

5、财务方面：公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

四、公司对高级管理人员的股权激励计划正在筹划中。

第七节 股东大会情况简介

一、2005年第一次临时股东大会情况：公司于2005年2月1日上午9:00召开2005年第一次临时股东大会，会议决议刊登在2005年2月2日的《中国证券报》和《大公报》和中国证监会指定的网站上。

二、公司2004年度股东大会（第13届股东大会）情况：公司于2005年6月30日上午9:00召开2004年度股东大会（第13届股东大会），会议决议刊登在2005年2月2日的《中国证券报》和《大公报》和中国证监会指定的网站上。

第八节 董事会报告

一、报告期整体经营情况分析

2005年本公司实现主营业务收入85,214万元，比上年同期57,054万元增加28,160万元，增幅49.36%；主营业务利润8,500万元，比上年同期2,794万元大

幅度增加 2 倍有余；利润总额 1,100.6 万元，比上年同期增加 15,270.2 万元；净利润 1,210.02 万元，比上年同期增加 15,440.79 万元。各行业主营业务收入增减情况：

（1）公司的主导产业房地产销售收入增长幅度较大，比上年同期增长 201.16%，其主要原因是：集团本部本年推出两个新楼盘，碧桐海苑、星湖花园和加大力度销售历史楼盘，怡泰中心、兴业大厦、熙龙大厦及付楼、其他楼盘。（2）房屋租赁收入比上年同期减少 17.7%，主要是下属公司的租赁收入减少。（3）建筑施工安装收入、物业管理收入比上年同期略有减少。（4）商品流通业收入比上年同期减幅较大为 34.14%，主要是下属保税贸易有限公司本年停止进口甲苯业务的经营。（5）酒店饮食服务收入上年同期增长 65.32%，是下属海燕酒店大酒店，本年度市场好转，周边环境日益向好，住房率的增加使客房旅业收入呈现增长趋势；以及本年自营二十九楼中支厅等。

二、主营业务范围及状况

1、公司属于房地产行业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。

2、主营业务收入、主营业务利润分行业构成情况：

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
房地产开发	531,061,153.71	176,341,059.29	451,687,250.23	176,285,784.03	79,373,903.48	55,275.26
房屋租赁收入	55,377,640.94	67,322,238.83	27,312,385.67	30,469,558.85	28,065,255.27	36,852,679.98
建筑施工安装	98,446,923.89	109,940,750.27	92,404,217.83	101,182,331.06	6,042,706.06	8,758,419.21
物业管理	64,047,096.58	70,066,379.04	57,260,870.63	63,191,717.53	6,786,225.95	6,874,661.51
旅游酒店 饮食服务	25,577,582.81	15,471,212.90	14,966,455.12	10,501,266.87	10,611,127.69	4,969,946.03
商品流通	92,151,416.61	139,932,079.13	91,170,799.58	148,091,683.36	980,617.03	(8,159,604.23)
其 他	7,320,366.38	6,456,019.90	980,709.33	2,298,326.54	6,339,657.05	4,157,693.36
内部抵销	(21,840,982.71)	(14,988,004.16)	(7,374,075.12)	(10,900,191.02)	(14,466,907.59)	(4,087,813.14)
合 计	852,141,198.21	570,541,735.20	728,408,613.27	521,120,477.22	123,732,584.94	49,421,257.98

3、主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况：

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	84,877.84	46.02%
境外	2,520.38	493.38%

4、主营业务盈利能力变化说明

报告期公司主营业务利润 8,500 万元，比上年同期 2,794 万元大幅度增加，主要原因是，主营业务收入同比增长 49.36%和综合毛利率同比增长 8.66%。综合毛利率的同比增长，主要是房地产市场价格呈平稳增长势头，公司房地产业毛利率同比增长了 14.95 个百分点。

三、主要控股公司及参股公司经营情况及业绩

单位名称	经营范围	主营业务收入 (元)	利润总额(元)	净利润(元)	注册资本 (万元)
深圳海燕大酒店有限公司	酒店服务	25,577,582.81	94,773.41	94,773.41	3000
深圳市物业管理有限公司	物业管理服务	75,315,678.85	1,680,347.67	1,236,077.85	725
深圳圳通工程有限公司	工程安装维修	98,446,923.89	-3,170,574.78	-3,170,574.78	1000
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	小汽车出租	3,513,453.00	906,102.55	770,187.17	1029
深圳市深房保税贸易有限公司	进出口贸易及保税业务	92,151,416.61	-9,475,060.36	-9,475,060.36	500
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	房地产开发经营	7,920,304.05	1,048,863.04	647,609.04	2000
新峰置业有限公司	投资控股	6,388,961.22	-19,046,549.87	-20,638,788.64	HKD100
新峰企业有限公司	投资、管理、咨询	24,986,494.63	33,397,936.67	33,397,936.67	HKD100
深圳市华展建设监理有限公司	建设监理	3,252,154.00	134,398.98	134,398.98	800

四、主要供应商和客户情况

单位：（人民币）万元

前五名销售客户销售金额合计	25,358.93	占销售总额比重	29.76%
前五名供应商采购金额合计	13,685.71	占采购总额比重	26.83%

五、经营中问题、困难及解决方案

1、经营中的问题和困难：（1）资金瓶颈有待突破。房地产投资周期长，投入量大，风险较高的特点，决定了公司的竞争能力还比较弱。（2）品牌形象有待重塑。房地产经济越来越讲求品牌效应，因此，重塑品牌将是我们面临的重大课题和任务。（3）历史遗留的重点难点问题有待继续努力去解决。一是还有少量沉淀资产有待处理，二是停业、倒闭等名存实亡企业因盘根错节的债权债务关系而无法彻底清理、注销；三是结案的胜诉案件遭遇“执行难”问题；四是大量的空置楼宇（尾盘）亟待租售得以变现。（4）资源储备仍显不足，发展空间受到限制。（5）宏观调控和国民经济增长进入新周期使得企业经营的宏观环境较为复杂。

3、针对上述问题和困难，公司应对及解决方案是：

（1）强化领导班子和管理人员队伍建设，打造一支高素质的业务团队；（2）集中优势资源，能快则快，抓好主业开发；（3）花大力气努力盘活资产，为新项目

开发输送血液；（4）稳中求进，正确处理好所属企业发展和稳定工作；（5）狠抓管理，增收节支，开源节流；（6）加大企业文化建设的力度，重塑深房的企业精神。

六、投资情况

1、报告期内公司没有募集资金，也没有之前募集资金使用延续到报告期之情况。

2、非募集资金投资情况

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	-	-

七、报告期财务状况和经营成果分析

（一）财务状况分析

项目	年末数（万元）	年初数（万元）	增减额（万元）	增减幅度
总资产	228,031	251899	-23868	-9.46%
总负债	124,147	153,161	-29,014	-18.94%
所有者权益	105,697	100,207	5,490	5.48%

影响总资产、总负债、股东权益变动的主要原因是：

（1）应收账款减少 16.33%，主要原因是报告期收回部分应收账款。

（2）其他应收款减少主要原因是计提坏账准备、及收回部分应收款。

（3）预付账款增加主要原因是下属保税公司增加的代理出口货款。

（4）应收补贴款增加是下属保税公司应收的出口退税。

（5）存货减少的主要原因是结转售楼成本大于投入。集团本部报告期结转了新楼盘星湖花园和碧桐海苑部分销售成本。

（6）待摊费用增加的主要原因是已交预收楼款营业税及附加的增加。

（7）长期股权投资减少的主要原因是结转公司对深圳竹园企业有限公司、哈尔滨建峰科技发展公司的投资和结转公司所持吉林制药股份有限公司股权。

（8）长期债权增加的主要原因是沈阳同新房产开发有限公司不合并其会计报表，而产生的对该公司的债权转入长期债权中。

（9）在建工程减少是结转了竹园公寓详情见投资收益说明。

（10）无形资产减少的主要原因是，汕头金叶岛土地报告期重新规划并开发，将其土地使用权余额转入开发成本。

（11）预收账款期末余额较期初大幅增加 76.53%，原因是报告期内预售楼款增加。

（12）应付股利减少是归还了欠深圳市投资控股有限公司以前年度的分红款。

（13）本期预提费用余额较上期增加 126.96%，主要是由于报告期计提了碧桐海苑项目工程款及星湖花园三期项目工程款。

（14）股东权益（净资产）增加主要原因是报告期内实现的净利润、因汇率变动外币报表折算差额增加；及资本公积增加，其原因是本公司本年度将怡泰大厦裙楼 1-5 层商业房产面积 11,931.54 平方米及怡泰大厦 B 座 9-11 层 48 套商品房产 2,812.05 平方米，作价人民币 11,876 万元出售给深圳市投资控股有限公司。售楼款直接抵付了本公司欠深圳市投资控股有限公司的分红款。此次关联交易对净利润未产生影响，但增加了 2,158.7 万元的资本公积。

（二）经营成果分析

1、2005 年本公司实现利润总额 1,101 万元，比上年同期增加 15,270 万元；净利润 1,210 万元，比上年同期增加 15,441 万元，实现扭亏为盈。

2、2005 年本公司实现主营业务收入 85,214 万元，比上年同期 57,054 万元增加 28,160 万元，增幅 49.36%；

3、主营业务利润 8,500 万元，比上年同期 2,794 万元大幅度增加，主要原因是，主营业务收入同比增长 49.36%和综合毛利率同比增长 8.66%。综合毛利率的同比增长，主要是房地产市场价格呈平稳增长势头，公司房地产业毛利率同比增长了 14.95 个百分点。

4、管理费用，本期管理费用 6,641 万元，较上期减少 38.42%，主要是（1）本报告期销售怡泰大厦，转销以前年度计提的存货跌价准备 5,602 万元；冲回以前年度对碧桐海苑计提的存货跌价准备 840 万元；（2）计提坏账准备 3,657.71 万元，其中：本部对国兴大厦诉讼案补计提坏账准备 2,748.1 万元，本部对下属深房百货计提坏账准备 13.97 万元，本部对下属联华公司计提坏账准备 200 万元，下属保税公司对甲苯业务计提坏账准备 684.56 万元，下属海燕大酒店对应收账款计提坏账准备 11.07 万元，。

5、本报告期财务费用较上期增加 48.41%，主要原因系本报告期汇率变动导致汇兑净损失增加 671 万元，利息收入减少 392 万元所致。

6、投资收益 4,653.6 万元，较上年同期大幅增加，分类明细如下：

项 目	2005 年	2004 年
股票投资收益	69,753.49	58,084.29
联营或合营企业分配来的利润	1,660,097.38	1,068,628.88
年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(1,278,060.58)	(13,583,346.89)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,348.64)
股权、债权投资处置收益	46,507,481.54	3,100,744.01
计提长期投资减值准备*4	(3,069,704.88)	--
其他投资收益	4,044,175.16	--
合 计	46,536,393.47	(10,753,238.35)

7、营业外支出

项 目	2005 年	2004 年
违约金及罚款支出	197,933.89	3,317,727.97
诉讼仲裁赔偿损失	1,164,150.94	13,966,176.24
处置固定资产净损失	1,385,716.78	20,715.66
捐赠支出	69,000.00	20,000.00
其 他	81,473.49	395,940.97
合 计	2,898,275.10	17,720,560.84

本报告期营业外支出较上期减少 83.64%，主要原因系本报告期诉讼仲裁赔偿损失较上期大幅减少所致。

8、经营活动产生的现金流量净额为 26,627 万元，比上年同期 793 万元，增加 25,834 万元。主要是销售商品、提供劳务收到的现金 94,032.3 万元比上年同期增加 35,141 万元增幅 59.67%。购买商品、接受劳务支付的现金 49,987.6 万元比上年同期增加 827 万元幅 1.77%。现金流收入增幅远大于现金流支出增幅，公司的现金流呈良好的趋势，有利于公司今后的发展。

八、对公司未来发展的展望

2006 年是我国“十一五”规划的开局之年，房地产业特别是住宅产业仍是我国建设和谐社会的重要支柱产业。为此，公司经营工作将以企业经济效益再上新台阶为目标，重塑企业品牌效益，深入开展品牌效益年活动，以精品促品牌，以品牌促效益，强化营销服务，重塑深房的企业品牌和形象；以“和谐、责任、创新、诚信”为主题重塑深房的企业精神，增强企业的凝聚力和向心力；强化企业管理，以制度建设为核心建立配套的管理流程，重构现代企业管理模式与运作方式；高度重视规划和项目管理，推出与时俱进、富有时代气息的精品楼盘，打造深房在业界的企业形象，力争企业的效益水平和品牌形象逐年提升，为深房重归深圳特区主流开发商的骨干行列而努力奋斗。

1、集中优势资源，能快则快，抓好主业开发。今年开发业务的主战场是汕头项目、广州项目和星湖花园三期，广州项目要力争今年 5 月份实现销售，星湖三期要争取一年之内达到销售条件。

2、花大力气努力盘活资产：（1）推动剩余无力或不宜开发项目的退出。（2）大量空置楼宇尾盘尽可能变现。今年要力争盘活 4-5 万 m²，改变存货比重过大的不良结构。（3）继续做好个别已退出项目的善后工作。（4）坚持两条腿走路，逐步探索生产经营与资本经营相结合的路子。

3、狠抓管理，增收节支，开源节流。一是要完善各项管理制度，并建立相关的业务工作流程，推动企业管理提升到一个新的水平。二是坚定不移地推行全面预算管理，强化内部审计的独立性并扩大审计范围，规范财务、资金管理，从严控制成本费用。三是继续推行“收支两条线”管理，实行集团资源的集中管理和使用。四是年内要重点加强追讨各类应收账款的工作，尤其要加大对胜诉案件的执行力度，追讨应收账款将成为本年度业绩考核的一项内容。五是要在完善制度、机制的基础上，进一步加强成本与费用的控制，进一步降低成本费用。

九、董事会日常工作情况

（一）报告年度内董事会的会议情况及决议内容

2005 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于 4 月 22 日在集团公司会议室召开，出席会议董事 10 人，1 名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2004 年年度报告及摘要》、《2004 年年度利润分配方案》、《2005 年第一季度报告》等议案，

有关董事会决议刊登在 4 月 26 日的《中国证券报》、《大公报》上。

2、第二次会议于 5 月 30 日召开，出席会议董事 9 人，3 名董事委托其他董事表决。会议审议通过了关联交易协议《房屋销售协议》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关于修改公司章程的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在 5 月 31 日的《中国证券报》、《大公报》上。

3、第三次会议于6月20日召开，出席会议董事9人，3名董事缺席。会议审议通过了《关于参加联峰水泥制造有限公司拍卖的议案》。

4、第四次会议于8月22日召开，出席会议董事8人。会议审议通过了《2005年半年度报告及摘要》议案。

有关董事会决议刊登在8月24日的《中国证券报》、《大公报》上。

5、第五次会议于10月25日召开，出席会议董事7人，3名董事缺席。会议审议通过了《2005年第三季度报告》、《关于我司汕头金叶岛新峰大厦项目纠纷调解的议案》。

6、第六次会议于12月9日召开，出席会议董事6人，2名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《关于聘任高级管理人员的议案》、《关于解聘陈武华总经理职务和解聘梁松副总经理职务的议案》。

有关董事会决议刊登在12月13日的《中国证券报》、《大公报》上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

1、本公司第十三届股东大会形成了有关2004年利润分配、修改公司章程、制定董事会议事规则等决议，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

2、董事会严格执行股权分置改革相关股东会议决议，实施了股权分置改革方案。

十、本年度利润分配预案

本公司2005年度财务决算已经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，按照国内会计准则计算，经审计后的净利润为12,100,200.79元，按国际会计准则为62,442,000元。可供分配利润为-1,041,713,963.52元。经本公司董事会讨论决定，本公司2005年度利润不分配。

十一、本公司选定的信息披露的境内外报刊无变更，境内为《中国证券报》，境外为《大公报》。

十二、独立董事对公司担保情况及执行《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》规定情况的专项说明及独立意见：

我们审阅了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2005年度报告、财务报告中关于公司对外担保、关联方资金占用的情况及其他相关材料，现对对外担保、关联方资金占用情况说明如下：

1、公司当期无对外担保。报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额20,142万元未履行完，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》

第九节 监事会报告

2005 年，监事会按照《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 6 次。

一、报告期内召开的会议情况

1、第一次会议于 2005 年 4 月 22 日召开，审议通过董事会 2004 年度报告及摘要、监事会 2004 年度报告、财务报告及利润分配方案、董事会 2005 年一季度报告。

2、第二次会议于 2005 年 5 月 30 日召开，审议通过《监事会议事规则》。

3、第三次会议于 2005 年 8 月 22 日召开，审议通过董事会 2005 年半年度报告及摘要。

4、第四次会议于 2005 年 10 月 25 日召开，审议通过董事会 2005 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，内部管理机制和控制制度进一步健全完善，公司董事、高级管理人员没有发生违反公司章程和损害公司利益及股东利益的行为。但公司总经理和一名副总经理因个人原因被免职。

2、报告期间，公司经济效益有明显好转，资源整合和成本控制取得突出成效，资产质量有显著提高，资金实力逐渐增强，对财务的审计管理进一步规范，内部管理机制不断健全完善，为后三年发展奠定了基础。报告期间，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、公司在报告期内的关联交易公平，无损害上市公司利益。报告期内公司无收购和出售资产交易，未募集资金。

第十节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的重大诉讼、仲裁事项见财务报表附注八。

二、报告期内公司无重大收购和出售资产事项

三、报告期内公司关联方及关联交易事项见财务报表附注七。

四、报告期内公司未签定托管、承包、租赁等方面的重大合同，无委托理财事项。

五、担保情况

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						

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	2200
报告期末对控股子公司担保余额合计	2200
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	2200
担保总额占公司净资产的比例	2.08%
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	1000 (2006年2月已还清)
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)	否
违规担保总额	1000

报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 20,142 万元未履行完，该类担保承担连带清偿责任可能性较小。

六、公司控股股东在股权分置改革中的承诺：

1、控股股东就深深房股权分置改革有关事项承诺：“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；2、本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；3、本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”目前未触及承诺事项的条件。

2、股份过户支付对价的承诺：鉴于深深房控股股东建设投资所持有的深深房股份尚未过户到投控公司名下，且股权过户手续正在办理之中，若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前完成，则由投控公司执行对价安排；若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前未能完成，则由建设投资执行对价安排。投控公司承诺在股权过户完成后，将继续履行建设投资就本次股权分置改革所做出的承诺。2006 年 2 月 15 中按承诺事项履行完毕。

3、限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。目前未触及承诺事项的条件。

七、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的 2005 年年审，该事务所自 2001 年起为本公司提供年审服务。根据协议，本公司将支付给深圳南方民和会计师事务所审计费用 88 万元。

第十一节 财务报告

(财务报表和审计报告附后)

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2006 年 4 月 21 日

地址 Add：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 7、8 楼
电话 Tel：(755) 83781212 83781481
图文传真 Fax：(755) 83781481 83781212
电子邮箱 E-mail：NFHE@szscpa.com
公司网址：www.szscpa.com

审 计 报 告

深南财审报字（2006）第 CA488 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深深房公司”）2005 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2005 年度的合并利润表和利润表以及合并现金流量表和现金流量表。这些会计报表的编制是深深房公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了深深房公司 2005 年 12 月 31 日的财务状况以及 2005 年度的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

中国注册会计师

中国·深圳

2006 年 4 月 22 日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表

2005年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2005-12-31	2004-12-31
流动资产			
货币资金	五.1	310,856,949.28	197,620,770.19
短期投资	五.2	1,704,214.79	1,704,214.79
应收账款	五.3	30,691,905.02	36,681,455.21
其他应收款	五.4	128,507,309.91	191,302,872.31
预付账款	五.5	11,667,789.13	993,894.75
应收补贴款	五.6	4,186,557.27	-
存 货	五.7	1,326,105,743.84	1,477,487,210.44
待摊费用	五.8	14,169,079.43	7,862,217.66
流动资产合计		1,827,889,548.67	1,913,652,635.35
长期投资			
长期股权投资	五.9	164,643,553.06	233,043,490.35
长期债权投资	五.9	85,093,435.25	49,505,363.86
长期投资合计		249,736,988.31	282,548,854.21
固定资产			
固定资产原值	五.10	357,721,392.41	380,467,462.18
减：累计折旧	五.10	154,617,219.39	156,991,765.99
固定资产净值		203,104,173.02	223,475,696.19
减：固定资产减值准备	五.10	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额		201,703,682.02	222,075,205.19
在建工程	五.11	-	38,950,783.15
固定资产合计		201,703,682.02	261,025,988.34
无形资产及其他资产			
无形资产	五.12	35,782.60	60,170,599.85
长期待摊费用	五.13	940,746.69	1,594,671.11
无形资产及其他资产合计		976,529.29	61,765,270.96
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,280,306,748.29	2,518,992,748.86

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

合并资产负债表(续)

2005年12月31日

金额单位:人民币元

负债及股东权益	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动负债			
短期借款	五.14	291,474,378.56	503,988,350.00
应付票据		-	-
应付账款	五.15	45,093,987.01	73,175,786.19
预收账款	五.16	302,259,671.44	171,226,371.83
应付工资		16,517,761.36	6,735,344.48
应付福利费		10,506,303.98	7,668,795.49
应付股利	七.3	-	138,764,000.00
应交税金	五.17	8,295,637.00	2,538,549.67
其他未交款		187,356.70	112,051.22
其他应付款	五.18	315,966,218.35	377,733,868.23
预提费用	五.19	94,010,642.58	41,422,216.70
一内到期的长期负债	五.20	26,500,000.00	22,000,000.00
流动负债合计		1,110,811,956.98	1,345,365,333.81
长期负债			
长期借款	五.21	110,000,000.00	167,000,000.00
长期应付款	五.22	20,659,024.96	19,240,058.47
其他长期负债		-	-
长期负债合计		130,659,024.96	186,240,058.47
负债合计		1,241,470,981.94	1,531,605,392.28
少数股东权益		-18,136,335.52	-14,682,040.42
股东权益			
股本	五.23	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.24	978,244,858.10	956,657,875.93
盈余公积	五.25	118,910,686.94	118,910,686.94
其中:法定公益金	五.25	115,594,426.18	115,594,426.18
未分配利润	五.26	-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
外币报表折算差额		-10,129,479.65	-31,345,001.56
股东权益合计		1,056,972,101.87	1,002,069,397.00
负债及股东权益总计		2,280,306,748.29	2,518,992,748.86

公司法定代表人:

主管会计工作公司负责人:

公司会计机构负责人:

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并利润表

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2005年度	2004年度
一、 主营业务收入	五.27	852,141,198.21	570,541,735.20
减：主营业务成本	五.27	728,408,613.27	521,120,477.22
主营业务税金及附加		38,736,637.65	21,480,728.12
二、 主营业务利润		84,995,947.29	27,940,529.86
加：其他业务利润	五.28	664,478.90	998,223.39
减：营业费用		16,090,229.01	10,679,207.97
管理费用	五.29	66,405,980.08	107,837,364.83
财务费用	五.30	36,370,108.95	24,507,210.81
三、 营业利润		-33,205,891.85	-114,085,030.36
加：投资收益	五.31	46,536,393.47	-10,753,238.35
补贴收入	五.32	-	30,000.00
营业外收入	五.33	573,931.83	833,452.92
减：营业外支出	五.34	2,898,275.10	17,720,560.84
四、 利润总额		11,006,158.35	-141,695,376.63
减：所得税		2,587,339.78	1,528,768.95
少数股东损益		-3,681,382.22	-916,392.98
五、 净利润		12,100,200.79	-142,307,752.60
加：年初未分配利润		-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
其他转入		-	-
六、 可供分配利润		-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
减：提取法定盈余公积		-	-
提取法定公益金		-	-
七、 可供股东分配的利润		-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
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		-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
补充资料：			
项 目		2005年度	2004年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		46,507,481.54	3,100,744.01
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其他		-	-

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构负责人：

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并现金流量表

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005
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		940,323,419.49
收到的税费返还		4,219,280.76
收到的其他与经营活动有关的现金	五.35	64,211,700.49
现金流入小计		1,008,754,400.74
购买商品、接受劳务支付的现金		499,875,789.74
支付给职工以及为职工支付的现金		81,797,580.94
支付的各项税费		54,955,291.00
支付的其他与经营活动有关的现金	五.36	105,854,754.13
现金流出小计		742,483,415.81
经营活动产生的现金流量净额		266,270,984.93
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		145,542,796.46
其中：出售子公司所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		2,072,597.38
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		190,165.16
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		147,805,559.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		3,974,429.13
投资所支付的现金		15,112,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		19,086,429.13
投资活动产生的现金流量净额		128,719,129.87
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		482,823,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		482,823,600.00
偿还债务所支付的现金		732,198,208.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		37,591,632.78
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		769,789,841.32
筹资活动产生的现金流量净额		-286,966,241.32
四、 汇率变动对现金的影响		-1,694,940.43
五、 现金及现金等价物净增加额		106,328,933.05

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并现金流量表（补充资料）

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		12,100,200.79
加：少数股东损益		-3,681,382.22
计提的资产减值准备		-31,274,266.70
固定资产折旧		12,717,314.82
无形资产摊销		268,455.28
长期待摊费用摊销		1,109,032.76
待摊费用的减少		-6,306,861.77
其他货币资金减少		-6,907,246.04
预提费用的增加		52,588,425.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		1,303,611.38
固定资产报废损失		-
财务费用		38,570,429.78
投资损失		-46,536,393.47
存货的减少		173,281,837.12
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		25,274,962.74
经营性应付项目的增加		43,762,864.58
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		266,270,984.93
不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
融资租入固定资产		-
现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	五.37	233,307,785.04
减：现金的期初余额	五.37	126,978,851.99
现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		106,328,933.05

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负

所附附注为本会计报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表

2005年12月31日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2005-12-31	2004-12-31
流动资产			
货币资金		232,112,611.55	103,650,574.14
短期投资		403,211.25	403,211.25
应收账款	六.1	24,108,795.35	25,509,511.79
其他应收款	六.2	612,067,308.46	770,669,115.37
预付帐款		250,000.00	-
存 货	六.3	930,275,930.54	1,121,246,006.80
待摊费用		11,686,359.97	7,663,148.84
流动资产合计		1,810,904,217.12	2,029,141,568.19
长期投资			
长期股权投资	六.4	200,389,415.15	246,599,056.40
长期债权投资		-	-
长期投资合计		200,389,415.15	246,599,056.40
固定资产			
固定资产原值		253,936,243.55	116,497,074.45
减：累计折旧		95,711,834.83	42,630,338.36
固定资产净值		158,224,408.72	73,866,736.09
减：固定资产减值准备		1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额		156,823,917.72	72,466,245.09
在建工程		-	38,950,783.15
固定资产合计		156,823,917.72	111,417,028.24
无形资产及其他资产			
无形资产		-	-
长期待摊费用		254,920.72	905,175.22
无形资产及其他资产合计		254,920.72	905,175.22
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,168,372,470.71	2,388,062,828.05

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）

2005年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动负债			
短期借款		262,474,378.56	443,148,350.00
应付票据		-	-
应付账款		17,290,032.34	45,160,161.14
预收账款		224,622,684.36	151,749,790.26
应付工资		11,621,904.33	2,276,367.00
应付福利费		6,934,954.14	6,401,955.83
应付股利		-	138,764,000.00
应交税金		8,601,273.82	4,853,957.94
其他未交款		121,780.00	8,145.64
其他应付款		355,649,346.45	362,560,243.89
预提费用		75,551,744.85	36,926,020.31
一年内到期的长期负债		10,000,000.00	-
流动负债合计		972,868,098.85	1,191,848,992.01
长期负债			
长期借款		110,000,000.00	160,000,000.00
长期负债合计		110,000,000.00	160,000,000.00
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,082,868,098.85	1,351,848,992.01
股东权益			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	956,657,875.93
盈余公积		113,936,295.79	113,936,295.79
其中：法定公益金		113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润		-1,018,336,782.03	-1,046,040,335.68
股东权益合计		1,085,504,371.86	1,036,213,836.04
负债及股东权益总计		2,168,372,470.71	2,388,062,828.05

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：

所附附注为本公司报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

利润表

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2005年度	2004年度
一、主营业务收入	六.5	534,793,320.35	175,332,657.40
减：主营业务成本	六.5	444,718,604.05	167,701,858.28
主营业务税金及附加		28,219,681.19	9,058,976.87
二、主营业务利润		<u>61,855,035.11</u>	<u>-1,428,177.75</u>
加：其他业务利润		-	512,271.28
减：营业费用		7,260,189.55	1,720,972.10
管理费用	六.6	5,883,802.09	78,235,324.07
财务费用		31,687,480.98	21,287,145.09
三、营业利润		<u>17,023,562.49</u>	<u>-102,159,347.73</u>
加：投资收益	六.7	10,800,863.79	-21,486,639.87
补贴收入		-	-
营业外收入		109,356.83	82,586.18
减：营业外支出		216,567.65	12,577,831.64
四、利润总额		<u>27,717,215.46</u>	<u>-136,141,233.06</u>
减：所得税		13,661.81	-
五、净利润		<u>27,703,553.65</u>	<u>-136,141,233.06</u>
加：年初未分配利润		-1,046,040,335.68	-909,899,102.62
其他转入		-	-
六、可供分配利润		<u>-1,018,336,782.03</u>	<u>-1,046,040,335.68</u>
减：提取法定盈余公积		-	-
提取法定公益金		-	-
七、可供股东分配的利润		<u>-1,018,336,782.03</u>	<u>-1,046,040,335.68</u>
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		<u><u>-1,018,336,782.03</u></u>	<u><u>-1,046,040,335.68</u></u>
补充资料			
项 目		2005	2004
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		10,443,101.88	6,820,000.00
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		-	#REF!
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		-	-

司法法定代表人： 主管会计工作公司负责人： 公司会计机构负责人

所附附注为本公司报表的组成部分

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005
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		521,149,931.99
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		126,230,285.28
现金流入小计		647,380,217.27
购买商品、接受劳务支付的现金		142,967,641.33
支付给职工以及为职工支付的现金		22,383,616.99
支付的各项税费		36,301,416.47
支付的其他与经营活动有关的现金		200,905,510.60
现金流出小计		402,558,185.39
经营活动产生的现金流量净额		244,822,031.88
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		145,542,796.46
其中：出售子公司所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		412,500.00
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		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		145,955,296.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		222,013.50
投资所支付的现金		15,112,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		15,334,013.50
投资活动产生的现金流量净额		130,621,282.96
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		452,823,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		452,823,600.00
偿还债务所支付的现金		670,998,208.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		33,383,415.49

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

现金流量表（补充资料）

2005年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2005
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		27,703,553.65
加：计提的资产减值准备		-44,459,639.06
固定资产折旧		3,326,513.55
无形资产摊销		236,619.28
长期待摊费用摊销		750,000.00
待摊费用的减少		-4,023,211.13
其他货币资金减少		-5,804,628.98
预提费用的增加		38,625,724.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		13,843.00
固定资产报废损失		-
财务费用		28,372,099.18
投资损失		-10,800,863.79
存货的减少		281,609,381.82
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		9,837,447.91
经营性应付项目的增加		-80,564,808.09
其他		-
经营活动产生的现金流量净额		244,822,031.88
不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为股本		-
一年内到期的可转换债券		-
融资租入固定资产		-
现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	六.8	171,968,675.30
减：现金的期初余额	六.8	49,311,266.87
现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物净增加额		122,657,408.43

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
合并资产减值准备明细表
2005年度

资产负债表附表1

金额单位：人民币元

项 目	年初余额	本期增加数	本期转回数			期末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转 出 数	合 计	
一、坏账准备合计	308,848,648.28	28,649,698.20	-	-	-	337,498,346.48
其中：应收账款	18,905,457.25	835,629.47	-	-	-	19,741,086.72
其他应收款	289,943,191.03	27,814,068.73	-	-	-	317,757,259.76
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	499,617,012.71	273,628,246.00	8,400,000.00	429,799,800.59	438,199,800.59	335,045,458.12
其中：库存商品	257,832.08	-	-	-	-	257,832.08
开发成本 *1	458,502,163.00	-	8,400,000.00	347,560,495.03	355,960,495.03	102,541,667.97
开发产品 *2	10,742,017.63	273,628,246.00	-	82,239,305.56	82,239,305.56	202,130,958.07
出租开发产品	30,115,000.00	-	-	-	-	30,115,000.00
四、长期投资减值准备合计	406,801,074.97	46,324,600.10	-	211,860,228.98	211,860,228.98	241,265,446.09
其中：长期股权投资 *3	212,052,011.01	-	-	39,122,158.50	39,122,158.50	172,929,852.51
长期债权投资 *4	194,749,063.96	46,324,600.10	-	172,738,070.48	172,738,070.48	68,335,593.58
五、固定资产减值准备合计	1,400,491.00	-	-	-	-	1,400,491.00
其中：房屋及建筑物	1,268,763.04	-	-	-	-	1,268,763.04
运输设备	48,134.41	-	-	-	-	48,134.41
机器设备	67,587.58	-	-	-	-	67,587.58
电子及其他设备	16,005.97	-	-	-	-	16,005.97
六、无形资产减值准备合计	4,170,147.33	-	-	4,170,147.33	4,170,147.33	-
其中：土地使用权 *5	4,170,147.33	-	-	4,170,147.33	4,170,147.33	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-	-

*1：“本期转回数-其他原因转出数”，其中71,750,000.00元是由于合并范围减少而转出期初数，273,628,246.00元转入开发产品的跌价准备，2,182,249.03元是由于汇率变动引起的。

*2：“本期转回数-其他原因转出数”，系本期实现销售而转销数。

*3：“本期转回数-其他原因转出数”，其中37,691,953.24元系如会计报表附注五.31*1、*3所述由于处置股权而将原计提长期投资减值准备转销，另有1,430,205.26元是由于汇率变动引起的。

*4：“本期增加数”，系合并范围减少而增加的减值准备数。“本期转回数-其他原因转出数”，其中172,343,320.72元是由于处置投资而将原计提的长期投资减值准备转销，394,749.76是由于汇率变动引起的。

*5：“本期转回数-其他原因转出数”，系如会计报表附注五、12*1所述转入开发成本而转销。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元
深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并股东权益增减变动表

2005年度

资产负债表附表 2

金额单位：人民币元

项 目	2005	2004
一、股本		
期初余额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
二、资本公积		
期初余额	956,657,875.93	956,657,875.93
本期增加数	21,586,982.17	-
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备	-	-
拨款转入	-	-
外币资本折算差额	-	-
其他资本公积	21,586,982.17	-
本期减少数	-	-
其中：转增股本	-	-
期末余额	978,244,858.10	956,657,875.93
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	3,316,260.76	3,316,260.76
本期增加数	-	-
其中：从净利润中提取数	-	-
其中：法定盈余公积	-	-
任意盈余公积	-	-
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	3,316,260.76	3,316,260.76
其中：法定盈余公积	3,316,260.76	3,316,260.76
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
四、法定公益金		
期初余额	115,594,426.18	115,594,426.18
本期增加数	-	-
其中：从净利润中提取数	-	-
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	115,594,426.18	115,594,426.18
五、未分配利润		
期初未分配利润	-1,053,814,164.31	-911,506,411.71
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	12,100,200.79	-142,307,752.60
本期利润分配	-	-

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

一、 公司基本情况

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司（以下简称“本公司”）系于一九九三年七月经深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)724 号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的 A 股及 B 股分别于一九九三年九月十五日及一九九四年一月十日在深圳证券交易所挂牌交易，一九九四年八月三十一日，本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股，其中：A 股 891,660,000 股，B 股 120,000,000 股。本公司企业法人营业执照号为“深司字 N 2 3 3 8 7”，注册资本为 1,011,660,000.00 元。

二零零四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（深国资委[2004]223 号）《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东--深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会“国资产权[2005]689 号”文批准，并经中国证券监督管理委员会“证监公司字[2005]116 号”文批准豁免其要约收购义务，并于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。

本期，本公司已进入股权分置改革程序，改革方案要点为：本公司唯一非流通股股东向流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股付 4.8 股对价股份；并向本公司管理层实施股权激励计划。该股权分置改革方案业经深圳市国有资产监督管理委员会“深国资委[2006]26 号文批准，并于 2006 年 1 月 23 日经本公司“A 股市场股权分置改革相关股东会议”表决通过，于 2006 年 2 月 16 日实施。唯本公司的管理层股权激励计划的详细方案目前尚在制定之中。

本公司主要从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2、 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、 记账本位币

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

除香港特别行政区以港币为记账本位币外，本公司中国境内公司以人民币为记账本位币，本公司注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

4、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产在取得时以实际成本为计价原则。

5、 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生年初中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益。汇兑损益如属筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，则将其资本化。

6、 外币会计报表的折算方法

在编制合并会计报表时，本公司已将境外子公司的会计报表折算为人民币，折算方法如下：

资产负债表：

资产及负债类项目均按年末中国人民银行公布的年末市场汇率折算为人民币；未分配利润以折算后的利润及利润分配表中的该项目的数额列示；其他所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的市场汇率折算为人民币；会计报表折算差额在股东权益中列示。

利润及利润分配表：

所有发生额均按当年度中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算为人民币；年初未分配利润按上年度所折算的数额列示。

7、 现金等价物的确定标准

指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以投资单项来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

9、 坏账核算方法

坏账确认标准：a.债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；b.债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算，采用备抵法。于每年年末在对逾期的应收款项相应的债务单位的实际财务状况和现金流量等相关信息进行合理估计的基础上，对那些预计可能发生的坏账损失提取坏账准备。

10、 存货的核算方法

存货分为开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、原材料、工程施工、低值易耗品等。

房地产的开发成本包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本等。本公司将尚未开发的土地使用权账面价值从土地开发成本中扣除，作为无形资产进行核算，待工程项目开发时再从无形资产中按账面价值转入开发成本核算。公共配套设施如属于非经营性配套设施，其成本由商品房和商品性建设场地承担，非经营性配套设施的建设如滞后于商品房的建设，在商品房完工时，则对非经营性配套设施的建设成本进行预提。

出租开发产品：本公司对本公司有意出售而临时出租的开发产品，在“存货”项目中核算；对本公司意图以出租为目的的开发产品，则在“其他长期资产”项目核算。出租开发产品的摊销以出租开发产品的账面价值除以剩余使用年限计算。

零售商品按售价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

其他各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价，低值易耗品在领用时按一次摊销法核算。

年末，在对存货进行全面清查的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的，以成本与可变现净值孰低法计价，并按单个存货项目的可变现净值低于成本的差额计提存货跌价准备。

11、 长期股权投资核算方法

长期股权投资

长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司是指被本公司持有 50%以上权益性资本或虽不持有 50%以上权益性资本但被本公司控制的公司。本公司对子公司的投资按权益法核算，并合并其会计报表。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

合营公司是指按合同规定经营性活动由投资双方或若干方共同控制的企业。本公司对合营企业具有重大影响的采用权益法核算，不具有重大影响的，采用成本法核算。

联营公司是指本公司持有 20%至 50%之间的权益性资本且对其具有重大影响或虽持有不足 20% 权益性资本，但对其具有重大影响，不是本公司的子公司或合营公司的公司。本公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指本公司持有 20%以下权益性资本或虽持有 20%以上权益性资本但对其不具有重大影响的公司。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，如果投资成本大于享有被投资公司所有者权益份额的差额，则将该差额按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的按十年的期限平均摊销；如果投资成本小于享有被投资公司所有者权益份额的差额，则将该差额直接计入资本公积。

长期股权投资

长期股权投资核算本公司全资附属公司香港新峰企业有限公司对联营、合作公司之长期债权。

长期投资减值准备

年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12、固定资产计价及其折旧方法

固定资产是指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

固定资产按实际成本计价。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率，预计使用年限及年分类折旧率如下：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

资产类别	预计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30 年	3.17%
机器设备	7 年	13.57%
运输工具	6 年	15.83%
电子设备及其他	5 年	19%

年末对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的固定资产，将其可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

13、 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。在建工程的成本包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。年末，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

14、 借款费用的会计处理方法：

（1）借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

（2）暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

（3）停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

15、 无形资产计价和摊销方法

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按投资各方确认的价值入账。

年末，按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值差额计提无形资产减值准备。

各种无形资产在其受益期和法律或合同规定的有效期之较短者内按直线法摊销。无明确受益期和法律或合同规定的有效期的按不超过 10 年摊销。其中软件按 5 年摊销，出租小汽车营运牌照按 10 年摊销，土地使用权按剩余可使用年限摊销。

16、 长期待摊费用核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；

租入固定资产改良：在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

17、 收入确认原则

房地产销售收入：在与买方签定房地产买卖合同且合同已生效，房地产已移交买方，且预计相关的价款能够流入时，确认收入实现。其中以分期付款方式销售的房地产，按合同约定的收款进度确认收入实现。

物业出租收入：以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

商品销售收入：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

物业管理收入：按合同约定或提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时确认收入的实现。

建筑安装工程收入：在同一会计年度开始并完成的工程，在完成工程时确认收入；跨年度工程按照完工百分比法确认相关的收入。在确认收入时，以工程合同的总收入与完工程度能够可靠的确定，与交易相关的价款能够流入，并且已经发生的成本和为完成工程将要发生的成本能够可靠的计量时确认收入的实现。

其他业务收入：在业务已经发生，实际收到价款或取得收取价款凭证，相关成本能够可靠计量时确认收入的实现。

18、 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

19、合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则：对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。唯对已关停并转；按破产程序已宣告被清理整顿；已宣告破产；准备近期出售以及非持续经营的所有者权益为负数的子公司不合并其会计报表。

合并会计报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益，对抵销时发生的合并价差，在合并资产负债表中以“合并价差”项目在长期投资项目中单独反映；对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。

如子公司执行的会计政策与本公司不一致的，在编制合并会计报表时，已按本公司之会计政策调整一致。

三、税 项

本公司适用的主要税种和税率：

税 种	计税依据	税率
营业税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5%
	建筑工程、安装工程收入	3%
增值税	商品销售收入	17%
城建税	应纳营业税和增值税额	1%
教育费附加	应纳营业税和增值税额	3%
土地增值税	房屋销售收入	*1
企业所得税	应纳税所得额	*2

* 1 按税务局相关文件规定，自 2005 年 11 月 1 日起，对销售房产所收到的款项，按 0.5%预缴土地增值税。

*2 企业所得税税率如下：

项 目	所得税税率
境内企业	
--注册于深圳的企业	15%
--注册于深圳外境内其他地区的企业	33%
注册于香港的企业	17.50%

四、子公司及合营企业

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

1、 纳入合并报表范围的子公司情况

公 司 名 称	注册地	注 册 资 本	经 营 范 围	投 资 金 额		投 资 比 例	
				直 接 投 资	间 接 投 资	直 接 投 资 比 例	间 接 投 资 比 例
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	广州	¥ 20,000,000	房地产开发、水电、 空调、安装、建筑设计	¥ 20,000,000	--	100%	--
深圳市物业管理有限公司	深圳	¥ 7,250,000	物业管理服务	¥ 6,887,500	¥ 362,500	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	¥ 5,000,000	经营钢材、建材、装饰 及机电设备的保税业务	¥ 4,750,000	¥ 250,000	95%	5%
深圳市深房投资有限公司	深圳	¥ 10,000,000	投资、管理、兴办 实业、国内商业	¥ 9,000,000	¥ 1,000,000	90%	10%
深圳市竹园通小 汽车出租有限公司	深圳	¥ 10,290,000	小汽车出租	¥ 11,809,500	--	100%	--
深圳圳通工程有限公司	深圳	¥ 10,000,000	安装、维修	¥ 7,300,000	¥ 2,700,000	73%	27%
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	¥ 30,000,000	酒店服务	¥ 20,430,000	¥ 9,570,000	68.1%	31.9%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	¥ 8,000,000	建设监理服务	¥ 6,000,000	¥ 2,000,000	75%	25%
新峰企业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资、管理、咨询	HKD 1,000,000	--	100%	--
新峰置业有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资控股	HKD 820,000	--	82%	--
美国长城地产有限公司	美国	USD500,000	房地产开发	USD350,000	--	70%	--
启禄有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资控股	HKD 200,000	HKD 1,000,000	20%	80%
依烈有限公司	香港	HKD 10,000	集团公司融资	--	HKD 10,000	--	100%
启怡发展有限公司	香港	HKD 1,000,000	投资兴办实业	--	¥ 744,171	--	100%
柏伟置业有限公司	香港	HKD 10,000	物业投资	--	HKD 8,000	--	80%
新峰投资有限公司	香港	HKD 1,000,000	物业投资	--	HKD 550,000	--	55%
新峰房地产开发建 筑（武汉）有限公司	武汉	US\$4,000,000	房地产经营开发租赁	--	US\$4,000,000	--	55%
广州黄埔新邨房地 产开发有限公司	广州	HKD 39,800,000	建造经营商品房	--	HKD 39,800,000	--	100%
华林有限公司	香港	HKD 10,000	投资控股	--	HKD 10,000	--	82%
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	US\$6,000,000	厂房建设、销售、出租	--	US\$6,000,000	--	82%
北京新峰房地产开 发经营有限公司	北京	US\$10,000,000.00	房地产经营	¥ 55,483,888.90	¥ 21,228,000.00	75%	25%

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

2、 未纳入合并报表范围的子公司情况：

公 司 名 称	注册地	注册资本	经营范围	投 资 金 额		投 资 比 例		未合并原因
				直接投资	间接投资	直接投资比例	间接投资比例	
深圳市深房集团宝安开发有限公司	深圳	¥ 20,000,000	房地产开发及商品房销售	¥ 19,000,000	¥ 1,000,000	95%	5%	已无实质性经营且规模较小
深圳市深房百货有限公司	深圳	¥ 10,000,000	国内商业物资供销	¥ 9,500,000	¥ 500,000	95%	5%	停业待清算
深圳深房停车场有限公司	深圳	¥ 42,500,000	建设经营停车场	¥ 29,750,000	¥ 12,750,000	70%	30%	已无实质性经营且规模较小
深圳市数码港投资有限公司	深圳	¥ 20,000,000	投资兴办实业、信息技术咨询	¥ 14,000,000	--	70%	--	已无实质性经营且规模较小
深圳市罗湖区社区信息资讯服务中心	深圳	¥ 500,000.00	资讯服务	--	¥ 500,000.00	--	70%	已无实质性经营且规模较小
深圳市数码港信息技术培训中心	深圳	¥ 600,000.00	人才培训	--	¥ 600,000.00	--	70%	已无实质性经营且规模较小
深圳市数码港通信有限公司	深圳	¥ 2,000,000.00	网络、计算机产品开发销售	--	¥ 1,800,000.00	--	63%	已无实质性经营且规模较小
深圳市房地产综合服务公司	深圳	¥ 13,710,000.00	建筑材料、日用百货等	¥ 5,958,305.26	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房实业发展公司	深圳	¥ 3,000,000.00	物业管理、投资兴办各种经济实体	¥ 4,500,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市特发房产建筑装修公司	深圳	¥ 2,210,000.00	建筑、装修	¥ 6,542,164.49	--	100%	--	停业待清算
深圳市联华企业有限公司	深圳	¥ 10,000,000.00	机械机电设备安装工程	¥ 10,000,000.00	--	100%	--	停业待清算
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	¥ 30,000,000.00	房地产开发及商品房销售、楼宇租赁管理	¥ 30,000,000.00	--	100%	--	停业中
北京深房物业管理有限责任公司	北京	¥ 500,000.00	物业管理服务	¥ 500,000.00	--	100%	--	停业待清算
澳洲柏克顿有限公司	澳大利亚	US\$200,000.00	房地产开发	¥ 906,630.00	--	60%	--	停业待清算
百立有限公司	香港	HKD 500,000.00	分包承建及买卖建材	¥ 201,100.00	--	100%	--	停业待清算
加拿大长城（温哥华）有限公司	加拿大	JOD 1,000.00	房地产开发	¥ 4,526.25	--	75%	--	停业待清算
深圳市深房建筑装饰材料公司	深圳	¥ 2,680,000.00	建筑材料、百货	¥ 2,680,000.00	--	100%	--	停业待清算
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	广东封开	US\$8,000,000.00	生产经营水泥及制品	--	¥ 121,265,000.00	--	90%	*1
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	¥ 20,000,000.00	投资兴办与机电有关项目	¥ 2,965,985.64	--	95%	5%	停业待清算

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

沈阳同新房产开发有限公司	沈阳	HKD 40,000,000	房地产开发	--	HKD 37,250,000	--	93.1%	附注四、4
--------------	----	----------------	-------	----	----------------	----	-------	-------

本公司对上述未合并报表之被投资单位已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.9。

* 1 广东省封开县联峰水泥制造有限公司，该公司之全部经营性资产本期已被拍卖偿还债务，截止期末实质已处于停业和待清算状态中，本公司自 1998 年度起未合并其报表。详见附注五、9**（*3）。

3、合营企业情况：

公 司 名 称	注册地	经营范围	初始投资金额	投资比例
深圳竹园企业有限公司 *1	深圳	住宿、饮食、娱乐等	¥ 70,153,339.19	合作
深圳市沙头角南天商场	深圳	商品销售	¥ 2,500,000.00	50.00%
深圳润华汽车贸易公司	深圳	汽车贸易	¥ 2,000,000.00	50.00%
罗浮山矿泉水饮料公司	惠州	饮料	¥ 9,969,206.09	合作
封开杏花宾馆	广东封开	旅游	¥ 9,455,465.38	合作
昆山调峰电力有限公司	江苏	发电	¥ 29,510,979.87	50.00%
江门新江房地产有限公司	广东江门	房地产开发	¥ 9,494,754.18	合作
西安新峰物业商贸有限公司	西安	房地产开发	¥ 25,473,600.00	合作
哈尔滨建峰科技发展公司 *2	哈尔滨	科技开发	¥ 18,799,905.25	合作
广东桂峰水泥有限公司 *3	广东封开	水泥的生产和销售	¥ 15,112,000.00	50.00%

上述合营企业，本公司本年度未合并其报表。

本公司对上述合营企业已计提相应长期投资减值准备，详见附注五.9。

*1 本期已处置，详见附注五、31*3。

*2 本期已处置，详见附注五、31*1。

*3 本期新增加，详见附注五、9*B*4。

4、合并报表范围变更情况：

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳公司”），如会计报表附注八（一）4 所述之原因，本公司对该公司的股权已处于司法冻结拍卖之中，故本公司本年度未合并其会计报表。

沈阳公司主要会计报表项目：

资产负债表	2005.12.31	2004.12.31
总 资 产	71,086,378.58	71,980,215.08
其中：流动资产	71,035,983.58	71,923,230.56
固定资产	50,395.00	56,984.52
总 负 债	137,808,720.98	135,632,852.60

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

其中：流动负债	137,808,720.98	135,632,852.60
净 资 产	(66,722,342.40)	(63,652,637.52)

利 润 表	2005 年度	2004 年度
主营业务收入	--	5,427,833.00
主营业务成本	--	4,124,342.38
营业利润	(3,040,639.65)	(3,062,112.23)
净 利 润	(3,069,704.88)	(3,804,249.87)

五、 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2005.12.31			2004.12.31		
	原币金额	汇 率	折人民币	原币金额	汇 率	折人民币
现 金						
RMB	667,116.58		667,116.58	1,325,107.50		1,325,107.50
HKD	855,122.73	1.0407	892,207.31	512,651.02	1.0637	544,159.68
USD	2,100.00	8.0694	17,039.01	2,100.00	8.2765	17,384.01
现金小计			1,576,362.90			1,886,651.19
银行存款						
RMB	221,096,347.87		221,096,347.87	112,497,653.74		112,497,653.74
HKD	9,105,279.26	1.0407	9,500,077.94	9,846,701.12	1.0637	10,451,415.22
USD	89,517.91	8.0694	726,058.35	82,800.22	8.2781	685,030.53
CAD	55,680.80	6.9634	387,725.42	175,451.02	6.8566	1,203,005.18
AUD	3,578.52	5.9277	21,212.56	39,659.95	6.4321	255,096.13
银行存款小计			231,731,422.14			125,092,200.80
其他货币资金						
RMB	35,788,338.18		35,788,338.18	29,438,837.26		29,438,837.26
HKD	16,341,336.84	1.0407	17,039,111.92	16,201,800.40	1.0614	17,196,590.94
USD	2,916,312.50	8.0694	23,638,462.60	2,900,000.00	8.2765	24,006,490.00
CAD	123,401.13	6.9634	859,286.92	--		--
AUD	37,782.49	5.9277	223,964.62	--		--
其他货币资金小计			77,549,164.24			70,641,918.20
合 计			310,856,949.28			197,620,770.19

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

货币资金期末余额较期初大幅增加 57.30%，原因系本期销售楼款增加所致。

2、短期投资

项 目	2005.12.31		2004.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
其中：股票投资	1,701,614.79	--	1,701,614.79	--
债券投资	2,600.00	--	2,600.00	--
其中：国债投资	--	--	--	--
其他债券投资	2,600.00	--	2,600.00	--
合 计	1,704,214.79	--	1,704,214.79	--

* 股票投资 2005 年 12 月 31 日的市值为人民币 3,419,767.79 元。

3、应收账款

账 龄	2005.12.31			2004.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	21,862,364.45	43.35	1,680,339.88	33,481,253.91	60.23	2,279,770.39
1-2 年	7,181,201.02	14.24	1,671,975.55	715,690.75	1.29	241,810.65
2-3 年	667,851.66	1.32	241,810.85	3,872,757.51	6.97	648,828.46
3 年以上	20,721,574.61	41.09	16,146,960.44	17,517,210.29	31.51	15,735,047.75
合 计	50,432,991.74	100	19,741,086.72	55,586,912.46	100	18,905,457.25

应收账款本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末应收账款中前五名欠款单位金额合计为 25,104,908.17 元，占全部应收账款余额的 49.78%。

4、其他应收款

账 龄	2005.12.31			2004.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	9,792,872.22	2.19	1,270,000.00	192,953,246.34	40.09	75,659,151.77
1-2 年	178,127,627.00	39.92	103,188,274.69	18,538,275.04	3.85	3,752,997.29
2-3 年	5,064,774.13	1.13	1,788,514.31	11,590,954.10	2.41	4,264,791.83
3 年以上	253,279,296.32	56.76	211,510,470.76	258,163,587.86	53.65	206,266,250.14

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

合 计	<u>446,264,569.67</u>	<u>100</u>	<u>317,757,259.76</u>	<u>481,246,063.34</u>	<u>100</u>	<u>289,943,191.03</u>
-----	-----------------------	------------	-----------------------	-----------------------	------------	-----------------------

本期期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联单位款项详见附注七.3。本期期末其他应收款中前五名欠款单位金额合计为 332,806,582.49 元，占全部其他应收款余额的 74.58%。

5、 预付账款

账 龄	2005.12.31		2004.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	11,667,789.13	100	993,894.75	100

6、 应收补贴款

账龄	2005.12.31		2004.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	4,186,557.27	100	--	--

本期期末余额系应收出口退税款。

7、 存 货

项 目	2005.12.31		2004.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	373,163,582.56	102,541,667.97	1,107,269,012.38	458,502,163.00
开发产品	674,116,635.14	202,130,958.07	182,675,360.27	10,742,017.63
出租开发产品	586,821,821.55	30,115,000.00	664,689,281.19	30,115,000.00
库存商品	367,473.93	17,832.08	5,728,579.03	17,832.08
原材料	4,409,621.40	240,000.00	4,681,959.10	240,000.00
低值易耗品	45,971.59	--	8,161.30	--
工程施工	<u>22,226,095.79</u>	<u>--</u>	<u>12,051,869.88</u>	<u>--</u>
合 计	<u>1,661,151,201.96</u>	<u>335,045,458.12</u>	<u>1,977,104,223.15</u>	<u>499,617,012.71</u>

存货抵押如附注九所述。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	账 面 成 本		跌价准备期末余额
				期初余额	期末余额	
黄埔新邨二期		2006 年 6 月	14,000.00	13,033,380.34	53,882,450.70	--
美国土地				127,595,910.00	124,937,052.00	102,541,667.97
怡泰中心*1	1993 年 4 月		53,172.52	492,976,887.20	--	--
泥岗星湖花园三期*1	1994 年 5 月	2005 年 4 月	23,000.00	124,732,879.43	--	--
泥岗星湖花园 3#楼				--	3,685,823.00	--
碧桐海苑 *1	1994 年 9 月	2005 年 4 月	10,000.00	112,553,398.83	--	--
汕头金叶岛五-九期别墅 *2	2002 年 12 月	2007 年 12 月	14,000.00	93,675,372.51	190,578,256.86	--
沈阳新峰商业广场 *3	1993 年 9 月		22,726.00	142,671,184.07	--	--
海燕停车场改建	1992 年 12 月			30,000.00	80,000.00	--
合 计				1,107,269,012.38	373,163,582.56	102,541,667.97

*1 本期已完工结转开发产品；

*2 本期增加额包括从无形资产转入土地净值 60,102,981.25 元，详见附注五、12*1。

*3 本期末合并，予以转出。

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	账 面 成 本				跌价准备期末余额
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
华丰/华富大厦	2000 年 11 月	12,164,798.62	--	5,436,692.44	6,728,106.18	1,706,157.57
景庭苑	1999 年 5 月	5,188,081.77	619,045.97	468,182.76	5,338,944.98	1,400,000.00
东 乐	1994 年 2 月	21,786,346.89	--	454,465.92	21,331,880.97	4,907,450.51
锦绣大厦	1994 年 5 月	21,730,052.45	--	12,104,648.43	9,625,404.02	--
泥岗星湖花园二期	2003 年 9 月	4,505,825.31	--	1,213,860.96	3,291,964.35	--
翠沁阁	2004 年 6 月	13,590,370.63	--	9,679,878.68	3,910,491.95	--
文锦仓库		19,213,650.50	--	--	19,213,650.50	--
碧桐海苑	2005 年 8 月	--	171,452,982.04	45,187,204.74	126,265,777.30	--
泥岗星湖花园三期	2005 年 7 月	--	180,128,919.83	86,234,336.00	93,894,583.83	--
怡泰中心		--	518,898,955.13	191,802,520.00	327,096,435.13	194,117,349.99
翠竹苑		--	43,515.76	--	43,515.76	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

汇景花园海怡阁* -- 2,325,600.00 -- 2,325,600.00 --

项 目 名 称	竣工时间	账 面 成 本				跌价准备 期末余额
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
汕头金叶岛首期别墅	1996 年 7 月	7,328,215.98	--	819,367.26	6,508,848.72	--
汕头金叶岛多层公寓	1997 年 9 月	36,389,014.24	835,278.50	253,778.25	36,970,514.49	--
汕头金叶岛四期别墅	2002 年 12 月	3,247,637.83	6,573,376.41	2,401,493.43	7,419,520.81	--
汕头金叶岛三期别墅	2002 年 12 月	2,536,937.37	--	2,536,937.37	--	--
黄埔新邨一期	1994 年 10 月	2,649,344.40	--	436,005.66	2,213,338.74	--
北京新峰大厦	2001 年 1 月	32,345,084.28	554,426.00	30,961,452.87	1,938,057.41	--
合 计		182,675,360.27	881,432,099.64	389,990,824.77	674,116,635.14	202,130,958.07

* 本期抵债收回资产。

（3）出租开发产品

项目名称	账 面 成 本				跌价准备 期末余额
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
湖滨新村	378,517.73	--	18,427.56	360,090.17	--
翠华花园	1,900,303.24	43,480.65	61,281.24	1,882,502.65	--
房地产大厦	15,858,117.22	--	526,896.12	15,331,221.10	--
金城大厦	7,395,223.77	--	364,419.60	7,030,804.17	--
翠田工业村	19,000,845.84	--	533,640.36	18,467,205.48	--
诗宁别墅	466,329.66	--	18,653.16	447,676.50	--
湖心大厦	195,240.12	--	195,240.12	--	--
文锦花园	4,678,533.02	--	147,036.12	4,531,496.90	--
东湖丽苑	787,933.24	--	22,148.88	765,784.36	--
文锦大厦	1,746,461.50	--	89,183.97	1,657,277.53	--
湖景大厦	14,791,089.60	--	406,986.48	14,384,103.12	--
兴业大厦 *1	50,221,731.24	2,417,083.21	52,638,814.45	--	--
宝安商场	2,743,650.13	--	24,444.00	2,719,206.13	--
深房广场	398,878,110.75	338,775.36	11,476,220.16	387,740,665.95	30,115,000.00
海燕大厦	10,850,935.53	--	7,744,319.76	3,106,615.77	--
华民大厦	3,135,983.56	--	61,949.64	3,074,033.92	--
友谊停车场	75,547,836.93	--	3,712,549.56	71,835,287.37	--
深房广场五六楼	56,112,438.11	--	2,624,587.68	53,487,850.43	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

合 计	664,689,281.19	2,799,339.22	80,666,798.86	586,821,821.55	30,115,000.00
-----	----------------	--------------	---------------	----------------	---------------

*1 本期已销售，予以结转。

（4）存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
过期商品	257,832.08	--	--	257,832.08
沈阳新峰商业广场*1	71,750,000.00	--	71,750,000.00	--
怡泰中心*2	273,628,246.00	--	79,510,896.01	194,117,349.99
深房广场	30,115,000.00	--	--	30,115,000.00
碧桐海苑*3	8,400,000.00	--	8,400,000.00	--
美国土地*4	104,723,917.00	--	2,182,249.03	102,541,667.97
华丰/华富大厦 *2	4,434,567.12	--	2,728,409.55	1,706,157.57
东 乐	4,907,450.51	--	--	4,907,450.51
景庭苑	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00
合 计	499,617,012.71	--	164,571,554.59	335,045,458.12

*1 其中减少项系合并报表范围减少转出数；*2 本期减少项系因本期实现销售的转销数；*3 本期减少项系因本期价值回升而转回数；*4 本期减少项系因本期汇率变动而减少数。

8、待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	结存原因
预收楼款营业税及附加	7,553,168.55	20,753,598.67	17,023,435.73	11,283,331.49	尚未确认收入
土地增值税	--	1,100,346.68	638,103.94	462,242.74	尚未确认收入
保险费	65,433.05	93,086.28	113,655.13	44,864.20	受益期内待摊
押金营业税及附加	74,941.88	2,072,017.99	30,300.00	2,116,659.87	尚未确认收入
报刊费	136,174.18	162,694.66	152,119.98	146,748.86	受益期内待摊
其 他	32,500.00	219,339.55	136,607.28	115,232.27	受益期内待摊
合 计	7,862,217.66	24,401,083.83	18,094,222.06	14,169,079.43	

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

9、长期投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	445,095,501.36	10,863,607.72	118,385,703.51	337,573,405.57
其中：对子公司投资	145,071,915.89	(2,904,426.55)	--	142,167,489.34
对合营公司投资	192,252,649.98	14,120,167.71	99,926,735.59	106,446,082.10
对联营公司投资	17,442,452.95	(352,133.44)	--	17,090,319.51
对其他股权投资	90,328,482.54	--	18,458,967.92	71,869,514.62
长期债权投资**	244,254,427.82	112,279,488.64	203,104,887.63	153,429,028.83
其中：国债投资	--			--
合计	689,349,929.18	123,143,096.36	321,490,591.14	491,002,434.40
减：长期投资减值准备***	406,801,074.97			241,265,446.09
长期投资净额	282,548,854.21			249,736,988.31

* 长期股权投资

A 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价
吉林制药股份有限公司*1	法人股	18,507,500.00	13.64%	16,825,000.00	--	--

*1 本期已处置，详见附注五、31*2。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

B 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投 资 金 额			期末余额	投资比例	减值准备
		初 始	本年权	累计权			
		投资额	益调整	益调整			
深圳市深房百货有限公司	1998.6-2008.6	10,000,000.00	--	(10,000,000.00)	-	100.00%	-
深圳市深房集团宝安开发有限公司	1993.5-2013.5	20,000,000.00	(543,477.92)	1,589,522.77	21,589,522.77	100.00%	-
深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	42,397,523.36	(209,053.10)	(74,559.75)	42,322,963.61	100.00%	-
深圳市数码港投资有限公司	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(1,106,176.25)	(5,828,916.88)	8,171,083.12	70.00%	-
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	5,958,305.26	--	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100.00%	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司	1993.10-1998.6	4,500,000.00	-	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100.00%	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司	1983.3-	6,542,164.49	-	1,637,839.14	8,180,003.63	100.00%	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	100.00%	-
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	30,000,000.00	-	(30,000,000.00)	-	100.00%	-
北京深房物业管理有限责任公司	1997.8-2012.8	500,000.00	-	(500,000.00)	-	100.00%	-
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00	-	(906,630.00)	-	60.00%	-
百立有限公司	1987.9-	201,100.00	-	(201,100.00)	-	100.00%	-
加拿大长城（温哥华）有限公司	1988-2000.12	4,526.25	-	(4,526.25)	-	75.00%	-
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7-	2,680,000.00	-	(2,680,000.00)	-	100.00%	-
广东省封开县联峰水泥制造有限公司 *1		121,265,000.00	(1,045,719.28)	(62,956,363.96)	58,308,636.04	90.00%	58,308,636.04
沈阳同新房产开发有限公司 *2		38,840,575.00	-	(38,840,575.00)	-		
深圳竹园企业有限公司 *3	1992.8-2022.8	70,153,339.19	(81,126,830.34)	(70,153,339.19)	-	合作	-
深圳市沙头角南天商场	1986.7-2006.5	2,500,000.00	-	350,618.06	2,850,618.06	50.00%	-
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-	2,000,000.00	-	(554,574.44)	1,445,425.56	50.00%	1,445,425.56
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6-	9,969,206.09	-	-	9,969,206.09	合作	9,969,206.09
封开杏花宾馆	1990-2016	9,455,465.38	-	-	9,455,465.38	合作	9,455,465.38
广东桂峰水泥有限公司 *4	2005.12-2035.12	15,112,000.00	-	-	15,112,000.00	50.00%	-
昆山调峰电力有限公司		29,510,979.87	(603,890.78)	4,161,582.21	33,672,562.08	50.00%	-
江门新江房地产有限公司		9,494,754.18	60,858.49	(578,749.25)	8,916,004.93	合作	912,537.16
西安新峰房地产商贸有限公司		25,473,600.00	(448,800.00)	(448,800.00)	25,024,800.00	合作	21,438,691.59
哈尔滨建峰科技发展有限公司 *5		18,799,905.25	(18,799,905.25)	(18,799,905.25)	-	合作	-
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00	35.00%	-
深圳市新峰地产顾问有限公司	1993.3-2013.3	5,140,000.00	(397,523.76)	(5,140,000.00)	-	30.00%	-
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	5,475,954.97	136,221.39	(3,950,313.72)	1,525,641.25	25.00%	1,076,954.64
云南鲲鹏航空服务有限公司		4,847,046.11	(86,156.00)	(43,042.84)	4,804,003.27	25.00%	-
东益地产有限公司		265,350.00	(4,675.07)	(4,675.01)	260,674.99	20.00%	-
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83	(236,619.28)	(946,478.12)	68,968,179.71		58,547,652.25
合 计		596,408,083.23	(104,411,747.15)	(261,736,012.57)	334,672,070.66		172,929,852.51

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

* 1 如附注五、9**（*3）所述；*2 因不合并其会计报表而产生的对未合并子公司长期投资，原因详见附注八（一）4；*3 本期已转让，详见附注五、31*3；*4 为本期新增投资合作经营企业；*5 本期已处置，详见附注五、31*1。

C 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10 年	1,397,348.64	2,901,334.91

** 长期债权投资

公 司 名 称	投资成本	减值准备	账面价值
西安新峰物业商贸有限公司	9,030,922.30	--	9,030,922.30
沈阳同新房产开发有限公司*1	112,802,727.20	46,324,600.10	66,478,127.10
哈尔滨建峰科技发展公司*2	--	--	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*3	--	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	856,907.53	--	856,907.53
东益地产有限公司	30,738,471.80	22,010,993.48	8,727,478.32
合 计	153,429,028.83	68,335,593.58	85,093,435.25

*1 因不合并其会计报表而产生的对未合并子公司长期债权投资及相应的减值准备，详见附注八（一）4；*2 本期已处置，详见附注五、31*1；*3 上年度涉及诉讼事项，本期已执行完毕，该公司之全部经营性资产已被拍卖偿还债务，本公司在收迄拍卖抵偿款后已转销对该公司的长期债权投资及减值准备，唯因该公司的清算手续尚待办理，本公司对其长期股权投资及其减值准备尚未转销。

*** 长期投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资	212,052,011.01	--	39,122,158.50	172,929,852.51
其中：对子公司投资*1	71,129,639.12	--	1,045,719.28	70,083,919.84
对合营公司投资*2	81,297,765.00	--	38,076,439.22	43,221,325.78
对联营公司投资	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64
其他股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
长期债权投资	194,749,063.96	46,324,600.10	172,738,070.48	68,335,593.58
合 计	406,801,074.97	46,324,600.10	211,860,228.98	241,265,446.09

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

*1 系因汇率变动而引起的对广东省封开县联峰水泥制造有限公司减值准备的减少；*2 本期减少包括：因深圳竹园企业有限公司股权转让而转销原计提的减值准备 18,892,047.99 元，因处置哈尔滨建峰科技发展公司股权而转销原计提的减值准备 18,799,905.25 元，以及其他因汇率变动而引起的减值准备减少。

10、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	合并报表范围 变化转出 *1	本期减少	期末余额
原 值					
房屋建筑物	348,755,475.73	--	--	23,483,524.79	325,271,950.94
运输工具	18,332,019.07	2,932,794.97	424,100.00	1,723,188.67	19,117,525.37
机器设备	282,552.24	16,663.00	--	2,100.07	297,115.17
电子设备及其他	13,097,415.14	951,527.06	300,990.19	713,151.08	13,034,800.93
合 计	380,467,462.18	3,900,985.03	725,090.19	25,921,964.61	357,721,392.41
累计折旧					
房屋建筑物	132,110,362.08	12,443,102.15	--	15,195,686.25	129,357,777.98
运输工具	14,659,175.82	1,540,476.67	402,895.12	1,463,760.61	14,332,996.76
机器设备	170,075.63	71,080.31	--	2,037.21	239,118.73
电子设备及其他	10,052,152.46	1,265,606.96	265,210.55	365,222.95	10,687,325.92
合 计	156,991,765.99	15,320,266.09	668,105.67	17,026,707.02	154,617,219.39
净 值	223,475,696.19				203,104,173.02
减：固定资产 减值准备*2	1,400,491.00	--	--	--	1,400,491.00
净 额	222,075,205.19				201,703,682.02

* 1 本期转出，系如附注四.4 所述由于合并范围减少而转出的相应公司之期初固定资产余额。

固定资产抵押详见附注九。

* 2 固定资产减值准备

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	1,268,763.04	--	--	1,268,763.04
运输工具	48,134.41	--	--	48,134.41
机器设备	67,587.58	--	--	67,587.58
电子设备及其他	16,005.97	--	--	16,005.97
合 计	1,400,491.00	--	--	1,400,491.00

11、 在建工程

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

工程名称	预算数 (万元)	期初余额	本期 增加额	本期转入 固定资产	其他减少额	期末 余额	资金 来源	工程投入占 预算比例
竹园公寓*	2,840	38,950,783.15	--	--	38,950,783.15	--	自筹	
减:减值准备		--	--	--	--	--		
净 额		38,950,783.15				--		

* 详见附注五、31*3。

12、 无形资产

类 别	取得 方式	原 值	期初余额	本期 增加额	本期转出	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊 销年限
汕头金叶岛 土地使用权*1	购置	67,632,780.19	64,273,128.58	--	64,273,128.58	--	3,359,651.61	--	
软 件	购置	174,652.94	67,618.60	--	--	31,836.00	138,870.34	35,782.60	1 年
合 计			64,340,747.18	--	64,273,128.58	31,836.00	3,498,521.95	35,782.60	
减:减值准备*2			4,170,147.33	--	4,170,147.33			--	
净 额			60,170,599.85					35,782.60	

*1 本期转出系因本期重新规划并开发而转入开发成本。

*2 无形资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期转出	本期减少	期末余额
汕头金叶岛 土地使用权*1	4,170,147.33	--	4,170,147.33	--	--

13、 长期待摊费用

项 目	原 始 发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
装修费	1,327,936.69	572,410.21	355,362.84	317,086.93	717,250.57	610,686.12
临时建筑	3,558,006.54	905,175.22	99,745.50	750,000.00	3,303,085.82	254,920.72
其 他	305,375.31	117,085.68	--	41,945.83	230,235.46	75,139.85
合 计	5,191,318.54	1,594,671.11	455,108.34	1,109,032.76	4,250,571.85	940,746.69

14、 短期借款

借款条件	月利率	2005.12.31	2004.12.31
------	-----	------------	------------

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

及币种		原币	折人民币	原币	折人民币
抵 押 借					
款：					
人民币	4.425‰-6.6375‰	92,470,000.00	92,470,000.00	158,570,060.00	158,570,060.00
美 元	7.858‰	2,900,000.00	23,506,240.00	2,900,000.00	24,006,490.00
港 币	4.425‰	58,979,705.15	61,498,138.56	137,000,000.00	145,411,800.00
保证借					
款：					
人民币	6.045‰-6.3‰	94,000,000.00	94,000,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00
信用借					
款：					
人民币	4.65‰	20,000,000.00	20,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计			291,474,378.56		503,988,350.00

期末余额中无逾期借款。

短期借款期末余额较期初大幅减少 42.17%，原因系本期偿还借款所致。

15、 应付账款

本公司无三年以上的大额应付账款。应付账款本期期末余额中无应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项，应付其他关联单位款项详见附注七.3。

应付账款期末余额较期初大幅减少 38.38%，原因系本期偿还工程款所致。

16、 预收账款

账 龄	2005.12.31		2004.12.31	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	194,053,345.11	64.20	82,945,538.39	48.44
1-2 年*	68,720,773.33	22.74	2,111,358.00	1.23
2-3 年	--	--	7,022,207.14	4.10
3 年以上	39,485,553.00	13.06	79,147,268.30	46.23
合 计	302,259,671.44	100	171,226,371.83	100

预收账款期末余额较期初大幅增加 76.53%，原因系本期预售楼款增加所致。

超过一年以上的大额预收账款结存的主要原因在于预售的楼宇尚未办妥验收交接手续，预收账款未能结转收入。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

本期主要预收房款：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
怡泰中心	72,970,092.40	35,936,349.00	已竣工	8.47%
泥岗星湖花园二期	6,134,122.92	4,741,629.92	已竣工	--
泥岗星湖花园三期	--	34,778,428.00	已竣工	14.06%
碧桐海苑	--	74,136,563.60	已竣工	28.82%
翠沁阁	1,969,741.00	--	已竣工	--
汕头金叶岛国际花园第五期	--	42,354,630.60	2006 年 2 月	--
国兴大厦项目 *	68,720,773.33	68,720,773.33		--
小 计	149,794,729.65	260,668,374.45		

* 国兴大厦项目款 68,720,773.33 元，详见附注八（一）1。

17、 应交税金

税 种	2005.12.31	2004.12.31
增值税	(1,523,026.08)	(1,578,078.08)
营业税金及附加	4,884,100.58	4,135,324.64
企业所得税	372,817.62	(2,071,170.57)
个人所得税	888,659.16	136,761.69
房产税	2,954,978.95	1,897,657.40
土地增值税	718,106.77	--
其 他	--	18,054.59
合 计	8,295,637.00	2,538,549.67

18、 其他应付款

大额其他应付款如下：

债 权 人	金 额	账 龄	款项性质或内容	未偿还原因	期后是否偿还
沈阳春天百货有限公司 服饰礼品工艺品商场	60,000,000.00	一年以内	沈阳项目转让款		否
业主及租户押金往来金等	34,656,572.24	历年形成	押金及往来款	未结算	否
深圳市投资控股有限公司	10,000,000.00	三年以上	国有股配股准备金	*1	否

*1 应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

应付其他关联单位款项详见附注七.3。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

19、预提费用

项 目	2005.12.31	2004.12.31
诉讼及仲裁损失	5,807,533.26	13,471,221.89
工程配套款	84,771,724.57	24,102,456.67
利 息	2,050,000.00	1,820,000.00
其 他	1,381,384.75	2,028,538.14
合 计	94,010,642.58	41,422,216.70

本期预提费用余额较上期增加 126.96%，主要系由于本期计提了碧桐海苑项目工程款及星湖花园三期项目工程款。

20、一年内到期的长期负债

项 目	2005.12.31	2004.12.31
一年内到期的长期借款	26,500,000.00	22,000,000.00

一年内到期的长期借款明细如下：

借 款 单 位	借款类别	月利率	币 种	原 币	折人民币
工商银行汕樟支行 *	抵 押	5.2613‰	人民币	1,500,000.00	1,500,000.00
广发行汕头分行 *	抵 押	5.2813‰	人民币	15,000,000.00	15,000,000.00
中国建设银行深圳市分行	抵 押	5.280‰	人民币	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计				26,500,000.00	26,500,000.00

* 已于期后偿还。

21、长期借款

借款条件 及 币 种	月利率	借款 期限	2005.12.31		2004.12.31	
			原 币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：						
人民币			--	--	7,000,000.00	7,000,000.00
人民币	4.575‰	2004.9.30- 2007.9.29	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00
		2004.12.24			0	
人民币	4.8‰	-	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
		2007.12.23			0	
人民币			--	--	50,000,000.00	50,000,000.00
					0	
合 计				110,000,000.00		167,000,000.00

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

本期长期借款余额较上期减少 34.13%，主要系本期偿还长期借款所致。

22、长期应付款

项 目	币种	原 币	折人民币
Autoncourt Co.,Ltd	港币	8,122,500.00	8,469,330.75
Heykar Investment Ltd	港币	4,021,250.00	4,192,957.38
物业管理维修基金	人民币	7,996,736.83	7,996,736.83
合 计			20,659,024.96

23、股 本

项 目	期初余额	本期增（减）变动						期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他	小计	
一、尚未流通股								
发起人股份	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
其 中:								
国家股 *	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
尚未流通股份合计	743,820,000.00	--	--	--	--	--	--	743,820,000.00
二、已流通股份								
境内上市的 人民币普通股	147,840,000.00	--	--	--	--	--	--	147,840,000.00
境内上市的外资股	120,000,000.00	--	--	--	--	--	--	120,000,000.00
已流通股份合计	267,840,000.00	--	--	--	--	--	--	267,840,000.00
三、股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00

* 本公司的控股股东股权划转变更情况，本期内已获得政府有关部门审批，并于期后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户手续，详见附注一。

本期内，本公司已进入股权分置改革程序，并于期后实施，详见附注一。

24、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
资产评估增值	293,136,904.90	--	--	293,136,904.90
债务重组收益	10,870,200.00	--	--	10,870,200.00
股权投资准备	1,475,482.87	--	--	1,475,482.87
其 他 *	93,742,251.23	21,586,982.17	--	115,329,233.40
合 计	956,657,875.93	21,586,982.17	--	978,244,858.10

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

* 本期增加系因关联交易所得所致，详见附注七、2 所述。

25、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,316,260.76	--	--	3,316,260.76
任意盈余公积	--	--	--	--
小 计	3,316,260.76	--	--	3,316,260.76
法定公益金	115,594,426.18	--	--	115,594,426.18
合 计	118,910,686.94	--	--	118,910,686.94

26、 未分配利润

	2005.12.31	2004.12.31
净利润	12,100,200.79	(142,307,752.60)
加：期初未分配利润	(1,053,814,164.31)	(911,506,411.71)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取公益金	--	--
提取任意盈余公积金	--	--
分配股利	--	--
期末余额	(1,041,713,963.52)	(1,053,814,164.31)

27、 主营业务收入及成本

分行业信息：

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
房地产开发	531,061,153.71	176,341,059.29	451,687,250.23	176,285,784.03	79,373,903.48	55,275.26
房屋租赁收入	55,377,640.94	67,322,238.83	27,312,385.67	30,469,558.85	28,065,255.27	36,852,679.98
建筑施工安装	98,446,923.89	109,940,750.27	92,404,217.83	101,182,331.06	6,042,706.06	8,758,419.21
物业管理	64,047,096.58	70,066,379.04	57,260,870.63	63,191,717.53	6,786,225.95	6,874,661.51
旅游酒店	25,577,582.81	15,471,212.90	14,966,455.12	10,501,266.87	10,611,127.69	4,969,946.03
餐饮服务						
商品流通	92,151,416.61	139,932,079.13	91,170,799.58	148,091,683.36	980,617.03	(8,159,604.23)
其 他	7,320,366.38	6,456,019.90	980,709.33	2,298,326.54	6,339,657.05	4,157,693.36
内部抵销	(21,840,982.71)	(14,988,004.16)	(7,374,075.12)	(10,900,191.02)	(14,466,907.59)	(4,087,813.14)
合 计	852,141,198.21	570,541,735.20	728,408,613.27	521,120,477.22	123,732,584.94	49,421,257.98

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

分地域信息：

项 目	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
		581,282,241.42	717,283,119.1	528,238,396.87		53,043,844.55
境 内	848,778,358.29		2		131,495,239.17	
境 外	25,203,822.63	4,247,497.94	18,499,569.27	3,782,271.37	6,704,253.36	465,226.57
内部抵销	(21,840,982.71				(14,466,907.59	(4,087,813.14
	)	(14,988,004.16)	(7,374,075.12)	(10,900,191.02)	)	)
合 计	852,141,198.21	570,541,735.20	728,408,613.2	521,120,477.22	123,732,584.94	49,421,257.98
			7			

本期收入前五位客户销售额合计 253,589,321.61 元，占全部收入的 29.76%。

28、其他业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务税金		其他业务利润	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
房租及水电管理费	5,309,862.84	3,364,704.75	4,199,245.60	3,398,122.13	509,132.51	69,211.07	601,484.73	(102,628.45)
其 他		1,102,707.3	110,115.52	--	--	1,855.53	62,994.17	1,100,851.8
	173,109.69	7						4
合 计	5,482,972.53	4,467,412.1	4,309,361.12	3,398,122.13	509,132.51	71,066.60	664,478.90	998,223.39

29、管理费用

本期管理费用较上期减少 38.42%，主要系本期销售怡泰大厦，转销以前年度计提的存货跌价准备 56,020,203.06 元。

30、财务费用

项 目	2005 年	2004 年
利息支出	32,310,316.47	31,867,414.61
减：利息收入	3,162,400.48	7,084,440.16
汇兑损失	9,639,857.28	337,318.07
减：汇兑收益	3,379,743.97	785,496.14

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

其 他	962,079.65	172,414.43
合 计	36,370,108.95	24,507,210.81

本期财务费用较上期增加 48.41%，主要原因系本期汇率变动导致汇兑损失大幅增加所致。

31、 投资收益

项 目	2005 年	2004 年
股票投资收益	69,753.49	58,084.29
联营或合营企业分配来的利润	1,660,097.38	1,068,628.88
年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(1,278,060.58)	(13,583,346.89)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,348.64)
股权、债权投资处置收益*1、2、3	46,507,481.54	3,100,744.01
计提长期投资减值准备*4	(3,069,704.88)	--
其他投资收益	4,044,175.16	--
合 计	46,536,393.47	(10,753,238.35)

*1、2、3 股权、债权投资处置收益明细如下：

项 目	2005 年
哈尔滨建峰科技发展有限公司*1	36,064,379.66
吉林制药股份有限公司*2	10,937,000.00
深圳竹园企业有限公司*3	(493,898.12)
合 计	46,507,481.54

*1 系上年度未结诉讼事项，本年度已执行完毕。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：解除相关合同，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，哈尔滨工业大学给付本公司投资款人民币 7741 万元。2005 年 6 月 27 日，本公司与哈尔滨工业大学共同确认合作中的债务由本公司分担 129.5 万元。本公司本期内已收到返还投资款，扣除相关律师费、诉讼费及本公司原账面长期投资和债权价值后确认投资收益 36,064,379.66 元。

*2 系上年度未结诉讼事项，本年度已执行。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：本公司将所持吉林制药股份有限公司股权过户至吉林省明日实业有限公司名下。经 2005 年 5 月 16 日深圳市中级人民法院“（2005）深中法执字第 553 号”执行令及 2005 年 5 月 30 日深圳市中级人民法院“（2005）深中法执字第 25-553 号”裁定

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

书，将本公司所持上述股权过户至吉林省明日实业有限公司名下。本公司据此确认股权转让实现，将原收到的股权转让款 27,762,000.00 元扣除长期投资账面价值 16,825,000.00 元后确认投资收益 10,937,000.00 元。

*3 经 2004 年 12 月 15 日深圳市投资控股有限公司（本公司之母公司）“深投控专纪[2004]4 号会议纪要”，及 2005 年 4 月 18 日本公司（含本公司之全资子公司新峰企业有限公司）与深圳市投资控股有限公司及其指定受让方深业投资有限公司签定的《协议书》和《权益转让合同》，本公司将持有的深圳竹园企业有限公司的全部投资权益及所有其他往来权益以总价 8,000 万元转让给深圳市投资控股有限公司及其指定受让方深业投资有限公司，转让价款扣除原深圳市商贸投资控股公司（原受让方，现已并入深圳市投资控股有限公司）支付给本公司的首期转让款 2,000 万元后的 6,000 万元，从本公司应付未付深圳市投资控股有限公司的应付股利中抵扣。因上述一系列转让权益的约定及实施，本公司确认权益转让实现，将本公司长期投资、债权债务及“在建工程—竹园公寓”等账面价值一并结转，确认投资损失 493,898.12 元。至此，本公司原与深圳竹园企业有限公司及其原控股股东深圳市巨邦企业总公司的一切诉讼纠纷解除。

*4 系对本期不再纳入合并报表范围的子公司--沈阳同新房产开发有限公司的本期亏损额相应计提的长期债权投资减值准备。

32、 补贴收入

项 目	2005 年	2004 年
开拓国际市场补贴	--	30,000.00

33、 营业外收入

项 目	2005 年	2004 年
赔偿收入	--	471,574.20
违约金收入	13,024.37	6,133.77
出售废旧物资	148,312.67	--
罚款收入	44,250.00	38,206.06
处置固定资产净收益	76,768.54	48,300.00
其 他	291,576.25	269,238.89
合 计	573,931.83	833,452.92

34、 营业外支出

项 目	2005 年	2004 年
违约金及罚款支出	197,933.89	3,317,727.97
诉讼仲裁赔偿损失	1,164,150.94	13,966,176.24
处置固定资产净损失	1,385,716.78	20,715.66

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

捐赠支出	69,000.00	20,000.00
其 他	81,473.49	395,940.97
合 计	<u>2,898,275.10</u>	<u>17,720,560.84</u>

本期营业外支出较上期减少 83.64%，主要原因系本期诉讼仲裁赔偿损失较上期大幅减少所致。

35、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2005 年
非合并公司往来款	14,759,675.05
外部公司往来	2,817,139.95
其他往来	12,834,835.65
押 金	12,419,114.13
代收水电费	3,402,094.53
维修基金	3,382,438.65
利息收入	3,162,400.48
其 他	11,434,002.05
合 计	<u>64,211,700.49</u>

36、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2005 年
非合并公司往来款	15,521,380.53
外部公司往来	5,000,000.00
广告费	6,050,124.49
保证金及押金	15,764,686.57
律师费	8,877,760.05
其他货币资金增加额	6,907,246.04
业务招待费	5,797,702.18
差旅费	4,674,676.30
其他费用	28,076,154.26
其他往来款	9,185,023.71
合 计	<u>105,854,754.13</u>

37、现金和现金等价物调节表

项 目	2005.12.31	2004.12.31
货币资金余额（附注五.1）	310,856,949.28	197,620,770.19

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

减：其他货币资金*	77,549,164.24	70,641,918.20
本期未合并报表公司期初数	--	--
现金及现金等价物	<u>233,307,785.04</u>	<u>126,978,851.99</u>

*其他货币资金如会计报表附注五、1 所述。

六、 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

账 龄	2005.12.31			2004.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
						1,444,774.6
1 年以内	19,691,115.01	77.29	146,911.13	26,954,286.45	100	6
1-2 年	5,785,000.24	22.71	1,220,408.77	--	--	--
合 计	<u>25,476,115.25</u>	<u>100</u>	<u>1,367,319.90</u>	<u>26,954,286.45</u>	<u>100</u>	<u>1,444,774.66</u>

2、 其他应收款

账 龄	2005.12.31			2004.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	125,726,839.69	8.05	1,270,000.00	286,765,514.35	16.98	77,444,611.98
1-2 年	277,849,366.44	17.80	108,466,412.34	37,211,084.74	2.20	5,988,156.37
2-3 年	24,885,387.82	1.59	3,450,231.03	27,845,300.08	1.65	8,478,734.16
3 年以上	<u>1,132,807,413.07</u>	<u>72.56</u>	<u>836,015,055.19</u>	<u>1,336,737,468.85</u>	<u>79.17</u>	<u>825,978,750.14</u>
合 计	<u>1,561,269,007.02</u>	<u>100</u>	<u>949,201,698.56</u>	<u>1,688,559,368.02</u>	<u>100</u>	<u>917,890,252.65</u>

3、 存 货

项 目	2005.12.31		2004.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	3,765,823.00	--	736,912,415.53	282,028,246.00
开发产品	625,422,094.49	202,130,958.07	98,501,178.85	10,742,017.63
出租开发产品	<u>533,333,971.12</u>	<u>30,115,000.00</u>	<u>608,717,676.05</u>	<u>30,115,000.00</u>

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

合 计	1,162,521,888.61	232,245,958.07	1,444,131,270.43	322,885,263.63
-----	------------------	----------------	------------------	----------------

4、长期投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	357,761,092.11	509,810.23	65,611,499.47	292,659,402.87
其中：对子公司投资	184,272,419.31	(14,340,887.40)	--	169,931,531.91
对合营公司投资	70,873,246.64	15,112,000.00	47,152,531.55	38,832,715.09
对联营公司投资	12,286,943.62	(261,302.37)	--	12,025,641.25
对其他股权投资	90,328,482.54	--	18,458,967.92	71,869,514.62
长期债权投资	--	--	--	--
其中：国债投资	--	--	--	--
合 计	357,761,092.11	509,810.23	65,611,499.47	292,659,402.87
减：长期投资减值准备**	111,162,035.71			92,269,987.72
长期投资净额	246,599,056.40			200,389,415.15

* 长期股权投资

A. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	期末市价
吉林制药股份有限公司	法人股	18,507,500.00	13.64%	16,825,000.00	--	*1

- 1 详见附注五、31*2 所述。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

B.其他股权投资

公 司 名 称	投资期限	初始投资金额	本期权益调整	累计权益增（减）	期末余额	直接投资比例	间接投资比例	减值准备
深圳经济特区房地产（集团） 广州房地产有限公司	1993.9-	20,000,000.00	232,799.23	794,512.41	20,794,512.41	100%	--	--
深圳市物业管理有限公司	1986.12- 2016.12	6,887,500.00	(10,689,903.57)	10,983,583.29	17,871,083.29	95%	5%	--
深圳市深房保税贸易有限公司	1994.5- 2014.5	4,750,000.00	-	(4,750,000.00)	-	95%	5%	--
深圳市深房投资有限公司	1997.9- 2027.9	9,000,000.00	105.97	(1,057,783.22)	7,942,216.78	90%	10%	--
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	1996.10- 2006.10	11,809,500.00	726,993.27	777,809.63	12,587,309.63	100%	--	--
深圳圳通工程有限公司	1981.11- 2011.10	4,600,000.00	(3,170,574.78)	1,271,653.44	5,871,653.44	73%	27%	--
深圳海燕大酒店有限公司	1993.10- 2013.10	20,430,000.00	94,773.41	8,531,918.18	28,961,918.18	68.10%	31.90%	--
深圳市华展建设监理有限公司	1994.11- 2009.11	6,000,000.00	100,799.24	(743,598.86)	5,256,401.14	75%	--	--
新峰企业有限公司	1987.2-	556,500.00	-	(556,500.00)	-	100%	--	--
新峰置业有限公司	1992.5-	902,000.00	-	(902,000.00)	-	82%	--	--
美国长城地产有限公司	1988.4-	1,435,802.00	-	(1,435,802.00)	-	70%	--	--
启禄有限公司	1993.4-	214,000.00	-	(1,720.00)	212,280.00	20%	80%	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	1994.5-	55,483,888.90	-	(55,483,888.90)	-	75%	25%	--
深圳市深房百货有限公司	1998.6- 2008.6	9,500,000.00	-	(9,500,000.00)	-	95%	5%	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	1993.5- 2013.5	19,000,000.00	(543,477.92)	1,589,522.77	20,589,522.77	95%	5%	--
深圳深房停车场有限公司	1995.4- 2015.4	29,750,000.00	13,774.00	148,267.35	29,898,267.35	70%	30%	--
深圳市数码港投资有限公司	2000.5- 2010.5	14,000,000.00	(1,106,176.25)	(5,828,916.88)	8,171,083.12	70%	--	--
深圳市房地产综合服务公司	1983- 1994.8	5,958,305.26	-	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100%	--	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司		4,500,000.00	-	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100%	--	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司		6,542,164.49	-	1,637,839.14	8,180,003.63	100%	--	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10- 2013.10	10,000,000.00	-	(10,000,000.00)	-	100%	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5- 1997.8	30,000,000.00	-	(30,000,000.00)	-	100%	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	2012.8-	500,000.00	-	(500,000.00)	-	100%	--	--
澳洲柏克顿有限公司	1988.6-	906,630.00	-	(906,630.00)	-	60%	--	--
百立有限公司	1987.9- 1988	201,100.00	-	(201,100.00)	-	100%	--	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	2000.12-	4,526.25	-	(4,526.25)	-	75%	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	1989.7- 1992.8	2,680,000.00	-	(2,680,000.00)	-	100%	--	--
深圳竹园企业有限公司	2022.8- 1986.7	36,179,040.40	(47,152,531.55)	(36,179,040.40)	-	合作	合作	--
深圳市沙头角南天商场	2006.5-	2,500,000.00	-	350,618.06	2,850,618.06	50%	--	--
深圳润华汽车贸易公司	1992.4-	2,000,000.00	-	(554,574.44)	1,445,425.56	50%	--	1,445,425.56
罗浮山矿泉水饮料公司	1991.6- 1990	9,969,206.09	-	-	9,969,206.09	合作	--	9,969,206.09
峰开杏花宾馆	2016- 2005.12	9,455,465.38	-	-	9,455,465.38	合作	--	9,455,465.38
广东桂峰水泥有限公司	2035.12- 1995.1	15,112,000.00	-	-	15,112,000.00	50%	--	--
深圳八方通铁路公司	2025.1- 1993.3	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00	35%	--	--
深圳市新峰地产顾问有限公司	2013.3- 1990.10	4,883,000.00	(397,523.76)	(4,883,000.00)	-	30%	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	2010.10-	4,975,954.97	136,221.39	(3,450,313.72)	1,525,641.25	25%	--	1,076,954.64
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83	(236,619.28)	(946,478.12)	68,968,179.71	--	--	58,547,652.25
合 计		441,101,241.57	(61,991,340.60)	(151,343,173.61)	289,758,067.96			92,269,987.72

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

C. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	摊销方法	本期摊销金额	期末余额
新峰置业有限公司	13,973,496.34	溢价收购	10 年	直线法	1,397,348.64	2,901,334.91

** 长期投资减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资	111,162,035.71	--	18,892,047.99	92,269,987.72
其中：对子公司投资	11,775,283.80	--	--	11,775,283.80
对合营公司投资	39,762,145.02	--	18,892,047.99	20,870,097.03
对联营公司投资	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64
其他股权投资	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25
合 计	111,162,035.71	--	18,892,047.99	92,269,987.72

5、 主营业务收入与成本

业 务	主 营 业 务 收 入		主 营 业 务 成 本		主 营 业 务 毛 利	
	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年	2005 年	2004 年
房地产开发	491,471,315.68	129,577,445.33	419,843,778.75	144,945,634.48	71,627,536.93	(15,368,189.15)
房屋租赁	42,338,240.07	44,429,005.77	24,473,244.37	22,354,642.87	17,864,995.70	22,074,362.90
停车费	983,764.60	1,326,206.30	401,580.93	401,580.93	582,183.67	924,625.37
合 计	534,793,320.35	175,332,657.40	444,718,604.05	167,701,858.28	90,074,716.30	7,630,799.12

本期主营业务收入较上期大幅增加 205.02%，主营业务成本较上期大幅增加 165.18%，原因系本期房地产销售大幅增加所致。

6、 管理费用

本期管理费用较上期减少 92.48%，主要系本期销售怡泰大厦，转销以前年度计提的存货跌价准备 56,020,203.06 元。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

7、投资收益

项 目	2005 年	2004 年
年末调整的被投资公司权益		
净增减的金额（纳入合并范围）	(321,022.10)	(13,825,944.24)
年末调整的被投资公司权益		
净增减的金额（未纳入合并范围）	(1,278,060.58)	(13,083,346.99)
股权投资差额摊销	(1,397,348.64)	(1,397,348.64)
股权投资处置收益	10,443,101.88	6,820,000.00
其他投资收益	3,354,193.23	--
合 计	10,800,863.79	(21,486,639.87)

8、现金和现金等价物调节表

项 目	2005 年	2004 年
货币资金余额	232,112,611.55	103,650,574.14
减：其他货币资金	60,143,936.25	54,339,307.27
现金及现金等价物	171,968,675.30	49,311,266.87

七、关联方关系及其交易

1、关联方关系

存在控制关系的关联方

本公司除如附注四.1 及附注四.2 所述以外，尚有下列存在控制关系的关联方：

关 联 方 名 称	经济性质 或 类 型	法 定 代 表 人	注册 地 址	与本公 司 关 系	主营 业 务
深圳市投资控股有限公司 *1	有限责任公司 (国有独资)	陈洪博	深圳	母公司	*2

*1 详见附注五.23。

*2 为市属国有企业提供担保；对市国资委直接监管企业之外的国有股权进行管理；对所属企业进行资产重组、改制和资本运作；投资；市国资委授权的其他业务。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关 联 方 名 称	年 初 数	本年增加数	本年减少数	年 末 数
深圳市投资控股有限公司	400,000 万元	--	--	400,000 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如附注四.1 及附注四.2 所述，本期无变化。

存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

本公司所持存在控制关系的关联方股份或权益及其变化如附注四.1 及附注四.2 所述，本期无变化。

控制本公司之关联方所持股份或权益及其变化如附注五.23 所述。

不存在控制关系的关联方关系的性质

关 联 方 名 称	与本企业的关系
深圳竹园企业有限公司	原合营公司
深圳润华汽车贸易公司	合营公司
罗浮山矿泉水饮料公司	合营公司
昆山调峰电力有限公司	合营公司
江门新江房地产有限公司	合营公司
西安新峰物业商贸有限公司	合营公司
广东桂峰水泥有限公司	合营公司
深圳八方通铁路公司	联营公司
云南鲲鹏航空服务有限公司	联营公司
深圳市新峰地产顾问有限公司	联营公司
深圳市荣华机电工程有限公司	联营公司
深圳建设集团财务有限责任公司	同一最终控股股东

2、交 易

销售商品

关 联 方 名 称	本 年 数		上 年 数	
	金 额	占年度产品销售 收入百分比	金 额	占年度产品销售 收入百分比
深圳市投资控股有限公司	118,760,002.00	13.94%	--	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

本公司本年度将怡泰大厦裙楼 1-5 层商业房产面积 11,931.54 平方米及怡泰大厦 B 座 9-11 层 48 套商品房产 2,812.05 平方米，作价人民币 118,760,002.00 元出售给深圳市投资控股有限公司。售楼款直接抵付了本公司欠深圳市投资控股有限公司的分红款。此次关联交易对净利润未产生影响，但增加了 21,586,982.17 元的资本公积。

定价政策：根据标的物年限、建筑成本等因素，参考市场价格协商确定。

接受工程施工

关联方名称	本 年 数		上 年 数	
	金 额	占年度开发成本增加百分比	金 额	占年度开发成本增加百分比
深圳市荣华机电工程有限公司	566,061.02	0.39%	662,343.00	0.33%

定价政策：工程招标定价。

向关联方借款

项 目	本 年 数	上 年 数
深圳建设集团财务有限责任公司	80,000,000.00	100,000,000.00

因上述借款而支付借款利息

项 目	本 年 数	上 年 数
深圳建设集团财务有限责任公司	6,866,882.50	5,930,000.00

利率：根据双方签订的借款协议，利率为月利率 6.3‰。

接受担保

项 目	本 年 数	上 年 数
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	100,000,000.00

因上述接受担保而支付担保费

项 目	本 年 数	上 年 数
深圳市投资控股有限公司	720,000.00	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

3、关联方应收应付款项

项 目	关 联 方 名 称	年 末 余 额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2005.12.31	2004.12.31	2005.12.31	2004.12.31
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	2.35%	2.17%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.69%	0.64%
	广东省封开县联峰水泥厂制造公司	--	7,213,716.27	--	1.50%
	西安新峰物业商贸有限公司	--	17,607,407.20	--	3.66%
	深圳市联华企业公司	20,527,721.00	20,518,031.23	4.60%	4.26%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	19.95%	18.50%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.81%	2.61%
	深圳市深房百货有限公司	139,693.51	--	0.03%	--
	沈阳同新房产开发有限公司 *1	943,790.76	--	0.21%	--
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	927,136.22	0.21%	0.19%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	1.87%	1.73%
	昆山调峰电力有限公司	--	5,302,799.20	--	1.10%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	0.11%	0.10%
	深圳市竹园企业有限公司	--	11,110,940.70	--	2.31%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	44,574,775.84	44,398,486.86	9.99%	9.23%
	深圳八方通铁路公司	175,000.00	--	0.04%	--
	深圳市新峰地产顾问有限公司	3,499,022.78	4,612,283.15	6.94%	8.30%
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	1,028,012.16	1,028,012.16	0.33%	0.33%
	深圳市深房百货有限公司	--	10,450,191.37	--	3.39%
	深圳深房停车场公司有限公司	42,223,212.82	42,223,212.82	13.36%	13.70%
	深圳市深房集团宝安开发有限公司	13,045,114.33	11,968,129.93	4.13%	3.88%
	深圳市数码港投资有限公司	5,600,000.00	5,600,000.00	1.77%	1.82%
	深圳市竹园企业有限公司	--	30,618,421.30	--	9.94%
	深圳市投资控股有限公司	10,000,000.00	49,907,040.00	3.16%	16.20%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	228,760.69	1,118,804.69	0.07%	0.36%
应付股利	深圳市投资控股有限公司	--	138,764,000.00	--	100%
短期借款	深圳建设集团财务有限责任公司	80,000,000.00	100,000,000.00	27.45%	19.84%

*1 期末未纳入合并而增加数

八、或有事项

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（一）未结诉讼、仲裁

1、 国兴大厦诉讼案：

1997 年 3 月 21 日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订一份《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目 68% 的权益以人民币 14,500 万元价款转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后，尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司，但相关房产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。本年度内，经广东省高级人民法院于 2005 年 7 月 7 日作出“（2005）粤高法执指字第 35 号”指定执行决定书，指定由广东省汕尾市城区人民法院负责该案件的执行。唯因查不到被执行人可供执行的财产，本年度内未能执行回款项，依据谨慎性原则，本公司对上述交易未确认收入、成本，并将在其他应收款核算的该房款 166,109,047.00 元，扣除原已计提的坏账准备 69,907,107.00 元及在预收账款核算的已收款 68,720,773.33 元后的余额 27,481,166.67 元全额计提坏账准备。

2、 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，本公司已执行收回 11,500,000.00 元。2005 年 5 月 30 日，陕西省高级人民法院下发“（2002）陕执民债字第 007 号”《债权凭证》，确认上述两被执行人尚欠西安新峰公司的未受偿债权余额本金 2,154 万元及利息。现本公司尚在与西安市人民政府协商解决方案。截止 2005 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为 17,118,949.62 元，长期股权投资余额 25,024,800.00 元，本公司已计提长期投资减值准备 21,438,691.59 元。

3、 汕头新峰大厦诉讼案：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

本公司之汕头分公司（以下简称“汕头分公司”）于 1993 年 6 月 23 日，与汕头经济特区松山厂房开发有限公司（以下简称“松山公司”）签订了《合资开发兴建新峰大厦项目合同书》，1996 年 5 月 8 日，本公司又与松山公司签订了《关于合资开发新峰大厦项目合同书有关事项实施协议》作为补充协议。此后，该项目因故一直未实际开发，2000 年 1 月 20 日，本公司与松山公司达成协议，在该项目用地上建设了一个临时肉菜市场，并经营至今。2004 年 8 月 16 日，松山公司向汕头市中级人民法院起诉汕头分公司，请求：一、解除上述相关合同；二、汕头分公司赔偿其经济损失约 751 万元；三、汕头分公司将新峰大厦项目及临时肉菜市场的全部政府批准证照及管理权移交给其。汕头分公司于 2004 年 10 月 15 日向汕头市中级人民法院反诉松山公司，请求：一、确认相关合同和协议不具有法律效力；二、判令松山公司返还港币 41,774,110.00 元、人民币 100 万元及相应利息。2005 年 11 月 15 日，经汕头市中级人民法院“（2004）汕中法民一初字第 24 号”民事调解书调解：各方当事人于 2005 年 11 月 14 日签定了一揽子解决纠纷的调解协议，法院予以确认，该协议具有法律效力。该协议目前已在履行中。截止 2005 年 12 月 31 日，本公司账面该项长期投资余额 68,968,179.71 元，已计提减值准备 58,547,652.25 元。

4、 沈阳项目诉讼案：

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称沈阳同新公司）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳成立的控股子公司，主营业务是房地产开发，开发项目为沈阳新峰商业广场。2005 年 1 月 5 日，本公司与新峰公司、沈阳同新公司签定《债权债务确认及还款协议书》：新峰公司确认对本公司的该项目借款本金人民币 87,181,320.88 元，并承诺在 2005 年 1 月 30 日前偿还本公司该借款；沈阳同新公司对该借款债务承担连带清偿担保责任，担保责任限额为其向新峰公司的借款本金人民币 59,026,688.18 元及利息。由于新峰公司和沈阳同新公司未按期履行协议，本公司于 2005 年 3 月 1 日向深圳市中级人民法院提起诉讼。2005 年 5 月 10 日，本公司与新峰公司和沈阳同新公司达成和解协议，继续确认了上述借款及连带责任的本金及利息；该调解协议已由深圳市中级人民法院“（2005）深中法民四初字第 91 号”民事调解书确认并具有法律效力。但由于该两被执行人未按调解协议履行义务，本公司于 2005 年 6 月 21 日向法院申请强制执行。2005 年 10 月 9 日，经执行法院深圳市中级人民法院委托深圳市国众联资产评估房地产估价咨询有限公司对本案可供执行财产（新峰公司持有的沈阳同新公司 93.1%股权）的价值进行评估，作为深圳市中级人民法院执行拍卖的依据。2005 年 11 月 23 日，经深圳市中级人民法院“（2005）深中法执字第 737 号”民事裁定书裁定：拍卖新峰公司持有的沈阳同新公司 93.1%股权，第一次拍卖底价为人民币 65,640,630.61 元（在竞买人竞得上述股权后，新峰公司将放弃其对沈阳同新公司的所有债权）；上述执行措施以人民币 87,181,320.88 元及利息、罚息、诉讼费、执行费等为限。2006 年 1 月 22 日，该 93.1%的股权由竞拍者以 8,920 万元人民币的价格竞得。现此案尚在执行之中。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

（二） 债务担保

项 目	币 别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	2,200
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	20,142

九、 抵 押

抵押物	币 别	抵押物帐面 价值（万元）
定期存单	港 币	1,500.00
定期存单	美 元	290.00
存货	人民币	29,447.93
固定资产	人民币	5,928.05

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币 22,897.00 万元，港币 5,897.97 万元，美元 290.00 万元。

十、 承诺事项

本公司无应披露的重要的承诺事项。

十一、 期后事项

本公司的控股股东股权划转变更已于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。

本公司的股权分置改革方案，已于期后经深圳市国有资产监督管理委员会“深国资委[2006]26 号文批准，并于 2006 年 1 月 23 日经本公司“A 股市场股权分置改革相关股东会议”表决通过，并于 2006 年 2 月 16 日实施。

十二、 补充资料

财务报表差异调节表

	净利润（千元）	净资产（千元）
按国际会计准则	62,442	975,671
转回投资物业的折旧及摊销费用	(26,993)	(121,509)
短期投资市价的调整	(363)	(1,718)
上年费用确认的时间性差异	--	(522)
固定资产成本确认的差异	--	202,148

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

冲销购入子公司而导致的商誉	(1,397)	2,902
债务重组收益确认差异	(21,587)	--
其 他	(2)	--
按 < 企业会计制度 >	12,100	1,056,972

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2005年度

报告期利润	净资产收益率%		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标				
主营业务利润	8.04%	8.43%	0.0840	0.0840
营业利润	-3.14%	-3.29%	(0.0328)	(0.0328)
净利润	1.14%	1.20%	0.0120	0.0120
扣除非经常性损益后的净利润	-3.83%	-4.02%	(0.0400)	(0.0400)

二、计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E₀为期初净资产；E_i为当期发行新股或债转股等新增净资产；E_j为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P为报告期利润；S₀为期初股份总数；S₁为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀为报告期月份数；M_i为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经营性损益扣除项目包括处置股权债权损益46,507,481.54元、营业外收入573,931.83元、营业外支出2,898,275.10元、存货跌价准备转回8,400,000元，合计52,583,138.27元。由于本公司需弥补以前年度亏损，无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。