



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2006 年度中期报告全文

重要提示：本公司董事会及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、准确性和完整性负承担个别及连带责任。

没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事谢光亮因个人原因未出席董事会，授权董事许振汉表决；独立董事侯莉颖因公务未出席董事会，授权董事长邵志和表决。

本公司负责人邵志和、主管会计工作负责人郭宏壮及会计机构负责人陈金才保证中期报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2006 年度中期报告未经审计。

目录

一、	公司基本情况-----	2
二、	股本变动和主要股东持股情况-----	4
三、	董事、监事、高级管理人员情况-----	5
四、	管理层讨论与分析-----	5
五、	重要事项-----	9
六、	财务报告-----	10



七、 备查文件-----10

一、公司基本情况

(一)公司概况

1、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 (GROUP) CO., LTD.

中文名称缩写： 深房集团

英文名称缩写： SPG

2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

A 股简称： G 深深房 A 股代码： 000029

B 股简称： 深深房 B B 股代码： 200029

3、公司注册地址： 深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼

公司办公地址： 深圳市人民南路 3005 号深房广场 46-48 楼

邮政编码： 518001

公司电子信箱： spg@163.net

4、法定代表人姓名：邵志和

5、公司董事会秘书：陈继

证券事务代表： 冯宏伟

联系电话： (0755)82293000-4718、4715

传 真： (0755)82294024

电子信箱： spg@163.net

6、公司选定的中国证监会指定信息披露报纸：《中国证券报》、《大公报》

中国证监会指定国际互联网网址：HTTP://WWW.CNINFO.COM.CN

公司半年度报告备置地点： 深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼 4702



7、其它有关资料

公司经营范围：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。

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

(二)、主要财务数据和指标

金额单位：元

项 目	2006年1-6月	2005年1-6月
净利润	7,349,856.13	-15,778,116.72
扣除非经常性损益后的净利润	12,158,308.12	-25,132,226.40
净资产收益率（%）（全面摊薄）	0.69%	-1.60
每股收益(元/股)（全面摊薄）	0.007	-0.016
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.23	0.10

金额单位：元

项 目	2006年6月30日	2005年6月30日
流动资产	1,979,638,617.10	2,086,221,953.19
流动负债	1,188,646,340.03	1,411,354,885.09
总资产	2,416,270,231.00	2,562,486,598.99
股东权益(不含少数股东权益)	1,064,329,630.78	986,291,280.28
每股净资产(元/股)	1.05	0.9749
调整后的每股净资产(元/股)	0.9797	0.9069

注：非经营性损益扣除项目包括处置股权损益-348,674.32 元、营业外收入 221,949.14 元、营业外支出 4,681,726.81 元，合计-4,808,451.99 元。由于本公司以前年度累计亏损，本期无需缴纳所得税，故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

2、净资产收益率和每股收益有关指标计算表

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	5.51%	5.53%	0.058	0.058
营业利润	1.18%	1.19%	0.012	0.012
净利润	0.69%	0.69%	0.007	0.007
扣除非经常性损益后的净利润	1.14%	1.15%	0.012	0.012

3、财务报表差异调节表

	净利润（千元）	净资产（千元）
按中国＜企业会计制度＞	7,350	1,064,330
转回投资物业的折旧及摊销费用	9,705	131,215
短期投资市价的调整	970	2,686
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	699	-2,203
其他		
按国际会计准则	18,724	994,402

二、股本变动及主要股东持股情况

（一）股本变动情况

报告期内，公司股份总数和股本结构没有发生变化。

（二）股东持股情况

1、截止 2006 年 6 月 30 日，持有本公司股份 5%以上的股东，只有深圳市投资控股有限公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结、质押或托管等情况。

2、前十名股东持股情况

截止 2006 年 6 月 30 日，拥有公司股份前十名股东及流通股东持股情况如下：

单位：股

股东总数		97,852			
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市投资控股有限公司	国有股东	66.51%	672,856,800	672,856,800	0
蒋昶	其他	0.11%	1,115,728	0	0
杨从容	外资股东	0.11%	1,105,400	0	0
何长津	外资股东	0.10%	1,000,000	0	0
USBC PRIVATE BANK (SUISSSE) SA GENEVA	外资股东	0.08%	799,985	0	0



CHU KOON YUK	外资股东	0.07%	720,000	0	0
陈康亮	外资股东	0.07%	711,482	0	0
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY。 LIMITED	外资股东	0.06%	600,000	0	0
陈磊	外资股东	0.06%	600,000	0	0
胡燕芬	外资股东	0.06%	600,000	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
蒋昶		1,115,728		人民币普通股	
杨从容		1,105,400		境内上市外资股	
何长津		1,000,000		境内上市外资股	
USBC PRIVATE BANK (SUISSE) SA GENEVA		799,985		境内上市外资股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
陈康亮		711,482		境内上市外资股	
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY. LIMITED		600,000		境内上市外资股	
陈磊		600,000		境内上市外资股	
胡燕芬		600,000		境内上市外资股	
ABN AMRO BANK NV		582,000		境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未发现			

3、公司控股股东情况

报告期内，公司控股股东未发生变化。

三、董事、监事、高级管理人员情况

(一)董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

报告期内，董事长邵志和所持本公司股票由 5000 股变更为 7400 股，变动原因是股改获得对价支付。

(二)董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

1、2006 年 4 月 11 日，公司召开 2006 年第一次临时股东大会，第四届董事会和监事会到期换届，新一届董事会由七人组成：邵志和、彭乃店、许振汉、谢光亮、宗德纯、候莉颖、李秋生，原董事陈武华、梁松、杨绍家到期不再续聘；新一届监事会由五人组成：庄创辉、熊兴农、邓康诚、张旭熙、陈俊义，原监事林慧媚、吴志勇到期不再续聘。

2、2006 年 6 月 30 日，公司召开董事会，同意沈跃生先生辞去副总经理职务。



四、管理层讨论与分析

（一）上半年公司经营状况

1、公司属房地产业，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。2006 年是公司的“品牌效益年”，上半年公司管理层在董事会的领导下，脚踏实地抓好经营工作，深入开展“品牌效益年”活动，狠抓企业品牌效益，稳步地推进各项经营工作。第一，重视品牌效益，借鉴别人的成功经验，重塑深房品牌，争取效益最大化；第二，继续狠抓增收节支的管理，完善相关制度，严格地将成本控制贯穿于项目开发的全过程；第三，努力扩大投资规模，重视效率，加快发展速度，确保公司的可持续发展；第四，面对宏观调控的大环境，积极抓好有效拓展、拓宽企业融资能力和渠道，为企业经营和发展提供保障。

2、经营成果变动及原因分析：

单位：人民币万元

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	39439.50	17204.79
主营业利润	5,860.60	3,659.90
净利润	734.98	-1,577.81
现金及现金		
等价物净增加额	19,341.88	4,954.39

2006 年上半年公司完成主营业务收入 39,439.5 万元，比上年同期 17,204.8 万元，增长 129.24%；主营业务利润 5,860.6 万元，比上年同期 3,659.9 万元增长 60.13%。主要原因是公司的支柱产业房地产销售收入同比大幅度增长达 315.74%，且房地产销售收入占公司销售收入的比重达 50.6%，同比上升了 22.7 个百分点；毛利额增长达 184.12%且房地产销售毛利额占公司销售毛利额的 65.2%，同比上升了 25.4 个百分点；因此使公司主营业务利润相应同比增长 60.13%。房地产销售收入大幅增加，主要原因是母公司本期结转怡泰中心、碧桐海苑、星湖三期、锦绣大厦等售楼收入和下属新峰置业公司汕头金叶岛本期结转售楼收入。

3、分行业经营状况



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	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年同期增减（%）	主营业务成本比上年同期增减（%）	主营业务利润率比上年同期增减（%）
房地产开发与经营	19,956.38	15,041.93	24.63%	315.74%	389.88%	-11.40%
其他房地产业	2,333.13	1,477.93	36.65%	10.92%	17.20%	-3.40%
装修装饰业	5,514.19	5,347.32	3.03%	107.95%	127.75%	-8.43%
房地产管理业	4,072.28	3,262.89	19.88%	4.12%	11.28%	-5.14%
其他行业	7,563.48	6,774.04	10.44%	102.31%	108.33%	-2.59%

除房地产开发主业的销售收入增长较大外，公司其他几个行业的销售收入同比都有所提高。目前公司房地产主业收入增长较快，盈利贡献较大，符合公司主业突出发展的经营思路，上半年销售房产面积 61,438 平方米，签约合同价 37,100 万元，结转收入 17,979 万元，毛利额 4,228 万元。

（二）上半年财务状况和分析

单位：人民币万元

项目	期末数	年初数	增减幅度
总资产	241,627.02	228,030.67	5.96%
货币资金	50,427.58	31,085.69	62.22%
存 货	127,551.71	132,510.57	-3.74%
固定资产	18,668.14	20,170.37	-7.45%
总负债	136,988.73	124,147.09	10.34%
预收帐款	47,808.78	30,225.97	58.17%
应付帐款	3,427.65	4,509.39	-23.99%
股东权益	106,432.96	105,697.21	0.70%

1、总资产比年初数增加 13,596 万元增幅 5.96%，影响总资产变动的主要因素是：

(1)货币资金增加 19,342 万元，是本期房地产销售的现金回笼趋势转好。

(2)存货净额略有减少，主要是在建项目的增加数小于完工产品销售成本和出租产品的



摊销。

(3)固定资产净额减少 1,502 万元，主要是 香港新峰公司将原半岛写字楼转出列入存货； 调回保税公司使用的深房广场 A 座写字楼列入存货。 本期计提的固定资产折旧。

2、总负债比年初数增加 12,842 万元,增幅 10.34%。其中： 长短期借款减少 2,842 万元减幅 6.64%，主要通过新楼盘预售回笼的资金，重组公司银行贷款结构，降低公司财务风险。 应付账款比年初减少 1,081 万元 ,主要是支付工程款。 预收账款比年初增加 17,583 万元，主要是收到怡泰中心、碧桐海苑、汕头金叶岛国际花园的售楼款。

3、股东权益(净资产) 比年初增加 736 万元，主是本期净利润所致。

（三）经营中的问题与困难

持续的宏观调控使房地产行业的经营环境发生较大变化，购房者的需求日趋多样化，住宅产品结构的调整使精致节能型住宅成为未来发展的方向，开发商在自有资金和项目规划设计能力等各方面也面临新的挑战。公司顺应形势的变化，积极调整经营策略，在努力拓宽各类融资渠道的同时，深入进行市场和产品的研究，不断提高自身的设计和开发能力，力争在新的发展环境中取得先机。

（四）报告期投资情况

1、公司在报告期内没有募集资金，也没有以前期间募集资金使用延续到本报告期。

2、重大非募集资金投资项目进展情况：

项目名称	报告期投资额（万元）	项目进度	项目收益情况
广州黄埔雅苑	3,800.00	准备预售	尚未产生收益
星湖花园三期	3,802.00	已竣工	结转销售收入8016万元，成本5879万元，毛利2137万元
汕头金叶岛	1,496.00	主体工程施工	尚未产生收益
合计	9,098.00	-	-

（五）下半年经营计划

下半年经营工作着重做好以下几方面的工作：一是确保深圳龙凤山庄项目的开工建设，加大汕头金叶岛十一区的投资力度；二是全力推进广州黄埔雅苑、汕头金叶岛六、七、八



期的销售工作，加大楼宇租赁力度，以确保完成全年经营计划；三是适度加大融资力度，有效利用财务杠杆作用；四是认真降低各项费用开支，努力强化成本控制；五是进一步提高企业管理水平，促进公司整体管理水平和经营效率再上新台阶；六是积极寻找土地储备和投资项目，为房地产主业的可持续发展创造条件。

五、重要事项

（一）公司治理结构情况

本公司积极按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规要求，规范公司运作。

报告期内，根据新修订的《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司章程指引》等法律法规要求，公司及时对《公司章程》进行了修改，并根据章程的修改，对《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》相继进行了修订。

（二）公司利润分配情况

公司 2006 年中期不分配，不进行公积金转增股本，也无以前年度拟定的在本报告期实施的利润分配、转增股本、发行新股事项。

（三）重大诉讼和仲裁事项

公司报告期发生及以前年度发生但延续到报告期的重大诉讼、仲裁事项详见财务报告附注七。

（四）报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项

（五）关联交易事项

报告期内公司的关联交易及关联债权债务往来事项见财务报表附注六。

（六）担保事项

报告期内公司的担保事项见财务报表附注七第（二）项。

公司属于房地产行业，按中国人民银行的有关规定开发商必须为购房者提供抵押贷款担保，公司目前为购房者提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥房地产证之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的房产，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述担保金额为人民币 19009 万元。

（七）资金占用情况

控股股东及其子公司未占用公司资金。

（八）重大合同及履行情况

1、报告期内公司没有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事宜，也无以前期间发生但延续到报告期仍在进行的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事宜。



2、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项，也无以前期间发生但延续到报告期仍在进行的委托他人进行现金资产管理事项。

（九）公司或持有公司 5%(含 5%)以上的股东承诺事项

在本公司股分置改革中，深圳市投资控股有限公司作出如下承诺：

1、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。

2、股改法定承诺： 本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；
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； 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。

六、财务报告（未经审计）

附后

七、备查文件

- （一）载有董事长签名的半年度报告文本；
- （二）载有单位负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务会计报告文本；
- （三）报告期内在中国证监会指定报刊《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有文件文本；
- （四）公司章程文本。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2006-08-23



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

合并资产负债表（未经审计）

2006年6月30日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2005-12-31	2006-6-30
流动资产			
货币资金	五 .1	310,856,949.28	504,275,769.33
短期投资	五 .2	1,704,214.79	1,701,614.79
应收账款	五 .3	30,691,905.02	35,621,776.05
其他应收款	五 .4	128,507,309.91	128,096,206.78
预付账款	五 .5	11,667,789.13	6,001,954.92
应收补贴款	五 .6	4,186,557.27	4,291,292.60
存货	五 .7	1,326,105,743.84	1,275,517,082.33
待摊费用	五 .8	14,169,079.43	24,132,920.30
流动资产合计		1,827,889,548.67	1,979,638,617.10
长期投资			
长期股权投资	五 .9	164,643,553.06	163,944,878.74
长期债权投资	五 .9	85,093,435.25	85,093,435.25
长期投资合计		249,736,988.31	249,038,313.99
固定资产			
固定资产原值	五 .10	357,721,392.41	338,915,179.12
减：累计折旧	五 .10	154,617,219.39	150,833,326.05
固定资产净值		203,104,173.02	188,081,853.07
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	186,681,362.07
在建工程		-	-
固定资产合计		201,703,682.02	186,681,362.07
无形资产及其他资产			
无形资产		35,782.60	19,864.60
长期待摊费用		940,746.69	892,073.24
无形资产及其他资产合计		976,529.29	911,937.84
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,280,306,748.29	2,416,270,231.00



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）（未经审计）

2006年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附 注	2005-12-31	2006-6-30
流动负债			
短期借款	五.11	291,474,378.56	239,558,414.40
应付票据		-	
应付账款	五.12	45,093,987.01	34,276,496.29
预收账款	五.13	302,259,671.44	478,087,754.84
应付工资		16,517,761.36	13,762,080.64
应付福利费		10,506,303.98	12,143,480.35
应付股利		-	
应交税金	五.14	8,295,637.00	2,148,172.88
其他未交款		187,356.70	132,412.87
其他应付款		315,966,218.35	341,711,332.38
预提费用	五.15	94,010,642.58	66,826,195.38
一内到期的长期负债	五.16	26,500,000.00	
流动负债合计		1,110,811,956.98	1,188,646,340.03
长期负债			
长期借款	五.17	110,000,000.00	160,000,000.00
长期应付款	五.18	20,659,024.96	21,240,910.90
其他长期负债		-	
长期负债合计		130,659,024.96	181,240,910.90
负债合计		1,241,470,981.94	1,369,887,250.93
少数股东权益		-18,136,335.52	-17,946,650.71
股东权益			
股本	五.19	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.20	978,244,858.10	978,244,858.10
盈余公积	五.21	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.21	115,594,426.18	115,594,455.18
未分配利润	五.22	-1,041,713,963.52	-1,034,364,107.39
外币报表折算差额		-10,129,479.65	-10,121,806.87
股东权益合计		1,056,972,101.87	1,064,329,630.78
负债及股东权益总计		2,280,306,748.29	2,416,270,231.00

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(未经审计)

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006年1-6月	2005年1-6月
一、 主营业务收入	五.23	394,394,675.78	172,047,948.29
减：主营业务成本	五.23	319,041,154.82	128,632,647.67
主营业务税金及附加		16,747,382.26	6,816,760.43
二、 主营业务利润		58,606,138.70	36,598,540.19
加：其他业务利润	五.24	893,158.62	206,947.39
减：营业费用		10,117,494.31	6,251,258.96
管理费用	五.25	25,373,449.95	36,746,382.43
财务费用	五.26	11,429,573.13	19,336,981.99
三、 营业利润		12,578,779.93	-25,529,135.80
加：投资收益	五.27	-348,674.32	10,348,325.68
补贴收入			
营业外收入	五.28	221,949.14	157,235.05
减：营业外支出	五.29	4,681,726.81	1,151,451.05
四、 利润总额		7,770,327.94	-16,175,026.12
减：所得税		230,787.00	363,675.14
少数股东损益		189,684.81	-760,584.54
五、 净利润		7,349,856.13	-15,778,116.72
加：年初未分配利润		-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
其他转入		-	-
六、 可供分配利润		-1,034,364,107.39	-1,069,592,281.03
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		-1,034,364,107.39	-1,069,592,281.03
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		-1,034,364,107.39	-1,069,592,281.03
补充资料：			
项 目			
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		-	-

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(未经审计)

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年1-6月
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		565,553,124.61
收到的税费返还		7,182,003.02
收到的其他与经营活动有关的现金	五.30	213,592,169.32
现金流入小计		786,327,296.95
购买商品、接受劳务支付的现金		232,511,867.72
支付给职工以及为职工支付的现金		38,923,459.48
支付的各项税费		35,989,481.31
支付的其他与经营活动有关的现金	五.31	243,076,072.85
现金流出小计		550,500,881.36
经营活动产生的现金流量净额		235,826,415.59
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		2,600.00
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		100,000.00
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		136,700.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		239,300.00
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		717,981.00
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		717,981.00
投资活动产生的现金流量净额		-478,681.00
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		165,370,727.13
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		165,370,727.13
偿还债务所支付的现金		190,436,916.69
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		15,637,752.79
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,224,972.19
现金流出小计		207,299,641.67
筹资活动产生的现金流量净额		-41,928,914.54
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		193,418,820.05



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）（未经审计）

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年1-6月
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		7,349,856.13
加：少数股东损益		189,684.81
计提的资产减值准备		
固定资产折旧		3,756,850.02
无形资产摊销		145,326.27
长期待摊费用摊销		441,662.59
待摊费用的减少		-10,403,389.20
预提费用的增加		-12,880,852.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		39,410.35
固定资产报废损失		-
财务费用		15,968,699.85
投资损失		348,674.32
存货的减少		120,741,679.39
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		-154,103,278.04
经营性应付项目的增加		263,876,765.05
其他		355,327.02
经营活动产生的现金流量净额		235,826,415.59
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		504,275,769.33
减：现金的期初余额		310,856,949.28
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		193,418,820.05

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

资产负债表（未经审计）

2006年

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2005-12-31	2006-6-30
流动资产			
货币资金		232,112,611.55	400,960,342.63
短期投资		403,211.25	403,211.25
应收账款		24,108,795.35	29,182,048.35
其他应收款		612,067,308.46	657,396,923.44
预付帐款		250,000.00	
存 货		930,275,930.54	804,904,665.17
待摊费用		11,686,359.97	20,749,191.48
流动资产合计		1,810,904,217.12	1,913,596,382.32
长期投资			
长期股权投资		200,389,415.15	196,030,088.71
长期债权投资		-	-
长期投资合计		200,389,415.15	196,030,088.71
固定资产			
固定资产原值		253,936,243.55	254,086,953.55
减：累计折旧		95,711,834.83	99,771,483.01
固定资产净值		158,224,408.72	154,315,470.54
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	152,914,979.54
在建工程		-	-
固定资产合计		156,823,917.72	152,914,979.54
无形资产及其他资产			
无形资产		-	-
长期待摊费用		254,920.72	254,920.72
无形资产及其他资产合计		254,920.72	254,920.72
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,168,372,470.71	2,262,796,371.29



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

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）					
2006年					
				金额单位：人民币元	
负债及股东权益		附注	2005-12-31		2006-6-30
流动负债					
短期借款			262,474,378.56		223,857,720.00
应付票据			-		
应付账款			17,290,032.34		18,237,417.26
预收账款			224,622,684.36		379,092,186.43
应付工资			11,621,904.33		10,274,939.81
应付福利费			6,934,954.14		7,697,503.88
应付股利			-		
应交税金			8,601,273.82		5,525,805.47
其他未交款			121,780.00		86,001.15
其他应付款			355,649,346.45		367,652,659.48
预提费用			75,551,744.85		47,517,909.82
一内到期的长期负债			10,000,000.00		
流动负债合计			972,868,098.85		1,059,942,143.30
长期负债					
长期借款			110,000,000.00		110,000,000.00
长期负债合计			110,000,000.00		110,000,000.00
递延税项					
递延税项贷项			-		-
负债合计			1,082,868,098.85		1,169,942,143.30
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		978,244,858.10
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		-1,010,986,925.90
股东权益合计			1,085,504,371.86		1,092,854,227.99
负债及股东权益总计			2,168,372,470.71		2,262,796,371.29
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(未经审计)

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006年1-6月	2005年1-6月
一、主营业务收入		194,893,969.36	60,902,821.47
减：主营业务成本		149,748,367.65	34,938,247.52
主营业务税金及附加		10,567,286.44	3,094,540.00
二、主营业务利润		34,578,315.27	22,870,033.95
加：其他业务利润		755,477.12	-
减：营业费用		4,414,975.11	3,213,951.82
管理费用		6,981,648.50	18,990,494.60
财务费用		7,859,223.79	17,570,672.97
三、营业利润		16,077,944.99	-16,905,085.44
加：投资收益		-4,359,326.44	1,156,569.66
补贴收入		-	-
营业外收入		17,383.47	40,000.06
减：营业外支出		4,386,145.89	69,601.00
四、利润总额		7,349,856.13	-15,778,116.72
减：所得税		-	-
五、净利润		7,349,856.13	-15,778,116.72
加：年初未分配利润		-1,018,336,782.03	-1,046,040,335.68
其他转入		-	-
六、可供分配利润		-1,010,986,925.90	-1,061,818,452.40
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		-1,010,986,925.90	-1,061,818,452.40
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		-1,010,986,925.90	-1,061,818,452.40
补充资料			
项 目			
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		-	-

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

现金流量表(未经审计)

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年-6月
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		349,110,038.87
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		84,079,558.19
现金流入小计		433,189,597.06
购买商品、接受劳务支付的现金		24,011,439.08
支付给职工以及为职工支付的现金		14,152,013.64
支付的各项税费		27,294,673.28
支付的其他与经营活动有关的现金		144,139,013.28
现金流出小计		209,597,139.28
经营活动产生的现金流量净额		223,592,457.78
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		-
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		-
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		-
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		150,710.00
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		150,710.00
投资活动产生的现金流量净额		-150,710.00
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		112,471,720.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		112,471,720.00
偿还债务所支付的现金		156,308,378.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		10,757,358.14
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		167,065,736.70
筹资活动产生的现金流量净额		-54,594,016.70
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		168,847,731.08



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）（未经审计）

2006年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006年1-6月
将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		7,349,856.13
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧		1,564,836.54
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		-9,062,831.51
待摊费用的减少		-24,517,652.77
预提费用的增加		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		
固定资产报废损失		
财务费用		12,355,704.31
投资损失		4,359,326.44
存货的减少		121,855,083.11
递延税款贷项		
经营性应收项目的减少		-55,530,937.65
经营性应付项目的增加		165,213,847.65
其他		5,225.53
经营活动产生的现金流量净额		223,592,457.78
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		400,960,342.63
减：现金的期初余额		232,112,611.55
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		168,847,731.08

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(未经审计)

2006年6月30日

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	337,498,346.48	-	-	5,000.00	5,000.00	337,493,346.48
其中：应收账款	19,741,086.72	-	-	-	-	19,741,086.72
其他应收款	317,757,259.76	-	-	5,000.00	5,000.00	317,752,259.76
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	335,045,458.12	-	-	18,066,390.71	18,066,390.71	316,979,067.41
其中：库存商品	257,832.08	-	-	-	-	257,832.08
开发成本	102,541,667.97	-	-	-	-	102,541,667.97
开发产品 *	202,130,958.07	-	-	18,066,390.71	18,066,390.71	184,064,567.36
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	241,265,446.09	-	-	-	-	241,265,446.09
其中：长期股权投资	172,929,852.51	-	-	-	-	172,929,852.51
长期债权投资	68,335,593.58	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-	-

*：“本期转回数-其他原因转出数”，系本期实现销售而转销数。



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

合并股东权益增减变动表(未经审计)

2006-6-30

资产负债表附表 2

金额单位：人民币元

项 目	2006 年 6 月 30 日	2005 年 12 月 31 日
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	978,244,858.10	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	978,244,858.10
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



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	-1,041,713,963.52	-1,053,814,164.31
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	7,349,856.13	12,100,200.79
本期利润分配		
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	-1,034,364,107.39	-1,041,713,963.52

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N23387”,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

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。



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。

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。

长期债权投资

长期债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：

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

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。

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

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

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
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%	附注七、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 2005 年已被拍卖偿还债务，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。

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
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。

五、 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2005.12.31			2006.6.30		
	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	894,451.67		894,451.67
HKD	855,122.73	1.0407	892,207.31	375,599.69	1.0442	392,210.33
USD	2,100.00	8.0694	17,039.01	2,100.00	8.114	17,039.01
现金小计			1,576,362.90			1,303,701.01
银行存款						
RMB	221,096,347.87		221,096,347.87	451,249,904.83		451,249,904.83
HKD	9,105,279.26	1.0407	9,500,077.94	10,20,7987.75	1.0435	10,652,047.40
USD	89,517.91	8.0694	726,058.35	235,527.27	8.106	1,908,572.41
CAD	55,680.80	6.9634	387,725.42	179,081.93	6.9634	1,247,013.60
AUD	3,578.52	5.9277	21,212.56	41,361.01	5.9277	245,175.66
银行存款小计			231,731,422.14			465,302,713.90
其他货币资金						
RMB	35,788,338.18		35,788,338.18	142,654.42		142,654.42
HKD	16,341,336.84	1.0407	17,039,111.92	15,000,000.00	1.0427	15,640,500.00



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd

USD	2,916,312.50	8.0694	23,638,462.60	2,700,000.00	8.106	21,886,200.00
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			37.669,354.42,
合 计			310,856,949.28			504,275,769.33

货币资金期末余额较期初大幅增加 62.22%，原因系本期销售楼款增加所致。

2、 短期投资

项 目	2005.12.31		2006.6.30	
	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	--		--
其中：国债投资	--	--	--	--
其他债券投资	2,600.00	--		--
合 计	1,704,214.79	--	1,701,614.79	--

* 股票投资 2006 年 6 月 30 日的市值为人民币 4,390,060.60 元。

3、 应收账款

账 龄	2005.12.31			2006.6.30		
	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	24,267,216.99	43.84	672,135.96
1-2 年	7,181,201.02	14.24	1,671,975.55	6,770,878.12	12.23	1,643,554.63
2-3 年	667,851.66	1.32	241,810.85	3,202,482.06	5.78	1,036,624.84
3 年以上	20,721,574.61	41.09	16,146,960.44	21,122,285.60	38.15	16,388,771.29
合 计	50,432,991.74	100	19,741,086.72	55,362,862.77	100	19,741,086.72

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。

4、 其他应收款



账 龄	2005.12.31			2006.6.30		
	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	7,480,332.51	1.68	635,000.00
1-2 年	178,127,627.00	39.92	103,188,274.69	90,960,249.61	20.40	52,229,137.35
2-3 年	5,064,774.13	1.13	1,788,514.31	91,596,200.57	20.54	52,483,394.50
3 年以上	253,279,296.32	56.76	211,510,470.76	255,811,683.85	57.38	212,404,727.91
合 计	446,264,569.67	100	317,757,259.76	445,848,466.54	100	317,752,259.76

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。

5、 预付账款

账 龄	2005.12.31		2006.6.30	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	11,667,789.13	100	6,001,954.92	100

6、 应收补贴款

账龄	2005.12.31		2006.6.30	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	4,186,557.27	100	4,291,292.60	100

本期期末余额系应收出口退税款。

7、 存 货

项 目	2005.12.31		2006.6.30	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	373,163,582.56	102,541,667.97	389,699,798.12	102,541,667.97
开发产品	674,116,635.14	202,130,958.07	579,881,039.82	184,064,567.36
出租开发产品	586,821,821.55	30,115,000.00	586,815,273.31	30,115,000.00
库存商品	367,473.93	17,832.08	986,078.34	17,832.08
原材料	4,409,621.40	240,000.00	3,458,502.39	240,000.00
低值易耗品	45,971.59	--	1,392.50	
工程施工	22,226,095.79	--	31,654,065.26	
合 计	1,661,151,201.96	335,045,458.12	1,592,496,149.74	316,979,067.41



存货抵押如附注八所述。

(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	53,882,450.70	91,094,522.90	--
						102,541,667.9
美国土地				124,937,052.00	124,937,052.00	7
泥岗星湖花园 3#楼				3,685,823.00	3,786,823.00	--
汕头金叶岛 五-九期别墅	2002 年 12 月	2007 年 12 月	14,000.00		169,801,400.2	--
				190,578,256.86	2	--
海燕停车场改建	1992 年 12 月			80,000.00	80,000.00	--
					389,699,798.1	102,541,667.9
合 计				373,163,582.56	2	7

(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	6,728,106.18		2,809,517.37	3,918,588.81	733,124.60
景庭苑	1999 年 5 月	5,338,944.98			5,338,944.98	1,400,000.00
东 乐	1994 年 2 月	21,331,880.97		227,065.08	21,104,815.89	4,907,450.51
锦绣大厦	1994 年 5 月	9,625,404.02		9,096,076.89	529,327.13	--
泥岗星湖花园二期	2003 年 9 月	3,291,964.35		1,408,209.40	1,883,754.95	--
翠沁阁	2004 年 6 月	3,910,491.95			3,910,491.95	--
文锦仓库		19,213,650.50			19,213,650.50	--
碧桐海苑	2005 年 8 月	126,265,777.30		33,331,362.74	92,934,414.56	--
泥岗星湖花园三期	2005 年 7 月	93,894,583.83		57,402,925.70	36,491,658.13	--
怡泰中心		327,096,435.13		26,280,556.00	300,815,879.13	177,023,992.25
翠竹苑		43,515.76			43,515.76	--
汇景花园海怡阁		2,325,600.00			2,325,600.00	--
汕头金叶岛首期别墅	1996 年 7 月	6,508,848.72		1,077,680.00	5,431,168.72	--



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

汕头金叶岛多层公寓	1997 年 9 月	36,970,514.49		126,889.14	36,843,625.35	--
汕头金叶岛四期别墅	2005 年 12 月	7,419,520.81	1,337,964.88		8,757,485.69	--
汕头金叶岛五期别墅	2005 年 12 月		49,124,007.83	11,812,042.60	37,311,965.23	
黄埔新邨一期	1994 年 10 月	2,213,338.74		234,017.82	1,979,320.92	--
北京新峰大厦	2001 年 1 月	1,938,057.41		891,225.29	1,046,832.12	--
合 计		<u>674,116,635.14</u>	<u>50,461,972.71</u>	<u>144,697,568.03</u>	<u>579,881,039.82</u>	<u>184,064,567.36</u>

（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	360,090.17		9,395.22	350,694.95	--
翠华花园	1,882,502.65		32,280.84	1,850,221.81	--
房地产大厦	15,331,221.10		262,817.34	15,068,403.76	--
金城大厦	7,030,804.17		183,422.82	6,847,381.35	--
翠田工业村	18,467,205.48		270,268.62	18,196,936.86	--
诗宁别墅	447,676.50		9,261.84	438,414.66	--
文锦花园	4,531,496.90		75,116.52	4,456,380.38	--
东湖丽苑	765,784.36		11,207.28	754,577.08	--
文锦大厦	1,657,277.53		46,076.54	1,611,200.99	--
湖景大厦	14,384,103.12		204,518.16	14,179,584.96	--
宝安商场	2,719,206.13		10,944.00	2,708,262.13	--
深房广场	387,740,665.95	2,151,488.81	5,674,475.88	384,217,678.88	30,115,000.00
海燕大厦	3,106,615.77		34,163.88	3,072,451.89	--
华民大厦	3,074,033.92		80,623.92	2,993,410.00	--
友谊停车场	71,835,287.37		1,874,119.20	69,961,168.17	--
深房广场五六楼	53,487,850.43		834,914.02	52,652,936.41	--
半岛中心写字楼		7,547,613.12	92,044.09	7,455,569.03	
合 计	<u>586,821,821.55</u>	<u>9,699,101.93</u>	<u>9,705,650.17</u>	<u>586,815,273.31</u>	<u>30,115,000.00</u>

（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



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

怡泰中心*2	194,117,349.99		17,093,357.74	177,023,992.25
深房广场	30,115,000.00	--	--	30,115,000.00
美国土地*4	102,541,667.97	--		102,541,667.97
华丰/华富大厦 *2	1,706,157.57	--	973,032.97	733,124.60
东 乐	4,907,450.51	--	--	4,907,450.51
景庭苑	1,400,000.00	--	--	1,400,000.00
合 计	335,045,458.12	--	18,066,390.71	316,979,067.41

* 本期减少项系因本期实现销售的转销数；

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	13,399,991.36	18,011,243.53	9,042,905.62	22,368,329.27	尚未确认收入
土地增值税	462,242.74	3,470,601.88	2,192,386.79	1,740,457.83	尚未确认收入
保险费	44,864.20		44,864.20		受益期内待摊
报刊费	146,748.86		146,748.86		受益期内待摊
其 他	115,232.27	18,063.20	109,162.27	24,133.20	受益期内待摊
合 计	14,169,079.43	21,499,908.61	11,536,067.74	24,132,920.30	

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*	337,573,405.57			336,874,731.25
其中：对子公司投资	142,167,489.34			142,167,489.34
对合营公司投资	106,446,082.10			106,446,082.10
对联营公司投资	17,090,319.51			17,090,319.51
对其他股权投资	71,869,514.62		698,674.32	71,170,840.30
长期债权投资**	153,429,028.83			153,429,028.83



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

其中：国债投资	--			
合计	491,002,434.40		698,674.32	490,303,760.08
减：长期投资减值准备***	241,265,446.09			241,265,446.09
长期投资净额	249,736,988.31			249,038,313.99

* 长期股权投资

A 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	累计权			
			权				
			益调				
投资额	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		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		(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		(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%	



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

				-		-
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	(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	(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	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	(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)	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)	-	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	(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	(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	(43,042.84)	4,804,003.27	25.00%	-
东益地产有限公司		265,350.00	(4,675.01)	260,674.99	20.00%	-
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83	(946,478.12)	68,968,179.71		58,547,652.25
合 计			(261,736,012.57)			



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

596,408,083.23	334,672,070.66	172,929,852.51
----------------	----------------	----------------

B 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	698,674.32	2,202,660.59

** 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	112,802,727.20	46,324,600.10	66,478,127.10
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

*** 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	172,929,852.51			172,929,852.51
其中：对子公司投资	70,083,919.84			70,083,919.84
对合营公司投资	43,221,325.78			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	68,335,593.58			68,335,593.58
合 计	241,265,446.09			241,265,446.09

10、 固定资产及累计折旧



固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 值				
房屋建筑物*	325,271,950.94	614,634.00	19,247,073.60	306,639,511.34
运输工具	19,117,525.37	59,560.00	736,529.00	18,440,556.37
机器设备	297,115.17			297,115.17
电子设备及其他	13,034,800.93	503,195.31		13,537,996.24
合 计	357,721,392.41	1,177,389.31	19,983,602.60	338,915,179.12
累计折旧				
房屋建筑物	129,357,777.98	5,390,884.30	9,713,247.87	125,035,414.41
运输工具	14,332,996.76	670,569.57	512,691.01	14,490,875.32
机器设备	239,118.73	11,359.49		250,478.22
电子设备及其他	10,687,325.92	386,241.12	17,008.94	11,056,558.10
合 计	154,617,219.39	6,459,054.48	10,242,947.82	150,833,326.05
净 值	203,104,173.02			188,081,853.07
减：固定资产 减值准备*2	1,400,491.00			1,400,491.00
净 额	201,703,682.02			186,681,362.07

* 1 本期减少，主要是半岛中心写字楼转入出租产品。

* 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、 短期借款

借款条件 及币种	月利率	2005.12.31		2006.6.30	
		原币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：					
人民币	4.725‰-4.94‰	92,470,000.00	92,470,000.00	57,000,000.00	57,000,000.00
美 元	3.617‰	2,900,000.00	23,506,240.00	2,700,000.00	21,885,120.00



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd

港 币	4.425‰	58,979,705.15	61,498,138.56	58,672,000.00	61,177,294.40
保证借款：					
人民币	6.3‰	94,000,000.00	94,000,000.00	79,496,000.00	79,496,000.00
信用借款：					
人民币	4.65‰	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
合 计			291,474,378.56		239,558,414.40

期末余额中无逾期借款。

12、 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，应付账款期末余额较期初减少 23.99%，原因系本期偿还工程款所致。

13、 预收账款

账 龄	2005.12.31		2006.6.30	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	194,053,345.11	64.20	386,317,828.60	80.80
1-2 年*	68,720,773.33	22.74	69,481,904.57	14.54
2-3 年	--	--	325,176.85	0.07
3 年以上	39,485,553.00	13.06	21,962,844.82	4.59
合 计	302,259,671.44	100	478,087,754.84	100

预收账款期末余额较期初大幅增加 58.17%，原因系本期预售楼款增加所致。

14、 应交税金

税 种	2005.12.31	2006.6.30
增值税	(1,523,026.08)	-1,818,106.73
营业税金及附加	4,884,100.58	3,407,158.07
企业所得税	372,817.62	-1,685,175.90
个人所得税	888,659.16	1,021,317.70
房产税	2,954,978.95	1,091,519.37
土地增值税	718,106.77	130,668.77
其 他	--	791.60
合 计	8,295,637.00	2,148,172.88

15、 预提费用



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

项 目	2005.12.31	2006.6.30
诉讼及仲裁损失	5,807,533.26	711,721.89
工程配套款	84,771,724.57	63,924,625.95
利 息	2,050,000.00	636,000.00
其 他	1,381,384.75	1,553,847.54
合 计	94,010,642.58	66,826,195.38

本期预提费用余额较年初减少 28.92%，主要系由于本期支付项目工程款。

16、 一年内到期的长期负债

项 目	2005.12.31	2006.6.30
一年内到期的长期借款	26,500,000.00	

* 已于本期偿还。

17、 长期借款

借款条件 及 币 种	月利率	借款 期限	2005.12.31		2006.6.30	
			原 币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：						
人民币			--	--		
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
人民币	4.825‰	2004.12.24- 2007.12.23	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
人民币	5.28‰	2006.1-2008 .1	--	--	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计				110,000,000.00	160,000,000.00	

本期长期借款余额较年初增加 5,000 万，是增加广州市浦发发行长期贷款。

18、 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	8,578,622.77	8,578,622.77
合 计			21,240,910.90

19、 股 本

项目	期初余额	期末余额
一、总股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
发起人国有法人股	743,820,000.00	



流通 A 股	147,840,000.00	891,660,000.00
实际流通 A 股	147,840,000.00	218,795,800.00
限售的流通股		672,856,800.00
流通 B 股	120,000,000.00	120,000,000.00
暂锁定人民币普通股		7,400.00

* 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。

20、 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 *	115,329,233.40			115,329,233.40
合 计	978,244,858.10			978,244,858.10

21、 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

22、 未分配利润

	2005.12.31	2006.6.30
净利润	12,100,200.79	7,349,856.13
加：期初未分配利润	(1,053,814,164.31)	(1,041,713,963.52)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取公益金	--	--
提取任意盈余公积金	--	--



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

分配股利	--	--
期末余额	(1,041,713,963.52)	(1,034,364,107.39)

23、主营业务收入及成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
房地产开发	199,563,792.64	48,002,342.16	150,419,319.54	30,705,451.50	49,144,473.10	17,296,890.66
房屋租赁收入	23,331,261.69	21,033,857.63	14,779,300.05	12,610,048.00	8,551,961.64	8,423,809.63
建筑施工安装	55,141,968.76	26,517,012.36	53,473,208.26	23,479,326.11	1,668,760.50	3,037,686.25
物业管理	40,722,845.75	39,109,609.73	32,628,942.56	29,322,465.13	8,093,903.19	9,787,144.60
旅游酒店	11,357,443.84	8,425,041.21	7,114,433.49	7,551,184.98	4,243,010.35	873,856.23
商品流通	59,067,076.10	24,434,864.20	58,301,893.99	24,350,389.84	765,182.11	84,474.36
其 他	5,210,287.00	4,525,221.00	2,324,056.93	613,782.11	2,886,230.07	3,911,438.89
合 计	394,394,675.78	172,047,948.29	319,041,154.82	128,632,647.67	75,353,520.96	43,415,300.62

分地域信息：

项目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
境内	394,044,445.78	171,715,927.29	319,041,154.82	128,632,647.67	75,003,290.96	43,083,279.62
境外	350,230.00	332,021.00			350,230.00	332,021.00
合计	394,394,675.78	172,047,948.29	319,041,154.82	128,632,647.67	75,353,520.96	43,415,300.62

本期收入前五位客户销售额合计 65,876,294.71 元，占全部收入的 16.70%。

分产品：

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
住宅	164,577,347.64	18,894,210.86	129,930,087.37	13,550,687.32	34,647,260.27	5,343,523.54
商铺						



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

	23,051,893.00	20,090,840.00	8,632,152.80	8,907,636.84	14,419,740.20	11,183,203.16
写字楼	11,934,552.00	9,017,291.30	11,857,079.37	8,247,127.34	77,472.63	770,163.96
房地产开发						
合计	199,563,792.64	48,002,342.16	150,419,319.54	30,705,451.50	49,144,473.10	17,296,890.66

24、其他业务利润

项 目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
房租及水电管理费	1,897,074.90	1,754,844.38	1,611,530.34	1,199,890.66	285,544.56	554,953.72
其 他	484,533.35	1,372,782.89	563,130.52	1,034,577.99	-78,597.17	338,204.90
合 计	2,381,608.25	3,127,627.27	2,174,660.86	2,234,468.65	206,947.39	893,158.62

25、管理费用

本期管理费用较上期减少 30.97%，主要系本期销售怡泰大厦、华丰大厦，转销以前年度计提的存货跌价准备 18,066,390.71 元。

26、财务费用

项 目	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
利息支出	20,449,247.39	16,171,048.97
减：利息收入	1,991,089.35	5,187,575.70
汇兑损失	42,714.02	130,322.58
减：汇兑收益	3,075.25	16,777.00
其 他	839,185.18	332,554.28
合 计	19,336,981.99	11,429,573.13

27、投资收益

项 目	2005年1-6月	2006年1-6月
股票投资收益		
联营或合营企业分配来的利润		250,000.00
股权投资差额摊销	(698,674.32)	(698,674.32)
股权、债权投资处置收益*	10,937,000.00	
其他投资收益	110,000.00	100,000.00
合 计	10,348,325.68	(348,674.32)

28、营业外收入



项 目	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
罚款收入	1,000.00	8,200.00
处置固定资产收益	5,303.37	27,900.00
其 他	150,931.68	185,849.14
合 计	157,235.05	221,949.14

29、 营业外支出

项 目	2005 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
违约金及罚款支出	786,365.44	1,414.79
诉讼仲裁赔偿损失	63,101.00	
处置固定资产损失		54,919.66
捐赠支出	45,000.00	
其他支出*	256,984.61	4,625,392.36
合 计	1,151,451.05	4,681,726.81

*其他支出主要是支付公司员工的经济补偿费。

30、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2006 年 1-6 月
水电费收入及押金	30,421,568.88
保证金	1,203,820.00
利息收入	904,771.51
维修基金	1,773,895.27
公司往来	115,521,629.69
其他	63,766,483.97
合 计	213,592,169.32

31、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2006 年 1-6 月
保证金	1,214,518.00
办公费	1,129,435.50
业务招待费	2,026,214.79
水电费	190,000.00
差旅费	2,238,924.28
修理费	540,437.00



审计咨询费	997,150.00
律师费	2,430,216.09
广告展览代理费	1,564,821.00
运输费	726,618.81
租金	3,153,100.63
公司往来	155,896,931.28
其他	70,967,705.47
合 计	243,076,072.85

六、 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 详见附注五.19。

*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。

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五.19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

接受工程施工

关联方名称	本期数	上年同期数
	金额	金额
深圳市荣华机电工程有限公司	92,000.00	578,343.00

定价政策：工程招标定价。

向关联方借款

项 目	年 初 数	期 末 数
深圳建设集团财务有限责任公司	80,000,000.00	80,000,000.00

因上述借款而支付借款利息

利率：根据双方签订的借款协议，利率为月利率 6.3%。本期支付利息 3,124,800.00 元

接受担保

项 目	年 初 数	期 末 数
深圳市投资控股有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00

因上述接受担保本期而支付担保费 80,000.00 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
-----	-----------	---------	---------------------



深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
Shenzhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co.,Ltd

		2005.12.31	2006.6.30	2005.12.31	2006.6.30
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%	2.35%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.69%	0.69%
	深圳市联华企业公司	20,527,721.00	18,842,587.00	4.60%	4.23%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	19.95%	19.97%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.81%	2.82%
	深圳市深房百货有限公司	139,693.51	189,179.82	0.03%	0.042%
	沈阳同新房产开发有限公司 *1	943,790.76	943,790.76	0.21%	0.21%
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	927,136.22	0.21%	0.21%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	1.87%	1.88%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	0.11%	0.11%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	44,574,775.84	44,686,698.84	9.99%	10.00%
	深圳八方通铁路公司	175,000.00	175,000.00	0.04%	0.039%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	3,499,022.78	9,193,542.97	6.94%	16.61%
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	1,028,012.16	598,012.16	0.33%	0.18%
	深圳深房停车场公司有限公司	42,223,212.82	42,626,885.27	13.36%	12.47%
	深圳市深房集团宝安开发有限公司	13,045,114.33	13,126,360.33	4.13%	3.84%
	深圳市数码港投资有限公司	5,600,000.00	6,026,357.00	1.77%	1.76%
	深圳市投资控股有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	3.16%	2.93%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	228,760.69	00	0.07%	0
短期借款	深圳建设集团财务有限责任公司	80,000,000.00	80,000,000.00	27.45%	33.39%

七、或有事项

（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。2005年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，2005年内未能执行回款项，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。本期无进展。

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 2006 年 6 月 30 日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为 17,127,934.81 元，2 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：

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 2006 年 6 月 30 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。

（二） 债务担保

项 目	币 别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	0
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	19,009

八、 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	270.00
存货	人民币	27,970
固定资产	人民币	1,761

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币26,680万元，港币5,800万元，美元270万元。

九、 承诺事项

本公司无应披露的重要的承诺事项。



十、 补充资料

财务报表差异调节表

	净利润	净资产
	RMB'000	RMB'000
按中国企业会计准则	7,350	1,064,330
转回投资物业的折旧及摊销费用	9,705	131,215
短期投资市价的调整	970	2,686
上年费用确认的时间性差异	--	522
不动产、厂场和设备成本确认的差异	--	(202,148)
冲销购入子公司而导致的商誉	699	(2,203)
债务重组收益确认差异	--	--
其他	--	--
按国际财务报告准则	18,724	994,402