



(000029 深深房 A 200029 深深房 B)

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 .

2006 年

年

度

报

告

(A 股)

二零零七年四月二十日

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。

独立董事李秋生因个人事务缺席本次董事会。

本公司董事长邵志和、主管会计工作负责人郭宏壮、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

<u>第二节</u>	<u>公司基本情况简介</u>	<u>02</u>
<u>第三节</u>	<u>会计数据和业务数据摘要</u>	<u>03</u>
<u>第四节</u>	<u>股本变动及股东情况</u>	<u>05</u>
<u>第五节</u>	<u>董事、监事、高级管理人员和员工情况</u>	<u>07</u>
<u>第六节</u>	<u>公司治理结构</u>	<u>10</u>
<u>第七节</u>	<u>股东大会情况简介</u>	<u>11</u>
<u>第八节</u>	<u>董事会报告</u>	<u>12</u>
<u>第九节</u>	<u>监事会报告</u>	<u>22</u>
<u>第十节</u>	<u>重要事项</u>	<u>23</u>
<u>第十一节</u>	<u>财务报告</u>	<u>24</u>
<u>第十二节</u>	<u>备查文件目录</u>	<u>24</u>

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：冯宏伟
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：深深房 A（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有限责任公司
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) 公司本年度利润指标情况：

公司本年度实现的利润总额：	20,449,631.64
净利润：	19,259,485.35
扣除非经常性损益后的净利润：	54,338,604.44
主营业务利润：	17,649,059.03
其他业务利润：	486,437.69
营业利润：	56,443,333.46
投资收益：	3,604,713.17
补贴收入：	0.00
营业外收支净额：	-39,598,414.99
经营活动增加的现金流量净额：	175,115,254.95
现金及现金等价物净增加额：	144,536,980.10

非经营性损益扣除项目为-35,079,119.09元，包括股票投资收益 4,519,295.90 元、营业外收入 687,497.05 元、营业外支出 40,285,912.04 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。

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	42,069	1,035,466
转回投资物业的折旧及摊销费用	23,131	135,354
短期投资市价的调整	-1,718	
上年费用确认的时间性差异	1,397	11,205
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		-2,901
其他		
按《企业会计制度》	19,259	1,093,956

(二) 本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

	2006 年	2005 年	2004 年
主营业务收入（万元）	99,089.40	85,214.12	57,054.17
净利润（万元）	1,925.95	1,210.02	-14,230.78
总资产（万元）	239,144.17	228,030.67	251,899.27
股东权益（不含少数股东权益、单位万元）	109,395.69	105,697.21	100,206.94
每股收益--摊薄（元）	0.019	0.0120	-0.1407
每股收益--加权（元）	0.019	0.0120	-0.1407
每股收益--扣除非经常损益（元）	0.0537	-0.0400	-0.1271
每股净资产（元）	1.0813	1.0448	0.9905
调整后的每股净资产（元）	1.03	0.9840	0.9304
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.1731	0.2632	0.0078
净资产收益率--摊薄(%)	1.76	1.14	-14.20
净资产收益率--加权(%)	1.81	1.20	-13.26
扣除非经常性损益后净资产收益率--加权(%)	5.09	-4.02	-11.98

(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	97,824.49	11,891.07	11,559.44	-104,171.40	-1012.95	105,697.21
本期增加	0	0	0	0	1,925.95	1772.53	3698.48
本期减少	0	0	0	11,559.44	0	0	0
期末数	101,166	97,824.49	11,891.07	0	-102,245.45	759.58	109,395.69
变动原因				根据 2006 年 1 月 1 日起施行的《公司法》第 167 条，本公司不再提取法定公益金。根据中华人民共和国财政部颁布的《关于 公司法 施行后有关企业财务处理问题的通知》，本公司对 2005 年 12 月 31 日的公益金结余人民币 115,594,426.18 元，转作法定盈余公积金管理使用。	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) 本公司 2006 年 2 月 15 日完成股权分置改革，根据股权分置改革方案，2007 年 2 月 26 日，公司 5058.3 万股限售股份解除限售，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	解除限售(万股)	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	67286.42	66.51		-5058.30			-5058.30	62228.12	61.51
1、国家持股	67285.68	66.51		-5058.30			-5058.30	62227.38	61.51
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	0.74							0.74	
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	33879.58	33.49		5058.30			5058.30	38937.88	38.49
1、人民币普通股	21879.58	21.63		5058.30			5058.30	26937.88	26.63
2、境内上市的外资股	12000	11.86						12000	11.86
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、2007 年 2 月 26 日，本公司唯一非流通股股东深圳市投资控股有限公司持有的限售股份解除限售，本次解除限售可上市流通股份的总数 5,058.3 万股，占公司目前总股本的 5%，占公司限售股份总数的 7.52%，占公司无限售条件股份总数的 14.93%。

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。

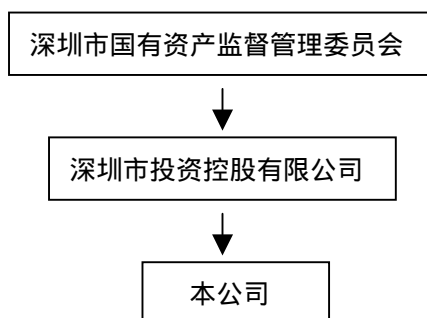
三、股东情况

1、股东数量和持股情况：

股东总数		95523			
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总数	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
杨从容	外资股东	0.11%	1,121,500	0	0
浙江省建德市大同实业公司	其他	0.10%	1,028,000	0	0
陈康亮	外资股东	0.09%	890,382	0	0
闵珍	其他	0.08%	830,000	0	0
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	0.08%	792,992	0	0
ABN AMRO BANK NV	外资股东	0.08%	786,800	0	0
黄霞莲	其他	0.07%	764,600	0	0
SBCI FINANCE ASIA LTD A/C HONG KONG	外资股东	0.07%	749,960	0	0
CHU KOON YUK	外资股东	0.07%	720,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有流通股数量		股份种类		
杨从容	1,121,500		境内上市外资股		
浙江省建德市大同实业公司	1,028,000		人民币普通股		
陈康亮	890,382		境内上市外资股		
闵珍	830,000		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	792,992		人民币普通股		
ABN AMRO BANK NV	786,800		境内上市外资股		
黄霞莲	764,600		人民币普通股		
SBCI FINANCE ASIA LTD A/C HONG KONG	749,960		境内上市外资股		
CHU KOON YUK	720,000		境内上市外资股		
CHEN ZU DE	692290		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：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	56	2002年12月28日 至 今	5,000	7,400	
郭宏壮	董事、总经理	男	48	2006年9月8日至今	0	0	
庄创辉	监事会主席	男	52	2003年1月28日 至 今	0	0	
许振汉	董事	男	53	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	
李秋生	独立董事	男	43	2005年2月2日 至 今	0	0	
宗德纯	独立董事	男	65	2004年6月28日 至 今	0	0	
侯莉颖	独立董事	女	52	2004年6月28日 至 今	0	0	
刘 英	董事	女	44	2006年9月8日至今			
文 利	董事	女	37	2006年9月8日至今			
陈俊义	监事	男	49	2006年4月11日 至 今	0	0	
张旭熙	监事	男	30	2006年4月11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	51	2003年1月28日 至 今	0	0	
罗自超	副总经理	男	46	2003年8月12日 至 今	0	0	
宋公利	副总经理	男	50	2006年8月21日至今			
杨家勇	副总经理	男	34	2006年8月21日至今			
陈继	董事会秘书	男	34	2003年1月28日 至 今	0	0	

注：董事许振汉、刘英、文利和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、郭宏壮，男，汉族，中共党员，1958 年 12 月出生，籍贯广东潮阳，在职研究生，工程师。曾任：基建工程兵第十六团干部股干事；深圳市南洋企业公司办公室

主任；深圳市建设（集团）公司工会干事、总经理秘书；深圳市建设工程总承包公司副总经理；深圳市建设（集团）公司龙岗房地产公司经理；深圳市建设投资控股公司房地产开发部副经理；深圳市金众（集团）股份有限公司党委书记、总经理；深圳市城市建设开发（集团）公司党委副书记、总经理、党委书记、董事长；2006年8月起任本公司总经理、党委副书记、董事。

3、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。

4、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。

5、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。

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、刘英，女，汉族，1962年7月出生，籍贯吉林长春，本科学历，经济师。曾任：国家物资局中电设备招标中心干部、副主任科员；国务院经贸委中电设备招标中心主任科员、团委书记；深圳宏昌实业有限公司人保部副经理、经理、总办主任；深圳市商贸投资控股公司办公室副主任、资产经营部部长；深圳市投资控股有限公司资产经营管理部副部长、产权管理部部长。

10、文莉，女，汉族，1969年12月出生，籍贯四川，研究生学历，工程师、经济师。曾任：深圳市振业（集团）股份有限公司房地产开发部工程师；花样年投资发展有限公司总经理助理、项目经理、市场策划部经理；深圳市投资控股有限公司投资部副经理。

11、陈俊义，男，49岁，中共党员，祖籍湖南湘阴，大学本科学历，政工师。曾任：梅田矿务局组织科长、深圳市新光牛奶联合公司总办主任、深圳南北实业有限公司总办主任、深圳汇华集团公司总办科长、副主任、深房集团纪检监察室副主任、深圳市物业管理有限公司副总经理、深圳海燕大酒店有限公司副总经理兼工会主席，现任深房集团党委纪委工作部副主任，2006年4月11日起任本公司职工监事。

12、张旭熙，男，汉族，1976年5月出生，籍贯，广东梅州。曾任：本公司法律事务室企业法律顾问、副经理，2006年4月11日起任本公司监事。

13、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 深房集团办公室主任；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。

14、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。

15、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。

16、罗自超：1984.10—1993.05 深圳市设计装饰工程有限公司助工、室主任、总助；1993.05—2003.07 深圳市设计装饰工程有限公司总经理、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。

17、宋公利，男，汉族，中共党员，1956 年 6 月出生，籍贯河南长垣，研究生学历。曾任：贵州省财政厅预算处科员、副主任科员；深圳市经济发展局办公室主任科员；深圳市对外贸易投资公司副经理；深圳市贸发局旅游处副处长、计财处处长；市旅游质量监督管理局所长；市商贸投资控股公司财务公司负责人；市商贸投资控股公司企管部部长、办公室主任、总裁助理；深圳市投资控股有限公司办公室主任；2006 年 8 月起任本公司副总经理。

18、杨家勇，男，汉族，中共党员，1972 年 11 月出生，籍贯广东茂名，研究生学历，经济师。曾任：深圳市天健（集团）股份有限公司人事部助理经济师、经理助理；深圳市城市建设投资发展公司办公室主任、机关总支书记、人事部经理、总经理助理；深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司办公室主任、总经理助理；深圳市深房保税贸易有限公司总经理、党支部书记；2006 年 7 月起任本公司副总经理。

19、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。

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	56	2002年12月28日 至 今	30.53	否
郭宏壮	董事、总经理	男	48	2006年9月8日至今	12.72	否
庄创辉	监事会主席	男	52	2003年1月28日 至 今	30.53	否
许振汉	董事	男	53	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	24.43	否
李秋生	独立董事	男	43	2005年2月2日 至 今	3.6	否
宗德纯	独立董事	男	65	2004年6月28日 至 今	3.6	否
侯莉颖	独立董事	女	52	2004年6月28日 至 今	3.6	否
刘 英	董事	女	44	2006年9月8日至今	0	是
文 利	董事	女	37	2006年9月8日至今	0	是
陈俊义	监事	男	49	2006年4月11日 至 今	16.18	否
张旭熙	监事	男	30	2006年4月11日 至 今	14.65	否
熊兴农	监事	男	49	2004年6月28日 至 今	14.65	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	51	2003年1月28日 至 今	24.43	否
罗自超	副总经理	男	46	2003年8月12日 至 今	24.43	否
宋公利	副总经理	男	50	2006年8月21日至今	10.18	否
杨家勇	副总经理	男	34	2006年8月21日至今	12.21	否
陈继	董事会秘书	男	34	2003年1月28日 至 今	18.31	否
总计					244.05	

董事许振汉、刘英、文利，监事邓康诚不在本公司领薪，在控股股东单位领薪。独立董事 2006 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)因到期不再担任董事的有：独立董事杨绍家、董事谢光亮；(2) 因到期不再担任监事的有：吴志勇、林慧媚；(3)副总经理沈跃生因个人原因辞去副总经理职务；

2、报告期内，新增董事郭宏壮、刘英、文利；新增监事陈俊义、张旭熙；新增副总经理宋公利、杨家勇。

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 2006 年末，本集团员工总数 2323 人。其中生产人员 1355 人，销售人员 51 人，技术人员 489 人，财务人员 117 人，行政人员 311 人；另本科及以上学历 221 人，大专 263 人，中专 297 人，高中及以下 1542 人，离退休职工 275 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构现状

本公司积极按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》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，公司严格贯彻落实新颁布的《公司法》、《证券法》精神，及时全面修订《公司章程》、《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》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。同时，公司注重内部控制制度，积极完善业务流程和管控体系建设。

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，独立董事李秋生和独立董事宗德纯参加了全部现场董事会会议的审议事项并表决，独立董事侯莉颖除有两次因公务授权委托其他董事代为表决外，参加了其余全部现场表决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、2006年第一次临时股东大会情况：公司于2006年4月11日上午9:30召开2006年第一次临时股东大会，会议决议刊登在2006年4月12日的《中国证券报》和《大公报》和中国证监会指定的网站上。

二、2006年第二次临时股东大会情况：公司于2006年9月81日上午9:30召开2006年第二次临时股东大会，会议决议刊登在2006年9月9日的《中国证券报》和《大公报》和中国证监会指定的网站上。

三、公司2005年度股东大会（第14届股东大会）情况：公司于2006年6月30日上午9:30召开2005年度股东大会（第14届股东大会），会议决议刊登在2005年7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的回顾

(一) 管理层讨论与分析

2006 年是房地产行业宏观调控进一步深化的一年。公司在行业发展增速渐缓，行业竞争日趋激烈的大环境下，企业上下团结拼搏，奋发有为，围绕经营工作和精神文明建设两条主线，着力推进企业品牌效益和企业精神的两个重塑，坚持构建和谐企业与可持续发展的方略，企业的各项工作上了一个新的台阶并呈现出良好的发展态势。2006 年，公司的房地产主业开发和物业经营得到加强，财务基本面继续好转，所属企业扭亏工作有所进展；历史遗留问题继续得到积极处理，管理水平和监督功能得到加强，成本费用继续降低，品牌效益和企业形象有所提升，企业精神文明建设得到加强，团结和谐、人心思进的企业氛围初步形成。

(二) 总体经营情况

2006 年实现主营业务收入 99,089 万元，比上年同期 85,214 万元增加 13,875 万元，增长了 16.28%；2006 年本公司实现利润总额 2,045 万元，比上年同期增加 1,101 万元增长了 85.74%；净利润 1,926 万元，比上年同期增加 1,210 万元，增长了 59.17%。

1、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 59,835 万元,比上年同期 53,106 万元增长了 12.67%，其主要原因是:集团本部实现销售收入 54,306 万元，其中主要是销售怡泰大厦 19,403 万元、碧桐海苑 19,925 万元、星湖花园 12,322 万元和历史楼盘收入 2,656 万元。

(2)房屋租赁收入 4,545 万元比上年同期 5,538 万元减少 17.93%,主要是租赁面积减少所致。

(3)建筑施工安装收入 17,703 万元，比上年同期 9,845 万元增加了 7,858 万元增长了 79.82%；主要是下属圳通公司工程收入大幅度增加所致。

(4)物业管理收入、酒店饮食服务、和其他行业收入都比比上年同期略有增加。商品流通业收入比上年同期减幅为 34.02%，主要是下属保税贸易有限公司本年 8 月份以后停止进出口业务的经营。

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	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年

房地产开发	598,353,091.09	531,061,153.71	594,599,961.34	451,687,250.23	3,753,129.75	79,373,903.48
房屋租赁收入	45,452,221.21	55,377,640.94	29,457,622.86	27,312,385.67	15,994,598.35	28,065,255.27
建筑施工安装	177,026,747.42	98,446,923.89	166,024,854.99	92,404,217.83	11,001,892.43	6,042,706.06
物业管理	75,360,126.32	64,047,096.58	68,968,715.53	57,260,870.63	6,391,410.79	6,786,225.95
旅游酒店 饮食服务	28,153,786.53	25,577,582.81	14,963,656.43	14,966,455.12	13,190,130.10	10,611,127.69
商品流通	60,798,063.27	92,151,416.61	59,762,591.59	91,170,799.58	1,035,471.68	980,617.03
其 他	10,749,967.90	7,320,366.38	2,987,216.54	980,709.33	7,762,751.36	6,339,657.05
内部抵销	(5,000,000.00)	(21,840,982.71)	(10,949,751.54)	(7,374,075.12)	5,949,751.54	(14,466,907.59)
合 计	990,894,003.74	852,141,198.21	925,814,867.74	728,408,613.27	65,079,136.00	123,732,584.94

3、主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况：

项 目	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
境 内	995,148,841.18	848,778,358.29	936,764,619.28	717,283,119.12	89,564,221.90	131,495,239.17
境 外	745,162.56	25,203,822.63	--	18,499,569.27	745,162.56	6,704,253.36
内部抵销	(5,000,000.00)	(21,840,982.71)	(10,949,751.54)	(7,374,075.12)	5,949,751.54	(14,466,907.59)
合 计	990,894,003.74	852,141,198.21	925,814,867.74	728,408,613.27	65,079,136.00	123,732,584.94

三、公司全资附属公司及控股公司（合并报表）经营业绩：

（金额单位：元）

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	28,153,787	-3,593,896	-3,593,896	3000
深圳市物业管理有限公司	物业管理服务	86,929,724	-17,198,486	-17,640,601	725
深圳圳通工程有限公司	工程安装维修	173,518,894	-1,763,848	-1,763,848	1000
深圳市深房小汽车出租有限公司	小汽车出租	4,150,297	-357,386	-452,112	1029
深圳市深房保税贸易有限公司	进出口贸易及 保税业务	60,798,063	-742,055	-742,055	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	220,000	24,653	2,226	2000
新峰置业有限公司	投资控股	53,112,520	1,476,982	1,097,652	HKD100
新峰企业有限公司	投资、管理、咨 询	3,083,233	-16,175,442	-16,175,442	HKD100
深圳市华展建设监理 有限公司	建设监理	3,507,853	152,273	152,273	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	4,082.16	占销售总额比重	4.12%
前五名供应商采购金额合计	3,685.71	占采购总额比重	6.83%

五、经营中问题、困难及解决方案

1，经营中的问题和困难：（1）辅助产业经营艰难，盈利能力尚需加强。今年以来，所属企业盈利能力有所改善，但总体上还处于微利状态，尤其是工程施工和酒店餐饮企业，竞争能力和自我发展能力有待于进一步提升。

（2）资源储备有限，开发规模偏小，主业开发计划总体上有所推迟。由于缺乏土地储备，开工项目偏少，2006年我们在寻找土地方面花费了不少力气，但由于各种原因没有得到应有进展，集团主业面临较大的可持续发展问题。

（3）融资渠道单一，自有资金有限。融资主要依赖抵押贷款，很难增大融资规模；受制于历史包袱，依靠自我积累、自有资金短期内难以充足，限制了获取资源的能力。

（4）缺乏资源整合能力和市场营销能力。尤其在创新产品概念、发动市场热点、实现整体营销方面较为落后。在开发产品价值创造方面，功能价值较强，而投资价值和品牌服务价值的创造能力较弱，从而缺乏品牌的市场号召力。

2、针对上述问题和困难，公司应对及解决方案是：

（1）突破原来的母子公司管理体制，提升所属企业自主生存能力，增强自主经营，开创自主发展的新局面；（2）能快则快，突破项目开发瓶颈，提升主业的效率水平和效益水平；（3）加快融资能力创新，突破资金瓶颈，提升资源储备能力；（4）狠抓管理，增收节支，开源节流，实行全面预算管理；（5）增强企业整体营销能力，培育企业品牌。

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	本年投入项目金额	项目进度	项目收益情况
碧桐海苑		05年8月入伙	结转销售收入19925.76万元,毛利6291.63万元
星湖花园三期		05年8月入伙	结转销售收入12322.22万元,毛利3905.31万元
东湖帝景名苑	11,903.89	已取得建设用地规划许可证	未结算
怡泰中心		2006年 月入伙	结转销售收入19402.84万元,毛利-10585.60万元
汕头金叶岛国际花园6-9期	2208.89	分期开发	未结算
星湖花园3#楼	42	准备施工	无
黄埔雅园	8108.67	06年底工程基本完工，设备调试准备验收	未结算
合计	22263.45	-	-

七、报告期财务状况和经营成果分析

（一） 财务状况分析

资产负债构成同比变化情况

项目	2006年12月30日		2005年12月30日		占总资产的比重增长百分点
	金额(元)	占总资产的比重(%)	金额(元)	占总资产的比重(%)	
总资产	2,391,441,694.13	100.00	2,280,306,748.29	100.00	
流动资产	1,962,753,348.99	82.07	1,827,889,548.67	80.16	1.91
货币资金	461,311,146.09	19.29	310,856,949.28	13.63	5.66
短期投资			1,704,214.79	0.07	- 0.07
应收账款	18,956,883.97	0.79	30,691,905.02	1.35	- 0.55
其他应收款	170,653,648.78	7.14	128,507,309.91	5.64	1.50
预付账款	7,560,118.78	0.32	11,667,789.13	0.51	- 0.20
应收补贴款			4,186,557.27	0.18	- 0.18
存货	1,286,967,699.69	53.82	1,326,105,743.84	58.15	- 4.34
待摊费用	17,303,851.68	0.72	14,169,079.43	0.62	0.10
长期股权投资	160,073,275.68	6.69	164,643,553.06	7.22	- 0.53
长期债权投资	82,545,764.62	3.45	85,093,435.25	3.73	- 0.28
固定资产净值	185,930,271.90	7.77	201,703,682.02	8.85	- 1.07
在建工程					-
无形及其他资产	139,032.94	0.01	976,529.29	0.04	- 0.04
					-
流动负债	1,229,137,438.54	51.40	1,110,811,956.98	48.71	2.68
短期借款	165,424,900.00	6.92	291,474,378.56	12.78	- 5.86
应付账款	33,911,509.50	1.42	45,093,987.01	1.98	- 0.56
预收账款	285,510,034.84	11.94	302,259,671.44	13.26	- 1.32
应付工资	16,166,492.29	0.68	16,517,761.36	0.72	- 0.05
应付福利费	12,842,325.58	0.54	10,506,303.98	0.46	0.08
应付股利			-	-	-
应交税金	4,313,435.83	0.18	8,295,637.00	0.36	- 0.18
其他未交款	162,194.22	0.01	187,356.70	0.01	- 0.00
其他应付款	500,790,212.81	20.94	315,966,218.35	13.86	7.08
预提费用	100,016,333.47	4.18	94,010,642.58	4.12	0.06
一年内到期的长期负债	110,000,000.00	4.60	26,500,000.00	1.16	3.44
长期负债合计	85,796,326.59	3.59	130,659,024.96	5.73	- 2.14
长期借款	65,000,000.00	2.72	110,000,000.00	4.82	- 2.11
长期应付款	20,796,326.13	0.87	20,659,024.96	0.91	- 0.04
负债合计	1,314,933,765.13	54.98	1,241,470,981.94	54.44	0.54
股东权益	1,093,956,870.51	45.74	1,056,972,101.87	46.35	- 0.61

公司资产负债的构成日趋合理，资产质量有所提升；资产负债率 54.98%在同行业中属于较低水平，财务状况稳健，为公司可持续发展提供了坚实的基础。

各项目变动说明：

货币资金 46,131 万元，比上年同期 31,086 万元增加 15,045 万元，增幅 48.4% 主要是经营活动产生的净现金。

应收账款减少 38.19%，主要原因是报告期收回部分应收账款。

其他应收款增加主要是下属公司新峰企业、汕头华林公司支付未结转款项。

存货减少的主要原因是结转售楼成本大于本年投入。

待摊费用的增加主要是预交的预收楼款所得税。

固定资产减值准备减少是房屋建筑物价值回升转回所计提的减值准备。

短期借款的减少主要是向深圳建设集团财务公司借款 8,000 万元转为向深圳市投资控股有限公司的借款。

应付账款期末余额较期初减少 24.79%，主要是报告期内支付工程款。

其他应付款

其他应付款本期期末余额为 50,079 万元，比上年增长 58.49%，主要是本年度由借款转入的款项、收到项目转让款、业主租房押金和其他代收暂收款项。

长期借款的变动是向农信社两笔长期借款 11,000 万元都在 07 年到期转入一年内到期的长期负债中，报告期内新增两笔长期借款 6,500 万元。

(二) 经营成果分析

1、2006 年实现主营业务利润 1,765 万元，比上年同期 8,500 万元大幅度减少，主营业务利润率 4.78%比上年同期 9.97%下降了 5.19 个百分点。主要原因是房地产业毛利率 0.63%比上年同期 14.95%大幅度减少。究其原因是本部结转了怡泰大厦收入 19,403 万元，相应结转成本为 29,988 万元，毛利率为 -35.3%。怡泰大厦属历史遗留问题楼盘，历史累计成本高、地理环境不理想，售价低于成本。本公司在 1998 年、2001 年对怡泰大厦计提了存货跌价准备，本年相应销售转销以前年度计提的存货跌价准备 17,664 万元。

2、管理费用本年度为 -8,904 万元，上年为 6,640 万元，本年度比上年大幅减少，主要是本年度销售怡泰大厦房产时转销以前年度计提的存货跌价准备 17,835 万元（上年度转销的存货跌价准备为 5,602 万元）。

3、财务费用

项 目	2006 年	2005 年
利息支出	23,071,544.77	32,310,316.47
减：利息收入	4,245,461.40	3,162,400.48
汇兑损失	13,956,542.60	9,639,857.28
减：汇兑收益	2,386,732.58	3,379,743.97
其 他	790,751.74	962,079.65
合 计	31,186,645.13	36,370,108.95

本报告期财务费用较上期减少 14.24%，主要原因系本报告期汇率变动导致汇兑净损失增加 432 万元，利息支出减少 924 万元所致。

4、投资收益 360 万元，较上年同期大幅减少，分类明细如下：

项 目	2006 年	2005 年
股票投资收益	4,519,295.90	69,753.49
联营或合营企业分配来的利润	1,559,962.49	1,660,097.38
未合并公司权益调整	(1,104,150.84)	(1,278,060.58)
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	--	46,507,481.54

益		
计提长期投资减值准备	--	(3,069,704.88)
其他投资收益	26,954.26	4,044,175.16
合 计	3,604,713.17	46,536,393.47

投资收益本年度比上年度大幅减少，主要是由于上年度转让哈尔滨建峰科技发展有限公司、吉林制药股份有限公司、深圳竹园企业有限公司股权及债权投资取得收益 46,507,481.54 元。

6、营业外支出

项 目	2006 年	2005 年
三项制度改革经济补偿金	37,410,074.07	--
*1		
违约金及罚款支出	157,089.23	197,933.89
诉讼赔偿损失	3,291,150.94	1,164,150.94
处置固定资产净损失	167,335.28	1,385,716.78
固定资产减值准备转回	(1,268,763.04)	--
捐赠支出	34,000.00	69,000.00
其 他	495,025.56	81,473.49
合 计	40,285,912.04	2,898,275.10

营业外支出本年度比上年度大幅增长，主要是由于本年度计提三项制度改革经济补偿金 3,741 万元，是根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、深圳市劳动和社会保障局、深圳市人事局《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》（深国资委[2006]358 号）及深国资委[2006]359 号《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》，本公司与员工达成协议，对同意与本公司解除劳动合同的员工，按规定标准计提的经济补偿金。

7、经营活动产生的现金流量净额为 17,512 万元，比上年同期 26,627 万元，减少 9,115 万元。主要是销售商品、提供劳务收到的现金 98,588 万元，比上年同期 94,032 万元增加 4,556 万元增幅 4.85%。而购买商品、接受劳务支付的现金 71,540 万元，比上年同期增加 49,988 万元增加 21,552 万元，增幅 43.11%。经营活动产生的现金流收入增幅远小于现金流支出增幅，公司经营活动产生的现金流较上年差。但总的现金流净增加额 14,454 万元，比上年同期 10,633 万元增加了 3,821 万元增幅 35.94%，主要是本年归还银行贷款远小于上年同期。总的说公司的现金流还是呈良好的趋势，有利于公司今后的发展。

八、对公司未来发展的展望

2007 年是公司加快发展速度、推进企业崛起的奋斗之年，房地产宏观调控的不确定影响，是对企业经营环境造成直接冲击的主要因素，本公司坚持以市场和效益为导

向，本着“夯实基础、规范管理、能快则快”的方针，以扩大主业规模、完善管控体系、转换经营机制和强化执行力为重点，深入开展“发展管理年”活动，进一步提升企业竞争能力，努力实现企业制度创新和经营绩效新的突破，为深房集团步入良性滚动发展开创一个崭新的局面。

（一）、建立和完善管理控制体系，优化管理流程，夯实管理基础，提高企业运营效率。一是要全面建设切合企业实际的管控体系。要进一步明确集团本部和各项目部、各企业的关键管理关系、权责划分和核心管控流程，提升企业对各业务领域和组织结构管控的针对性，达到强化整合资源的效果。二是要全面建设和完善企业各项业务流程。以流程管理为纲推进整体管理水平的改善，将我们提升管理能力的努力和成果转化为制度体系，为企业各项经营管理活动确立行为规范；突出重点领域，吸取近年来的诸多教训，狠抓质量管理、进度管理、成本管理、营销管理四大项，真正促进主业经营能力的提高。

（二）、能快则快，突破项目开发瓶颈，提升主业的效率水平和效益水平。2007 年集团的开发主业正处于再生产循环的投资阶段，新开发项目增多、投资规模加大，除了汕头金叶岛项目，星湖花园 3 期、东湖帝景名苑、龙岗龙凤山庄也将正式启动。

2007 年拟投资项目情况

项目名称	项目类型	项目位置	项目投资总额
星湖花园3#楼	高层住宅	深圳市泥岗村内	2500万元
龙凤山庄	多层、高层住宅	龙岗区新生村	49000万元
东湖帝景名苑	高层住宅	深圳市布心路与爱国路交汇处	30000万元
汕头金叶岛国际花园	别墅及多层、小高层住宅	汕头市新津河出海口	70000万元
汕头新峰大厦	未定	汕头市中山路与龙眼南路交汇处	未定

（三）、加快融资能力创新，突破资金瓶颈，提升资源储备能力。一是巩固和创新融资渠道，提升获取资源的能力，二是要注意把握时机节奏适机适地增加资源储备，三是转变观念，在合适的地域增加储备。

（四）、执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

1、关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益差异的分析：

项目	注释	项目 名称	金额（元）
		2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	1,093,956,870.51
1		长期股权投资差额	--
	2	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-1,503,986.27
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	--
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	--

3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	--
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	--
5		股份支付	--
6		符合预计负债确认条件的重组义务	--
7		企业合并	--
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	--
		根据新会计准则计提的商誉减值准备	--
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	--
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--
10		金融工具分拆增加的权益	--
11		衍生金融工具	--
12	3	所得税	30,433,178.19
13	4	少数股东权益	-12,705,986.19
14		其他	-4,960,550.27
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）			1,105,219,525.97

（1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对尚未摊销完的属于同一控制下企业合并形成的股权投资借方差额 1,503,986.27 元全额冲销，调减留存收益 1,503,986.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益为 1,503,986.27 元。

（2）所得税

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因坏账准备、存货跌准备、预提费用等所形成的，资产账面价值小于资产计税基础及负债的账面价值大于负债的计税基础的所得税影响金额 20,713,660.69 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 20,713,660.69 元。

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对税法允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因可抵扣亏损的所得税影响金额 10,980,628.58 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 9,719,517.50 元，增加归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元。

（3）少数股东权益

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，现行会计制度下的单列的少数股东权益，应当在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。因此，公司 2007 年 1 月 1 日将少数股东权益(17,448,941.51)元列于股东权益，同时，因上述调增的归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元，亦列示于股东权益。

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未合并子公司的财务报表纳入合并范围，相应增加归属于少数股东的权益 3,481,844.24 元。

(4) 其他

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未合并子公司的财务报表纳入合并范围，由于个别子公司净资产为负数，从而减少留存收益 4,960,550.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益 4,960,550.27 元。

2、执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要有：

(1) 根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营盈亏对母公司当期投资收益的影响，但是本事项不影响公司合并报表。

(2) 根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下对投资性房地产的核算从存货转到投资性房地产核算，并将采用成本模式计量，本事项不影响公司的利润和股东权益。

(3) 根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司将现行政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，企业资产、负债账面价值和计税基础存在差异时，按规定确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用，将会影响公司当期的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

(4) 根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，合并财务报表的净利润包含少数股东损益，合并净资产也包含少数股东权益，此项政策变化将会影响公司的股东权益和净利润。

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

2006 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于 3 月 6 日在集团公司会议室召开，出席会议董事 6 人，1 名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《关于董事会换届的议案》、《关于召开 2006 年第一次临时股东大会的议案》等议案，

有关董事会决议刊登在 3 月 8 日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

2、第二次会议于4月11日召开，出席会议董事6人。1名董事缺席。会议审议通过了《关于选举第五届董事长的议案》、《关于聘任董事会秘书的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在4月12日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

3、第三次会议于4月21日召开，出席会议董事6人，1名董事缺席。会议审议通过了《2005年度报告及摘要》、《2005年度利润分配方案》、《2006年第一季度报告》等议案。

有关董事会决议刊登在4月25日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

4、第四次会议于5月29日召开，出席会议董事6人，1名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2005年度董事会报告》、《关于聘任会计师事务所的议案》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司章程》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则》、《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会议事规则》、《关于召开2005年度股东大会的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在5月30日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

5、第五次会议于8月21日召开，出席会议董事5人，2名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2006年度中期报告全文及其摘要》、《关于聘任高级管理人员的议案》、《关于增补董事的议案》、《关于召开2006年第二次临时股东大会的议案》等议案。

有关董事会决议刊登在8月23日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

6、第六次会议于9月7日召开，出席会议董事5人，2名董事缺席。会议审议通过了关于参加深圳G02113-0019地块、G01064-0259地块、A104-0111地块、A412-0045地块土地使用权拍卖的决议。

7、第七次会议于10月25日召开，出席会议董事7人，2名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2006年第三季度报告》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

1、2006年1月23日本公司召开A股市场股权分置改革相关股东会议，顺利实施股权分置改革。

2 本公司2006年第一次临时股东大会4月11日召开，审议通过了《关于董事会换届的议案》和《关于监事会换届的议案》，以累计投票制选举产生新一届的董事人选和监事人选。

3、第十四届股东大会6月30日召开，形成了有关2005年度报告和利润分配、修改公司章程、制定股东大会议事规则、董事会议事规则监事会议事规则、续聘会计师事务所审计事务等决议，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。

4、本公司2006年第二次临时股东大会9月8日召开，审议通过了《关于增补董事的议案》，以累计投票制选举增补3名董事。

十、本年度利润分配预案

本公司2006年度财务决算已经南方民和会计师事务所审计，本公司2006年度净利润按照国内会计准则计算为19,259,485.35元，按国际会计准则计算为42,069,000元。可分配利润为-1,022,454,478.17元。根据有关法规和本公司章程规定，本公司2006年度不具备利润分配条件，经本公司董事会讨论决定，本公司2006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 2006 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。报告期内尚有未结清之对业主楼宇按揭担保余额 3,859 万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限处按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司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

2006 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 6 次，参加股东大会 4 次，列席董事会 7 次。

一、报告期内召开的会议情况

1、第一次会议于 2006 年 3 月 6 日召开，审议通过《关于监事会换届的议案》。推荐第五届监事会监事候选人为庄创辉、熊兴农、张旭熙、邓康诚；由工会委员会推荐陈俊义为职工代表监事候选人。

2、第二次会议于 2006 年 4 月 11 日召开，选举庄创辉为本届监事会主席。

3、第三次会议于 2006 年 4 月 21 日召开，审议通过 2005 年度报告及摘要、监事会 2005 年度报告、财务报告及利润分配方案、2006 年第一季度报告。

4、第四次会议于 2006 年 5 月 29 日召开，审议通过《监事会议事规则》、《2005 年度监事会工作报告》。

5、第五次会议于 2006 年 8 月 21 日召开，审议通过 2006 年中期报告及摘要。

6、第六次会议于 2006 年 10 月 25 日召开，审议通过 2006 年第三季度报告。

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，严格执行了国家政策和各项法律法规。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。

2、报告期内，公司经济效益有显著提高，资产质量进一步优化，资金实力较上年明显增强，成本控制取得突出成效，审计工作进一步规范，内部管控体系不断健全完善。特别是在企业“三项制度”改革的情况下，剔除了退出员工的补偿因素，整体效益仍有显著提高，做到了改革与经营两不误。报告期内，南方民和会计事务所出具的无保留意见报告准确真实，分析切合实际，客观反映了公司财务状况和经营现状。

3、公司在报告期内的关联交易公平，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）
无						
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						2600
报告期末对控股子公司担保余额合计						2600
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额						2600
担保总额占公司净资产的比例						2.38%
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						
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)						否
违规担保总额						0.00

报告期内尚有尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额 3,859 万元未履行完，该类担保属于行业普遍现象，担保期限处按揭银行放款之日起至按揭银行为购房者办好《房地产证》之日止，如果购房者在担保期间没有履行债务人责任，公司有权收回已售房产，因此该担保不会给公司造成实际损失，公司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事项及其履行情况：

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日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。承诺条件在报告期内尚未触及。（根据股权分置改革方案，2007年2月26日，公司5058.3万股限售股份解除限售。）

七、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的2006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。

八、报告期内，本公司、本公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

九、公司接受调研和采访情况

报告期内，公司接受投资者电话和实地调研若干起，在接待调研时，公司及相关信息披露义务人按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，维护投资者公平获得信息的权力，没有实行差别对待政策，没有有选择的、私下的、提前的向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

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

2007年4月18日

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

SHENZHEN NANFANG-MINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

传真 Fax：（755）83781481 83781212

公司网址：www.szscpa.com

审计报告

深南财审报字（2007）第 CA398 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“深房集团”）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的资产负债表，2006 年度的利润表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是深房集团管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，深房集团财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了深房集团 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 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

2007 年 4 月 18 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

2006 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2006-12-31	2005-12-31
流动资产			
货币资金	五.1	461,311,146.09	310,856,949.28
短期投资	五.2	--	1,704,214.79
应收账款	五.3	18,956,883.97	30,691,905.02
其他应收款	五.4	170,653,648.78	128,507,309.91
预付账款	五.5	7,560,118.78	11,667,789.13
应收补贴款	五.6	--	4,186,557.27
存 货	五.7	1,286,967,699.69	1,326,105,743.84
待摊费用	五.8	17,303,851.68	14,169,079.43
流动资产合计		1,962,753,348.99	1,827,889,548.67
长期投资			
长期股权投资	五.9	160,073,275.68	164,643,553.06
长期债权投资	五.9	82,545,764.62	85,093,435.25
长期投资合计		242,619,040.30	249,736,988.31
固定资产			
固定资产原值	五.10	341,118,151.15	357,721,392.41
减：累计折旧	五.10	155,056,151.29	154,617,219.39
固定资产净值		186,061,999.86	203,104,173.02
减：固定资产减值准备	五.10	131,727.96	1,400,491.00
固定资产净额		185,930,271.90	201,703,682.02
在建工程		--	--
固定资产合计		185,930,271.90	201,703,682.02
无形资产及其他资产			
无形资产	五.11	3,946.60	35,782.60
长期待摊费用	五.12	135,086.34	940,746.69
无形资产及其他资产合计		139,032.94	976,529.29
资产总计		2,391,441,694.13	2,280,306,748.29

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）

2006 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附 注	2006-12-31	2005-12-31
流动负债			
短期借款	五.13	165,424,900.00	291,474,378.56
应付票据		--	--
应付账款	五.14	33,911,509.50	45,093,987.01
预收账款	五.15	285,510,034.84	302,259,671.44
应付工资		16,166,492.29	16,517,761.36
应付福利费		12,842,325.58	10,506,303.98
应付股利		--	--
应交税金	五.16	4,313,435.83	8,295,637.00
其他未交款		162,194.22	187,356.70
其他应付款	五.17	500,790,212.81	315,966,218.35
预提费用	五.18	100,016,333.47	94,010,642.58
一年内到期的长期负债	五.19	110,000,000.00	26,500,000.00
流动负债合计		1,229,137,438.54	1,110,811,956.98
长期负债			
长期借款	五.20	65,000,000.00	110,000,000.00
长期应付款	五.21	20,796,326.59	20,659,024.96
其他长期负债		--	--
长期负债合计		85,796,326.59	130,659,024.96
负债合计		1,314,933,765.13	1,241,470,981.94
少数股东权益		(17,448,941.51)	(18,136,335.52)
股东权益			
股本	五.22	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五.23	978,244,858.10	978,244,858.10
盈余公积	五.24	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	五.24	--	115,594,426.18
未分配利润	五.25	(1,022,454,478.17)	(1,041,713,963.52)
外币报表折算差额		7,595,803.64	(10,129,479.65)
股东权益合计		1,093,956,870.51	1,056,972,101.87
负债及股东权益总计		2,391,441,694.13	2,280,306,748.29

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

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006	2005
一、 主营业务收入	五.26	990,894,003.74	852,141,198.21
减：主营业务成本	五.26	925,814,867.74	728,408,613.27
主营业务税金及附加		47,430,076.97	38,736,637.65
二、 主营业务利润		<u>17,649,059.03</u>	<u>84,995,947.29</u>
加：其他业务利润	五.27	486,437.69	664,478.90
减：营业费用		19,540,568.09	16,090,229.01
管理费用	五.28	(89,035,049.96)	66,405,980.08
财务费用	五.29	31,186,645.13	36,370,108.95
三、 营业利润		<u>56,443,333.46</u>	<u>(33,205,891.85)</u>
加：投资收益	五.30	3,604,713.17	46,536,393.47
补贴收入		--	--
营业外收入	五.31	687,497.05	573,931.83
减：营业外支出	五.32	40,285,912.04	2,898,275.10
四、 利润总额		<u>20,449,631.64</u>	<u>11,006,158.35</u>
减：所得税		954,500.78	2,587,339.78
少数股东损益		235,645.51	(3,681,382.22)
五、 净利润		<u>19,259,485.35</u>	<u>12,100,200.79</u>
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		<u>(1,022,454,478.17)</u>	<u>1,041,713,963.52)</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>(1,022,454,478.17)</u>	<u>(1,041,713,963.52)</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>(1,022,454,478.17)</u>	<u>(1,041,713,963.52)</u>

补充资料：

项 目	2006	2005
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	46,507,481.54
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

2006 年度

金额单位：人民币
元

项 目	附注	2006
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		985,879,388.19
收到的税费返还		12,403,584.57
收到的其他与经营活动有关的现金	五.33	146,103,994.46
现金流入小计		1,144,386,967.22
购买商品、接受劳务支付的现金		715,400,746.15
支付给职工以及为职工支付的现金		81,125,774.83
支付的各项税费		52,553,350.81
支付的其他与经营活动有关的现金	五.34	120,191,840.48
现金流出小计		969,271,712.27
经营活动产生的现金流量净额		175,115,254.95
二、 投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		1,704,214.79
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		6,079,258.39
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		319,700.00
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		8,103,173.18
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		5,379,136.47
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		5,379,136.47
投资活动产生的现金流量净额		2,724,036.71
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		244,471,720.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		244,471,720.00
偿还债务所支付的现金		252,021,198.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		23,333,501.23
支付的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流出小计		275,354,699.79
筹资活动产生的现金流量净额		(30,882,979.79)
四、 汇率变动对现金的影响		(2,419,331.77)
五、 现金及现金等价物净增加额		144,536,980.10

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）

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006
1、 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		19,259,485.35
加：少数股东损益		235,645.51
计提的资产减值准备		(179,934,843.99)
固定资产折旧		12,677,052.93
无形资产摊销		31,836.00
长期待摊费用摊销		805,660.35
待摊费用的减少（减：增加）		(3,134,772.25)
其他货币资金减少		(5,917,216.71)
预提费用的增加（减：减少）		6,005,690.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失（减：收益）		135,344.72
固定资产报废损失		--
财务费用		25,490,876.54
投资损失（减：收益）		(3,604,713.17)
存货的减少（减：增加）		221,139,926.30
经营性应收项目的减少（减：增加）		(15,281,370.60)
经营性应付项目的增加（减：减少）		97,206,653.08
其他		--
经营活动产生的现金流量净额		175,115,254.95
2、 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		--
3、 现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	五.35	377,844,765.14
减：现金的期初余额	五.35	233,307,785.04
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		144,536,980.10

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

2006 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产 类	附 注	2006-12-31	2005-12-31
流动资产			
货币资金		259,588,370.18	232,112,611.55
短期投资		--	403,211.25
应收账款	六.1	14,843,071.01	24,108,795.35
其他应收款	六.2	713,599,278.02	612,067,308.46
预付帐款		--	250,000.00
存 货	六.3	766,009,300.36	930,275,930.54
待摊费用		4,680,553.16	11,686,359.97
流动资产合计		1,758,720,572.73	1,810,904,217.12
长期投资			
长期股权投资	六.4	172,449,015.58	200,389,415.15
长期债权投资		--	--
长期投资合计		172,449,015.58	200,389,415.15
固定资产			
固定资产原值		254,260,173.55	253,936,243.55
减：累计折旧		103,838,202.39	95,711,834.83
固定资产净值		150,421,971.16	158,224,408.72
减：固定资产减值准备		131,727.96	1,400,491.00
固定资产净额		150,290,243.20	156,823,917.72
在建工程		--	--
固定资产合计		150,290,243.20	156,823,917.72
无形资产及其他资产			
无形资产		--	--
长期待摊费用		--	254,920.72
无形资产及其他资产合计		--	254,920.72
资产总计		2,081,459,831.51	2,168,372,470.71

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

资产负债表（续）

2006 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2006-12-31	2005-12-31
流动负债			
短期借款		139,424,900.00	262,474,378.56
应付票据		--	--
应付账款		27,537,364.85	17,290,032.34
预收账款		92,675,917.54	224,622,684.36
应付工资		7,634,793.62	11,621,904.33
应付福利费		8,179,927.89	6,934,954.14
应付股利		--	--
应交税金		3,957,606.86	8,601,273.82
其他未交款		17,329.81	121,780.00
其他应付款		539,862,586.94	355,649,346.45
预提费用		52,696,211.16	75,551,744.85
一年内到期的长期负债		110,000,000.00	10,000,000.00
流动负债合计		981,986,638.67	972,868,098.85
长期负债			
长期借款		--	110,000,000.00
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
长期负债合计		--	110,000,000.00
负债合计		981,986,638.67	1,082,868,098.85
股东权益			
股本		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
未分配利润		(1,004,367,961.05)	(1,018,336,782.03)
外币报表折算差额		--	--
股东权益合计		1,099,473,192.84	1,085,504,371.86
负债及股东权益总计		2,081,459,831.51	2,168,372,470.71

公司法定代表人： 主管会计工作公司负责人： 公司会计机构负责人：

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

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2006	2005
一、主营业务收入	六.5	581,674,470.34	534,793,320.35
减：主营业务成本	六.5	590,646,205.38	444,718,604.05
主营业务税金及附加		32,196,166.90	28,219,681.19
二、主营业务利润		(41,167,901.94)	61,855,035.11
加：其他业务利润		816,525.48	--
减：营业费用		5,754,112.58	7,260,189.55
管理费用	六.6	(117,555,445.68)	5,883,802.09
财务费用		19,184,457.14	31,687,480.98
三、营业利润		52,265,499.50	17,023,562.49
加：投资收益	六.7	(22,967,120.87)	10,800,863.79
补贴收入		--	--
营业外收入		42,431.23	109,356.83
减：营业外支出		15,356,087.17	216,567.65
四、利润总额		13,984,722.69	27,717,215.46
减：所得税		15,901.71	13,661.81
五、净利润		13,968,820.98	27,703,553.65
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		(1,004,367,961.05)	(1,018,336,782.03)
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		(1,004,367,961.05)	(1,018,336,782.03)
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		(1,004,367,961.05)	(1,018,336,782.03)

补充资料

项 目	2006	2005
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	10,443,101.88
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

2006 年度

金额单位：人民币
元

项 目	附 注	2006
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		450,320,062.17
收到的税费返还		--
收到的其他与经营活动有关的现金		284,318,716.31
现金流入小计		734,638,778.48
购买商品、接受劳务支付的现金		241,390,949.94
支付给职工以及为职工支付的现金		27,323,275.91
支付的各项税费		41,090,379.53
支付的其他与经营活动有关的现金		327,603,491.67
现金流出小计		637,408,097.05
经营活动产生的现金流量净额		97,230,681.43
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		403,211.25
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		2,357,258.68
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		2,760,469.93
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		379,136.47
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		379,136.47
投资活动产生的现金流量净额		2,381,333.46
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		168,471,720.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		168,471,720.00
偿还债务所支付的现金		221,521,198.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		20,245,501.23
支付的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流出小计		241,766,699.79
筹资活动产生的现金流量净额		(73,294,979.79)
四、汇率变动对现金的影响		(1,400,374.52)
五、现金及现金等价物净增加额		24,916,660.58

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）

2006 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	2006
1、 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		13,968,820.98
加：计提的资产减值准备		(179,294,598.58)
固定资产折旧		8,126,367.56
无形资产摊销		--
长期待摊费用摊销		254,920.72
待摊费用的减少（减：增加）		7,005,806.81
其他货币资金减少		(2,559,098.05)
预提费用的增加（减：减少）		(22,855,533.69)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失（减：收益）		--
固定资产报废损失		--
财务费用		25,348,832.24
投资损失（减：收益）		22,967,120.87
存货的减少（减：增加）		342,617,514.78
经营性应收项目的减少（减：增加）		(93,030,878.17)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(25,318,594.04)
其他		--
经营活动产生的现金流量净额		97,230,681.43
2、 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		--
3、 现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	六.8	196,885,335.88
减：现金的期初余额	六.8	171,968,675.30
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		24,916,660.58

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

合并资产减值准备明细表

2006 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	337,498,346.48	859,443.83	--	1,174,640.18	1,174,640.18	337,183,150.13
其中：应收账款	19,741,086.72	--	--	689,133.64	689,133.64	19,051,953.08
其他应收款	317,757,259.76	859,443.83	--	485,506.54	485,506.54	318,131,197.05
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	--	--	182,001,882.15	182,001,882.15	153,043,575.97
其中：库存商品	257,832.08	--	--	--	--	257,832.08
开发成本*1	102,541,667.97	--	--	3,650,997.55	3,650,997.55	98,890,670.42
开发产品*2	202,130,958.07	--	--	178,350,884.60	178,350,884.60	23,780,073.47
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	--	--	5,283,096.47	5,283,096.47	235,982,349.62
其中：长期股权投资*3	172,929,852.51	--	--	2,845,114.22	2,845,114.22	170,084,738.29
长期债权投资*4	68,335,593.58	--	--	2,437,982.25	2,437,982.25	65,897,611.33
五、固定资产减值准备合 计	1,400,491.00	--	1,268,763.04	--	1,268,763.04	131,727.96
其中：房屋及建筑物	1,268,763.04	--	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	--	--	--	--	--	--

*1：“本期转回数-其他原因转出数”，系由于汇率变动引起。

*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”，系由于汇率变动引起。

*4：“本期转回数-其他原因转出数”，系由于汇率变动引起。

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
2006 年度

资产负债表附表 2
金额单位：人民币元

项 目	2006	2005
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	115,594,426.18	--
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	115,594,426.18	--
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	118,910,686.94	3,316,260.76
其中：法定盈余公积	118,910,686.94	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	115,594,426.18	--
其中：集体福利支出	--	--
期末余额	--	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）	19,259,485.35	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）	(1,022,454,478.17)	(1,041,713,963.52)

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

2006 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	1.61%	1.65%	0.0174	0.0174
营业利润	5.16%	5.29%	0.0558	0.0558
净利润	1.76%	1.81%	0.0190	0.0190
扣除非经常性损益后的净利润	4.97%	5.09%	0.0537	0.0537

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为(35,079,119.09)元，包括股票投资收益 4,519,295.90 元、营业外收入 687,497.05 元、营业外支出 40,285,912.04 元。由于本公司需弥补以前年度亏损，无需缴故不存在非经常性损益所产生的所得税影响数。

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 2006 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。

本公司于 2006 年 1 月 23 日召开的 A 股股权分置改革相关股东会议，审议通过了本公司股权分置改革方案，本公司唯一非流通股股东深圳市投资控股有限公司向流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股支付 4.8 股对价股份，非流通股股东共支付 70,963,200 股对价股份，股权分置改革于 2006 年 2 月 17 日实施完毕。股权分置改革完成后，本公司股本仍为 1,011,660,000.00 元。

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 2006 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 2006 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。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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、2005 年 11 月 2 日，深圳市地方税务局发布《关于我市开征土地增值税的通告》（深地税告[2005]6 号），对 2005 年 11 月 1 日之后（含 2005 年 11 月 1 日）签定合同的房地产销售行为取得的增值额应缴纳土地增值税。土地增值税采用超率累进的税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

*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%
深圳市深房小汽车出租 有限公司	深圳	¥ 10,290,000	小汽车出租	¥ 10,290,000	--	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	--	HKD 1,000,000	--	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%

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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	--	100%
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	--	100%
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%

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%	无实质性经营
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%	无实质性经营
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%	--	无实质性经营
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	¥ 9,500,000.00	¥ 500,000.00	95%	5%	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	¥ 28,500,000.00	¥ 1,500,000.00	95%	5%	停业
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
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%	*2

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*A。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

*1 该公司之全部经营性资产已被拍卖偿还债务，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.*A*1。

*2 详见附注五、9.*A*2。

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%
惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	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%
江门新江房地产开发有限公司	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
肇庆桂峰水泥有限公司	广东封开	水泥生产销售	¥ 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*A。

五、 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	原币金额	折人民币	原币金额	折人民币
现 金				
RMB	304,570.33	304,570.33	667,116.58	667,116.58
HKD	308,333.91	311,430.51	855,122.73	892,207.31
USD	2,100.00	16,461.81	2,100.00	17,039.01
现金小计		632,462.65		1,576,362.90
银行存款				
RMB	366,454,302.48	366,454,302.48	221,096,347.87	221,096,347.87
HKD	9,528,936.50	9,589,766.32	9,105,279.26	9,500,077.94
USD	98,728.09	772,307.03	89,517.91	726,058.35
CAD	55,680.80	373,853.49	55,680.80	387,725.42
AUD	3,578.52	22,073.17	3,578.52	21,212.56
银行存款小计		377,212,302.49		231,731,422.14
其他货币资金*				
RMB	40,553,926.47	40,553,926.47	35,788,338.18	35,788,338.18

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

HKD	20,591,516.66	20,710,589.53	16,341,336.84	17,039,111.92
USD	2,700,000.00	21,105,900.01	2,916,312.50	23,638,462.60
CAD	126,851.18	851,707.52	123,401.13	859,286.92
AUD	39,599.21	244,257.42	37,782.49	223,964.62
其他货币资金小计		83,466,380.95		77,549,164.24
合 计		461,311,146.09		310,856,949.28

* 主要系楼宇按揭保证金存款及定期存款，定期存单抵押情况如附注九所述。

货币资金本期期末余额比上年增长 48.40%，原因系本年度预售楼款增加所致。

2、短期投资

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股权投资	--	--	1,701,614.79	--
其中：股票投资	--	--	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	--

短期投资已于本年度内全部出售。

3、应收账款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	8,752,782.87	23.03	152,701.13	21,862,364.45	43.35	1,680,339.88
1 至 2 年	6,125,217.71	16.12	1,533,428.75	7,181,201.02	14.24	1,671,975.55
2 至 3 年	4,745,038.33	12.48	1,666,185.55	667,851.66	1.32	241,810.85
3 年以上	18,385,798.14	48.37	15,699,637.65	20,721,574.61	41.09	16,146,960.44
合 计	38,008,837.05	100	19,051,953.08	50,432,991.74	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，应收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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

本期期末应收账款中前五名欠款单位金额合计为 17,441,594.72 元，占全部应收账款余额的 45.89%。

4、其他应收款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	53,997,296.04	11.05	1,300,000.00	9,792,872.22	2.19	1,270,000.00
1 至 2 年	9,197,016.55	1.88	1,270,000.00	178,127,627.00	39.92	103,188,274.69
2 至 3 年	178,049,010.56	36.43	103,177,233.67	5,064,774.13	1.13	1,788,514.31
3 年以上	247,541,522.68	50.64	212,383,963.38	253,279,296.32	56.76	211,510,470.76
合 计	488,784,845.83	100	318,131,197.05	446,264,569.67	100	317,757,259.76

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，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 331,430,034.06 元，占全部其他应收款余额的 67.81%。

5、预付账款

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	5,009,282.28	66.26	11,667,789.13	100
1 至 2 年	2,550,836.50	33.74	--	--
合 计	7,560,118.78	100	11,667,789.13	100

6、应收补贴款

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	--	--	4,186,557.27	100

应收补贴款系应收出口退税款。

7、存 货

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	591,349,662.00	98,890,670.42	373,163,582.56	102,541,667.97
开发产品	163,241,962.26	23,780,073.47	674,116,635.14	202,130,958.07

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

出租开发产品	663,109,793.50	30,115,000.00	586,821,821.55	30,115,000.00
库存商品	452,653.42	17,832.08	367,473.93	17,832.08
原材料	4,084,288.28	240,000.00	4,409,621.40	240,000.00
低值易耗品	8,048.99	--	45,971.59	--
工程施工	17,764,867.21	--	22,226,095.79	--
合 计	1,440,011,275.66	153,043,575.97	1,661,151,201.96	335,045,458.12

存货抵押情况如附注九所述。

（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	
东乐花园				--	119,038,879.44	--
黄埔新邨二期		2006 年 11 月	14,000	53,882,450.70	134,969,135.40	--
美国土地			--	124,937,052.00	120,488,666.21	98,890,670.42
泥岗星湖花园 3#		2007 年 12 月	--	3,685,823.00	4,105,865.57	--
汕头金叶岛六-九期别墅	2002 年 12 月	2007 年 月	--	190,578,256.86	212,667,115.38	--
	1992 年 12 月					
海燕停车场改建	月		--	80,000.00	80,000.00	--
				373,163,582.5	591,349,662.0	
合 计			--	6	0	98,890,670.42

开发成本本期共资本化借款利息 6,959,366.62 元，其中，黄埔新邨二期本期资本化借款利息 4,516,635.00 元，汕头金叶岛五-九期别墅本期资本化借款利息 2,442,731.62 元。

（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	--	4,349,799.69	2,378,306.49	--
景庭苑	1999 年 5 月	5,338,944.98	--	3,267,889.60	2,071,055.38	1,400,000.00
东 乐	1994 年 2 月	21,331,880.97	364,914.41	794,017.84	20,902,777.54	4,907,450.51
锦绣大厦	1994 年 5 月	9,625,404.02	--	9,373,161.93	252,242.09	--
泥岗星湖花园二期	2003 年 9 月	3,291,964.35	--	1,570,362.85	1,721,601.50	--
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	--	125,460,635.66	805,141.64	--
泥岗星湖花园三期	2005 年 7 月	93,894,583.83	--	82,778,340.11	11,116,243.72	--
怡泰中心		327,096,435.13	--	297,616,420.79	29,480,014.34	17,472,622.96
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 2006 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	--
汕头金叶岛首期别						
墅	1996 年 7 月	6,508,848.72	492,755.39	3,860,505.39	3,141,098.72	--
汕头金叶岛多层公						
寓	1997 年 9 月	36,970,514.49	--	253,778.28	36,716,736.21	--
汕头金叶岛四期别						
墅	2006 年 11 月	7,419,520.81	1,677,201.65	--	9,096,722.46	--
汕头金叶岛五期别						
墅	2006 年 11 月	--	48,406,118.77	27,036,488.69	21,369,630.08	--
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	41,741.64	1,307,978.38	671,820.67	--
合 计		<u>674,116,635.14</u>	<u>50,982,731.86</u>	<u>561,857,404.74</u>	<u>163,241,962.26</u>	<u>23,780,073.47</u>

（3）出租开发产品

项目名称	账 面 成 本				跌价准备
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末余额
湖滨新村	360,090.17	--	18,790.44	341,299.73	--
翠华花园	1,882,502.65	--	108,042.33	1,774,460.32	--
国际商业大厦	--	86,545,872.00	--	86,545,872.00	--
房地产大厦	15,331,221.10	--	525,634.68	14,805,586.42	--
金城大厦	7,030,804.17	--	366,845.64	6,663,958.53	--
翠田工业村	18,467,205.48	--	360,358.16	18,106,847.32	--
诗宁别墅	447,676.50	--	18,523.68	429,152.82	--
文锦花园	4,531,496.90	--	150,233.04	4,381,263.86	--
东湖丽苑	765,784.36	--	22,414.56	743,369.80	--
文锦大厦	1,657,277.53	--	1,657,277.53	--	--
湖景大厦	14,384,103.12	--	409,036.32	13,975,066.80	--
宝安商场	2,719,206.13	--	21,888.00	2,697,318.13	--
				378,543,203.0	
深房广场*	387,740,665.95	2,151,488.81	11,348,951.76	0	30,115,000.00
海燕大厦	3,106,615.77	--	68,327.76	3,038,288.01	--
华民大厦	3,074,033.92	--	161,247.84	2,912,786.08	--
友谊停车场	71,835,287.37	--	3,748,238.40	68,087,048.97	--
蛟湖路 32 号大院内 车库一、二层*	--	166,341.13	--	166,341.13	--
联华大厦 4 楼*	--	2,795,144.72	--	2,795,144.72	--
半岛中心	--	7,278,339.88	177,520.48	7,100,819.40	--
深房广场五六楼	53,487,850.43	--	3,485,883.97	50,001,966.46	--
合 计	<u>586,821,821.55</u>	<u>98,937,186.54</u>	<u>22,649,214.59</u>	<u>663,109,793.5</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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

0

* 本期增加额系关联方以资产抵付欠本公司债务所增加的资产，详见附注七、2。

（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
怡泰中心*1	194,117,349.99	--	176,644,727.03	17,472,622.96
深房广场	30,115,000.00	--	--	30,115,000.00
美国土地*2	102,541,667.97	--	3,650,997.55	98,890,670.42
华丰/华富大厦*1	1,706,157.57	--	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	335,045,458.12	--	182,001,882.15	153,043,575.97

*1 本期减少系本期实现销售同时转销存货跌价准备；

*2 本期减少系因本期汇率变动而减少。

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	11,283,331.49	29,287,910.51	30,909,470.21	9,661,771.79	尚未确认收入
土地增值税	462,242.74	1,049,518.83	368,892.92	1,142,868.65	尚未确认收入
保险费	44,864.20	15,821.00	52,774.72	7,910.48	受益期内待摊
押金营业税 金及附加	2,116,659.87	3,594,756.61	2,676,864.56	3,034,551.92	尚未确认收入
预收楼款 所得税	--	3,456,748.84	--	3,456,748.84	
报刊费	146,748.86	166,347.00	313,095.86	--	
其 他	115,232.27	75,500.00	190,732.27	--	
合 计	14,169,079.43	37,646,602.79	34,511,830.54	17,303,851.68	

9、长期投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

长期股权投资	337,573,405.57	310,841.76	7,726,233.36	330,158,013.97
其中：对子公司投资	142,167,489.34	--	3,817,452.07	138,350,037.27
对合营公司投资	106,446,082.10	121,065.96	2,094,122.83	104,473,025.23
对联营公司投资	17,090,319.51	189,775.80	180,690.54	17,099,404.77
对其他股权投资	71,869,514.62	--	1,633,967.92	70,235,546.70
长期债权投资	153,429,028.83	--	4,985,652.88	148,443,375.95
合 计	491,002,434.40	310,841.76	12,711,886.24	478,601,389.92
减：长期投资减值准备	241,265,446.09	--	5,283,096.47	235,982,349.62
长期投资净额	249,736,988.31			242,619,040.30

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
		初始投资额	本年权益调整	累计权益调整			
一、对未合并子公司投资							
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	(988,765.16)	600,757.61	20,600,757.61	100.00%	-
深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	42,397,523.36	(470,217.73)	(544,777.48)	41,852,745.88	100.00%	-
深圳市数码港投资有限公司	2000.5-2010.5	14,000,000.00	(278,214.78)	(6,107,131.66)	7,892,868.34	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	(2,080,254.40)	(65,036,618.36)	56,228,381.64	90.00%	56,228,381.64
沈阳同新房产开发有限公司 *2		38,840,575.00	-	(38,840,575.00)	-		
二、对合营公司投资							
深圳沙头角南天商场	1986.7-2006.5	2,500,000.00	-	350,618.06	2,850,618.06	50.00%	-

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	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
肇庆桂峰水泥有限公司	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	(1,201,322.83)	2,960,259.38	32,471,239.25	50.00%	-
江门新江房地产有限公司		9,494,754.18	121,065.96	(457,683.29)	9,037,070.89	合作	912,537.16
西安新峰房地产商贸有限公司		25,473,600.00	(892,800.00)	(1,341,600.00)	24,132,000.00	合作	20,673,831.77
三、对联营公司投资							
深圳八方通铁路储运有限公司	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)	-	20.00%	-
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	5,475,954.97	189,775.80	(3,760,537.92)	1,715,417.05	25.00%	1,076,954.64
云南鲲鹏航空服务有限公司		4,847,046.11	(171,390.55)	(214,433.39)	4,632,612.72	25.00%	-
东益地产有限公司		265,350.00	(9,299.99)	(13,975.00)	251,375.00	20.00%	-
四、对其他股权投资							
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83	(236,619.28)	(1,183,097.40)	68,731,560.43		58,547,652.25
合 计		507,454,838.79	(6,018,042.96)	(178,800,811.09)	328,654,027.70		170,084,738.29

*1 该公司之全部经营性资产已被拍卖偿还债务，唯因该公司的清算手续尚待办理，故对其长期股权投资及其减值准备尚未转销；

*2 本公司之全资子公司新峰企业有限公司持有该公司的全部股权已于 2006 年 1 月 22 日被拍卖，唯因股权过户手续尚待办理，故对其长期股权投资尚未转销，详见附注八、（一）.4。

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	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	1,503,986.27

C 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	8,708,729.61	--	8,708,729.61
沈阳同新房产开发有限公司*1	108,778,308.43	44,671,895.46	64,106,412.97
云南鲲鹏航空服务有限公司	831,628.02	--	831,628.02
东益地产有限公司	30,124,709.89	21,225,715.87	8,898,994.02
合 计	148,443,375.95	65,897,611.33	82,545,764.62

*1 本公司之全资子公司新峰企业有限公司持有该公司的股权已于 2006 年 1 月 22 日被拍卖，唯因股权过户手续尚待办理，故对其长期债权投资及相应的减值准备尚未转销，详见附注八、（一）.4。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

D 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	--	2,845,114.22	170,084,738.29
其中：对子公司投资*1	70,083,919.84	--	2,080,254.40	68,003,665.44
对合营公司投资*2	43,221,325.78	--	764,859.82	42,456,465.96
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*3	68,335,593.58	--	2,437,982.25	65,897,611.33
合 计	241,265,446.09	--	5,283,096.46	235,982,349.63

*1 系因汇率变动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 系因汇率变动引起的对西安新峰房地产商贸有限公司减值准备的减少；

*3 系因汇率变动引起的减值准备的减少。

10、 固定资产及累计折旧

项 目	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	2,608,269.41	19,558,952.48	308,321,267.87
运输工具	19,117,525.37	1,531,313.00	2,142,940.13	18,505,898.24
机器设备	297,115.17	21,285.00	--	318,400.17
电子及其他设备	13,034,800.93	1,321,960.34	384,176.40	13,972,584.87
合 计	357,721,392.41	5,482,827.75	22,086,069.01	341,118,151.15
累计折旧				
房屋建筑物	129,357,777.98	10,581,896.25	10,306,645.17	129,633,029.06
运输工具	14,332,996.76	1,151,250.42	1,843,666.27	13,640,580.91
机器设备	239,118.73	17,483.99	--	256,602.72
电子及其他设备	10,687,325.92	926,422.27	87,809.59	11,525,938.60
合 计	154,617,219.39	12,677,052.93	12,238,121.03	155,056,151.29
净 值	203,104,173.02			186,061,999.86
减：固定资产 减值准备*1	1,400,491.00	--	1,268,763.04	131,727.96
净 额	201,703,682.02			185,930,271.90

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

固定资产抵押情况详见附注九。

* 1 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	--	1,268,763.04	131,727.96

* 本期减少系由于价值回升转回所计提的减值准备。

11、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
软件	购置	174,652.94	35,782.60	--	--	31,836.00	170,706.34	3,946.60	1 年

12、长期待摊费用

项 目	原 始 发生额	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额
装修费	1,327,936.69	610,686.12	--	495,048.67	1,212,299.24	115,637.45
临时建筑	3,558,006.54	254,920.72	--	235,471.83	3,538,557.65	19,448.89
其 他	305,375.31	75,139.85	--	75,139.85	305,375.31	--
合 计	5,191,318.54	940,746.69	--	805,660.35	5,056,232.20	135,086.34

13、短期借款

借款条件 及币种	利 率	2006.12.31		2005.12.31	
		原 币	折人民币	原币	折人民币
抵 押 借 款：					
人民币	5.58%-7.02%	46,000,000.00	46,000,000.00	92,470,000.00	92,470,000.00
美 元	7.1894%	2,700,000.00	21,105,900.00	2,900,000.00	23,506,240.00
港 币	6.7396%	58,000,000.00	58,319,000.00	58,979,705.15	61,498,138.56

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

保证借					
款：					
人民币		--	--	94,000,000.00	94,000,000.00
信用借					
款：					
人民币	6.7320%	40,000,000.00	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
合 计			165,424,900.00		291,474,378.56

本期期末余额中无逾期借款。

短期借款本期期末余额比上年减少 43.25%，系本期偿还到期借款所致。

14、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。

15、预收账款

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	比例	金 额	比例
1 年以内	208,051,800.96	72.87	194,053,345.11	64.20
1 至 2 年	3,076,301.22	1.08	68,720,773.33	22.74
2 至 3 年	68,720,773.33	24.07	--	--
3 年以上	5,661,159.33	1.98	39,485,553.00	13.06
合 计	285,510,034.84	100	302,259,671.44	100

预收账款本期期末余额中无预收持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

预收账款主要系预收的售房款，其中账龄超过一年以上的的主要原因系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。

本期期末预收售房款主要明细：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	账 龄
广州黄埔雅苑	--	105,438,965.00	已竣工	1 年以内
怡泰中心	35,936,349.00	18,349,479.00	已竣工	1 年以内

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

碧桐海苑	74,136,563.60	439,287.78	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛国际花园第四期	--	10,221,676.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛国际花园第五期	42,354,630.60	34,554,413.60	已竣工	1 年以内
国兴大厦项目*	68,720,773.33	68,720,773.33	已竣工	2 至 3 年
小 计	260,668,374.45	237,724,594.71		

* 预收国兴大厦项目 68,720,773.33 元，详见附注八、（一）.1。

16、 应交税金

税 种	2006.12.31	2005.12.31
增值税	(2,101,716.16)	(1,523,026.08)
营业税及城建税	2,138,757.53	4,884,100.58
企业所得税	566,453.75	372,817.62
个人所得税	265,269.17	888,659.16
房产税	3,157,516.71	2,954,978.95
土地增值税	287,154.83	718,106.77
合 计	4,313,435.83	8,295,637.00

17、 其他应付款

其他应付款本期期末余额为 500,790,212.81 元，比上年增长 58.49%，主要系由于本期收到下列账龄在 1 年以内的款项。

本期期末大额其他应付款明细：

债 权 人	金 额	账 龄	款项性质或内容
深圳市投资控股有限公司*	88,209,619.24	1 年以内	借款本金及利息
沈阳春天百货有限公司服饰礼品工艺品商场	60,000,000.00	1 至 2 年	沈阳项目转让款
沈阳春天教育投资有限公司	20,000,000.00	1 年以内	沈阳项目转让款
沈阳春天百货有限公司	9,200,000.00	1 年以内	沈阳项目转让款
业主及租户押金往来金等	34,359,170.04	历年形成	押金及往来款
暂收洪宝亮等款	43,000,000.00	1 至 2 年	售厂房暂收款项

* 系应付持本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

本期期末应付其他关联单位款项详见附注七、3。

18、 预提费用

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

项 目	2006.12.31	2005.12.31
工程配套款	60,224,898.87	84,771,724.57
三项改革补偿金*	30,104,265.52	--
诉讼及仲裁损失	5,807,533.26	5,807,533.26
利 息	1,966,200.00	2,050,000.00
其 他	1,913,435.82	1,381,384.75
合 计	100,016,333.47	94,010,642.58

* 系根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、深圳市劳动和社会保障局、深圳市人事局《关于进一步规范市属国有企业劳动关系的意见》（深国资委[2006]358 号）及深国资委[2006]359 号《关于市属国有企业做好深化劳动人事分配制度改革工作的通知》，本公司与员工达成协议，对同意与本公司解除劳动合同的员工，按规定标准计提的经济补偿金。

19、一年内到期的长期负债

借款条件及币种	月利率	借款期限	2006.12.31	
			原 币	折人民币
抵押借款：				
人民币	4.575‰	2004.09.30-2007.09.29	70,000,000.00	70,000,000.00
人民币	4.8‰	2004.12.24-2007.12.23	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计				110,000,000.00

20、长期借款

借款条件 及 币 种	月利率	借款 期限	2006.12.31		2005.12.31	
			原 币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款：						
人民币	5.2833‰	2006.1.4- 2008.1.4	50,000,000.00	50,000,000.00	--	--
人民币	4.1175‰	2005.3.22- 2008.6.09	15,000,000.00	15,000,000.00	--	--
人民币	4.575‰	2004.9.30- 2007.9.29		*	70,000,000.00	70,000,000.00
人民币	4.8‰	2004.12.24- 2007.12.23		*	40,000,000.00	40,000,000.00

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

合 计	65,000,000.00	110,000,000.00
-----	---------------	----------------

* 将于一年内到期的长期借款在附注五、19 列示。

21、长期应付款

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	原 币	折人民币	原币	折人民币
Antoncourt Co.,Ltd	HKD8,122,500.00	8,167,173.75	HKD8,122,500.00	8,469,330.75
Heykar Investment Ltd	HKD4,021,250.00	4,043,366.88	HKD4,021,250.00	4,192,957.38
物业管理维修基金	RMB 8,585,785.96	8,585,785.96	RMB7,996,736.83	7,996,736.83
合 计		20,796,326.59		20,659,024.96

22、股 本

2005.12.31（股权分置改革前）			2006.12.31（股权分置改革后）		
项 目	期初余额	比例	项 目	期末余额	比例
一、尚未流通股份	743,820,000.00	73.52%	一、有限售条件的流通	672,864,200.00	66.51%
发起人股份	743,820,000.00	73.52%	国家及国有法人持股	672,856,800.00	66.51%
其中：国家股	743,820,000.00	73.52%	高管股份	7,400.00	
二、已流通股份	267,840,000.00	26.48%	二、无限售条件的流通	338,795,800.00	33.49%
境内上市的人民币普通股	147,840,000.00	14.61%	境内上市的人民币普通股	218,795,800.00	21.63%
境内上市的外资股	120,000,000.00	11.86%	境内上市的外资股	120,000,000.00	11.86%
三、股份总数	1,011,660,000.00	100%	三、股份总数	1,011,660,000.00	100%

本公司于 2006 年 1 月 23 日召开的 A 股股权分置改革相关股东会议, 审议通过了本公司股权分置改革方案, 本公司唯一非流通股股东深圳市投资控股有限公司向流通 A 股股东每持有 10 股流通 A 股支付 4.8 股对价股份, 非流通股股东共支付 70,963,200 股对价股份, 股权分置改革于 2006 年 2 月 17 日实施完毕。至 2007 年 2 月 26 日, 已有 50,580,300 股有限售条件的流通股可上市流通。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

23、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
无法支付的负债*1	93,742,251.23	--	--	93,742,251.23
关联交易价差*2	21,586,982.17	--	--	21,586,982.17
合 计	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

*1 系以前年度计提的土地增值费，由于没有支付对象，故转入资本公积；

*2 系本公司于 2005 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(面积 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而产生的关联交易收益。

24、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	115,594,426.18	--	118,910,686.94
法定公益金	115,594,426.18	--	115,594,426.18	--
合 计	118,910,686.94	--	--	118,910,686.94

根据 2006 年 1 月 1 日起施行的《公司法》第 167 条，本公司不再提取法定公益金。根据中华人民共和国财政部颁布的《关于 公司法 施行后有关企业财务处理问题的通知》，本公司对 2005 年 12 月 31 日的公益金结余人民币 115,594,426.18 元，转作法定盈余公积金管理使用。

25、未分配利润

	2006 年	2005 年
净利润	19,259,485.35	12,100,200.79
加：期初未分配利润	(1,041,713,963.52)	(1,053,814,164.31)
减：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积金	--	--
分配股利	--	--

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

期末余额	(1,022,454,478.17)	(1,041,713,963.52)
------	--------------------	--------------------

26、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	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
房地产开	598,353,091.09	531,061,153.71	594,599,961.34	451,687,250.2	3,753,129.75	79,373,903.48
发				3		
租 赁	45,452,221.21	55,377,640.94	29,457,622.86	27,312,385.67	15,994,598.35	28,065,255.27
建筑安装	177,026,747.42	98,446,923.89	166,024,854.99	92,404,217.83	11,001,892.43	6,042,706.06
物业管理	75,360,126.32	64,047,096.58	68,968,715.53	57,260,870.63	6,391,410.79	6,786,225.95
旅游酒店	28,153,786.53	25,577,582.81	14,963,656.43	14,966,455.12	13,190,130.10	10,611,127.69
饮食服务						
商品流通	60,798,063.27	92,151,416.61	59,762,591.59	91,170,799.58	1,035,471.68	980,617.03
其 他	10,749,967.90	7,320,366.38	2,987,216.54	980,709.33	7,762,751.36	6,339,657.05
内部抵销	(5,000,000.00)	(21,840,982.71)	(10,949,751.54)	(7,374,075.12)	5,949,751.54	(14,466,907.59)
合 计	990,894,003.74	852,141,198.21	925,814,867.74	728,408,613.2	65,079,136.00	123,732,584.94
				7		

分地域信息：

项 目	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
	995,148,841.1					
境 内	8	848,778,358.29	936,764,619.28	717,283,119.12	89,564,221.90	131,495,239.17
境 外	745,162.56	25,203,822.63	--	18,499,569.27	745,162.56	6,704,253.36
		(21,840,982.71				
内部抵销	(5,000,000.00)	)	(10,949,751.54)	(7,374,075.12)	5,949,751.54	(14,466,907.59)
合 计	990,894,003.7	852,141,198.21	925,814,867.74	728,408,613.27	65,079,136.00	123,732,584.94
	4					

本期收入前五位客户销售额合计 40,821,557.74 元，占全部收入的 4.12%。

27、其他业务利润

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
房租及水电管理费	4,563,106.02	5,309,862.84	4,936,469.85	4,199,245.60	36,723.96	509,132.51	(410,087.79)	601,484.73
其 他	1,037,136.37	173,109.69	90,839.80	110,115.52	49,771.09	--	896,525.48	62,994.17
合 计	5,600,242.39	5,482,972.53	5,027,309.65	4,309,361.12	86,495.05	509,132.51	486,437.69	664,478.90

28、管理费用

管理费用本年度(89,035,049.96)元，上年 66,405,980.08 元，本年度比上年大幅减少，主要系本年度销售怡泰大厦房产时转销以前年度计提的存货跌价准备 176,644,727.03 元（上年度转销的存货跌准备为 56,020,203.06 元）。

29、财务费用

项 目	2006 年	2005 年
利息支出	23,071,544.77	32,310,316.47
减：利息收入	4,245,461.40	3,162,400.48
汇兑损失	13,956,542.60	9,639,857.28
减：汇兑收益	2,386,732.58	3,379,743.97
其 他	790,751.74	962,079.65
合 计	31,186,645.13	36,370,108.95

30、投资收益

项 目	2006 年	2005 年
股票投资收益	4,519,295.90	69,753.49
收到联营或合营企业分配的利润	1,559,962.49	1,660,097.38
未合并公司权益法调整	(1,104,150.84)	(1,278,060.58)
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
计提长期投资减值准备	--	(3,069,704.88)
其他投资收益	26,954.26	4,044,175.16

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

合 计	3,604,713.17	46,536,393.47
-----	--------------	---------------

投资收益本年度比上年度大幅减少，主要系由于上年度转让哈尔滨建峰科技发展公司、吉林制药股份有限公司、深圳竹园企业有限公司股权及债权投资取得收益 46,507,481.54 元。

31、营业外收入

项 目	2006 年	2005 年
赔偿收入	14,389.06	--
违约金收入	42,431.23	13,024.37
出售废旧物资	252,118.71	148,312.67
罚款收入	--	44,250.00
处置固定资产净收益	302,680.00	76,768.54
其 他	75,878.05	291,576.25
合 计	687,497.05	573,931.83

32、营业外支出

项 目	2006 年	2005 年
三项改革经济补偿金*	37,410,074.07	--
违约金及罚款支出	157,089.23	197,933.89
诉讼赔偿损失	3,291,150.94	1,164,150.94
处置固定资产净损失	167,335.28	1,385,716.78
固定资产减值准备转回	(1,268,763.04)	--
捐赠支出	34,000.00	69,000.00
其 他	495,025.56	81,473.49
合 计	40,285,912.04	2,898,275.10

* 营业外支出本年度比上年度大幅增长，主要系由于本年度计提三项制度改革经济补偿金 37,410,074.07 元，详见附注五、18。

33、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2006 年
外部公司往来	70,545,872.00
其他往来	24,218,236.00
押 金	2,753,668.80
维修基金	3,579,226.13
利息收入	11,294,471.99
其 他	12,432,519.54
合 计	124,823,994.46

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

34、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2006 年
外部公司往来	44,493,926.47
广告费及代理费	5,754,112.58
保证金及押金	4,844,077.08
律师等中介机构费	9,061,746.12
其他货币资金增加额	5,917,216.71
其他销售费用	4,327,073.00
其他管理费用	32,963,518.99
其 他	12,830,169.53
合 计	120,191,840.48

35、现金和现金等价物调节表

项 目	2006.12.31	2005.12.31
货币资金余额（附注五、1）	461,311,146.09	310,856,949.28
减：其他货币资金*	83,466,380.95	77,549,164.24
本期未合并报表公司期初数	--	--
现金及现金等价物	377,844,765.14	233,307,785.04

* 其他货币资金见附注五、1。

六、 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	7,933,839.48	48.94	152,701.13	19,691,115.01	77.29	146,911.13
1 至 2 年	4,334,344.19	26.74	--	5,785,000.24	22.71	1,220,408.77
2 至 3 年	3,942,207.24	24.32	1,214,618.77	--	--	--
合 计	16,210,390.91	100	1,367,319.90	25,476,115.25	100	1,367,319.90

2、 其他应收款

账 龄	2006.12.31			2005.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	197,743,802.79	11.78	3,259,580.42	125,726,839.69	8.05	1,270,000.00
1 至 2 年	96,301,803.93	5.73	28,061,667.33	277,849,366.44	17.80	108,466,412.34
2 至 3 年	244,497,043.15	14.56	103,188,273.67	24,885,387.82	1.59	3,450,231.03

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

3 年以上	1,140,737,480.67	67.93	831,171,331.10	1,132,807,413.07	72.56	836,015,055.19
合 计	1,679,280,130.54	100	965,680,852.52	1,561,269,007.02	100	949,201,698.56

3、存 货

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	123,224,745.01	--	3,765,823.00	--
开发产品	90,672,621.18	23,780,073.47	625,422,094.49	202,130,958.07
出租开发产品	606,007,007.64	30,115,000.00	533,333,971.12	30,115,000.00
合 计	819,904,373.83	53,895,073.47	1,162,521,888.61	232,245,958.07

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*	292,659,402.87	303,980.48	28,244,380.05	264,719,003.30
其中：对子公司投资	169,931,531.91	114,204.68	26,610,412.13	143,435,324.46
对合营公司投资	38,832,715.09	--	--	38,832,715.09
对联营公司投资	12,025,641.25	189,775.80	--	12,215,417.05
对其他股权投资	71,869,514.62	--	1,633,967.92	70,235,546.70
长期债权投资	--	--	--	--
合 计	292,659,402.87	303,980.48	28,244,380.05	264,719,003.30
减：长期投资减值准备				
**	92,269,987.72	--	--	92,269,987.72
长期投资净额	200,389,415.15			172,449,015.58

* 长期股权投资

A 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
一、对子公司投资								
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	1993.9-1986.12	20,000,000.00	(548,241.60)	246,270.81	20,246,270.81	100%	--	--
深圳市物业管理有限公司	-2016.12	6,887,500.00	(18,303,728.70)	(7,320,145.41)	(432,645.41)	95%	5%	--

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间

金额单位：人民币元

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	--	(1,057,783.22)	7,942,216.78	90%	10%	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	1996.10-2006.10	11,809,500.00	(1,106,771.42)	(328,961.79)	11,480,538.21	100%	--	--
深圳圳通工程有限公司	1981.11-2011.10	4,600,000.00	(1,763,847.92)	(492,194.48)	4,107,805.52	73%	27%	--
深圳海燕大酒店有限公司	1993.10-2013.10	20,430,000.00	(3,593,895.85)	4,938,022.33	25,368,022.33	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	114,204.68	(629,394.18)	5,370,605.82	75%	--	--
新峰企业有限公司	1987.2-1992.5	556,500.00	--	(556,500.00)	--	100%	--	--
新峰置业有限公司	1988.4-1993.4	902,000.00	--	(902,000.00)	--	82%	--	--
美国长城地产有限公司	1993.4-1994.5	1,435,802.00	--	(1,435,802.00)	--	70%	--	--
启禄有限公司	1994.5-	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	1998.5-2008.5	55,483,888.90	--	(55,483,888.90)	--	75%	25%	--
深圳市深房百货有限公司	1993.5-2013.5	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	1995.4-2015.4	19,000,000.00	(988,765.16)	600,757.61	19,600,757.61	95%	5%	--
深圳深房停车场有限公司	2000.5-2010.5	29,750,000.00	(26,946.70)	121,320.65	29,871,320.65	70%	30%	--
深圳市数码港投资有限公司	1983-1994.8	14,000,000.00	(278,214.78)	(6,107,131.66)	7,892,868.34	70%	--	--
深圳市房地产综合服务公司		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-	2,680,000.00	--	(2,680,000.00)	--	100%	--	--
二、对合营公司投资								
深圳沙头角南天商场	1986.7-2011.5	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
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	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
肇庆桂峰水泥有限公司	2035.12	15,112,000.00			15,112,000.00	50%	--	--
三、对联营公司投资								
深圳八方通铁路公司	1995.1-2025.1	10,500,000.00			10,500,000.00	35%	--	--
深圳市新峰地产顾问有限公司	1993.3-2013.3	4,883,000.00		(4,883,000.00)		20%	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	1990.10-2010.10	4,975,954.97	189,775.80	(3,260,537.92)	1,715,417.05	25%	--	1,076,954.64
四、对其他股权投资								
汕头新峰大厦	1992.7	69,914,657.83	(236,619.28)	(1,183,097.40)	68,731,560.43	--	--	58,547,652.25
合 计		404,922,201.17	(26,543,050.93)	(141,707,184.14)	263,215,017.03			92,269,987.72

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	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	1,503,986.27

** 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	92,269,987.72	--	--	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	20,870,097.03	--	--	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	92,269,987.72	--	--	92,269,987.72

5、 主营业务收入与成本

行 业	主 营 业 务 收 入		主 营 业 务 成 本		主 营 业 务 毛 利	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
房地产开				419,843,778.75		
发	543,057,160.53	491,471,315.68	562,943,721.88		(19,886,561.35)	71,627,536.93
租 赁	37,703,129.31	42,338,240.07	27,300,685.87	24,473,244.37	10,402,443.44	17,864,995.70
停车场	914,180.50	983,764.60	401,797.63	401,580.93	512,382.87	582,183.67
合 计	581,674,470.34	534,793,320.35	590,646,205.38	444,718,604.05	(8,971,735.04)	90,074,716.30

6、 管理费用

管理费用本年度比上年大幅减少主要系由于本年度销售怡泰大厦房产时转销以前年度计提的存货跌价准 176,644,727.03 元（上年度转销的存货跌准备为 56,020,203.06 元）。

7、 投资收益

项 目	2006 年	2005 年
子公司权益法调整（纳入合并范围）	(22,822,880.07)	(321,022.10)
未合并公司权益法调整	(1,104,150.84)	(1,278,060.58)
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

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

股票投资收益	2,330,304.42	--
其他投资收益	26,954.26	3,354,193.23
合 计	(22,967,120.87)	10,800,863.79

8、 现金和现金等价物调节表

项 目	2006 年	2005 年
货币资金余额	259,588,370.18	232,112,611.55
减：其他货币资金*	62,703,034.30	60,143,936.25
现金及现金等价物	196,885,335.88	171,968,675.30

* 其他货币资金见附注五、1。

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	有限责任公司 (国有独资)	陈洪博	深圳	母公司	*

*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

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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、22 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
惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营公司
昆山调峰电力有限公司	合营公司
江门新江房地产开发有限公司	合营公司
西安新峰物业商贸有限公司	合营公司
肇庆桂峰水泥有限公司	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

2、关联交易

销售商品

关 联 方 名 称	2006 年度		2005 年度	
	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%

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。

向关联方借款

项 目	2006.12.31	2005.12.31
深圳市投资控股有限公司	86,848,819.24	--

因上述借款而支付的借款利息

项 目	2006.12.31	2005.12.31
深圳市投资控股有限公司	504,000.00*	--

* 系从 2006 年 12 月开始计息。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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	2006.12.31	2005.12.31
深圳市投资控股有限公司	--	80,000,000.00

因上述接受担保而支付担保费

项 目	2006.12.31	2005.12.31
深圳市投资控股有限公司	--	720,000.00

资产抵债

深圳市联华企业有限公司将联华大厦第 4 层房产（建筑面积 690.34 平方米），以其账面价值 2,795,144.72 元抵付其欠本公司的债务 2,795,144.72 元；将蛟湖 32 号大院内车库一、二层（建筑面积 286.28 平方米），以其账面价值 166,341.13 元抵付其欠本公司的债务 166,341.13 元。

深圳市深房保税贸易有限公司将深房广场 A 座 803、804 两套房地产（建筑面积 353.10 平方米），以其账面价值 2,151,488.81 元抵付其欠本公司的债务 2,151,488.81 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） 款项余额的比例	
		2006.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2005.12.31
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	2.14%	2.35%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.63%	0.69%
	深圳市联华企业公司	15,881,101.15	20,527,721.00	3.25%	4.60%
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	18.19%	19.95%
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	2.57%	2.81%
	百立有限公司	19,197,730.76	19,197,730.76	3.93%	4.30%
	深圳市深房百货有限公司	189,179.82	139,693.51	0.04%	0.03%

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 2006 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	16,841,909.86	943,790.76	3.45	0.21%
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	927,136.22	0.19%	0.21%
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	8,327,180.71	1.70%	1.87%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	0.10%	0.11%
	深圳市深房集团龙岗开发有限公司	45,204,135.84	44,574,775.84	9.24%	9.99%
	深圳八方通铁路公司	814,000.00	175,000.00	0.17%	0.04%
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,088,027.32	1.72%	1.81%
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	4,334,344.19	3,499,022.78	11.40%	6.94%
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	1,028,012.16	0.12%	0.33%
	深圳深房停车场公司有限公司	42,626,885.27	42,223,212.82	8.51%	13.36%
	深圳市深房集团宝安开发有限公司	13,177,053.67	13,045,114.33	2.63%	4.13%
	深圳市数码港投资有限公司	6,026,357.00	5,600,000.00	1.20%	1.77%
	深圳市投资控股有限公司	88,209,619.24	10,000,000.00	17.61%	3.16%
	深圳市新峰地产顾问有限公司	--	228,760.69	0.07%	0.07%

八、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，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，本公司对上述交易未确认收入成本。由于国兴大厦的产权已登记至保兴公司名下，本公司将该房产的成本 166,109,047.00 元转至其他应收款核算，扣除在预收账款核算的已收款 68,720,773.33 元后，已全额计提了坏账准备。

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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。2005 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 2154 万元及利息。本公司目前尚在与西安市人民政府协商解决方案。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为 17,127,934.80 元，长期股权投资余额 24,132,000.00 元，本公司已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 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

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

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。

根据该协议，汕头分公司收购松山公司全部股权，以达到收购松山公司持有新峰大厦 20% 的权益（另 80% 的权益由汕头分公司持有）。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司账面该项长期投资余额 68,731,560.43 元，已计提长期投资减值准备 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，并于 2006 年 1 月 22 日以 8,920 万元拍卖。新峰公司持有的沈阳同新公司 93.1% 股权的过户手续尚在办理之中。

（二） 债务担保

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司尚未结清的担保余额如下：

项 目	币 别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	2,600
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	3,859.59

九、 抵 押

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司资产抵押情况如下：

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	21,775.40
固定资产	人民币	3,546.59

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币 22,100 万元，港币 5,800 万元，美元 290 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

2007 年 2 月 16 日中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁庭委托深圳联合拍卖有限公司对深圳八方通铁路储运有限公司的 100%股权进行了公开拍卖，由黄家投资控股有限公司以 9100 万元人民币的价格竞得。本公司持有深圳八方通铁路储运有限公司 35%股权，按持股比例计算可分得 3185 万元，扣除对该公司的投资成本及债权后，本公司预计将获得 2053 万元的收益。

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	42,069	1,035,466
转回投资物业的折旧及摊销费用	23,131	135,354
短期投资市价的调整	(1,718)	--
上年费用确认的时间性差异	1,397	11,205
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	--	(2,901)
按 < 企业会计制度 >	19,259	1,093,956

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 2006 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

审 阅 报 告

深南审阅报字（2007）第 SY012 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审阅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“深房集团”）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”）的有关规定编制差异调节表是深房集团管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

此外，我们提醒差异调节表的使用者关注，如后附差异调节表中重要提示所述：差异调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据可能存在差异。

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

2007 年 4 月 18 日

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

新旧会计准则股东权益差异调节表

重要提示：

本公司已于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》（以下简称“新会计准则”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑并参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”（以下简称“差异调节表”）时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而导致差异调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据之间可能存在差异。

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	项 目 名 称	金 额
		2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	1,093,956,870.51
1		长期股权投资差额	--
	2	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	(1,503,986.27)
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	--
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	--
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	--
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	--
5		股份支付	--
6		符合预计负债确认条件的重组义务	--
7		企业合并	--
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	--
		根据新会计准则计提的商誉减值准备	--
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	--
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--
10		金融工具分拆增加的权益	--
11		衍生金融工具	--
12	3	所得税	30,433,178.19
13	4	少数股东权益	(12,705,986.19)
14	5	其他	(4,960,550.27)
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,105,219,525.97

后附差异调节表附注为本差异调节表的组成部分。

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

企业负责人： 主管会计工作的负责人： 财务总监： 会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

新旧会计准则股东权益差异调节表附注

截至 2006 年 12 月 31 日

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一、编制目的

公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”），要求公司按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

二、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和“通知”的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度合并财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、编制合并财务报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

三、主要项目附注

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、2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的 2006 年 12 月 31 日合并资产负债表。该报表业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，并于 2007 年 4 月 18 日出具了深南财审报字（2007）第 CA398 号的无保留意见审计报告。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

2、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对尚未摊销完的属于同一控制下企业合并形成的股权投资借方差额 1,503,986.27 元全额冲销，调减留存收益 1,503,986.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益为 1,503,986.27 元。

3、所得税

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因坏账准备、存货跌准备、预提费用等所形成的，资产账面价值小于资产计税基础及负债的账面价值大于负债的计税基础的所得税影响金额 20,713,660.69 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 20,713,660.69 元。

根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对税法允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因可抵扣亏损的所得税影响金额 10,980,628.58 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 9,719,517.50 元，增加归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元。

4、少数股东权益

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，现行会计制度下的单列的少数股东权益，应当在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。因此，公司 2007 年 1 月 1 日将少数股东权益(17,448,941.51)元列于股东权益，同时，因上述调增的归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元，亦列示于股东权益。

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

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未合并子公司的财务报表纳入合并范围，相应增加归属于少数股东的权益 3,481,844.24 元。

5、其他

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未合并子公司的财务报表纳入合并范围，由于个别子公司净资产为负数，从而减少留存收益 4,960,550.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益 4,960,550.27 元。