（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.

2007 年

半

年

度

报

告

（A 股）

二零零七年八月二十三日

目　　录

第一节　重要提示----------3

第二节　公司基本情况----------3

第三节　股本变动和主要股东持股情况----------5

第四节　董事、监事、高级管理人员情况----------7

第五节　管理层讨论与分析----------7

第六节　重要事项----------12

第七节　财务报告----------14

第八节　备查文件----------62

第一节　　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。

董事长邵志和因公务未出席董事会，授权董事郭宏壮表决；董事许振汉因公务未出席董事会，授权董事刘英表决；独立董事李秋生因个人事务未出席董事会。

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 2007 半年度报告未经审计。

第二节　　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：　深深房 A　　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 4703

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

1、

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减（%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	2,565,548,771.73	2,391,441,694.13	2,384,845,276.50	7.28%	7.58%
所有者权益（或股东权益）	1,124,670,032.64	1,093,956,870.51	1,117,925,512.16	2.81%	0.60%
每股净资产	1.1117	1.08130	1.1050	2.81%	0.61%
	报告期(1－6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减（%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	16,219,920.15	12,230,105.61	13,895,350.65	32.62%	16.73%
利润总额	14,023,452.21	7,770,327.94	9,435,572.98	80.47%	48.62%
净利润	9,782,925.15	7,349,856.13	9,015,101.17	33.10%	8.52%
扣除非经常性损益后的净利润	-15,393,230.43	12,158,308.12	13,124,878.84	-226.61%	-217.28%
基本每股收益	0.00970	0.00730	0.00890	32.88%	8.99%
稀释每股收益	0.00970	0.00730	0.00890	32.88%	8.99%
净资产收益率	0.87%	0.67%	0.81%	0.20%	0.06%

经营活动产生的现金流量净额	-93,548,397.35	235,826,415.59	-139.67%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0925	0.2331	-139.68%

注：非经营性损益扣除项目包括投资收益27,576,623.52元、营业外收入22,662.73元、营业外支出-2,423,130.67元，合计25,176,155.58元。

2、国内外会计准则差异

单位：（人民币）元

	国内会计准则	境外（国际）会计准则
净利润	9,783,000.00	28,238,000.00
净资产	1,124,670,000.00	1,060,665,000.00
差异说明	按国际会计准则，影响净利润增加的项目包括：1、转回投资物业的折旧及摊销费用 15554000 元，2 冲销购入子公司而导致的商誉 2901000 元。影响净资产减少的项目包括：1、转回投资物业的折旧及摊销费用 149483000 元，2、上年费用确认的时间性差异-12844000 元，3、不动产、厂场和设备成本确认的差异 202148000 元，4、冲销购入子公司而导致的商誉 1504000 元。	

第三节　股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	622,281,200	61.51%				-1,850	-1,850	622,279,350	61.51%
1、国家持股									
2、国有法人持股	622,273,800	61.51%						622,273,800	61.51%
3、其他内资持股	7,400					-1,850	-1,850	5,550	
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股	7,400					-1,850	-1,850	5,550	
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	389,378,800	38.49%				1,850	1,850	389,380,650	38.49%
1、人民币普通股	269,378,800	26.63%				1,850	1,850	269,380,650	26.63%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%						120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%						1,011,660,000	100.00%

二、股东持股情况

1、截止 2007 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。该公司持有有限售条件股份数量 622,273,800 股，持有无限售条件股份数量 33,546,349 股,报告期内共减持股份 17,036,651 股。其所持股份无被冻结、质押或托管等情况。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数			102,387		
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	国有法人	64.83%	655,820,149	622,273,800	0
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.12%	1,257,911	0	0
苏燕琴	境内自然人	0.11%	1,095,896	0	0
中国农业银行大成沪深 300 指数证券投资基金	境内非国有法人	0.11%	1,019,194	0	0
南京宇玄科技有限公司	境内非国有法人	0.08%	790,000	0	0
LAI,KONG SUNG 黎抗生	境外自然人	0.07%	766,800	0	0
CHU KOON YUK	境外自然人	0.07%	720,000	0	0
陈康亮	境外自然人	0.07%	683,417	0	0

胡燕芬	境外自然人	0.06%	600,600	0	0
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY.LIMITED	境外法人	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
深圳市投资控股有限公司	33,546,349	人民币普通股
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金	1,257,911	人民币普通股
苏燕琴	1,095,896	人民币普通股
中国农业银行大成沪深 300 指数证券投资基金	1,019,194	人民币普通股
南京宇玄科技有限公司	790,000	人民币普通股
LAI,KONG SUNG 黎抗生	766,800	境内上市外资股
CHU KOON YUK	720,000	境内上市外资股
陈康亮	683,417	境内上市外资股
胡燕芬	600,600	境内上市外资股
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY.LIMITED	600,000	境内上市外资股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知	

3、公司控股股东情况

报告期内，公司控股股东未发生变化。

第四节　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，公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票没有变化，只有董事长邵志和持有本公司股票 7400 股。

二、董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员没有变化。

第五节　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。2007 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。

2、经营成果分析说明

金额单位:(人民币)元

项　　目	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	增减额	增(减)%
一、营业总收入	**202,970,890.31**	**397,522,303.05**	**-194,551,412.74**	**-48.94**
主营业务收入	200,363,846.53	394,394,675.78	-194,030,829.25	-49.20
其他业务收入	2,607,043.78	3,127,627.27	-520,583.49	-16.64
二、营业总成本	**214,644,183.68**	**384,943,523.12**	**-170,299,339.44**	**-44.24**
主营业务成本	158,065,008.14	300,974,764.11	-142,909,755.97	-47.48
其他业务成本	2,215,012.17	2,234,468.65	-19,456.48	-0.87
营业税金及附加	10,175,321.45	16,747,382.26	-6,572,060.81	-39.24
销售费用	4,122,584.68	10,117,494.31	-5,994,909.63	-59.25
管理费用	38,694,283.84	43,439,840.66	-4,745,556.82	-10.92
财务费用	1,371,973.40	11,429,573.13	-10,057,599.73	-88.00
加：公允价值变动收益	66,590.00	966,570.72	-899,980.72	-93.11
投资收益	27,826,623.52	350,000.00	27,476,623.52	7850.46
三、营业利润	**16,219,920.15**	**13,895,350.65**	**2,324,569.50**	16.73
加：营业外收入	226,662.73	221,949.14	4,713.59	2.12
减：营业外支出	2,423,130.67	4,681,726.81	-2,258,596.14	-48.24
四、利润总额	**14,023,452.21**	**9,435,572.98**	**4,587,879.23**	**48.62**
减：所得税费用	3,615,975.04	230,787.00	3,385,188.04	1466.80
五、净利润	**10,407,477.17**	**9,204,785.98**	**1,202,691.19**	**13.07**
归属于母公司所有者的净利润	9,782,925.15	9,015,101.17	767,823.98	8.52
少数股东损益	624,552.02	189,684.81	434,867.21	229.26

使经营成果变动的主要原因：

(1)、2007 年上半年公司实现净利润 978.29 万元,比上年同期 901.51 万元增加 76.78 万元增加了 8.52%；营业利润 1,622 万元比上年同期 1,390 万元增加 232 万元增加了 16.69%；使净利润、营业利润、同比增长的主要原因是本期投资收益的大幅度增加。本期

投资收益明细如下：

项　　目	2007.06.30
转让深圳八方通铁路储运有限公司股权净收益*1	16,366,000.00
转让沈阳同新房地产开发有限公司股权净收益*2	11,210,623.52
云南鲲鹏航空服务有限公司分红款	250,000.00
合　　计	27,826,623.52

*1、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 9,100 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 3,185 万元，扣除对该公司的投资成本及相关费用，获得 1,636.6 万元的净收益。

*2、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。截止 2006 年 12 月 31 日，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。本期已办我司相关手续，相应结转有关科目余额计入本期投资净收益为 1,121 万元。

(2)、主营业务收入比上年同期减幅 49.2%,主营业务整体下滑，主要是房地产主业销售收入减少。租赁业、物业管理业、建筑安装业、旅游酒店饮食服务等行业的销售收入都比上年同期略有增长。

(3)、销售费用比上年同期减少 59.25%，主要是代销楼盘手续费、销售广告及服务费、销售人员的工资福利、修理及运杂等费用的减少。

（4）管理费用比上年同期减少 10.92%，主要是工资福利及社会保险、差旅费和中介机构费的减少。上年旧准则反映管理费用 25，373，449.95 元,按新准则为 43，439，840.66 元,其差额 18，066，390.71 元，是上年结转怡泰大厦销售冲回减值准备所致。

（5）财务费用上年同期减少 88%，主要是本期利息资本化数额比上年同期大。

（6）经营活动产生的现金流量净额比上年同期大幅度减少，主要是销售商品、提供劳务收到的现金同比减少（销售收入减少）而购买商品、接受劳务支付的现金又同比增加（存货增加）。

3、主营业务分行业经营状况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发与经营业	5,334.78	3,279.46	38.53%	-73.20%	-75.39%	16.57%
其他房地产业	2,517.55	1,955.53	22.32%	7.90%	32.32%	-39.10%
装修装饰业	6,615.57	6,282.52	5.03%	19.97%	17.49%	66.36%
房地产管理业	3,357.16	2,744.48	18.25%	3.26%	5.76%	-9.59%
其他行业	2,211.32	1,544.50	30.15%	-68.60%	-76.39%	324.00%
主营业务分产品情况						
住宅	5,334.78	3,279.46	38.53%	-73.20%	-75.39%	16.57%

房地产开发业收入比上年同期减幅 73.20%主要是本期母公司没有新楼盘销售，公司房地产销售收入主要是下属汕头华林公司的别墅销售收入。

二、公司财务状况分析说明

金额单位:(人民币)元

项　　目	期末数	年初数	增减额	增(减)%
资产总计	**175,226,662.73**	**65,221,949.14**	110,004,713.59	168.66
所有者权益合计	**350,226,662.73**	**130,221,949.14**	220,004,713.59	168.95
预付款项	48,716,667.01	33,661,145.90	15,055,521.11	44.73
存货	925,670,282.85	669,999,887.44	255,670,395.41	38.16
长期应收款	18,439,351.65	82,545,764.62	-64,106,412.97	-77.66
预收款项	523,301,146.47	299,796,980.54	223,504,165.93	74.55
应付职工薪酬	39,264,456.02	56,997,274.85	-17,732,818.83	-31.11
应交税费	-1,186,075.17	4,255,050.58	-5,441,125.75	-127.87
未分配利润	-988,702,911.38	-998,485,836.53	9,782,925.15	0.98

使财务状况变动的主要原因：

（1）总资产增加的主要原因，是存货中的房地产开发成本的增加所致。

（2）所有者权益变化的主要原因，是本期实现的净利润所致。

（3）长期应付款减少的主要原因，是本期结转了出售沈阳同新公司股权债权事项所致。

（4）预收款项的增加主要原因，是下属汕头华林公司、广州黄埔公司预收售楼款和圳通公司预收工程款的增加所致。

（5）应付职工薪酬的减少主要原因，是支付上年计提的因职工解除劳动合同关系给予的补偿。

（6）应交税费的减少主要原因是预交增值税和所得税所致。

（7）未分配利润的增加主要原因是本期实现的净利润所致。

三、经营中的问题与困难

（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，由于缺乏土地储备，开工项目偏少，为此，我们在积极寻找新的土地储备。

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
广州黄埔雅苑（二期）	1498.00	继续完善工程收尾工作
星湖花园3#楼	285.11	已完成楼宇基础工程
汕头金叶岛国际花园	5758.07	11期工程、会所、景观绿化及市政道路工程进入施工阶段
东湖帝景名苑	516.68	完成前期报建准备工作
合计	8,057.86	-

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：

1、确保深圳龙凤山庄项目的开工建设；2、加大汕头金叶岛十一区的投资力度；继续推进汕头金叶岛六、七、八期的销售工作；3、加大楼宇租赁力度，以确保完成全年计划；4、切实执行企业管控流程体系，促进公司整体管理水平和经营效率再上新台阶；5、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。

第六节　　重要事项

一、公司治理结构情况

报告期内，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》等有关法律法规要求，规范公司运作。按中国证监会有关上市公司治理的规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司动作。公

司根据相关法律、行政法规、部门规章及其他 有关规定，结合公司实际情况，修改和制订了《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》《重大事项内部报告制度》《投资者关系管理制度》等规范性制度。同时，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》的要求，公司在对历史沿革、规范动作情况、内部控制、独立性情况和透明度情况以及公司治理等方面的情况进行了自查，并制定了相应的整改计划。

二、公司利润分配情况

公司 2007 年半年度不分配，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八之（一）。

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告附注七。

六、担保事项

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
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	2007 年 06 月 30 日	0.00	无	无	是	否
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						2,600.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						2,600.00
担保总额占净资产的比例						2.31%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担						0.00

保对象提供的担保金额（D）	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计*（C+D+E）	2,600.00

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 2945.64 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

在本公司股权分置改革中，深圳市投资控股有限公司作出如下限售条件承诺：

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。

2007 年 2 月 26 日，按承诺规定，公司 5058.3 万股限售股份解除限售。

十、证券投资情况

单位：（人民币）元

证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
股票	601328	交通银行	31,000.00	4,000.00	43,960.00	33.81%	12,960.00
股票	002137	实益达	5,150.00	500.00	23,595.00	18.15%	18,445.00
股票	601998	中信银行	11,000.00	2,000.00	18,400.00	14.15%	7,400.00
股票	601919	中国远洋	8,480.00	1,000.00	18,260.00	14.04%	9,780.00
股票	002128	露天煤业	4,900.00	500.00	18,050.00	13.88%	13,150.00
股票	002129	中环股份	2,905.00	500.00	7,760.00	5.97%	4,855.00

期末持有的其他证券投资	0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益	-	-	-	-	0.00
合计	63,435.00	-	130,025.00	100%	66,590.00

十一、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2006 年 03 月 09 日	办公室	电话沟通	个人投资者	主要谈论公司当前经营情况，未提供任何资料
2006 年 04 月 03 日	办公室	电话沟通	个人投资者	主要谈论公司当前经营情况，未提供任何资料
2006 年 04 月 12 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价情况，未提供任何资料
2006 年 06 月 05 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价情况，未提供任何资料
2006 年 06 月 15 日	办公室	电话沟通	个人投资者	谈论当前房地产行情和公司经营情况，未提供任何资料

第七节　　财务报告（未经审计）

合并资产负债表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	期末数	年初数
流动资产:			
货币资金	五.1	494,602,679.23	472,467,372.22
交易性金融资产	五.2	130,025.00	
应收票据			
应收账款	五.3	24,407,186.63	26,133,573.60
预付款项	五.4	48,716,667.01	33,661,145.90
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.5	122,724,404.32	146,044,644.81
存货	五.6	925,670,282.85	669,999,887.44
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			
流动资产合计		**1,616,251,245.04**	**1,348,306,623.97**
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	五.7	18,439,351.65	82,545,764.62
长期股权投资	五.8	77,722,917.58	88,222,917.58
投资性房地产	五.9	739,288,459.50	751,889,587.55
固定资产	五.10	81,187,068.91	81,926,708.16
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	五.11		3,946.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五.12	965,439.78	255,438.75
递延所得税资产	五.13	31,694,289.27	31,694,289.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		**949,297,526.69**	**1,036,538,652.53**
资产总计		**2,565,548,771.73**	**2,384,845,276.50**

合并资产负债表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公　　金额单位:(人民币)元

项　　目	附注	期末数	年初数
流动负债：			
短期借款	五.15	101,400,000.00	165,424,900.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五.16	79,855,419.57	99,353,125.32
预收款项	五.17	523,301,146.47	299,796,980.54

应付职工薪酬	五.18	39,264,456.02	56,997,274.85
应交税费	五.19	-1,186,075.17	4,255,050.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五.20	353,406,083.99	458,002,092.65
一年内到期的非流动负债	五.15	160,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**1,256,041,030.88**	**1,193,829,423.94**
非流动负债：			
长期借款	五.15	175,000,000.00	65,000,000.00
应付债券			
长期应付款	五.21	21,919,142.38	20,796,326.59
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		196,919,142.38	85,796,326.59
负债合计		**1,452,960,173.26**	**1,279,625,750.53**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	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
减：库存股		-	-
盈余公积	五.24	118,910,686.94	118,910,686.94
一般风险准备		-	-
未分配利润	五.25	-988,702,911.38	-998,485,836.53
外币报表折算差额		4,557,398.98	7,595,803.65
归属于母公司所有者权益合计		**1,124,670,032.64**	**1,117,925,512.16**
少数股东权益		**-12,081,434.17**	**-12,705,986.19**
所有者权益合计		**1,112,588,598.47**	**1,105,219,525.97**
负债与所有者权益总计		**2,565,548,771.73**	**2,384,845,276.50**

公司法定代表人：邵志和　　主管会计工作公司 负责人：郭宏壮　　公司会计机构负责人：陈金才

合并利润表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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

	附注	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
一、营业总收入		**202,970,890.31**	**397,522,303.05**
主营业务收入	五.26	200,363,846.53	394,394,675.78
其他业务收入		2,607,043.78	3,127,627.27
二、营业总成本		**214,644,183.68**	**384,943,523.12**
主营业务成本		158,065,008.14	300,974,764.11
其他业务成本		2,215,012.17	2,234,468.65
营业税金及附加		10,175,321.45	16,747,382.26
销售费用		4,122,584.68	10,117,494.31
管理费用	五.27	38,694,283.84	43,439,840.66
财务费用	五.28	1,371,973.40	11,429,573.13
资产减值损失			
加：公允价值变动收益		66,590.00	966,570.72
投资收益	五.29	27,826,623.52	350,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润		**16,219,920.15**	**13,895,350.65**
加：营业外收入	五.30	226,662.73	221,949.14
减：营业外支出	五.31	2,423,130.67	4,681,726.81
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额		**14,023,452.21**	**9,435,572.98**
减：所得税费用		3,615,975.04	230,787.00
五、净利润		**10,407,477.17**	**9,204,785.98**
归属于母公司所有者的净利润		9,782,925.15	9,015,101.17
少数股东损益		624,552.02	189,684.81
六、每股收益		**0.0097**	**0.0089**
(一)基本每股益		0.0097	0.0089
(二)稀释每股收益		0.0097	0.0089

公司法定代表人：邵志和　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　公司会计机构负责人：陈金才

合并现金流量表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	2007 年 1-6 月	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		342,633,061.19	565,553,124.61
处置交易性金融资产净增加额			
收到的税费返还			7,182,003.02
收到其他与经营活动有关的现金	五.32	60,469,620.76	98,070,539.63
经营活动现金流入小计		403,102,681.95	670,805,667.26
购买商品、接受劳务支付的现金		342,513,557.56	232,511,867.72
支付给职工以及为职工支付的现金		39,541,377.53	38,923,459.48
支付的各项税费		32,411,939.06	35,989,481.31
支付其他与经营活动有关的现金	五.33	82,184,205.15	127,554,443.16
经营活动现金流出小计		496,651,079.30	434,979,251.67
经营活动产生的现金流量净额		**-93,548,397.35**	**235,826,415.59**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,850,000.00	2,600.00
取得投资收益收到的现金		100,000.00	100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		98,000.00	136,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		32,048,000.00	239,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,864,880.71	717,981.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,864,880.71	717,981.00
投资活动产生的现金流量净额		**29,183,119.29**	**-478,681.00**

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		235,726,405.00	165,370,727.13
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		235,726,405.00	165,370,727.13
偿还债务支付的现金		140,024,900.00	190,436,916.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,200,919.93	15,637,752.79
支付其他与筹资活动有关的现金			1,224,972.19
筹资活动现金流出小计		149,225,819.93	207,299,641.67
筹资活动产生的现金流量净额		**86,500,585.07**	**-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		**22,135,307.01**	**193,418,820.05**

合并现金流量表(补充资料)

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
补充资料：			
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		**10,407,477.17**	**9,204,785.98**
加：资产减值准备			-18,066,390.71
固定资产折旧		3,355,863.27	3,756,850.02
无形资产摊销		11,857.08	145,326.27
长期待摊费用摊销		206,290.75	441,662.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失收益以“－”号填列）		-74,308.91	39,410.35
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		7,419.06	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-660,590.00	-966,570.72
财务费用（收益以“－”号填列）		9,953,646.94	15,968,699.85
投资损失（收益以“－”号填列）		-27,826,623.52	350,000.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）			

存货的减少（增加以“－”号填列）		-132,305,868.05	120,741,679.39
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		-53,263,599.50	-136,736,887.33
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）		99,707,709.96	240,592,522.88
其他		-3,067,671.60	355,327.02
经营活动产生的现金流量净额		**-93,548,397.35**	**235,826,415.59**
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额		494,602,679.23	504,275,769.33
减：现金的期初余额		472,467,372.22	310,856,949.28
加：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		**22,135,307.01**	**193,418,820.05**

公司法定代表人：邵志和　　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　　公司会计机构负责人：陈金才

所有者权益变动表

2007 年 6 月 30 日(未经审计)

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	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-998,485,836.53	7,595,803.65	-12,705,986.19	1,105,219,525.97
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-998,485,836.53	7,595,803.65	-12,705,986.19	1,105,219,525.97
三、本年增减变动额(减少“-”号填列)					9,782,925.15	-3,038,404.67	624,552.02	7,369,072.50
(一)净利润					9,782,925.15		624,552.02	10,407,477.17
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						-3,038,404.67		-3,038,404.67
1.可供出								

售金融资产公允价值变动净额								-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								-
4 其他						-3,038,404.67		-3,038,404.67
上述(一)和(二)小让					9,782,925.15	-3,038,404.67	624,552.02	7,369,072.50
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权威的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者(或股东)的公配								
3.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或本)								
2.盈余公积转增资本(或本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-988,702,911.38	4,557,398.98	-12,081,434.17	1,112,588,598.47

公司法定代表人：邵志和　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　　公司会计机构负责人：陈金才

所有者权益变动表

2006 年 6 月 30 日(未经审计)

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	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-1,024,156,277.86	-10,129,479.65	-13,270,071.49	1,061,259,716.04
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-1,024,156,277.86	-10,129,479.65	-13,270,071.49	1,061,259,716.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					8,316,426.85	7,672.78	189,684.81	8,513,784.44
(一)净利润					9,015,101.17		189,684.81	9,204,785.98
(二)直接计入所有者权益的利得和损失					-698,674.32	7,672.78		-691,001.54
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								-
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								-
4 其他					-698,674.32	7,672.78		-691,001.54
上述(一)和(二)小让					8,316,426.85	7,672.78	189,684.81	8,513,784.44
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权威的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者(或股东)的公配								
3.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								

3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94	-1,015,839,851.01	-10,121,806.87	-13,080,386.68	1,069,773,500.48

公司法定代表人：邵志和　主管会计工作公司负责人： 郭宏壮　公司会计机构负责人：陈金才

母公司资产负债表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	期末数	年初数
流动资产:			
货币资金		219,156,178.61	259,588,370.18
交易性金融资产		130,025.00	
应收票据			
应收账款	六.1	13,223,816.83	14,843,071.01
预付账款		6,967,550.19	4,680,553.16
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六.2	760,401,025.76	713,608,742.73
存货	六.3	183,666,947.07	175,927,948.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**1,183,545,543.46**	**1,168,648,685.67**
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六.4	163,229,423.65	170,945,029.31
投资性房地产	六.5	683,094,070.55	694,786,801.69
固定资产		44,427,479.65	45,584,793.28
在建工程			
工程物资			

固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		10,214,780.84	10,214,780.84
其他非流动资产			
非流动资产合计		**900,965,754.69**	**921,531,405.12**
资产总计		**2,084,511,298.15**	**2,090,180,090.79**

母公司资产负债表(续)

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	期末数	年初数
流动负债:			
短期借款		65,400,000.00	139,424,900.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		64,627,161.57	68,225,610.12
预收款项		95,690,483.88	92,675,917.54
应付职工薪酬		24,970,950.57	23,773,954.19
应交税费		2,349,928.26	3,974,936.67
应付利息			
应付股利			
其他应付款		459,746,155.50	543,911,320.15
一年内到期的非流动负债		110,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**822,784,679.78**	**981,986,638.67**
非流动负债:			
长期借款		160,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			

专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		160,000,000.00	-
负债合计		982,784,679.78	981,986,638.67
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股			
盈余公积		113,936,295.79	113,936,295.79
一般风险准备			
未分配利润		-1,002,114,535.52	-995,647,701.77
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		**1,101,726,618.37**	**1,108,193,452.12**
少数股东权益			
所有者权益合计		**1,101,726,618.37**	**1,108,193,452.12**
负债与所有者权益总计		**2,084,511,298.15**	**2,090,180,090.79**

公司法定代表人：邵志和　　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　公司会计机构负责人：陈金才

母公司利润表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月
一、营业总收入		**22,077,316.02**	**195,786,708.73**
主营业务收入	六.6	22,068,123.02	194,893,969.36
其他业务收入		9,193.00	892,739.37
二、营业总成本		**42,690,374.95**	**179,708,763.74**
主营业务成本		16,811,193.36	131,681,976.94
其他业务成本		-	137,262.25
营业税金及附加		1,661,715.83	10,567,286.44
销售费用		768,723.97	4,414,975.11

管理费用		24,073,287.82	25,048,039.21
财务费用		-624,546.03	7,859,223.79
资产减值损失			
加：公允价值变动收益		66,590.00	266,570.72
投资收益	六.7	16,366,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润		**-4,180,468.93**	**16,344,515.71**
加：营业外收入		43,007.77	17,383.47
减：营业外支出		2,296,943.05	4,386,145.89
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额		**-6,434,404.21**	**11,975,753.29**
减：所得税费用		32,429.54	
五、净利润		**-6,466,833.75**	**11,975,753.29**
归属于母公司所有者的净利润		**-6,466,833.75**	**11,975,753.29**
少数股东损益			

公司法定代表人：邵志和　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　公司会计机构负责人：陈金才

母公司现金流量表

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	本期累计金额	上年同期累计金额
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		24,717,607.37	349,110,038.87
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		5,610,749.65	74,629,558.19
经营活动现金流入小计		30,328,357.02	423,739,597.06
购买商品、接受劳务支付的现金		12,636,694.78	24,011,439.08
支付给职工以及为职工支付的现金		13,124,263.37	14,152,013.64
支付的各项税费		10,857,858.65	27,294,673.28

支付其他与经营活动有关的现金		145,067,906.58	134,689,013.28
经营活动现金流出小计		181,686,723.38	200,147,139.28
经营活动产生的现金流量净额		**-151,358,366.36**	**223,592,457.78**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		31,850,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		31,850,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		73,696.00	150,710.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		73,696.00	150,710.00
投资活动产生的现金流量净额		**31,776,304.00**	**-150,710.00**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		226,000,000.00	112,471,720.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		226,000,000.00	112,471,720.00
偿还债务支付的现金		140,024,900.00	156,308,378.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,825,229.21	10,757,358.14
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		146,850,129.21	167,065,736.70
筹资活动产生的现金流量净额		**79,149,870.79**	**-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		**-40,432,191.57**	**168,847,731.08**

母公司现金流量表(补充资料)

2007 年 6 月 30 日（未经审计）

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	附注	本期累计金额	上年同期累计金额
补充资料：			
1.将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-6,466,833.75	11,277,078.97
加：资产减值准备			-18,066,390.71
固定资产折旧		1,231,009.63	1,564,836.54
无形资产摊销			-
长期待摊费用摊销			-9,062,831.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）			-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）			-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-660,590.00	-266,570.72
财务费用（收益以“－”号填列）		10,774,174.21	12,355,704.31
投资损失（收益以“－”号填列）		-16,366,000.00	698,674.32
存货的减少（增加以“－”号填列）		-7,738,998.48	121,855,083.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）			-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		-44,109,511.71	-37,464,546.94
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）		-88,021,616.26	140,701,420.41
其他			
经营活动产生的现金流量净额		**-151,358,366.36**	**223,592,457.78**
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			

融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额		219,156,178.61	400,960,342.63
减：现金的期初余额		259,588,370.18	232,112,611.55
加：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		**-40,432,191.57**	**168,847,731.08**

公司法定代表人：邵志和　主管会计工作公司负责人：郭宏壮　公司会计机构负责人：陈金才

其他财务指标：　金额单位:元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减（%）
		调整后	调整前	
总资产	2,565,548,771.73	2,384,845,276.50	2,391,441,694.13	7.577
所有者权益（或股东权益）	1,124,670,032.64	1,117,925,512.16	1,093,956,870.51	0.603
每股净资产	1.1117	1.1050	1.0813	0.603
	报告期(1-6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减（%）
		调整后	调整前	
营业利润	16,219,920.15	13,895,350.65	12,230,105.61	16.729
利润总额	14,023,452.21	9,435,572.98	7,770,327.94	48.623
净利润	9,782,925.15	9,015,101.17	7,349,856.13	8.517
扣除非经常性损益后的净利润	-15,393,230.43	13,124,878.84	12,158,308.12	-217.283
基本每股收益	0.0097	0.0089	0.0073	8.517
稀释每股收益	0.0097	0.0089	0.0073	8.517
净资产收益率	0.0087	0.0081	0.0067	7.866
经营活动产生的现金流量净额	-93,548,397.35	235,826,415.59	235,826,415.59	-139.668
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0925	0.2331	0.2331	-139.668
非经常性损益项目	本报告期末	上年度期末		
		调整后	调整前	
投资收益	27,576,623.52	350,000.00	-348,674.32	
营业外收入	22,662.73	221,949.14	221,949.14	
营业外支出	-2,423,130.67	-4,681,726.81	-4,681,726.81	

合计	25,176,155.58	-4,109,777.67	-4,808,451.99	

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ADR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N233887”，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。

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、 会计核算、记账基础和会计计量

会计核算以权责发生制为记账基础，会计计量一般采用历史成本为计量属性，采用公允价值等其他计量属性时，以会计要素金额能够取得并可靠计量为前提。

5、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。

三、重要会计政策和会计估计

1、外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，采用交易发生日即期汇率近似的汇率将外币金额折算为人民币记账。期末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的期末市场汇率进行折算，产生的汇兑差额计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

2、外币会计报表的折算方法

在编制合并会计报表时，本公司已将境外经营的财务报表折算为人民币，折算方法如下：

资产负债表：

资产和负债类项目均按期末中国人民银行公布的即期汇率折算；未分配利润以折算后的利润表中该项目的金额列示；其他所有者权益类项目按发生时中国人民银行公布的即期汇率折算；会计报表折算差额在所有者权益中单独列示。

利润表：

所有发生额均按当期中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算；年初未分配利润按上年度折算后的金额列示。

现金流量表：

所有发生额均按当期中国人民银行公布的市场汇率的平均汇率折算；汇率变动对现金的影响额列为调节项目，在现金流量表中单独列示。

3、 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司为金融工具合同的签约一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产或金融负债及其计量：

(1) 交易性金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得的利息或现金股

利，确认为投资收益。资产负债表日，将公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间应当按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。

(3) 应收款项，对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回应收款项时，将实际取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产，按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

(5) 其他金融负债，包括发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

金融资产减值：

(1) 对于持有至到期投资、应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。短期应收款项直接根据其账面价值与预计未来现金流量之间的差额计算确认减值损失。对于单项金额重大的应收款项，应当单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，应当予以转出，计入当期损益。

4、 存货的核算方法

(1) 本公司的存货分为工程施工、库存材料、周转材料、库存商品、开发成本、完工开发产品及低值易耗品等。各类存货取得时以实际成本计价，存货发出以先进先出法计价，存货的盘存制度采用永续盘存制。低值易耗品于领用时采用一次转销法摊销。

(2) 房地产存货核算方法：

① 开发用土地，自房地产项目开工之日起按账面价值转入在建开发成本。

② 公共配套设施费，按实际完工成本计入在建开发产品；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可售面积按比例分摊；如果房地产项目达到可销售状态时，未完工的公共配套设施费根据预算成本合理预计。

③ 公用设施专用基金，根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》，深圳特区内按扣除地价以外建设总投资的 2%计提、深圳特区外按建设总投资的 2%计提，并计入在建开发产品成本。

④ 工程质量保证金，本公司与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修的资金，待缺陷责任期满后再支付给承包人。

(3) 为开发房地产而占用的借款所发生的利息等借款费用，在开发产品达到可销售状态之前，计入在建开发产品成本；在开发产品达到可销售状态之后，计入当期损益。

(4) 年末，在对存货全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，采用成本与可变现净值孰低法计价，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

5、 长期股权投资核算方法

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。

子公司投资，是指本公司能够对其实施控制的长期股权投资。本公司对子公司的投资按成本法核算，并合并其财务报表。

合营公司投资，是指按合同约定对某项经济活动由投资双方或若干方共同控制的长期股权投资。本公司对合营公司的投资采用权益法核算。

联营公司投资，是指本公司对被投资企业的财务和经营政策具有重大影响但并不能够控制或与其他方一起共同控制的长期股权投资。本公司对联营公司的投资采用权益法核算。

其他股权投资，是指本公司对被投资企业不具有控制、共同控制和重大影响，且其在活跃市场中没有报价，公允价值无法可靠计量的长期股权投资。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减至零为限，负有承担额处损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辩认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辩认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损

益，同时调整长期股权投资的成本。

6、 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司对投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用平均年限法对投资性房地产计提折旧或摊销。

7、 固定资产计价及其折旧方法

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；

(2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产按成本进行计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用并记入固定资产成本。

固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用寿命扣除预计残值确定其折旧率，预计使用年限及年分类折旧率如下：

资产类别		预计使用寿命		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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

8、 在建工程

在建工程是指兴建或安装中的资本性资产，以实际发生的支出作为在建工程成本入账。在建工程成本包括建筑费用及其他直接费用、机器设备原价及安装费用，以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目借入的专门借款和占用一般借款所发生的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

9、 无形资产

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。其后续计量采用直线法进行摊销，并进行减值测试；使用寿命不确定的其他无形资产，不进行摊销，期末采用减值测试的方法进行后续计量。

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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

10、商誉

商誉：在非同一控制下的企业合并中，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辩认净资产公允价值的差额，确认为商誉。其后续计量采用减值测试的方法，确认其账面价值。

11、 借款费用的会计处理方法：

(1) 借款费用包括借款利息、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。对于需要经过长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者或销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产，其借款费用同时满足下列条件的，可以予以资本化：

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。

(2) 暂停资本化

若符合资本化条件的资产在购建或生产活动过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，中断期间的借款费用将其确认为当期费用，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(3) 停止资本化

当所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期确认为费用，计入当期损益。

12、 资产减值

资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，可收回金额是根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、 职工薪酬

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬及其他相关支出。职工薪酬在职工为本公司提供服务的会计期间被确认为负债，并根据职工提供服

务的受益对象计入相关成本或当期损益。对于本公司已正式制定解除劳动关系计划并即将实施，且该计划本公司不能单方解除，该计划所产生的职工补偿款项确认为预计负债，并计入当期损益。

14、 收入确认原则

商品销售：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不再对该商品保留继续管理权和实际有效控制，与交易相关的经济利益很可能流入，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。

房地产销售：在与买方签订房地产买卖合同且合同已生效，房地产已移交买方，且预计相关的价款很可能流入时，确认收入实现。

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

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

建筑安装工程：在建造合同的结果能够可靠估计即合同的总收入与完工程度能够可靠的确定、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的成本和为完成工程尚需发生的成本能够可靠的计量时，采用工百分比法确认合同收入和合同费用。

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

15、 所得税的会计处理方法：

本公司采用资产负债表债务法核算所得税费用。在计算所得税费用时，除计算当期应交所得税费用外，还根据资产或负债的账面价值与计税基础之间的差额来计算递延所得税资产或递延所得税负债对所得税费用的影响。

16、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表原则：本公司将全部子公司纳入财务报表合并范围。

合并财务报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的财务报表为合并依据，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。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：

（一）公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额应当冲减少数股东权益；

（二）公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的所有者权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股

东的损失之前，应当全部归属于母公司的所有者权益。

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。

*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%
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	--	90%
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%
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%
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%
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%	--
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%	--
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%	--
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%	--
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%
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%
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%	--
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%	--
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%	--

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%	--
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%	--
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%

*系停业待清算的子公司

2、 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，详见附注五.7。

五、会计报表主要项目注释

1、 货币资金

项 目	2007.06.30	2006.12.31
现金	1,527,275.57	633,549.70
银行存款	482,752,952.12	388,367,441.57
其他货币资金	10,322,451.54	83,466,380.95
合 计	**494,602,679.23**	**472,467,372.22**

* 主要系工程保证金及证券账户资金

2、期末交易性金融资产是公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产（股票）

3、 应收账款

账 龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以	5,780,065.55	12.		8,752,782.87	18.	152,701.13
1 至 2	5,682,630.29	12.	919,415.51	6,125,217.71	12.	1,533,428.75
2 至 3	3,688,917.77	8.	1,585,226.50	4,413,529.89	9.	1,637,024.26

3 年以	30,280,229.84	66.	18,520,014.81	27,866,699.95	59.	17,701,502.68
合　计	**45,431,843.45**	**1**	**21,024,656.82**	**47,158,230.42**	**1**	**21,024,656.82.**

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，本期末应收账款中前五名欠款单位金额合计 20,559,255 元，占全部应收账余额的 45.25%。

4、预付款项

账　龄	2007.06.30		2006.12.31	
	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	35,178,538.41	72.20	20,123,017.30	59.78
1 至 2 年	5,721,746.01	11.75	5,721,746.01	17.00
2 至 3 年	5,434,885.61	11.16	5,434,885.61	16.15
3 年以上	2,381,496.98	4.89	2,381,496.98	7.07
合　计	**48,716,667.01**	**100**	**33,661,145.90**	**100**

预付款项期末比年初增加 44.73%，主要系预付工程款的增加。

5、 其他应收款

账　龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金　额	比例%	坏账准备	金　额	比例%	坏账准备
1 年以内	15,909,967.32	5.30	1,300,000.00	35,726,765.00	11.05	1,300,000.00
1 至 2 年	6,029,977.88	2.01	1,270,000.00	6,078,399.83	1.88	1,270,000.00
2 至 3 年	80,479,679.15	26.83	46,587,763.87	117,785,162.76	36.43	68,255,067.65
3 年以上	197,579,275.33	65.86	128,116,731.49	163,728,812.58	50.64	106,449,427.71
合　计	**299,998,899.68**	**100**	**177,274,495.36**	**323,319,140.17**	**100**	**177,274,495.36**

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。

6、存货

项　目	2007.06.30		2006.12.31	
	金　额	跌价准备	金　额	跌价准备
开发成本	930,161,379.66	146,475,169.73	668,255,582.57	146,475,169.73
开发产品	114,173,506.53	18,872,622.96	145,406,118.88	18,872,622.96
库存商品	1,333,047.65	17,832.08	94,655.27	17,832.08
原材料	3,435,007.09	240,000.00	4,084,288.28	240,000.00
工程施工	42,172,966.69		17,764,867.21	--
合　计	**1,091,275,907.62**	**165,605,624.77**	**835,605,512.21**	**165,605,624.77**

（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
				期末余额	期初余额	
东湖帝景名苑			3,0000	124,205,679.82	119,038,879.44	--
黄埔新邨二期		2007 年 1 月	14,000	151,689,573.65	134,969,135.40	--
美国土地				120,488,666.21	120,488,666.21	98,890,670.42
泥岗星湖花园 3#		2007 年 12 月	2,500	6,956,917.72	4,105,865.57	--
汕头金叶岛项目	2002 年 12 月	2007 年 月		330,260,989.16	212,667,115.38	--
海燕停车场改建	1992 年 12 月			80,000.00	80,000.00	--
龙凤山庄			50,000	196,479,553.10	76,905,920.57	47,584,499.31
合 计				**930,161,379.66**	**668,255,582.57**	**146,475,169.73**

开发成本本期共资本化借款利息 9,504,743.33 元，其中，黄埔新邨二期本期资本化借款利息 1,963,966.25 元，汕头金叶岛项目本期资本化借款利息 4,450,713.36 元，龙凤山庄本期资本化借款利息 3,090,063.72 元。

（2） 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	
怡泰中心	29,690,934.00			29,690,934.00	17,472,622.96
翠田工业村	18,106,847.32			18,106,847.32	
泥岗星湖花园三期	11,116,243.72			11,116,243.72	--
华民大厦*	2,912,786.08			2,912,786.08	
华丰大厦	2,378,306.49			2,378,306.49	--
汇景花园海怡阁*	2,325,600.00			2,325,600.00	
景庭苑	2,071,055.38			2,071,055.38	1,400,000.00
泥岗星湖花园二期	1,883,754.95			1,883,754.95	--
碧桐海苑	838,056.51		278,854.05	559,202.46	--
绵绣大厦	252,242.09			252,242.09	--
汕头金叶岛首期别墅	3,141,098.72			3,141,098.72	--
汕头金叶岛多层公寓	36,716,736.21		120,142.14	36,596,594.07	--
汕头金叶岛四期别墅	9,096,722.46		9,096,722.46	0.00	--
汕头金叶岛五期别墅	21,369,630.08		21,369,630.08	0.00	--
黄埔新邨一期	1,979,320.92			1,979,320.92	--

北京新峰大厦	671,820.67		367,263.62	304,557.05	--
中环花园	854,963.28			854,963.28	
合　　计	**145,406,118.88**		**31,232,612.35**	**114,173,506.53**	**18,872,622.96**

*系其他形式取得的产品

（3） 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	17,472,622.96			17,472,622.96
美国土地	98,890,670.42			98,890,670.42
景庭苑	1,400,000.00			1,400,000.00
龙凤山庄	47,584,499.31			47,584,499.31
合　计	**165,605,624.77**			**165,605,624.77**

7、长期应收款

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
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	**39,665,067.52**	**21,225,715.87**	**18,439,351.65**

8、长期股权投资

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	本期权益调整	累计权益调整			
一、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		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		(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		(1,341,600.00)	24,132,000.00	合作	20,673,831.77

二、对联营公司投资							
深圳八方通铁路储运有限公司*1	1995.1-2025.1	10,500,000.00	-10,500,000.00	-10,500,000.00			-
深圳市新峰地产顾问有限公司*2	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*2	1990.10-2010.10	5,475,954.97		(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		(214,433.39)	4,632,612.72	25.00%	-
东益地产有限公司		265,350.00		(13,975.00)	251,375.00	20.00%	-
三、对其他股权投资							
汕头新峰大厦	1992.7-	69,914,657.83		(1,183,097.40)	68,731,560.43		58,547,652.25
合　　计		199,659,014.43	-10,500,000.00	(19,855,024.00)	179,803,990.43		102,081,072.85

*1 本期转让公司占深圳八方通铁路储运有限公司的股权，并结转了转让股权净收益。详见附注五 29。

*2 系权益法核算的长期股权投资，其余为成本法核算的长期股权投资。

9、投资性房地产

项　目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	**786,912,038.06**	**2,711,223.52**	**-**	**789,623,261.58**
1、房屋建筑物 *	786,912,038.06	2,711,223.52	-	789,623,261.58
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销	**-**	**15,312,351.57**	**-**	**15,312,351.57**
1、房屋建筑物	-	15,312,351.57	-	15,312,351.57
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额	**35,022,450.51**		**-**	**35,022,450.51**
1、房屋建筑物	35,022,450.51		-	35,022,450.51
2、土地使用权				
四、账面价值合计	**751,889,587.55**	**-12,601,128.05**	**-**	**739,288,459.50**
1、房屋建筑物	751,889,587.55	-12,601,128.05		739,288,459.50

注：投资性房地产采用成本模式后续计量。

*本期增加额系追加国商北座的成本。

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	129,348,983.14		-	129,348,983.14
运输工具		-	-	282,980.65

	282,980.65			
机器设备	18,265,907.70	2,165,596.00	235,800.00	20,195,703.70
电子及其他设备	17,355,020.79	550,497.00	29,000.00	17,876,517.79
合　计	165,252,892.28	2,716,093.00	264,800.00	167,704,185.28
累计折旧				
房屋建筑物	55,399,543.38	2,255,664.21	-	57,655,207.59
运输工具	195,780.73	205,179.54	-	400,960.27
机器设备	13,816,358.51	590,351.29	212,220.00	14,194,489.80
电子及其他设备	13,782,773.54	373,538.15	21,580.94	14,134,730.75
合　计	83,194,456.16	3,424,733.19	233,800.94	86,385,388.41
净　值	82,058,436.12			81,318,796.87
减：固定资产减值准备*1	131,727.96			131,727.96
净　额	**81,926,708.16**			**81,187,068.91**

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**
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	**131,727.96**	**--**	**--**	**131,727.96**

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
软件	购置	174,652.94	3,946.60	--	--	3,946.60	174,652.94	

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	2,140,162.69	135,086.34	812,226.00	57,141.76	1,249,992.11	890，170.58
临时建筑	3,558,006.54	19,448.89	--	19,448.89	3,558,006.54	
其　他	305,375.31	100,903.52	--	25,634.32	230,106.11	75,269.20
合　计	**6,003,544.54**	**255,438.75**	**812,226.00**	**102,224.97**	**5,038,104.76**	**965,439.78**

13、递延所得税资产

项　　目	2007.06.30	2006.12.31
递延所得税资产：		
解除职工劳动合同补偿金	4,543,211.55	4,543,211.55
存货跌价准备	9,968,568.34	9,968,568.34
坏账准备	6,201,880.80	6,201,880.80
可抵扣亏损	10,980,628.58	10,980,628.58
合计	31,694,289.27	31,694,289.27

14、资产减值准备

项　　目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	219,524,868.05				219,524,868.05
其中:长期应收款	21,225,715.87				21,225,715.87
二、存货跌价准备	165,605,624.77				165,605,624.77
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	102,081,072.85				102,081,072.85
六、投资性地产减值准备	35,022,450.51				35,022,450.51
七、固定资产减值准备	131,727.96				131,727.96
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、无形资产减值准备					
十一、商誉减值准备					
十二、其他					
合　计	522,365,744.14				522,365,744.14

15、借款明细表:

项　　目	短期借款		长期借款	
	期末账面余额	年初账面余额	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	-	40,000,000.00	-	-

抵押借款	235,400,000.00	209,424,900.00	160,000,000.00	50,000,000.00
质押借款		-	15,000,000.00	15,000,000.00
保证借款	26,000,000.00	26,000,000.00	-	-
合计	**261,400,000.00**	**275,424,900.00**	**175,000,000.00**	**65,000,000.00**

本期期末余额中无逾期借款。

16、 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。

17、 预收款项

账 龄	2007.06.30		2006.12.31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	416,204,488.55	79.53	193,601,881.37	64.58
1 至 2 年	913,975.26	0.17	1,204,935.74	0.40
2 至 3 年	1,070,582.86	0.21	3,731,195.15	1.24
3 年以上	105,112,099.80	20.09	101,258,968.28	33.78
合 计	**523,301,146.47**	**100**	**299,796,980.54**	**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。

18、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、工资奖金津贴和补贴	14,291,269.64	34,620,431.62	32,579,669.62	16,332,031.64
二、职工福利费	13,275,666.01	3,936,679.20	2,015,512.51	15,196,832.70
三、社会保险	-	3,313,136.28	3,107,094.19	206,042.09
其中:1.医疗保险	-	850,517.01	798,842.09	51,674.92
2.基本养老保险	-	2,251,273.40	2,096,906.23	154,367.17
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	-	84,718.36	84,718.36	-
5.工伤保险费	-	74,503.71	74,503.71	-
6.生育保险费	-	52,123.80	52,123.80	-

四、住房公积金	-	-	-	-
五、工会经费和职工教育经费	557,178.20	652,420.74	687,470.32	522,128.62
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动合同关系给予的补偿	28,873,161.00	199,174.54	22,064,914.57	7,007,420.97
八、其他	-	1,489,207.05	1,489,207.05	-
其中:现金结算的股份支付				
合　计	**56,997,274.85**	**44,211,049.43**	**61,943,868.26**	**39,264,456.02**

19、 应交税费

税　种	**2007.06.30**	**2006.12.31**
增值税	-2,918,490.90	-2,398,698.34
营业税金及附加	932,356.70	3,244,633.95
房产税	1,681,547.71	3,185,709.23
企业所得税	-1,172,727.33	-360,917.31
个人所得税	236,922.84	243,446.29
土地增值税	74,202.74	287,154.83
其他税项	-19,886.93	53,721.93
合　计	**-1,186,075.17**	**4,255,050.58**

20、 其他应付款

其他应付款本期期末余额为 353,406,083.99 元，比上年减少 22.84%，主要系由于本期结转收到沈阳同新公司股权转让款。

21、 长期应付款

项　目	**2007.06.30**		**2006.12.31**	
	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	8,167,173.75
Heykar Investment Ltd	HKD4,021,250.00	4,043,366.88	HKD4,021,250.00	4,043,366.88
物业管理维修基金	RMB9,708,601.75	9,708,601.75	RMB 8,585,785.96	8,585,785.96
合　计		**21,919,142.38**		**20,796,326.59**

22、 股　本

2007.06.30			**2006.12.31**		
项　目	**金 额**	**比例**	**项　目**	**金 额**	**比例**
一、有限售条件的流通股	**622,281,200.00**	**61.51%**	**一、有限售条件的流通股**	**672,864,200.00**	**66.51%**

国家及国有法人持股	622,273,800.00	61.51%	国家及国有法人持股	672,856,800.00	66.51%
高管股份	7,400.00		高管股份	7,400.00	
二、无限售条件的流通股	**389,378,800.00**	**38.49%**	**二、无限售条件的流通股**	**338,795,800.00**	**33.49%**
境内上市的人民币普通股	269,378,800.00	26.63%	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%**

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	118,910,686.94			118,910,686.94
法定公益金	--			--
合　计	**118,910,686.94**	**--**	**--**	**118,910,686.94**

25、 未分配利润

项　目	2007.06.30
归属母公司所有者的净利润	9,782,925.15
加：期初未分配利润	-998,485,836.53
减：提取法定盈余公积	--
提取任意盈余公积金	--
分配股利	--

期末余额	**-988,702,911.38**

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	
	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月
房地产开发	53,347,822.60	199,044,353.00	32,794,613.38	133,262,296.51	20,553,209.22	67,781,387.49
租 赁	25,175,519.53	23,331,261.69	19,555,344.96	14,779,300.07	5,620,174.57	8,551,961.62
物业管理	33,571,607.40	32,512,108.72	27,444,796.62	25,949,566.27	6,126,810.78	6,562,542.45
建筑安装	66,155,692.98	55,141,968.76	62,825,223.54	53,473,208.26	3,330,469.44	1,668,760.50
旅游酒店饮食服务	11,841,259.89	11,357,443.82	9,439,920.86	7,114,433.49	2,401,339.03	4,243,010.33
商品流通	-	59,067,076.10	-	58,301,548.53	-	765,527.57
其 他	10,271,944.13	13,940,463.69	6,005,108.78	8,093,741.98	4,266,835.35	5,846,721.71
合 计	**200,363,846.53**	**394,394,675.78**	**158,065,008.14**	**300,974,764.11**	**42,298,838.39**	**93,419,911.67**

分地域信息：

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月	2007年1-6月	2006年1-6月
境 内	200,004,563.77	394,044,445.78	158,065,008.14	300,974,764.11	41,939,555.63	93,069,681.67
境 外	359,282.76	350,230.00	--		359,282.76	350,230.00
合 计	**200,363,846.53**	**394,394,675.78**	**158,065,008.14**	**300,974,764.11**	**42,298,838.39**	**93,419,911.67**

本期收入前五位客户销售额合计 26,693,901.60 元，占全部收入的 13.32%。

27、管理费用本期 38,694,283.84 元比上年同期 43,439,840.66 元减少 10.92%，主要系本期工资福利、差旅费、中介机构等费用减少所致。

28、财务费用比上年同期大幅度减少，主要系本期利息资本化数额较上年同期大。

29、 投资收益

项 目	2007.06.30
转让深圳八方通铁路储运有限公司股权净收益*1	16,366,000.00
转让沈阳同新房地产开发有限公司股权净收益*2	11,210,623.52
云南鲲鹏航空服务有限公司分红款	250,000.00

合　　计	27,826,623.52

*1、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 9,100 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 3,185 万元，扣除对该公司的投资成本及相关费用，获得 1,636.6 万元的净收益。

*2、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。截止 2006 年 12 月 31 日，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。本期已办我司相关手续，相应结转有关科目余额计入本期投资净收益为 1,121 万元。

30、 营业外收入

项　　目	2007.06.30	2006.06.30
赔偿收入	-	2,655.34
违约金收入	43,007.77	23,184.87
出售旧物资	88,002.68	156,655.21
处置固定资产净收益	74,420.00	27,900.00
其他	21,232.28	11,553.72
合　　计	**226,662.73**	**221,949.14**

31、 营业外支出

项　　目	2007.06.30	2006.06.30
罚款、滞纳金支出	30,486.42	5,141.18
固定资产清理损失	7,419.06	170,452.70
捐赠支出	74,000.00	-
诉讼赔偿款	29,715.00	-
其他支出	2,281,510.19	4,506,132.93
合　　计	**2,423,130.67**	**4,681,726.81**

32、 收到的其他与经营活动有关的现金

项　　目	2007.06.30	2006.06.30
保证金	2,166,408.50	1,203,820.00
外部企业往来	3,477,721.35	

利息收入	1,756,242.32	904,771.51
代收水电费	29,675,034.37	27,095,223.20
维修基金	1,974,762.39	1,773,895.27
保证金	2,166,408.50	
押　金	3,643,056.26	3,326,345.68
其　他	15,609,987.07	63,766,483.97
合　　计	**60,469,620.76**	**98,070,539.63**

33、 支付的其他与经营活动有关的现金

项　　目	2007.06.30	2006.06.30
保证金	1,941,312.74	1,214,518.00
办公费	930,220.52	1,129,435.50
业务招待费	2,949,942.69	2,026,214.79
差旅费	859,675.44	2,238,924.28
修理费	459,824.54	540,437.00
审计费	205,790.92	997,150.00
律师费	3,394,254.55	2,430,216.09
广告展览代理费	1,275,436.70	1,564,821.00
运输费	220,526.53	726,618.81
租金	2,252,755.68	3,153,100.63
其他	67,694,464.84	111,533,007.06
合　　计	**82,184,205.15**	**127,554,443.16**

六、 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

账　龄	2007.06.30			2006.12.31		
	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
1 至 2 年	4,522,344.19	30.99	1,367,319.9	4,334,344.19	26.74	1,214,618.77
2 至 3 年	1,565,965.67	10.73		3,942,207.24	24.32	

3 年以上	8,502,826.87	58.28				
合　计	**14,591,136.73**	**100**	**1,367,319.90**	**16,210,390.91**	**100**	**1,367,319.90**

2、 其他应收款

账　龄	2007.06.30			2006.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	129,128,143.87	7.48		197,753,267.50	11.78	3,259,580.42
1 至 2 年	121,719,210.59	7.05	3,259,580.42	96,301,803.93	5.73	28,061,667.33
2 至 3 年	197,070,892.95	11.42	73,250,191.75	244,497,043.15	14.56	103,188,273.67
3 年以上	1,278,163,630.87	74.05	889,171,080.35	1,140,737,480.67	67.93	831,171,331.10
合　计	**1,726,081,878.28**	**100**	**965,680,852.52**	**1,679,289,595.25**	**100**	**965,680,852.52**

3、 存　货

项　目	2007.06.30		2006.12.31	
	金　额	跌价准备	金　额	跌价准备
开发成本	131,242,597.54		123,224,745.01	--
开发产品	71,296,972.49	18,872,622.96	71,575,826.54	18,872,622.96
合　计	**202,539,570.03**	**18,872,622.96**	**194,800,571.55**	**18,872,622.96**

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*	**263,215,017.03**	2,784,394.34	10,500,000.00	**255,499,411.37**
其中：对子公司投资	143,435,324.46	2,784,394.34		146,219,718.80
对合营公司投资	38,832,715.09	--	--	38,832,715.09
对联营公司投资	12,215,417.05		10,500,000.00	1,715,417.05
对其他股权投资	68,731,560.43	--		68,731,560.43
长期债权投资	--	--	--	
合　计	**263,215,017.03**	**2,784,394.34**	**10,500,000.00**	**255,499,411.37**
减：长期投资减值准备**	92,269,987.72	--	--	92,269,987.72
长期投资净额	**170,945,029.31**			**163,229,423.65**

* 长期投权投资

A 其他股权投

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-	20,000,000.00		246,270.81	20,246,270.81	100%	--	--

深圳市物业管理有限公司	1986.12-2016.12	6,887,500.00		(7,320,145.41)	(432,645.41)	95%	5%	--
深圳市深房保税贸易有限公司	1994.5-2014.5	4,750,000.00		(4,750,000.00)	--	95%	5%	--
深圳市深房投资有限公司	1997.9-2027.9	9,000,000.00		(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		(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		(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		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		(629,394.18)	5,370,605.82	75%	--	--
新峰企业有限公司	1987.2-	556,500.00	--	(556,500.00)	--	100%	--	--
新峰置业有限公司 *1	1992.5-	902,000.00	2,784,394.34	1,882,394.34	2,784,394.34	90%	--	--
美国长城地产有限公司	1988.4-	1,435,802.00	--	(1,435,802.00)	--	70%	--	--
启禄有限公司	1993.4-	214,000.00	--	(1,720.00)	212,280.00	20%	80%	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	1994.5-	55,483,888.90	--	(55,483,888.90)	--	75%	25%	--
深圳市深房百货有限公司	1998.5-2008.5	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	1993.5-2013.5	19,000,000.00		600,757.61	19,600,757.61	95%	5%	--
深圳深房停车场有限公司	1995.4-2015.4	29,750,000.00		121,320.65	29,871,320.65	70%	30%	--
深圳市数码港投资有限公司	2000.5-2010.5	14,000,000.00		(6,107,131.66)	7,892,868.34	70%	--	--
深圳市房地产综合服务公司	1983-1994.8	5,958,305.26	--	(4,917,554.18)	1,040,751.08	100%	--	1,040,751.08
深圳市深房实业发展公司		4,500,000.00	--	(1,945,470.91)	2,554,529.09	100%	--	2,554,529.09
深圳市特发房产建筑装修公司		6,542,164.49	--	1,637,839.14	8,180,003.63	100%	--	8,180,003.63
深圳市联华企业有限公司	1983.10-2013.10	10,000,000.00	--	(10,000,000.00)	--	100%	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	1993.5-	30,000,000.00	--	(30,000,000.00)	--	100%	--	--
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%	--	--
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-	201,100.00	--	(201,100.00)	--	100	--	--

						%		
加拿大长城(温哥华)有限公司	1988-2000.12	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-	9,969,206.09			9,969,206.09	合作	--	9,969,206.09
峰开杏花宾馆	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%	--	--
三、对联营公司投资								
深圳八方通铁路公司 *2	1995.1-2025.1	10,500,000.00	(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		(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		(1,183,097.40)	68,731,560.43	--	--	58,547,652.25
合　　计		404,922,201.17	(7,715,605.66)	(149,422,789.80)	255,499,411.37			92,269,987.72

*1 本期公司从小股东中购买回新峰置业有限公司 8%的股份，公司从原占新峰置业有限公司 82%股份增加到 90%。

*2 本期转让了公司占深圳八方通铁路公司 35%的股份

** 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、投资性房地产

项　目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	**729,809,252.20**	**2,711,223.52**		**732,520,475.72**
1、房屋建筑物	729,809,252.20	2,711,223.52		732,520,475.72
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销		**14,403,954.66**		**14,403,954.66**
1、房屋建筑物		14,403,954.66		14,403,954.66
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额	**35,022,450.51**	-	-	**35,022,450.51**
1、房屋建筑物	35,022,450.51			35,022,450.51
2、土地使用权				
四、账面价值合计	**694,786,801.69**	**-11,692,731.14**	-	**683,094,070.55**
1、房屋建筑物	694,786,801.69	-11,692,731.14	-	683,094,070.55
2、土地使用权				

6、主营业务收入与成

行 业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2007.06.30	2006.06.30	2007.06.30	2006.06.30	2007.06.30	2006.06.30
房地产开发	439,287.00	174,367,236.64	278,854.05	118,572,407.41	160,432.95	55,794,829.23
租　赁	21,203,402.02	20,054,282.72	16,330,248.81	12,908,779.05	4,873,153.21	7,145,503.67
停车场	425,434.00	472,450.00	202,090.50	200,790.48	223,343.50	271,659.52
合　计	22,068,123.02	194,893,969.36	16,811,193.36	131,681,976.94	5,256,929.66	63,211,992.42

7、　投资收益

项　目	2007.06.30
转让深圳八方通铁路储运有限公司股权净收益*	16,366,000.00
合　计	16,366,000.00

*、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 9,100 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 3,185 万元，扣除对该公司的投资成本及相关费用，获得 1,636.60 万元的净收益

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	440,000 万元	20,000 万元	--	460,000 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、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
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

向关联方借款

项　　目	2007.06.30	2006.12.31
深圳市投资控股有限公司	79,848,819.24	79,848,819.24

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	
		2007.06.30	2006.12.31	2007.06.30	2006.12.31
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	3.49%	2.14%
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	0.10%	0.63%
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	475,223.46	0.15%	0.10%
	深圳八方通铁路公司		814,000.00		0.17%
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	2.81%	1.72%
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	3,522,344.19	4,334,344.19	7.75%	11.40%
其他应付款	深圳市投资控股有限公司	8,360,800.00	8,360,800.00	2.37%	1.67%

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，本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院审理于 2002 年 9 月 28 日下达“（2001）粤高法经一初字第 7 号”《民事判决书》，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。截止 2007 年 6 月 30 日累计执行收回 63,701,645.33 元。

国兴大厦项目的成本 166,109,047.00 元，截止 2007 年 6 月 30 日已收款 110,066,645.33 元，其中执行收回 63,701,645.33 元，余额部分已全额计提坏账准备。

2、 西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，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 3,662 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 2,154 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。本报告期内无实质进展。

截止 2007 年 6 月 30 日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为 17,127,934.80 元，长期股权投资余额 24,132,000.00 元，假设《债权凭证》确认的债权余额本金 2,154 万元能全额收回，本公司在该项目上亏损 19,718,934.8 元。本公司截止 2001 年已计提了减值准备 20,673,831.77 元。

（二） 债务担保

截至 2007 年 6 月 30 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	2,600.00
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	2,945.64

九、 抵 押

截至 2007 年 6 月 30 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
存　货	人民币	33,788.80
固定资产	人民币	3,540.07

上述资产已被用于抵押向银行贷款人民币 43,640 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

十二、 补充资料

（一）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	**9,783**	**1,124,670**
转回投资物业的折旧及摊销费用	15,554	149,483
短期投资市价的调整	--	--
上年费用确认的时间性差异	--	(12,844)
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	2,901	1,504
债务重组收益确认差异	--	--
其他	--	--
按国际财务报告准则	**28,238**	**1,060,665**

（二）新旧会计准则差异调节表

1、比较合并利润表的调节过程

2006 年 1-6 月合并利润表调整项目

项　目	调整前	调整后
公允价值变动收益		966,570.72
投资收益		698,674.32
少数股东损益		189,684.81
净利润	**7,349,856.13**	**9,204,785.98**

2、2006 年 1-6 月份模拟执行新会计准则的净利润和 2006 年半年报披露的净利润的差异调节表如下：

项　　目	金　　额
2006 年 1-6 月合并净利润（原会计准则）	7,349,856.13
追溯调整项目影响合计数	1,665,245.04
公允价值变动收益	966,570.72
投资收益	698,674.32
2006 年 1-6 月合并净利润（新会计准则）	**7,349,856.13**
假定全面执行新会计准则的备考信息	
少数股东损益	189,684.81

2006 年 1-6 月模拟合并净利润	**9,204,785.98**

注；公允价值变动收益 966,570.72 是根据（新会计准则）规定对交易性金融资产 2006 年 1-6 月公允价值变动产生的收益，投资收益调增 698,674.81 元是 2006 年 1-6 月股权投资差额摊销金额，少数股东损益 189,684.81 是根据（新会计准则）规定净利润包含了少数股东损益。

3、按原会计制度列报的所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益

（1）2006 年 1 月 1 日所有者权益差异调整情况

编号	项　　目　　名　　称	金　　额
	2006 年 1 月 1 日股东权益（原会计准则）	**1,056,972,101.87**
1	长期股权投资差额	(2,202,660.59)
	其中 :同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	(2,202,660.59)
2	所得税	24,449,019.02
3	少数股东权益	(13,459,756.63)
4	其他	(4,498,987.96)
	2006 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	**1,061,259,716.04**

（2）2006 年 6 月 30 日所有者权益差异调整情况

编号	项　　目　　名　　称	金　　额
	2006 年 6 月 30 日股东权益（原会计准则）	**1,064,329,630.78**
1	长期股权投资差额	(2,202,660.59)
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	(2,202,660.59)
2	所得税	24,449,019.02
3	公允价值变动收益	966,570.72
4	少数股东权益	(13,270,071.49)
5	其他	(4,498,987.96)
	2006 年 6 月 30 日股东权益（新会计准则）	**1,069,773,500.48**

（三）净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2007 年 1-6 月				
	净资产收益率%		每股收益(元/股)	
报告期利润	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标				
营业利润	1.44%	1.45%	0.016	0.016
净利润	0.87%	0.87%	0.01	0.01
扣除非经常性损益后的净利润	-1.37%	-1.37%	-0.152	-0.152

非经营性损益扣除项目包括处置股权损益 27,576,623.52、营业外收入 221,949.14 元、营业外支出 2,423,130.67 元，合计 25,176,155.58 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。

第八节　　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

2007-08-23