



(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

年

度

报

告

（ A 股 ）

二零零八年四月二十一日

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。

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。所有董事均已出席董事会。

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

第二节 公司基本情况简介	03
第三节 会计数据和业务数据摘要	04
第四节 股本变动及股东情况	06
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	08
第六节 公司治理结构	13
第七节 股东大会情况简介	17
第八节 董事会报告	17
第九节 监事会报告	27
第十节 重要事项	27
第十一节 财务报告	30
第十二节 备查文件目录	30

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 46—48 楼

邮政编码： 518001

电子信箱： spg@163.net

公司网址： <http://www.sfjt.com.cn>

(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 7 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：	51,658,929.76
净利润：	39,007,992.54
扣除非经常性损益后的净利润：	8,503,113.51
投资收益：	28,472,277.81
经营活动产生的现金流量净额：	-52,901,570.14
现金及现金等价物净增加额：	-19,569,552.41

非经营性损益扣除项目为 30,504,879.03 元，包括处置深圳八方通铁路储运有限公司股权收益 16,366,000.00 元、处置沈阳同新房产开发有限公司股权收益 11,019,009.15 元、应付福利费余额转销 8,195,054.65 元、处置固定资产收益-19,680.02 元、营业外收支净额-1,616,821.83 元、扣除所得税影响-3,438,682.92 元。

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：

	境内会计准则	境外会计准则
净利润	39,007,992.54	39,007,992.54
净资产	1,188,146,644.01	1,188,146,644.01
差异说明	无	

(二) 本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

	2007 年	2006 年		本年比上年增减 (%)	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	845,127,526.44	990,894,003.74	995,935,563.22	-15.14%	852,141,198.21	853,104,405.57
利润总额	51,658,929.76	20,449,631.64	21,218,544.81	143.46%	11,006,158.35	11,369,158.35
归属于上市公司股东的净利润	39,007,992.54	19,259,485.35	20,150,368.49	93.58%	12,100,200.79	12,463,200.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,503,113.51	54,338,604.44	59,637,104.41	-85.74%	-40,482,937.48	-40,119,937.48
经营活动产生的现金流量净额	-52,901,570.14	175,115,254.95	180,631,092.66	-129.29%	266,270,984.93	264,157,193.89
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	2,302,724,936.60	2,391,441,694.13	2,392,948,463.16	-3.77%	2,280,306,748.29	2,290,152,751.99
所有者权益(或股东权益)	1,188,146,644.01	1,093,956,870.51	1,130,710,841.90	5.08%	1,056,972,101.87	1,057,335,101.87

2、主要财务指标

	2007 年	2006 年		本年比上年增减	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.0386	0.019	0.0199	93.97%	0.012	0.123
稀释每股收益	0.0386	0.019	0.0199	93.97%	0.012	0.123
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0084	0.0537	0.059	-85.76%	-0.04	-0.04
全面摊薄净资产收益率	3.28%	1.76%	1.78%	1.5%	1.14%	1.18%
加权平均净资产收益率	3.39%	1.81%	1.89%	1.5%	1.20%	1.24%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	0.72%	4.97%	5.27%	-4.55%	-3.83%	-3.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.74%	5.09%	5.59%	-4.85%	-4.02%	-3.98%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.05	0.17	0.18	-127.78%	0.26	0.26
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年增减	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.17	1.081	1.12	4.46%	1.045	1.045

(三) 报告期内股东权益变动情况

合并所有者权益变动表

2007 年度

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			2007 年度					
			归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
			股本	资本公积	外币报表折算差额	盈余公积	未分配利润	
一、	上年年末余额：		1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.64	118,910,686.94	(1,022,454,478.17)	1,093,956,870.51
	加：	会计政策变更	--	--	--	--	36,753,971.39	23,469,018.69
		其他转入	--	--	--	--	12,057,268.86	12,057,268.86
二、	本年期初余额		1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.64	118,910,686.94	(973,643,237.92)	1,129,483,158.06
三、	本期增减变动金额		--	--	6,370,540.71	--	39,007,992.54	51,888,744.23
	(一)	净利润	--	--	--	--	39,007,992.54	38,933,632.24
	(二)	直接计入所有者权益的利得和损失	--	--	6,370,540.71	--	--	12,955,111.99
	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	--	--	--	--	--	--

	与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
3、		--	--	--	--	--	--	--
4、	其他	--	--	6,370,540.71	--	--	6,584,571.28	12,955,111.99
上述（一）和（二）小计		--	--	6,370,540.71	--	39,007,992.54	6,510,210.98	51,888,744.23
(三)	所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--
1、	所有者投入资本	--	--	--	--	--	--	--
2、	股份支付计入所有者权益的金额	--	--	--	--	--	--	--
3、	其他	--	--	--	--	--	--	--
(四)	利润分配	--	--	--	--	--	--	--
1、	提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--
2、	对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、	其他	--	--	--	--	--	--	--
(五)	所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--
1、	资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、	盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、	盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--
4、	其他	--	--	--	--	--	--	--
四、	本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	13,966,344.35	118,910,686.94	(934,635,245.38)	(6,774,741.72)	1,181,371,902.29

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	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	672,864,200	66.51%				-50,584,850	-50,584,850	622,279,350	61.51%
1、国家持股									
2、国有法人持股	672,856,800	66.51%				-50,583,000	-50,583,000	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	0								
境内自然人持股	7,400					-1,850	-1,850	5,550	
4、外资持股	0								
其中：境外法人持股	0								
境外自然人持股	0								
二、无限售条件股份	338,795,800	33.49%				50,584,850	50,584,850	389,380,650	38.49%
1、人民币普通股	218,795,800	21.63%				50,584,850	50,584,850	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）限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	672,856,800	50,583,000	0	622,273,800	按股权分置改革解除限售承诺履行	2007年02月26日
合计	672,856,800	50,583,000	0	622,273,800	-	-

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。

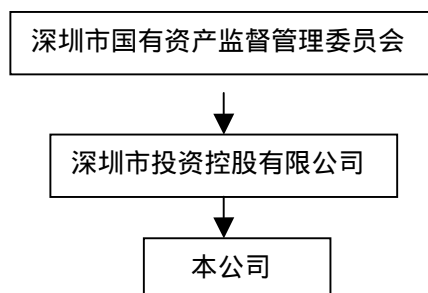
三、股东情况

1、股东数量和持股情况：

股东总数	103,797				
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	64.82%	655,800,149	622,273,800	0
蒋航飞	境内自然人	0.26%	2,601,815	0	0
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.19%	1,936,311	0	0
何军全	境内自然人	0.13%	1,333,168	0	0
苏燕琴	境内自然人	0.11%	1,100,196	0	0
LAI,KONG SUNG 黎抗生	境外自然人	0.07%	753,500	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
詹小敏	境内自然人	0.06%	665,800	0	0
胡燕芬	境外自然人	0.06%	600,800	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		33,526,349		人民币普通股	
蒋航飞		2,601,815		人民币普通股	
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金		1,936,311		人民币普通股	
何军全		1,333,168		人民币普通股	
苏燕琴		1,100,196		人民币普通股	
LAI,KONG SUNG 黎抗生		753,500		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	
詹小敏		665,800		人民币普通股	
胡燕芬		600,800		人民币普通股	
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	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	报告期被授予的股权激励情况				是否在单位或关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
邵志和	董事长	男	57	2002年12月28日		7,400	7,400		44.00	0	0	0.00	0.00	否
郭宏壮	总经理	男	49	2006年08月21日		0	0		44.00	0	0	0.00	0.00	否
庄创辉	监事会主席	男	53	2003年01月28日		0	0		44.00	0	0	0.00	0.00	否
彭乃店	董事	男	58	1996年09月28日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
许振汉	董事	男	54	2003年01月28日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
刘英	董事	女	45	2006年09月08日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
文利	董事	女	38	2006年09月08日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
宗德纯	独立董事	男	66	2004年06月28日		0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
侯莉颖	独立董事	女	53	2004年06月28日		0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
李秋生	独立董事	男	44	2005年02月02日	2008年02月26日	0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
陈俊义	监事	男	50	2006年04月11日		0	0		14.22	0	0	0.00	0.00	否
张旭熙	监事	男	31	2006年04月11日		0	0		11.45	0	0	0.00	0.00	否
熊兴农	监事	男	50	2004年06月28日		0	0		11.45	0	0	0.00	0.00	否
邓康诚	监事	男	40	2004年06月28日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
罗坤权	常务副总经理	男	52	2003年01月28日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
罗自超	副总经理	男	47	2003年08月		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否

				月 12 日											
宋公利	副总经理	男	51	2006 年 08 月 21 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否	
杨家勇	副总经理	男	35	2006 年 08 月 21 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否	
陈继	董事会秘书	男	35	2003 年 01 月 28 日		0	0		14.73	0	0	0.00	0.00	否	
合计	-	-	-	-	-	7,400	7,400	-	359.65	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、企业二部部长。

10、文 利，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发展部副部长。

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，现任深房集团租赁经营中心主任，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、企业投资管理部副经理，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 深房集团办公室主办；2004.03 至今任监事会办公室副主任。2004 年 6 月起任本公司监事。

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

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

集团公司经营者实行“年薪制”，年薪水平和发放规定，按市国资委和市投资控股公司有关规定执行，基本年薪每月 2 万元，效绩年薪和奖励年薪待市投资控股公司考核后发放。集团公司监事会主席的薪资标准和发放规定参照集团总经理的年薪水平确定，基本薪资每月 2 万元，集团公司副职领导的薪资标准参照经营者的年薪水平结合绩效考核结果确定，基本薪资每月 1.5 万元。

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 2007 年度津贴为 3.6 万元（含税）/人，此外无领取其他报酬。

董事会薪酬与考核委员会根据中国证监会《关于做好上市公司 2007 年度报告及相关工作的通知》要求，对 2007 年报中披露的董事、监事和高管的年度薪酬情况进行了认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员的报酬决策程序符合规定；公司董事、监事和高管的报酬发放标准符合薪酬体系规定；2007 年报所披露的薪酬情况真实、准确。

四、离任、聘任和解聘情况：

1、报告期内，无离任的董事、监事和高管。独立董事李秋生因个人事务长期不能参加董事会，2008 年 2 月 26 日临时股东会免去其独立董事职务。

2、报告期内，无新增董事、监事和高管。2008 年 2 月 26 日临时股东会新增独立董事周含军。

五、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

2007 年末，本集团员工总数 1886 人。其中生产人员 1330 人，销售人员 48 人，技术人员 481 人，财务人员 51 人，行政人员 66 人；另本科及以上学历人员 143 人，大专 214 人，中专 186 人，高中及以下 11343，离退休职工 297 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理结构现状

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他法律法规的相关规定，对照中国证监会加强公司治理专项活动的要求及深圳证监局对公司巡检后提出的整改要求，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况基本符合相关规范性文件的要求。

（一）公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

（二）董事与董事会：公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行。董事诚信、勤勉履行职责。为完善董事会决策机制，公司制定了战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会的工作细则，为董事会的科学运作提供了保证。

（三）监事和监事会：公司监事会成员结构合理，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，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

（四）经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，其他高管人员均能勤勉尽责履行职务。经理层能够有效执行董事会的决策，并得到实施有效的监督和制约。

（五）信息披露与透明度：公司严格按照有关法律、法规及《公司章程》的规定，重视投资者管理，开通了公司网站的交流平台，认真履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时披露各项重大信息。

二、独立董事履行职责情况：

报告期内，公司的独立董事基本能按照相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行职责，在公司作出重大决策时进行专业分析和审慎地发表独立意见，在公司规范化运作上发挥了重要作用。独立董事李秋生因个人事务超过三次未出席董事会，按照独立董事相关规定达到了撤换标准。

独立董事出席董事会情况：

独立董事 姓名	应出席现场 会议次数	亲自出席现场 会议次数	委托表决次 数	缺席现场 会议次数
宗德纯	5	5	0	0
侯莉颖	5	5	0	0
李秋生	5	1	0	4

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。

（一）业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。

（二）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、领取报酬。

（三）资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。

（四）机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。

（五）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、建立和健全内部控制制度情况

公司重视内部控制制度的建设和完善，公司制定有《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司制度汇编》，内容包括会议、人力资源、生产经营管理、财务管理、审计管理和企业文化建设等六大方面共 32 项制度，2007 年公司制定了管控体系，建立了 68 项业务流程，并进行了全面的实施，使公司规范运作和内部控制得到加强，确保公司各项业务活动的健康运行。

（一）公司的内部控制自我评价

1、公司董事会对公司内部控制情况的总体评价：

公司内部控制制度基本得到建立和完善，并得到较好的执行，能够保证公司经营管理的规范有序，能够保证资产的安全和完整，能够对公司编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。公司内部控制制度总体上体现了完整性、合理性和有效性。对照《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司建立了完善的内部控制体系基本覆盖了公司运营的各个层面和环节，内部控制的工作计划能够得到有效实施，内部控制检查监督的设置和人员到位，相关责任能够得到有效追究，总体上符合中国证监会、深交所的相关要求。

2、公司内部控制的主要体现：

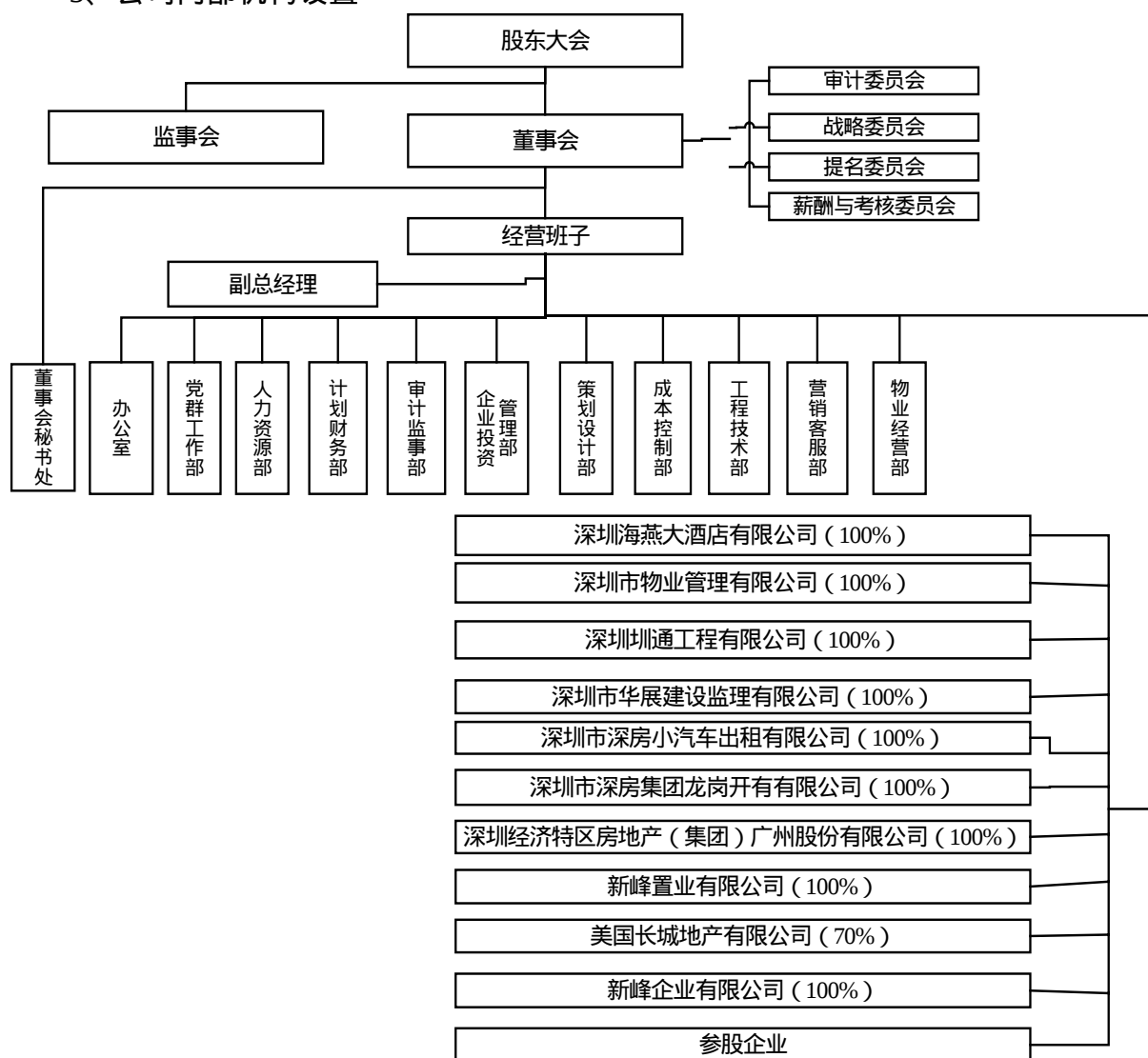
在公司治理方面:按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及《公司章程》为指导，公司修订完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作细则》等议事制度，以确保不同层次的管理控制有序进行。董事会根据实际工作需要，制定了《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等制度，确保了各委员会的有效运作。

在财务管理方面：公司制定完善了《财务管理规定（试行）》，在此基础上对预算、核算、现金支付、银行支付、费用、债权、工程成本、售楼、按揭、租赁、固定资产、融资、内部借款、合并报表、档案等 15 个方面制定了专门的工作流程，确保财务规范和控制风险。

在内部审计方面：公司制定完善了《内部审计工作暂行规定（试行）》、《内部审计档案工作暂行规定（试行）》、《内部审计工作具体操作规范（试行）》《内部审计规则（试行）》

在主业开发方面：公司制定和完善了产权管理、投资管理、销售管理、租赁管理、招投标管理、安全管理等制度，并与之配套建立了 28 项具体的业务流程。

3、公司内部机构设置



4、公司内部控制的检查和披露：

根据公司《内部控制评审实施细则》的要求，公司设立审计监事部为内部审计机构，负责公司的内部控制评审工作。审计监事部执行动态审计与定期审计相结合，通过财务审计、专项审计、制度专项检查及工作计划完成情况的检查，评估其执行的效果和效率，并及时出具审计报告和管理意见书提出改进意见，向董事会提交报告。

（二）独立董事对公司内部控制自我评价的独立意见

我们审阅了董事会出具的公司 2007 年度内部控制自我评价，现出具评价意见如下：2007 年度，公司以开展公司治理专项活动为契机，对各项内部控制制度进行了修订和完善，以加强内部控制为目标，建立了管控体系和业务流程，使公司内部控制制度体系基本能够覆盖了公司运营的各层面和各环节，能够预防和发现、纠正公司运营过程可能出现偏差，保护公司全体股东利益，保证会

计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

五、公司治理规范活动及深圳证监局巡检的整改情况

根据中国证监会对加强公司治理专项活动的统一部署及深圳证监局《关于开展加强上市公司专项活动有关事项的通知》，公司于2007年4月26日制定了《深房集团开展治理专项活动的工作方案》，正式开展治理专项活动的相关工作。经过认真、细致、客观、真实的自查，结合公司规范治理的现状，在监管部门的指导下，公司完成了《自查报告和整改计划》并建立了自查活动工作底稿。2007年6月8日《自查报告和整改计划》报董事会审议通过，监事会和独立董事也出具了相关的审核意见。2007年6月9日公司发布治理专项活动联系方式的公告，积极主动与广大投资者沟通联系。2007年7月13日，《治理专项活动自查报告和整改计划》上网对外公告。2007年9月1日公司网站建成，建立投资者关系交流平台。2007年9月26日公司发布治理专项活动公众评议方式的公告，公布评议电话、传真、电子邮箱和网络平台，开始接受广大投资者的评议。2007年10月30日公司披露了《关于公司治理专项活动的整改报告》，对存在的问题进行了全面整改完毕。

深圳证监局2007年9月13日 - 9月29日对本公司进行了现场检查，2007年12月20日向本公司发出了《关于要求深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局[2007]127号）（下称《通知》），该《通知》指出了公司在独立性、“三会”运作、公司制度、信息披露、财务管理及会计核算等方面存在的问题。公司管理层对《通知》提出的问题非常重视，组织相关部门进行了全面的整改，2008年1月25日公司董事会审议通过了《关于对中国证监会深圳证监局巡检所发现问题的整改报告》，落实了整改责任人和时间要求，《通知》指出的问题均已得到了有效的整改（详见2008年1月26日《中国证券报》、《大公报》和巨潮网）。

公司存在治理非规范情况如下：

1、公司独立性方面存在的问题

公司执行产权代表报告制度，在重大投资、资产处置、人事制度、年度预算方案、利润分配方案等方面均需向控股股东进行事前请示和报告。“产权代表报告制度”是深圳市国有资产管理部门为强化国有资产管理职能而在深圳市国有企业（包括国有控股的上市公司）系统内部推行的管理制度，该制度在国有控股上市公司施行与现行上市公司治理法规规则存在冲突，影响上市公司的独立性。对于以上问题，我们已汇报国有资产管理部门和控股股

东，希望其出台相关的协调和配套政策，以解决国有资产产权管理与上市公司的独立性存在的制度性矛盾。

2、向实际控制人提供未公开信息

本公司按深圳市国资委国有资产管理信息系统的填报要求，定期于每月 10 号前向大股东---深圳市投资控股有限公司报送月度主要财务指标快报，属于向大股东报送非公开信息的情况。按照深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供非公开信息行为加强监管的通知》要求，本公司每月向深圳证监局上报非公开信息知情人员的名单及相关情况。

第七节 股东大会情况简介

第十五届股东大会（2006 年度股东大会）于 2007 年 6 月 29 日上午 9：30 召开，会议审议通过了有关《2006 年度董事会工作报告》、《2006 年度监事会工作报告》、《2006 年度利润分配方案》、《2006 年度报告》、《续聘会计师事务所审计事务的议案》等议案，形成相关决议，会议决议刊登在 2007 年 6 月 30 日的《中国证券报》、《大公报》和中国证监会指定的网站上，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。

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

2007 年是国内房地产市场风云变幻的一年，在强有力宏观调控的背景下房地产市场越过高峰得到回落，行业的竞争和淘汰更加激烈，市场的变化更加莫测。对本公司而言，2007 年是集团加快发展速度、转换机制、全面接轨市场的改革之年，因此，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，在实现企业制度创新和经营绩效新的突破上进行了有力探索，为公司持续健康发展奠定了较好的基础。体现在：项目开发能快则快基本得到落实；管控制度、业务流程得到系统编制，夯实基础管理初见成效；三项制度改革持续深化，人事、分配机制有所创新；深入开展预算管理，企业费用和风险得到有效控制；探索打破资源瓶颈，积累资源储备信息；积极重塑企业文化，培育全体员工市场化意识。

（二）总体经营情况

1、2007 年本公司实现利润总额 5,166 万元，比上年同期 2,122 万元增加 3,044 万元，增幅 143.46%；归属于上市公司股东的净利润 3,901 万元，比上年同期 2,015 万元增加 1,886 万元，增幅 93.58%。

2007 年本公司实现营业收入 84,513 万元，比上年同期 99,594 万元减少 15,081 万元，减幅 15.14%；主要是由于房地产销售收入同比减少及报告期停止商业行业的经营活动。

2、各行业主营业务收入增减情况：

公司的主导产业房地产销售收入 51,054 万元,比上年同期 60,132 万元，减幅 15.10%。本年度集团本部房地产销售收入 18,330 万元，汕头金叶岛项目房地产销售收入 15,261 万元和广州黄埔新邨房地产销售收入 17,463 万元。

租赁及物业管理收入 13,236 万元，比上年同期 11,741 万元，增幅 12.73%，主要是租赁面积增加所致。

建筑施工、酒店及其他服务行业收入比上年同期略有减少。

二、主营业务范围及状况

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。

1、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	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入：						
房地产销售	510,543,751.94	601,324,785.09	342,581,402.58	419,239,800.48	167,962,349.36	182,084,984.61
工程施工	168,119,414.61	177,026,747.42	156,567,107.62	155,075,103.45	11,552,306.99	21,951,643.97
商 业	--	60,798,063.27	--	59,762,591.59	--	1,035,471.68
租赁及物业管理	132,358,887.08	117,410,877.47	98,591,253.12	98,955,733.17	33,767,633.96	18,455,144.30
酒店及其他服务	34,105,472.81	39,375,089.97	23,901,274.60	17,957,867.63	10,204,198.21	21,417,222.34
合 计	<u>845,127,526.44</u>	<u>995,935,563.22</u>	<u>621,641,037.92</u>	<u>750,991,096.32</u>	<u>223,486,488.52</u>	<u>244,944,466.90</u>

2、主营业务收入、主营业务利润分地区构成情况：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
境 内：						
广东省	807,591,819.59	990,148,841.18	586,532,417.61	747,463,983.14	221,059,401.98	242,684,858.04
其他省	36,727,636.69	5,041,559.48	35,108,620.31	3,527,113.18	1,619,016.38	1,514,446.30
境 外：	808,070.16	745,162.56	--	--	808,070.16	745,162.56
合 计	<u>845,127,526.44</u>	<u>995,935,563.22</u>	<u>621,641,037.92</u>	<u>750,991,096.32</u>	<u>223,486,488.52</u>	<u>244,944,466.90</u>

三、公司主要全资附属公司及控股公司（合并报表）经营业绩：

（金额单位：元）

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	权益	总资产（万 元）	净资产（万 元）	营业收入(万 元)	净利润(万 元)
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	100%	7,265	3,619	2,933	70
深圳市物业管理有限公司	深圳	725	物业管理	725	100%	7,835	782	8,522	518
深圳圳通工程有限公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	100%	4,230	828	17,015	47
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	800	建设监理	800	100%	808	732	312	16
深圳市深房小汽车出租有限公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	100%	1,556	1,211	464	52
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	3,000	房地产开发	3,000	100%	16,925	-1,173	-	-127
深圳经济特区房地产（集团）广州 房地产有限公司	广州	2,000	房地产开发	2,000	100%	2,373	2,012	-	-13
新峰置业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	9,870	100%	56,305	-3,141	15,261	105
美国长城地产有限公司	美国	USD50	房地产开发	11,122	70%	2,069	-9,261	81	-12
新峰企业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	66,358	100%	26,087	-45,903	17,598	2,339

四、主要供应商和客户情况

单位：（人民币）万元

项 目	2007 年度		2006 年度	
	销售额	占公司全部销 售收入的比例	销售额	占公司全部销 售收入的比例
前五位客户销售合计	5,064	5.99%	4,082	4.10%

五、经营中问题、困难及解决方案

1、经营中的问题和困难：

（1）资源瓶颈仍未突破，持续发展存在隐忧。2007 年公司在土地储备方面仍没有收获，面对已经进一步高涨的土地价格和日益收紧的宏观调控，打破资源瓶颈的难度无疑提高，投资决策的系统风险却随之上升。

（2）行业生态持续演化，生存条件更加严峻。随着房地产与资本市场的交替膨胀，开发经营与资本市场、金融资本衔接日益紧密，市场集中度和进入门槛大幅提升。

(3) 专业化程度不高，历史包袱、缺陷不少。老企业多元化发展的历史包袱严重影响企业竞争能力的提升，非主业企业利润贡献极低；另一方面项目开发周转速度慢、集约经营、管理效率有待提高。。

(4) 核心竞争力不足，企业发展欠缺内在动力机制。突出表现在人才紧缺、激励机制尚不到位、企业文化建设滞后，与集团可持续发展相适应的长效激励机制和内在动力机制建设尚未展开。

(5) 部分管理者和员工观念陈旧，市场化意识不高。

2、针对上述问题和困难，公司应对及解决方案是：

(1) 抓住国家对土地市场宏观调控和打击囤积土地的契机，通过各种途径获取土地资源。

(2) 加强企业的基础管理，引进先进的管理理念和工具，提升公司专业化管理水平和服务水平，提高企业核心竞争力。

(3) 加大人才的培养和引进，积极探索企业长效激励机制，构建新型企业文化，充分发挥人力资源在企业的作用。

(4) 加强企业产品的营销推广，重塑企业的市场形象和社会形象。

六、投资情况

1、报告期内公司没有募集资金，也没有之前募集资金使用延续到报告期之情况。

2、非募集资金投资情况

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
星湖花园 3#楼	1,018.22	2007 年 12 月工程土建完成、设备安装调试完成	本报告期无收益
黄埔新村二期	0.00	2006 年 12 月 30 日竣工	本报告期结转收益 2272.64 万元
龙凤山庄	13,169.92	方案报建	本报告期无收益
汕头金叶岛国际花园	11,691.66	分期开发	六、七期结转收益 3341.2 万元
东湖帝景名苑	989.39	方案扩初报建	本报告期无收益
合计	26,869.19	-	-

七、报告期财务状况和经营成果分析

(一) 财务状况分析

1、主要财务状况指标比较情况

金额单位：人民币元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
交易性金融资产	645,470.00	-	645,470.00	-	抽新股中签股票
预付款项	20,400,102.24	31,832,111.61	-11,432,009.37	-35.91	主要是支付工程款
其他应收款	50,512,052.62	165,123,685.59	-114,611,632.97	-69.41	主要原因是本年处理国兴大厦项目时一并处理应收保兴房地产开发（深圳）有限公司欠款及相应的坏账准备所致。
长期股权投资	85,978,361.05	170,768,682.20	-84,790,321.15	-49.65	主要是结转已转让的沈阳同新房地产开发公司和深圳八方通公司股权投资
无形资产	6,312,140.00	3,946.60	6,308,193.40	-	是公司深房小汽车出租有限公司补缴出租车牌照款差价

长期待摊费用	825,350.08	255,438.75	569,911.33	223.11	子公司海燕大酒店有限公司办公室装修费
			-		
应付账款	181,259,988.97	118,823,146.61	62,436,842.36	52.55	主要是子公司汕头华林公司应付工程款增加
应交税费	(3,041,657.01)	4,486,766.78	-7,528,423.79	-167.79	主要是子公司汕头金叶岛项目在收到预售楼款时预缴了土地增值税及企业所得税。
应付利息	2,901,306.85	-	2,901,306.85		应付向深圳市投资控股有限公司借款的利息
其他应付款	277,615,580.37	457,312,382.41	-179,696,802.04	-39.29	主要原因是本年处理了沈阳同新房地产开发公司股权转让收到的转让款。
一年内到期的非流动负债	25,280,129.52	110,000,000.00	-84,719,870.48	-77.02	一年内到期的长期借款减少
短期借款	47,000,000.00	165,424,900.00	-118,424,900.00	-71.59	银行借款结构性优化，调整短期贷款增加银行长期借款
长期借款	342,214,327.80	65,000,000.00	277,214,327.80	426.48	
外币报表折算差额	13,966,344.35	7,595,803.64	6,370,540.71	83.87	主要是汇率变动

2、主要财务状况指标结构比较情况

单位：人民币万元

项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		占总资产的比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
总资产	230,272	100.00	239,295	100.00	-
货币资金	45,192	19.63	47,250	19.75	-0.14
其他应收款	5,051	2.19	16,512	6.90	-4.71
存货	84,270	36.60	67,045	28.02	8.55
其中:完工开发产品	27,054	11.75	12,658	5.29	6.45
在建开发产品	55,059	23.91	52,178	21.80	2.09
流动资产合计	138,157	60.00	135,637	56.68	3.27
长期股权投资	8,598	3.73	17,077	7.14	-3.41
投资性房地产	72,929	31.67	75,713	31.64	0.00
固定资产	7,632	3.31	7,673	3.21	0.10
非流动资产合计	92,116	40.00	103,658	43.32	-3.27
应付账款	18,126	7.87	11,882	4.97	2.89
预收账款	20,699	8.99	29,025	12.13	-3.15
其他应付款	27,762	12.06	45,731	19.11	-6.54
一年内到期的非流动负债	2,528	1.10	11,000	4.60	-3.50
短期借款	4,700	2.04	16,542	6.91	-4.87
长期借款	34,221	14.86	6,500	2.72	12.13
负债合计	112,135	48.70	127,552	53.30	-3.61

(二) 经营成果分析

报告期公司管理层在董事会的领导下，围绕 2007 年的经营目标，以发展为主题，以经济建设为中心，积极应对市场变化，财务状况稳健，销售及管理费用同比减少，公司盈利能力逐渐提升。

1、2007 年本公司实现利润总额 5,166 万元，比上年同期 2,122 万元增加 3,044 万元，增幅 143.46%；归属于上市公司股东的净利润 3,901 万元，比上年同期 2,015 万元增加 1,886 万元，增幅 93.58%。

2、2007 年本公司实现营业收入 84,513 万元，比上年同期 99,594 万元减少 15,081 万元，减幅 15.14%；主要是由于房地产销售收入同比减少及报告期停止商业行业的经营活动。

3、营业利润 5,329 万元，比上年同期 2,456 万元增加 116.97%，主要原因是：

（1）营业毛利 22,349 万元，比上年同期 24,495 万元减少 8.76%；

（2）营业税金及其他税 6,553 万元，比上年同期 5,180 万元增加 26.5%，主要是土地增值税和房产税的增加。

项 目	2007 年度 (元)	2006 年度 (元)
营业税	40,560,987.12	43,736,405.09
城市维护建设税	362,286.05	394,388.19
教育费附加	870,312.81	1,148,123.50
房产税	6,409,368.10	4,085,525.39
土地增值税	16,869,744.90	2,381,229.76
其他	456,093.61	55,226.42
合 计	65,528,792.59	51,800,898.35

（3）销售费用 1,017 万元，比上年同期 1,997 万元减少 49.1%。

（4）管理费用 6,992 万元，比上年同期 12,487 万元减少 44%，本年将应付职工福利费 1,187 万元冲减了管理费用，上年管理费用中含三项改革经济补偿金 3,741 万元。

（5）财务费用 5,339 万元，比上年同期 3,113 万元增加 71.51%，主要是美元贬值使汇兑损失大幅度增加。

类 别	2007年度(元)	2006年度(元)
利息支出	42,036,666.93	30,030,911.39
减：已利息资本化的费用	25,566,161.56	6,959,366.62
减：利息收入	4,920,817.96	4,245,461.40
汇兑损失	41,658,689.44	13,901,621.39
减：汇兑收益	74,905.46	2,386,732.58
其他	258,135.05	790,751.74
合 计	53,391,606.44	31,131,723.92

（6）投资收益 2,847 万元比上年同期 612 万元大幅增加，主要是本年度处置沈阳同新房产开发有限公司和深圳八方通铁路储运有限公司股权分别取得 1,102 万元、1,637 万元投资收益。

4、营业外收入及营业外支出

(1) 营业外收入

类 别	2007 年度 (元)	2006 年度 (元)
1、非流动资产处置利得合计	94,170.00	302,680.00
其中：固定资产处置利得	94,170.00	302,680.00
2、罚款收入	66,360.09	--
3、违约金	2,233,288.00	345,820.11
4、其他	47,738.39	252,118.71
合 计	2,441,556.48	900,618.82

(2) 营业外支出

类 别	2007 年度 (元)	2006 年度 (元)
1、非流动资产处置损失	113,850.02	167,335.28
其中：固定资产处置损失	113,850.02	167,335.28
2、罚款支出	2,727,368.63	157,089.23
3、捐赠支出	218,000.00	34,000.00
4、赔偿支出	918,156.31	3,291,150.94
5、其他	100,683.37	596,468.26
合 计	4,078,058.33	4,246,043.71

5、所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度
本年所得税费用	3,460,653.51	954,500.78
递延所得税费用	9,264,644.01	
合 计	12,725,297.52	954,500.78

6、采用公允价值计量的项目对利润的影响 (单位：人民币元)

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产		645,470.00	645,470.00	342,635.00
合计		645,470.00	645,470.00	342,635.00

7、经营活动产生的现金流量净额为 - 5,290 万元，比上年同期 18,063 万元减少 23,353 万元，主要是由于本年开发项目收入减少；投资活动产生的现金流量净额为 1,045 万元，比上年同期 271 万元增加 774 万元，主要是由于本年

度处置深圳八方通铁路储运有限公司股权取得收入；筹资活动产生的现金流量净额为 2,449 万元，比上年同期-3,088 万元增加 5537 万元，主要是由于本年新增部分贷款。

八、对公司未来发展的展望

2008 年是公司各项工作发展提高之年，也是完成三项制度改革、实现与市场接轨的转折之年，因此公司把“发展提高”作为阶段性战略任务。经营工作本着“精进管理、打造品牌、能快则快、增加储备”的方针，在促进做强做精地产主业、稳步增加资源储备、全面提高精细化管理水平、着力打造精品重塑形象、全力突破融资瓶颈等方面得到明显的发展和提高；企业文化重点要培育市场型、创新型、学习型的管理人员队伍，加强人才储备，为公司持续健康发展打好基础。

（一）加快现有项目开发和销售的进度。2008 年是公司地产项目投入的密集期，必须实现品牌、效益、进度的科学协调发展。重点建设项目为：汕头金叶岛 9、10 期；龙凤山庄全面开工，力争创造精品楼盘。公司必须完善项目部的管理架构、规范流程、编制项目手册和工程计划，将项目管理任务分解、责任到人，全力以赴抓好规划设计、工程管理各项环节，贯彻整体营销理念，落实目标成本控制，确保开发计划的顺利实施。

（二）资源储备方面力争取得突破。公司树立危机意识和紧迫意识，增加资源储备对已经没有退路，必须找准方向，果断决策。寻找土地项目要管理层和各级管理人员齐抓共管，确定目标，找准定位，改善和提高可行性研究论证的组织和质量，增强决策的支持力度。增加土地储备重点在具备一定经验并拥有本地管理团队的珠三角和粤东地区。

（三）提高公司精进管理的水平，开展业务流程再造，提高业务开展的效率水平和现代化水平。

（四）增加公司融资能力，积极探索公司资金市场和资本市场的融资途径。

（五）重视人才的培养和使用，打造一支能够适应市场竞争的技术队伍、管理队伍和营销队伍。

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

2007 年董事会召开情况如下：

1、第一次会议于1月10日在公司会议室召开，出席会议董事9人。会议审议通过了《关于通过司法拍卖转让友谊停车场的议案》。

2、第二次会议于4月18日在公司会议室召开，出席会议董事8人，1名董事缺席。会议审议通过了《2006年年度报告及摘要》、《2006年度利润分配方案》、《2006年度董事会工作报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于深房集团本部员工薪资管理暂行规定的议案》。

有关董事会决议刊登在4月20日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

3、第三次会议于4月25日以通讯方式召开，参与会议董事8人，1名董事缺席。会议审议通过了《2007年第一季度报告》、公司《会计政策、会计估计及实施指导意见草案》。

有关董事会决议刊登在4月26日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

4、第四次会议于6月8日召开，出席会议董事8人，1名董事缺席。会议审议通过了《深房集团治理专项活动自查报告和整改计划》、《关于召开股东大会的议案》。

有关董事会决议刊登在6月9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6人，2名董事委托其他董事表决。会议审议通过了《2007年半年度报告及摘要》、《独立董事工作制度》、《投资者关系管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《董事、监事、高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》。

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10月29日召开，出席会议董事6人。会议审议通过了《2007年第三季度报告》、《公司治理专项活动整改报告》。

有关董事会决议刊登在10月31日的《中国证券报》、《大公报》和巨潮网上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

第十五届股东大会于2007年6月30日召开，会议审议通过了有关《2006年度董事会工作报告》、《2006年度监事会工作报告》、《2006年度利润分配方案》、《2006年度报告》、《续聘会计师事务所审计事务的议案》等议案，

形成相关决议，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。

（三）董事会审计委员会履职情况

按照中国证监会《关于做好上市公司 2007 年度报告及相关工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）的有关要求，现对深圳南方民和会计师事务所从事公司本年度审计工作总结如下：

（1）形成了审计委员会 2007 年年度报告审计工作规程。

（2）会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会审阅财务会计报表并形成书面意见：2008 年 4 月 8 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司初步审计意见，审计委员会对出具初步审计意见的财务会计报表进行了审阅，认为：公司 2007 年度财务会计报表在所有重大方面反映了公司截至 2007 年 12 月 31 日的资产负债状况和 2007 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础制作公司 2007 年度报告及年度报告摘要。

十、本年度利润分配预案

本公司 2007 年度财务报告经南方民和会计师事务所审计，2007 年度净利润为 39,007,992.54 元，可分配利润为-934,635,245.38 元。根据有关法规和本公司章程规定，本公司 2007 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 2007 年度利润不分配，也不进行资本公积金转增股本。

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 2007 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 2,106 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

2007 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。

一、报告期内监事会召开会议情况

（一）第一次会议于 2007 年 4 月 18 日召开，审议通过《2006 年度报告及摘要》、《2006 年利润分配方案》、《2006 年度监事会工作报告》。

（二）第二次会议于 2007 年 8 月 21 日召开，审议通过《2007 年半年度报告及摘要》。

（三）第三次会议于 2007 年 10 月 29 日召开，审议通过《2007 年第 3 季度报告》、《关于重大会计差错调整期初余额的议案》、《公司治理专项活动整改报告》。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）公司依法运行情况：2007 年监事会成员列席了各次董事会会议。监事会认为：报告期间公司决策程序合法，内部管理机制和控制制度进一步健全完善，公司董事及管理层人员在执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东利益的行为。

（二）公司财务情况：监事会认为，深圳南方民和会计事务所出具的审计意见是客观的，财务报告分析切合实际，真实反映了公司财务状况和经营成果。

（三）报告期内，公司无募集资金。

（四）报告期内，公司无关联交易行为。

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、仲裁事项见财务审计报告附注十五。

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审计报告附注十。

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						2800
报告期末对控股子公司担保余额合计						2800
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额						2800
担保总额占公司净资产的比例						2.36%
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 2,106 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：

深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺“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。”，该承诺正履行中；

深圳市投资控股有限公司 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。”，该承诺正在履行中；

深圳市投资控股有限公司在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施，投资控股公司的承诺无法履行。

七、股权激励情况

本公司股权分置改革时曾明确载明:大股东将其拥有的不超过公司总股本10%的股份,分三年出售给公司管理层,出售价格为实施时公司最近一期经审计的每股净资产值。但由于当时国务院国资委对于国有控股企业实施股权激励的相关政策尚未出台,所以公司始终未按照股改方案中关于实施股权激励计划的内容进行实施。2006年9月30日,国务院国资委出台了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》,《办法》明确规定:上市公司股权的授予价格应不低于激励计划公布前一个交易日的股票收盘价或前30个交易日股票的平均收盘价,所以大股东的承诺始终无法实现,股权激励计划没有得到实施。2008年3月17日,深圳市国资委出台了《深圳市属国有企业建立长效激励机制暂行办法》,我公司将在深圳市国资委的政策框架范围内探索股权激励的方法和途径。

八、公司聘任深圳南方民和会计师事务所负责公司的2007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。

九、报告期内,本公司、公司董事会及董事没有受批评和谴责的情况。

十、公司接受调研和采访情况

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
2007年01月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司06年经营情况,未提供资料
2007年02月6日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司项目情况,未提供资料
2007年04月15日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司06年财务状况,未提供资料
2007年07月06日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司网站建设情况和公司经营情况,未提供资料
2007年07月13日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价情况和股权激励计划情况,未提供资料
2007年08月22日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司股价情况,未提供资料
2007年08月24日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司资产情况和深圳房价情况,未提供资料
2007年09月17日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司主业发展情况,未提供资料
2007年10月16日	办公室	电话沟通	个人投资者	了解询问公司治理和发展情况,未提供资料
2007年10月30日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司经营情况,未提供资料
2007年12月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	咨询公司经营情况,未提供资料

十一、关于预提土地增值税的影响

本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《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。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。一是对转让别墅、度假村、酒店式公寓取得的收入按 1% 预征；二是除别墅、度假村、酒店式公寓外，对转让其他房地产取得的收入按 0.5% 预征。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。

根据上述政策，截止 2007 年 12 月 31 日，本公司开发项目“金叶岛六、七、八期别墅”按销售收入的 0.5% 预缴了土地增值税后，本年预提了土地增值税 33,327,984.00 元。因具体的清算细则尚未出台，对本公司的具体影响金额无法确定。

十二、利润表调整项目表

(2006.1.1—12.31)		单位：（人民币）元
项目	调整前	调整后
营业收入	996,494,246.13	995,935,563.22
营业成本	930,842,177.39	750,991,096.32
销售费用	19,540,568.09	19,971,809.98
管理费用	-89,035,049.96	124,867,324.74
公允价值变动收益	0.00	0.00
投资收益	3,604,713.17	6,122,496.75
所得税	954,500.78	954,500.78
净利润	19,259,485.35	20,150,368.49

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

2008年4月21日



深圳南方民和會計師事務所

SHENZHEN NANFANG-MINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7楼

邮编：518031

电话：83781212 83781324 83781332 83781703 83780536

传真：83781481

审 计 报 告

深南财审报字（2008）第 CA298 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 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表,2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动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的规定编制,在所有重大方面公允反映了深房集团 2007 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2007 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

有限责任公司

中国 深圳

中国注册会计师 赖承勇

中国注册会计师 周武重

2008 年 4 月 21 日

合并资产负债表

2007年12月31日

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

资 产 类	附 注	2007-12-31	2006-12-31 (已重述)
流动资产			
货币资金	八、1	451,915,145.77	472,503,198.17
交易性金融资产	八、2	645,470.00	-
应收账款	八、3	15,396,075.35	16,454,141.40
预付款项	八、4	20,400,102.24	31,832,111.61
其他应收款	八、5	50,512,052.62	165,123,685.59
存 货	八、6	842,698,521.07	670,454,683.64
流动资产合计		1,381,567,367.05	1,356,367,820.41
非流动资产			
长期股权投资	八、7	85,978,361.05	170,768,682.20
投资性房地产	八、8	729,287,621.87	757,132,913.33
固定资产	八、9	76,324,451.29	76,725,372.60
无形资产	八、10	6,312,140.00	3,946.60
长期待摊费用	八、11	825,350.08	255,438.75
递延所得税资产	八、12	22,429,645.26	31,694,289.27
非流动资产合计		921,157,569.55	1,036,580,642.75
资产总计		2,302,724,936.60	2,392,948,463.16

(所附附注系本财务报表的组成部分)

合并资产负债表

2007年12月31日

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

负债及股东权益	附注	2007-12-31	2006-12-31 (已重述)
流动负债			
短期借款	八、15	47,000,000.00	165,424,900.00
应付账款	八、16	181,259,988.97	118,823,146.61
预收款项	八、17	206,993,814.01	290,251,210.51
应付职工薪酬	八、18	31,957,382.75	55,638,381.69
应交税费	八、19	(3,041,657.01)	4,486,766.78
应付利息	八、20	2,901,306.85	-
其他应付款	八、21	277,615,580.37	457,312,382.41
一年内到期的非流动负债	八、22	25,280,129.52	110,000,000.00
流动负债合计		769,966,545.46	1,201,936,788.00
非流动负债			
长期借款	八、22	342,214,327.80	65,000,000.00
长期应付款	八、23	9,172,161.05	8,585,785.96
非流动负债合计		351,386,488.85	73,585,785.96
负债合计		1,121,353,034.31	1,275,522,573.96
股东权益			
股本	八、24	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	八、25	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		-	-
盈余公积	八、26	118,910,686.94	118,910,686.94
未分配利润	八、27	(934,635,245.38)	(985,700,506.78)
外币报表折算差额		13,966,344.35	7,595,803.64
归属母公司所有者权益合计		1,188,146,644.01	1,130,710,841.90
少数股东权益	八、28	(6,774,741.72)	(13,284,952.70)
股东权益合计		1,181,371,902.29	1,117,425,889.20
负债及股东权益总计		2,302,724,936.60	2,392,948,463.16

(所附附注系本财务报表的组成部分)

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：

合并利润表

2007年度

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年度	2006年度 (已重述)
一、营业收入	八、29	845,127,526.44	995,935,563.22
减：营业成本	八、29	621,641,037.92	750,991,096.32
营业税金及附加	八、30	65,528,792.59	51,800,898.35
销售费用		10,165,581.70	19,971,809.98
管理费用	八、31	69,919,988.99	124,867,324.74
财务费用	八、32	53,391,606.44	31,131,723.92
资产减值损失	八、33	-	(1,268,763.04)
加：公允价值变动收益		342,635.00	-
投资收益	八、34	28,472,277.81	6,122,496.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、34	985,946.73	1,559,962.49
二、营业利润		53,295,431.61	24,563,969.70
加：营业外收入	八、35	2,441,556.48	900,618.82
减：营业外支出	八、36	4,078,058.33	4,246,043.71
其中：非流动资产处置损失	八、36	94,170.00	302,680.00
三、利润总额		51,658,929.76	21,218,544.81
减：所得税费用	八、37	12,725,297.52	954,500.78
四、净利润		38,933,632.24	20,264,044.03
归属母公司所有者净利润		39,007,992.54	20,150,368.49
少数股东损益		(74,360.30)	113,675.54
五、每股收益			
（一）基本每股收益	八、38	0.0386	0.0199
（二）稀释每股收益	八、38	0.0386	0.0199

(所附附注系本财务报表的组成部分)

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：

合并现金流量表

2007年度

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年度	2006年度 (已重述)
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		677,835,550.23	990,434,509.98
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	八、39.1	29,806,680.06	134,771,721.44
现金流入小计		707,642,230.29	1,137,609,815.99
购买商品、接受劳务支付的现金		514,082,303.62	718,927,859.33
支付给职工以及为职工支付的现金		110,609,549.61	81,764,495.91
支付的各项税费		72,483,132.26	52,830,792.97
支付的其他与经营活动有关的现金	八、39.2	63,368,814.94	103,455,575.12
现金流出小计		760,543,800.43	956,978,723.33
经营活动产生的现金流量净额		(52,901,570.14)	180,631,092.66
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		31,850,000.00	1,704,214.79
取得投资收益所收到的现金		1,087,268.66	6,062,974.29
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		323,220.78	319,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		33,260,489.44	8,086,889.08
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		13,898,642.52	5,379,136.47
投资所支付的现金		302,835.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,440,753.40	-
支付的其他与投资活动有关的现金	八、39.3	4,170,000.00	-
现金流出小计		22,812,230.92	5,379,136.47
投资活动产生的现金流量净额		10,448,258.52	2,707,752.61
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		424,000,000.00	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		424,000,000.00	244,471,720.00
偿还债务所支付的现金		352,930,442.68	252,021,198.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		46,576,290.57	23,333,501.23
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		399,506,733.25	275,354,699.79
筹资活动产生的现金流量净额		24,493,266.75	(30,882,979.79)
四、汇率变动对现金的影响		(1,609,507.54)	(2,419,331.77)
五、现金及现金等价物净增加额		(19,569,552.41)	150,036,533.71
加：期初现金及现金等价物余额		457,420,698.17	307,384,164.46
六、期末现金及现金等价物余额		437,851,145.76	457,420,698.17

(所附附注系本财务报表的组成部分)

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：

合并所有者权益变动表

2007年度

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		2007年度						
		归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
		股本	资本公积	外币报表折算差额	盈余公积	未分配利润		
一、	上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.64	118,910,686.94	(1,022,454,478.17)	-	1,093,956,870.51
	加： 会计政策变更	-	-	-	-	36,753,971.39	(13,284,952.70)	23,469,018.69
	其他转入	-	-	-	-	12,057,268.86	-	12,057,268.86
二、	本期期初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.64	118,910,686.94	(973,643,237.92)	(13,284,952.70)	1,129,483,158.06
三、	本期增减变动金额	-	-	6,370,540.71	-	39,007,992.54	6,510,210.98	51,888,744.23
	(一) 净利润	-	-	-	-	39,007,992.54	(74,360.30)	38,933,632.24
	(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	6,370,540.71	-	-	6,584,571.28	12,955,111.99
	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	-	-	6,370,540.71	-	-	6,584,571.28	12,955,111.99
	上述（一）和（二）小计	-	-	6,370,540.71	-	39,007,992.54	6,510,210.98	51,888,744.23
	(三) 所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-
	1、 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
	2、 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
	3、 其他	-	-	-	-	-	-	-
	(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
	1、 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
	2、 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
	3、 其他	-	-	-	-	-	-	-
	(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
	1、 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
	2、 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
	3、 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
	4、 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、	本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	13,966,344.35	118,910,686.94	(934,635,245.38)	(6,774,741.72)	1,181,371,902.29

（所附附注系本财务报表的组成部分）

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：

合并所有者权益变动表

2006年度

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		2006年度						
		归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
		股本	资本公积	外币报表折算差额	盈余公积	未分配利润		
一、	上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	(10,129,479.65)	118,910,686.94	(1,041,713,963.52)	-	1,056,972,101.87
	加：会计政策变更	-	-	-	-	35,863,088.25	(13,398,628.24)	22,464,460.01
	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、	本期期初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	(10,129,479.65)	118,910,686.94	(1,005,850,875.27)	(13,398,628.24)	1,079,436,561.88
三、	本期增减变动金额	-	-	17,725,283.29	-	20,150,368.49	113,675.54	37,989,327.32
	(一) 净利润	-	-	-	-	20,150,368.49	113,675.54	20,264,044.03
	(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	17,725,283.29	-	-	-	17,725,283.29
	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	-	-	17,725,283.29	-	-	-	17,725,283.29
	上述（一）和（二）小计	-	-	17,725,283.29	-	20,150,368.49	113,675.54	37,989,327.32
	(三) 所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-
	1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
	2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
	3、其他	-	-	-	-	-	-	-
	(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
	1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
	2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
	3、其他	-	-	-	-	-	-	-
	(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
	1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
	2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
	3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
	4、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、	本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.64	118,910,686.94	(985,700,506.78)	(13,284,952.70)	1,117,425,889.20

(所附注系本财务报表的组成部分)

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：

资产负债表

2007年12月31日

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

资 产 类	附 注	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u> (已重述)
流动资产			
货币资金		219,453,189.28	259,588,370.18
交易性金融资产		645,470.00	-
应收账款	九、1	8,877,807.66	9,753,136.89
预付款项		215,537.63	4,680,553.16
其他应收款	九、2	597,447,535.25	718,689,212.14
存 货	九、3	158,995,156.01	176,377,944.75
流动资产合计		<u>985,634,695.83</u>	<u>1,169,089,217.12</u>
非流动资产			
长期股权投资	九、4	310,584,126.62	330,374,882.84
投资性房地产		668,607,908.15	694,286,287.17
固定资产		44,054,270.10	45,635,311.64
递延所得税资产		10,172,116.09	10,214,780.85
非流动资产合计		<u>1,033,418,420.96</u>	<u>1,080,511,262.50</u>
资产总计		<u>2,019,053,116.79</u>	<u>2,249,600,479.62</u>

(所附附注系本财务报表的组成部分)

资产负债表（续）

2007年12月31日

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

负债及股东权益	附注	2007-12-31	2006-12-31 (已重述)
流动负债			
短期借款		47,000,000.00	139,424,900.00
应付账款		32,338,787.84	75,566,575.24
预收款项		4,268,071.92	92,675,917.54
应付职工薪酬		15,086,558.23	15,814,721.51
应交税费		2,877,169.33	3,974,936.67
应付利息		2,901,306.85	-
其他应付款		371,180,760.18	544,529,587.71
一内到期的非流动负债		10,280,129.52	110,000,000.00
流动负债合计		485,932,783.87	981,986,638.67
非流动负债			
长期借款		254,214,327.80	-
非流动负债合计		254,214,327.80	-
负债合计		740,147,111.67	981,986,638.67
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
减：库存股		-	-
盈余公积		113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润		(824,935,148.77)	(836,227,312.94)
所有者权益合计		1,278,906,005.12	1,267,613,840.95
负债及股东权益总计		2,019,053,116.79	2,249,600,479.62

（所附附注系本财务报表的组成部分）

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：

利润表

2007年度

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年度	2006年度 (已重述)
一、 营业收入	九、 5	232,443,851.16	582,490,995.82
减：营业成本	九、 5	148,460,789.08	412,295,320.78
营业税金及附加		19,787,867.28	36,281,692.29
销售费用		1,429,274.76	5,754,112.58
管理费用		33,801,427.20	69,948,736.56
财务费用		33,552,657.45	19,184,457.14
资产减值损失		-	(1,268,763.04)
加：公允价值变动收益		342,635.00	-
投资收益	九、 6	17,089,822.66	2,547,034.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		723,822.66	189,775.80
二、 营业利润		12,844,293.05	42,842,473.99
加：营业外收入		2,284,175.09	42,431.23
减：营业外支出		3,720,688.74	3,386,027.18
其中：非流动资产处置损失		94,170.00	-
三、 利润总额		11,407,779.40	39,498,878.04
减：所得税费用		115,615.23	15,901.71
四、 净利润		11,292,164.17	39,482,976.33
五、 每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(所附附注系本财务报表的组成部分)

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：

现金流量表

2007年度

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	2007年度	2006年度 (已重述)
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	58,321,425.86	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	275,637,326.22	284,318,716.31
现金流入小计	333,958,752.08	734,638,778.48
购买商品、接受劳务支付的现金	61,837,252.92	241,390,949.94
支付给职工以及为职工支付的现金	32,346,439.16	27,323,275.91
支付的各项税费	35,484,815.00	41,090,379.53
支付的其他与经营活动有关的现金	296,798,754.81	325,044,393.62
现金流出小计	426,467,261.89	634,848,999.00
经营活动产生的现金流量净额	(92,508,509.81)	99,789,779.48
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	31,850,000.00	403,211.25
取得投资收益所收到的现金	723,822.66	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	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	32,573,822.66	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	2,908,301.52	379,136.47
投资所支付的现金	302,835.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	4,170,000.00	-
现金流出小计	7,381,136.52	379,136.47
投资活动产生的现金流量净额	25,192,686.14	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	336,000,000.00	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	336,000,000.00	168,471,720.00
偿还债务所支付的现金	276,930,442.68	221,521,198.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30,279,407.01	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	307,209,849.69	241,766,699.79
筹资活动产生的现金流量净额	28,790,150.31	(73,294,979.79)
四、汇率变动对现金的影响	(1,609,507.54)	(1,400,374.52)
五、现金及现金等价物净增加额	(40,135,180.90)	27,475,758.63
加：期初现金及现金等价物余额	259,588,370.18	232,112,611.55
六、期末现金及现金等价物余额	219,453,189.28	259,588,370.18

(所附注系本财务报表的组成部分)

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：

所有者权益变动表

2007年度

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			2007年度					
			所有者权益					所有者权益合计
			股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、	上年年末余额：		1,011,660,000.00	978,244,858.10	-	113,936,295.79	(1,004,367,961.05)	1,099,473,192.84
	加：	会计政策变更	-	-	-	-	168,140,648.11	168,140,648.11
		前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、	本期期初余额		1,011,660,000.00	978,244,858.10	-	113,936,295.79	(836,227,312.94)	1,267,613,840.95
三、	本期增减变动金额		-	-	-	-	11,292,164.17	11,292,164.17
	(一)	净利润	-	-	-	-	11,292,164.17	11,292,164.17
	(二)	直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-
	上述（一）和（二）小计		-	-	-	-	11,292,164.17	11,292,164.17
	(三)	所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-
	1、	所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
	2、	股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
	3、	其他	-	-	-	-	-	-
	(四)	利润分配	-	-	-	-	-	-
	1、	提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
	2、	对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
	3、	其他	-	-	-	-	-	-
	(五)	所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
	1、	资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
	2、	盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
	3、	盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
	4、	其他	-	-	-	-	-	-
四、	本期期末余额		1,011,660,000.00	978,244,858.10	-	113,936,295.79	(824,935,148.77)	1,278,906,005.12

（所附附注系本财务报表的组成部分）

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：

所有者权益变动表

2006年度

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		2006年度					
		所有者权益					所有者权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、	上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10		113,936,295.79	(1,018,336,782.03)	1,085,504,371.86
	加： 会计政策变更	-	-	-	-	142,626,492.76	142,626,492.76
	前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、	本期期初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	-	113,936,295.79	(875,710,289.27)	1,228,130,864.62
三、	本期增减变动金额	-	-	-	-	39,482,976.33	39,482,976.33
	(一) 净利润	-	-	-	-	39,482,976.33	39,482,976.33
	(二) 直接计入所有者权益 的利得和损失	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-		-
	上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	39,482,976.33	39,482,976.33
	(三) 所有者投入和减少的 资本	-	-	-	-	-	-
	1、 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
	2、 股份支付计入所有者 权益的金额	-	-	-	-	-	-
	3、 其他	-	-	-	-	-	-
	(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-
	1、 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
	2、 对所有者的分配	-	-	-	-		-
	3、 其他	-	-	-	-	-	-
	(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
	1、 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
	2、 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
	3、 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
	4、 其他	-	-	-	-	-	-
四、	本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	-	113,936,295.79	(836,227,312.94)	1,267,613,840.95

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：

主管会计工作公司负责人：

公司会计机构负责人：

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注一、公司的基本情况

(一) 公司简介

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 1993 年 7 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 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易,1994 年 8 月 31 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注册号为 440301103225878,注册资本为 1,011,660,000.00 元。

2004 年 10 月 13 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。截至报告期末,深圳市投资控股有限公司持有本公司 655,800,149 股(占本公司总股本 64.82%),其中持有有限售条件股份 622,273,800 股,无限售条件股份 33,526,349 股。

公司行业性质:本公司属于房地产业。

公司经营范围: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。

主要产品或提供的劳务:本公司的主要产品是提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务,以及建筑安装装修服务。

(二) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2008 年 4 月 21 日批准报出。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布《企业会计准则—基本准则》以及《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则，2006 年 10 月 30 日颁布了《企业会计准则—应用指南》，形成了企业会计准则体系（本财务报告所述企业会计准则除与应用指南同时提到外，均指企业会计准则体系）。

2007 年 2 月 15 日，证监会发布《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号），应以 2007 年 1 月 1 日为执行企业会计准则体系的首次执行日，并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的财务报表列报。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2007 年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表编制方法

（一） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二） 记账本位币

中国境内的公司以人民币为记账本位币（在香港特别行政区注册的公司，本年改为以人民币为记账本位币，详见附注八、32），注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

（三） 记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（四） 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，折算差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

（五） 现金等价物的确定标准

所持有的期限短、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。

（六） 金融资产和金融负债的确认和计量

1、分 类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：交易性金融资产和金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债。

2、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值。

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（4）采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

3、交易性金融资产和金融负债

交易性金融资产和金融负债初始确认采用公允价值计量，相关交易费用计入当期损益。支付的价款中包含的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利息，单独确认为应收项目。企业在持有交易性金融资产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，采用公允价值计量交易性金融资产和金融负债，公允价值变动计入当期损益。

处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额的差额确认为投资收益，并调整公允价值变动损益。

4、持有至到期投资

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利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应在取得投资时确定，在持有该投资期间保持不变，实际利率与票面利率差别不大的，可以采用票面利率作为实际利率。

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

资产负债表日，应收款项按摊余成本计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

6、可供出售金融资产

可供出售金融资产应当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，单独确认为应收项目。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

可供出售金融资产持有期间的利息和现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积。

7、其他金融负债

其他金融负债按公允价值和交易费用之和作为初始确认金额，采用摊余成本进行后续计量。

8、金融资产的减值

期末，对交易性金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间的差额计提减值准备。

(1) 应收款项

坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将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。

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项的坏账准备按这些应收款项组合（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与经单独测试后未减值的应收款项一起按照期末余额与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项的实际损失为基础，结合现实情况，确定以个别认定法计提坏账准备。

坏账确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

对应收票据和预付账款，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(2) 持有至到期投资

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，应计算该投资的未来现金流量现值，该现值低于账面价值的差额确认为减值损失，计提减值准备。

(3) 可供出售金融资产

如果可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，且预期这种下降属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，在确认减值损失时，应当将原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，计入减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后期间公允价值已上升且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原减值损失应当予以转回，计入当期损益。但可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

处置可供出售金融资产，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累积额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(七) 存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工。

2、存货的核算：

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

(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且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(3) 公用设施专用基金：深圳特区内竣工交付的房屋项目按除地价以外的建设工程总投资 2%的比例提取，并计入在建开发产品；深圳特区外竣工交付的房屋项目，按建设工程总投资 2%的比例计提，并计入在建开发产品。

(4) 质量保证金：根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

(5) 存货盘存制度采用永续盘存制，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；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销。

(6) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，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，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

（八） 长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

2、对子公司长期股权投资

对同一控制下企业合并形成的对子公司股权投资，以合并日子公司所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。各项相关费用直接计入损益。长期股权初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对非同一控制下企业合并形成的对子公司长期股权投资，以支付合并对价的公允价值和各项直接相关费用之和作为初始投资成本，初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额，计入当期损益。初始投资成本大于取得的子公司的可辨认净资产公允价值的

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

差额，在本公司单个报表中仍列入长期股权投资，在本公司合并报表中列入商誉。初始投资成本小于取得的子公司的可辨认净资产公允价值份额，经过复核后，其差额在本公司合并报表中计入当期损益。

商誉不进行摊销，但至少于每年年终进行减值测试。进行减值测试应当结合与其相关的资产组或者资产组合。商誉减值准备一旦计提，不予转回。

本公司单个报表，对子公司长期股权投资采用成本法核算。本公司编制合并报表时，将子公司的报表纳入合并范围。

资产负债表日，若对子公司长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

对合营企业长期股权投资以取得投资而支付对价的公允价值和相关费用之和，作为初始投资成本。

以非货币资产交换方式取得的对合营企业长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的对合营企业长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

对合营企业长期股权投资采用权益法进行后续计量。在确定合营企业净损益时，应以本公司取得该项投资时合营企业各项可辨认净资产的公允价值为基础。合营企业与本公司的会计政策和会计期间不一致的，按本公司的会计政策和会计期间调整，并据以确认投资收益。

合营企业发生亏损，以对合营企业长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务除外。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

资产负债表日，若对合营企业长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。因合营企业净损益以外的其他所有者权益变动而计入所有者权益的，处置时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

4、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资

对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）按对合营企业长期股权投资一致的方法确认初始投资。

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。该等减值在以后期间不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九） 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）、持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）、能够单独计量和出售；（3）、与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式按固定资产相同的方法对投资性房地产进行后续计量。

4、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十) 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

2、固定资产的确认条件

(1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，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，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%

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：（1）、与该支出有关的经济利益很可能流入企业；（2）、该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(十一) 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

(十二) 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

出租车牌照按牌照使用期限 38 年摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(十三) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按受益期限分期平均摊销。

(十四) 借款费用的会计处理方法

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等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、暂停资本化

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，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，直至资产的购建或生产活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

当所购建或生产的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，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。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(十五) 职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

(十六) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(十七) 收入确认原则

- （1）销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- C 收入的金额能够可靠地计量；
- D 相关的经济利益很可能流入企业；
- E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

- A、房地产完工，并完成竣工验收；
- B、已签订销售合同并在国土部门备案；
- C、一次性付款的，已收讫全部房款；分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；
- D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 提供劳务，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十八) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(十九) 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。但能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(二十) 企业合并

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1、同一控制下的企业合并：是指参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价(或资本溢价)；资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2、非同一控制下企业合并：是指参与合并的企业前后不受同一方或相同的多方最终控制，即同一控制下企业合并之外的其他企业合并。公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指本集团实际取得对被购买方控制权的日期。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(二十一) 合并会计报表的编制方法

1、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。

2、少数股东权益和损益的列报

子公司当期净损益中属于少数股东损益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

3、超额亏损的处理

子公司少数股东当期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子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，该超额亏损应当冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均应冲减母公司所有者权益，子公司在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损失之前，应全部归属于母公司所有者权益。

4、当期增加减少子公司的合并报表处理

因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，并调整期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(二十二) 首次执行日的确定

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）以及证监会《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）的规定，本公司确定 2007 年 1 月 1 日作为首次执行日。

附注五、 重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

会计政策变更

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）的规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日发布的企业会计准则。

上述会计政策的变更，对可比财务报告的追溯调整遵循《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》，该等追溯调整详见本财务报告附注十九。

附注六、 税项

公司适用的主要税种、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 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款（转让别墅、度假村、酒店式公寓的按销售收入的 1% 预征，转让其他房地产的按销售收入的 0.5% 预征），

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。清算土地增值税采用超率累进税率，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%

附注七、 企业合并及合并财务报表

（一）纳入合并范围子公司

2007 年度纳入本公司合并范围的子公司的有关情况如下：

（1）通过控股合并取得的子公司

A、通过同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

B、通过非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	实际投资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的余额(万元)	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
汕头经济特区松山房产开发有限公司	汕头	HKD3000	房地产开发	2108	2108	--	100	--	100

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(2) 通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实 际 投资额 (万元)	实质上构 成对子公 司的净投 资的余额 (万元)	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例 (%)	
						直 接	间 接	直 接	间 接
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	3,000	68.10%	31.9%	68.1%	31.9%
深圳市物业管理有限公司	深圳	725	物业管理	725	725	95%	5%	95%	5%
深圳圳通工程有限公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	1,000	73%	27%	73%	27%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	800	建设监理	800	800	75%	25%	75%	25%
深圳市深房小汽车出租有限公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	1,029	55%	45%	55%	45%
深圳深房停车场有限公司	深圳	4,250	建设经营停车场	4,250	4,250	70%	30%	70%	30%
深圳市深房投资有限公司	深圳	1,000	投资、兴办实业	1,000	1,000	90%	10%	90%	10%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	500	进出口贸易	500	3,729	95%	5%	95%	5%
深圳市深房集团宝安开发有限公司	深圳	2,000	房地产开发	2,000	2,000	95%	5%	95%	5%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	3,000	房地产开发	3,000	3,000	95%	5%	95%	5%
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	广州	2,000	房地产开发	2,000	2,000	95%	5%	95%	5%
深圳市数码港投资有限公司	深圳	2,000	信息技术咨询	1,400	1,400	70%	--	70%	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	US\$1,000	房地产经营	7,671	7,671	75%	25%	75%	25%
北京深房物业管理有限责任公司	北京	50	物业管理服务	50	703	10%	90%	10%	90%
深圳市联华企业有限公司	深圳	1,000	机械机电设备安装	1,000	2,607	95%	5%	95%	5%
新峰置业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD82	9,870	100%	--	100%	--
华林有限公司	香港	HKD1	投资控股	HKD1	HKD1	--	100%	--	100%
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	US\$600	房地产开发	US\$600	US\$600	--	100%	--	100%
美国长城地产有限公司	美国	USD50	房地产开发	USD35	11,122	70%	--	70%	--
新峰企业有限公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	66,358	100%	--	100%	--
依烈有限公司	香港	HKD1	集团公司融资	HKD1	HKD1	--	100%	--	100%
新峰投资有限公司	香港	HKD100	物业投资	HKD55	HKD55	--	55%	--	55%
启禄有限公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD120	HKD120	20%	80%	20%	80%
柏伟置业有限公司	香港	HKD1	物业投资	HKD0.8	HKD0.8	--	80%	--	80%
启怡发展有限公司	香港	HKD100	投资兴办实业	HKD100	HKD100	--	100%	--	100%
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	广州	HKD3980	房地产开发	HKD3980	HKD3980	--	100%	--	100%
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	武汉	US\$400	房地产开发	US\$400	US\$400	--	100%	--	100%

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(二) 未纳入合并范围的被投资单位

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投 资额 (万元)	实质上构 成对公司的 净投资的 余额 (万元)	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
深圳市深房百货有 限公司*1	深圳	1,000	国内商业物资 供销	1,000	1,000	95%	5%	95%	5%
深圳市房地产综合 服务公司	深圳	1,371	日用百货、家 用电器、五金 等	596	689	100%	--	100%	--
深圳市深房实业发 展公司	深圳	300	投资兴办实业	450	450	100%	--	100%	--
深圳市特发房产建 筑装修公司	深圳	221	建筑、装修	818	818	100%	--	100%	--
澳洲柏克顿有限公 司	澳大利亚	US\$20	房地产开发	91	1,347	60%	--	60%	--
百立有限公司	香港	HKD50	分包承建及买 卖建材	20	1,127	60%	40%	60%	40%
深圳市深房建筑装 饰材料公司	深圳	268	建筑材料	268	1,101	100%	--	100%	--
深圳中港海燕企业 有限公司	深圳	1,900	旅业酒楼餐饮	1,294	1,294	68%	--	68%	--
深圳市新东方百货 有限公司	深圳	2,000	国内商业物资 供销	1,850	1,850	92.5%	7.5%	92.5%	7.5%
广东省封开县联峰 水泥制造有限公司 *2	广东封开	US\$800	生产经营水泥	12,126	12,126	--	90%	--	90%

*1 深圳市深房百货有限公司：

2004 年 9 月 24 日，深圳市国家税务局稽查局对深圳市深房百货有限公司（下称“深房百货公司”）经营进出口贸易的税务情况进行检查。2006 年 1 月 24 日，税务稽查局下发了税务处理决定书（深国税稽立[2006]006 号），2007 年 4 月 30 日，税务稽查局重新下发了税务处理决定书及税务行政处罚决定书（深国税稽罚处[2007]C0018 号），对深房百货公司违规行为追缴税款 929.65 万元，并处以 756.89 万元的罚款。深房百货公司已于 2004 年停业，税务局通过强行扣划深房百货公司银行账户存款、拍卖深房百货公司财产等收回退税款和罚款 112.11 万元，余款尚未执行。截至 2007 年 12 月 31 日，深房百货公司账面净资产为负数，且已无财产可供税务局执行。

深房百货公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

*2 该公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于 2006 年 1 月 22 日被拍卖，新峰企业有限公司对该公司投资的帐面价值为零。

除上述*1、*2 外，上列未纳入合并范围的被投资单位已于多年前停止经营，且被吊销营业执照多年，该等公司已无法进行经营活动，本公司也无法控制其经营活动，不符合“控制”的定义，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零。

（三）2007 年度合并范围变更

新纳入合并范围公司

本年收购汕头经济特区松山房产开发有限公司 100%的股权，收购款于 2007 年 1 月 30 日支付完毕且本公司取得对该公司的控制权，以 2007 年 1 月 30 日作为购买日，故本年纳入本公司合并财务报表的合并范围。

汕头经济特区松山房产开发有限公司 2007 年 1 月 30 日资产、负债情况如下：

项目	购买日
资产总额	21,084,056.05
负债总额	--
所有者权益	21,084,056.05

汕头经济特区松山房产开发有限公司公司 2007 年 2-12 月经营情况如下：

项目	自购买日至报告期末
主营业务收入	110,000.00
费用	103,898.08
经营活动现金净流量	--
筹资活动现金净流量	--
投资活动现金净流量	--

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

深圳深房停车场有限公司、深圳市深房集团宝安开发有限公司、深圳市深房集团龙岗开发有限公司、深圳市数码港投资有限公司、北京深房物业管理有限责任公司、深圳市联华企业有限公司根据原合并报表的相关规定，对该等关停并转的子公司未纳入合并范围，而根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该等子公司也应纳入合并财务报表的范围。

纳入合并范围公司简要资产负债表、利润表如下：

深圳深房停车场有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	42,655,880.03	42,652,481.99
其中：其他应收款	42,655,880.03	42,652,481.99
非流动资产合计	--	--
资产合计	42,655,880.03	42,652,481.99
流动负债合计	31,161.34	31,161.34
非流动负债合计	--	--
负债合计	31,161.34	31,161.34
股东权益合计	42,624,718.69	42,621,320.65
营业收入	--	--
营业利润	3,398.04	--
净利润	3,398.04	--

深圳市深房集团宝安开发有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	20,614,087.89	21,828,830.19
其中：其他应收款	13,546,408.64	13,771,804.64
非流动资产合计	53,455.62	88,801.62
资产合计	20,667,543.51	21,917,631.81
流动负债合计	108,612.98	1,316,874.20
非流动负债合计	--	--
负债合计	108,612.98	1,316,874.20
股东权益合计	20,558,930.53	20,600,757.61
营业收入	--	2,971,694.00
营业利润	(39,444.08)	(966,216.81)
净利润	(41,827.08)	(988,765.16)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

深圳市深房集团龙岗开发有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	161,878,256.35	29,832,362.43
其中：存货	161,020,591.71	29,321,421.26
非流动资产合计	7,376,585.16	7,387,307.52
资产合计	169,254,841.51	37,219,669.95
流动负债合计	181,004,037.36	47,680,475.82
其中：其他应付款	179,499,854.19	46,176,292.65
非流动负债合计	--	--
负债合计	181,004,037.36	47,680,475.82
股东权益合计	(11,749,195.85)	(10,460,805.87)
营业收入	--	--
营业利润	(1,288,289.98)	9,464.71
净利润	(1,288,389.98)	9,464.71

深圳市数码港投资有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	14,111,968.73	14,371,089.82
其中：其他应收款	11,378,857.54	11,393,107.69
非流动资产合计	307,852.08	498,883.34
资产合计	14,419,820.81	14,869,973.16
流动负债合计	1,170,700.05	1,221,445.36
非流动负债合计	--	--
负债合计	1,170,700.05	1,221,445.36
股东权益合计	13,249,120.76	13,648,527.80
营业收入	132,761.65	334,583.54
营业利润	(399,407.04)	(613,306.52)
净利润	(402,357.70)	(397,449.69)

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

北京深房物业管理有限责任公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	2,582,914.32	2,585,719.50
其中：其他应收款	2,509,684.98	2,353,553.55
非流动资产合计	61,258.42	62,115.50
资产合计	2,644,172.74	2,647,835.00
流动负债合计	8,482,247.59	8,527,084.62
非流动负债合计	--	--
负债合计	8,482,247.59	8,527,084.62
股东权益合计	(5,838,074.85)	(5,879,249.62)
营业收入	946,533.69	1,112,092.25
营业利润	107,442.88	(39,253.65)
净利润	41,174.77	(40,933.65)

深圳市联华企业有限公司

项 目	2007 年度	2006 年度
流动资产合计	20,751,496.83	20,695,660.85
其中：其他应收款	11,232,744.03	11,236,132.03
非流动资产合计	410,922.62	3,253,353.04
资产合计	21,162,419.45	23,949,013.89
流动负债合计	31,284,082.87	34,096,678.66
非流动负债合计	--	--
负债合计	31,284,082.87	34,096,678.66
股东权益合计	(10,121,663.42)	(10,147,664.77)
营业收入	--	136,752.00
营业利润	(71,577.95)	(251,838.51)
净利润	26,001.35	(329,052.86)

(四) 外币报表折算

美国长城地产有限公司以美元作为记账本位币，在进行外币报表折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。外币报表折算产生的折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注八、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2007-12-31			2006-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
RMB	730,643.86		730,643.86	306,973.58		306,973.58
HKD	84,187.39	0.9376	78,934.10	308,333.91	1.0055	310,029.75
USD	2,000.00	7.3195	14,639.00	2,100.00	7.8087	16,398.27
小 计			824,216.96			633,401.60
银行存款						
RMB	421,103,063.48		421,103,063.48	415,300,553.57		415,300,553.57
HKD	19,025,780.27	0.9376	17,838,571.58	26,194,550.53	1.0055	26,338,620.55
USD	83,659.16	7.3195	612,343.22	2,798,728.09	7.8087	21,854,428.04
CAD	188,736.99	7.4468	1,405,486.62	182,531.98	6.7142	1,225,561.01
AUD	45,327.78	6.3893	289,612.79	43,177.73	6.1682	266,330.59
小 计			441,249,077.69			464,985,493.76
其他货币资金						
RMB	4,065,365.64		4,065,365.64	2,936,807.71		2,936,807.71
HKD	6,160,927.36	0.9376	5,776,485.48	3,925,902.63	1.0055	3,947,495.10
小 计			9,841,851.12			6,884,302.81
合 计			451,915,145.77			472,503,198.17

其他货币资金系存放于证券账户未进行投资的款项。

银行存款中，用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押的金额港币 1,500 万元。

2、 交易性金融资产

种 类	2007-12-31	2006-12-31
股票投资	645,470.00	--
其中：成 本	302,835.00	--
公允价值变动	342,635.00	--

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

3、 应收账款

(1) 按账龄分类

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	852,074.60	2.37	--	832,386.66	2.25	--
1 至 2 年	234,998.80	0.65	--	6,125,217.71	16.53	1,533,428.75
2 至 3 年	5,974,517.01	16.60	1,533,428.95	4,754,873.42	12.83	1,666,185.55
3 年以上	28,936,867.79	80.38	19,068,953.90	25,344,046.46	68.39	17,402,768.55
合 计	35,998,458.20	100.00	20,602,382.85	37,056,524.25	100.00	20,602,382.85

(2) 按应收款项信用风险特征分类

类 别	2007-12-31			2006-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	--	--	--	--	--	--
类别 2	18,441,322.87	51.23	13,566,657.46	16,132,067.41	43.53	13,547,259.74
类别 3	17,557,135.33	48.77	7,035,725.39	20,924,456.84	56.47	7,055,123.11
合 计	35,998,458.20	100.00	20,602,382.85	37,056,524.25	100.00	20,602,382.85

类别 1：指单项金额重大的应收账款，该类款项单项金额在 1000 万元以上；

类别 2：指单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款，该类款项账龄在 3 年以上且能收回的可能性较小的款项；

类别 3：其他不重大应收账款。

(3) 应收账款前 5 名单位(个人)的应收账款总额如下：

项 目	2007-12-31	2006-12-31
金 额	17,062,684.11	17,441,594.72
占应收账款总额比例	47.40%	47.08%

(4) 应收账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注十、(三).4。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

4、预付款项

账 龄	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	9,708,315.71	47.59	22,368,547.67	70.27
1 至 2 年	1,364,450.37	6.69	2,550,836.50	8.01
2 至 3 年	2,414,608.72	11.84	11,000.00	0.03
3 年以上	6,912,727.44	33.88	6,901,727.44	21.69
合 计	20,400,102.24	100.00	31,832,111.61	100.00

预付帐款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

5、其他应收款

（1）按账龄分类

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	7,731,346.93	3.22	--	57,601,863.41	12.73	1,300,000.00
1 至 2 年	12,256,168.54	5.10	--	9,760,572.33	2.16	1,270,000.00
2 至 3 年	3,759,082.03	1.56	1,698,653.51	178,323,219.58	39.41	103,177,233.67
3 年以上	216,725,067.54	90.12	188,260,958.91	206,785,916.36	45.70	181,600,652.42
合 计	240,471,665.04	100.00	189,959,612.42	452,471,571.68	100.00	287,347,886.09

（2）按类别分类

类 别	2007-12-31			2006-12-31		
	帐面余额	占总额比例%	坏账准备	帐面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	135,125,297.28	56.19	135,125,297.28	318,076,254.14	70.30	232,513,570.95
类别 2	65,487,723.11	27.23	45,934,734.58	65,783,307.75	14.54	46,223,694.58
类别 3	39,858,644.65	16.58	8,899,580.56	68,612,009.79	15.16	8,610,620.56
合 计	240,471,665.04	100.00	189,959,612.42	452,471,571.68	100.00	287,347,886.09

类别 1：指单项金额重大的应收账款，该类款项单项金额在 1000 万元以上；

类别 2：指单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款，该类款项账龄在 3 年以上且能收回的可能性较小的款项；

类别 3：其他不重大应收账款。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(3) 其他应收款前 5 名单位(个人)的其他应收款总额如下：

项 目	2007-12-31	2006-12-31
金 额	131,459,488.36	331,430,034.06
占其他应收款总额比例	54.67%	73.25%

(4) 其他应收款本年余额比上年大幅减少，主要原因是本年处理国兴大厦项目时相应转出应收保兴房地产开发（深圳）有限公司 166,109,047.00 元及其坏账准备 97,388,273.67 元所致。

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注十、（三）.4。

6、 存 货

项 目	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	270,541,384.78	--	145,450,127.06	18,872,622.96
在建开发产品	690,773,570.02	140,181,437.03	668,255,582.57	146,475,169.73
原材料	3,450,958.41	--	4,084,288.28	--
库存商品	440,678.84	278,891.91	513,329.09	278,891.91
低值易耗品	32,883.38	--	13,174.03	--
工程施工	17,919,374.58	--	17,764,867.21	--
合 计	<u>983,158,850.01</u>	<u>140,460,328.94</u>	<u>836,081,368.24</u>	<u>165,626,684.60</u>

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
金叶岛首期别墅	1996 年	3,141,098.72	--	--	3,141,098.72
金叶岛多层公寓	1997 年	36,716,736.21	121,947.00	253,778.28	36,584,904.93
金叶岛四期别墅	2006 年	7,660,944.34	1,305,359.23	8,966,303.57	--
金叶岛五期别墅	2006 年	22,805,408.20	--	22,805,408.20	--
金叶岛六期别墅	2007 年	--	83,790,590.38	28,072,936.86	55,717,653.52
金叶岛七期别墅	2007 年	--	81,920,955.47	35,260,878.62	46,660,076.85
金叶岛八期别墅	2007 年	--	80,757,916.17	--	80,757,916.17
黄埔新邨一期	1994 年	1,979,320.92	--	--	1,979,320.92
黄埔新邨二期	1996 年	--	170,150,437.78	141,671,059.54	28,479,378.24
翠田工业村	1999 年	18,106,847.32	675,000.00	18,781,847.32	--
锦绣大厦	1994 年	252,242.09	--	252,242.09	--
华民大厦		2,912,786.08	--	--	2,912,786.08
景庭苑	1999 年	2,071,055.38	1,265,036.45	3,336,091.83	--
华丰大厦	2000 年	2,378,306.49	--	746,562.85	1,631,743.64
汇景花园海怡阁		2,325,600.00	--	2,325,600.00	--
星湖花园多层	2003 年	1,721,601.50	--	1,205,390.91	516,210.59
星湖花园 8 栋	2005 年	11,116,243.72	--	482,732.55	10,633,511.17
怡泰大厦		29,480,014.34	--	29,480,014.34	--
碧桐海苑	2005 年	805,141.64	--	805,141.64	--
东乐花园		449,996.16	--	449,996.16	--
日月阁		854,963.28	--	--	854,963.28
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
合 计		145,450,127.06	419,987,242.48	294,895,984.76	270,541,384.78

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2006-12-31	2007-12-31
东湖帝景名苑	2006 年			119,038,879.44	128,932,800.58
黄埔新邨二期				134,969,135.40	--
美国土地				120,488,666.21	112,820,364.88
星湖花园 3#楼	2006 年			4,105,865.57	14,288,103.95
金叶岛 5-8 期				212,667,115.38	--
金叶岛 9-11 期	2007 年			--	204,963,153.54
龙凤山庄	2006 年			76,905,920.57	208,605,091.02
汕头新峰大厦				--	21,084,056.05
海燕停车场改建	1992 年			80,000.00	80,000.00
合 计				668,255,582.57	690,773,570.02

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(3) 存货跌价准备

存货类别	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
库存商品	278,891.91	--	--	278,891.91
龙凤山庄	47,584,499.31	--	--	47,584,499.31
美国土地*1	98,890,670.42	--	6,293,732.70	92,596,937.72
怡泰大厦*2	17,472,622.96	--	17,472,622.96	--
景庭苑*2	1,400,000.00	--	1,400,000.00	--
合 计	165,626,684.60	--	25,166,355.66	140,460,328.94

*1 本年减少系因本年汇率变动所致。

*2 本年减少系怡泰大厦、景庭苑本年已对外销售，同时转销计提的存货跌价准备。

开发成本中，金叶岛 9-11 期土地使用权帐面价值为 120,610,381.35 元已用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押。

本年度借款费用资本化金额为人民币 25,566,161.56 元。

7、 长期股权投资

项 目	2007-12-31			2006-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对合营企业投资	91,678,556.86	62,236,756.27	29,441,800.59	91,678,556.86	62,236,756.27	29,441,800.59
对联营企业投资	59,058,940.66	2,522,380.20	56,536,560.46	69,558,940.66	2,522,380.20	67,036,560.46
其他股权投资	178,642,972.78	178,642,972.78	--	297,605,189.39	223,314,868.24	74,290,321.15
合 计	329,380,470.30	243,402,109.25	85,978,361.05	458,842,686.91	288,074,004.71	170,768,682.20

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(1) 按权益法核算的投资									
被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2006-12-31	本年追加(减少)投资	本年权益调整额	宣告分派现金股利	累计权益增减额	2007-12-31	减值准备
一、对合营企业投资：									
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合作	9,969,206.09	9,969,206.09	--	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	合作	9,455,465.38	9,455,465.38	--	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	合作	9,037,070.89	9,037,070.89	--	--	--	--	9,037,070.89	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	合作	32,840,729.61	32,840,729.61	--	--	--	--	32,840,729.61	20,673,831.77
东益地产有限公司	合作	30,376,084.89	30,376,084.89	--	--	--	--	30,376,084.89	21,225,715.87
小 计		91,678,556.86	91,678,556.86	--	--	--	--	91,678,556.86	62,236,756.27
二、对联营企业投资：									
深圳沙头角南天商场	50%	2,850,618.06	2,850,618.06	--	--	--	--	2,850,618.06	--
深圳润华汽车贸易公司	50%	1,445,425.56	1,445,425.56	--	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
肇庆桂峰水泥有限公司	50%	15,112,000.00	15,112,000.00	--	--	--	--	15,112,000.00	--
昆山调峰电力有限公司	50%	32,471,239.25	32,471,239.25	--	--	--	--	32,471,239.25	--
深圳东方新世界百货有限公司	50%	15,000,000.00	--	--	--	--	(15,000,000.00)	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	25%	1,250,000.00	1,715,417.05	--	--	--	465,417.05	1,715,417.05	1,076,954.64
深圳市新峰地产顾问有限公司	20%	600,000.00	--	--	--	--	(600,000.00)	--	--
深圳八方通铁路储运有限公司*1	35%	10,500,000.00	10,500,000.00	(10,500,000.00)	--	--	--	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	25%	5,464,240.74	5,464,240.74	--	--	--	--	5,464,240.74	--
小 计		84,693,523.61	69,558,940.66	(10,500,000.00)	--	--	(15,134,582.95)	59,058,940.66	2,522,380.20
合 计		176,372,080.47	161,237,497.52	(10,500,000.00)	--	--	(15,134,582.95)	150,737,497.52	64,759,136.47

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(2) 按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资成本	2006-12-31	本年增加 (减少)投资	2007-12-31	减值准备
一、其他投资：						
深圳市深房实业发展公司	100%	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	68%	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	100%	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	5,958,305.26
百立有限公司	100%	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	60%	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	100%	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	100%	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	100%	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	10,000,000.00
沈阳同新房产开发有限公司*2		108,778,308.43	108,778,308.43	(108,778,308.43)	--	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	90%	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	56,228,381.64
汕头新峰大厦		68,731,560.43	68,731,560.43	(10,183,908.18)	58,547,652.25	58,547,652.25
合 计		362,641,807.75	297,605,189.39	(118,962,216.61)	178,642,972.78	178,642,972.78

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

*1 深圳八方通铁路储运有限公司

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，并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% 的股权也一并被拍卖，本公司对该公司的投资成本为 10,500,000.00 元，扣除与该股权处置有关的费用后，实现投资收益 16,366,000.00 元。

*2 沈阳同新房产开发有限公司

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”）在沈阳设立的合资公司，主营业务是开发沈阳新峰商业广场。2005 年 1 月 5 日，本公司与新峰公司、沈阳同新公司签订《债权债务确认及还款协议书》：新峰公司确认欠本公司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 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。由于股权过户手续至 2007 年才办理，故本年对沈阳同新公司的投资 108,778,308.43 元及其减值准备 44,671,895.46 元作转销处理，拍卖款扣除该投资的账面价值、沈阳同新公司欠本公司的款项及处置股权发生的相关费用后，实现投资收益 11,019,009.15 元。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(3) 长期股权投资减值准备计提情况如下

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年转回	本年转销	
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	--	1,076,954.64
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	--	10,000,000.00
沈阳同新房产开发有限公司*	44,671,895.46	--	--	44,671,895.46	--
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	--	56,228,381.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	1,445,425.56
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	912,537.16	--	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	20,673,831.77	--	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	21,225,715.87	--	--	--	21,225,715.87
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	--	58,547,652.25
合 计	288,074,004.71	--	--	44,671,895.46	243,402,109.25

* 本年减少详见附注八、7 *2。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

8、 投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
房屋建筑物	977,637,660.83	3,779,223.52	19,738,604.51	961,678,279.84
小 计	977,637,660.83	3,779,223.52	19,738,604.51	961,678,279.84
累计折旧				
房屋建筑物	185,482,296.99	31,624,514.98	--	217,106,811.97
小 计	185,482,296.99	31,624,514.98	--	217,106,811.97
减值准备				
房屋建筑物	35,022,450.51	--	19,738,604.51	15,283,846.00
小 计	35,022,450.51	--	19,738,604.51	15,283,846.00
净 额				
房屋建筑物	757,132,913.33			729,287,621.87

减值准备本年减少，系处置相应的投资性房地产同时转销其计提的减值准备。

投资性房地产中，用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押的帐面价值为 554,914,699.57 元。

9、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
房屋及建筑物	118,675,782.95	2,535,537.42	2,220,738.00	118,990,582.37
运输设备	19,089,999.68	3,912,902.06	1,152,325.62	21,850,576.12
电子设备及其他	17,440,893.46	627,119.85	1,385,884.77	16,682,128.54
合 计	155,206,676.09	7,075,559.33	4,758,948.39	157,523,287.03
累计折旧				
房屋及建筑物	49,827,244.76	4,908,995.73	1,833,843.80	52,902,396.69
运输设备	14,363,266.66	1,232,038.60	1,080,770.18	14,514,535.08
电子设备及其他	14,159,064.11	605,651.33	1,114,539.43	13,650,176.01
合 计	78,349,575.53	6,746,685.66	4,029,153.41	81,067,107.78
净 值	76,857,100.56			76,456,179.25
减：减值准备	131,727.96			131,727.96
净 额	76,725,372.60			76,324,451.29

固定资产中，用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押的帐面价值为 16,303,510.44 元。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

10、无形资产

类 别	取得方式	原值	2006-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销	2007-12-31
软 件	外购	159,154.60	3,946.60	--	--	3,946.60	159,154.60	--
出租车牌照	外购	6,368,000.00	--	6,368,000.00	--	55,860.00	55,860.00	6,312,140.00
合 计		6,527,154.60	3,946.60	6,368,000.00	--	59,806.60	215,014.60	6,312,140.00
减：减值准备			--					--
净 额			3,946.60					6,312,140.00

11、长期待摊费用

项 目	原始发生额	2006-12-31	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	2007-12-31
装修费	1,730,457.87	235,989.86	812,226.00	231,201.11	913,443.12	817,014.75
职工食堂	78,182.37	19,448.89	--	11,113.56	69,847.04	8,335.33
合 计	1,808,640.24	255,438.75	812,226.00	242,314.67	983,290.16	825,350.08

12、递延所得税资产

项 目	2007-12-31	2006-12-31
坏账准备	--	6,201,880.80
存货跌价准备	7,137,674.90	9,968,568.35
应付职工薪酬	764,827.91	4,543,211.55
可税前弥补的经营亏损	14,527,142.45	10,980,628.57
合 计	22,429,645.26	31,694,289.27

递延所得税资产的确认：以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认上述各项递延所得税资产。

13、资产减值准备

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少		2007-12-31
			转 回	转 销	
坏账准备	307,950,268.94	--	--	97,388,273.67	210,561,995.27
存货跌价准备	165,626,684.60	--	--	25,166,355.66	140,460,328.94
长期股权投资减值准备	288,074,004.71	--	--	44,671,895.46	243,402,109.25
投资性房地产减值准备	35,022,450.51	--	--	19,738,604.51	15,283,846.00
固定资产减值准备	131,727.96	--	--	--	131,727.96
合 计	796,805,136.72	--	--	186,965,129.30	609,840,007.42

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

14、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	2007 年 12 月 31 日账面价值
银行存款	港币定期存单	14,064,000.00
开发成本	金叶岛土地使用权	120,610,381.35
投资性房地产	深房广场	467,661,852.68
投资性房地产	国商北座二层	85,795,260.64
投资性房地产	房地产大厦	1,457,586.25
固定资产	深房广场 46 楼	16,303,510.44
合 计		705,892,591.36

上述所有权受到限制的资产，均用于本公司短期借款、长期借款（包含一年内到期的长期借款）抵押。

15、短期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
抵押借款*	47,000,000.00	125,424,900.00
保证借款	--	40,000,000.00
合 计	47,000,000.00	165,424,900.00

* 有关抵押借款情况详见附注八、14。

短期借款本期末余额比上年大幅减少，系归还了到期借款所致。

16、应付账款

（1）应付帐款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

（2）应付帐款期末余额中无应付关联公司款项；

（3）应付帐款本年末余额比上年增加 62,436,842.36 元，增幅 52.55%，主要原要是应付施工单位工程款增加及计提土地增值税所致。

17、预收款项

（1）预收帐款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(2) 预收帐款期末余额中无应付关联公司款项。

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司预收房款共计人民币 165,897,129.52 元，明细项目列示如下：

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	20,288,013.52	已竣工	1 年以内
怡泰中心	18,349,479.00	--		
碧桐海苑	439,287.78	--		
汕头金叶岛第四期	10,221,676.00	--		
汕头金叶岛第五期	34,554,413.60	--		
汕头金叶岛第六期	--	20,053,064.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛第七期	--	34,434,918.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛第八期	--	91,121,134.00	已竣工	1 年以内
国兴大厦	68,720,773.33	--		
合 计	237,724,594.71	165,897,129.52		

18、应付职工薪酬

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	14,300,213.64	78,096,922.12	72,821,104.43	19,576,031.33
职工福利费	11,913,966.89	687,788.75	12,601,755.64	--
社会保险费	1,269,876.08	13,288,048.15	8,926,322.68	5,631,601.55
工会经费和职工教育经费	274,281.08	1,814,512.67	1,569,191.07	519,602.68
因解除劳动关系给予的补偿	27,880,044.00	593,012.29	22,741,965.23	5,731,091.06
其 它	--	1,116,397.87	617,341.74	499,056.13
合 计	55,638,381.69	95,596,681.85	119,277,680.79	31,957,382.75

19、应交税费

税 种	2007-12-31	2006-12-31
增值税	(3,866,883.58)	(3,521,605.48)
企业所得税	(3,286,758.31)	590,007.03
城建税	(70,405.32)	10,537.54
个人所得税	597,249.52	266,366.19
营业税	2,432,137.35	3,530,762.40
教育费附加	277,972.99	165,894.06
堤围费	69,911.04	--
房产税	1,896,744.04	3,157,516.71
土地增值税	(1,092,935.93)	287,154.83
其 他	1,311.19	133.50
合 计	(3,041,657.01)	4,486,766.78

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

应交税费本年末余额较上年大幅减少，主要原因是汕头金叶岛项目在收到预售楼款时预缴了土地增值税及企业所得税。

20、应付利息

单位名称	2007-12-31	2006-12-31
深圳市投资控股有限公司	2,901,306.85	--

21、其他应付款

(1) 其他应付款本年末余额较上年减少 17,969 万元，降幅 39.29%，主要原因是本年处理了沈阳项目股权转让收到的转让款，详见附注八、7 *2。

(2) 其他应付款期末余额中欠持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项如下：

股东单位名称	2007-12-31	2006-12-31	款项性质
深圳市投资控股有限公司	83,848,819.24	86,848,819.24	借款

(3) 其他应付款期末余额中欠关联方款项详见附注十、(三).4。

22、长期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
抵押借款	367,494,457.32	175,000,000.00
合 计	367,494,457.32	175,000,000.00
其中：列报于一年内到期的非流动负债	25,280,129.52	110,000,000.00
列报于长期借款	342,214,327.80	65,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2007-12-31 折人民币	借款条件	到期日
深圳农村商业银行总行	70,000,000.00	抵押	2010.10.15
深圳农村商业银行总行	40,000,000.00	抵押	2010.12.06
深圳农村商业银行上步支行	97,000,000.00	抵押	2010.06.21
南洋商业银行深圳分行	15,000,000.00	抵押	2008.03.29
南洋商业银行深圳分行	57,494,457.32	抵押	2017.05.29
中国建设银行深圳分行	10,000,000.00	抵押	2010.06.13
中国建设银行深圳分行	18,000,000.00	抵押	2010.07.10
交通银行汕头支行	60,000,000.00	抵押	2010.07.30
合 计	367,494,457.32		

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

*1 有关抵押借款情况详见附注八、14。

长期借款本年比上年大幅增加，主要原因是公司根据业务发展需要，本年新增长期贷款所致。

23、长期应付款

项 目	2007-12-31	2006-12-31
本体维修基金	9,172,161.05	8,585,785.96

24、股本

	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
一、有限售条件股份				
1、国有法人持股	672,856,800.00	--	50,583,000.00	622,273,800.00
2、境内法人持股	--	--	--	--
3、境内自然人持股	--	--	--	--
4、其 它	7,400.00	--	1,850.00	5,550.00
有限售条件股份合计	672,864,200.00	--	50,584,850.00	622,279,350.00
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通				
股	218,795,800.00	50,584,850.00	--	269,380,650.00
2、境内上市的外资股	120,000,000.00	--	--	120,000,000.00
3、境外上市的外资股	--	--	--	--
4、其 它	--	--	--	--
无限售条件股份合计	338,795,800.00	50,584,850.00	--	389,380,650.00
三、股份总数	<u>1,011,660,000.00</u>	<u>50,584,850.00</u>	<u>50,584,850.00</u>	<u>1,011,660,000.00</u>

25、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
其他资本公积	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合 计	<u>978,244,858.10</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>978,244,858.10</u>

26、盈余公积

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
法定盈余公积	118,910,686.94	--	--	118,910,686.94

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

27、未分配利润

项 目	2007 年度	2006 年度
归属于母公司股东净利润	39,007,992.54	20,150,368.49
加：年初未分配利润	(985,700,506.78)	(1,005,850,875.27)
加：其它转入	12,057,268.86	--
减：利润分配	--	--
其中：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
支付普通股股利	--	--
期末未分配利润	(934,635,245.38)	(985,700,506.78)

28、少数股东权益及损益

被投资单位名称	少数股权比例	2007-12-31	2006-12-31
新峰投资有限公司	45%	(10,733,643.11)	(10,290,035.63)
柏伟置业有限公司	20%	(1,920,929.04)	(1,920,505.00)
深圳市数码港投资有限公司	30%	4,050,346.85	4,163,988.81
深圳市华展建设监理有限公司	25%	1,829,483.58	1,790,201.92
新峰置业有限公司		--	(7,028,602.80)
合 计		(6,774,741.72)	(13,284,952.70)

29、营业收入和成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入：						
房地产销售	510,543,751.94	601,324,785.09	342,581,402.58	419,239,800.48	167,962,349.36	182,084,984.61
工程施工	168,119,414.61	177,026,747.42	156,567,107.62	155,075,103.45	11,552,306.99	21,951,643.97
商 业	--	60,798,063.27	--	59,762,591.59	--	1,035,471.68
租赁及物业管理	132,358,887.08	117,410,877.47	98,591,253.12	98,955,733.17	33,767,633.96	18,455,144.30
酒店及其他服务	34,105,472.81	39,375,089.97	23,901,274.60	17,957,867.63	10,204,198.21	21,417,222.34
合 计	845,127,526.44	995,935,563.22	621,641,037.92	750,991,096.32	223,486,488.52	244,944,466.90

(1) 前五名客户销售情况：

项 目	2007 年度		2006 年度	
	销售额 (万 元)	占公司全部销 售收入的比例	销售额 (万 元)	占公司全部销 售收入的比例
前五位客户销售合计	5,064	5.99%	4,082	4.10%

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

(2) 主营业务按地区分部列示如下：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
境 内：						
广东省	807,591,819.59	990,148,841.18	586,532,417.61	747,463,983.14	221,059,401.98	242,684,858.04
其他省	36,727,636.69	5,041,559.48	35,108,620.31	3,527,113.18	1,619,016.38	1,514,446.30
境 外：	808,070.16	745,162.56	--	--	808,070.16	745,162.56
合 计	<u>845,127,526.44</u>	<u>995,935,563.22</u>	<u>621,641,037.92</u>	<u>750,991,096.32</u>	<u>223,486,488.52</u>	<u>244,944,466.90</u>

30、营业税金及附加

项 目	2007 年度	2006 年度
营业税	40,560,987.12	43,736,405.09
城市维护建设税	362,286.05	394,388.19
教育费附加	870,312.81	1,148,123.50
房产税	6,409,368.10	4,085,525.39
土地增值税	16,869,744.90	2,381,229.76
其 他	456,093.61	55,226.42
合 计	<u>65,528,792.59</u>	<u>51,800,898.35</u>

31、管理费用

管理费用本年比上年减少 54,947,335.75 元，减幅为 44%，主要是由于上年度发生解除劳务关系补偿金 37,410,074.07 元，而本年无此项内容。

32、财务费用

类 别	2007年度	2006年度
利息支出	42,036,666.93	30,030,911.39
减：已利息资本化的费用	25,566,161.56	6,959,366.62
减：利息收入	4,920,817.96	4,245,461.40
汇兑损失	41,658,689.44	13,901,621.39
减：汇兑收益	74,905.46	2,386,732.58
其 他	258,135.05	790,751.74
合 计	<u>53,391,606.44</u>	<u>31,131,723.92</u>

财务费用本年较上年度大幅增加，主要原因系本年度汇率变化引起汇兑损失增加所致。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

本公司在香港注册的子公司，以前年度均采用港币作为记账本位币，根据《企业会计准则第 19 号——外币折算（2006）》第二章第四条的规定：“记账本位币，是指企业经营所处的主要经济环境中的货币”，由于该等子公司成立后其主要经营活动均大境内，商品和劳务的销售价格主要是受人民币影响、且以人民币进行商品和劳务的计价和结算，本公司主要以人民币进行商品和劳务所需人工、材料和其他费用的计价和结算，本公司融资活动获得的货币以及保存从经营活动中收取款项所使用的货币均为人民币，因此，该等子公司采用人民币作为记账本位币能够提供更可靠、更相关的会计信息，故该等子公司从 2007 年 1 月 1 日采用人民币作为记账本位币，并按 2007 年 1 月 1 日的即期汇率将所有项目由港币折算为人民币，折算后的人民币金额作新的记账本位币的历史成本，该项变更减少了 2007 年度财务费用—汇兑损失 10,626,085.47 元。

33、资产减值损失

类 别	2007 年度	2006 年度
固定资产减值准备转回	--	(1,268,763.04)

34、投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	101,321.93	4,519,295.90
长期股权投资收益	28,370,955.88	1,576,246.59
其中：被投资单位分回股利收益	985,946.73	1,559,962.49
处置子公司产生收益	11,019,009.15	--
处置其他投资单位产生的收益	16,366,000.00	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	--	16,284.10
其 它	--	26,954.26
合 计	28,472,277.81	6,122,496.75

长期投资收益本年度较上年度增加 2,235 万元，主要原因是本年度处置沈阳同新房产开发有限公司和深圳八方通铁路储运有限公司股权分别取得 11,019,009.15 元、16,366,000.00 元投资收益，详见附注八、7 *1 及 *2。

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

35、营业外收入

类 别	2007 年度	2006 年度
1、非流动资产处置利得合计	94,170.00	302,680.00
其中：固定资产处置利得	94,170.00	302,680.00
2、罚款收入	66,360.09	--
3、违约金	2,233,288.00	345,820.11
4、其他	47,738.39	252,118.71
合 计	2,441,556.48	900,618.82

36、营业外支出

类 别	2007 年度	2006 年度
1、非流动资产处置损失	113,850.02	167,335.28
其中：固定资产处置损失	113,850.02	167,335.28
2、罚款支出	2,727,368.63	157,089.23
3、捐赠支出	218,000.00	34,000.00
4、赔偿支出	918,156.31	3,291,150.94
5、其 他	100,683.37	596,468.26
合 计	4,078,058.33	4,246,043.71

37、所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度
本年所得税费用	3,460,653.51	954,500.78
递延所得税费用	9,264,644.01	--
合 计	12,725,297.52	954,500.78

38、每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项 目	2007 年度	2006 年度
归属本公司所有者的净利润	39,007,992.54	20,150,368.49
已发行的普通股加权平均数	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
基本每股盈利（每股人民币元）	0.0386	0.0199
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.0386	0.0199

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

39、现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
利息收入	4,920,817.96	4,245,461.10
各项押金、保证金	4,094,725.16	4,753,668.80
其他往来款	14,136,400.00	109,760,845.90
本体维修基金	3,756,612.39	3,579,226.13
其 他	2,898,124.55	12,432,519.51
合 计	29,806,680.06	134,771,721.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
管理费用支付的现金	26,092,248.17	32,963,518.99
营业费用支付的现金	1,334,784.85	4,327,073.00
中介机构费	4,603,913.05	9,061,746.12
保证金及押金	3,274,198.32	4,844,077.08
其他往来款	18,485,443.60	33,674,877.82
广告宣传费	4,563,712.45	5,754,112.58
其 他	5,014,514.50	12,830,169.53
合 计	63,368,814.94	103,455,575.12

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2007 年度	2006 年度
处置八方通公司股权发生的费用	4,170,000.00	--

(4) 现金和现金等价物

项 目	2007 年度	2006 年度
一、现金	437,851,145.76	457,420,698.17
其中：库存现金	824,216.95	633,401.60
可随时用于支付的银行存款	437,026,928.81	456,787,296.57
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	437,851,145.76	457,420,698.17

(5) 现金流量表补充资料

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

补 充 资 料	2007 年度	2006 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	38,933,632.24	20,264,044.03
加：资产减值准备	--	(1,268,763.04)
固定资产、投资性房地产折旧	38,371,200.64	13,363,521.78
无形资产摊销	59,806.60	32,668.42
长期待摊费用摊销	242,314.67	959,957.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	19,680.02	135,344.72
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	(342,635.00)	--
财务费用	58,054,289.35	34,586,433.58
投资损失（收益以“（）”填列）	(28,472,277.81)	(6,122,496.75)
递延所得税资产减少	9,264,644.01	--
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少（增加以“（）”填列）	(172,243,837.43)	39,138,044.15
经营性应收项目的减少（增加以“（）”填列）	228,489,982.06	(18,671,601.85)
经营性应付项目的增加（减少以“（）”填列）	(225,278,369.49)	98,213,940.52
其 他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	<u>(52,901,570.14)</u>	<u>180,631,092.66</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	437,851,145.76	457,420,698.17
减：现金的期初余额	457,420,698.17	307,384,164.46
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	<u>(19,569,552.41)</u>	<u>150,036,533.71</u>

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注九、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

账龄分析

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	278,938.00	1.82	--	64,474.75	0.40	--
1 至 2 年	--	--	--	4,334,344.19	26.74	--
2 至 3 年	4,333,055.00	28.26	--	3,942,207.24	24.31	1,214,618.77
3 年以上	10,723,068.68	69.92	6,457,254.02	7,869,364.73	48.55	5,242,635.25
合 计	15,335,061.6		6,457,254.0	16,210,390.9	100.0	
	8	100.00	2	1	0	6,457,254.02

2、其他应收款

账龄分析

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	226,370,886.99	15.50	--	197,743,802.79	11.78	3,259,580.42
1 至 2 年	154,315,379.41	10.56	4,001,634.89	96,301,803.93	5.73	28,061,667.33
2 至 3 年	71,859,551.18	4.92	28,201,360.84	244,497,043.15	14.56	103,188,273.67
3 年以上	1,008,094,897.69	69.02	830,990,184.29	1,140,737,480.67	67.93	826,081,396.98
合 计	1,460,640,715.27	100.0	863,193,180.02	1,679,280,130.54	100.00	960,590,918.40
		0				

3、存货

项 目	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	15,694,251.48	--	72,025,822.70	18,872,622.96
在建开发产品	143,300,904.53	--	123,224,745.01	--
合 计	158,995,156.01	--	195,250,567.71	18,872,622.96

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

3、长期股权投资

（1）长期股权投资类别

项 目	2007-12-31			2006-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	291,983,046.15	--	291,983,046.15	291,089,894.19		291,089,894.19
对合营企业投资	19,424,671.47	19,424,671.47	--	19,424,671.47	19,424,671.47	--
对联营企业投资	21,123,460.67	2,522,380.20	18,601,080.47	31,623,460.67	2,522,380.20	29,101,080.47
其他股权投资	121,914,591.14	121,914,591.14		132,098,499.32	121,914,591.14	10,183,908.18
合 计	454,445,769.43	143,861,642.81	310,584,126.62	474,236,525.65	143,861,642.81	330,374,882.84

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

（2）按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2006-12-31	本年追加(减少)投资	本年权益调整额	宣告分派现金股利	累计权益增减额	2007-12-31	减值准备
对合营企业投资：									
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合作	9,969,206.09	9,969,206.09	--	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	合作	9,455,465.38	9,455,465.38	--	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
小 计		19,424,671.47	19,424,671.47	--	--	--	--	19,424,671.47	19,424,671.47
对联营企业投资：									
深圳沙头角南天商场	50%	2,850,618.06	2,850,618.06	--	--	--	--	2,850,618.06	--
深圳润华汽车贸易公司	50%	1,445,425.56	1,445,425.56	--	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
肇庆桂峰水泥有限公司	50%	15,112,000.00	15,112,000.00	--	--	--	--	15,112,000.00	--
深圳东方新世界百货有限公司	50%	15,000,000.00	--	--	--	--	(15,000,000.00)	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	25%	1,250,000.00	1,715,417.05	--	--	--	465,417.05	1,715,417.05	1,076,954.64
深圳市新峰地产顾问有限公司	20%	600,000.00	--	--	--	--	(600,000.00)	--	--
深圳八方通铁路储运有限公司	35%	10,500,000.00	10,500,000.00	(10,500,000.00)	--	--	--	--	--
小 计		46,758,043.62	31,623,460.67	(10,500,000.00)	--	--	(15,134,582.95)	21,123,460.67	2,522,380.20
合 计		66,182,715.09	51,048,132.14	(10,500,000.00)	--	--	(15,134,582.95)	40,548,132.14	21,947,051.67

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

（3）按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资成本	2006-12-31	本年追加 (减少)投资	2007-12-31	减值准备
对子公司投资：						
深圳市物业管理有限公司	95%	12,821,791.52	12,821,791.52	--	12,821,791.52	--
深圳海燕大酒店有限公司	68.10%	20,605,047.50	20,605,047.50	--	20,605,047.50	--
深圳市深房投资有限公司	90%	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	--
新峰企业有限公司	100%	556,500.00	556,500.00	--	556,500.00	--
新峰置业置业公司	100%	20,824,545.77	20,824,545.77	893,151.96	21,717,697.73	--
深圳经济特区房地产（集团）广州 房地产有限公司	100%	20,000,000.00	20,000,000.00	--	20,000,000.00	--
深圳圳通工程有限公司	73%	11,332,321.45	11,332,321.45	--	11,332,321.45	--
美国长城地产有限公司	70%	1,435,802.00	1,435,802.00	--	1,435,802.00	--
深圳市深房保税贸易有限公司	95%	4,750,000.00	4,750,000.00	--	4,750,000.00	--
深圳市华展建设监理有限公司	75%	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	100%	11,809,500.00	11,809,500.00	--	11,809,500.00	--
启禄有限公司	20%	212,280.00	212,280.00	--	212,280.00	--
北京深房物业管理有限责任公司	100%	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	--
深圳市联华企业有限公司	95%	13,458,217.05	13,458,217.05	--	13,458,217.05	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	95%	30,850,000.00	30,850,000.00	--	30,850,000.00	--
深圳市数码港投资有限公司	70%	14,000,000.00	14,000,000.00	--	14,000,000.00	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	75%	64,183,888.90	64,183,888.90	--	64,183,888.90	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

（3）按成本法核算的投资（续）

被投资单位名称	持股比例	初始投资成本	2006-12-31	本年追加 (减少)投资	2007-12-31	减值准备
深圳市深房集团宝安开发有限公司	95%	19,000,000.00	19,000,000.00	--	19,000,000.00	--
深圳深房停车场有限公司	70%	29,750,000.00	29,750,000.00	--	29,750,000.00	--
小 计		291,089,894.19	291,089,894.19	893,151.96	291,983,046.15	--
其他投资：						
深圳市深房实业发展公司	100%	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	68%	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	100%	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	5,958,305.26
百立有限公司	100%	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	60%	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	100%	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	100%	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	100%	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	95%	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00	9,500,000.00
汕头新峰大厦		68,731,560.43	68,731,560.43	(10,183,908.18)	58,547,652.25	58,547,652.25
小 计		132,098,499.32	132,098,499.32	(10,183,908.18)	121,914,591.14	121,914,591.14
合 计		423,188,393.51	423,188,393.51	(9,290,756.22)	413,897,637.29	121,914,591.14

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

（4） 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	减值准备				计提原因
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64	经营亏损
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	已停业
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00	已停业
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	已停业
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	已停业
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	已停业
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63	已停业
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00	已停业
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	已停业
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	已停业清算
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56	已停业
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	已停业
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	已停业
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	已停业
合 计	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81	

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务						
收入						
其中：房						
地产销售	182,933,260.47	543,057,160.53	114,294,772.82	384,592,837.28	68,638,487.65	158,464,323.25
租赁收入	49,510,590.69	39,433,835.29	34,166,016.26	27,702,483.50	15,344,574.43	11,731,351.79
合 计	<u>232,443,851.16</u>	<u>582,490,995.82</u>	<u>148,460,789.08</u>	<u>412,295,320.78</u>	<u>83,983,062.08</u>	<u>170,195,675.04</u>

主营业务按地区分部列示如下：

地 区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
深圳	232,443,851.16	582,490,995.82	148,460,789.08	412,295,320.78	83,983,062.08	170,195,675.04

5、投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	--	2,330,304.42
长期股权投资收益	17,089,822.66	189,775.80
其中：被投资单位分回股利收益	723,822.66	--
处置子公司产生收益	16,366,000.00	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	--	189,775.80
其 它	--	26,954.26
合 计	<u>17,089,822.66</u>	<u>2,547,034.48</u>

附注十、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）关联方关系

1、 本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	注册地	业务性质及经营范围	注册资本	对本公司持股比例	表决权比例
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	*	人民币 40 亿	64.82%	64.82%

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

*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。

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

2、 本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注七、（一）及七、（二）。

3、 合营、联营企业

本公司合营、联营企业信息详见附注八、7。

（三）关联方交易

本公司 2007 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

1、 支付报酬

项 目	2007 年度	2006 年度
向关键管理人员支付报酬总额	359.66 万元	244.05 万元
支付报酬前三名合计	132.00 万元	85.49 万元

2、 向关联方借款

项 目	2007 年度	2006 年度
深圳市投资控股有限公司	83,848,819.24	86,848,819.24

3、 向关联方支付借款利息

项 目	2007 年度	2006 年度
深圳市投资控股有限公司	4,954,619.23	504,000.00*

* 从 2006 年 12 月开始计息。

利率：根据双方签订的借款协议，年利率 6.12%。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

4、 关联方应收应付款项

项 目	关 联 方 名 称	2007-12-31		2006-12-31	
		金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
其他应收款	罗浮山矿泉水饮料公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
	百立有限公司	19,205,883.66	19,197,730.76	19,197,730.76	19,197,730.76
	深圳市深房百货有限公司	189,179.82	139,693.51	189,179.82	139,693.51
	沈阳同新房产开发有限公司	--	--	16,841,909.86	--
	深圳市房地产综合服务公司	927,136.22	901,956.22	927,136.22	901,956.22
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	7,064,855.69	8,327,180.71	7,064,855.69
	深圳市荣华机电工程有限公司	1,187,723.46	--	475,223.46	--
	深圳八方通铁路公司	--	--	814,000.00	--
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	--	8,419,205.19	--
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	4,333,055.00	--	4,334,344.19	--
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	--	598,012.16	--
	深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	--	1,534,854.91	--
	深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	--	135,853.52	--
	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	--	902,974.64	--
	深圳市新东方百货有限公司	1,394,704.21	--	1,394,704.21	--
	广东省封开县联峰水泥制造有限公 司	1,880,577.00	--	1,880,577.00	--
	深圳沙头角南天商场	1,200,000.00	--	1,200,000.00	--

附注十一、 非货币性资产交换

本公司 2007 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、 股份支付

本公司无股份支付合同。

附注十三、 债务重组

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

本公司 2007 年度无需要披露的债务重组事项。

附注十四、 分部报告

2007 年度

本公司的主要报告形式为业务分部

项目	房地产及房产租赁业务	物业管理业务	工程施工	酒店及其他服务	抵消	合计
一、营业收入	560,193,019.83	86,164,402.18	173,270,962.61	35,760,689.82	(10,261,548.00)	845,127,526.44
其中：对外交易收入	560,193,019.83	86,164,402.18	173,270,962.61	35,760,689.82		845,127,526.44
二、营业费用	529,850,172.01	82,813,058.99	172,727,312.82	43,774,564.07	(8,518,100.25)	820,647,007.64
三、营业利润（亏损）	30,342,847.82	3,351,343.19	543,649.79	(8,013,874.25)	(1,743,447.75)	24,480,518.80
四、资产总额	2,840,169,519.26	80,989,252.36	50,382,892.95	418,801,223.66	(1,087,617,951.63)	2,302,724,936.60
五、负债总额	1,499,620,364.41	81,303,003.04	34,876,918.30	973,493,254.16	(1,467,940,505.60)	1,121,353,034.31

2006 年度

本公司的主要报告形式为业务分部

项目	房地产及房产租赁业务	物业管理业务	工程施工	酒店及其他服务	抵消	合计
一、营业收入	638,060,916.90	88,041,816.46	177,026,747.42	97,806,082.44	(5,000,000.00)	995,935,563.22
其中：对外交易收入	638,060,916.90	88,041,816.46	177,026,747.42	92,806,082.44		995,935,563.22
二、营业费用	607,667,605.79	84,801,484.00	179,545,607.95	117,697,907.11	(10,949,751.54)	978,762,853.31
三、营业利润（亏损）	30,393,311.11	3,240,332.46	(2,518,860.53)	(19,891,824.67)	5,949,751.54	17,172,709.91
四、资产总额	2,694,501,056.35	106,221,303.79	59,441,476.89	486,942,600.65	(954,157,974.52)	2,392,948,463.16
五、负债总额	1,586,102,806.11	112,170,698.82	44,472,863.63	1,073,064,744.94	(1,540,288,539.54)	1,275,522,573.96

附注十五、 或有事项

一、重大诉讼

（1）国兴大厦诉讼案

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

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《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。

截止 2007 年 12 月 31 日，本案累计执行收回 63,701,645.33 元。

2008 年 2 月 22 日本公司与保兴公司签订协议书，约定保兴公司向本公司支付 1500 万元，本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。

截止 2007 年 12 月 31 日，本案已全部作账务处理完毕。

（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。

本案截至 2007 年 12 月 31 日，本公司已执行收回 11,500,000.00 元，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。目前案件在执行中，本报告期内无实质进展。

截止 2007 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资余额 32,840,729.61 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

（3）罗浮山项目诉讼案

1985 年 1 月 8 日深圳经济特区发展公司与罗浮山旅游总公司的前身博罗县农工商联合总公司签订了《关于合作经营旅游开发总公司合同书》，约定由深圳经济特区发展公司投资 3,000 万元，合作成立罗浮山旅游总公司，合作开发罗浮山风景区，合作期 30 年，1986 年 6 月 16 日双方又签订了《补充协议》约定，从 1988 年至 1995 年八年内由罗浮山旅游总公司负责还清

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

1,000 万元的本息，从 1996 年到 2002 年负责支付给深圳经济特区发展公司税后分红 600 万元，合作期限改为 18 年。其后，这项合作项目由深圳经济特区发展公司转至本公司。1989 年 6 月 2 日本公司与罗浮山旅游总公司签订了《补充协议二》确认本公司投入 1,000 万元（包括预付了利息 40 万元，实际支付 960 万元），并约定罗浮山旅游总公司负责还本付息 1,479.6 万元投资，并从 1999 年 1 月至 2002 年 12 月内负责税后利润分红给本公司 707 万元。其后 2002 年 2 月 9 日，本公司与罗浮山旅游总公司、罗浮山管委会签订了《关于终止 关于合作经营罗浮山旅游开发总公司合同书 及其补充协议并清偿投资本息的协议书》约定，由罗浮山管委会 2002 年 10 月底前分四期还清 700 万元本息投资款及尾款，若按时还款则本公司不再追索 707 万元红利款，否则需再付红利款、利息、违约金等，但罗浮山旅游总公司在还款 300 万元后未按协议履行。其后 2004 年 3 月 5 日、2005 年 1 月 9 日、2005 年 9 月 28 日三次签订补充协议延期，但罗浮山总公司均未按时履行，本公司遂于 2006 年 4 月 17 日向惠州市中级人民法院提起诉讼，要求判令罗浮山旅游总公司、罗浮山管委会支付投资欠款 1257 万元及利息 264.7 万元，并承担诉讼费用。惠州市中级人民法院 2007 年 4 月 29 日作出判决，本公司不服该判决，于是上诉至广东省高级人民法院，广东省高院 2007 年 12 月 21 日判决，本公司于 2008 年 1 月 16 日收到终审判决书，判决如下：1、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内向本公司偿还 960 万元；2、罗浮山旅游总公司应于本判决生效之日起十日内按中国人民银行同期同类贷款利率计付实际占用 960 万元期间的利息，其中，440 万元从 1986 年 5 月 1 日起计至付清之日止，410 万元从 1988 年 2 月 1 日起计至付清之日止，110 万元从 1989 年 6 月 15 日起计至付清之日止，罗浮山旅游总公司已偿还的利息 858 万元从应付利息总额中扣除；3、罗浮山管委会对罗浮山旅游总公司不能清偿的债务承担三分之一的赔偿责任。4、罗浮山旅游总公司和罗浮山管委会未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。5、罗浮山旅游总公司负担 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。

截止 2007 年 12 月 31 日，本公司账面对罗浮山旅游总公司的债权余额 9,600,000.00 元，已计提坏账准备 4,800,000.00 元。

二、债务担保

截至 2007 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	2,800.00
尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	2,105.70

附注十六、 承诺事项

本公司没有要披露的承诺事项。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

附注十七、 其他重大事项

关于预提土地增值税

本公司采取的土地增值税政策系深圳市地方税务局 2005 年 11 月 2 日发布《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。对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的办法征收土地增值税。一是对转让别墅、度假村、酒店式公寓取得的收入按 1% 预征；二是除别墅、度假村、酒店式公寓外，对转让其他房地产取得的收入按 0.5% 预征。

根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）从 2007 年 2 月 1 日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目以分期项目为单位清算。

根据上述政策，截止 2007 年 12 月 31 日，本公司开发项目“金叶岛六、七、八期别墅”按销售收入的 0.5% 预缴了土地增值税后，本年按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》计算，预提了土地增值税 33,327,984.00 元。因具体的清算细则尚未出台，对本公司的具体影响金额无法确定。

附注十八、 非经常性损益和财务指标

（一）非经常性损益*

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项 目	金 额
处置深圳八方通铁路储运有限公司股权收益	16,366,000.00
处置沈阳同新房产开发有限公司股权收益	11,019,009.15
应付福利费余额转销	8,195,054.65
处置固定资产收益	(19,680.02)
除了上述以外的营业外收支净额	(1,616,821.83)
扣除所得税影响	(3,438,682.92)
合 计	30,504,879.03

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

* 非经常性损益是根据中国证监会《公开履行证券的公司信息披露规范问答第1号 - 非经常性损益》的标准编制。

（二）净资产收益率和每股收益

项 目	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	基本每 股收益	稀释每 股收益
2007 年					
归属于母公司所有者的净利润	39,007,992.54	3.28	3.39	0.0386	0.0386
扣除非经常性损益后归属于母公 司所有者的净利润	8,503,113.51	0.72	0.74	0.0084	0.0084

附注十九、 新旧会计准则过渡期间比较财务信息相关资料

（一）首次执行日股东权益调节过程

股东权益差异调节表

编号	注释	项 目	金 额	修正金额	修正后金额
		2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	1,093,956,870.51		1,093,956,870.51
1		长期股权投资差额	--	--	--
		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)	--	(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	--	--	--
		根据新准则计提的商誉减值准备	--	--	--
8		可供出售的金融资产公允价值变动调整	--	--	--
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收益	--	--	--
11		衍生金融工具	--	--	--
12	1	所得税	30,433,178.19	1,261,111.08	31,694,289.27
13	2	其 他(合并范围变化)	(4,960,550.27)	11,524,218.66	6,563,668.39
14	3	按照新准则调整的少数股东权益	(12,705,986.19)	(578,966.51)	(13,284,952.70)
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,105,219,525.97	12,206,363.23	1,117,425,889.20

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

说明：

*1、差异 126 万元主要系 2007 年度本公司及各家子公司根据实际情况重新确定了可抵扣暂时性差异的金额，并按照新会计准则计算了相应的递延所得税资产，并追溯调整。

*2、差异 1152 万元主要系由于：上年度在编制新旧会计准则股东权益差异调节表时，北京深房物业管理有限责任公司、深圳市联华企业有限公司未纳入合并范围，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该类公司应纳入合并财务报表的合并范围。

*3、差异(58)万元系根据实际情况重新计算确定少数股东权益。

（二）2006 年度利润表调节过程

假定 2006 年初开始执行新会计准则第 1 号至第 37 号，分析模拟执行新会计准则的净利润与原准则下净利润重大差异，在净利润差异调节表中分项列示如下：

项 目	金 额
2006年度净利润（原准则）	19,259,485.35
加：追溯调整项目影响合计数	1,004,558.68
其中：投资收益	1,503,986.27
资产减值损失	--
公允价值变动收益	--
所得税	--
其 他*	(499,427.59)
减：追溯调整项目影响少数股东损益	113,675.54
2006年度归属于母公司所有者净利润（新会计准则）	20,150,368.49
假定全面执行新准则的备考信息	
加：其它项目影响合计数	(1,268,763.04)
其中：	
资产减值损失（固定资产减值准备转回）	(1,268,763.04)
加：追溯调整项目影响少数股东损益	113,675.54
加：原报表列示少数股东损益	--
2006年度模拟净利润	18,995,280.99

* 系合并范围变化对净利润影响金额。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

（三）重新计算的 2006 年度相关财务指标

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		基本	稀释
	原列报	重新计算	原列报	重新计算	重新计算	重新计算
归属于公司普通股股东的净利润	1.76	1.78	1.88	1.89	0.0199	0.0199
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.97	5.27	5.09	5.59	0.0589	0.0589

附注二十、 补充资料

按不同准则编制的财务报表差异调节表（单位：人民币元）

项 目	境内会计准则	境外会计准则
净利润	39,007,992.54	39,007,992.54
净资产	1,188,146,644.01	1,188,146,644.01
差异说明	无差异	

公司法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：