

(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.

2008 年
半
年
度
报
告

二零零八年八月二十日

目 录

第一节	重要提示-----	3
第二节	公司基本情况-----	3
第三节	股本变动和主要股东持股情况-----	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况-----	6
第五节	管理层讨论与分析-----	6
第六节	重要事项-----	9
第七节	财务报告-----	12
第八节	备查文件-----	72

第一节 重要提示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负承担个别及连带责任。

没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

所有董事均出席董事会。

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

本公司 2008 半年度报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、公司概况

1、公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

公司法定英文名称：SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE REAL ESTATE (GROUP) CO., LTD.

中文名称缩写：深房集团

英文名称缩写：SPG

2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

A 股简称：深深房 A A 股代码：000029

B 股简称：深深房 B B 股代码：200029

3、公司注册地址：深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼

公司办公地址：深圳市人民南路 3005 号深房广场 46-48 楼

邮政编码：518001

公司电子信箱：spg@163.net

4、法定代表人姓名：邵志和

5、公司董事会秘书：陈继

证券事务代表：冯宏伟

联系电话：(0755)82293000-4718、4715

传 真：(0755)82294024

电子信箱：spg@163.net

6、公司选定的中国证监会指定信息披露报纸：《中国证券报》、《大公报》

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

公司半年度报告备置地点：深圳市人民南路 3005 号深房广场 47 楼 4703

7、其它有关资料

公司经营范围：房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。

公司首次注册登记日期：1980 年 1 月 8 日

登记地点：深圳市工商行政管理局

营业执照注册号：4403011002426

税务登记号码：440301192179585

公司聘请的会计师事务所名称及办公地址：深圳南方民和会计师事务所

地址：深圳市深南中路 2007 号电子大厦 8 楼

二、主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

金额单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减（%）
总资产	2,276,268,164.89	2,302,724,936.60	-1.15
归属于上市公司股东的股东权益	1,207,693,497.03	1,188,146,644.01	1.65
归属于上市公司股东的每股净资产	1.194	1.174	1.70
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同 期增减（%）
营业利润	22,577,035.84	16,219,920.15	39.19
归属于上市公司股东净利润	13,925,382.42	9,782,925.15	42.34
扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东 净利润	11,539,956.81	-15,393,230.43	174.97
经营活动产生的现金流量净额	-18,881,571.47	-93,548,397.35	79.82
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0187	-0.0925	79.82
基本每股收益	0.0138	0.0097	42.27
稀释每股收益	0.0138	0.0097	42.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0114	-0.0152	174.97
净资产收益率（摊薄）	1.15%	0.87%	0.28
扣除非经常性损益后的净资产收益率（摊薄）	0.96%	-1.37%	2.33

2、非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
交易性金融资产出售收益	3,334.11
处置固定资产收益	2,572,414.82
扣除上述以外的营业外收支净额	-250,095.79
扣除所得税影响	59,772.47
合计	2,385,425.61

第三节 股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况

本报告期公司股本没有变化。

二、股东持股情况

1、截止 2007 年 6 月 30 日，持有本公司股份 5%以上的股东，只有深圳市投资控股有限公司一家。该公司持有有限售条件股份数量 622,273,800 股，持有无限售条件股份数量 33,526,349 股，报告期没有减持股份。其所持股份无被冻结、质押或托管等情况。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		100,452			
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	0.20%	2,062,135	0	0
湖南天裕投资发展有限公司	境内非国有法人	0.14%	1,431,900	0	0
聂妹忠	境内自然人	0.11%	1,128,297	0	0
文世钢	境内自然人	0.10%	961,700	0	0
张光生	境内自然人	0.09%	937,300	0	0
李刚	境内自然人	0.08%	820,517	0	0
上海景元置业有限公司	境内非国有法人	0.08%	776,108	0	0
IAI,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
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		2,062,135		人民币普通股	
湖南天裕投资发展有限公司		1,431,900		人民币普通股	
聂妹忠		1,128,297		人民币普通股	
文世钢		961,700		人民币普通股	
张光生		937,300		人民币普通股	
李刚		820,517		人民币普通股	
上海景元置业有限公司		776,108		人民币普通股	
IAI,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	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知				

3、公司控股股东情况

报告期内，公司控股股东未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

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

二、董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

2008 年 2 月 26 日临时股东大会免去独立董事李秋生职务，聘任周含军为独立董事。

第五节 管理层讨论与分析

一、上半年公司经营状况

1、公司属房地产业，经营范围为房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。2008 年上半年深圳房地产市场受宏观调控影响比较突出，市场观望气氛较浓。本公司开发项目主要是汕头金叶岛国际花园，楼盘开发和销售进度基本按计划进行。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，积极开展发展提高年活动，为进一步提升企业竞争能力、实现企业制度创新和经营绩效突破而努力。

2、经营成果分析说明

金额单位:人民币元

项 目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	增减额	增(减)%
营业收入	295,167,532.51	202,970,890.31	92,196,642.20	45.42
营业成本	191,144,093.35	160,280,020.31	30,864,073.04	19.26
营业税金及附加	31,822,017.54	13,240,520.31	18,581,497.23	140.34
销售费用	3,225,825.63	4,122,584.68	-896,759.05	-21.75
管理费用	36,485,076.90	35,629,084.98	855,991.92	2.40
财务费用	14,797,376.17	1,371,973.40	13,425,402.77	978.55
期间费用	54,508,278.70	41,123,643.06	13,384,635.64	32.55
公允价值变动收益	-302,557.00	66,590.00	-369,147.00	-554.36
投资收益	5,186,449.92	27,826,623.52	-22,640,173.60	-81.36
营业利润	22,577,035.84	16,219,920.15	6,357,115.69	39.19
营业外收入	2,643,967.88	226,662.73	2,417,305.15	1,066.48
营业外支出	321,648.85	2,423,130.67	-2,101,481.82	-86.73
利润总额	24,899,354.87	14,023,452.21	10,875,902.66	77.56
所得税费用	11,068,922.23	3,615,975.04	7,452,947.19	206.11
净利润	13,830,432.64	10,407,477.17	3,422,955.47	32.89
归属母公司所有者净利润	13,925,382.42	9,782,925.15	4,142,457.27	42.34

少数股东损益	-94,949.78	624,552.02	-719,501.80	-115.20
--------	------------	------------	-------------	---------

报告期公司管理层在董事会的领导下，以发展为主题，以经济建设为中心，积极应对市场变化，经营业务稳定增长，资产质量较好，财务状况相对稳健，公司盈利能力有所提升。

(1) 2008 年中期本公司实现利润总额 2,490 万元，比上年同期 1,402 万元增加 1,088 万元，增幅 77.56%；归属于上市公司股东的净利润 1,393 万元，比上年同期 978 万元增加 415 万元，增幅 42.34%。利润的增加主要是营业利润的增加。2008 年中期本公司实现营业收入 29,517 万元，比上年同期 20,297 万元增加 9,220 万元，增幅 45.42%；主要是房地产销售收入同比增加。

(2) 营业利润 2,258 万元，比上年同期 1,622 万元，增幅 39.19%，影响的主要原因：

①毛利 10,402 万元，比上年同期 4,269 万元，增幅 143.66%。主要是公司的主导产业房地产销售和租赁业务毛利的增加所致。

②营业税金及附加比上年同期增加 140.34%，主要是营业收入增加导致营业税、土地增值税的增加。

③销售费用比上年同期减少 21.75%，主要是代销楼盘减少，代销手续费及销售人员的职工薪酬等费用的减少。

④管理费用比上年同期增加 2.4%，主要是房产过户的办证税费的增加。

⑤财务费用较上年同期大幅增加，主要是本期汇率变化引起汇兑损失增加及贷款总额增加利率上升，利息支出增加所致。

⑥公允价值变动收益比上年同期大幅减少，主要是公司交易性金融资产公允价值减少所致。

⑦投资收益较上年同期大幅减少，主要是报告期没有处置子公司和处置其他投资单位产生的收益。

3、主营业务分行业经营状况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产开发	13,758.47	7,231.57	47.44%	157.90%	120.51%	8.91%
租赁及物业管理	8,344.01	5,250.44	37.08%	42.03%	11.71%	17.08%
酒店饮食	753.93	608.52	19.29%	-36.33%	-35.54%	0.99%
建筑安装	5,976.90	5,590.63	6.46%	-9.65%	-11.01%	1.43%
其他	683.44	433.25	36.61%	-46.93%	-47.29%	0.44%
主营业务分产品情况						
住宅	13,758.47	7,231.57	47.44%	157.90%	120.51%	8.91%

各行业主营业务收入增减情况：

(1) 公司的主导产业房地产销售收入 13,758 万元，比上年同期增幅 157.9%。其中汕头金叶岛项目房地产销售收入 11,560 万元和广州黄埔新邨房地产销售收入 2,198 万元。

(2) 租赁及物业管理收入 8,344 万元, 比上年同期增幅 42.03%, 主要是租赁面积增加和租金上涨所致。

(3) 酒店饮食收入 754 万比上年同期减幅 36.33% 主要是餐饮转包后其收入不计入本期及客房收入比上年同期略有减少。

(4) 建筑安装及其他行业的收入比上年同期有所减少。

二、公司财务状况分析说明

项目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日	增(减)%
资产总计	2,276,268,164.89	2,302,724,936.60	-1.15
负债合计	1,075,444,359.36	1,121,353,034.31	-4.09
短期借款	81,400,000.00	47,000,000.00	73.19
一年内到期的非流动负债	10,461,764.71	25,280,129.52	-58.62
长期借款	336,840,993.90	342,214,327.80	-1.57
应交税费	-7,770,623.98	-3,041,657.01	-155.47
应付利息	5,779,878.88	2,901,306.85	99.22
归属上市公司股东的权益	1,207,693,497.03	1,188,146,644.01	1.65

截止 2008 年 6 月 30 日, 公司总资产 227,627 万元, 比年初 230,272 万元减少 2,645 万元, 减幅为 1.15%, 资产各项目同比变化较小。

负债总额 107,544 万元, 比年初 112,135 万元减少 4,591 万元, 减幅为 4.09%, 其中:
 ①银行借款总额增加, 是银行短期借款增加。②应交税费期末余额较年初大幅减少, 主要原因是汕头金叶岛项目在收到预售楼款时按规定预缴了土地增值税、营业税及企业所得税。③应付利息期末余额较年初增加, 是应付深圳市投资控股有限公司借款利息增加。④其他负债各项目期末余额较年初有所减少。

归属上市公司股东权益(净资产) 120,769 万元, 比年初 118,815 万元增加 1,954 万元增幅 1.654%, 主要是本期实现的净利润及外币报表折算差额的增加。

三、经营中的问题与困难

(1) 资源瓶颈仍然存在, 持续发展存在隐忧。2008 年上半年公司在土地储备方面仍没有大的收获, 面对日益收紧的宏观调控和尚未明确的市场方向, 投资决策的系统风险也随之上升。

(2) 核心竞争力仍有不足, 企业发展欠缺内在动力机制。表现在专业人才紧缺、激励机制尚不到位等, 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。

四、报告期投资情况

1、公司在报告期内没有募集资金, 也没有以前期间募集资金使用延续到本报告期。

2、重大非募集资金投资项目进展情况:

项目名称	报告期投资额(万元)	项目进度
星湖花园3#楼	923.93	已进入完工工程验收阶段

汕头金叶岛国际花园	6,342.66	9期工程已封顶, 10期工程正在报建, 11期工程已进入完工工程验收阶段
龙凤山庄	869.41	正在进行施工报建工作
合计	8,136.00	-

五、下半年经营计划

下半年经营工作着重做好以下几方面的工作：

1、推进深圳龙凤山庄项目的开工建设；2、加大汕头金叶岛项目的投资和销售力度；3、加大楼宇租赁力度，以确保完成全年计划；4、切实执行企业管控流程体系，促进公司整体管理水平和经营效率再上新台阶；5、积极寻找土地储备和投资项目，为房地产主业的可持续发展创造条件。

第六节 重要事项

一、公司治理结构情况

报告期内，本公司积极按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规要求，规范公司运作。按中国证监会有关上市公司治理的规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司动作。根据中国证监会和深圳证监局的有关通知精神，我司进一步落实了治理专项活动的整改效果，杜绝大股东及其关联方占用上市公司资金。

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。

二、公司利润分配情况

公司 2008 年半年度不分配，不进行公积金转增股本，也无以前年度拟定的在本报告期实施的利润分配、转增股本、发行新股事项。

三、重大诉讼和仲裁事项

公司报告期发生及以前年度发生但延续到报告期的重大诉讼、仲裁事项详见财务报告附注十四之（一）。

四、报告期内，本公司无重大资产收购、出售及资产重组事项

五、关联交易事项

报告期内公司的关联交易及关联债权债务往来事项见财务报告附注十。

六、担保事项

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						2,850.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						2,850.00
担保总额占净资产的比例						2.36%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的担保金额（D）						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						0.00
上述三项担保金额合计*（C+D+E）						0.00

公司属于房地产行业，按中国人民银行的有关规定开发商必须为购房者提供抵押贷款担保，公司目前为购房者提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥房地产证之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的房产，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期末，公司提供上述担保金额为人民币 1701 万元。

七、资金占用情况

控股股东及其子公司未占用公司资金。

八、重大合同及履行情况

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

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

九、公司或持有公司 5%(含 5%) 以上的股东承诺事项

在本公司股权分置改革中，深圳市投资控股有限公司作出如下限售条件承诺：

自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内

不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。2007年2月26日，按承诺规定，控股公司5058.3万股限售股份解除限售。

深圳市投资控股有限公司本报告期末解除限售，亦未追加股份限售承诺。

十、证券投资情况

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	流通A股	601939	建设银行	58,050.00	9,000.00	53,190.00	12.94%	-35,460.00
2	流通A股	601857	中国石油	50,100.00	3,000.00	44,820.00	10.90%	-48,060.00
3	流通A股	601088	中国神华	36,990.00	1,000.00	37,570.00	9.14%	-28,040.00
4	流通A股	601328	交通银行	31,600.00	4,000.00	29,920.00	7.28%	-32,560.00
5	流通A股	601186	中国铁建	27,240.00	3,000.00	28,080.00	6.83%	840.00
6	流通A股	601808	中海油服	13,480.00	1,000.00	23,410.00	5.70%	-10,930.00
7	流通A股	601009	南京银行	22,000.00	2,000.00	22,840.00	5.56%	-15,360.00
8	流通A股	601919	中国远洋	8,480.00	1,000.00	19,750.00	4.81%	-22,910.00
9	流通A股	601898	中煤能源	16,830.00	1,000.00	15,980.00	3.89%	-850.00
10	流通A股	002128	露天煤业	4,900.00	650.00	14,670.50	3.57%	-10,084.50
期末持有的其他证券投资				101,260.00	-	120,777.50	29.38%	-99,142.50
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	3,334.11
合计				370,930.00	-	411,008.00	100%	-299,222.89

十一、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008年01月21日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司公告的有关情况，未提供书面资料
2008年02月25日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司项目情况，未提供书面资料
2008年03月15日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司07年报告时间及公司财务状况，未提供资料
2008年04月10日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司大股东限售股解售情况，如实回答未提供书面资料
2008年04月22日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问股价情况，未提供资料
2008年05月06日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问深圳房地产情况及对公司的影响，未提供资料
2008年06月04日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问股价情况，未提供资料

2008 年 06 月 30 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司经营情况及半年报情况，未提供数据。
------------------	-----	------	-------	-----------------------

十二、社会责任履行情况

在震惊世界的“5.12”汶川大地震发生后，公司上下积极捐款捐物，共捐款 25 万元，捐帐篷价值 30 万元，公司党员交特殊党费 9 万元。

第七节 财务报告（未经审计）

合并资产负债表

2008年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产 类	附 注	2008年6月30日	2007年12月31日
流动资产			
货币资金	八、1	438,020,283.97	451,915,145.77
交易性金融资产	八、2	411,008.00	645,470.00
应收账款	八、3	13,832,887.82	15,396,075.35
预付款项	八、4	23,900,160.85	20,400,102.24
其他应收款	八、5	42,007,707.43	50,512,052.62
存 货	八、6	854,690,494.80	842,698,521.07
流动资产合计		1,372,862,542.87	1,381,567,367.05
非流动资产			
长期股权投资	八、7	85,978,361.05	85,978,361.05
投资性房地产	八、8	714,894,616.67	729,287,621.87
固定资产	八、9	73,185,105.25	76,324,451.29
无形资产	八、10	6,228,350.00	6,312,140.00
长期待摊费用	八、11	689,543.79	825,350.08
递延所得税资产	八、12	22,429,645.26	22,429,645.26
非流动资产合计		903,405,622.02	921,157,569.55
资产总计		2,276,268,164.89	2,302,724,936.60
		-	-

合并资产负债表

2008年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

负债及股东权益	附注	2008年6月30日	2007年12月31日
流动负债			
短期借款	八、15	81,400,000.00	47,000,000.00
应付账款	八、16	150,981,989.80	181,259,988.97
预收款项	八、17	195,716,093.22	206,993,814.01
应付职工薪酬	八、18	23,859,288.09	31,957,382.75
应交税费	八、19	(7,770,623.98)	(3,041,657.01)
应付利息	八、20	5,779,878.88	2,901,306.85
其他应付款	八、21	269,056,368.76	277,615,580.37
一年内到期的非流动负债	八、22	10,461,764.71	25,280,129.52
流动负债合计		729,484,759.48	769,966,545.46
非流动负债			
长期借款	八、22	336,840,993.90	342,214,327.80
长期应付款	八、23	9,118,605.98	9,172,161.05
非流动负债合计		345,959,599.88	351,386,488.85
负债合计		1,075,444,359.36	1,121,353,034.31
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	(920,709,862.96)	(934,635,245.38)
外币报表折算差额		19,587,814.95	13,966,344.35
归属母公司所有者权益合计		1,207,693,497.03	1,188,146,644.01
少数股东权益		(6,869,691.50)	(6,774,741.72)
股东权益合计		1,200,823,805.53	1,181,371,902.29
负债及股东权益总计		2,276,268,164.89	2,302,724,936.60
		-	-

法定代表人: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

合并利润表

2008年6月(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附 注	2008年1-6月	2007年1-6月
一、营业收入	八、28	295,167,532.51	202,970,890.31
减: 营业成本	八、28	191,144,093.35	160,280,020.31
营业税金及附加	八、29	31,822,017.54	13,240,520.31
销售费用		3,225,825.63	4,122,584.68
管理费用	八、30	36,485,076.90	35,629,084.98
财务费用	八、31	14,797,376.17	1,371,973.40
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益		(302,557.00)	66,590.00
投资收益	八、32	5,186,449.92	27,826,623.52
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	八、32	5,183,115.81	250,000.00
二、营业利润		22,577,035.84	16,219,920.15
加: 营业外收入	八、33	2,643,967.88	226,662.73
减: 营业外支出	八、34	321,648.85	2,423,130.67
其中: 非流动资产处置损失	八、34	66,000.00	7,419.06
三、利润总额		24,899,354.87	14,023,452.21
减: 所得税费用		11,068,922.23	3,615,975.04
四、净利润		13,830,432.64	10,407,477.17
归属母公司所有者净利润		13,925,382.42	9,782,925.15
少数股东损益		(94,949.78)	624,552.02
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	八、35	0.0138	0.0097
(二) 稀释每股收益	八、35	0.0138	0.0097

法定代表人: 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

合并现金流量表

2008年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2008年1-6月	2007年1-6月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		268,482,365.40	342,633,061.19
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金	八、36.1	70,680,969.98	60,469,620.76
现金流入小计		339,163,335.38	403,102,681.95
购买商品、接受劳务支付的现金		180,570,720.85	342,513,557.56
支付给职工以及为职工支付的现金		40,878,109.94	39,541,377.53
支付的各项税费		34,756,252.94	32,411,939.06
支付的其他与经营活动有关的现金	八、36.2	101,839,823.12	82,184,205.15
现金流出小计		358,044,906.85	496,651,079.30
经营活动产生的现金流量净额		(18,881,571.47)	(93,548,397.35)
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
取得投资收益所收到的现金		5,186,449.92	100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		3,279,943.70	98,000.00
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		8,466,393.62	32,048,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		1,016,368.22	2,864,880.71
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金	八、36.3	68,095.00	
现金流出小计		1,084,463.22	2,864,880.71
投资活动产生的现金流量净额		7,381,930.40	29,183,119.29
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		70,030,000.00	235,726,405.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		21.85	
现金流入小计		70,030,021.85	235,726,405.00
偿还债务所支付的现金		55,791,698.71	140,024,900.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,919,943.50	9,200,919.93
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		70,711,642.21	149,225,819.93
筹资活动产生的现金流量净额		(681,620.36)	86,500,585.07
四、汇率变动对现金的影响		(1,713,600.37)	
五、现金及现金等价物净增加额		(13,894,861.80)	22,135,307.01
加:期初现金及现金等价物余额		451,915,145.77	472,467,372.22
六、期末现金及现金等价物余额		438,020,283.97	494,602,679.23

法定代表人: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

合并所有者权益变动表

2008年6月30日 (未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目		2008年6月30日						
		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	13,966,344.35	118,910,686.94	(934,635,245.38)	(6,774,741.72)	1,181,371,902.29
	加: 会计政策变更	-	-					
	其他转入	-	-					
二、	本期期初余额	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
三、	本期增减变动金额	-	-	5,621,470.60	-	13,925,382.42	(949,497.78)	19,451,903.24
	(一) 净利润	-	-	-	-	13,925,382.42	(94,949.78)	13,830,432.64
	(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	5,621,470.60	-	-		5,621,470.60
	1、 可供出售金融资产公允价值变动净额	-		-	-	-	-	-
	2、 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	-	-	5,621,470.60	-	-		5,621,470.60
	上述(一)和(二)小计	-	-	5,621,470.60	-	13,925,382.42	(94,949.78)	19,451,903.24
	(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	-		-	-	-	-	-
	(六) 子公司股权比例变化影响						-	
	1、 收购子公司股权减少少数权益							
	2、 出售子公司减少少数权益							
	3、 新增子公司增加少数权益							
	4、 其他							-
四、	本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	19,587,814.95	118,910,686.94	(920,709,862.96)	(6,869,691.50)	1,200,823,805.53

法定代表人: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

合并所有者权益变动表

2007年6月30日 (未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目			2007年6月30日						
			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	7,595,803.65	118,910,686.94	(998,485,836.53)	(12,705,986.19)	1,105,219,525.97
	加：	会计政策变更	-	-					
		前期差错更正	-	-					
二、	本期期初余额		1,011,660,000.00	978,244,858.10	7,595,803.65	118,910,686.94	(998,485,836.53)	(12,705,986.19)	1,105,219,525.97
三、	本期增减变动金额		-	-	(3,038,404.67)	-	9,782,825.15	624,552.02	7,368,972.50
	(一)	净利润	-	-	-	-	9,782,825.15	624,552.02	10,407,377.17
	(二)	直接计入所有者权益 的利得和损失	-	-	(3,038,404.67)	-	-	-	(3,038,404.67)
	1、	可供出售金融资产公 允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-
	2、	权益法下被投资单位 其他所有者权益变动 的影响	-	-	-	-	-	-	-
	3、	与计入所有者权益项 目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
	4、	其他	-		(3,038,404.67)	-	-	-	(3,038,404.67)
	上述	(一) 和 (二) 小计	-	-	(3,038,404.67)	-	9,782,825.15	624,552.02	7,368,972.50
	(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	-	-	-	-	-	-	-
	(六)	子公司股权比 例变化影响							
	1、	收购子公司股权 减少少数权益							
	2、	出售子公司减 少少数权益							
	3、	新增子公司增 加少数权益							
	4、	其他							
四、	本期期末余额		1,011,660,000.00	978,244,858.10	4,557,398.98	118,910,686.94	(988,703,011.38)	(12,081,434.17)	1,112,588,498.47

法定代表人: 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

母公司资产负债表

2008年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产 类	附 注	2008年6月30日	2007年12月31日
流动资产			
货币资金		216,769,290.71	219,453,189.28
交易性金融资产		411,008.00	645,470.00
应收账款	九、1	7,563,697.73	8,877,807.66
预付款项		387,714.80	215,537.63
其他应收款	九、2	584,483,896.02	597,447,535.25
存 货	九、3	168,342,253.61	158,995,156.01
流动资产合计		977,957,860.87	985,634,695.83
非流动资产			
长期股权投资	九、4	310,584,126.62	310,584,126.62
投资性房地产		655,123,319.09	668,607,908.15
固定资产		42,823,989.42	44,054,270.10
递延所得税资产		10,172,116.09	10,172,116.09
非流动资产合计		1,018,703,551.22	1,033,418,420.96
资产总计		1,996,661,412.09	2,019,053,116.79

母公司资产负债表（续）

2008年6月30日（未经审计）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2008年6月30日	2007年12月31日
流动负债			
短期借款		66,400,000.00	47,000,000.00
应付账款		27,926,805.43	32,338,787.84
预收款项		5,257,345.52	4,268,071.92
应付职工薪酬		12,151,312.04	15,086,558.23
应交税费		2,853,004.98	2,877,169.33
应付利息		5,779,878.88	2,901,306.85
其他应付款		367,317,993.25	371,180,760.18
一年内到期的非流动负债		10,461,764.71	10,280,129.52
流动负债合计		498,148,104.81	485,932,783.87
非流动负债			
长期借款		248,840,993.90	254,214,327.80
非流动负债合计		248,840,993.90	254,214,327.80
负债合计		746,989,098.71	740,147,111.67
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		(854,168,840.51)	(824,935,148.77)
所有者权益合计		1,249,672,313.38	1,278,906,005.12
负债及股东权益总计		1,996,661,412.09	2,019,053,116.79

公司法定代表人：邵志和

主管会计工作负责人：郭宏壮

公司会计机构负责人：陈金才

母公司利润表

2008年6月(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附 注	2008年1-6月	2007年1-6月
一、营业收入	九、4	36,595,102.59	22,077,316.02
减: 营业成本	九、4	15,543,454.53	16,811,193.36
营业税金及附加		6,295,312.14	4,726,914.69
销售费用		832,442.56	768,723.97
管理费用		17,748,483.36	21,008,088.96
财务费用		25,070,415.09	(624,546.03)
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益		(302,557.00)	66,590.00
投资收益		2,395.58	16,366,000.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		(29,195,166.51)	(4,180,468.93)
加: 营业外收入			43,007.77
减: 营业外支出			2,296,943.05
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额		(29,195,166.51)	(6,434,404.21)
减: 所得税费用		38,525.23	32,429.54
四、净利润		(29,233,691.74)	(6,466,833.75)
归属母公司所有者净利润		(29,233,691.74)	(6,466,833.75)
少数股东损益			
五、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人: 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

母公司现金流量表

2008年6月30日 (未经审计)

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2008年1-6月	2007年1-6月
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,859,847.76	24,717,607.37
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金		43,300,069.03	5,610,749.65
现金流入小计		81,159,916.79	30,328,357.02
购买商品、接受劳务支付的现金		11,485,681.58	12,636,694.78
支付给职工以及为职工支付的现金		15,114,236.32	13,124,263.37
支付的各项税费		12,441,003.55	10,857,858.65
支付的其他与经营活动有关的现金		46,434,257.68	145,067,906.58
现金流出小计		85,475,179.13	181,686,723.38
经营活动产生的现金流量净额		(4,315,262.34)	(151,358,366.36)
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
取得投资收益所收到的现金		2,395.58	
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		2,395.58	31,850,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		7,379.00	73,696.00
投资所支付的现金		-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	
支付的其他与投资活动有关的现金		68,095.00	
现金流出小计		75,474.00	73,696.00
投资活动产生的现金流量净额		(73,078.42)	31,776,304.00
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		70,000,000.00	226,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		70,000,000.00	226,000,000.00
偿还债务所支付的现金		55,791,698.71	140,024,900.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		12,383,563.50	6,825,229.21
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		68,175,262.21	146,850,129.21
筹资活动产生的现金流量净额		1,824,737.79	79,149,870.79
四、 汇率变动对现金的影响		(120,295.60)	
五、 现金及现金等价物净增加额		(2,683,898.57)	(40,432,191.57)
加: 期初现金及现金等价物余额		219,453,189.28	259,588,370.18
六、 期末现金及现金等价物余额		216,769,290.71	219,156,178.61

法定代表人: 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

母公司所有者权益变动表

2008年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目			2008年6月30日					
			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	(824,935,148.77)	1,278,906,005.12
	加:	会计政策变更	-	-	-	-	-	-
		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	(824,935,148.77)	1,278,906,005.12
三、	本期增减变动金额		-	-	-	-	(29,233,691.74)	(29,233,691.74)
	(一)	净利润	-	-	-	-	(29,233,691.74)	(29,233,691.74)
	(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		-	-	-	-	(29,233,691.74)	(29,233,691.74)
	(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	(854,168,840.51)	1,249,672,313.38

法定代表人: 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

母公司所有者权益变动表

2007年6月30日(未经审计)

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目		2007年6月30日					
		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	(995,647,701.77)	1,108,193,452.12
	加: 会计政策变更	-	-	-	-		
	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	(995,647,701.77)	1,108,193,452.12
三、	本期增减变动金额	-	-	-	-	(6,466,833.75)	(6,466,833.75)
	(一) 净利润	-	-	-	-	(6,466,833.75)	(6,466,833.75)
	(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	-	-	-	-	(6,466,833.75)	(6,466,833.75)
	(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	(1,002,114,535.52)	1,101,726,618.37

法定代表人: 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

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ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股,其中:A股891,660,000股,B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照注册号为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[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。

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。

附注二、财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,自2007年1月1日起按照企业会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上按照附注四所述的主要会计政策。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的2008年6月30日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

中国境内的公司及香港特别行政区注册的公司以人民币为记账本位币，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。

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。

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。

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。

（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。

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）、持有目的是以收取租金或资本增值，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。

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。

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、相关的税费、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。

（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。

（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。

（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。

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，已收到首期款同时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。

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。

（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。

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

1、会计政策变更

无

2、会计估计变更

无

3、会计差错更正

无

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），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	18%
--注册于深圳外境内其他地区的企 业	25%
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

（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）	2008 年 6 月 30 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

(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)	2008 年 6 月 30 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%

(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)	2008 年 6 月 30 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 2008 年 6 月 30 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。

*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) 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。

附注八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种 类	2008-6-30			2007-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
RMB	879,643.90		879,643.90	730,643.86		730,643.86
HKD	74,627.79	0.8821	65,829.17	84,187.39	0.9376	78,934.10
USD	2,100.00	6.8916	14,472.36	2,000.00	7.3195	14,639.00
小 计			959,945.43			824,216.96
银行存款						
RMB	405,373,983.08		405,373,983.08	421,103,063.48		421,103,063.48
HKD	25,086,793.77	0.8821	22,128,170.92	19,025,780.27	0.9376	17,838,571.58
USD	72,710.48	6.8916	501,090.86	83,659.16	7.3195	612,343.22
CAD	188,736.99	6.7675	1,277,277.58	188,736.99	7.4468	1,405,486.62
AUD	578,383.46	6.530	3,776,786.16	45,327.78	6.3893	289,612.79
小 计			433,057,308.60			441,249,077.69
其他货币资金						
RMB	3,858,504.65		3,858,504.65	4,065,365.64		4,065,365.64
HKD	163,842.30	0.8821	144,525.29	6,160,927.36	0.9376	5,776,485.48
小 计			4,003,029.94			9,841,851.12
合 计			438,020,283.97			451,915,145.77

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）抵押的金额为港币 1,500 万元。

2、交易性金融资产

种 类	2008-6-30	2007-12-31
股票投资	411,008.00	645,470.00
其中：成 本	370,930.00	302,835.00
公允价值变动	40,078.00	342,635.00

3、应收账款

（1）按账龄分类

账 龄	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,208,422.30	3.51	--	852,074.60	2.37	--
1 至 2 年	133,088.32	0.39	--	234,998.80	0.65	--
2 至 3 年	172,971.20	0.50	--	5,974,517.01	16.60	1,533,428.95
3 年以上	32,920,788.85	95.60	20,602,382.85	28,936,867.79	80.38	19,068,953.90
合 计	34,435,270.67	100	20,602,382.85	35,998,458.20	100.00	20,602,382.85

（2）按应收款项信用风险特征分类

类 别	2008-6-30			2007-12-31		
	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	53.55	13,566,657.46	18,441,322.87	51.23	13,566,657.46
类别 3	15,993,947.80	46.45	7,035,725.39	17,557,135.33	48.77	7,035,725.39
合 计	34,435,270.67	100.00	20,602,382.85	35,998,458.20	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	2008-6-30	2007-12-31
金 额	17,000,410.57	17,062,684.11
占应收账款总额比例	49.37%	47.40%

(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).2

4、预付款项

账 龄	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	13,011,204.59	54.44	9,708,315.71	47.59
1 至 2 年	1,346,082.48	5.63	1,364,450.37	6.69
2 至 3 年	2,414,608.71	10.10	2,414,608.72	11.84
3 年以上	7,128,265.07	29.83	6,912,727.44	33.88
合 计	23,900,160.85	100	20,400,102.24	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	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例 %	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	7,173,715.88	3.13	--	7,731,346.93	3.22	--
1 至 2 年	6,939,141.13	3.02	--	12,256,168.54	5.10	--
2 至 3 年	3,871,072.05	1.69	1,698,653.51	3,759,082.03	1.56	1,698,653.51
3 年以上	211,488,321.73	92.16	185,765,889.85	216,725,067.54	90.12	188,260,958.91
合 计	229,472,250.79	100.00	187,464,543.36	240,471,665.04	100.00	189,959,612.42

(2) 按类别分类

类 别	2008-6-30			2007-12-31		
	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	58.88	135,125,297.28	135,125,297.28	56.19	135,125,297.28
类别 2	65,487,723.11	28.54	45,934,734.58	65,487,723.11	27.23	45,934,734.58
类别 3	28,859,230.40	12.58	6,404,511.50	39,858,644.65	16.58	8,899,580.56

合 计	<u>229,472,250.79</u>	<u>100.00</u>	<u>187,464,543.36</u>	<u>240,471,665.04</u>	<u>100.00</u>	<u>189,959,612.42</u>
-----	-----------------------	---------------	-----------------------	-----------------------	---------------	-----------------------

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）其他应收款前 5 名单位(个人)的其他应收款总额如下：

项 目	2008-6-30	2007-12-31
金 额	131,459,488.36	131,459,488.36
占其他应收款总额比例	57.29%	54.67%

（4）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。

（5）其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注十、（三）.2。

6、 存货

项 目	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	186,680,747.06	--	270,541,384.78	--
在建开发产品	765,305,321.39	134,577,168.51	690,773,570.02	140,181,437.03
原材料	1,447,773.98	--	3,450,958.41	--
库存商品	358,378.32	278,891.91	440,678.84	278,891.91
低值易耗品	33,365.13	--	32,883.38	--
工程施工	35,720,969.34	--	17,919,374.58	--
合 计	<u>989,546,555.22</u>	<u>134,856,060.42</u>	<u>983,158,850.01</u>	<u>140,460,328.94</u>

（1）完工开发产品

项目名称	竣工时间	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
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	36,584,904.93	--	126,889.14	36,458,015.79
金叶岛六期别墅	2007 年	55,717,653.52	--	8,463,217.64	47,254,435.88
金叶岛七期别墅	2007 年	46,660,076.85	--	11,881,241.93	34,778,834.92
金叶岛八期别墅	2007 年	80,757,916.17	--	49,390,707.00	31,367,209.17

墅

黄埔雅苑一期	1994 年	1,979,320.92	--	--	1,979,320.92
黄埔雅苑	1996 年	28,479,378.24	896,099.14	15,002,491.75	14,372,985.63
华民大厦		2,912,786.08	107,810.60	--	3,020,596.68
华丰大厦	2000 年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003 年	516,210.59	--	--	516,210.59
星湖花园 8 栋	2005 年	10,633,511.17	--	--	10,633,511.17
日月阁		854,963.28	--	--	854,963.28
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
合 计		<u>270,541,384.78</u>	<u>1,003,909.74</u>	<u>84,864,547.46</u>	<u>186,680,747.06</u>

(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	2008-6-30	2007-12-31
东湖帝景名苑	2006 年			128,932,800.58	128,932,800.58
美国土地				105,992,108.63	112,820,364.88
星湖花园 3#楼	2006 年			23,527,390.95	14,288,103.95
金叶岛 9-11 期	2007 年			268,389,737.22	204,963,153.54
龙凤山庄	2006 年			217,299,227.96	208,605,091.02
汕头新峰大厦				21,084,056.05	21,084,056.05
海燕停车场改建	1992 年			80,000.00	80,000.00
合 计				<u>765,305,321.39</u>	<u>690,773,570.02</u>

(3) 存货跌价准备

存货类别	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
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	92,596,937.72	--	5,604,268.52	86,992,669.20
合 计	<u>140,460,328.94</u>	<u>--</u>	<u>5,604,268.52</u>	<u>134,856,060.42</u>

*1 本期减少系因本期汇率变动所致。

开发成本中，金叶岛 10 期土地使用权帐面价值为 14,682,162.56 元已用于本公司长期借款抵押。

本期借款费用资本化金额为人民币 12,821,093.12 元。

7、 长期股权投资

项 目	2008-6-30	2007-12-31
-----	-----------	------------

	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	59,058,940.66	2,522,380.20	56,536,560.46
其他股权投资	178,642,972.78	178,642,972.78	--	178,642,972.78	178,642,972.78	--
合 计	329,380,470.30	243,402,109.25	85,978,361.05	329,380,470.30	243,402,109.25	85,978,361.05

(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	2007-12-31	本期追加(减少)投资	本期权益调整额	宣告分派现金股利	累计权益增减额	2008-6-30	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	--	--	--	--	--	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	25%	1,250,000.00	1,715,417.05	--	--	--	--	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	--	--	--	--	--	--	--
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		74,193,523.61	59,058,940.66	--	--	--	--	59,058,940.66	2,522,380.20
合 计		165,872,080.47	150,737,497.52	--	--	--	--	150,737,497.52	64,759,136.47

(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	2007-12-31	本期增加 (减少) 投资	2008-6-30	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
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	58,547,652.25	--	58,547,652.25	58,547,652.25
合 计		253,863,499.32	178,642,972.78	--	178,642,972.78	178,642,972.78

(3) 长期股权投资减值准备计提情况如下

被投资单位名称	2007-12-31	本期增加	本期减少		2008-6-30
			本期转回	本期转销	
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
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	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25

8、投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
原 值				
房屋建筑物	961,678,279.84	--	--	961,678,279.84
小 计	961,678,279.84	--	--	961,678,279.84

累计折旧				
房屋建筑物	217,106,811.97	14,393,005.20	--	231,499,817.17
小 计	217,106,811.97	14,393,005.20	--	231,499,817.17
减值准备				
房屋建筑物	15,283,846.00	--	--	15,283,846.00
小 计	15,283,846.00	--	--	15,283,846.00
净 额				
房屋建筑物	729,287,621.87			714,894,616.67

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 455,775,030.86 元。

9、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
原 值				
房屋及建筑物	118,990,582.37	--	1,944,917.83	117,045,664.54
运输设备	21,850,576.12	411,661.00	937,585.16	21,324,651.96
电子设备及其他	16,682,128.54	725,707.22	6,715.58	17,401,120.18
合 计	157,523,287.03	1,137,368.22	2,889,218.57	155,771,436.68
累计折旧				
房屋及建筑物	52,902,396.69	2,315,693.51	1,344,197.49	53,873,892.71
运输设备	14,514,535.08	762,866.76	841,975.28	14,435,426.56
电子设备及其他	13,650,176.01	501,006.84	5,898.65	14,145,284.20
合 计	81,067,107.78	3,579,567.11	2,192,071.42	82,454,603.47
净 值	76,456,179.25			73,316,833.21
减：减值准备	131,727.96			131,727.96
净 额	76,324,451.29			73,185,105.25

固定资产中房屋及建筑物本期减少是处置了闲置宿舍。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 33,826,950.81 元。

10、 无形资产

类 别	取得方式	原值	2007-12-31	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	2008-6-30
出租车牌照	外购	6,368,000.00	6,312,140.00	--	--	83,790.00	139,650.00	6,228,350.00
减：减值准备								
净 额			6,312,140.00					6,228,350.00

11、 长期待摊费用

项 目	原始发生额	2007-12-31	本期增加	本期摊销额	累计摊销额	2008-6-30
装修费	1,730,457.87	817,014.75	--	130,249.51	1,043,692.63	686,765.24
职工食堂	78,182.37	8,335.33	--	5,556.78	75,403.82	2,778.55
合 计	1,808,640.24	825,350.08	--	135,806.29	1,119,096.45	689,543.79

12、 递延所得税资产

项 目	2008-6-30	2007-12-31
坏账准备	--	--
存货跌价准备	7,137,674.90	7,137,674.90
应付职工薪酬	764,827.91	764,827.91
可税前弥补的经营亏损	14,527,142.45	14,527,142.45
合 计	22,429,645.26	22,429,645.26

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	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
坏账准备	210,561,995.27	--	2,495,069.06	208,066,926.21
存货跌价准备	140,460,328.94	--	5,604,268.52	134,856,060.42
长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	243,402,109.25
投资性房地产减值准备	15,283,846.00	--	--	15,283,846.00
固定资产减值准备	131,727.96	--	--	131,727.96
合 计	609,840,007.42	--	8,099,337.58	601,740,669.84

坏账准备、存货跌价准备本期减少是汇率变化所致。

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	2008年6月30日账面价值
银行存款	港币定期存单	13,231,500.00
开发成本	金叶岛土地使用权	14,682,162.56
投资性房地产	深房广场	329,883,319.21
投资性房地产	国商北座二层	83,930,146.30
投资性房地产	房地产大厦	8,134,614.54
固定资产	深房广场 46-48 楼	33,826,950.81

合 计

483,688,693.42

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	2008-6-30	2007-12-31
抵押借款*	81,400,000.00	47,000,000.00
保证借款		--
合 计	81,400,000.00	47,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2008-6-30 折人民币	借款条件	到期日
南洋商业银行深圳分行	15,000,000.00	抵押	2008.09.29
浦发银行布吉支行	28,500,000.00	抵押	2009.03.10
招商银行罗湖支行	37,900,000.00	抵押	2009.03.20
合 计	81,400,000.00		

* 有关抵押借款情况详见附注八、14。

16、应付账款

（1）应付账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）应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

17、预收款项

（1）预收账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）预收账款期末余额中无应付关联公司款项。

截至 2008 年 6 月 30 日，本公司预收房款共计人民币 141,987,878.58 元，明细项目列示如下：

项目名称	2008-6-30	2007-12-31	预计竣工时 间	账 龄
广州黄埔雅苑	108,250.00	20,288,013.52	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛六期别墅	6,758,888.00	20,053,064.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛七期别墅	21,670,008.00	34,434,918.00	已竣工	1 年以内
汕头金叶岛八期别墅			已竣工	1 年以内

	31,326,100.40	91,121,134.00
汕头金叶岛十一区	82,124,632.18	--
合 计	141,987,878.58	165,897,129.52

18、应付职工薪酬

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
工资、奖金、津贴和补贴	19,576,031.33	13,788,907.81	17,216,012.89	16,148,926.25
职工福利费	--	307,175.56	307,175.56	
社会保险费	5,631,601.55	1,882,464.14	5,909,498.07	1,604,567.62
工会经费和职工教育经费	519,602.68	520,516.24	717,074.31	323,044.61
因解除劳动关系给予的补偿	5,731,091.06	32,000.00	32,000.00	5,731,091.06
其 它	499,056.13	1,456,035.79	1,903,433.37	51,658.55
合 计	31,957,382.75	17,987,099.54	26,085,194.20	23,859,288.09

19、应交税费

税 种	2008-6-30	2007-12-31
增值税	(3,804,899.37)	(3,866,883.58)
企业所得税	(4,040,648.78)	(3,286,758.31)
城建税	(142,846.83)	(70,405.32)
个人所得税	243,303.61	597,249.52
营业税	(1,451,750.31)	2,432,137.35
教育费附加	290,246.49	277,972.99
堤围费	(957.17)	69,911.04
房产税	2,054,548.10	1,896,744.04
土地增值税	(917,619.72)	(1,092,935.93)
其 他	0.00	1,311.19
合 计	(7,770,623.98)	(3,041,657.01)

应交税费本期末余额较年初大幅减少，主要原因是汕头金叶岛项目在收到预售楼款时，按规定预缴了土地增值税、营业税及企业所得税。

20、应付利息

单位名称	2008-6-30	2007-12-31
深圳市投资控股有限公司	5,779,878.88	2,901,306.85

21、其他应付款

(1) 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	2008-6-30	2007-12-31	款项性质
--------	-----------	------------	------

深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	83,848,819.24	借 款
-------------	---------------	---------------	-----

(2) 其他应付款期末余额中欠关联方款项详见附注十、(三) .2。

22、长期借款

借款条件	2008-6-30	2007-12-31
抵押借款	347,302,758.61	367,494,457.32
合 计	347,302,758.61	367,494,457.32
其中：列报于一年内到期的非流动负债	10,461,764.71	25,280,129.52
列报于长期借款	336,840,993.90	342,214,327.80

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2008-6-30 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	94,000,000.00	抵押	2010.06.21
南洋商业银行深圳分行	55,302,758.61	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	347,302,758.61		

*1 有关抵押借款情况详见附注八、14。

23、长期应付款

项 目	2008-6-30	2007-12-31
本体维修基金	9,118,605.98	9,172,161.05

24、股本

	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
一、有限售条件股份				
1、国有法人持股	622,273,800.00	--	--	622,273,800.00
2、境内法人持股	--	--	--	--
3、境内自然人持股	--	--	--	--
4、其 它	5,550.00	--	--	5,550.00
有限售条件股份合计	622,279,350.00	--	--	622,279,350.00
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	269,380,650.00	--	--	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	389,380,650.00	--	--	389,380,650.00
三、股份总数	1,011,660,000.00	--	--	1,011,660,000.00

25、资本公积

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
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	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

26、盈余公积

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30
法定盈余公积	118,910,686.94	--	--	118,910,686.94

27、未分配利润

项 目	2008-6-30	2007-12-31
归属于母公司股东净利润	13,925,382.42	39,007,992.54
加：年初未分配利润	(934,635,245.38)	(985,700,506.78)
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	(920,709,862.96)	(934,635,245.38)

28、营业收入和成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
主营业务收入：						
房地产开发	137,584,658.92	53,347,822.60	72,315,694.82	32,794,613.38	65,268,964.10	20,553,209.22
租赁及物业管理	83,440,125.41	58,747,126.93	52,504,386.67	47,000,141.58	30,935,738.74	11,746,985.35

酒店饮食	7,539,315.59	11,841,259.89	6,085,193.07	9,439,920.86	1,454,122.52	2,401,339.03
建筑安装	59,769,004.20	66,155,692.98	55,906,286.46	62,825,223.54	3,862,717.74	3,330,469.44
其他	6,834,428.39	12,878,987.91	4,332,532.33	8,220,120.95	2,501,896.06	4,658,866.96
合 计	295,167,532.51	191,144,093.35	104,023,439.16	42,690,870.00		

(1) 前五名客户销售情况：

项 目	2008 年 1—6 月		2007 年 1-6 月	
	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	3,958	13.41	2,669	13.15%

(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	
	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
境 内：	294,394,592.49	202,611,607.55	191,068,339.87	160,280,020.31	103,326,252.62	42,331,587.24
广东省	285,516,535.45	189,618,335.49	182,660,726.32	147,878,552.04	102,855,809.13	41,739,783.45
其他省	8,878,057.04	12,993,272.06	8,407,613.55	12,401,468.27	470,443.49	591,803.79
境 外：	772,940.02	359,282.76	75,753.48	--	697,186.54	359,282.76
合 计	295,167,532.51	202,970,890.31	191,144,093.35	160,280,020.31	104,023,439.16	42,690,870.00

29、 营业税金及附加

项 目	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
营业税	13,954,739.34	9,303,966.88
城市维护建设税	132,162.52	113,070.03
教育费附加	195,809.21	202,116.94
房产税	3,798,993.61	3,068,562.45
土地增值税	13,545,346.45	460,243.34
其 他	194,966.41	92,560.67
合 计	31,822,017.54	13,240,520.31

30、管理费用

管理费用本期 36,485,076.90 元，比上年同期 35,629,084.98 元，增加了 2.4%，主要是本期增加房产过户的办证税费。

31、财务费用

类 别	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
利息支出	19,321,051.27	11,186,698.68
减：已利息资本化的费用	12,821,093.12	7,540,777.08
减：利息收入	1,703,226.35	1,817,725.41
汇兑损失	9,484,368.97	(578,284.64)
其 他	516,275.40	122,061.85
合 计	14,797,376.17	1,371,973.40

财务费用本期较上年同期大幅增加，主要原因系本期汇率变化引起汇兑损失增加及贷款总额增加利率上升，利息支出增加所致。

32、投资收益

产生投资收益的来源	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
交易性金融资产出售收益	3,334.11	--
长期股权投资收益	5,183,115.81	27,826,623.52
其中：被投资单位分回股利收益	5,183,115.81	250,000.00
处置子公司产生收益	--	11,210,623.52
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	--	--
其 它	--	--
合 计	5,186,449.92	27,826,623.52

33、营业外收入

类 别	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
1、非流动资产处置利得合计	2,638,414.82	74,420.00
其中：固定资产处置利得	2,638,414.82	74,420.00
2、罚款收入	--	--
3、违约金	--	43,007.77
4、其他	5,553.06	109,234.96

合 计	<u>2,643,967.88</u>	<u>226,662.73</u>
34、营业外支出		
类 别	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
1、非流动资产处置损失	66,000.00	7,419.06
其中：固定资产处置损失	66,000.00	7,419.06
2、罚款支出	500.00	30,486.42
3、捐赠支出	99,000.00	74,000.00
4、赔偿支出	32,983.88	29,715.00
5、其 他	123,164.97	2,281,510.19
合 计	<u>321,648.85</u>	<u>2,423,130.67</u>

35、每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项 目	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
归属本公司所有者的净利润	13,925,382.42	9,782,925.15
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）	0.0138	0.0097
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.0138	0.0097

36、现金流量表

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
利息收入	1,713,869.87	1,756,242.32
各项押金、保证金	5,495,972.22	5,809,464.76
其他往来款	4,301,176.32	3,477,721.35
本体维修基金	1,880,280.18	1,974,762.39
其 他	57,289,671.39	47,451,429.94
合 计	<u>70,680,969.98</u>	<u>60,469,620.76</u>

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
管理费用支付的现金	13,366,298.41	13,052,705.99
营业费用支付的现金	590,491.36	754,644.21

中介机构费	1,060,209.66	3,600,045.47
保证金及押金	4,002,550.00	1,941,312.74
其他往来款	7,737,522.69	6,244,140.38
广告宣传费	2,008,120.65	1,275,436.70
其 他	73,074,630.35	55,315,919.66
合 计	101,839,823.12	82,184,205.15

(3) 现金流量表补充资料

补 充 资 料	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	13,830,432.64	10,407,477.17
加：资产减值准备	--	--
固定资产、投资性房地产折旧	15,780,500.89	18,737,084.76
无形资产摊销	83,790.00	3,946.60
长期待摊费用摊销	135,806.29	102,224.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(2,638,414.82)	(67,000.94)
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	302,557.00	(66,590.00)
财务费用	15,984,327.12	3,067,636.96
投资损失（收益以“（）”填列）	(5,186,449.92)	(27,826,623.52)
递延所得税资产减少	--	--
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少（增加以“（）”填列）	(11,991,973.73)	(255,670,395.41)
经营性应收项目的减少（增加以“（）”填列）	6,567,474.11	9,991,106.35
经营性应付项目的增加（减少以“（）”填列）	(51,749,621.05)	147,772,735.71
其 他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	(18,881,571.47)	(93,548,397.35)
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	438,020,283.97	494,602,679.23
减：现金的期初余额	451,915,145.77	472,467,372.22

补 充 资 料	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
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	(13,894,861.80)	22,135,307.01

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	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	154,176.98	1.10	--	278,938.00	1.82	--
1 至 2 年	40,886.43	0.29	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	4,333,055.00	28.26	--
3 年以上	13,825,888.34	98.61	6,457,254.02	10,723,068.68	69.92	6,457,254.02
合 计	<u>14,020,951.75</u>	100	<u>6,457,254.02</u>	<u>15,335,061.68</u>	100	<u>6,457,254.02</u>

2、其他应收款

账龄分析

账 龄	2008-6-30			2007-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	5,000.00	--	--	226,370,886.99	15.50	--
1 至 2 年	213,402,247.76	14.74	--	154,315,379.41	10.56	4,001,634.89
2 至 3 年	154,315,379.41	10.66	4,001,634.89	71,859,551.18	4.92	28,201,360.84
3 年以上	<u>1,079,954,448.87</u>	<u>74.60</u>	<u>859,191,545.13</u>	<u>1,008,094,897.69</u>	<u>69.02</u>	<u>830,990,184.29</u>
合 计	<u>1,447,677,076.04</u>	100	<u>863,193,180.02</u>	<u>1,460,640,715.27</u>	100	<u>863,193,180.02</u>

3、存货

项 目	2008-6-30		2007-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	15,802,062.08	--	15,694,251.48	--
在建开发产品	<u>152,540,191.53</u>	--	<u>143,300,904.53</u>	--
合 计	<u>168,342,253.61</u>	--	<u>158,995,156.01</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

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

项 目	2008-6-30			2007-12-31		
	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	291,983,046.15	--	291,983,046.15
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	21,123,460.67	2,522,380.20	18,601,080.47
其他股权投资	121,914,591.14	121,914,591.14	--	121,914,591.14	121,914,591.14	--
合 计	454,445,769.43	143,861,642.81	310,584,126.62	454,445,769.43	143,861,642.81	310,584,126.62



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	2007-12-31	本期追加(减少)投资	本期权益调整额	宣告分派现金股利	累计权益增减额	2008-6-30	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)	--	--
小 计		36,258,043.62	21,123,460.67	--	--	--	(15,134,582.95)	21,123,460.67	2,522,380.20
合 计		55,682,715.09	40,548,132.14	--	--	--	(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	2007-12-31	本期追加 (减少)投资	2008-6-30	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	21,717,697.73		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	2007-12-31	本期追加 (减少) 投资	2008-6-30	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	291,983,046.15	--	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	58,547,652.25	--	58,547,652.25	58,547,652.25
小 计		132,098,499.32	121,914,591.14	--	121,914,591.14	121,914,591.14
合 计		423,188,393.51	413,897,637.29	--	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
	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-6-30	
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	



5、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月	2008 年 1—6 月	2007 年 1—6 月
主 营 业 务						
收入						
其中：房						
地产销售	--	439,287.00	--	278,854.05	--	160,432.95
租赁收入	36,084,619.79		15,127,614.05	16,330,248.81	20,957,005.74	4,882,346.215
	510,482.80	425,434.00	415,840.48	202,090.50	94,642.32	223,343.50
合 计	36,595,102.59	22,077,316.02	15,543,454.53	16,811,193.36	21,051,648.06	5,266,122.66

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%

*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

1、 向关联方借款



项 目	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	83,848,819.24

2、 关联方应收应付款项

项 目	关 联 方 名 称	2008-6-30		2007-12-31	
		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	19,205,883.66	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	--	--	--	--
	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	--	1,187,723.46	--
	深圳八方通铁路公司	--	--	--	--
	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	4,270,781.46	--	4,333,055.00	--
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

本公司无需要披露的债务重组事项。



附注十四、 或有事项

一、重大诉讼

（1）国兴大厦诉讼案

1997年3月21日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订《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2008年6月30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1,500万元，本公司放弃龙岗区保兴商业大厦拍卖处置权和分配权。因保兴公司未完全履行该协议，相关事宜经进一步协调，我司2008年7月23日与保兴公司及第三人深圳市宏明木业有限公司签署《关于拍卖房产所涉债务的和解协议》，由第三人提供深圳国际交易广场第15楼1514房，现金人民币250万元二项资产代保兴公司偿还所欠我司债务。房产作价办法：A评估法：鉴于抵债房产在具备销售和房屋产权转移登记条件时才能合法评估其市场价格，因此如在抵债房产具备销售和房屋产权转移登记条件时我司选择受让该房产的，则需委托评估机构按当时的市场价格确定抵债房产的价格（根据我司上级国有资产审批部门要求，该项评估如需履行备案手续的，则按备案价格确定抵偿房产的价格）；B市场交易法：如在具备销售和房屋产权转移登记条件时我司选择出售该抵债房产的，则以最终出售价格作为抵债房产的价格。无论最终我司选择何种处置方式，评估或市场交易方法最终获得的抵债房产价格高于人民币1,250万元的，按1,250万元计算，超出部分我司无需退还；如我司最终获得的抵债房产价格低于人民币1,250万元的，不足部分（即1,250万-抵债房产价格）的保兴公司应负责补足。作为对价：我司实际实现债权数额（人民币250万元+抵债房产价格+保兴公司实际补足部分（如有）。）等值的对保兴公司债权转让给第三人。本协议签署后一年内，我司依据本协议实际实现的债权数额大于或等于人民币1,500万元的，则我司将其对保兴公司名下龙岗区保兴商业大厦申请拍卖和处置分配权转让给第三人；如我司依据本协议实际实现的债权数额不足人民币1,500万元的，则在保兴公司名下龙岗区保兴商业大厦进行拍卖处置分配时，第三人依第三条约定实际受让的债权可以先于我司分配。若本协议签署后一年内因抵债房产不能办理房屋产权转移登记手续我司放弃受让抵债房产的，我司依据本协议第一条收取的250万元现金不予退还，剩余1,250万元债权可继续向保兴公司追索。截至2008年7月25日《协议书》正在履行中。

（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 2008 年 6 月 30 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 2008 年 6 月 30 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 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。

本报告期内案件已申请惠州市中级人民法院强制执行，目前案件正在执行中。

截止 2008 年 6 月 30 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 2008 年 6 月 30 日，本公司尚未结清的担保余额如下：

项 目	币 别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	2,850
尚未结清之对业主楼宇按揭担保 余额	人民币	1,701

附注十五、 承诺事项

本公司没有要披露的承诺事项。

附注十六、 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
交易性金融资产出售收益	3,334.11
处置固定资产收益	2,572,414.82
扣除上述以外的营业外收支净额	(250,095.79)
扣除所得税影响	59,772.47
合 计	2,385,425.61

（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
2008 年 6 月 30 日					
归属于母公司所有者的净利润	13,925,382.42	1.15	1.17	0.0138	0.0138
扣除非经常性损益后归属于母公 司所有者的净利润	11,539,956.81	0.96	0.97	0.0114	0.0114

附注十七、 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	13,925,382.42	13,925,382.42
净资产	1,207,693,497.03	1,207,693,497.03
差异说明	无差异	

公司法定代表人： 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

第八节 备查文件

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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2008-08-20