

证券代码：000029、200029

证券简称：G深深房、深深房B

公告编号：2006-16

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2005年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对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。

1.3 未出席董事名单：

未出席董事姓名	未出席原因	受托人姓名
许振汉	公务	邵志和
谢光亮	个人事务	无

1.4 南方民和会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司负责人邵志和、主管会计工作负责人罗坤权及会计机构负责人（会计主管人员）陈金才声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	G深深房、深深房B
股票代码	000029、200029
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	注册地址：深圳市人民南路深房广场47楼 办公地址：深圳市人民南路深房广场45—48楼
邮政编码	注册地址的邮政编码：518001 办公地址的邮政编码：518001
公司国际互联网网址	无
电子信箱	spg@163.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	涂志刚
联系地址	深圳市人民南路深房广场47楼	深圳市人民南路深房广场47楼
电话	82293000-4718、4715	82293000-4718、4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
主营业务收入	852,141,198.21	570,541,735.20	49.36%	962,383,553.04
利润总额	11,006,158.35	-141,695,376.63	107.77%	5,548,029.27
净利润	12,100,200.79	-142,307,752.60	108.50%	4,356,083.15
扣除非经常性损益的净利润	-40,482,937.48	-128,551,388.69	68.51%	21,757,219.30
经营活动产生的现金流量净额	266,270,984.93	7,931,483.51	3,257.14%	188,362,259.58
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
总资产	2,280,306,748.29	2,518,992,748.86	-9.48%	2,758,888,985.78
股东权益（不含少数股东权益）	1,056,972,101.87	1,002,069,397.00	5.48%	1,144,464,018.36

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
每股收益	0.0120	-0.1407	108.53%	0.0043
每股收益(注)	0.012	-	-	-
净资产收益率	1.14%	-14.20%	15.34%	0.38%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	-3.83%	-12.83%	9.00%	1.91%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.2632	0.0078	3,274.36%	0.1862
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
每股净资产	1.0448	0.9905	5.48%	1.1313
调整后的每股净资产	0.9840	0.9304	5.76%	1.0388

注:如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化,按新股本计算的每股收益。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位: (人民币) 元

非经常性损益项目	金额
处置股权债权损益	46,507,481.54
营业外收入	573,931.83
营业外支出	2,898,275.10
存货跌价准备转回	8,400,000.00
合计	52,583,138.27

3.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位: (人民币) 元

	国内会计准则	境外会计准则
净利润	12,100,200.79	62,442,000.00
差异说明	按国际会计准则,净利润的增加项包括:1、转回投资物业的折旧及摊销费用26993000元;2、短期投资市价的调整363000元;3、冲销购入子公司而导致的商誉1397000元;债务重组收益确认差异21587000元。	

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位: 股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)		本次变动后	
	数量	比例	送股	小计	数量	比例
一、未上市流通股份	743,820,000	73.52%	-70,955,800	-70,955,800	672,864,200	66.51%

1、发起人股份	743,820,000	73.52%	-70,955,800	-70,955,800	672,864,200	66.51%
其中：						
国家持有股份	743,820,000	73.52%	-70,955,800	-70,955,800	672,864,200	66.51%
境内法人持有股份	0	0.00%	0	0	0	0.00%
境外法人持有股份	0	0.00%	0	0	0	0.00%
其他	0	0.00%	0	0	0	0.00%
2、募集法人股份	0	0.00%	0	0	0	0.00%
3、内部职工股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
4、优先股或其他	0	0.00%	0	0	0	0.00%
二、已上市流通股份	267,840,000	26.48%	70,955,800	70,955,800	338,795,800	33.49%
1、人民币普通股	147,840,000	14.61%	70,955,800	70,955,800	218,795,800	21.63%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	0	0	120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%	0	0	1,011,660,000	100.00%

4.2 前10名股东、前10名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		99,785			
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	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有股东	73.52%	743,820,000	743,820,000	
中国建设银行-博时裕富证券投资基金	其他	0.09%	859,918	0	
CHU KOON YUK	外资股东	0.07%	720,000	0	
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED	外资股东	0.06%	600,000	0	
胡燕芬	外资股东	0.06%	600,000	0	
LAI KONG SUNG 黎抗生	外资股东	0.06%	558,100	0	
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	外资股东	0.05%	480,800	0	
杨耀初	外资股东	0.05%	477,000	0	
朱丽容	外资股东	0.04%	397,800	0	
马泽琪	外资股东	0.04%	392,000	0	
前10名流通股股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
中国建设银行-博时裕富证券投资基金		859,918		人民币普通股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED		600,000		境内上市外资股	
胡燕芬		600,000		境内上市外资股	
LAI KONG SUNG 黎抗生		558,100		境内上市外资股	

SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	480,800	境内上市外资股
杨耀初	477,000	境内上市外资股
朱丽容	397,800	境内上市外资股
马泽琪	392,000	境内上市外资股
邵子钦	376,630	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	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	深圳市投资控股有限公司
新实际控制人名称	
变更日期	新控股股东变更日期：2006-02-15
控股股东变更情况刊登日期和报刊	2006-02-15 中国证券报、证券时报
实际控制人变更情况刊登日期和报刊	

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，注册资本400000万元，法定代表人陈洪博，办公地址：深圳市福田区深南大道投资大厦18楼，邮编：518029。主营业务：为市属国有企业提供担保；对市国资委直接监管企业这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。本公司最终控制人为深圳市国有资产管理委员会。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
邵志和	董事长	男	55	2002-12-28 至今	5,000	5,000		25.34	否
庄创辉	监事会主席	男	51	2003-01-28 至今	0	0		25.82	否
彭乃店	董事	男	57	1996-09-28 至今	0	0		20.58	否
谢光亮	董事	男	47	2005-02-02 至今	0	0		0.00	是
许振汉	董事	男	52	2003-01-28 至今	0	0		0.00	是
宗德纯	独立董事	男	64	2004-06-28 至今	0	0		3.60	否
侯莉颖	独立董事	女	51	2004-06-28 至今	0	0		3.60	否
李秋生	独立董事	男	42	2005-02-02 至今	0	0		3.60	否
邓康诚	监事	男	39	2004-06-28 至今	0	0		0.00	是
熊兴农	监事	男	49	2004-06-28 至今	0	0		12.45	否
吴志勇	监事	男	34	2003-01-28 至今	0	0		0.00	是
林慧媚	监事	女	50	2004-06-28 至今	0	0		15.53	否
罗坤权	常务副总经理	男	50	2005-12-13 至今	0	0		20.52	否
沈跃生	副总经理	男	46	2003-01-28 至今	0	0		20.54	否
罗自超	副总经理	男	45	2003-08-12 至今	0	0		20.49	否
陈继	董事会秘书	男	33	2003-01-28 至今	0	0		15.49	否
陈武华	董事	男	53	2003-01-28 至今	0	0		23.54	否
梁松	董事	男	42	2003-01-28 至今	0	0		19.71	否
杨绍家	独立董事	男	73	2002-06-28 至今	0	0		3.60	否
合计	-	-	-	-	5,000	5,000	-	234.41	-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2005年本公司实现主营业务收入85,214万元,比上年同期57,054万元增加28,160万元,增幅49.36%;主营业务利润8,500万元,比上年同期2,794万元大幅度增加2倍有余;利润总额1,100.6万元,比上年同期增加15,270.2万元;净利润1,210.02万元,比上年同期增加15,440.79万元。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增长幅度较大,比上年同期增长201.16%,其主要原因是:集团本部本年推出两个新楼盘,碧桐海苑、星湖花园和加大力度销售历史楼盘,怡泰中心、兴业大厦、熙龙大厦及付楼、其他楼盘。(2) 房屋租赁收入比上年同期减少17.7%,主要是下属公司的租赁收入减少。(3) 建筑施工安装收入、物业管理收入比上年同期略有减少。(4) 商品流通业收入比上年同期减幅较大为34.14%,主要是下属保税贸易有限公司本年停止进口甲苯业务的经营。(5) 酒店饮食服务收入上年同期增长65.32%,是下属海燕酒店大酒店,本年度市场好转,周边环境日益向好,住房率的增加使客房旅业收入呈现增长趋势;以及本年自营二十九楼中支厅等。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
房地产开发与经营业	53,106.12	45,168.73	14.95%	201.16%	156.22%	14.92%
其他房地产业	5,537.76	2,731.24	50.68%	-17.74%	-10.36%	-4.06%
房地产管理业	6,404.71	5,726.09	10.60%	-8.59%	-9.38%	0.79%
装修装饰业	9,844.69	9,240.42	6.14%	-10.45%	-8.68%	-1.83%
其他行业	10,320.84	9,974.39	3.36%	-29.73%	-33.50%	5.48%
主营业务分产品情况						
住宅	28,203.33	25,629.92	9.12%	85.97%	65.88%	11.00%
写字楼	3,898.90	2,699.57	30.76%	99.08%	45.77%	25.32%
商铺	21,003.88	16,839.24	19.83%	4,019.05%	5,064.78%	-1,623.00%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
境内	84,877.84	46.02%
境外	2,520.38	493.38%

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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
碧桐海苑	17,394.00	已竣工	结转销售收入6618万元，成本4519万元，毛利2099万元
星湖花园三期（3#、8#楼）	18,152.00	8#楼已竣工，3#楼计划2006年10月开工	结转销售收入10729万元，成本8623万元，毛利2106万元
怡泰中心	52,138.00	已竣工	结转销售收入15607万元，成本19180万元，转回存货跌价准备冲减管理费用5602万元、转入资本公积金2159万元
合计	87,684.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
报告期内公司虽盈利，但本年度累计可供分配利润为-1,041,713,963.52元，经董事会讨论决定，本公司2005年度利润不分配。	不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

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）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00
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						0.00
报告期末对控股子公司担保余额合计						2,200.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额						2,200.00
担保总额占公司净资产的比例						2.08%
其中：						
为股东、实际控制人及其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	1,000.00 (2006年2月还清)
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	1,000.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市投资控股有限公司	11,876.00	13.94%	0.00	0.00%
深圳市荣华机电工程有限公司	0.00	0.00%	56.61	0.39%
合计	11,876.00	13.94%	56.61	0.39%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额11,876.00万元。

7.4.2 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳建设集团财务有限责任公司	0.00	0.00	8,000.00	8,000.00
合计	0.00	0.00	8,000.00	8,000.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00万元，余额0.00万元。

资金占用情况及清欠方案

☐ 适用 ☒ 不适用

清欠方案是否能确保在2006年底前彻底解决资金占用问题

☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 股改承诺事项

1、承诺事项内容

1、非流通股股东就深深房股权分置改革有关事项承诺：“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务；2、本公司声明：本承诺人将忠实履行承诺，承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任，本承诺人将不转让所持有的股份；3、本公司声明：本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时，应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”

2、控股股东股份过户支付对价的承诺：鉴于深深房控股股东建设投资所持有的深深房股份尚未过户到投控公司名下，且股权过户手续正在办理之中，若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前完成，则由投控公司执行对价安排；若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前未能完成，则由建设投资执行对价安排。投控公司承诺在股权过户完成后，将继续履行建设投资就本次股权分置改革所做出的承诺。

3、限售条件的承诺：自改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让；在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五，在二十四个月内不得超过百分之十。

”

2、承诺履行情况

1、承诺“1”、“3”项的承诺条件尚未触及。

2、承诺“2”在2006年2月15中按承诺事项履行完毕

3、违反承诺情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6.2 其他承诺

☐ 适用 ☒ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、国兴大厦诉讼案：1997年3月21日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订一份《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目68%的权益以人民币14,500万元价款转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款1,500万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付4,500万元后，尚欠10,000万元权益转让款及1,500万元工程款未支付给本公司，但相关房产产权已登记至保兴公司名下，本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院“（2001）粤高法经一初字第7号”民事判决书于2002年9月28日判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款98,948,060.00元人民币及利息。2003年，此案经二审审理判决维持原判。2004年，本公司已执行回部分款项。本年度内，经广东省高级人民法院于2005年7月7日作出“（2005）粤高法执指字第35号”指定执行决定书，指定由广东省汕尾市城区人民法院负责该案件的执行。唯因查不到被执行人可供执行的财产，本年度内未能执行回款项，依据谨慎性原则，本公司对上述交易未确认收入、成本，并将在其他应收款核算的该房款166,109,047.00元，扣除原已计提的坏账准备69,907,107.00元及在预收账款核算的已收款68,720,773.33元后的余额27,481,166.67元全额计提坏账准备。

2、西安项目诉讼案：

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称西安新峰公司）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于1995年11月28日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在1996年停工，1997年西安市政府决定将西安新峰公司投资项目收回，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称商贸旅游公司）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001年12月19日经陕西省高级人民法院“（2000）陕经一初字第25号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款3662

万元及其利息,逾期履行时,加倍支付迟延履行期间的债务利息;2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。本年度,本公司已执行收回11,500,000.00元。2005年5月30日,陕西省高级人民法院下发“(2002)陕执民债字第007号”《债权凭证》,确认上述两被执行人尚欠西安新峰公司的未受偿债权余额本金2,154万元及利息。现本公司尚在与西安市人民政府协商解决方案。截止2005年12月31日,本公司账面对西安新峰公司债权余额为17,118,949.62元,长期股权投资余额25,024,800.00元,本公司已计提长期投资减值准备21,438,691.59元。

3、_汕头新峰大厦诉讼案:

本公司之汕头分公司(以下简称“汕头分公司”)于1993年6月23日,与汕头经济特区松山厂房开发有限公司(以下简称“松山公司”)签订了《合资开发兴建新峰大厦项目合同书》,1996年5月8日,本公司又与松山公司签订了《关于合资开发新峰大厦项目合同书有关事项实施协议》作为补充协议。此后,该项目因故一直未实际开发,2000年1月20日,本公司与松山公司达成协议,在该项目用地上建设了一个临时肉菜市场,并经营至今。2004年8月16日,松山公司向汕头市中级人民法院起诉汕头分公司,请求:一、解除上述相关合同;二、汕头分公司赔偿其经济损失约751万元;三、汕头分公司将新峰大厦项目及临时肉菜市场的全部政府批准证照及管理权移交给其。汕头分公司于2004年10月15日向汕头市中级人民法院反诉松山公司,请求:一、确认相关合同和协议不具有法律效力;二、判令松山公司返还港币41,774,110.00元、人民币100万元及相应利息。2005年11月15日,经汕头市中级人民法院“(2004)汕中法民一初字第24号”民事调解书调解:各方当事人于2005年11月14日签定了一揽子解决纠纷的调解协议,法院予以确认,该协议具有法律效力。该协议目前已在履行中。截止2005年12月31日,本公司账面该项长期投资余额68,968,179.71元,已计提减值准备58,547,652.25元。

4、_沈阳项目诉讼案:

沈阳同新房产开发有限公司(以下简称沈阳同新公司)是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司(以下简称“新峰公司”)在沈阳成立的控股子公司,主营业务是房地产开发,开发项目为沈阳新峰商业广场。2005年1月5日,本公司与新峰公司、沈阳同新公司签定《债权债务确认及还款协议书》:新峰公司确认对本公司的该项目借款本金人民币87,181,320.88元,并承诺在2005年1月30日前偿还本公司该借款;沈阳同新公司对该借款债务承担连带清偿担保责任,担保责任限额为其向新峰公司的借款本金人民币59,026,688.18元及利息。由于新峰公司和沈阳同新公司未按期履行协议,本公司于2005年3月1日向深圳市中级人民法院提起诉讼。2005年5月10日,本公司与新峰公司和沈阳同新公司达成和解协议,继续确认了上述借款及连带责任的本金及利息;该调解协议已由深圳市中级人民法院“(2005)深中法民四初字第91号”民事调解书确认并具有法律效力。但由于该两被执行人未按调解协议履行义务,本公司于2005年6月21日向法院申请强制执行。2005年10月9日,经执行法院深圳市中级人民法院委托深圳市国众联资产评估房地产估价咨询有限公司对本案可供执行财产(新峰公司持有的沈阳同新公司93.1%股权)的价值进行评估,作为深圳市中级人民法院执行拍卖的依据。2005年11月23日,经深圳市中级人民法院“(2005)深中法执字第737号”民事裁定书裁定:拍卖新峰公司持有的沈阳同新公司93.1%股权,第一次拍卖底价为人民币65,640,630.61元(在竞买人竞得上述股权后,新峰公司将放弃其对沈阳同新公司的所有债权);上述执行措施以人民币87,181,320.88元及利息、罚息、诉讼费、执行费等为限。2006年1月22日,该93.1%的股权由竞拍者以8,920万元人民币的价格竞得。现此案尚在执行之中。

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2005年,监事会按照《证券法》、《公司法》和《公司章程》的规定,在公司董事会、经营班子和广大股东的大力支持下,忠实履行法律、法规赋予的监督职责。报告期内召开监事会4次,参加股东大会2次,列席董事会7次。

一、_报告期内召开的会议情况

1、第一次会议于2005年4月22日召开,审议通过董事会2004年度报告及摘要、监事会2004年度报告、财务报告及利润分配方案、董事会2005年一季度报告。

2、第二次会议于2005年5月30日召开,审议通过《监事会议事规则》。

3、第三次会议于2005年8月22日召开,审议通过董事会2005年半年度报告及摘要。

4、第四次会议于2005年10月25日召开,审议通过董事会2005年三季度报告。

二、监事会独立意见

1、报告期内公司决策程序合法,内部管理机制和控制制度进一步健全完善,公司董事、高级管理人员没有发生违反公司章程和损害公司利益及股东利益的行为。但公司总经理和一名副总经理因个人原因被免职。

2、报告期间,公司经济效益有明显好转,资源整合和成本控制取得突出成效,资产质量有显著提高,资金实力逐渐增强,对财务的审计管理进一步规范,内部管理机制不断健全完善,为后三年发展奠定了基础。报告期间,南方民和会计事务所出具的无保留意见报告准确真实,分析切合实际,客观反映了公司财务状况和经营现状。

3、公司在报告期内的关联交易公平,无损害上市公司利益。报告期内公司无收购和出售资产交易,未募集资金。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计意见:标准无保留审计意见

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2005年12月31日

单位:人民币元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	310,856,949.28	232,112,611.55	197,620,770.19	103,650,574.14
短期投资	1,704,214.79	403,211.25	1,704,214.79	403,211.25
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	30,691,905.02	24,108,795.35	36,681,455.21	25,509,511.79
其他应收款	128,507,309.91	612,067,308.46	191,302,872.31	770,669,115.37
预付账款	11,667,789.13	250,000.00	993,894.75	
应收补贴款	4,186,557.27		0.00	
存货	1,326,105,743.84	930,275,930.54	1,477,487,210.44	1,121,246,006.80
待摊费用	14,169,079.43	11,686,359.97	7,862,217.66	7,663,148.84
一年内到期的长期				
债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,827,889,548.67	1,810,904,217.12	1,913,652,635.35	2,029,141,568.19
长期投资:				

长期股权投资	164,643,553.06	200,389,415.15	233,043,490.35	246,599,056.40
长期债权投资	85,093,435.25		49,505,363.86	
长期投资合计	249,736,988.31	200,389,415.15	282,548,854.21	246,599,056.40
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	357,721,392.41	253,936,243.55	380,467,462.18	116,497,074.45
减：累计折旧	154,617,219.39	95,711,834.83	156,991,765.99	42,630,338.36
固定资产净值	203,104,173.02	158,224,408.72	223,475,696.19	73,866,736.09
减：固定资产减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	201,703,682.02	156,823,917.72	222,075,205.19	72,466,245.09
工程物资				
在建工程			38,950,783.15	38,950,783.15
固定资产清理				
固定资产合计	201,703,682.02	156,823,917.72	261,025,988.34	111,417,028.24
无形资产及其他资产：				
无形资产	35,782.60		60,170,599.85	
长期待摊费用	940,746.69	254,920.72	1,594,671.11	905,175.22
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	976,529.29	254,920.72	61,765,270.96	905,175.22
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05
流动负债：				
短期借款	291,474,378.56	262,474,378.56	503,988,350.00	443,148,350.00
应付票据				
应付账款	45,093,987.01	17,290,032.34	73,175,786.19	45,160,161.14
预收账款	302,259,671.44	224,622,684.36	171,226,371.83	151,749,790.26
应付工资	16,517,761.36	11,621,904.33	6,735,344.48	2,276,367.00
应付福利费	10,506,303.98	6,934,954.14	7,668,795.49	6,401,955.83
应付股利	0.00		138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	8,295,637.00	8,601,273.82	2,538,549.67	4,853,957.94
其他应交款	187,356.70	121,780.00	112,051.22	8,145.64
其他应付款	315,966,218.35	355,649,346.45	377,733,868.23	362,560,243.89
预提费用	94,010,642.58	75,551,744.85	41,422,216.70	36,926,020.31
预计负债				
一年内到期的长期负债	26,500,000.00	10,000,000.00	22,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,110,811,956.98	972,868,098.85	1,345,365,333.81	1,191,848,992.01
长期负债：				
长期借款	110,000,000.00	110,000,000.00	167,000,000.00	160,000,000.00
应付债券				
长期应付款	20,659,024.96		19,240,058.47	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	130,659,024.96	110,000,000.00	186,240,058.47	160,000,000.00
递延税项：				

递延税款贷项				
负债合计	1,241,470,981.94	1,082,868,098.85	1,531,605,392.28	1,351,848,992.01
少数股东权益	-18,136,335.52		-14,682,040.42	
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
减：已归还投资				
实收资本(或股本)净额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	956,657,875.93	956,657,875.93
盈余公积	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
其中：法定公益金	115,594,426.18	113,936,295.79	115,594,426.18	113,936,295.79
未分配利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	-10,129,479.65		-31,345,001.56	
所有者权益(或股东权益)合计	1,056,972,101.87	1,085,504,371.86	1,002,069,397.00	1,036,213,836.04
负债和所有者权益(或股东权益)合计	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：罗坤权 会计机构负责人：陈金才

9.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2005年1—12月 单位：人民币元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	852,141,198.21	534,793,320.35	570,541,735.20	175,332,657.40
减：主营业务成本	728,408,613.27	444,718,604.05	521,120,477.22	167,701,858.28
主营业务税金及附加	38,736,637.65	28,219,681.19	21,480,728.12	9,058,976.87
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	84,995,947.29	61,855,035.11	27,940,529.86	-1,428,177.75
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	664,478.90		998,223.39	512,271.28
减：营业费用	16,090,229.01	7,260,189.55	10,679,207.97	1,720,972.10
管理费用	66,405,980.08	5,883,802.09	107,837,364.83	78,235,324.07
财务费用	36,370,108.95	31,687,480.98	24,507,210.81	21,287,145.09
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-33,205,891.85	17,023,562.49	-114,085,030.36	-102,159,347.73
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	46,536,393.47	10,800,863.79	-10,753,238.35	-21,486,639.87
补贴收入			30,000.00	
营业外收入	573,931.83	109,356.83	833,452.92	82,586.18
减：营业外支出	2,898,275.10	216,567.65	17,720,560.84	12,577,831.64
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	11,006,158.35	27,717,215.46	-141,695,376.63	-136,141,233.06
减：所得税	2,587,339.78	13,661.81	1,528,768.95	
少数股东损益	-3,681,382.22		-916,392.98	

加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	12,100,200.79	27,703,553.65	-142,307,752.60	-136,141,233.06
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-909,899,102.62
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	46,507,481.54	10,443,101.88	3,100,744.01	6,820,000.00
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：罗坤权 会计机构负责人：陈金才

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2005年1—12月 单位：人民币元

项目	本期	
	合并	母公司

一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	940,323,419.49	521,149,931.99
收到的税费返还	4,219,280.76	
收到的其他与经营活动有关的现金	64,211,700.49	126,230,285.28
现金流入小计	1,008,754,400.74	647,380,217.27
购买商品、接受劳务支付的现金	499,875,789.74	142,967,641.33
支付给职工以及为职工支付的现金	81,797,580.94	22,383,616.99
支付的各项税费	54,955,291.00	36,301,416.47
支付的其他与经营活动有关的现金	105,854,754.13	200,905,510.60
现金流出小计	742,483,415.81	402,558,185.39
经营活动产生的现金流量净额	266,270,984.93	244,822,031.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	145,542,796.46	145,542,796.46
取得投资收益所收到的现金	2,072,597.38	412,500.00
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	190,165.16	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	147,805,559.00	145,955,296.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,974,429.13	222,013.50
投资所支付的现金	15,112,000.00	15,112,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	19,086,429.13	15,334,013.50
投资活动产生的现金流量净额	128,719,129.87	130,621,282.96
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	482,823,600.00	452,823,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	482,823,600.00	452,823,600.00
偿还债务所支付的现金	732,198,208.54	670,998,208.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	37,591,632.78	33,383,415.49
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	769,789,841.32	704,381,624.03
筹资活动产生的现金流量净额	-286,966,241.32	-251,558,024.03
四、汇率变动对现金的影响	-1,694,940.43	-1,227,882.38
五、现金及现金等价物净增加额	106,328,933.05	122,657,408.43
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,100,200.79	27,703,553.65
加：计提的资产减值准备	-31,274,266.70	-44,459,639.06
少数股东损益	-3,681,382.22	
固定资产折旧	12,717,314.82	3,326,513.55
无形资产摊销	268,455.28	236,619.28
长期待摊费用摊销	1,109,032.76	750,000.00
待摊费用减少（减：增加）	-6,306,861.77	-4,023,211.13
其他货币资金减少	-6,907,246.04	-5,804,628.98
预提费用增加（减：减少）	52,588,425.88	38,625,724.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	1,303,611.38	13,843.00

固定资产报废损失		
财务费用	38,570,429.78	28,372,099.18
投资损失(减:收益)	-46,536,393.47	-10,800,863.79
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	173,281,837.12	281,609,381.82
经营性应收项目的减少(减:增加)	25,274,962.74	9,837,447.91
经营性应付项目的增加(减:减少)	43,762,864.58	-80,564,808.09
其他		
少数股东损益		
经营活动产生的现金流量净额	266,270,984.93	244,822,031.88
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	233,307,785.04	171,968,675.30
减:现金的期初余额	126,978,851.99	49,311,266.87
加:现金等价物期末余额		
减:现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	106,328,933.05	122,657,408.43

法定代表人: 邵志和 主管会计机构负责人: 罗坤权 会计机构负责人: 陈金才

9.3 与最近一期年度报告相比, 会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比, 合并范围发生变化的具体说明。

☒ 适用 ☐ 不适用

与最近一期年度报告相比, 合并报表范围减少一家公司。原因是本公司对沈阳同新房产开发有限公司的股权已处于司法冻结拍卖之中, 故本公司本年度未合并其会计报表。