

证券代码：000029、200029

证券简称：G深深房、深深房B

公告编号：2006-026

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2006年中期 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。本中期报告摘要摘自中期报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当阅读中期报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对中期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
谢光亮	身体原因	许振汉
侯莉颖	公务	邵志和

1.4 本报告期财务报告未经审计

1.5 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（会计主管人员）陈金才声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

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	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	冯宏伟
联系地址	深圳市人民南路深房广场45—48楼	深圳市人民南路深房广场45—48楼
电话	82293000-4718	82293000-4715
传真	82294024	8224024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
流动资产	1,979,638,617.10	1,827,889,548.67	8.30%
流动负债	1,188,646,340.03	1,110,811,956.98	7.01%
总资产	2,416,270,231.00	2,280,306,748.29	5.96%
股东权益（不含少数股东权益）	1,064,329,630.78	1,056,972,101.87	0.70%
每股净资产	1.0521	1.0448	0.70%
调整后的每股净资产	0.98	0.98	0.00%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	7,349,856.13	-15,778,116.72	146.58%
扣除非经常性损益后的净利润	12,158,308.12	-25,132,226.40	148.38%
每股收益	0.007	-0.016	143.75%
每股收益（注）		-	-
净资产收益率	0.69%	-1.60%	2.29%
经营活动产生的现金流量净额	235,826,415.59	100,924,290.07	133.67%

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。

2.2.2 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
处置股权损益	-348,674.32
营业外收入	221,949.14
营业外支出	4,681,726.81
合计	-4,808,451.99

2.2.3 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（国际）会计准则
净利润	7,349,856.13	18,724,000.00
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9705000元；2短期投资市价的调整970000元；3、冲销购入子公司而导致的商誉699000元。	

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

□ 适用 √ 不适用

前10名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市投资控股有限公司	672,856,800	2007年2月17日 2008年2月17日	0	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。

3.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		97,852			
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	国有股东	66.51%	672,856,800	672,856,800	0
蒋昶	其他	0.11%	1,115,728	0	0
杨从容	外资股东	0.11%	1,105,400	0	0
何长津	外资股东	0.10%	1,000,000	0	0
USBC PRIVATE BANK (SUISSE) SA GENEVA	外资股东	0.08%	799,985	0	0

CHU KOON YUK	外资股东	0.07%	720,000	0	0
陈康亮	外资股东	0.07%	711,482	0	0
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY。 LIMITED	外资股东	0.06%	600,000	0	0
陈磊	外资股东	0.06%	600,000	0	0
胡燕芬	外资股东	0.06%	600,000	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
蒋昶		1,115,728		人民币普通股	
杨从容		1,105,400		境内上市外资股	
何长津		1,000,000		境内上市外资股	
USBC PRIVATE BANK (SUISSE) SA GENEVA		799,985		境内上市外资股	
CHU KOON YUK		720,000		境内上市外资股	
陈康亮		711,482		境内上市外资股	
ORE BURNS(AUSTRALIA)PTY。LIMITED		600,000		境内上市外资股	
陈磊		600,000		境内上市外资股	
胡燕芬		600,000		境内上市外资股	
ABN AMRO BANK NV		582,000		境内上市外资股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未发现			

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☒ 适用 ☐ 不适用

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
邵志和	董事长	5,000.00	7,400.00	股改获得对价支付

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 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同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
房地产开发与经营业	19,956.38	15,041.93	24.63%	315.74%	389.88%	-11.40%
其他房地产业	2,333.13	1,477.93	36.65%	10.92%	17.20%	-3.40%
装修装饰业	5,514.19	5,347.32	3.03%	107.95%	127.75%	-8.43%
房地产管理业	4,072.28	3,262.89	19.88%	4.12%	11.28%	-5.14%
其他行业	7,563.48	6,774.04	10.44%	102.31%	108.33%	-2.59%
主营业务分产品情况						
住宅	16,457.73	12,993.01	21.05%	771.05%	858.84%	-7.23%
商铺	2,305.19	863.22	62.55%	14.74%	-3.09%	6.89%
写字楼	1,193.46	1,185.71	0.65%	32.35%	43.77%	-7.89%

5.2 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同期增减(%)
境内	39,404.44	129.47%
境外	35.02	5.48%

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 参股公司经营情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年度相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.2 出售或置出资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后,该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 重大担保

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		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	控股股东和实际控制人控制的法人	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。

6.4 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。2005年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，2005年内未能执行回款项，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。本期无进展。

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2006年6月30日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为17,127,934.81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2006年6月30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。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

非经营性资金占用及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股东名称	特殊承诺	履约情况	承诺履行情况
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。	履约中	严格履行
深圳市投资控股有限公司	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：	履约中	严格履行

	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。		
深圳市建设投资控股有限公司	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。	已履约	完全履行

注：特殊承诺指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

6.7 未股改公司的股改工作时间安排说明

☐ 适用 ☒ 不适用

未股改公司已承诺股改但未能按时履行的具体原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	☒ 未经审计	☐ 审计
------	--	-----------------------------

7.2 财务报表

7.2.2 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

2006年1—6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	394,394,675.78	194,893,969.36	172,047,948.29	60,902,821.47
减：主营业务成本	319,041,154.82	149,748,367.65	128,632,647.67	34,938,247.52
主营业务税金及附加	16,747,382.26	10,567,286.44	6,816,760.43	3,094,540.00
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	58,606,138.70	34,578,315.27	36,598,540.19	22,870,033.95
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	893,158.62	755,477.12	206,947.39	
减：营业费用	10,117,494.31	4,414,975.11	6,251,258.96	3,213,951.82
管理费用	25,373,449.95	6,981,648.50	36,746,382.43	18,990,494.60
财务费用	11,429,573.13	7,859,223.79	19,336,981.99	17,570,672.97
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	12,578,779.93	16,077,944.99	-25,529,135.80	-16,905,085.44
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	-348,674.32	-4,359,326.44	10,348,325.68	1,156,569.66
补贴收入				
营业外收入	221,949.14	17,383.47	157,235.05	40,000.06
减：营业外支出	4,681,726.81	4,386,145.89	1,151,451.05	69,601.00
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	7,770,327.94	7,349,856.13	-16,175,026.12	-15,778,116.72
减：所得税	230,787.00		363,675.14	
少数股东损益	189,684.81		-760,584.54	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	7,349,856.13	7,349,856.13	-15,778,116.72	-15,778,116.72
加：年初未分配利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,034,364,107.39	-1,010,986,925.90	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40
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	-1,034,364,107.39	-1,010,986,925.90	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40
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	-1,034,364,107.39	-1,010,986,925.90	-1,069,592,281.03	-1,061,818,452.40
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
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：郭宏壮 会计机构负责人：陈金才

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。