

证券代码: 000029

证券简称: 深深房 A

公告编号: 2007-004

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2006 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
李秋生	个人事务	无

1.4 深圳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郭宏壮及会计机构负责人(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	深深房 A、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	注册地址: 深圳市人民南路深房广场 47 楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	办公地址: 深圳市人民南路深房广场 46—48 楼
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	冯宏伟
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

	2006 年	2005 年	本年比上年增减 (%)	2004 年
主营业务收入	990,894,003.74	852,141,198.21	16.28%	570,541,735.20
利润总额	20,449,631.64	11,006,158.35	85.80%	-141,695,376.63
净利润	19,259,485.35	12,100,200.79	59.17%	-142,307,752.60
扣除非经常性损益的净利润	54,338,604.44	-40,482,937.48	234.23%	-128,551,388.69
经营活动产生的现金流量净额	175,115,254.95	266,270,984.93	-34.23%	7,931,483.51
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减 (%)	2004 年末
总资产	2,391,441,694.13	2,280,306,748.29	4.87%	2,518,992,748.86
股东权益 (不含少数股东权益)	1,093,956,870.51	1,056,972,101.87	3.50%	1,002,069,397.00

3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2006 年	2005 年	本年比上年增减 (%)	2004 年
每股收益	0.019	0.0120	58.33%	-0.1407
每股收益 (注)	0.019	-	-	-
净资产收益率	1.76%	1.14%	0.62%	-14.20%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率	5.09%	-3.83%	8.92%	-12.83%
每股经营活动产生的现金流量 净额	0.1731	0.2632	-34.23%	0.0078
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减 (%)	2004 年末
每股净资产	1.0813	1.0448	3.49%	0.9905
调整后的每股净资产	1.03	0.9840	4.67%	0.9304

注：如果报告期末至报告披露日，公司股本发生变化的，按新股本计算。

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
----------	----

股票投资收益	4,519,295.90
营业外收入	687,497.05
营业外支出	40,285,912.04
合计	-35,079,119.09

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	19,259,485.35	42,069,000.00
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 23131000 元；2、短期投资市价的调整-1718000 元；3、上年费用确认的时间性差异 1397000 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	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	672,864,200	66.51%				-50,583,000	-50,583,000	622,281,200	61.51%
1、国家持股	672,856,800	66.51%				-50,583,000	-50,583,000	622,273,800	61.51%
2、国有法人持股	0							0	
3、其他内资持股	7,400							7,400	
其中：境内法人持股	0							0	
境内自然人持股	7,400							7,400	
4、外资持股	0							0	
其中：境外法人持股	0							0	
境外自然人持股	0							0	
二、无限售条件股份	338,795,800	33.49%				50,583,000	50,583,000	389,378,800	38.49%
1、人民币普通股	218,795,800	21.63%				50,583,000	50,583,000	269,378,800	26.63%
2、境内上市的外资股	120,000,000	11.86%						120,000,000	11.86%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,011,660,000	100.00%						1,011,660,000	100.00%

有限售条件股份可上市交易时间

单位：股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007-02-26	50,583,000	622,273,800	50,583,000	因2月17日为非交易日,经深圳证券交易所批准顺延到2月26日获得流通权
2008-02-17	50,583,000	571,690,800	101,166,000	按股权分置改革方案执行
2009-02-17	571,690,800	0	672,856,800	按股权分置改革方案执行

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	2007-02-26	50,583,000	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。
			2008-02-17	50,583,000	
			2009-02-17	571,690,800	

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股表

单位：股

股东总数		95, 523			
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
杨从容	外资股东	0. 11%	1, 121, 500	0	0
浙江省建德市大同实业公司	其他	0. 10%	1, 028, 000	0	0
陈康亮	外资股东	0. 09%	890, 382	0	0
闵珍	其他	0. 08%	830, 000	0	0
中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	0. 08%	792, 992	0	0
ABN AMRO BANK NV	外资股东	0. 08%	786, 800	0	0
黄霞莲	其他	0. 07%	764, 600	0	0
SBCI FINANCE ASIA LTD A/C HONG KONG	外资股东	0. 07%	749, 960	0	0
CHU KOON YUK	外资股东	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	
杨从容		1, 121, 500		境内上市外资股	
浙江省建德市大同实业公司		1, 028, 000		人民币普通股	
陈康亮		890, 382		境内上市外资股	
闵珍		830, 000		人民币普通股	

中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	792,992	人民币普通股
ABN AMRO BANK NV	786,800	境内上市外资股
黄霞莲	764,600	人民币普通股
SBCI FINANCE ASIA LTD A/C HONG KONG	749,960	境内上市外资股
CHU KOON YUK	720,000	境内上市外资股
CHEN ZU DE	692,290	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

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	任职起始日期	任职终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
邵志和	董事长	男	56	2002-12-28		5,000	7,400	股权分置改革获得对价支付	30.53	否

郭宏壮	总经理	男	48	2006-08-21		0	0		12.72	否
庄创辉	监事会主席	男	52	2003-01-28		0	0		30.53	否
许振汉	董事	男	53	2003-01-28		0	0		0.00	是
彭乃店	董事	男	57	1996-09-28		0	0		24.43	否
李秋生	独立董事	男	43	2005-02-02		0	0		3.60	否
宗德纯	独立董事	男	65	2004-06-28		0	0		3.60	否
侯莉颖	独立董事	女	52	2004-06-28		0	0		3.60	否
刘 英	董事	女	44	2006-09-08		0	0	0	0.00	是
文 利	董事	女	37	2006-09-08		0	0	0	0.00	是
陈俊义	监事	男	49	2006-04-11		0	0	0	16.18	否
张旭熙	监事	男	30	2006-04-11		0	0	0	14.65	否
熊兴农	监事	男	49	2004-06-28		0	0	0	14.65	否
邓康诚	监事	男	39	2004-06-28		0	0	0	0.00	是
罗坤权	副总经理	男	51	2003-01-28		0	0	0	24.43	否
罗自超	副总经理	男	46	2003-08-12		0	0	0	24.43	否
宋公利	副总经理	男	50	2006-08-21		0	0	0	10.18	否
杨家勇	副总经理	男	34	2006-08-21		0	0	0	12.21	否
陈继	董事会秘书	男	34	2003-01-28		0	0	0	18.31	否
合计	-	-	-	-	-	5,000	7,400	-	244.05	-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2006 年是房地产行业宏观调控进一步深化的一年。公司在行业发展增速渐缓，行业竞争日趋激烈的大环境下，企业上下团结拼搏，奋发有为，围绕经营工作和精神文明建设两条主线，着力推进企业品牌效益和企业精神的两个重塑，坚持构建和谐企业与可持续发展的方略，企业的各项工作上了一个新的台阶并呈现出良好的发展态势。2006 年，公司的房地产主业开发和物业经营得到加强，财务基本面继续好转，所属企业扭亏工作有所进展；历史遗留问题继续得到积极处理，管理水平和监督功能得到加强，成本费用继续降低，品牌效益和企业形象有所提升，企业精神文明建设得到加强，团结和谐、人心思进的企业氛围初步形成。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√ 适用 □ 不适用

1、关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益差异的分析：（1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对尚未摊销完的属于同一控制下企业合并形成的股权投资借方差额 1,503,986.27 元全额冲销，调减留存收益 1,503,986.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益为 1,503,986.27 元。（2）所得税根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因坏账准备、存货跌准备、预提费用等所形成的，资产账面价值小于资产计税基础及负债的账面价值大于负债的计税基础的所得税影响金额 20,713,660.69 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 20,713,660.69 元。根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的有关规定，公司 2007 年 1 月 1 日对税法允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。据此，公司因可抵扣亏损的所得税影响金额 10,980,628.58 元调增留存收益。其中，增加归属于母公司的所有者权益 9,719,517.50 元，增加归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元。（3）少数股东权益根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，现行会计制度下的单列的少数股东权益，应当在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。因此，公司 2007 年 1 月 1 日将少数股东权益(17,448,941.51)元列于股东权益，同时，因上述调增的归属于少数股东的权益 1,261,111.08 元，亦列示于股东权益。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未

合并子公司的财务报表纳入合并范围，相应增加归属于少数股东的权益 3,481,844.24 元。(4) 其他根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司 2007 年 1 月 1 日将以前未合并子公司的财务报表纳入合并范围，由于个别子公司净资产为负数，从而减少留存收益 4,960,550.27 元，其中，减少归属于母公司的所有者权益 4,960,550.27 元。

2、执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响主要有：(1) 根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营盈亏对母公司当期投资收益的影响，但是本事项不影响公司合并报表。(2) 根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下对投资性房地产的核算从存货转到投资性房地产核算，并将采用成本模式计量，本事项不影响公司的利润和股东权益。(3) 根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司将现行政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，企业资产、负债账面价值和计税基础存在差异时，按规定确认递延所得税资产和递延所得税负债，所确认的递延所得税资产和递延所得税负债计入所得税费用，将会影响公司当期的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。(4) 根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，合并财务报表的净利润包含少数股东损益，合并净资产也包含少数股东权益，此项政策变化将会影响公司的股东权益和净利润。

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	59,835.31	59,459.99	0.63%	12.67%	31.64%	-95.80%
其他房地产业	4,545.22	2,945.76	35.19%	-17.92%	7.85%	-30.56%
房地产管理业	17,702.67	16,602.48	6.21%	176.40%	189.94%	-41.37%
装修装饰业	7,536.01	6,896.87	8.48%	-23.45%	-25.36%	38.13%
其他行业	9,470.18	6,676.37	29.50%	-8.24%	-33.06%	778.01%
主营业务分产品情况						
住宅	56,563.31	56,207.00	0.63%	100.56%	119.30%	-93.09%
商铺	3,272.00	3,252.99	0.58%	-84.42%	-80.68%	-97.07%

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	99,514.88	17.24%
境外	74.52	-97.04%

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	0.00	05 年 8 月入伙	结转销售收入 19925.76 万元, 毛利 6291.63 万元
星湖花园三期	0.00	05 年 8 月入伙	结转销售收入 12322.22 万元, 毛利 3905.31 万元
东湖帝景名苑	11,903.89	已取得建设用地规划许可证	未结算
怡泰中心	0.00	2006 年 月入伙	结转销售收入 19402.84 万元, 毛利 -10585.60 万元
汕头金叶岛国际花园 6-9 期	2,208.89	分期开发	未结算
星湖花园 3#楼	42.00	准备施工	无
黄埔雅园	8,108.67	06 年底工程基本完工, 设备调试准备验收	未结算
合计	22,263.45	-	-

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
本公司 2006 年度财务决算已经南方民和会计师事务所审计, 本公司 2006 年度净利润按照国内会计准则计算为 19,259,485.35 元, 按国际会计准则计算为 42,069,000 元。可分配利润为-1,022,454,478.17 元。根据有关法规和本公司章程规定, 本公司 2006 年度不具备利润分配条件, 经本公司董事会讨论决定, 本公司 2006 年度利润不分配。	弥补以前年度亏损

§ 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

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

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)
无	2006-12-31	0.00	0	0	否	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	2,600.00
报告期末对控股子公司担保余额合计 (B)	2,600.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,600.00
担保总额占公司净资产的比例	2.38%
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债务担保金额 (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

*注: 填写“上述三项担保总额”(C+D+E)时, 如一个担保事项同时出现上述三项情形, 合计计算时仅需计算一次。

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

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
深圳市投资控股有限公司	0.00	0.00	8,684.88	8,684.88
合计	0.00	0.00	8,684.88	8,684.88

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

7.4.3 2005 年末被占用资金的清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2006 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止 2006 年末, 上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的, 相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐ 适用 ☒ 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 原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
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：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。”	1、承诺“1”、“3”项的承诺条件在报告期内尚未触及。2、承诺“2”在2006年2月15日按承诺事项履行完毕	根据股权分置改革方案，2007年2月26日，公司5058.3万股限售股份解除限售。

7.6.2 报告期末持股5%以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量情况

□ 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元及利息。2003年，此案经二审审理判决维持原判。2004年，本公司已执行回部分款项。2005年，广东省高级人民法院于2005年7月7日作出“（2005）粤高法执指字第35号”指定执行决定书，指定由广东省汕尾市城区人民法院负责该案件的执行。唯因查不到被执行人可供执行的财产且由于国兴大厦的产权已登记至保兴公司名下，本公司对上述交易未确认收入成本，将国兴大厦房产的成本166,109,047.00元扣除已收款68,720,773.33元后，余额部分已全额计提坏账准备。2、_西安项目诉讼案西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于1995年11月28日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在1996年停工，1997年西安市政府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。2005年度，本公司已执行收回11,500,000.00元。2005年5月30日，陕西省高级人民法院下发“（2002）陕执民债字第007号”《债权凭证》，确认上述两被执行人尚欠西安新峰公司的未受偿债权余额本金2154万元及利息。本公司目前尚在与西安市人民政府协商解决方案。截止2006年12月31日，本公司账面对西安新峰公司债权余额为17,127,934.80元，长期股权投资余额24,132,000.00元，扣除上述两被执行人确认的债权余额2154万元后，本公司对预计不能收回的部分计提了减值准备

20,673,831.77 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。根据该协议，汕头分公司收购松山公司全部股权，以达到收购松山公司持有新峰大厦 20%的权益（另 80%的权益由汕头分公司持有）。截止 2006 年 12 月 31 日，本公司账面该项长期投资余额 68,731,560.43 元，已计提长期投资减值准备 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，并于 2006 年 1 月 22 日以 8,920 万元拍卖。截止 2006 年 12 月 31 日，新峰公司持有的沈阳同新公司 93.1%股权的过户手续尚在办理之中。

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2006 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 6 次，参加股东大会 4 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 2006 年 3 月 6 日召开，审议通过《关于监事会换届的议案》。推荐第五届监事会监事候选人为庄创辉、熊兴农、张旭熙、邓康诚；由工会委员会推荐陈俊义为职工代表监事候选人。
- 2、第二次会议于 2006 年 4 月 11 日召开，选举庄创辉为本届监事会主席。
- 3、第三次会议于 2006 年 4 月 21 日召开，审议通过 2005 年度报告及摘要、监事会 2005 年度报告、财务报告及利润分配方案、2006 年第一季度报告。
- 4、第四次会议于 2006 年 5 月 29 日召开，审议通过《监事会议事规则》、《2005 年度监事会工作报告》。
- 5、第五次会议于 2006 年 8 月 21 日召开，审议通过 2006 年中期报告及摘要。
- 6、第六次会议于 2006 年 10 月 25 日召开，审议通过 2006 年第三季度报告。

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，严格执行了国家政策和各项法律法规。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。
- 2、报告期内，公司经济效益有显著提高，资产质量进一步优化，资金实力较上年明显增强，成本控制取得突出成效，审计工作进一步规范，内部管控体系不断健全完善。特别是在企业“三项制度”改革的情况下，剔除了退出员工的补偿因素，整体效益仍有显著提高，做到了改革与经营两不误。报告期内，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

2006 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	461,311,146.09	259,588,370.18	310,856,949.28	232,112,611.55
短期投资			1,704,214.79	403,211.25
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	18,956,883.97	14,843,071.01	30,691,905.02	24,108,795.35
其他应收款	170,653,648.78	713,599,278.02	128,507,309.91	612,067,308.46
预付账款	7,560,118.78		11,667,789.13	250,000.00
应收补贴款			4,186,557.27	
存货	1,286,967,699.69	766,009,300.36	1,326,105,743.84	930,275,930.54
待摊费用	17,303,851.68	4,680,553.16	14,169,079.43	11,686,359.97
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,962,753,348.99	1,758,720,572.73	1,827,889,548.67	1,810,904,217.12
长期投资：				
长期股权投资	160,073,275.68	172,449,015.58	164,643,553.06	200,389,415.15
长期债权投资	82,545,764.62		85,093,435.25	
长期投资合计	242,619,040.30	172,449,015.58	249,736,988.31	200,389,415.15
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	341,118,151.15	254,260,173.55	357,721,392.41	253,936,243.55
减：累计折旧	155,056,151.29	103,838,202.39	154,617,219.39	95,711,834.83
固定资产净值	186,061,999.86	150,421,971.16	203,104,173.02	158,224,408.72
减：固定资产减值准备	131,727.96	131,727.96	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	185,930,271.90	150,290,243.20	201,703,682.02	156,823,917.72
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	185,930,271.90	150,290,243.20	201,703,682.02	156,823,917.72
无形资产及其他资产：				
无形资产	3,946.60		35,782.60	
长期待摊费用	135,086.34		940,746.69	254,920.72
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	139,032.94		976,529.29	254,920.72
递延税项：				

递延税款借项				
资产总计	2,391,441,694.13	2,081,459,831.51	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71
流动负债：				
短期借款	165,424,900.00	139,424,900.00	291,474,378.56	262,474,378.56
应付票据				
应付账款	33,911,509.50	27,537,364.85	45,093,987.01	17,290,032.34
预收账款	285,510,034.84	92,675,917.54	302,259,671.44	224,622,684.36
应付工资	16,166,492.29	7,634,793.62	16,517,761.36	11,621,904.33
应付福利费	12,842,325.58	8,179,927.89	10,506,303.98	6,934,954.14
应付股利				
应交税金	4,313,435.83	3,957,606.86	8,295,637.00	8,601,273.82
其他应交款	162,194.22	17,329.81	187,356.70	121,780.00
其他应付款	500,790,212.81	539,862,586.94	315,966,218.35	355,649,346.45
预提费用	100,016,333.47	52,696,211.16	94,010,642.58	75,551,744.85
预计负债				
一年内到期的长期负债	110,000,000.00	110,000,000.00	26,500,000.00	10,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,229,137,438.54	981,986,638.67	1,110,811,956.98	972,868,098.85
长期负债：				
长期借款	65,000,000.00		110,000,000.00	110,000,000.00
应付债券				
长期应付款	20,796,326.59		20,659,024.96	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	85,796,326.59		130,659,024.96	110,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,314,933,765.13	981,986,638.67	1,241,470,981.94	1,082,868,098.85
少数股东权益	-17,448,941.51		-18,136,335.52	
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	0.00	0.00	0.00	0.00
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	978,244,858.10	978,244,858.10
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
未分配利润	-1,022,454,478.17	-1,004,367,961.05	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	7,595,803.64		-10,129,479.65	
所有者权益（或股东权益）合计	1,093,956,870.51	1,099,473,192.84	1,056,972,101.87	1,085,504,371.86
负债和所有者权益（或股东权	2,391,441,694.13	2,081,459,831.51	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71

益) 合计				
-------	--	--	--	--

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

2006 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	990,894,003.74	581,674,470.34	852,141,198.21	534,793,320.35
减：主营业务成本	925,814,867.74	590,646,205.38	728,408,613.27	444,718,604.05
主营业务税金及附加	47,430,076.97	32,196,166.90	38,736,637.65	28,219,681.19
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	17,649,059.03	-41,167,901.94	84,995,947.29	61,855,035.11
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	486,437.69	816,525.48	664,478.90	
减：营业费用	19,540,568.09	5,754,112.58	16,090,229.01	7,260,189.55
管理费用	-89,035,049.96	-117,555,445.68	66,405,980.08	5,883,802.09
财务费用	31,186,645.13	19,184,457.14	36,370,108.95	31,687,480.98
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	56,443,333.46	52,265,499.50	-33,205,891.85	17,023,562.49
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	3,604,713.17	-22,967,120.87	46,536,393.47	10,800,863.79
补贴收入				
营业外收入	687,497.05	42,431.23	573,931.83	109,356.83
减：营业外支出	40,285,912.04	15,356,087.17	2,898,275.10	216,567.65
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	20,449,631.64	13,984,722.69	11,006,158.35	27,717,215.46
减：所得税	954,500.78	15,901.71	2,587,339.78	13,661.81
少数股东损益	235,645.51		-3,681,382.22	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	19,259,485.35	13,968,820.98	12,100,200.79	27,703,553.65
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	-1,022,454,478.17	-1,004,367,961.05	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03
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	-1,022,454,478.17	-1,004,367,961.05	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03
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	-1,022,454,478.17	-1,004,367,961.05	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03
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	
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				

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

2006 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	985,879,388.19	450,320,062.17
收到的税费返还	12,403,584.57	
收到的其他与经营活动有关的现金	146,103,994.46	284,318,716.31
经营活动现金流入小计	1,144,386,967.22	734,638,778.48
购买商品、接受劳务支付的现金	715,400,746.15	241,390,949.94
支付给职工以及为职工支付的现金	81,125,774.83	27,323,275.91
支付的各项税费	52,553,350.81	41,090,379.53
支付的其他与经营活动有关的现金	120,191,840.48	327,603,491.67
经营活动现金流出小计	969,271,712.27	637,408,097.05
经营活动产生的现金流量净额	175,115,254.95	97,230,681.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	1,704,214.79	403,211.25
取得投资收益所收到的现金	6,079,258.39	2,357,258.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	319,700.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	8,103,173.18	2,760,469.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	5,379,136.47	379,136.47
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,379,136.47	379,136.47
投资活动产生的现金流量净额	2,724,036.71	2,381,333.46
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	244,471,720.00	168,471,720.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	244,471,720.00	168,471,720.00
偿还债务所支付的现金	252,021,198.56	221,521,198.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,333,501.23	20,245,501.23
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	275,354,699.79	241,766,699.79
筹资活动产生的现金流量净额	-30,882,979.79	-73,294,979.79
四、汇率变动对现金的影响	-2,419,331.77	-1,400,374.52
五、现金及现金等价物净增加额	144,536,980.10	24,916,660.58
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	19,259,485.35	13,968,820.98
加：计提的资产减值准备	-179,934,843.99	-179,294,598.58
固定资产折旧	12,677,052.93	8,126,367.56
无形资产摊销	31,836.00	
长期待摊费用摊销	805,660.35	254,920.72
待摊费用减少（减：增加）	-3,134,772.25	7,005,806.81
预提费用增加（减：减少）	6,005,690.89	-22,855,533.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	135,344.72	
固定资产报废损失		
财务费用	25,490,876.54	25,348,832.24
投资损失（减：收益）	-3,604,713.17	22,967,120.87
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	221,139,926.30	342,617,514.78
经营性应收项目的减少（减：增加）	-15,281,370.60	-93,030,878.17
经营性应付项目的增加（减：减少）	97,206,653.08	-25,318,594.04
其他	-5,917,216.71	-2,559,098.05
少数股东损益	235,645.51	
经营活动产生的现金流量净额	175,115,254.95	97,230,681.43
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	377,844,765.14	196,885,335.88
减：现金的期初余额	233,307,785.04	171,968,675.30

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	144,536,980.10	24,916,660.58

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

9.6 新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：（人民币）元

项目名称	金额
2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	1,093,956,870.51
长期股权投资差额	-1,503,986.27
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-1,503,986.27
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	0.00
拟以公允价值模式计量的投资性房地产	0.00
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	0.00
符合预计负债确认条件的辞退补偿	0.00
股份支付	0.00
符合预计负债确认条件的重组义务	0.00
企业合并	0.00
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	0.00
根据新准则计提的商誉减值准备	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00
金融工具分拆增加的权益	0.00
衍生金融工具	0.00
所得税	30,433,178.19
少数股东权益	-12,705,986.19
其他	-4,960,550.27
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,105,219,525.97

会计师事务所的审阅意见

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：
我们审阅了后附的深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136 号，以下简称“通知”）的有关规定编制差异调节表是深房集团管理层的责任。我

们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

此外，我们提醒差异调节表的使用者关注，如后附差异调节表中重要提示所述：差异调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据可能存在差异。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司