

关于对中国证监会深圳监管局巡检 所发现问题的整改报告

根据《中华人民共和国证券法》和《上市公司检查办法》（证监发[2001]46号），深圳证监局于2007年9月13日至9月29日对本公司进行了现场检查，并于2007年12月20日向本公司发出了《关于要求深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局公司字[2007]127号），该通知指出了本公司在独立性、“三会”运作、公司制度、信息披露、财务管理及会计核算等方面存在的问题。在收到通知后，公司非常重视，及时组织了董事、监事和高管人员及相关人员进行了认真学习，大家一致认为此次巡检指出的问题全面而客观，不但能针对性地帮助公司改正现存的错误，更有助于推动公司完善治理结构和规范运作。根据《通知》的要求，公司针对整改通知中的问题制定了整改措施，现将有关的整改措施报告如下：

一、公司治理方面存在的问题

（一）、公司独立性方面存在的问题及整改措施

公司执行产权代表报告制度，在日常经营活动、重大投资、资产处置、人事制度、年度预算方案、利润分配方案等方面均需向控股股东进行事前请示和报告，影响了公司的经营效率，严重影响了上市公司的独立性。

情况说明及整改措施：“产权代表报告制度”是深圳市国有资产管理部门为强化国有资产管理职能而在深圳市国有企业（包括国有

控股的上市公司)系统内部推行的管理制度,该制度在国有控股上市公司施行与现行上市公司治理法规规则存在冲突,影响上市公司的独立性。对于以上问题,我们将汇报国有资产管理部门和控股股东,希望其出台相关的协调和配套政策,以解决国有资产产权管理与上市公司的独立性存在的制度性矛盾。整改责任人:董事会秘书陈继。

(二)公司“三会”运作方面的问题

1、对连续三次未亲自出席董事会会议的独立董事,董事会未及时提请股东大会予以撤换。

情况说明及整改措施:独立董事李秋生由于个人事务连续多次未参加董事会,也未委托其他董事表决,公司董事会未提请股东大会予以撤换,违反了《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》关于“独立董事连续3次未亲自出席董事会会议的,由董事会提请股东大会予以撤换”的要求。为解决该问题,我们将于近期召开股东大会,提请股东大会撤换李秋生的独立董事职务,并敦促其他独立董事切实履行勤勉义务。整改责任人:陈继。整改时间:2008年2月29日前。

2、关联董事在审议关联事项时未回避表决。

情况说明及整改措施:2005年5月30日,公司召开董事会审议与控股股东签订房产销售协议事项,两名关联董事未回避表决。出现上述问题是我们工作疏忽所致,今后我们一定加强严谨的工作态度,严格按公司章程等相关法律法规规则执行。整改责任人:董事会秘书陈继。

3、董事会会议通知发出的时间不符合规定。

情况说明及整改措施: 2007 年 8 月 21 日, 公司召开董事会会议, 会议通知 8 月 14 日发出, 与《公司章程》规定的应于会议召开 10 日前发通知不符。出现上述问题也是我们工作疏忽所致, 今后我们一定提高工作意识, 杜绝该情况发生, 确保参会人员能按时收到通知和会议材料。整改责任人: 董事会秘书处冯宏伟。

4、部分事项在未经监事会会议审议的情况下, 盗用监事会名义披露。

情况说明及整改措施: 2007 年 6 月 8 日, 公司在未召开监事会会议审议的情况下, 发出《深房集团治理专项活动自查报告和整改计划》已经监事会会议审议通过的公告。出现这种情况是由于我们在学习领会文件精神方面不够细致全面, 今后一定加强学习, 做到认真规范。整改责任人: 董事会秘书陈继。

5、股东大会授权委托书不符合规定。

情况说明及整改措施: 公司股东委托他人出席股东大会出具的授权委托书中没有对每一审议事项的表决情况做出具体指示, 也未注明在股东未作具体指示时股东代理人是否可以按照自己的意思进行表决, 不符合《公司章程》的规定。这是由于部分股东出具授权委托书没有按照公司刊发的股东大会通知中所列格式, 造成了授权委托书不规范。为避免以后类似情况发生, 我们将在股东大会通知中做专门提示并示范授权委托书格式。另外对于不规范的授权委托书, 我们将交由见证律师判断其有效性后决定其是否有投票权。整改责任人: 董事会秘书陈继。

6、监事会中职工代表人数不符合规定。

情况说明及整改措施：公司监事会成员有 5 人，其中职工代表仅有 1 人，不符合《公司法》中职工代表的比例不得低于三分之一的规定。本公司将按规定调整人数，并在最近一次的监事会换届中落实。整改责任人：监事会秘书处熊兴农。

7、“三会”会议决议未进行编号管理。

情况说明及整改措施：公司的“三会”会议决议没有编号，不利于“三会”会议资料的使用及保管。为规范管理，从 2008 年 1 月 1 日开始，我们统一将“三会”决议资料编号管理。

（三）公司制度方面存在的问题

1、公司制度不齐全。

情况说明及整改措施：公司未按章程规定的要求制定总经理工作细则。本公司总经理工作一直按章程和有关方面的规定来执行，在工作细则的制定上稍有滞后，现在，我们已制定出《总经理工作细则》，报董事会批准后实施。整改责任人：公司办公室主任聂黎明。

2、公司部分制度的相关规定违反了现行的法规制度。

情况说明及整改措施：（1）《公司章程》第七十九条规定“股东是否回避审议关联事项时，应由出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过...”，违反了《上市公司股东大会规则》第三十一条关于审议关联事项关联股东应当回避表决的强制性规定。公司已将章程第七十九条修改为“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应当回避表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”；（2）公司《财务制度管理规定》第二章规定，公司为所属企业的贷款提供担保，不论金额大小，一律由总经理审核、董事长审

批，与《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）中关于上市公司对外担保必须经董事会或股东大会审议的规定不符，本公司按公司章程第四十一条和第一百一十条中关于对外担保的规定修改《财务制度管理规定》相关条款；（3）公司《监事会议事规则》第四条规定“监事会主席不能履行职权时，应指定一名监事代行其职权”，与《上市公司章程指引》第一百四十三条“...监事会主席不能履行职权时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议”的规定不符，公司已将该条修改为“...监事会主席不能履行职权时，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。”；（4）公司《深房集团本部员工薪资管理暂行规定》中对董事长薪酬作出规定，但未经股东大会审议，违反了《公司法》第一百条关于董事报酬应当由股东大会决定的规定。我们将按公司法要求，在近期的股东大会上审议董事、高管的薪酬情况。上述情况的发生是由于我们工作中存在疏漏和学习法规规则不深入所致，公司现在已完成章程和相关制度的修订，报近期的董事会、股东会通过后执行。整改责任人：陈继，整改时间：2008年2月29日前。

二、信息披露方面存在的问题

（一）、向实际控制人提供未公开信息

情况说明及整改措施：公司定期向实际控制人深圳市国资委提供月度主要财务指标快报、财务预算以及预算执行情况等未公开信息，违反了《上市公司信息披露管理办法》中的相关规定。整改措施：（1）传达相关政策要求，使大股东及时掌握监管部门对这项工作的监管措施。将《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未

公开信息行为加强监管的通知》、《上市公司信息披露管理办法》等文件转发给大股东，并进行了工作沟通；（2）按照深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供非公开信息行为加强监管的通知》要求，上报了非公开信息知情人员的名单及相关情况；（3）今后将报送给深圳国资委的信息同时报送深圳证监局备案。整改责任人：陈继，整改时间：2008年1月1日起。

（二）、公共配套设施的分摊方法披露错误

情况说明及整改措施：公司下属子公司汕头华林房地产开发有限公司（以下简称“汕头华林”）于2007年6月25日召开董事会，审议通过将金叶岛国际花园项目公共配套设施的分摊方法由按照建筑面积分摊改为按照占地面积分摊，但公司2007年半年报中披露的公共配套设施分摊方法为按照可售面积分摊。公司对公共配套设施的分摊方法披露错误，同时也未按照《企业会计准则》的要求，披露该项会计估计变更的内容、原因、对当期和未来期间的影响数等信息。整改措施：公司在2007年报中补充披露相关内容。整改责任人：公司财务部罗方强，整改时间：2008年4月22日前。

（三）、对天虹商场承包合同纠纷案的进展情况未披露

情况说明：公司于1994年与深圳天虹商场有限公司（以下简称“天虹商场”）签订《经营承包合同书》承包经营东方天虹商场，后因公司违约被起诉，深圳市中级人民法院于2002年1月做出终审判决，要求深深房支付2,514.85万元及利息；2004年3月，天虹商场向深圳市中级人民法院申请强制执行公司持有的广发证券2.45%的股权，相关股权被拍卖，所得价款3770万元经法院裁决全部划拨给天虹商场公司，但仍欠利息700余万元。2006年11月24日，公司

再次支付给天虹商场 260 万元，双方达成和解协议，该纠纷案件最终完结。公司对相关诉讼及进展情况于 2002 年 1 月 26 日进行临时公告、在 2001 年年度报告中进行披露后，对其后的股权被拍卖、偿付利息达成和解协议等进展情况均未进行披露，与《股票上市规则》中“上市公司应当及时披露重大诉讼、仲裁事项的重大进展情况及其对公司的影响规定不符。出现该问题是由于公司内部信息沟通不及时，关于信息披露的管理制度不规范，信息披露部门对相关规则学习领会不够。整改措施：（1）在 2007 年报中补充披露相关信息；（2）严格执行公司今年规范治理过程中制定的《信息披露事务管理制度》，协调好公司各部门间的工作，以保证信息披露的及时性和完整性；（3）督促信息披露部门加强对相关法律法规的学习，努力提高专业素质，规范信息披露的方式和程序。整改责任人：冯宏伟、罗方强，整改时间：2008 年 4 月 22 日前。

（四）、对公司控股股东承诺不能履行的情况未披露

情况说明：2006 年 2 月 15 日，公司控股股东深投控在股权分置改革中承诺将实施股权激励计划，将其拥有的不超过深深房总股本 10%的股份，分三年出售给公司管理层。2006 年 9 月 30 日，国务院国资委于下发了《国有控股上市公司（境内）实施股权激励试行办法》（国资发分配[2006]175 号），其中第九条规定，实施股权激励计划所需标的股票来源不得由单一国有股股东支付或擅自无偿量化国有股权，则公司的股权激励计划无法实施，深投控的承诺无法履行，但公司未按照《股票上市规则》关于“股东未履行承诺的，公司应当及时详细披露有关具体情况以及董事会采取的措施”的要求和《深圳证券交易所股权分置改革承诺事项管理指引》第 29 条“上市公司

应对涉及承诺的重大事项予以临时披露，并在定期报告中披露承诺事项及履行情况”的规定，对该事项进行披露。整改措施：（1）公司在 2007 年报中补充披露相关内容；（2）高度关注新的管理规则、管理办法和工作指引的出台，加强对新规则新办法和新指引的学习。整改责任人：陈继、冯宏伟。2008 年 4 月 22 日前。

三、下属子公司受到税务检查及处罚事项中存在的问题

情况说明：2004 年 9 月 24 日，深圳市国家税务局稽查局对本公司下属全资子公司深圳市深房百货有限公司（下称深房百货）经营进出口贸易涉及税务的情况进行检查。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），并追缴相关已退税款。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），对公司违规行为追缴税款 929.65 万元，处以 756.89 万元的罚款。目前，深房百货已于 2004 年停业，税务局通过强行扣划深房百货银行账户存款、拍卖深房百货财产收回退税款和罚款 112.11 万元，余款尚未执行。

公司在深房百货收到税务处理决定书、收到税务处罚决定书等重要时点均未进行临时公告，也未在定期报告的相关部分披露该事件的调查进展情况及变化情况，违反了《上市公司信息披露管理办法》第三十条和第三十三条关于公司及其控股子公司涉嫌违法违规被有权机关调查，或者收到重大行政处罚时，应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响的规定。

深房百货在收到税务处理决定书和税务处罚决定书也未进行相关账务处理，违反了《企业会计准则》关于“企业的会计核算应当

及时进行”的规定。

相关事项发生后，知情的经营层及董事长未向董事会报告，除董事长外的其他董事会成员对此事未能及时了解并采取相应措施。公司未制定经营层向董事会、监事会的报告制度，使得经营层在发生重大事项或应披露事项时未能及时向董事会报告，违反了《公司章程》第一百三十条的规定；董事长在了解重大事项后未及时向董事会报告并督促董事会秘书组织临时报告的披露工作，违反了《上市公司信息披露管理办法》第四十条的规定。

深房百货存在违反税务相关法律及规范性文件的行为，本公司未能及时发现、制止，事发后，公司未能及时履行信息披露义务，并采取有效措施追究相关人员责任，说明公司的内部控制制度和责任追究制度不健全。

整改措施：（1）公司在第三季度报告中已将此事如实反映，并做了相应账务处理，由于涉及年初数调整，属于重大会计差错更正事项，按编报要求，应由会计师事务所进行审计，考虑到影响金额有限，经与深交所沟通，同意在2007年报时统一审计说明；（2）在本次公司治理专项整改工作中，我们已制定《重大信息内部报告制度》，今后严格按制度规定执行；（3）认真学习《上市公司信息披露管理办法》等法规文件，按规定赋予董事会秘书更多的参与权和知情权；（4）组织公司全体员工加强内部控制制度学习，提高风险意识，杜绝类似事件的发生。整改责任人：陈继、冯宏伟，整改时间：2008年4月22日前。

四、财务管理和会计核算方面存在的主要问题

(一)、公司的现金管理不规范

情况说明：(1) 2006 年 12 月，公司以现金支付土地开发相关费用 100 万元，与《现金管理条例》中规定的现金使用范围不符。(2) 公司以“冯宏伟”的名义开立港币银行储蓄账户进行资金存取。公司对该储蓄账户资金的存取采取了保全措施，存折由本公司出纳保管，冯宏伟本人不知道取款密码，以保证资金的安全。

整改措施：(1) 本公司将会杜绝大额现金支付的情况再次发生，严格按《现金管理条例》使用现金。(2) 本公司已将该存折取消。
整改责任人：财务部经理陈金才。

(二)、会计核算基础工作薄弱

1、会计核算不及时

情况说明：本公司对部分交易或事项未及时进行会计核算。(1) 对部分以前年度发生的银行存款收支未及时核算，致使部分银行账户期末余额为负数；(2) 公司 2007 年 4 月开始进行证券投资，但是 2007 年 6 月才进行账务处理。

整改措施：(1) 对于长时间未处理的银行未达款，本公司已补充好资料进行了处理；串户的银行账户，本公司已经调整；(2) 本公司已按月对证券投资情况进行账务处理。整改责任人：罗方强。

2、会计核算错误

情况说明：（1）2005 年本公司与陈海平就购房纠纷达成和解协议，陈海平将所购房产退还给本公司，根据和解协议，本公司将所收房款 102.22 万元中的 18 万元退还给陈海平，剩余部分作为其对本公司的补偿款。本公司在作账务处理时误将赔偿款确认为主营业务收入，按规定应当记入营业外收入；（2）公司 2006 年将在劳动人事分配制度改革中计提的，应支付给解除劳动合同员工的经济补偿金 788 万元，2007 年将支付给退休职工的补贴 106.38 万元、支付给离休及其他相关人员的统筹医疗费 51.30 万元 等计入营业外支出，按照相关财务规定上述费用应计入管理费用。（3）2007 年下属子公司广州黄埔新村房地产开发有限公司将应计入当期费用的销售代理费 33.73 万元、广告费 9.15 万元等计入间接开发费用。

（4）本公司 2006 年向子公司汕头华林提供借款并按照同期银行贷款利率收取资金使用费 678.82 万元，公司将相关资金使用费全额冲减财务费用。按照《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》的规定，上市公司的关联方以支付资金使用费的形式占用上市公司的资金，应于取得资金使用费时，将按照 1 年期银行存款利率计算的资金使用费冲减当期财务费用，超过部分计入资本公积，则公司 2006 年应冲减财务费用 285.42 万元，差额部分 393.40 万元应计入资本公积。

本公司为规范资金管理，由本公司统一向银行贷款，再贷给纳入合并报表范围的下属子公司汕头华林房地产公司用于项目开发，2006 年度本公司按银行贷款利率计算共向汕头华林房地产公司收取利息 678.82 万元，汕头华林房地产公司将支付给本公司的利息作为借款费用已资本化计入 2006 年的开发成本中，本公司将收到汕头华

林房地产公司支付利息 678.82 万元作为利息收入冲减了财务费用，本公司每个月向银行支付这部分银行贷款的利息时，将支付的利息计入本公司当期财务费用。由于本公司是按银行贷款利率向汕头华林房地产公司收取利息，事实上，在与汕头华林房地产公司的该笔交易中，本公司并没有从中赚取利息收入，因此本公司没有按《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》中关于“上市公司与关联方之间占用资金的会计处理”的相关规定进行会计处理。

整改措施：（1）本公司已对上述账务进行调整，将 2007 年支付给退休职工的补贴 106.38 万元、离休及其他相关人员的统筹医疗费等 51.30 万元计入管理费用；将 2007 年支付的销售代理费 33.73 万元、广告费 9.15 万元计入营业费用；（2）本公司进一步规范集团内部借款，更准确核算集团内部借款的利息。整改责任人：陈金才、罗方强，整改时间：2008 年 1 月 1 日起。

3、存货跌价准备的核算不符合规定

情况说明：1993 年 11 月 9 日，本公司与深业集团签订了《合作经营怡泰中心合同书》，约定双方合作开发怡泰中心项目，该合作项目于 1993 年 12 月 3 日经深圳市规划国土局批准，但由于各方面的原因，直至 2000 年 6 月怡泰中心才完工，完工时单位可售面积的账面成本为 9100 元/平方米。本公司分别在 1998 年、2001 年对该项目计提了跌价准备，计提跌价准备后单位可售面积的账面成本净值为 4324 元/平方米（即单位可售面积计提了大约 4776 元/平方米的跌价准备）。

由于该项目涉及产权纠纷，直至 2005 年除部分房产用于本公司控股股东的债务外没有对外销售，该项目总可售面积为 57,294.27 平方米，2005 年销售 21,077.2 平方米，2006 年销售 32,954.33 平方米，由于该项目位置不好，加上由于土地使用权年限已过了十多年，在销售时价格相对便宜（2006 年该项目实现收入 194,028,420 元，售价大约为 5888 元/平方米）。本公司在 2005 年、2006 年按已经销售的面积乘以单位可售面积计提的大约 4776 元/平方米的跌价准备计算 2005、2006 年应转回的跌价准备并予以转回。

在 2005 年底由于深圳的房价还没有大幅上涨，本公司估计该项目计提跌价准备后的成本与当时的可变现净值差不多。在 2006 年该项目已销售部分因房产的朝向、户型结构等各方面的条件都比较差，出于谨慎性考虑采用销售收入销售成本和跌价准备相配比的结转方法，本公司在 2006 年按已结转销售收入的面积对应结转已计提的跌价准备（2005 年也是按此种方法结转）。

整改措施：在资产负债表日，本公司存货严格按照成本与可变现净值孰低计量，每期重新确定存货的可变现净值，如果以前减记存货价值的影响因素消失，则减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。整改责任人：罗方强，整改时间：2008 年 1 月 1 日起。

4、公司未按照权责发生制确认租赁收入

情况说明：本公司对部分物业的租金收入于实际收到时确认，与“企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告”的

规定不符。本公司以前年度的情况表明，部分出租物业的租户会故意拖欠租金，因此，对于这部分出租物业，本公司认为与租金相关的经济利益是否很可能流入本公司具有不确定性，故本公司在实际收到这部分出租物业的租金时才确认租赁收入。经本公司测算，每年实际收到的租金与应收租金差异不大，不会对本公司每年的净利润有重大影响。

整改措施：公司每年末对拖欠租金的客户进行检查，对拖欠租金金额较大且与租金相关的经济利益很可能流入本公司的，先确认租赁收入，以后再追收。整改责任人：陈金才、罗方强，整改时间：2008年1月1日起。

5、公司部分收入确认不及时

情况说明：检查发现，公司存在收入确认不及时的情况。（1）本公司与深圳市盛龙实业有限公司（以下简称“盛龙实业”）合作建设翠田工业村项目，因盛龙实业未按照约定将应由公司享有的部分房产过户至公司名下而发生纠纷。2005年公司与盛龙实业达成和解并由深圳市中级人民法院出具民事调解书，双方解除原房地产合作关系，并由盛龙实业分期支付公司4400万元作为合作项目建筑成本和代盛龙公司补交地价等的补偿，公司将目前正在使用的、按照原约定应享有的房产以及相应的房产证原件等资料移交盛龙实业。公司于当年收到补偿款2000万元，2006年收到补偿款2400万元并办妥房产证等相关资料的移交工作。截至2006年12月31日止，公司尚未确认相关收入及成本，仍将收到的款项作为其他应付款核算，

翠田工业村的相关成本由于相关房产用于出租而作为出租开发产品核算。

1989年4月27日，本公司与深圳市盛龙实业有限公司签订《关于合作兴建工业厂房和职工宿舍合同书》，双方约定由盛龙实业公司出地、本公司出资兴建翠田工业村项目。翠田工业村建成后，盛龙实业公司一直未将本公司享有的相应部分房地产过户到本公司名下，本公司因此起诉盛龙实业公司。经深圳市中级人民法院调解，双方于2005年6月20日达成和解协议：双方同意解除原房地产合作关系，本公司退出合作项目；由盛龙实业公司付给本公司4400万元（包括本公司前期投入的成本、投入成本的利息及解除合作关系的损失）；对分期付款方案及物业移交方面均作了约定。

截止2006年7月，本公司已收到上述款项，但由于盛龙实业公司未按（2005）深中法民五初字第73号民事调解书的约定付款，故双方对这期间租金的归属有争议，于是本公司于2006年5月向深圳市中级人民法院申请执行（2005）深中法民五初字第73号民事调解书。2006年9月4日，本公司收到深圳市中级人民法院（2006）深中法执字第655号通知书，本公司申请执行深圳市盛龙实业有限公司一案，广东省高级人民法院2006年8月4日以（2006）粤高法执指字第548号指定执行决定书指定阳东县人民法院执行，相关案件材料已移交至阳东县人民法院。根据（2006）粤高法执指字第548号指定执行决定书的决定，阳东县人民法院应在收到案件材料之日起6个月内执结上述案件，并向广东省高级人民法院执行局报告执行结果；上述案件指定执行的情况由深圳市中级人民法院负责通知

当事人。至 2007 年 2 月 4 日，阳东县人民法院应该执行完毕并通知我司。但至今，阳东县人民法院尚未发出结案通知，本公司也尚未收到深圳市中级人民法院案件执行情况的通知书，因此，到目前为止，本公司也未对收到的上述款项作账务处理。

整改措施：本案至今未结的主要原因在于被执行人不愿交纳执行费；因被执行人系主动履行债务法院本不应收取，我司可能最终无法取得相应的结案文书，因此，我司考虑在今年底将其进行账务处理。整改责任人：陈金才、罗方强，整改时间：2008 年 4 月 22 日前。

（2）本公司控股子公司广州黄埔新邨房地产开发有限公司于 2007 年销售其开发的黄埔雅苑房产项目，截至 2007 年 8 月 31 日止，预收款项 18,315.26 万元，其中大部分预收房款已与买方签订房地产买卖合同、收齐款项并发出收楼通知书，符合收入确认条件。但因该项目建筑面积超过了批准的面积需要补交地价，由于补交地交金额无法确定，导致该项目的成本无法估计，故该项目的收入成本均未确认。

整改措施：广州黄埔新邨房地产开发有限公司在 2007 年 9 月补交完地价后，已将符合收入确认条件的部分进行了结转。

6、公司预提费用不合理，成本核算不准确

情况说明：（1）公司对部分房产项目未结算成本预估不合理，致使预提费用长期大额挂账、相关房产项目成本核算不准确，同时，公司将部分应计入当期费用的项目在预提费用中列支。如，公司深

房广场项目于 1996 年转固并用于对外出租，截至 2006 年年末，预提费用相关明细项目余额仍为 647.86 万元，期间公司将维修安装、项目改造款等应计入当期费用的支出在预提费用中列支；湖滨阁项目于 2002 年转为固定资产，截至 2006 年年末，预提费用项目相关明细科目余额为 626.89 万元，其中部分款项用于项目改造赔偿款。

整改措施：公司已对工程项目预提的工程相关费用进行了清理，对深房广场和湖滨阁项目预提的工程费余额进行了处理。整改责任人：陈金才、罗方强。

(2) 公司将尚未发生的工程成本计入开发成本，成本核算存在随意性。2007 年 6 月，公司下属子公司汕头华林开发的金叶岛国际花园项目第 6-11 区的配套及附属设施部分项目部分开工，如污水处理和景观工程，部分项目尚未开工，包括会所、监控系统及高低压改造等，相关项目尚未竣工结算，汕头华林按照工程部的计划用资金量确认开发成本 4,200 万，与公司会计制度的“按实际完工成本计入在建开发产品”、“如果房地产项目达到可销售状态时，未完工的公共配套设施费根据预算成本合理预计”的规定不符。

整改措施：公司已对应建设污水处理工程、景观工程、会所、监控系统及高低压改造等相关配套设施尚未发生的成本进一步核实，以便更准确核算相关配套设施尚未发生的成本。整改责任人：陈金才、罗方强。

7、进行外币报表折算时采用的汇率不正确

情况说明：公司对全资子公司香港新峰企业有限公司的 2006 年年度和 2007 年半年度财务报表进行外币报表折算时，均采用同一汇

率 1.0055，与《企业会计准则》中“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，采用交易发生日的即期汇率折算；也可以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”的规定不符。

整改措施：本公司将按照企业会计准则中“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，采用交易发生日的即期汇率折算；也可以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”的规定进行外币报表折算。整改责任人：陈金才、罗方强，整改时间：2008 年 1 月 1 日起。

特此报告。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2008 年 1 月 25 日