

证券代码：000029

证券简称：深深房 A

公告编号：2008-007

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2007 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、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司 2007 年度财务报告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	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	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	http://www.sfjt.com.cn
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

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	845,127,526.44	990,894,003.74	995,935,563.22	-15.14%	852,141,198.21	853,104,405.57
利润总额	39,788,419.80	20,449,631.64	21,218,544.81	87.52%	11,006,158.35	11,369,158.35
归属于上市公司股东的净利润	29,116,127.31	19,259,485.35	20,150,368.49	44.49%	12,100,200.79	12,463,200.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,521,736.68	54,338,604.44	59,637,104.41	-90.74%	-40,482,937.48	-40,119,937.48
经营活动产生的现金流量净额	-52,901,570.14	175,115,254.95	180,631,092.66	-129.29%	266,270,984.93	264,157,193.89
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 末增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	2,304,697,502.35	2,391,441,694.13	2,392,948,463.16	-3.69%	2,280,306,748.29	2,290,152,751.99
所有者权益（或股东权益）	1,166,197,509.92	1,093,956,870.51	1,130,710,841.90	3.14%	1,056,972,101.87	1,057,335,101.87

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.0288	0.019	0.0199	44.72%	0.012	0.123
稀释每股收益	0.0288	0.019	0.0199	44.72%	0.012	0.123
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.005	0.0537	0.059	-91.53%	-0.04	-0.04
全面摊薄净资产收益率	2.50%	1.76%	1.78%	0.72%	1.14%	1.18%
加权平均净资产收益率	2.54%	1.81%	1.89%	0.65%	1.20%	1.24%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	0.47%	4.97%	5.27%	-4.80%	-3.83%	-3.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.48%	5.09%	5.59%	-5.11%	-4.02%	-3.98%
每股经营活动产	-0.05	0.17	0.18	-127.78%	0.26	0.26

生的现金流量净额						
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	1.15	1.081	1.12	2.68%	1.045	1.045

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
处置深圳八方通铁路储运有限公司股权收益	16,366,000.00
处置沈阳同新房产开发有限公司股权收益	11,019,009.15
处置固定资产收益	-19,680.02
除了上述以外的营业外收支净额	-1,616,821.83
扣除所得税影响	-2,154,116.67
合计	23,594,390.63

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	0.00	645,470.00	645,470.00	342,635.00
合计	0.00	645,470.00	645,470.00	342,635.00

3.3 境内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 元

	境内会计准则	境外会计准则
净利润	29,116,127.31	29,116,127.31
净资产	1,166,197,509.92	1,166,197,509.92
差异说明	无	

§ 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%				-50,584,850	-50,584,850	622,279,350	61.51%
1、国家持股									
2、国有法人持股	672,856,80	66.51%				-50,583,00	-50,583,00	622,273,80	61.51%

	0					0	0	0	
3、其他内资持股	7,400					-1,850	-1,850	5,550	
其中：境内非国有法人持股	0								
境内自然人持股	7,400					-1,850	-1,850	5,550	
4、外资持股	0								
其中：境外法人持股	0								
境外自然人持股	0								
二、无限售条件股份	338,795,800	33.49%				50,584,850	50,584,850	389,380,650	38.49%
1、人民币普通股	218,795,800	21.63%				50,584,850	50,584,850	269,380,650	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%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市投资控股有限公司	672,856,800	50,583,000	0	622,273,800	按股权分置改革解除限售承诺履行	2007 年 02 月 26 日
合计	672,856,800	50,583,000	0	622,273,800	—	—

4.2 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	103,797				
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	0.26%	2,601,815	0	0
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.19%	1,936,311	0	0
何军全	境内自然人	0.13%	1,333,168	0	0
苏燕琴	境内自然人	0.11%	1,100,196	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
陈康亮	境外自然人	0.07%	683,417	0	0
詹小敏	境内自然人	0.06%	665,800	0	0

胡燕芬	境外自然人	0.06%	600,800	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		2,601,815		人民币普通股	
中国银行嘉实沪深 300 指数证券投资基金		1,936,311		人民币普通股	
何军全		1,333,168		人民币普通股	
苏燕琴		1,100,196		人民币普通股	
LAI,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	
陈康亮		683,417		境内上市外资股	
詹小敏		665,800		人民币普通股	
胡燕芬		600,800		人民币普通股	
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

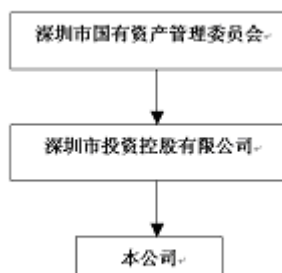
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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	任期起始日期	任期终止日期	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)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
邵志和	董事长	男	57	2002 年 12 月 28 日		7,400	7,400		44.00	0	0	0.00	0.00	否
郭宏壮	总经理	男	49	2006 年 08 月 21 日		0	0		44.00	0	0	0.00	0.00	否
庄创辉	监事会主席	男	53	2003 年 01 月 28 日		0	0		44.00	0	0	0.00	0.00	否
彭乃店	董事	男	58	1996 年 09 月 28 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
许振汉	董事	男	54	2003 年 01 月 28 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
刘 英	董事	女	45	2006 年 09 月 08 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
文 利	董事	女	38	2006 年 09 月 08 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
宗德纯	独立董事	男	66	2004 年 06 月 28 日		0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
侯莉颖	独立董事	女	53	2004 年 06 月 28 日		0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
李秋生	独立董事	男	44	2005 年 02 月 02 日	2008 年 02 月 26 日	0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
陈俊义	监事	男	50	2006 年 04 月 11 日		0	0		14.22	0	0	0.00	0.00	否
张旭熙	监事	男	31	2006 年 04 月 11 日		0	0		11.45	0	0	0.00	0.00	否
熊兴农	监事	男	50	2004 年 06 月 28 日		0	0		11.45	0	0	0.00	0.00	否
邓康诚	监事	男	40	2004 年 06 月 28 日		0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
罗坤权	常务副总	男	52	2003 年		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否

	经理			01 月 28 日										
罗自超	副总经理	男	47	2003 年 08 月 12 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
宋公利	副总经理	男	51	2006 年 08 月 21 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
杨家勇	副总经理	男	35	2006 年 08 月 21 日		0	0		33.00	0	0	0.00	0.00	否
陈继	董事会秘书	男	35	2003 年 01 月 28 日		0	0		14.73	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	7,400	7,400	-	359.65	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一) 管理层讨论与分析 2007 年是国内房地产市场风云变幻的一年，在强有力宏观调控的背景下房地产市场越过高峰得到回落，行业的竞争和淘汰更加激烈，市场的变化更加莫测。对本公司而言，2007 年是加快发展速度、转换机制、全面接轨市场的改革之年，因此，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，以扩大主业规模、完善管控体系、转换经营机制和强化执行力为重点，深入开展发展管理年活动，进一步提升企业竞争能力，在实现企业制度创新和经营绩效新的突破上进行了有力探索，为公司持续健康发展奠定了较好的基础。体现在：项目开发能快则快基本得到落实；管控制度、业务流程得到系统编制，夯实基础管理初见成效；三项制度改革持续深化，人事、分配机制有所创新；深入开展预算管理，企业费用和 risk 得到有效控制；探索打破资源瓶颈，积累资源储备信息；积极重塑企业文化，培育全体员工市场化意识。 (二) 总体经营情况 1、2007 年本公司实现利润总额 3,979 万元，比上年同期 2,122 万元增加 1,857 万元，增幅 87.52%；归属于上市公司股东的净利润 2,912 万元，比上年同期 2,015 万元增加 897 万元，增幅 44.49%。 2007 年本公司实现营业收入 84,513 万元，比上年同期 99,594 万元减少 15,081 万元，减幅 15.14%；主要是由于房地产销售收入同比减少及报告期停止商业行业的经营活动。 2、各行业主营业务收入增减情况： 公司的主导产业房地产销售收入 51,054 万元，比上年同期 60,132 万元，减幅 15.10%。本年度集团本部房地产销售收入 18,330 万元，汕头金叶岛项目房地产销售收入 15,261 万元和广州黄埔新邨房地产销售收入 17,463 万元。 租赁及物业管理收入 13,236 万元，比上年同期 11,741 万元，增幅 12.73%，主要是租赁面积增加所致。 建筑施工、酒店及其他服务行业收入比上年同期略有减少。

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	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产销售	51,054.38	34,258.14	32.90%	-15.10%	-18.29%	8.65%
工程施工	16,811.94	15,656.71	6.87%	-5.03%	0.96%	-44.59%
租赁及物业管理	13,235.89	9,859.13	25.51%	12.73%	-0.37%	62.31%

酒店及其他服务	3,410.55	2,390.13	29.92%	-13.38%	33.10%	-44.99%
主营业务分产品情况						
住宅	51,054.38	34,258.14	32.90%	-15.10%	-18.29%	8.65%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
广东省	80,759.18	-18.44%
其他省	3,672.76	628.00%
境 外：	80.81	8.44%

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
星湖花园 3#楼	1,018.22	2007 年 12 月工程土建完成、设备安装调试完成	本报告期无收益
黄埔新村二期	0.00	2006 年 12 月 30 日竣工	本报告期结转收益 2272.64 万元
龙凤山庄	13,169.92	方案报建	本报告期无收益
汕头金叶岛国际花园	11,691.66	分期开发	六、七期结转收益 3341.2 万元
东湖帝景名苑	989.39	方案扩初报建	本报告期无收益
合计	26,869.19	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”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 2007 年度财务报告已经南方民和会计师事务所审计，2007 年度净利润为 29,116,127.31 元，可分配利润为 -956,584,379.47 元。根据有关法规和本公司章程规定，本公司 2007 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 2007 年度利润不分配。本报告期实现利润数用以弥补以前年度亏损，期末未分配利润数是负数，所以不具备现金利润分配条件。	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
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						2,800.00
报告期末对子公司担保余额合计						2,800.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额						2,800.00
担保总额占公司净资产的比例						2.40%
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						0.00
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						0.00

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

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	8,384.88

合计	0.00	0.00	8,684.88	8,384.88
----	------	------	----------	----------

其中：报告期内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 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2007 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止 2007 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

☒ 适用 ☐ 不适用

一、深圳市投资控股有限公司对深深房股权分置改革有关事项的承诺“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。”，该承诺正履行中；

二、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。”，该承诺正在履行中；

三、深圳市投资控股有限公司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，投资控股公司的承诺无法履行。

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《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，本公司遂因此提起法律诉讼。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 2007 年 12 月 31 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 1500 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。

截止 2007 年 12 月 31 日，本案已全部作账务处理完毕。

(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 2007 年 12 月 31 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 2007 年 12 月 31 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 8,405,066.77 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 3000 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 1000 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 1000 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 1479.6 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 167714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。

截止 2007 年 12 月 31 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。

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

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	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	002128	露天煤业	4,900.00	500	24,755.00	3.84%	19,855.00
2	流通 A 股	002129	中环股份	2,905.00	500	10,445.00	1.62%	7,540.00
3	流通 A 股	002137	实益达	5,150.00	500	16,400.00	2.54%	11,250.00
4	流通 A 股	002144	宏达经编	2,715.00	500	13,175.00	2.04%	10,460.00
5	流通 A 股	002165	红宝丽	6,045.00	500	26,225.00	4.06%	20,180.00
6	流通 A 股	601009	南京银行	22,000.00	2,000	38,200.00	5.92%	16,200.00
7	流通 A 股	601168	西部矿业	13,480.00	1,000	41,710.00	6.46%	28,230.00
8	流通 A 股	601169	北京银行	12,500.00	1,000	20,360.00	3.15%	7,860.00
9	流通 A 股	601328	交通银行	31,600.00	4,000	62,480.00	9.68%	30,880.00
10	流通 A 股	601808	中海油服	13,480.00	1,000	34,340.00	5.32%	20,860.00
11	流通 A 股	601919	中国远洋	8,480.00	1,000	42,660.00	6.61%	34,180.00
12	流通 A 股	601939	建设银行	58,050.00	9,000	88,650.00	13.73%	30,600.00
13	流通 A 股	601998	中信银行	11,600.00	2,000	20,300.00	3.14%	8,700.00
14	流通 A 股	601088	中国神华	36,990.00	1,000	65,610.00	10.16%	28,620.00
15	流通 A 股	601857	中国石油	50,100.00	3,000	92,880.00	14.39%	42,780.00

16	流通 A 股	601390	中国中铁	9,600.00	2,000	22,980.00	3.56%	13,380.00
17	流通 A 股	601866	中海集运	13,240.00	2,000	24,300.00	3.76%	11,060.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				302,835.00	-	645,470.00	100%	342,635.00

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

一、报告期内监事会召开会议情况 (一) 第一次会议于 2007 年 4 月 18 日召开, 审议通过《2006 年度报告及摘要》、《2006 年利润分配方案》、《2006 年度监事会工作报告》。 (二) 第二次会议于 2007 年 8 月 21 日召开, 审议通过《2007 年半年度报告及摘要》。 (三) 第三次会议于 2007 年 10 月 29 日召开, 审议通过《2007 年第 3 季度报告》、《关于重大会计差错调整期初余额的议案》、《公司治理专项活动整改报告》。 二、监事会对有关事项的独立意见 (一) 公司依法运行情况: 2007 年监事会成员列席了各次董事会会议。监事会认为: 报告期间公司决策程序合法, 内部管理机制和控制制度进一步健全完善, 公司董事及管理层人员在执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和股东利益的行为。 (二) 公司财务情况: 监事会认为, 深圳南方民和会计事务所出具的审计意见是客观的, 财务报告分析切合实际, 真实反映了公司财务状况和经营成果。 (三) 报告期内, 公司无募集资金。 (四) 报告期内, 公司无关联交易行为。 (五) 报告期内, 深圳南方民和会计事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司全体股东: 我们审计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”)财务报表, 包括 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表, 2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。 一、管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是深房集团管理层的责任。这种责任包括: (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相	

关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深房集团财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深房集团 2007 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2007 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所_中国注册会计师 赖承勇

有限责任公司__

____ 中国注册会计师 周武重

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

2007 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	451,915,145.77	219,453,189.28	472,503,198.17	259,588,370.18
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	645,470.00	645,470.00		
应收票据				
应收账款	15,396,075.35	8,877,807.66	16,454,141.40	9,753,136.89
预付款项	20,400,102.24	215,537.63	31,832,111.61	4,680,553.16
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	50,512,052.62	597,447,535.25	165,123,685.59	718,689,212.14
买入返售金融资产				
存货	842,698,521.07	158,995,156.01	670,454,683.64	176,377,944.75
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,381,567,367.05	985,634,695.83	1,356,367,820.41	1,169,089,217.12

非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	85,978,361.05	310,584,126.62	170,768,682.20	330,374,882.84
投资性房地产	729,287,621.87	668,607,908.15	757,132,913.33	694,286,287.17
固定资产	76,324,451.29	44,054,270.10	76,725,372.60	45,635,311.64
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,312,140.00		3,946.60	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	825,350.08		255,438.75	
递延所得税资产	24,402,211.01	11,668,977.32	31,694,289.27	10,214,780.85
其他非流动资产				
非流动资产合计	923,130,135.30	1,034,915,282.19	1,036,580,642.75	1,080,511,262.50
资产总计	2,304,697,502.35	2,020,549,978.02	2,392,948,463.16	2,249,600,479.62
流动负债：				
短期借款	47,000,000.00	47,000,000.00	165,424,900.00	139,424,900.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	181,259,988.97	32,338,787.84	118,823,146.61	75,566,575.24
预收款项	206,993,814.01	4,268,071.92	290,251,210.51	92,675,917.54
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	43,827,892.71	23,436,042.12	55,638,381.69	15,814,721.51
应交税费	-3,041,657.01	2,877,169.33	4,486,766.78	3,974,936.67
应付利息	2,901,306.85	2,901,306.85		
其他应付款	289,672,849.23	371,180,760.18	457,312,382.41	544,529,587.71
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	25,280,129.52	10,280,129.52	110,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	793,894,324.28	494,282,267.76	1,201,936,788.00	981,986,638.67

非流动负债：				
长期借款	342,214,327.80	254,214,327.80	65,000,000.00	
应付债券				
长期应付款	9,172,161.05		8,585,785.96	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	351,386,488.85	254,214,327.80	73,585,785.96	
负债合计	1,145,280,813.13	748,496,595.56	1,275,522,573.96	981,986,638.67
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
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股				
盈余公积	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
一般风险准备				
未分配利润	-956,584,379.47	-831,787,771.43	-985,700,506.78	-836,227,312.94
外币报表折算差额	13,966,344.35		7,595,803.64	
归属于母公司所有者权益合计	1,166,197,509.92	1,272,053,382.46	1,130,710,841.90	1,267,613,840.95
少数股东权益	-6,780,820.70	0.00	-13,284,952.70	0.00
所有者权益合计	1,159,416,689.22	1,272,053,382.46	1,117,425,889.20	1,267,613,840.95
负债和所有者权益总计	2,304,697,502.35	2,020,549,978.02	2,392,948,463.16	2,249,600,479.62

9.2.2 利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2007 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、营业总收入	845,127,526.44	232,443,851.16	995,935,563.22	582,490,995.82
其中：营业收入	845,127,526.44	232,443,851.16	995,935,563.22	582,490,995.82
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	832,517,517.60	245,381,499.66	977,494,090.27	542,195,556.31
其中：营业成本	621,641,037.92	148,460,789.08	750,991,096.32	412,295,320.78
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				

营业税金及附加	65,528,792.59	19,787,867.28	51,800,898.35	36,281,692.29
销售费用	10,165,581.70	1,429,274.76	19,971,809.98	5,754,112.58
管理费用	81,790,498.95	42,150,911.09	124,867,324.74	69,948,736.56
财务费用	53,391,606.44	33,552,657.45	31,131,723.92	19,184,457.14
资产减值损失			-1,268,763.04	-1,268,763.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	342,635.00	342,635.00		
投资收益（损失以“-”号填列）	28,472,277.81	17,089,822.66	6,122,496.75	2,547,034.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	985,946.73	723,822.66	1,559,962.49	189,775.80
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,424,921.65	4,494,809.16	24,563,969.70	42,842,473.99
加：营业外收入	2,441,556.48	2,284,175.09	900,618.82	42,431.23
减：营业外支出	4,078,058.33	3,720,688.74	4,246,043.71	3,386,027.18
其中：非流动资产处置损失	94,170.00	94,170.00	302,680.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,788,419.80	3,058,295.51	21,218,544.81	39,498,878.04
减：所得税费用	10,752,731.77	-1,381,246.000	954,500.78	15,901.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,035,688.03	4,439,541.51	20,264,044.03	39,482,976.33
归属于母公司所有者的净利润	29,116,127.31		20,150,368.49	
少数股东损益	-80,439.280		113,675.54	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0288	0.0044	0.0199	0.0390
（二）稀释每股收益	0.0288	0.0044	0.0199	0.0390

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

2007 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	677,835,550.23	58,321,425.86	990,434,509.98	450,320,062.17
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				

保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			12,403,584.57	
收到其他与经营活动有关的现金	29,806,680.06	275,637,326.22	134,771,721.44	284,318,716.31
经营活动现金流入小计	707,642,230.29	333,958,752.08	1,137,609,815.99	734,638,778.48
购买商品、接受劳务支付的现金	514,082,303.62	61,837,252.92	718,927,859.33	241,390,949.94
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	110,609,549.61	32,346,439.16	81,764,495.91	27,323,275.91
支付的各项税费	72,483,132.26	35,484,815.00	52,830,792.97	41,090,379.53
支付其他与经营活动有关的现金	63,368,814.94	296,798,754.81	103,455,575.12	325,044,393.62
经营活动现金流出小计	760,543,800.43	426,467,261.89	956,978,723.33	634,848,999.00
经营活动产生的现金流量净额	-52,901,570.14	-92,508,509.81	180,631,092.66	99,789,779.48
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	31,850,000.00	31,850,000.00	1,704,214.79	403,211.25
取得投资收益收到的现金	1,087,268.66	723,822.66	6,062,974.29	2,357,258.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	323,220.78		319,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	33,260,489.44	32,573,822.66	8,086,889.08	2,760,469.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,898,642.52	2,908,301.52	5,379,136.47	379,136.47
投资支付的现金	302,835.00	302,835.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,440,753.40			
支付其他与投资活动有关	4,170,000.00	4,170,000.00		

的现金				
投资活动现金流出小计	22,812,230.92	7,381,136.52	5,379,136.47	379,136.47
投资活动产生的现金流量净额	10,448,258.52	25,192,686.14	2,707,752.61	2,381,333.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	424,000,000.00	336,000,000.00	244,471,720.00	168,471,720.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	424,000,000.00	336,000,000.00	244,471,720.00	168,471,720.00
偿还债务支付的现金	352,930,442.68	276,930,442.68	252,021,198.56	221,521,198.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,576,290.57	30,279,407.01	23,333,501.23	20,245,501.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	399,506,733.25	307,209,849.69	275,354,699.79	241,766,699.79
筹资活动产生的现金流量净额	24,493,266.75	28,790,150.31	-30,882,979.79	-73,294,979.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,609,507.54	-1,609,507.54	-2,419,331.77	-1,400,374.52
五、现金及现金等价物净增加额	-19,569,552.41	-40,135,180.90	150,036,533.71	27,475,758.63
加：期初现金及现金等价物余额	457,420,698.17	259,588,370.18	307,384,164.46	232,112,611.55
六、期末现金及现金等价物余额	437,851,145.76	219,453,189.28	457,420,698.17	259,588,370.18

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股 东权益	所有者 权益合 计	归属于母公司所有者权益							少数股 东权益	所有者 权益合 计
	实收资 本(或股 本)	资本公 积	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他			实收资 本(或股 本)	资本公 积	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他		
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-985,700,506.78	7,595,803.64	-13,284,952.70	1,117,425,889.20	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-1,041,713,963.52	-10,129,479.65		1,056,972,101.87
加：会计政策变更															35,863,088.25		-13,398,628.24	22,464,460.01
前期差错更正																		
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-985,700,506.78	7,595,803.64	-13,284,952.70	1,117,425,889.20	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-1,005,850,875.27	-10,129,479.65	-13,398,628.24	1,079,436,561.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						29,116,127.31	6,370,540.71	6,504,132.00	41,990,800.02						20,150,368.49	17,725,283.29	113,675.54	37,989,327.32
（一）净利润						29,116,127.31		-80,439.28	29,035,688.03						20,150,368.49		113,675.54	20,264,044.03
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							6,370,540.71	6,584,571.28	12,955,111.99							17,725,283.29		17,725,283.29
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							6,370,54	6,584,57	12,955,1							17,725,2		17,725,2
							0.71	1.28	11.99							83.29		83.29
上述（一）和（二）小计						29,116,1	6,370,54	6,504,13	41,990,8						20,150,3	17,725,2	113,675.	37,989,3
						27.31	0.71	2.00	00.02						68.49	83.29	54	27.32
（三）所有者投入和减少 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.提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东） 的分配																		
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结 转																		
1. 资本公积转增资本																		

(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																		
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		118,910,686.94		-956,584,379.47	13,966,344.35	-6,780,820.70	1,159,416,689.22	1,011,660,000.00	978,244,858.10		118,910,686.94		-985,700,506.78	7,595,803.64	-13,284,952.70	1,117,425,889.20

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

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）的规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日发布的企业会计准则。上述会计政策的变更，对可比财务报告的追溯调整遵循《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》，该等追溯调整详见本公司年报全文中审计报告附注十八。

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

一、新纳入合并范围公司

1、本年收购汕头经济特区松山房产开发有限公司 100%的股权，收购款于 2007 年 1 月 30 日支付完毕且本公司取得对该公司的控制权，以 2007 年 1 月 30 日作为购买日，故本年纳入本公司合并财务报表的合并范围；2、深圳深房停车场有限公司、深圳市深房集团宝安开发有限公司、深圳市深房集团龙岗开发有限公司、深圳市数码港投资有限公司、北京深房物业管理有限责任公司、深圳市联华企业有限公司根据原合并报表的相关规定，对该等关停并转的子公司未纳入合并范围，而根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该等子公司也应纳入合并财务报表的范围。