



(000029 深深房 A 200029 深深房 B)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.

2012 年半年度报告

二〇一二年八月三十一日

目 录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	2
三、主要财务数据和指标	3
四、股本变动和主要股东持股情况	5
五、董事、监事、高级管理人员情况	7
六、董事会报告	10
七、重要事项	21
八、财务报告	34
九、备查文件	34
附：财务报告	35

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

公司半年度报告未经会计师事务所审计。

公司负责人周建国、主管会计工作负责人陈茂政及会计机构负责人唐小平声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2012 年半年度报告未经审计。

二、公司基本情况

（一）公司信息

A 股代码	000029	B 股代码	200029
A 股简称	深深房 A	B 股简称	深深房 B
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	深房集团		
公司的法定英文名称	ShenZhen Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.		
公司的法定英文名称缩写	SPG		
公司法定代表人	周建国		
注册地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 45-48 层		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 46-48 层		
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		

（二）联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	罗毅
联系地址	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 楼	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 楼
电话	(0755)82293000-4718	(0755)82293000-4715
传真	(0755)82294024	(0755)82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

（三）信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	境内：《中国证券报》；境外：《大公报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司半年度报告备置地点	深圳市罗湖区人民南路深房广场 47 楼

三、主要财务数据和指标

(一) 主要会计数据和财务指标

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入（元）	447,364,203.07	553,919,803.97	-19.24%
营业利润（元）	53,275,854.82	81,876,583.09	-34.93%
利润总额（元）	53,290,258.39	82,830,990.51	-35.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	40,084,098.09	64,300,859.86	-37.66%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	40,066,125.89	63,360,695.70	-36.77%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-116,313,872.03	84,323,901.31	-237.94%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产（元）	3,272,631,866.84	3,236,127,046.06	1.13%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,568,635,529.01	1,528,596,536.13	2.62%
股本（股）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	0%

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.0396	0.0636	-37.74%
稀释每股收益（元/股）	0.0396	0.0636	-37.74%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0396	0.0626	-36.74%
全面摊薄净资产收益率（%）	2.56%	4.21%	-1.65%
加权平均净资产收益率（%）	2.59%	4.40%	-1.81%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	2.55%	4.15%	-1.60%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.59%	4.34%	-1.75%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.115	0.0834	-237.89%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.551	1.511	2.65%
资产负债率（%）	55.99%	56.73%	-0.74%

（二）境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况： 适用
 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况： 适用
 不适用

（三）扣除非经常性损益项目和金额： 适用 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	14,692.90	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-289.33	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	3,568.63	
合计	17,972.20	--

四、股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况

本报告期内公司股本未发生变化。

二、股东持股情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 86,854 户。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例（%）	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	63.5475%	642,884,262	0		
荆建军	境内自然人	0.1582%	1,600,000	0		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.1524%	1,541,850	0		
汪忠明	境内自然人	0.1083%	1,095,808	0		
吴浩源	境外自然人	0.108%	1,092,100	0		
薛皓元	境内自然人	0.0885%	894,956	0		
彭琼惠	境内自然人	0.0869%	879,499	0		
中国农业银行—南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)	国有法人	0.0774%	782,619	0		
徐太英	境内自然人	0.0771%	780,000	0		
张锐	境内自然人	0.0722%	730,700	0		
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
深圳市投资控股有限公司	642,884,262	A 股	642,884,262
荆建军	1,600,000	A 股	1,600,000
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	1,541,850	B 股	1,541,850
汪忠明	1,095,808	B 股	1,095,808
吴浩源	1,092,100	B 股	1,092,100
薛皓元	894,956	A 股	894,956
彭琼惠	879,499	A 股	879,499
中国农业银行—南方中证 500 指数证券投资基金(LOF)	782,619	A 股	782,619

徐太英	780,000	A 股	780,000
张锐	730,700	A 股	730,700

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明：未知。

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人变更情况： 适用 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人： 是 否 不适用

实际控制人名称	深圳市国有资产监督管理委员会
实际控制人类别	地方国资委

情况说明：

深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，成立于2004年10月13日，注册资本56亿，法定代表人范鸣春，经营范围：为市属国有企业提供担保、国有股权管理、所属企业资产重组、改制和资本运作、股权投资等。本公司最终控制人为深圳市国有资产监督管理委员会。其办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮编518029。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变化。

二、董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

报告期内，公司第六届董事会、监事会任期届满，经公司 2012 年 4 月 17 日 2012 年第一次临时股东大会审议，已圆满完成董事会、监事会换届工作。其余高级管理人员也已经 2012 年 5 月 17 日召开公司第七届董第一次会议重新聘任。相关公告已分别于 2012 年 4 月 18 日、2012 年 5 月 18 日在《中国证券报》、《大公报》及巨潮资讯网公告。相关情况详见下表：

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	其中：持有限制性股票数量（股）	期末持有股票期权数量（股）	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
周建国	董事长	男	57	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
陈茂政	总经理、董事	男	48	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
庄泉	监事	男	57	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
邓康诚	董事	男	46	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
文利	董事	女	42	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	是
姜丽花	董事	女	48	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	是
张磊	财务总监、董事	男	44	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
周含军	独立董事	男	42	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
刘全民	独立董事	男	48	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
宋博通	独立董事	男	44	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
王秀颜	监事	女	50	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	是

李雨霏	监事	女	34	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	是
熊兴农	监事	男	54	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
石春荣	监事	男	56	2012年04月17日	2015年04月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
杨家勇	副总经理	男	39	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
滕显友	副总经理	男	55	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
聂黎明	副总经理	男	41	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
陈继	董事会秘书	男	40	2012年05月17日	2015年05月16日	0	0	0	0	0	0	-	否
许振汉	监事	男	60	2009年02月11日	2012年04月17日	0	0	0	0	0	0	-	否
冯宏伟	监事	男	41	2009年02月11日	2012年04月17日	0	0	0	0	0	0	-	否
合计	--	--	--	--	--							--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况： 适用 不适用

（二）任职情况

在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
文利	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司建管项目管理中心副主任	-	-	是
姜丽花	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司财务预算部副部长	-	-	是
王秀颜	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股有限公司审计部审计经理	-	-	是
李雨霏	深圳市投资控股有限公司	深圳市投资控股公司企业一部高级主管	-	-	是
在股东单位任职情况的说明		无			

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周含军	亚太集团会计师事务所	合伙人会计师	2012年03月01日	-	是
刘全民	广东深亚太律师事务所	合伙人律师	2007年04月01日	-	是
宋博通	深圳大学土木工程学院	党委书记	2010年12月01日	-	是
在其他单位任职情况的说明		无			

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司《人力资源管理暂行办法》规定的程序执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据《深圳市国有企业经营者年薪制暂行规定》及相关文件精神和公司《人力资源管理暂行办法》确定报酬。 董事姜丽花、文利和监事王秀颜在股东单位任职，不在本公司领薪。 经公司 2011 年 6 月 29 日 2010 年度股东大会审议通过，自 2011 年 6 月起，独立董事津贴调整为 5,000 元（含税）/人·月，此外未在本公司领取其他报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据公司薪酬管理相关制度按时支付。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
许振汉	监事会主席	离任	2012 年 04 月 17 日	退休、换届
庄泉	监事会主席	新任	2012 年 04 月 17 日	换届选举
冯宏伟	监事	离任	2012 年 04 月 17 日	换届
李雨霏	监事	新任	2012 年 04 月 17 日	换届

（五）公司员工情况

在职员工的人数	1763
公司需承担费用的离退休职工人数	400
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	1119
销售人员	57
技术人员	485
财务人员	55
行政人员	64
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	3
硕士	24
本科	132
大专	206
高中及以下	1398

六、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2012年上半年,公司管理层坚持科学发展的主题和战略转型的主线,精耕细作抓好主业经营,精心谋划增加土地储备,精打细算强化成本控制,精益求精提升管控水平,积极处理历史遗留问题,切实加强班子建设和党风廉政建设,努力打造高素质专业化管理团队,着力建设新型企业文化,全面增强深房集团核心竞争力,按照“励精图治,发奋图强,稳中求进,争创一流”的总体思路,带领各级管理人员和广大员工共同努力,真抓实干,奋力拼搏,各项工作取得了预期的成效,管控水平、领导班子建设取得了进步,主业的项目开发进展顺利,为公司持续、稳定、健康发展创造了积极条件。

1、经营成果分析说明

金额单位:人民币元

项 目	2012年1-6月	2011年1-6月	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	447,364,203.07	553,919,803.97	-19.24
营业成本	310,482,609.12	381,699,513.43	-18.66
营业税金及附加	44,716,083.71	49,318,473.28	-9.33
销售费用	6,256,376.23	4,223,578.62	48.13
管理费用	29,263,423.18	31,177,179.75	-6.14
财务费用	3,419,856.01	5,710,554.08	-40.11
期间费用	38,939,655.42	41,111,312.45	-5.28
资产减值损失	--	--	--
公允价值变动收益	--	25,479.05	--V
投资收益	50,000.00	60,599.23	-17.49%
营业利润	53,275,854.82	81,876,583.09	-34.93%
营业外收入	62,961.84	1,138,021.01	-94.47%
营业外支出	48,558.27	183,613.59	-73.55%
利润总额	53,290,258.39	82,830,990.51	-35.66%
所得税费用	13,182,343.19	18,548,556.91	-28.93%
净利润	40,107,915.20	64,282,433.60	-37.61%
归属母公司所有者净利润	40,084,098.09	64,300,859.86	-37.66%

(1) 报告期公司实现利润总额 5,329 万元,比上年同期减少了 35.66%;归属于上市公司股东的净利润 4,008 万元,比上年同期减少了 37.66%。受国家宏观经济调控影

响，公司房地产项目销售受到一定影响，从而造成营业收入、利润的相应减少。

(2) 报告期公司实现营业收入 44,736 万元，比上年同期减少了 19.24%；综合毛利率 30.60%，比上年同期减少了 0.49 个百分点。

(3) 报告期期间费用 3,894 万元，比上年同期减少 5.28%，其中：

- ① 销售费用 626 万元，比上年同期增加 48.13%，主要是广告费的增加所致。
- ② 管理费用 2,926 万元，比上年同期减少 6.14%，主要是其他付现费用的减少所致。
- ③ 财务费用 342 万元比上年同期减少 40.11%，主要是房地产项目借款利息资本化增加所致。

(4) 报告期营业利润 5,328 万元，同比减少 34.93%，减少主要原因是：由于营业收入同比减少 10,656 万元使毛利额同比减少 3,534 万元。

(5) 报告期营业外收支，同比减少，主要是非流动资产处置净收益和应收楼款违约罚金收入比上年同期减少所致。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	171,290,731.00	76,250,647.97	55.48%	-37.65%	-45.78%	6.67%
工程施工	182,734,297.82	171,454,717.81	6.17%	-2.7%	-2.76%	0.06%
租赁	30,141,506.10	11,819,302.94	60.79%	6.5%	-11.7%	8.08%
物业管理	51,453,638.87	41,628,088.89	19.1%	0.2%	0.29%	-0.07%
酒店及其他服务	11,744,029.28	9,329,851.51	20.56%	0.16%	-5.38%	4.65%
分产品						
住宅	17,129.00	7,625.00	55.48%	-30.63%	-40.43%	7.31%

(2) 主营业务分行业和分产品情况的说明

① 报告期内主业房地产销售结转面积减少，相应的结算收入、成本减少，毛利率较上年同期增长 6.67%。

② 物业出租收入较上年同期增长 6.5%，营业成本较上年同期减少 11.7%，导致毛利率比上年同期增长 8.08%。

(3) 主营业务分地区情况

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	447,055,009.59	310,482,609.12	553,586,209.99	381,699,513.43

境外:	309,193.48		333,593.98	
合计	447,364,203.07	310,482,609.12	553,919,803.97	381,699,513.43

3、经营中的问题与困难

2012年上半年，国家房地产宏观调控持续，公司依然面临严峻的外部形势和经营压力。主要体现在：一是随着公司三大主业项目全面开工建设，面临一定的资金压力；在限购、限价、限贷的市场环境下，存量房产销售面临较大挑战；可供开发的土地明显不足，资源瓶颈始终制约着企业可持续发展。二是主业开发能力仍需提升。三是历史遗留的累计亏损数额巨大，目前还有4.36亿元的亏损有待弥补，作为上市公司，资本市场融资功能缺失，影响企业长远发展。

为此，2012年下半年公司将持续关注宏观经济形势和行业发展态势，加快在建项目开发；为增加土地储备创造条件；提高资金运作效率，确保主业项目开发及土地资源获取的资金供给；持续提高管控水平和主业开发能力，打造主业项目精品，提升企业市场地位和品牌形象；强化项目开发成本控制，提高公司盈利能力。

4、对公司未来发展的展望

2012年下半年公司重点要做好四个方面的工作：

一是集中精力做强做精核心主业。全力推进三大主业项目建设，打造精品项目；积极探索主业转型发展的新模式；精打细算强化成本控制，提高产品盈利能力；加强市场研究，加大营销力度，争取深房传麒山东区项目如期销售，确保资金回笼。

二是要努力追求企业高质量的增长、可持续的全面发展。2012年下半年宏观形势仍然严峻，公司主业三大项目的建设推进，公司将加大力度确保团队稳定、资金安全以及开发进度和销售目标的实现。

三是要奋力实现企业的理想和目标。要按照一流的工作标准创造一流的经营业绩，力争实现五年发展战略规划中的年度目标。

四是要着力营造快乐工作、健康生活的文化氛围，着力打造“专业、敬业、团结、廉洁”的企业文化，创造良好的企业发展环境。

（二）公司投资情况

重大非募集资金投资项目进展情况（单位：万元）：

项目名称	首次公告披露日期	项目金额	项目进度	项目收益情况
深房传麒山	2010年04月24日	6,435	东区A段6号楼施工至4层，7号楼施工至	暂无

(东区)			3层, 12号楼施工至首层"11号楼施工至地下室一层"B段进行承台开挖及砖胎模砌筑。	
深房传麒山 (西区)	2010年04月24日	2,232	西区进行桩基工程, 5号楼及低层建筑完成砖胎模砌筑, 进行垫层施工。	暂无
深房尚林花园	2009年08月27日	2,474	基坑开挖 80%	暂无
深房悦景东方	2009年04月24日	566	土地平整	暂无
合计		11,707	--	--

(三) 董事会下半年的经营计划修改计划: 适用 不适用

(四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

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原因说明: 适用 不适用

(五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明: 适用 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明: 适用 不适用

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果: 适用 不适用

(八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》(深证局公司字【2012】43号)精神, 公司董事会制订并于 2012 年 8 月 13 日审议通过了公司《2012-2014 年股东回报规划》、《〈2012-2014 年股东回报规划〉论证报告》及《章程修订案》; 根据公司章程规定, 《章程修订案》将提交 2012 年 8 月 30 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议。相关情况说明如下:

一、分红政策的制定情况:

(一) 根据中国证监会相关要求, 本公司于 2012 年 6 月 25 日制订了《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的工作方案》, 并成立了专门小组, 公司董事长担任组长亲自主持现金分红规划及章程的修订工作;

(二) 公司董事会于 8 月 9 日发出《关于编制股东回报规划等相关事宜征集投资者

意见的公告》，公开征集中小股东对公司修订分红政策的意见。公司董事、监事及相关工作人员经深入研究，结合公司实际情况，编制完成了公司《2012-2014 年股东回报规划》并完成了深圳证监局备案及董事会论证程序，《公司章程修订案》也已经董事会通过并将提交 8 月 30 临时股东大会审议。（相关公告详见 8 月 14 日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）公告。

二、分红政策的执行情况：由于公司目前仍存在巨额未弥补亏损，因此在过去三年及本年度，公司未实施现金分红。随着公司经营状况改善，公司将严格按照《公司章程》等相关规定，尽快实现对投资者的现金回报。

三、总体情况说明

（一）本次公司制订公司股东回报规划、修订《公司章程》的条件和程序合规、透明，内容符合相关法律法规和中国证监会的要求，符合公司经营和未来发展需要，维护了中小股东的合法权益；

（二）修订后的分红标准和比例明确、清晰，相关决策程序和机制完备；

（三）独立董事尽职履责，对公司现金分红政策发表了独立意见。

（九）利润分配或资本公积金转增预案： 适用 不适用

（十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况： 适用 不适用

（十一）其他披露事项

根据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司内部控制的有效性进行了自我评价。

1、内部控制评价工作的总体情况

公司内控领导小组负责公司内部控制建设及评价工作，内控建设办公室在内控领导小组的指导下具体组织实施内控评价工作，内控评价小组负责具体实施内控评价工作，内控领导小组是内控评价工作的决策机构，内控建设办公室是内控评价工作的管理机构。内控评价工作的汇报途径：内控评价小组→内控建设办公室→内控领导小组→董事会审计委员会→董事会。

公司聘请了德勤华永会计师事务所有限公司深圳分所为公司提供内部控制咨询服务

及协助开展内部控制评价工作。

2、内部控制评价的范围

公司内部控制评价的范围是与房地产开发主业相关的企业，占公司合并报表资产总额的 90%以上。重点关注下列风险：财务报告披露风险、资金管理风险、重大工程项目管理风险、重大投资项目风险、重大资产处置风险、采购管理风险、销售管理风险、对外担保风险、固定资产管理风险、合同管理风险等。

公司纳入评价范围的单位：1、集团公司本部；2、汕头华林房产开发有限公司；3、深圳市深房集团龙岗开发有限公司。

公司纳入评价范围的业务和事项包括：公司层面控制、人力资源管理、房地产销售管理、固定资产管理、房地产成本管理、工程项目管理、信息系统一般控制、采购管理、筹资管理、财务报告、投资性物业、长期股权投资、担保管理、资金管理、预算管理、合同管理、信息披露、关联交易。

上述业务和事项的内部控制涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

3、内部控制的评价程序和方法

内部控制评价工作的基本流程：内部控制评价小组编制评价计划和自我评价测试模板，由各单位和相关部门根据测试模板选择适当的样本量进行内部控制测试评价，形成内部控制自我评价工作底稿，内部控制评价小组在各单位自评的基础上，独立抽样，监督检查自我评价的效果。内控评价小组根据各单位的自我评价工作底稿、缺陷汇总，执行总体层面缺陷分析和评价，起草内部控制自我评价报告。

评价过程中，对于内部控制设计和运行的有效性，根据各项业务发生频率确定与之相适应的样本量，综合运用个别访谈、专题会议讨论、穿行测试、抽样分析等方法，广泛收集了公司内部控制设计和运行是否有效的证据。

4、内部控制缺陷及其认定

根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受程度等因素，确定了适用于本公司的内部控制缺陷认定标准：

与财务报告相关的缺陷依其严重程度分为重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。

重大缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。

重要缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。重要缺陷的严重程度低于重大缺陷，不会严重危及内部控制

的整体有效性，但也应当引起董事会、经理层的充分关注。

一般缺陷，是指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他控制缺陷。

根据上述认定标准，结合日常监督和专项监督情况，我们认为报告期内公司不存在重大缺陷。

5、内部控制的建立和健全情况

根据证监局文件精神，公司制定了《深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司内部控制规范实施工作方案》，组成工作小组按拟定的计划和时间进度开展内控建设工作。工作组对现有内控制度进行了重新梳理，共梳理一级流程 39 个，二级流程 172 个，梳理出重要风险点 52 个。对比风险点和现有控制活动，工作组及相关部门修订完善了多项管理制度及流程，确保所有制度和业务流程覆盖所有风险点。

公司在完成制度流程梳理修订的基础上，编制了《内部控制手册》，积累了内控建设经验，落实了各项内控要求，提高了经营管理水平和风险防范能力。

（1）内部环境

①公司治理

公司按照《公司法》、《公司章程》及其他上市公司规范运作要求，股东会、董事会、监事会、经营班子在决策、执行、监督上制度完善，运作规范。董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，各委员会制定并执行专门的实施细则，为董事会决策提供支持；其中审计委员会负责内部控制的执行和监督；公司治理层做到了民主议事、分工主事、规范干事、和谐共事。

公司“五年发展战略规划（2011---2015）”明确了目标任务，公司资产质量、经济效益、管控能力显著提高，努力把公司建设成为拥有核心竞争能力的体制完善、管理高效、运作规范、可持续发展的中型上市房地产开发商。

②机构设置

公司董事会负责内部控制的建立和实施，决策、执行和监督相互分离，形成制衡，董事会所属审计委员会负责审查内部控制，监督内部控制的实施与自我评价；公司主要业务管理模式为总部、职能部门、事业部、项目部、子公司管理模式，总部开发业务由策划营销部、成本控制部、工程管理部提供专业支持，项目部、子公司具体负责，外地项目以分公司结合独立法人公司的模式进行运作。

③内部审计

公司制订并执行《内部审计工作暂行规定》等规章制度，设有专门的内部审计机构

——审计监事部，对公司内部控制制度的健全有效性以及财务收支管理、资产管理、合法合规经营等各个方面开展内部审计。紧密结合公司发展改革实际，以风险为导向，以控制为主线，以增值为目标，全面履行内部审计职责，发挥内部审计监督服务作用，促进各项工作进一步规范化。

④人力资源

公司重视打造专业化的组织和团队，弘扬绩效文化，以实施“精英人才，卓越团队”为目标，以建立规范化人力资源管理为切入点，齐心协力、务实创新，有计划、有步骤地认真落实年度人力资源建设的各项工作，实现人力资源管理新进展，有力地支持了公司的经营战略。

⑤企业文化

公司着力建设“专业，敬业，团结，廉洁”新型企业文化，把企业文化建设融入到日常经营管理和各种活动载体中去，大力弘扬遵章守纪的制度文化，廉洁从业的廉洁文化，绩效论英雄的绩效文化，精益求精的卓越文化；公司倡导健康生活、快乐工作的理念，形成了政通人和、风清气顺的良好氛围。

（2）风险评估

公司高度重视风险防范和控制，制定并实施了《财务风险预警管理暂行办法》，从偿债风险、营运风险、盈利能力风险、对外投资风险和综合风险几个方面列示财务风险预警指标，对企业财务风险进行全面的定性和量化测评，及时研究和制定风险管理方案，对经营行为作出指导和调整。公司积极应对房地产市场调控，采取措施化解政策和市场风险，包括房地产市场调控所带来的政策风险和行业风险；公司注重分析市场类风险，主要是房地产市场趋冷、价格出现拐点，市场成交量萎缩带来的销售风险。公司重视加强开发专业能力建设，严控运营风险。依据《全面风险管理体系建设规划和工作方案》，着力打造“业务精细化、管控集约化、平台一体化”的项目管理体系。公司注重开展法律事务工作防范风险，保障项目开发。公司加强战略规划管理，明确了公司发展目标和业务规划，有效防范了战略风险。

（3）控制活动

①授权控制。公司对经营管理业务实行分级授权，明确决策程序、办理流程、审批权限，确定每项业务发起人、审核人、审批人的权责，并通过信息化系统的升级加以标准化、流程化，既有利于提高效率，也公开透明，便于监督和责任追究。

②招投标控制。公司制订并执行《工程招投标管理办法》、《中介机构选聘管理办法》

及相关审批权限和业务流程，招投标领导小组负责招投标组织工作，招投标监督小组监督招投标工作全过程。公司遵循“公开、公平、公正、择优”的原则，严格规范招投标程序，积极组织各项招标工作，认真审核招标文件，全部实现依法合规，公开透明。

③重大投资

公司制订并执行《投资管理暂行办法》，进一步明确了投资项目的基本要求、可行性研究论证、决策权限及程序、监控与后评价、奖励与责任追究等事项。

④租赁业务

公司为加强整合物业资源，提高物业收益，于2011年5月份成立了资产经营中心，实行集约化管理租赁业务，实现了出租率和租金回收率的稳步提升。公司制订并执行《租赁经营管理暂行办法》及业务流程，界定了租赁价格的制订与审批、合同签订、合同管理、租赁经营管理等事项和流程，梳理了公司所辖写字楼、商铺、住宅的招租及合同管理、租金收取、客户服务等控制节点，确保租赁业务开展。

⑤地产项目开发管理

公司制订并执行《项目公司（项目部）管理办法（试行）》，完善了相关业务流程，引入房地产一体化管理信息系统建设工作，进一步提升公司的房地产主业管理水平。公司管控体系和业务流程对土地资源的获取和项目的开发进行了明确的界定，确保了项目开发的顺利进展，提高了工作质量和工作效率。

⑥成本控制

公司重视成本控制，贯彻“精打细算强化成本控制”的精神，严格执行《目标成本编制流程》、《工程预决算流程》、《工程成本管理流程》、《目标成本分解表》等操作流程和《目标成本管理办法》、《工程签证管理办法》、《工程合同管理办法》、《工程预结算管理办法》、《工程招投标管理办法》、《预算编制或审核作业指引》、《结算作业指引》等制度，成本控制活动贯穿了项目开发的全过程。强化了估算、概算、预算等成本控制节点，将开发成本控制在目标成本范围内。

⑦安全生产管理

公司设有安全管理委员会，公司董事长为第一责任人，经营班子全面负责，由分管副总经理牵头、工程管理部负责各项目及其他业务的安全生产工作，制定有《安全管理实施办法》、《项目工程稽查流程》、《工程安全形象检查评分表》、《工程质量控制评分表》等制度和流程，确保安全生产。

⑧财务管理

公司严格执行国家统一的会计制度，继续强化会计基础规范化工作，重视规范财务管理和控制财务风险。公司制订并执行《财务管理暂行办法》、《财务会计相关负责人管理办法》，明确了财务管理体系、财务会计管理、财务预算管理、资产类管理、负债及担保管理、收入、成本费用、利润管理、财务会计报告、会计工作交接、会计档案管理等事项和流程；公司重视财务风险控制，修订完善了《全面预算管理办法》严格执行全面预算管理，各项投资和费用支出均控制在预算范围内；公司注重业务开展、银行偿债与支付能力的相互配比，使公司资产负债比例合理，财务风险可控。针对房地产调控带来的经营压力和财务不确定性，公司高度重视财务风险防范和控制，制定并实施了《财务风险预警管理暂行办法》，从偿债风险、营运风险、盈利能力风险、对外投资风险和综合风险几个方面列示财务风险预警指标，通过编制风险监控报表，对企业财务风险进行全面的定性和定量化测评，及时研究和制定风险管理方案，对经营行为作出指导和调整。

⑨关联交易

报告期内，公司关联交易严格按照深交所《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他关于关联交易相关规定履行决策程序，公司关联交易按照市场公平定价原则确定，充分保护了各方投资者的利益。

⑩对外担保

公司重视对外担保事项的风险控制和决策程序，按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的规定履行对外担保决策程序。

⑪大股东占用资金

公司重视维护自身利益和全体股东利益，不存在大股东占用资金情况。

⑫信息披露

公司信息披露工作严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定执行，公司制定有《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

(4)、信息与沟通

公司重视内外部的信息沟通与传递，制订并执行《信息化管理办法》、《重大信息报告制度》、《档案管理规定》、《保密工作管理规定》等制度，公司通过管理层议事会、总经理办公会议和专题会议制度保持公司各层次及时掌握公司动态，确保政令畅通；公司

注重信息化建设，持续不断改善企业管理信息化程度，提升企业管控效率。

(5) 内部监督

公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制，监事会、审计与风险管理委员会、内部审计机构各司其职，发挥相应的监督职能。公司制定有《监事会议事规则》、《审计与风险管理委员会实施细则》《内部审计工作暂行规定》等规章制度，明确了各监督机构在内部监督中的职责和权限，规定了内部监督的工作程序、方法和要求。

6、内部控制缺陷的整改情况

对于存在的缺陷，公司召开多次专题会布置落实整改，明确要求各单位已整改完成的缺陷要巩固成果，未整改完成部分各单位须拟定计划或方案，2012年11月底前基本完成内控缺陷相关整改工作。

7、内部控制有效性的结论

公司已经根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》及其他相关法律法规的要求，对公司截至2012年6月30日的内部控制设计及运行的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

下半年，我们将持续完善公司内部控制体系建设并强化内部控制的监督检查，通过培训、宣传等多种手段确保风险控制文化逐步深入员工，积极督促全体员工学习公司各项业务流程和管理制度，保证公司各项流程、制度得到有效贯彻实施，促进公司健康、可持续发展。

七、重要事项

（一）公司治理的情况

一、公司治理结构现状

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其他法律法规的相关规定，不断完善治理结构，坚持规范运作，公司法人治理的实际状况基本符合相关规范性文件的要求，形成了公司董事会科学决策，经营班子有力执行，监事会有效监督的运作机制。

（一）公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。

（二）董事与董事会：公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行；董事会所属战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会能积极、高效地开展工作；董事诚信忠诚、勤勉尽责。报告期内，公司第六届董事会任期届满，根据公司章程的规定，公司第七届董事会经4月17日公司2012年第一次临时股东大会审议通过，圆满完成换届工作。

（三）监事和监事会：公司监事会成员结构合理，严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。公司第六届监事会任期届满，根据公司章程的规定，公司第七届监事会经4月17日公司2012年第一次临时股东大会审议通过，圆满完成换届工作。

（四）经理层：公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作，其他高管人员均能勤勉尽责履行职务。经理层能够有效执行董事会的决策，并得到实施有效的监督和制约。鉴于公司董事会换届，公司经理层已经公司4月17日及5月17日董事会审议重新聘任。

（五）信息披露与透明度：公司严格按照有关法律、法规及《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地开展信息披露工作，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。公司控股股东深圳市投资控股有限公司是深圳市国资委直管企业，根据深圳市国有资产监督管理委员会的相关要求，公司须在每月10日前向控股股东报送月度主要财务指标快报及附表。按照中国证监会《上市公司内幕信息知情人登记管理规定》和深圳证监局的相关规定要求，公司已按月向深圳证监局报

送《向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》。

二、独立董事履行职责情况：

（一）报告期内独立董事出席董事会会议情况：

独立董事姓名	应出席现场会议次数	亲自出席现场会议次数	以通讯方式参加会议次数	委托表决次数	缺席现场会议次数
周含军	3	3	3	0	0
刘全民	3	3	3	0	0
宋博通	3	3	3	0	0

报告期内，无独立董事对董事会决议提出异议之情形。

（二）列席股东大会情况：

报告期内，公司召开股东大会2次，三名独立董事均列席了会议。

（三）独立董事履职情况：

报告期内，公司的独立董事按照相关法律法规及《公司章程》的要求，认真履行职责，在公司作出重大决策时进行专业分析和审慎地发表独立意见，在公司规范化运作上发挥了重要作用。

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况： 适用 不适用

（三）重大诉讼仲裁事项

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额(万元)	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	相关临时公告披露日期	相关临时公告编号
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	保兴房地产开发有限公司	无	诉讼	二审终审	1,800	执行中	①保兴公司支付转让款 9,895 万元及利息, 限自判决生效之日起十日内付清, 逾期按民事诉讼法 232 规定处理; ②反诉讼费保兴公司承担 62 万元, 鉴定费负担 4 万元。	已执行回款约 8,100 万元。继续追索难度较大。		
西安新峰物业商贸有限公司	西安商贸旅游有限公司	西安市商业贸易委员会(现更名为西安市商业贸易局)	诉讼	一审生效	2,100	执行中	①商贸公司应在判决生效后 1 个月内支付投资补偿金 3,662 万元及利息(利息自 1998 年 9 月 14 日计至履行之日); 逾期履行时, 加倍支付迟延履行期间的债务利息; ②商贸委对利息承担连带责任; ③商贸公司承担受理费、保全费 22.75 万元。	申请人分得 1,520 万元成交款; 现商贸公司已无可供执行财产, 商贸局一直拒不履行判决, 继续追索难度较大。		
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	①广东省罗浮山旅游开发总公司②广东省罗浮山	无	诉讼	二审终审	980	执行中	①罗浮山旅游公司已偿还 960 万元; ②罗浮山管委会对罗浮山旅游公司不能清偿的债务承担三分之一赔偿责任。③罗浮山旅游公司承担案件受理费及保全费共 16.77 万元。	因国土部门未能制定查封土地的规划要点, 拍卖未能进行。		

	风景名胜区管理委员会									
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	沈阳同新公司	无	仲裁	中国贸仲华南分会仲裁	760	执行中	①同新公司偿还人民币(下同)1,442万元及利息,利息自2006年2月1日起计至实际还款日(暂计至2007年7月1日利息为116.69万元);②同新公司承担仲裁费16.63元。	执行回款:2010年1月,同新公司还款700万元;继续追索难度较大。		

发生在编制上一期年度报告之后的涉及公司的重大诉讼、仲裁事项的涉及金额 0 万元。

已编入上一期年度报告,但当时尚未结案的重大诉讼、仲裁事项的涉及金额 5,640 万元。

因诉讼仲裁计提的预计负债 0 万元。

公司报告期内发生及以前年度发生但延续到报告期内的重大诉讼、仲裁事项详见财务报告“附注十、或有事项”之“(一)重大诉讼”。

(四) 破产重整相关事项： 适用 不适用

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况： 适用 不适用

2、持有其他上市公司股权情况： 适用 不适用

3、持有非上市金融企业股权情况： 适用 不适用

4、买卖其他上市公司股份的情况： 适用 不适用

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况： 适用 不适用

2、出售资产情况： 适用 不适用

3、资产置换情况： 适用 不适用

4、企业合并情况： 适用 不适用

5、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

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明： 适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响： 适用 不适用

(九) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	对公司利润的影响	市场价格(万元)	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
深圳市建安(集团)股份有限公司	同一控股股东	接受劳务	深房传麒山项目东区施工总承包工程	公开招标		7,752.00	13.96%	按工程进度支付	无不良影响		无
深圳市建筑科学研究院有限公司	同一控股股东	接受劳务	深房传麒山项目绿色建筑顾问服务	竞争性谈判		59.50	0.11%	按合同进度支付	无不良影响		无
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	同一控股股东	接受劳务	《环境影响报告书》合同	直接发包		1.53	0	按合同进度款支付	无不良影响		无
合计				--	--	7,813.03	14.07%	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				有利于公司主业项目开发目标的实现							
关联交易对上市公司独立性的影响				未影响上市公司独立性							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况				未超出预计							
关联交易的说明				无							

其中:报告期内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0万元。

2、资产收购、出售发生的关联交易： 适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易： 适用 不适用

4、关联债权债务往来： 适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来： 是 否

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）						
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	
非经营性														
深圳市投资控股有限公司								6,384.88				6,384.88		
小计														
经营性														
小计														
合计								6,384.88				6,384.88		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）														0
其中：非经营性发生额（万元）														0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）														0
其中：非经营性余额（万元）														0
关联债权债务形成原因		往来借款												
关联债权债务清偿情况		未清偿												
与关联债权债务有关的承诺		无												
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无不良影响												

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况： 适用 不适用

（十）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

（1）托管情况： 适用 不适用

（2）承包情况： 适用 不适用

（3）租赁情况： 适用 不适用

2、担保情况

单位：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	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 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)
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）			0
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）				0	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）			0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 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)
汕头市华林房产 开发有限公司	2009年8 月15日	30,000.00	2009年08月 30日	9,000.00	保证	3年	否	否
深圳圳通工程有 限公司	2012年3 月31日	6,000	未执行	0	保证	-	不适用	否
深圳市深房集团 龙岗开发有限公 司	2012年3 月31日	8,840	2012年3月 31日	8,840	保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计（B1）			14,840		报告期内对子公司担保 实际发生额合计（B2）			8,840
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）			34,840		报告期末对子公司实际 担保余额合计（B4）			17,840
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合 计（A1+B1）			14,840		报告期内担保实际发生 额合计（A2+B2）			8,840
报告期末已审批的担保额 度合计（A3+B3）			34,840		报告期末实际担保余额 合计（A4+B4）			17,840
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例								11.37%

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
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）	8,840
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	8,840
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	本期末公司尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额为 850 万元。
违反规定程序对外提供担保的说明	无

公司属于房地产行业，按中国人民银行的有关规定开发商必须为购房者提供抵押贷款担保，公司目前为购房者提供的担保为阶段性连带担保，担保期限自银行放款之日起至按揭银行为购房者办妥房地产证之日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已售出的房产，因此该种担保不会给公司造成实际损失。本报告期内末，公司提供上述担保金额为人民币 850 万元。

3、委托理财情况： 适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况： 适用 不适用

5、其他重大合同： 适用 不适用

（十一）发行公司债的说明： 适用 不适用

（十二）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项： 适用 不适用

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明： 适用 不适用

（十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		

前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计	0.00	0.00
4.外币财务报表折算差额	-76,219.59	1,943,257.60
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-76,219.59	1,943,257.60
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
合计	-76,219.59	1,943,257.60

（十四）报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年01月10日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司年度经营情况，未提供书面资料
2012年03月13日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司年报披露时间及宏观调控政策对公司主业经营造成的影响，未提供书面资料
2012年04月10日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司项目开发经营情况，未提供书面资料
2012年05月24日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司光明项目进展情况，未提供书面资料
2012年06月20日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司半年度经营情况，未提供书面材料费
2012年07月18日	办公室	电话沟通	个人	个人投资者	咨询宏观调控政策对公司经营影响及半年度经营情况、中报预约披露时间，未提供书面资料

（十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计： 是 否 不适用

（十六）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况： 适用 不适用

（十七）其他重大事项的说明

东湖帝景名苑收地赔偿事宜

东湖帝景名苑项目用地位于深圳市罗湖区布心路与爱国路交界处，宗地编号为 H312-0061。总占地面积 7,970.08 m²，建设用地面积为 5,889.7 m²，容积率 10.1，计容积率建筑面积 59,486 m²。本公司于 2006 年 11 月取得东湖帝景名苑项目土地使用权，至 2008 年上半年，本公司先后完成地块周转房拆迁安置、环保评估、地下管网改造、地质勘探、规划设计方案设计及报建审查、扩初设计等工作。2008 年 9 月、12 月，本公司先后收到深圳市规划直属分局和深圳市规划局来函（深规直属函[2008]1069 号、深规函[2008]2517 号），被告知相关市政道路工程将有可能部分占用东湖帝景名苑项目宗地用地红线，要求本公司对建设项目暂缓开发。2009 年初及年底本公司先后两次向市政府提交了报告，要求项目尽快开工，但一直未得到明确答复。2010 年 8 月 13 日，市规划国土委第一直属分局给本公司发出《闲置土地检查通知书》，8 月 26 日本公司即向该局报送《关于东湖帝景名苑项目用地“闲置”问题的报告》，重申开发地块之所以闲置，责任在于政府拟议对地块规划变更，本公司为此蒙受巨大损失，并要求尽快以置换土地的方式解决问题。2011 年 1 月 20 日，深圳市规划和国土资源委员会（下称市规土委）第一直属管理局核发“深规土一局闲置[2011]第 009 号”《闲置土地处置决定书》，决定对该宗地有偿收回土地使用权；本公司随后向市规土委提请行政复议，2011 年 4 月 2 日，市规土委下达“深规土复决[2011]02 号”《行政复议决定书》，维持对东湖帝景名苑地块有偿收回土地使用权的行政决定；为争取尽快妥善解决该项目用地收地赔偿问题，本公司于 2011 年 5 月 17 日向市规土委第一直属管理局提交了《关于东湖帝景名苑项目用地收地赔偿问题的复函》，提出了以公司历史用地置换的解决方案，该局于 2011 年 6 月 10 日来函（深规土一局函[2011]523 号），决定维持“深规土一局闲置[2011]第 009 号”和“深规土复决[2011]02 号”处理决定。鉴此，本公司原则接受市规土委的决定。2012 年 2 月，市规土委和我司相继委托或聘请中介机构就有偿收地事宜对该地块进行了评估。3 月中下旬，我司再次致函市规土委，要求尽快解决东湖帝景名苑地块有偿收地问题。5 月初，市规土委第一直属管理局告知我司丹平快速二期和东部过境通道规划已确定，建议我司研究在现有条件下通过修改设计、续建东湖帝景名苑项目的可行性。我司已委托深圳市建筑设计总院进行可行性研究。

(十八) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
对外担保公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774028.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年度控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774024.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年度内部控制自我评价报告	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774025.PDF?www.cninfo.com.cn)
监事会会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774023.PDF?www.cninfo.com.cn)
第六届董事会第十六次会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774021.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事独立意见	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774035.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事候选人声明(刘全民)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774029.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事候选人声明(周含军)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774030.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事候选人声明(宋博通)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774031.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事提名人声明(一)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774034.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事提名人声明(二)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774033.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事提名人声明(三)	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774032.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年度独立董事述职报告	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774036.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年年度报告摘要	《中国证券报》、《大公报》	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774016.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年年度审计报告	未见报	2012年03月31日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-03-31/60774020.PDF?www.cninfo.com.cn)

2012年第一次临时股东大会通知更正公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月07日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-07/60793967.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一次临时股东大会通知更正公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月10日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-10/60803756.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一次临时股东大会通知(更新后)	未见报	2012年04月10日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-10/60803757.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一次临时股东大会提示性公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月13日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-13/60822884.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一次临时股东大会的法律意见书	未见报	2012年04月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-18/60848672.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-18/60848673.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年度财务预算方案	未见报	2012年04月19日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-19/60854801.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年年度股东大会通知	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月19日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-19/60854800.PDF?www.cninfo.com.cn)
监事会会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月19日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-19/60854806.PDF?www.cninfo.com.cn ()
第七届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月19日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-19/60854804.PDF?www.cninfo.com.cn)
2012年第一季度报告正文	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月19日	巨潮资讯网(2012年4月19日)
2012年第一季度报告全文	未见报	2012年04月19日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-19/60854807.PDF?www.cninfo.com.cn)
定期报告更正公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年04月28日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-28/60930227.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年年度报告(更新后)	未见报	2012年04月28日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-04-28/60930225.PDF?www.cninfo.com.cn)
2011年度股东大会的法律意见书	未见报	2012年05月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-05-18/61012904.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事关于聘任公司高级管理人员的独立意见	未见报	2012年05月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-05-18/61012905.PDF?www.cninfo.com.cn)
第七届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年05月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-05-18/61012907.PDF?www.cninfo.com.cn)

2011年年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年05月18日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-05-18/61012906.PDF?www.cninfo.com.cn)
第七届董事会第四次会议决议公告	《中国证券报》、《大公报》	2012年06月29日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-06-29/61195507.PDF?www.cninfo.com.cn)
独立董事独立意见	未见报	2012年06月29日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/finalpage/2012-06-29/61195506.PDF?www.cninfo.com.cn)

八、财务报告

(附后)

九、备查文件

备查文件目录
1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。 3、报告期内在《中国证券报》、《大公报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

董事长：周建国

董事会批准报送日期：2012年08月30日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2012年08月31日

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
2012 年半年度财务报告
(未经审计)

目录	页码
1、合并资产负债表	1-2
2、合并利润表	3
3、合并现金流量表	4
4、合并所有者权益变动表	5-6
5、母公司资产负债表	7-8
6、母公司利润表	9
7、母公司现金流量表	10
8、母公司所有者权益变动表	11-12
9、财务报表附注	13-87

合并资产负债表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注五	2012年6月30日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	220,541,381.53	333,469,243.72
交易性金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款	2	20,597,874.96	19,139,800.22
预付款项	3	102,105,153.91	44,871,783.45
应收股利		--	--
应收利息	4	--	341,000.00
其他应收款	5	56,405,842.29	46,087,935.04
存 货	6	2,224,524,035.77	2,132,760,206.58
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		2,624,174,288.46	2,576,669,969.01
非流动资产：			
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	7	63,346,188.26	63,346,188.26
投资性房地产	8	497,978,917.34	508,001,693.51
固定资产	9	60,208,856.15	60,918,611.65
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产	10	6,031,096.73	6,196,086.71
开发支出		--	--
商誉		--	--
长期待摊费用	11	489,287.07	591,264.09
递延所得税资产	12	20,403,232.83	20,403,232.83
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		648,457,578.38	659,457,077.05
资产总计		3,272,631,866.84	3,236,127,046.06

(所附附注系本财务报表的组成部分)

合并资产负债表（续）

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注五	2012年6月30日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款	15	30,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款	16	93,925,003.50	109,202,474.18
预收款项	17	239,954,498.11	258,976,095.57
应付职工薪酬	18	31,668,821.15	36,389,941.35
应交税费	19	-11,017,342.78	2,969,643.65
应付利息	20	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		--	--
其他应付款	21	392,204,108.04	384,721,231.13
一年内到期的非流动负债	22	624,273,710.68	697,095,738.47
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,417,544,076.64	1,525,890,402.29
非流动负债：			
长期借款	23	403,679,444.13	299,621,374.64
应付债券		--	--
长期应付款	24	11,070,029.55	10,308,648.22
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		414,749,473.68	309,930,022.86
负债合计		1,832,293,550.32	1,835,820,425.15
所有者权益：			
股本	25	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	26	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积	27	4,974,391.15	4,974,391.15
未分配利润	28	-435,884,850.80	-475,968,948.89
外币报表折算差额		9,641,130.56	9,686,235.77
归属母公司所有者权益合计		1,568,635,529.01	1,528,596,536.13
少数股东权益	29	-128,297,212.49	-128,289,915.22
所有者权益合计		1,440,338,316.52	1,400,306,620.91
负债及所有者权益总计		3,272,631,866.84	3,236,127,046.06

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

合并利润表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2012年1-6月	2011年1-6月
一、营业收入	30	447,364,203.07	553,919,803.97
减：营业成本	30	310,482,609.12	381,699,513.43
营业税金及附加	31	44,716,083.71	49,318,473.28
销售费用	32	6,256,376.23	4,223,578.62
管理费用	33	29,263,423.18	31,177,179.75
财务费用	34	3,419,856.01	5,710,554.08
资产减值损失		--	--
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		--	25,479.05
投资收益（损失以“-”号填列）	35	50,000.00	60,599.23
其中：对联营企业和合营企业投资收益		--	--
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,275,854.82	81,876,583.09
加：营业外收入	36	62,961.84	1,138,021.01
减：营业外支出	37	48,558.27	183,613.59
其中：非流动资产处置损失	37	9,175.80	38,036.39
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）		53,290,258.39	82,830,990.51
减：所得税费用	38	13,182,343.19	18,548,556.91
四、净利润（亏损以“-”号填列）		40,107,915.20	64,282,433.60
其中：被合并方在合并前实现的净利润		--	--
归属母公司所有者净利润		40,084,098.09	64,300,859.86
少数股东损益		23,817.11	-18,426.26
五、每股收益			
（一）基本每股收益	39	0.0396	0.0636
（二）稀释每股收益	39	0.0396	0.0636
六、其他综合收益	40	-76,219.59	1,943,257.60
七、综合收益总额		40,031,695.61	66,225,691.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		40,038,992.88	65,661,140.18
归属于少数股东的综合收益总额		-7,297.27	564,551.02

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润，为：0元。

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

合并现金流量表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2012年1-6月	2011年1-6月
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		395,345,406.76	507,445,488.20
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金	41.(1)	35,178,907.21	50,475,255.65
经营活动现金流入小计		430,524,313.97	557,920,743.85
购买商品、接受劳务支付的现金		356,669,537.04	298,716,478.48
支付给职工以及为职工支付的现金		50,803,286.66	49,601,871.87
支付的各项税费		70,391,794.88	68,372,545.14
支付的其他与经营活动有关的现金	41.(2)	68,973,567.42	56,905,947.05
经营活动现金流出小计		546,838,186.00	473,596,842.54
经营活动产生的现金流量净额		-116,313,872.03	84,323,901.31
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		--	--
取得投资收益所收到的现金		50,000.00	175,000.00
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		8,000.00	47,410.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
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		58,000.00	222,410.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		2,452,280.00	2,532,175.95
投资所支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
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		2,452,280.00	2,532,175.95
投资活动产生的现金流量净额		-2,394,280.00	-2,309,765.95
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	41.(3)	146,000,000.00	10,000,000.00
发行债券收到的现金		--	--
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		146,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务所支付的现金	41.(4)	105,236,955.55	27,961,200.01
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		35,318,863.43	31,944,767.51
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金	41.(5)	--	2,000,000.00
筹资活动现金流出小计		140,555,818.98	61,905,967.52
筹资活动产生的现金流量净额		5,444,181.02	-51,905,967.52
四、汇率变动对现金的影响		336,108.82	-1,004,543.49
五、现金及现金等价物净增加额		-112,927,862.19	29,103,624.35
加：期初现金及现金等价物余额		324,967,185.86	379,720,636.21
六、期末现金及现金等价物余额		212,039,323.67	408,824,260.56

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

合并所有者权益变动表

2012年6月30日（未经审计）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益						外币报表 折算差额	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-475,968,948.89	9,686,235.77	-128,289,915.22	1,400,306,620.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	40,084,098.09	-45,105.21	-7,297.27	40,031,695.61
(一)净利润	--	--	--	--	--	40,084,098.09	--	23,817.11	40,107,915.20
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	-45,105.21	-31,114.38	-76,219.59
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	40,084,098.09	-45,105.21	-7,297.27	40,031,695.61
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-435,884,850.80	9,641,130.56	-128,297,212.49	1,440,338,316.52

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

合并所有者权益变动表

2011年6月30日（未经审计）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-577,169,009.54	10,161,630.32	-128,085,398.47	1,299,786,471.56
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-577,169,009.54	10,161,630.32	-128,085,398.47	1,299,786,471.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	64,300,859.86	1,360,280.32	564,551.02	66,225,691.20
(一)净利润	--	--	--	--	--	64,300,859.86	--	-18,426.26	64,282,433.60
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	1,360,280.32	582,977.28	1,943,257.60
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	64,300,859.86	1,360,280.32	564,551.02	66,225,691.20
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1、本期提取	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2、本期使用	--	--	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	4,974,391.15	-512,868,149.68	11,521,910.64	-127,520,847.45	1,366,012,162.76

（所附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人： 周建国

主管会计工作负责人： 陈茂政

公司会计机构负责人： 唐小平

母公司资产负债表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注十三	2012年6月30日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金		103,266,554.87	153,281,158.51
交易性金融资产		--	--
应收票据		--	--
应收账款	1	4,510,114.34	4,484,384.86
预付款项		48,938,018.00	1,664,400.00
应收股利		--	--
应收利息		--	341,000.00
其他应收款	2	334,698,405.37	305,330,386.21
存 货	3	1,606,285,526.33	1,522,326,774.87
一年内到期的非流动资产		--	--
其他流动资产		--	--
流动资产合计		2,097,698,618.91	1,987,428,104.45
非流动资产：			
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	4	286,516,902.86	286,516,902.86
投资性房地产		435,690,174.39	444,953,535.87
固定资产		35,112,954.53	36,367,166.98
在建工程		--	--
工程物资		--	--
固定资产清理		--	--
无形资产		376,666.73	426,066.71
开发支出		--	--
长期待摊费用		217,721.25	245,986.35
递延所得税资产		6,814.20	6,814.20
其他非流动资产		--	--
非流动资产合计		757,921,233.96	768,516,472.97
资产总计		2,855,619,852.87	2,755,944,577.42

(所附附注系本财务报表的组成部分)

母公司资产负债表（续）

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债及所有者权益	附注十三	2012年6月30日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款		--	--
交易性金融负债		--	--
应付票据		--	--
应付账款		18,805,367.78	18,844,767.78
预收款项		11,389,156.60	12,627,059.60
应付职工薪酬		9,586,786.27	10,393,956.41
应交税费		1,703,455.39	1,636,872.67
应付利息		16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		--	--
其他应付款		643,346,052.91	625,106,207.82
一内到期的非流动负债		534,273,710.68	557,095,738.47
其他流动负债		--	--
流动负债合计		1,235,639,807.57	1,242,239,880.69
非流动负债：			
长期借款		403,679,444.13	299,621,374.64
应付债券		--	--
长期应付款		--	--
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		403,679,444.13	299,621,374.64
负债合计		1,639,319,251.70	1,541,861,255.33
所有者权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积		978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股		--	--
专项储备		--	--
盈余公积		--	--
未分配利润		-773,604,256.93	-775,821,536.01
所有者权益合计		1,216,300,601.17	1,214,083,322.09
负债及所有者权益总计		2,855,619,852.87	2,755,944,577.42

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

母公司利润表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	2012年1-6月	2011年1-6月
一、营业收入	5	35,178,901.24	56,173,437.09
减：营业成本	5	13,073,029.87	25,469,746.52
营业税金及附加		5,507,801.24	9,300,689.98
销售费用		2,183,414.92	200,008.48
管理费用		13,592,628.97	13,459,164.93
财务费用		-1,365,021.84	4,149,886.99
资产减值损失		--	--
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		--	25,479.05
投资收益（损失以“-”号填列）	6	--	-39,400.77
其中：对联营企业和合营企业投资收益	6	--	--
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,187,048.08	3,580,018.47
加：营业外收入		30,231.00	995,716.90
减：营业外支出		--	28,910.00
其中：非流动资产处置损失		--	--
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		2,217,279.08	4,546,825.37
减：所得税费用		--	--
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,217,279.08	4,546,825.37
五、其他综合收益		--	--
六、综合收益总额		2,217,279.08	4,546,825.37

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐

母公司现金流量表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十三	2012年1-6月	2011年1-6月
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		33,177,385.26	53,321,655.66
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金		93,495,493.31	71,690,164.42
经营活动现金流入小计		126,672,878.57	125,011,820.08
购买商品、接受劳务支付的现金		114,370,846.62	18,072,694.57
支付给职工以及为职工支付的现金		13,975,981.49	14,325,346.44
支付的各项税费		8,234,754.56	8,714,849.13
支付的其他与经营活动有关的现金		92,853,530.98	27,343,816.00
经营活动现金流出小计		229,435,113.65	68,456,706.14
经营活动产生的现金流量净额		-102,762,235.08	56,555,113.94
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		--	--
取得投资收益所收到的现金		--	75,000.00
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		--	--
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		--	--
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		--	75,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		138,892.00	692,094.77
投资所支付的现金		--	--
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		--	--
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		138,892.00	692,094.77
投资活动产生的现金流量净额		-138,892.00	-617,094.77
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		126,000,000.00	--
发行债券收到的现金		--	--
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		126,000,000.00	--
偿还债务所支付的现金		45,236,955.55	13,161,200.01
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		27,876,216.82	25,204,496.17
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	2,000,511.20
筹资活动现金流出小计		73,113,172.37	40,366,207.38
筹资活动产生的现金流量净额		52,886,827.63	-40,366,207.38
四、汇率变动对现金的影响		-304.19	-414.21
五、现金及现金等价物净增加额		-50,014,603.64	15,571,397.58
加：期初现金及现金等价物余额		144,779,100.65	191,108,590.15
六、期末现金及现金等价物余额		94,764,497.01	206,679,987.73

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

母公司所有者权益变动表

2012年6月30日(未经审计)

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-775,821,536.01	1,214,083,322.09
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-775,821,536.01	1,214,083,322.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号列示)	--	--	--	--	--	2,217,279.08	2,217,279.08
(一)净利润	--	--	--	--	--	2,217,279.08	2,217,279.08
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	2,217,279.08	2,217,279.08
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏损	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--
1、本年提取	--	--	--	--	--	--	--
2、本年使用	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-773,604,256.93	1,216,300,601.17

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

母公司所有者权益变动表

2011年6月30日（未经审计）

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-791,322,947.43	1,198,581,910.67
加：会计政策变更	--	--	--	--	--	--	--
前期差错更正	--	--	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--	--	--
二、本年初余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-791,322,947.43	1,198,581,910.67
三、本期增减变动金额	--	--	--	--	--	4,546,825.37	4,546,825.37
(一)净利润	--	--	--	--	--	4,546,825.37	4,546,825.37
(二)其它综合收益	--	--	--	--	--	--	--
上述（一）和（二）小计	--	--	--	--	--	4,546,825.37	4,546,825.37
(三)所有者投入和减少的资本	--	--	--	--	--	--	--
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、对所有者的分配	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--
(五)所有者权益内部结转	--	--	--	--	--	--	--
1、资本公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
2、盈余公积转增股本	--	--	--	--	--	--	--
3、盈余公积弥补亏	--	--	--	--	--	--	--
4、其他	--	--	--	--	--	--	--
(六)专项储备	--	--	--	--	--	--	--
1、本年提取	--	--	--	--	--	--	--
2、本年使用	--	--	--	--	--	--	--
(七)其他	--	--	--	--	--	--	--
四、本期期末余额	1,011,660,000.00	978,244,858.10	--	--	--	-786,776,122.06	1,203,128,736.04

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：周建国

主管会计工作负责人：陈茂政

公司会计机构负责人：唐小平

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

财务报表附注(未经审计)

截至 2012 年 6 月 30 日止

金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

(一) 公司简介

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）系于 1993 年 7 月经深圳市人民政府办公厅深府办复（1993）724 号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的 A 股及 B 股分别于 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易，1994 年 8 月 31 日，本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股，其中：A 股 891,660,000 股，B 股 120,000,000 股。本公司企业法人营业执照注册号为 440301103225878，注册资本为 1,011,660,000.00 元。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（深国资委[2004]223 号）《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东--深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会“国资产权[2005]689 号”文批准，并经中国证券监督管理委员会“证监公司字[2005]116 号”文批准豁免其要约收购义务，并于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司 642,884,262 股（占本公司总股本 63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：本公司属于房地产业。

公司经营范围：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

公司主要产品或提供的劳务：提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。

(三) 主业变更情况

本公司本期未发生主业变更。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会于二〇一二年八月三十日批准报出。

附注二、 公司主要会计政策、会计估计、前期差错和合并会计报表编制方法

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2012 年半年度财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2012 年半年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2010 年修订）和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(四) 记账本位币

中国境内的公司以人民币为记账本位币，注册于其他国家的子公司以注册地币种为记账本位币。

(五) 记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(六) 外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

本公司之控股子公司美国长城地产有限公司以美元作为记账本位币，在进行外币报表折算时，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。外币报表折算产生的折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示，其中由于关联方往来产生的折算差额，在合并报表时抵销。

(七) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

(八)合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3. 金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

(3) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

(4) 采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6. 金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产其发生了减值的，计提减值准备。

（1）持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

（2）可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

（十一） 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收账款是指期末余额为 500 万元及以上的应收账款，单项金额重大的其他应收款是指期末余额为 500 万元及以上的其他应收款。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

（十二） 存货的核算方法

1、存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、工程施工。

2、存货的核算：

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发产品在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发产品当中；

(2) 公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊；

(3) 公用设施专用基金：深圳经济特区内竣工交付的房屋项目按除地价以外的建设工程总投资 2%的比例提取，并计入在建开发产品；深圳经济特区外竣工交付的房屋项目，按建设工程总投资 2%的比例计提，并计入在建开发产品；

(4) 质量保证金：根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付；

(5) 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；发出按加权平均法计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按一次摊销法摊销；

(6) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

(十三) 长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2、长期股权投资的投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，长期股权投资的投资成本与支付对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4、 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% 以上但低于 50% 的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6、 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

（十四） 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）、持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）、能够单独计量和出售；（3）、与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

3、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

以非货币资产交换方式取得的投资性房地产，如果该项交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

4、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式按固定资产相同的方法对投资性房地产进行后续计量。

5、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十五） 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而

持有的有形资产。

2、固定资产的确认条件

- (1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率%
房屋建筑物	30年	3.17
机器设备	7年	13.57
运输工具	6年	15.83
电子设备及其他	5年	19.00

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：（1）、与该支出有关的经济利益很可能流入企业；（2）、该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

(十六) 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

(十七) 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

出租车牌照按牌照使用期限 38 年摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为

无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按受益期限分期平均摊销。

(十九) 借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3、暂停资本化

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或生产活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

当所购建或生产的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止其借款费用的资本化,以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

(二十) 职工薪酬

本公司职工薪酬,是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括:(1)职工工资、奖金、津贴和补贴;(2)职工福利费;(3)医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费;(4)住房公积金;(5)工会经费和职工教育经费;(6)非货币性福利;(7)因解除与职工的劳动关系给予的补偿;(8)其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债,除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外,根据职工提供服务的受益对象,分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在同时满足下列条件时,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债,同时计入当期损益:

- (1) 本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议,并即将实施;
- (2) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(二十一) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件,则将其确认为负债:

- (1) 该义务是企业承担的现时义务;
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的,确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

(二十二) 收入确认原则

- (1) 销售商品收入同时满足下列条件的,予以确认:

A 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

B 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

C 收入的金额能够可靠地计量；

D 相关的经济利益很可能流入企业；

E 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

根据上述原则，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下四个条件：

A、房地产完工，并完成竣工验收；

B、已签订销售合同并在国土部门备案；

C、一次性付款的，已收讫全部房款；分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定；按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；

D、按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

(2) 提供劳务，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司采用已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十三) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。但能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

(1) 承租人

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，发生的初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的,分别以下情况处理:

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的,售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的,售价低于公允价值的差额,应计入当期损益;但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时,有关损失应予以递延(递延收益),并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊;如果售价大于公允价值,其大于公允价值的部分应计入递延收益,并在租赁期内分摊。

(2) 出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金,在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益,金额较大的资本化,在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁租出的房地产,采用类似资产的折旧政策计提折旧,对于其它经营租赁资产,采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的,将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法或其他合理的方法进行分配,免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的,将该费用自租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移也可能不转移。

(1) 承租人

在租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时,能够取得出租人的租赁内含利率的,采用出租人的租赁内含利率作为折现率;否则,采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租

赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六）持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额。

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(二十七) 主要会计政策和会计估计变更

1. 会计政策变更

本公司 2012 年半年度无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更

本公司 2012 年半年度无会计估计变更事项。

(二十八) 前期会计差错更正

本公司 2012 年半年度无前期会计差错更正事项。

附注三、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税依据	税率%
营业税	房屋销售收入、租赁收入、物业管理收入	5
营业税	建筑工程、安装工程收入	3
增值税	商品销售收入	17
城建税*	应纳营业税和增值税额	7
教育费附加	应纳营业税和增值税额	3
地方教育费附加**	应纳营业税和增值税额	2
土地增值税	转让房地产增值额	***
企业所得税	应纳税所得额	****

*根据《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》

（国发[2010]35 号），自 2010 年 12 月 1 日起，外商投资企业、外国企业及外籍个人适用国务院 1985 年发布的《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》和 1986 年发布的《征收教育费附加的暂行规定》。即对外商投资企业、外国企业及外籍个人征收城市维护建设税和教育费附加，统一内外资企业和个人的城市维护建设税和教育费附加制度。

**根据财政部“财综（2010）98 号”《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》规定，地方教育附加征收标准统一为实际缴纳的增值税、营业税和消费税额的 2%。2011 年 7 月 4 日，深圳市人民政府发布《深圳市地方教育附加征收管理暂行办法》（深府办[2011]60 号），根据该办法规定，对深圳市行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按实际缴纳“三税”税额的 2%征收地方教育附加。

*** 2010 年 7 月 23 日，深圳市地方税务局发布了《关于调整我市土地增值税预征率的公告》（深地税告[2010]6 号），根据该公告，深圳市从 2010 年 8 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率，调整后普通标准住宅按销售收入 2%预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%。清算土地增值税采用超率累进税率，对增值比例在 50%以下的按 30%的比例征收增值税（普通标准住宅的增值比例在 20%以下的免征土地增值税），对增值比例超过 50%未超过 100%的部分按 40%的比例征收，对增值比例超过 100%未超过 200%的部分按 50%的比例征收，对增值比例超过 200%的部分按 60%的比例征收。

本公司之子公司汕头市华林房产开发有限公司根据汕头市地方税务局《关于进一步推进依法治税公平税负营造良好税收环境的若干意见》（汕地税发（2009）54 号），2009 年 7 月前土地增值税预征率为 0.7%，从 2009 年 7 月起，土地增值税预征率调整为 2%。

****企业所得税税率如下：

项目	所得税税率%
境内企业	
--注册于深圳的企业	25
--注册于深圳外境内其他地区的企业	25
注册于香港的企业	17.5

根据国务院“国发（2007）39 号”《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》规定，企业按照原税收法律、行政法规和具有行政法规效力文件规定享受的企业所得税优惠政策，按以下办法实施过渡：自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%

税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行。

附注四、 企业合并及合并财务报表

子公司情况

2012 年半年度本公司的子公司有关情况如下：

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2012 年 6 月 30 日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
深圳海燕大酒店有限公司	全资子公司	深圳	3,000	酒店服务	3,000	--	100	100	是
深圳市物业管理有限公司	全资子公司	深圳	725	物业管理	725	--	100	100	是
深圳圳通工程有限公司	全资子公司	深圳	1,000	安装、维修	1,000	--	100	100	是
深圳市华展建设监理有限公司	全资子公司	深圳	800	建设监理	800	--	100	100	是
深圳市深房小汽车出租有限公司	全资子公司	深圳	1,029	小汽车出租	1,029	--	100	100	是
深圳深房停车场有限公司	全资子公司	深圳	4,250	建设经营停车场	4,250	--	100	100	是
深圳市深房投资有限公司	全资子公司	深圳	1,000	投资、兴办实业	1,000	--	100	100	是
深圳市深房保税贸易有限公司	全资子公司	深圳	500	进出品贸易	500	--	100	100	是
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	全资子公司	深圳	3,000	房地产开发	3,000	--	100	100	是
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	全资子公司	广州	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	是
北京新峰房地产开发经营有限公司	全资子公司	北京	US\$1,000	房地产经营	7,671	--	100	100	是
北京深房物业管理有限责任公司	全资子公司	北京	50	物业管理服务	50	--	100	100	是
深圳市深物电梯有限公司	全资子公司	深圳	350	电梯销售与维修	350	--	100	100	是
深圳市联华企业有限公司	全资子公司	深圳	1,000	机械机电设备安装	1,000	--	100	100	是
新峰置业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	3,202	100	100	是
华林有限公司	全资子公司	香港	HKD1	投资控股	HKD1	--	100	100	是
汕头市华林房产开发有限公司	全资子公司	汕头	US\$1500	房地产开发	US\$1500	--	100	100	是
美国长城地产有限公司	控股子公司	美国	USD50	房地产开发	USD35	10,138	70	70	是

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额(万元)	2012年6月30日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
新峰企业有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD100	56,547	100	100	是
新峰投资有限公司	控股子公司	香港	HKD100	物业投资	HKD55	--	55	55	是
启禄有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资、管理	HKD120	--	100	100	是
柏伟置业有限公司	控股子公司	香港	HKD1	物业投资	HKD0.8	--	80	80	是
启怡发展有限公司	全资子公司	香港	HKD100	投资兴办实业	HKD100	--	100	100	是
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	全资子公司	广州	HKD3980	房地产开发	HKD3980	--	100	100	是
新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司*1	控股子公司	武汉	US\$400	房地产开发	US\$400	--	55	55	是
深圳市深房百货有限公司*2	全资子公司	深圳	1,000	国内商业物资供销	1,000	--	100	100	否
深圳市数码港投资有限公司*3	控股子公司	深圳	2,000	信息技术咨询	1,400	--	70	70	否
深圳市深房集团宝安开发有限公司*4	全资子公司	深圳	2,000	房地产开发	2,000	--	100	100	否
深圳市房地产综合服务公司*5	全资子公司	深圳	1,371	日用百货、家用电器、五金等	596	--	100	100	否
深圳市深房实业发展公司*6	全资子公司	深圳	300	投资兴办实业	450	--	100	100	否
深圳市特发房产建筑装饰装修公司*7	全资子公司	深圳	221	建筑、装修	818	--	100	100	否
澳洲柏克顿有限公司*8	控股子公司	澳大利亚	US\$20	房地产开发	91	1,256	60	60	否
加拿大长城（温哥华）有限公司*8	控股子公司	加拿大	CAD 0.1	房地产开发	0.45	8,904	75	75	否
百立有限公司*8	全资子公司	香港	HKD50	分包承建及买卖建材	20	1,107	100	100	否
深圳市深房建筑装饰材料公司*9	全资子公司	深圳	268	建筑材料	268	--	100	100	否
深圳中港海燕企业有限公司*10	控股子公司	深圳	1,900	旅业酒楼餐饮	1,294	--	68	68	否
深圳市新东方百货有限公司*11	全资子公司	深圳	2,000	国内商业物资供销	1,850	--	100	100	否
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*12	控股子公司	广东封开	US\$800	生产经营水泥	12,126	--	90	90	否

*1 新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司

本公司通过本公司之 55% 控制子公司新峰投资有限公司持有该公司 100% 股权。

*2 深圳市深房百货有限公司

深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

*3 深圳市数码港投资有限公司

深圳市数码港投资有限公司于 2008 年 5 月 12 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2008 年 12 月 5 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*4 深圳市深房集团宝安开发有限公司

深圳市深房集团宝安开发有限公司于 2009 年 9 月 18 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。

*5 深圳市房地产综合服务公司

深圳市房地产综合服务公司经营期限为 1983 年 1 月 26 日至 1999 年 8 月 28 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

*6 深圳市深房实业发展公司

深圳市深房实业发展公司经营期限为 1993 年 10 月 3 日至 1998 年 10 月 3 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2002 年 2 月 8 日被依法吊销营业执照。

*7 深圳市特发房产建筑装修公司

深圳市特发房产建筑装修公司经营期限为 1983 年 3 月 7 日至 1995 年 4 月 14 日，该公司已停止经营活动多年，因未参加工商年检，已于 2004 年前被依法吊销营业执照。

*8 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司

该三公司系本公司早年在境外设立的公司，2000 年 12 月 13 日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。

*9 深圳市深房建筑装饰材料公司

深圳市深房建筑装饰材料公司经营期限为 1984 年 1 月 1 日至 2004 年 7 月 6 日，该公司

已停止经营活动多年,因未参加工商年检,于2002年2月8日被依法吊销营业执照。

***10 深圳中港海燕企业有限公司**

深圳中港海燕企业有限公司经营期限为1984年10月16日至2004年10月16日,该公司已停止经营活动多年,因未参加工商年检,于1999年被依法吊销营业执照。

***11 深圳市新东方百货有限公司**

深圳市新东方百货有限公司经营期限为1983年6月7日至1998年6月7日,该公司已停止经营活动多年,因未参加工商年检,于2001年1月10日被依法吊销营业执照。

***12 广东省封开县联峰水泥制造有限公司**

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产(包括有形资产和无形资产)已于2006年1月22日被法院拍卖偿债,成为一空壳公司,本公司对该公司投资的帐面价值为零。

除上述*2、*3、*4、*12外,其他未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营,且公司实体已不存在,本公司已无法对其实施有效控制,根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定,上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围,本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零。

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	2012年6月30日		是否合并报表
							集团持股比例%	集团表决权比例%	
汕头经济特区松山房产开发有限公司	全资子公司	汕头	HKD3000	房地产开发	2108	--	100	100	是

4. 本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

附注五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

种类	2012-6-30			2011-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
RMB	225,613.45		225,613.45	254,443.84		254,443.84
HKD	17,865.52	0.815	14,560.40	715.39	0.8122	581.06
USD	433.30	6.325	2,740.58	3,333.32	6.3167	21,055.58
小计			242,914.43			276,080.48
银行存款						
RMB	204,842,046.26		204,842,046.26	284,705,859.96		284,705,859.96
HKD	7,249,271.16	0.815	5,909,558.63	48,257,549.07	0.8122	39,196,229.08
USD	101,126.50	6.325	639,679.63	89,448.48	6.3167	565,019.22
小计			211,391,284.52			324,467,108.26
其他货币资金						
RMB	1,090,000.00		8,772,701.66	8,592,057.86		8,592,057.86
HKD	165,007.26	0.815	134,480.92	164,974.35	0.8122	133,997.12
小计			8,907,182.58			8,726,054.98
合计			220,541,381.53			333,469,243.72

其他货币资金主要系业主向银行申请按揭贷款以购买本公司开发的房产时，贷款银行要求本公司提供的按揭贷款保证。详见附注五、14。

2. 应收账款

(1) 按种类披露

类别	2012-6-30			2011-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	--	--	--	--	--	--
类别 2	39,072,113.74	100.00	18,474,238.78	37,614,079.33	100.00	18,474,279.11
合计	39,072,113.74	100.00	18,474,238.78	37,614,079.33	100.00	18,474,279.11

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

应收账款期末余额主要为代理进出口业务应收货款、待收取房款及工程施工款。

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
代理进出口业务应收货款	14,132,195.58	11,574,556.00	81.90	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
待收取房款	11,168,848.64	6,301,854.02	56.42	
工程施工款及其他	13,771,069.52	597,828.76	4.34	
合计	39,072,113.74	18,474,238.78	47.28	

(3) 按账龄分类

账龄	2012-6-30			2011-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	3,991,218.72	10.22	--	5,048,707.10	13.42	--
1 至 2 年	4,712,970.13	12.06	--	2,387,215.72	6.35	--
2 至 3 年	2,094,055.49	5.36	--	1,968,143.50	5.23	--
3 至 5 年	62,399.74	0.16	--	38,068.41	0.10	--
5 年以上	28,211,469.66	72.20	18,474,238.78	28,171,944.60	74.90	18,474,279.11
合计	39,072,113.74	100.00	18,474,238.78	37,614,079.33	100.00	18,474,279.11

(4) 应收账款前 5 名单位（个人）的应收账款总额如下

单位（个人）名称	与本公司关系	金额	比例%	年限	款项内容
法人一	非关联方	3,093,642.52	7.92	1 至 2 年	应收工程款
法人二	非关联方	1,852,322.50	4.74	5 年以上	*
法人三	非关联方	1,600,188.37	4.10	1 年以内	应收工程款
自然人一	非关联方	1,394,894.02	3.57	1 年以内	应收工程款
自然人二	非关联方	1,200,000.00	3.07	5 年以上	*
合计		9,141,047.41	23.40		

*应收售楼款，该等楼宇销售尚未办理产权证，本公司在业主要求办理产权证时收回。

(5) 应收账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.3。

(7) 本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款。

(8) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(9) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

3. 预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2012-6-30		2011-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	88,535,593.71	86.7102	36,689,923.35	81.766
1 至 2 年	6,363,240.00	6.2320	971,011.25	2.164
2 至 3 年	206.35	0.0002	550.00	0.001
3 年以上	7,206,113.85	7.0576	7,210,298.85	16.069
合计	102,105,153.91	100.00	44,871,783.45	100.00

预付款项本期末比上期末增加 5,723 万元，增幅 127.55%，主要原因系预付工程款所致。

(2) 预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限	未结算原因
法人一	非关联方	46,000,000.00	45.05	1 年以内	预付工程款，未结算
法人二	非关联方	31,419,886.06	30.77	1 年以内	预付工程款材料款，未结算
法人三	非关联方	6,179,545.75	6.05	1 年以内	预付工程款材料款，未结算
法人四	非关联方	2,435,446.41	2.39	1 年以内	预付工程款材料款，未结算
法人五	非关联方	2,089,135.41	2.05	1 年以内	预付客房装修款，未结算
合计		88,124,013.63	86.31		

(3) 预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

(4) 预付账款期末余额中无预付关联方款项。

4. 应收利息

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
上海银行深圳分行龙岗支行*	341,000.00	--	341,000.00	--
合计	341,000.00	--	341,000.00	--

*本期减少系收到上海银行深圳分行龙岗支行的 9000 万定期存款所应收的利息，存款期限自 2011 年 11 月 17 日至 2012 年 2 月 17 日，年利率 3.1%。

5. 其他应收款

(1) 按种类披露

类别	2012-6-30			2011-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
类别 1	162,500,901.55	69.22	148,948,710.29	162,500,901.55	72.40	148,948,710.29
类别 2	72,269,684.01	30.78	29,416,032.98	61,958,418.82	27.60	29,422,675.04
合计	234,770,585.56	100.00	178,364,743.27	224,459,320.37	100.00	178,371,385.33

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

其他应收款期末余额主要系未纳入合并范围子公司往来款。

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
未纳入合并范围子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	70,945,547.97	28,299,716.94	39.89	
合计	72,269,684.01	29,416,032.98	40.70	

(3) 按账龄分类

账龄	2012-6-30			2011-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	10,517,404.45	4.48	--	5,742,193.32	2.56	--
1 至 2 年	4,082,199.30	1.74	--	4,164,398.60	1.86	--
2 至 3 年	7,720,561.43	3.29	--	3,276,724.27	1.46	--
3 至 5 年	2,566,254.81	1.09	--	1,855,785.35	0.83	--
5 年以上	209,884,165.57	89.40	178,364,743.27	209,420,218.83	93.29	178,371,385.33
合计	234,770,585.56	100.00	178,364,743.27	224,459,320.37	100.00	178,371,385.33

(4) 其他应收款前 5 名单位（个人）的其他应收款如下：

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限
加拿大长城（温哥华）有限公司*	子公司	89,035,748.07	37.92	5 年以上
百立有限公司*	子公司	18,946,689.75	8.07	5 年以上
澳洲柏克顿有限公司*	子公司	12,559,290.58	5.35	5 年以上
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	合营企业	10,465,168.81	4.46	5 年以上

罗浮山旅游总公司	非关联方	9,600,000.00	4.09	5年以上
合计		140,606,897.21	59.89	

*上述子公司系未纳入合并范围的子公司，详见附注四、（一）.1。

（5）其他应收款期末余额中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

（6）其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.3。

（7）本公司本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的其他应收款。

（8）本公司本期无实际核销的其他应收款。

（9）本公司本期无终止确认的其他应收款情况。

（10）本公司本期无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

6. 存货

（1）存货分类

项目	2012-6-30		2011-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	260,997,525.39	--	330,937,275.39	--
在建开发产品	1,920,784,914.96	47,584,499.31	1,316,044,794.01	47,584,499.31
拟开发产品	--	--	488,129,480.59	--
原材料	821,754.22	--	456,564.13	--
库存商品	675,042.16	278,891.91	592,570.73	278,891.91
低值易耗品	29,084.92	--	29,985.02	--
工程施工	89,079,105.34	--	44,432,927.93	--
合计	2,272,387,426.99	47,863,391.22	2,180,623,597.80	47,863,391.22

（2）存货跌价准备

存货类别	2011-12-31	本期计提	本期减少		2012-6-30
			转回	转销	
库存商品	278,891.91	--	--	--	278,891.91
深房尚林花园	47,584,499.31	--	--	--	47,584,499.31
合计	47,863,391.22	--	--	--	47,863,391.22

（3）完工开发产品

项目名称	竣工时间	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
金叶岛首期别墅	1996 年	602,180.72			602,180.72
金叶岛多层公寓	1997 年	36,383,546.37	--	--	36,383,546.37
金叶岛六期别墅	2007 年	7,005,473.61	--	2,798,508.60	4,206,965.01
金叶岛七期别墅	2007 年	3,672,297.51	--	--	3,672,297.51
金叶岛九期别墅	2009 年	24,411,425.96	--	7,261,525.77	17,149,900.19
金叶岛十期	2010 年	182,800,363.07	--	58,967,971.35	123,832,391.72
金叶岛十一期	2008 年	29,294,280.73	--	--	29,294,280.73
黄埔新邨一期	1994 年	121,283.88	--	--	121,283.88
黄埔新邨二期	2007 年	3,601,484.75	--	911,744.28	2,689,740.47
华丰大厦	2000 年	1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
星湖花园多层	2003 年	248,384.29	--	--	248,384.29
星湖花园 8 栋	2005 年	9,988,789.21	--	--	9,988,789.21
北京新峰大厦		671,820.67	--	--	671,820.67
蛟湖路商铺		2,151,920.73	--	--	2,151,920.73
文锦仓库 1-5 层		13,507,895.61	--	--	13,507,895.61
房地产大厦		11,025,444.77	--	--	11,025,444.77
文锦花园		3,818,939.87	--	--	3,818,939.87
合计		330,937,275.39	--	69,939,750.00	260,997,525.39

(4) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2012-6-30	2011-12-31
东湖帝景名苑*			130,118,235.51	130,966,363.51
深房悦景东方	2008 年		69,090,057.78	63,427,856.39
深房尚林花园	2007 年		270,963,105.93	246,218,888.14
汕头新峰大厦			22,461,516.39	22,074,672.22
深房传麒山东区	2011 年		917,705,866.36	853,357,013.75
深房传麒山西区**	2012 年		510,446,132.99	--
合计			1,920,784,914.96	1,316,044,794.01

本期借款费用资本化金额为 28,247,669.94 元（上年同期为 24,944,603.36 元）。

*东湖帝景名苑项目详细情况见：附注十、（三）。

**本期增加系从拟开发产品转入。

(5) 拟开发产品

项目名称	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
------	------------	------	------	-----------

深房传麒山西区	488,129,480.59	--	488,129,480.59	--
合计	488,129,480.59	--	488,129,480.59	--

本公司于 2009 年 8 月 28 日以挂牌出让方式竞得深圳市光明新区光明街道公园路南侧、二十七号路北侧宗地号为 A510-0131、A511-0025 的两宗居住用地土地使用权，总地价为 12 亿元，本公司已于 2009 年 9 月 9 日支付 50% 的地价款，剩余地价款于 2010 年全部付清。该项目总占地面积约 90,737.09 平方米，容积率为 2，总建筑面积约 181,470.00 平方米，已于 2011 年 2 月正式开工建设，本期拟开发产品减少系转入在建开发产品。

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011-12-31	本期增减变动	2012-6-30	持股比例%	表决权比例%	本期现金红利	本年计提减值准备	减值准备
一、对联营企业投资:										
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,524,067.93	--	1,524,067.93	25	25	--	--	1,076,954.64
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	--	--	1,445,425.56
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
二、对合营企业投资:										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	权益法	9,037,070.89	9,037,070.89	--	9,037,070.89	合作	合作	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	权益法	32,840,729.61	32,840,729.61	--	32,840,729.61	合作	合作	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	权益法	30,376,084.89	30,376,084.89	--	30,376,084.89	合作	合作	--	--	21,225,715.87
三、其他股权投资:										
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	--	--	906,630.00
加拿大长城(温哥华)有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	75	75	--	--	--

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011-12-31	本期增减变动	2012-6-30	持股比例%	表决权比例%	本期现金红利	本年计提减值准备	减值准备
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00	100	100	--	--	10,000,000.00
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	7,613,507.96	--	7,613,507.96	70	70	--	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	成本法	5,464,240.74	5,464,240.74	--	5,464,240.74	25	25	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,379,525.68	--	20,379,525.68	100	100	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	--	--	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64	90	90	--	--	56,228,381.64
合计		403,306,248.73	306,748,297.51	--	306,748,297.51			--	--	243,402,109.25

(2) 长期股权投资减值准备计提情况

被投资单位名称	2011-12-31	本期增加	本期减少		2012-6-30
			本期转回	本期转销	
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	--	1,076,954.64
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	--	4,500,000.00
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	--	12,940,900.00
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	--	5,958,305.26
百立有限公司	201,100.00	--	--	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	--	906,630.00
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	--	8,180,003.63
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	--	18,500,000.00
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	--	2,680,000.00
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	--	10,000,000.00
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	--	56,228,381.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	1,445,425.56
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	912,537.16	--	--	--	912,537.16
西安新峰物业商贸有限公司	20,673,831.77	--	--	--	20,673,831.77
东益地产有限公司	21,225,715.87	--	--	--	21,225,715.87
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	--	58,547,652.25
合计	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25

8. 投资性房地产（采用成本模式计量）

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
原 值				
房屋建筑物	748,891,106.42	--	--	748,891,106.42
土地使用权	97,363,535.61	126,392.10	--	97,489,927.71
小计	846,254,642.03	126,392.10	--	846,381,034.13
累计摊销				
房屋建筑物	244,213,607.19	10,045,432.38	--	254,259,039.57
土地使用权	--			
小计	244,213,607.19	10,045,432.38	--	254,259,039.57
减值准备				
房屋建筑物	14,128,544.62			14,128,544.62
土地使用权	79,910,796.71	103,735.89		80,014,532.60

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
小计	94,039,341.33	103,735.89	--	94,143,077.22
净额				
房屋建筑物	490,548,954.61	--	--	480,503,522.23
土地使用权	17,452,738.90	--	--	17,475,395.11
小计	508,001,693.51			497,978,917.34

(1) 本期摊销额为 10,045,432.38 元(上年同期摊销额为 10,495,091.70 元), 本期未计提减值准备。

(2) 土地使用权原值及减值准备本期增加, 系外币报表折算时由于汇率变动形成。

(3) 截至 2012 年 6 月 30 日, 投资性房地产中, 有账面价值为 364,506,269.14 元的房屋建筑物已用于本公司短期借款、长期借款(包含一年内到期的长期借款)抵押, 详见附注五、14。

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
原 值				
房屋及建筑物	117,201,722.56			117,201,722.56
运输设备	18,619,290.60	1,479,366.00	1,229,341.00	18,869,315.60
电子设备及其他	14,139,926.65	1,202,290.64	115,084.95	15,227,132.34
合计	149,960,939.81	2,681,656.64	1,344,425.95	151,298,170.50
累计折旧				
房屋及建筑物	66,289,919.14	1,854,644.79		68,144,563.93
运输设备	12,494,563.02	947,805.34	1,226,873.95	12,215,494.41
电子设备及其他	10,257,846.00	581,320.05	109,910.04	10,729,256.01
合计	89,042,328.16	3,383,770.18	1,336,783.99	91,089,314.35
减值准备				
房屋及建筑物	--			
运输设备	--			
电子设备及其他	--			
账面价值				
房屋及建筑物	50,911,803.42			49,057,158.63
运输设备	6,124,727.58			6,653,821.19
电子设备及其他	3,882,080.65			4,497,876.33
合计	60,918,611.65			60,208,856.15

(1) 本期折旧额为 3,383,770.18 元,(上年同期折旧额为 2,980,722.42 元), 本期无由在

建工程转入固定资产的情况。

(2)截至2012年6月30日,本公司固定资产房屋建筑物中,有账面价值为27,532,001.37元的房屋建筑物已用于本公司长期借款(包含一年内到期的长期借款)抵押,详见附注五、14。

(3)本公司本期无暂时闲置的固定资产情况。

(4)本公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(5)本公司本期无通过经营租赁租出的固定资产情况。

(6)本公司本期无持有待售的固定资产情况。

10. 无形资产

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
账面原值				
软件	812,000.00	--	--	812,000.00
出租车牌照	6,368,000.00	--	--	6,368,000.00
合计	7,180,000.00	--	--	7,180,000.00
累计摊销				
软件	258,733.29	81,199.98	--	339,933.27
出租车牌照	725,180.00	83,790.00	--	808,970.00
合计	983,913.29	164,989.98	--	1,148,903.27
账面净值				
软件	553,266.71	--	--	472,066.73
出租车牌照	5,642,820.00	--	--	5,559,030.00
合计	6,196,086.71			6,031,096.73
减值准备				
软件				
出租车牌照				
账面价值				
软件	553,266.71			472,066.73
出租车牌照	5,642,820.00			5,559,030.00
合计	6,196,086.71			6,031,096.73

本期摊销金额为164,989.98元(上年同期摊销金额为137,389.98元)。

11. 长期待摊费用

项目	原始发生额	2011-12-31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2012-6-30
装修费	2,437,115.53	591,264.09	--	101,977.02	1,947,828.46	489,287.07
合计	2,437,115.53	591,264.09	--	101,977.02	1,947,828.46	489,287.07

12. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2012-6-30	2011-12-31
资产减值准备	11,896,124.83	11,896,124.83
辞退福利	816,350.26	816,350.26
可税前弥补的经营亏损	7,690,757.74	7,690,757.74
合计	20,403,232.83	20,403,232.83

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	47,584,499.32
辞退福利	3,265,401.05
可税前弥补的经营亏损	30,763,030.96
合计	81,612,931.33

13. 资产减值准备

项目	2011-12-31	本期增加*	本期减少		2012-6-30
			转回*	转销	
坏账准备	196,845,664.44	--	6,682.39		196,838,982.05
存货跌价准备	47,863,391.22	--	--	--	47,863,391.22
长期股权投资减值准备	243,402,109.25	--	--	--	243,402,109.25
投资性房地产减值准备	94,039,341.33	103,735.89	--	--	94,143,077.22
固定资产减值准备	--	--	--	--	--
合计	582,150,506.24	103,735.89	6,682.39	--	582,247,559.74

*主要系外币报表折算汇率变动所致。

14. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押期限	2012年6月30日 账面价值
--------------	------	------	--------------------

所有权受到限制的资产类别	项目名称	抵押期限	2012 年 6 月 30 日 账面价值
货币资金	其他货币资金	*	8,502,057.86
存货（在建开发产品）	东湖帝景名苑土地使用权	2012.04.15-2012.12.07	112,858,904.00
存货（在建开发产品）	深房传麒山东区土地使用权	2012.04.20-2014.10.17	736,800,000.00
存货（在建开发产品）	深房传麒山西区土地使用权	2012.06.14-2015.06.14	463,200,000.00
投资性房地产	深房广场	2010.06.30-2020.06.01	227,313,869.64
投资性房地产	海燕大厦	2010.06.03-2020.06.01	69,845,932.29
投资性房地产	国商北座二层	2007.05.29-2017.05.29	67,346,467.21
存货（完工开发产品）	房地产大厦 5-6 层	2010.11.26-2013.11.26	7,492,175.18
固定资产	深房广场 46-48 楼	2010.08.23-2013.11.26	27,532,001.37
合计			1,720,891,407.55

*其他货币资金为本公司按房地产经营惯例为购房人提供按揭购房贷款的保证金。担保类型分为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起至购房人所购住房的《房地产证》办理完毕且抵押登记手续办妥并交付银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日止。

上述所有权受到限制的资产，除其他货币资金以外，其余所有权受限制的资产均用于本公司银行及关联方借款抵押。

15. 短期借款

借款条件	2012-6-30	2011-12-31
抵押借款	--	--
信用借款	30,000,000.00	20,000,000.00
合计	30,000,000.00	20,000,000.00

(1) 短期借款期末余额系本公司之子公司深圳圳通工程有限公司向中信银行股份有限公司深圳分行的信用借款，短期借款期末余额列示如下：

贷款单位	期限	币种	利率	借款条件	2012-6-30
中信银行股份有限公司深圳分行	2011.09.22-2012.09.22	人民币	实际提款日的中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 10%	信用借款	10,000,000.00
中信银行股份有限公司深圳分行	2012.05.30-2013.05.30	人民币	实际提款日的中国人民银行同期同档次贷款基准利率上浮 10%	信用借款	20,000,000.00
合计					30,000,000.00

(2) 本公司本期末无已到期未偿还的短期借款情况。

16. 应付账款

项目	2012-6-30	2011-12-31
应付账款	93,925,003.50	109,202,474.18
合计	93,925,003.50	109,202,474.18

(1) 本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未结算的工程款。

(2) 应付账款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项。

17. 预收款项

账龄	2012-6-30		2011-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	199,990,867.96	83.35	219,012,465.42	84.57
1 年以上	39,963,630.15	16.65	39,963,630.15	15.43
合计	239,954,498.11	100.00	258,976,095.57	100.00

(1) 预收款项期末余额较期初降幅 7.35%，主要系由于达到收入确认条件的预收房款结转收入所致。

(2) 本公司账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的进出口代理业务形成的货款以

及预收的售房款。

(3) 预收款项期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 预收款项期末余额中无应付关联公司款项。

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司预收账款中的预收房款主要项目列示如下：

项目名称	2012-6-30			2011-12-31
	金额	预计竣工时间	账龄	
广州黄埔新邨	897,500.00	已竣工	1 年以内	1,588,840.00
金叶岛六期别墅	2,000,000.00	已竣工	1 年以内	7,200,000.00
金叶岛七期别墅	3,254,703.00	已竣工	1-2 年	3,254,703.00
金叶岛九期别墅	7,620,000.00	已竣工	1 年以内	5,694,800.00
金叶岛十期	65,192,885.00	已竣工	1 年以内	145,355,609.78
金叶岛十一期	11,303,324.00	已竣工	1 年以内	4,030,624.00
合计	90,268,412.00			167,124,576.78

18. 应付职工薪酬

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,486,516.43	35,288,224.75	40,424,181.85	23,350,559.33
二、职工福利费	--	2,564,148.81	2,539,875.00	24,273.81
三、社会保险费	3,160,806.63	7,275,438.01	7,508,775.51	2,927,469.13
其中：养老保险	1,404,236.45	2,881,334.74	2,820,997.67	1,464,573.52
医疗保险	1,103,073.77	1,448,441.12	1,422,297.01	1,129,217.88
失业保险	--	120,359.70	112,618.53	7,741.17
工伤保险	--	122,186.94	114,891.18	7,295.76
生育保险	--	127,488.35	123,817.24	3,671.11
住房公积金	653,496.41	2,575,627.16	2,914,153.88	314,969.69
四、工会经费和职工教育经费	813,221.85	773,828.02	691,136.28	895,913.59
五、因解除劳动关系给予的补偿	3,897,639.39	105,930.45	105,930.45	3,897,639.39
六、其 它	31,757.05	2,137,797.26	1,596,588.41	572,965.90
合计	36,389,941.35	48,145,367.30	52,866,487.50	31,668,821.15

(1) 应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

(2) 本期支付工会经费和职工教育经费金额 691,136.28 元，无非货币性福利，因解除劳动关系给予补偿 105,930.45 元。

19. 应交税费

税种	2012-6-30	2011-12-31
增值税	-5,302,237.62	-5,068,827.11
营业税	-8,020,009.17	-8,333,346.56
城建税	-663,679.31	-624,580.98
教育费附加	-288,271.15	-274,944.28
堤围费	-97,356.49	-151,734.75
房产税	1,711,577.46	1,723,069.64
土地增值税	3,772,829.04	2,347,034.79
企业所得税	-2,478,914.58	13,453,711.50
个人所得税	348,719.04	-100,738.60
其他	--	--
合计	-11,017,342.78	2,969,643.65

应交税费期末余额较期初减少 1,399 万元，主要系清缴上年应交企业所得税。

20. 应付利息

单位名称	2012-6-30	2011-12-31
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,535,277.94	16,535,277.94

应付利息余额系应付深圳市投资控股有限公司 2007 年至 2010 年的借款利息。

21. 其他应付款

项目	2012-6-30	2011-12-31
其他应付款	392,204,108.04	384,721,231.13
合计	392,204,108.04	384,721,231.13

(1) 其他应付款期末余额中欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项如下：

股东单位名称	2012-6-30	2011-12-31	款项性质
深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	63,848,819.24	借款

(2) 截至 2012 年 6 月 30 日，其他应付款中含预提的土地增值税 113,293,144.06 元。

(3) 账龄超过 1 年的其他应付款主要为关联方借款及往来款、预提的土地增值税、租赁押金等。

(4) 其他应付款期末余额中欠关联方款项详见附注六、(三).3。

22. 一年内到期的非流动负债

项目	2012-6-30	2011-12-31
一年内到期的长期借款		
抵押借款	124,273,710.68	57,095,738.47
保证借款	500,000,000.00	640,000,000.00
合计	624,273,710.68	697,095,738.47

(1) 本公司本期一年内到期的长期借款中无逾期的情况。

(2) 一年内到期的长期借款按贷款单位列示如下：

贷款单位	约定还款日	币种	2012-6-30
上海银行深圳市分行	2012-12-7	人民币	500,000,000.00
南洋商业银行深圳分行	2013-6-20	人民币	6,553,710.68
深圳农村商业银行上步支行	2013-6-20	人民币	12,000,000.00
中国工商银行深圳分行光明支行	2013-6-20	人民币	5,720,000.00
东亚银行深圳分行	2013-6-20	人民币	10,000,000.00
中国交通银行汕头支行	2012-08-03	人民币	90,000,000.00
合计			624,273,710.68

上述借款利率按照中国人民银行同期基准利率浮动一定比例。

23. 长期借款

借款条件	2012-6-30	2011-12-31
抵押借款	527,953,154.81	356,717,113.11
保证借款	500,000,000.00	640,000,000.00
合计	1,027,953,154.81	996,717,113.11
其中：列报于一年内到期的非流动负债	624,273,710.68	697,095,738.47
列报于长期借款	403,679,444.13	299,621,374.64

长期借款期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	币种	2012-6-30	借款条件	到期日
------	----	-----------	------	-----

贷款单位	币种	2012-6-30	借款条件	到期日
深圳农村商业银行上步支行	人民币	100,000,000.00	抵押	2013.11.26
深圳农村商业银行上步支行	人民币	89,000,000.00	抵押	2013.8.23
中国工商银行深圳分行光明支行	人民币	20,000,000.00	抵押	2014.10.17
深圳农村商业银行上步支行	人民币	76,000,000.00	抵押	2015..6.14
东亚银行深圳分行	人民币	30,000,000.00	抵押	2015.6.29
南洋商业银行深圳分行	人民币	34,393,154.81	抵押	2017.05.29
上海银行深圳分行*	人民币	500,000,000.00	保证	2012.12.07
中国工商银行深圳分行光明支行	人民币	88,560,000.00	抵押	2020.06.01
交行汕头韩江支行	人民币	90,000,000.00	抵押	2012.8.03
合计		1,027,953,154.81		

*本公司向上海银行深圳分行借款由本公司控股股东深圳市投资控股有限公司提供担保，本公司以东湖帝景名苑土地使用权对深圳市投资控股有限公司提供反担保抵押，资产抵押情况详见附注五、14。

24. 长期应付款

项目	2012-6-30	2011-12-31
本体维修基金	11,070,029.55	10,308,648.22
合计	11,070,029.55	10,308,648.22

25. 股本

项目	2011-12-31	本期增减变动				2012-6-30
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	1,011,660,000.00

26. 资本公积

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,821.17	--	--	420,811,821.17
合计	978,244,858.10	--	--	978,244,858.10

27. 盈余公积

项目	2011-12-31	本期增加	本期减少	2012-6-30
法定盈余公积金	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15

合计	4,974,391.15	--	--	4,974,391.15
----	--------------	----	----	--------------

28. 未分配利润

项目	2012-6-30	2011-12-31
调整前上年末未分配利润	-475,968,948.89	-577,169,009.54
调整年初未分配利润合计数	--	--
调整后年初未分配利润	-475,968,948.89	-577,169,009.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	40,084,098.09	101,200,060.65
减：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
应付普通股股利	--	--
转作股本的普通股股利	--	--
加：盈余公积弥补亏损	--	--
期末未分配利润	-435,884,850.80	-475,968,948.89

29. 少数股东权益

被投资单位名称	少数股权比例%	2012-6-30	2011-12-31
新峰投资有限公司	45	-104,543,516.57	-104,543,516.57
柏伟置业有限公司	20	-2,033,931.94	-2,033,931.94
美国长城地产有限公司	30	-21,719,763.98	-21,712,466.71
合计		-128,297,212.49	-128,289,915.22

30. 营业收入和成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
主营业务收入	447,364,203.07	553,919,803.97
其他业务收入	--	--
营业总收入	447,364,203.07	553,919,803.97
营业成本	310,482,609.12	381,699,513.43

(2) 主营业务（分行业）

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月

房地产	171,290,731.00	274,744,823.00	76,250,647.97	140,624,745.69	95,040,083.03	134,120,077.31
工程施工	182,734,297.82	187,799,797.42	171,454,717.81	176,321,179.81	11,279,580.01	11,478,617.61
租赁	30,141,506.10	28,301,072.75	11,819,302.94	13,384,825.80	18,322,203.16	14,916,246.95
物业管理	51,453,638.87	51,349,228.03	41,628,088.89	41,508,369.19	9,825,549.98	9,840,858.84
酒店及其他服务	11,744,029.28	11,724,882.77	9,329,851.51	9,860,392.94	2,414,177.77	1,864,489.83
合计	447,364,203.07	553,919,803.97	310,482,609.12	381,699,513.43	136,881,593.95	172,220,290.54

(3) 主营业务（分地区）

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月	2012年1-6月	2011年1-6月
境内：						
广东省	447,055,009.59	553,586,209.99	310,482,609.12	381,699,513.43	136,572,400.47	171,886,696.56
其他	--	--	--	--	--	--
境外：						
	309,193.48	333,593.98	--	--	309,193.48	333,593.98
合计	447,364,203.07	553,919,803.97	310,482,609.12	381,699,513.43	136,881,593.95	172,220,290.54

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2012年1-6月	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例%
法人一	12,156,000.00	2.72
法人二	9,501,999.12	2.12
法人三	7,404,177.00	1.66
自然人	7,200,000.00	1.61
法人四	6,730,000.00	1.50
合计	42,992,176.12	9.61

31. 营业税金及附加

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
营业税	19,268,563.25	23,480,726.07
城市维护建设税	1,312,295.65	992,846.83
教育费附加	892,129.66	461,167.12
房产税	3,147,535.56	3,157,056.99
土地增值税	19,413,284.32	20,163,634.52
堤围防护费等	682,275.27	1,063,041.75

合计	44,716,083.71	49,318,473.28
-----------	----------------------	----------------------

32. 销售费用

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
职工薪酬	949,054.46	616,512.13
广告费	3,883,759.00	2,181,140.00
业务费	124,874.00	214,008.90
其他	1,298,688.77	1,211,917.59
合计	6,256,376.23	4,223,578.62

33. 管理费用

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
职工薪酬	12,979,250.05	15,234,153.28
折旧摊销	2,727,032.93	2,773,247.92
业务经费	2,329,855.17	2,311,246.85
其他	11,227,285.03	10,858,531.70
合计	29,263,423.18	31,177,179.75

34. 财务费用

类别	2012年1-6月	2011年1-6月
利息支出	32,899,322.07	32,183,842.67
减：已利息资本化的费用	28,247,669.94	24,944,603.36
减：利息收入	1,152,479.46	1,112,553.32
汇兑损失	--	--
减：汇兑收益	209,478.42	541,375.61
其他	130,161.76	125,243.70
合计	3,419,856.01	5,710,554.08

财务费用本年比上年减少 229.07 万元，降幅 40.11%，主要原因系本期借款利息资本化增加所致。

35. 投资收益

投资收益明细

产生投资收益的来源	2012年1-6月	2011年1-6月
成本法核算的长期股权投资收益	--	--

权益法核算的长期股权投资收益	--	--
处置长期股权投资产生的投资收益*	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	-39,400.77
其他	50,000.00	100,000.00
合计	50,000.00	60,599.23

36. 营业外收入

类别	2012年1-6月	2011年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置利得合计	23,868.70	237,717.96	23,868.70
其中：固定资产处置利得	--	178,267.96	--
2、罚款收入	30,331.00	800,000.00	30,331.00
3、赔偿款	520.00	95,312.00	520.00
4、其他	8,242.14	4,991.05	8,242.14
合计	62,961.84	1,138,021.01	62,961.84

37. 营业外支出

类别	2012年1-6月	2011年1-6月	计入当期非经常性损益的金额
1、非流动资产处置损失	9,175.80	38,036.39	9,175.80
其中：固定资产处置损失	--	--	--
2、罚款支出	8,215.00	367.20	8,215.00
3、捐赠支出	10,000.00	64,000.00	10,000.00
4、赔偿支出	--	18,810.00	--
5、其他	21,167.47	62,400.00	21,167.47
合计	48,558.27	183,613.59	48,558.27

38. 所得税费用

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
本年所得税费用	13,182,343.19	18,548,556.91
递延所得税费用	--	--
合计	13,182,343.19	18,548,556.91

39. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
归属母公司所有者的净利润	40,084,098.09	64,300,859.86
已发行的普通股加权平均数	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

基本每股收益	0.0396	0.0636
稀释每股收益	0.0396	0.0636

40. 其他综合收益

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	--	--
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
二、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	--	--
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
小计	--	--
三、现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	--	--
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	--	--
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
转为被套期项目初始确认金额的调整	--	--
小计	--	--
四、外币财务报表折算差额	-76,219.59	1,943,257.60
减：处置境外经营当期转入损益的净额		--
小计	-76,219.59	1,943,257.60
五、其他		--
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		--
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		--
小计		--
合计	-76,219.59	1,943,257.60

41. 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
利息收入	7,540,099.77	1,0528,891.34
各项押金、保证金	11,261,354.48	2,768,329.00
往来款	9,630,981.84	30,782,659.92
本体维修基金	2,309,593.38	2,050,062.13

其 他	4,436,877.74	4,345,313.26
合计	35,178,907.21	50,475,255.65

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
管理费用支付的现金	12,129,988.00	9,826,214.64
销售费用支付的现金	5,112,100.14	3,330,533.61
各项押金、保证金	7,785,702.62	10,105,008.00
代付房产办证费、公证费	3,283,165.96	132,830.49
往来款	14,034,304.39	9,805,612.37
其 他	26,628,306.31	23,705,747.94
合计	68,973,567.42	56,905,947.05

(3) 借款所收到的现金

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
短期借款所收到的现金	20,000,000.00	10,000,000.00
长期借款所收到的现金	126,000,000.00	--
合计	146,000,000.00	10,000,000.00

(4) 偿还债务所支付的现金

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
偿还短期借款所支付的现金	10,000,000.00	27,961,200.01
偿还长期借款所支付的现金	95,236,955.55	--
合计	105,236,955.55	27,961,200.01

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
银行借款担保费	--	2,000,000.00

(6) 现金流量表补充资料

补充资料	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	40,107,915.20	64,282,433.60

补充资料	2012年1-6月	2011年1-6月
加：资产减值准备	--	--
固定资产折旧、投资性房地产摊销	13,308,286.90	13,475,814.12
无形资产摊销	164,989.98	137,389.98
长期待摊费用摊销	101,977.02	124,216.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-23,868.70	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	-25,479.05
财务费用	11,022,629.56	7,489,726.71
投资损失（收益以“-”填列）	-50,000.00	-60,599.23
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-91,763,829.19	66,281,173.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-43,657,674.94	-4,015,032.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-45,524,297.86	-63,365,741.53
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-116,313,872.03	84,323,901.31
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况	--	--
现金的期末余额	212,039,323.67	408,824,260.56
减：现金的期初余额	324,967,185.86	379,720,636.21
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-112,927,862.19	29,103,624.35

附注六、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）关联方关系

1、 本公司的母公司情况

直接控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	组织机构代码	注册资本	对本公司持股比例%	表决权比例%
深圳市投资控股有限公司	母公司	国有企业	广东深圳	范鸣春	*	76756642-1	人民币 56 亿	63.55	63.55

*1、通过重组整合、资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、经营和管理；2 在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务、；3、按照市国资委要求进行政策性和策略性投资；4、为市属国有企业提供担保；5、市国资委授权开展的其他业务。

2、 本公司的子公司情况

本公司子公司信息详见本财务报表附注四、（一）。

3、 本公司的联营和合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	主营业务	法人代表	组织机构代码	注册地	注册资本(万元)	持股比例%	表决权比例%
一、对联营企业投资：								
深圳市荣华机电工程有限公司	有限责任公司	电梯、空调、水电安装及购销	郑中青	19219691-6	深圳	500	25	25
深圳市新峰地产顾问有限公司	有限责任公司	代理房产的买卖、租赁	钟新发	19221684-1	深圳	300	20	20
深圳润华汽车贸易公司*1	有限责任公司	销售国产汽车(不含小轿车)、摩托车	李学敏	19220483-2	深圳	500	50	50
深圳东方新世界百货有限公司*2	有限责任公司	国内商业、物资供销业	彭乃店	19222948-2	深圳	3,000	50	50
二、对合营企业投资：								
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司*3	中外合作经营	生产矿泉水及其系列产品	杨怀玉		广东博罗	602	合作	合作
封开杏花宾馆*4	中外合作经营	旅业、餐饮			广东封开		合作	合作
江门新江房地产有限公司*5	中外合作经营	房地产开发建造、销售	骆锦星		广东江门	USD660	合作	合作
西安新峰物业商贸有限公司*5	中外合资经营	建造、经营“西安商贸大厦”房地产开发	梁伟国	62390802-3	西安	HKD3,000	合作	合作
东益地产有限公司*5	私人公司	房地产开发、销售			香港	HKD100	合作	合作

***1 深圳润华汽车贸易公司**

深圳润华汽车贸易公司经营期限为 1992 年 2 月 24 日至 1997 年 2 月 24 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

***2 深圳东方新世界百货有限公司**

深圳东方新世界百货有限公司经营期限为 1993 年 6 月 7 日至 1998 年 6 月 7 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 1 月 10 日被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截止本年末，本公司对深圳东方新世界百货有限公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

***3 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司**

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为 1991 年 6 月 5 日至 2021 年 6 月 4 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 7 月 6 日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截止本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

***4 封开杏花宾馆**

封开杏花宾馆已于 2002 年 2 月 25 日经广东省肇庆市中级人民法院作出的（2002）肇中法经破字第 2 号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截至本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

***5 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司**

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备，减值准备计提情况详见附注

五.7. (2)。

以上所述联营企业和合营企业停业后，均未继续开展经营活动，也未编制后续的财务报表，该等企业的公司章程或合营、联营协议中均没有对股东约定除缴纳注册资本以外的承担额外损失的义务，根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》，本公司已根据该等企业的财务状况，将本公司对上述该等企业的投资减记为零或计提了相应的减值准备，因本报告期内上述该企业没有发生任何使本公司恢复投资成本的事项，故此，本报告期内，本公司对上述该等企业的投资没有产生改变账面投资价值的会计影响。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市建安（集团）股份有限公司	同一控股股东	19219737X
深圳市建筑科学研究院有限公司	同一控股股东	665899831
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	同一控股股东	668538441

(三) 关联方交易情况

1、采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市建安（集团）股份有限公司	深房御府东区施工总承包工程	在深圳市建设工程交易服务中心的公开招标项目（本公司深房传麒山东区施工总承包工程）中中标	77,520,000.00	13.96		
深圳市建筑科学研究院有限公司	宗地围墙及临时用房设计,前期项目咨询服务费,全过程项目管理咨询,环境污染物检测等合同	竞争性谈判	595,000.00	0.11	620,000.00	32.29
深圳市环境工程科学技术中心有限公司	<境影响报告书>合同	直接发包	15,250.00	0	144,750.00	7.54

2、关联方担保情况

本期无新增担保贷款，截至2012年6月30日，未解除的关联方担保情况如下：

担保方	被担保方	与担保方关系	担保金额	担保期限
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	200,000,000.00	2009.12.08 至 2012.12.07
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000.00	2010.03.23 至 2012.12.07
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000.00	2010.05.24 至 2012.12.07
深圳市投资控股有限公司	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	控股子公司	100,000,000.00	2010.06.30 至 2012.12.07

3、 关联方应收应付款项

项目	关联方名称	2012-6-30		2011-12-31	
		金额	比例%	金额	比例%
其他应收款	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	4.46	10,465,168.81	4.66
	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	1.31	3,072,764.42	1.37
	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	37.92	89,035,748.07	39.67
	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	5.35	12,559,290.58	5.60
	百立有限公司	18,946,689.75	8.07	18,946,689.75	8.44
	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	0.10	237,648.82	0.11
	深圳市房地产综合服务公司	1,086,487.22	0.46	1,086,487.22	0.48
	深圳市深房建筑装饰材料公司	8,327,180.71	3.55	8,327,180.71	3.71
	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	0.20	475,223.46	0.21
	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	3.59	8,419,205.19	3.75
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,115,774.53	2.86	1,112,496.40	2.96
其他应付款	深圳市特发房产建筑装修公司	598,012.16	0.15	598,012.16	0.16
	深圳市深房实业发展公司	1,534,854.91	0.39	1,534,854.91	0.40
	深圳中港海燕企业有限公司	135,853.52	0.03	135,853.52	0.04
	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	0.23	902,974.64	0.23
	深圳市新东方百货有限公司	1,394,704.21	0.36	1,394,704.21	0.36
	封开县联峰水泥制造有限公司	1,868,148.00	0.48	1,869,348.00	0.49
	深圳市数码港投资有限公司	7,949,749.26	2.03	7,949,749.26	2.07
	深圳市深房集团宝安开发有限公司	20,093,445.07	5.12	20,093,445.07	5.22
	深圳市投资控股有限公司	63,848,819.24	16.28	63,848,819.24	16.60
应付利息	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	100.00	16,535,277.94	100.00

附注七、 非货币性资产交换

本公司 2012 年半年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、 股份支付

本公司 2012 年半年度无需要披露的股份支付情况。

附注九、 债务重组

本公司 2012 年半年度无需要披露的债务重组事项。

附注十、 或有事项

（一）重大诉讼

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。

2008 年 2 月 22 日，本公司与保兴公司签订协议书，约定由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。因保兴公司未履行该协议，2008 年 7 月 23 日，本公司与保兴公司及第三方深圳市宏明木业有限公司签订和解协议书，由第三方以 250 万元现金和深圳国际交易广场 1514 号房产【开发商为大中华国际集团（中国）有限公司，以下简称“大中华公司”】代保兴公司履行 1500 万元债务及其他约定。2008 年 12 月，本公司收到 250 万元现金。因大中华公司一直未根据和解协议书为公司办理该房产权证，2011 年 11 月 15 日，本公司与保兴公司、宏明木业公司、大中华公司签署《协议书》，约定保兴公司所欠 1250 万元债务改为现金清偿，公司全额收到 1250 万元后，2008 年 2 月 22 日协议约定的 1500 万元债务履行完毕。公司已全额收到保兴公司委托第三方深圳昊天股权投资基金管理有限公司代为支付的 1250 万元现金。

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。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 15,201,000.00 元，经西安新峰公司申请，陕西高院于 2011 年 9 月 5 日立案恢复执行，但在本报告期内无实质进展。

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）、债权余额为 8,419,205.19 元。

3. 罗浮山项目诉讼案

本公司早年与罗浮山旅游总公司合作经营罗浮山旅游项目，因罗浮山旅游总公司未履行合同，本公司向法院提起诉讼。经广东省高级人民法院 2007 年 12 月 21 日判决：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 167,714 元一、二审案件费用在履行债务时支付给本公司。本案件在本公司胜诉后，因相关执行工作未得到实质性进展，本公司于 2009 年 5 月向广东省高级人民法院申请督促执行，广东省高级人民法院于 2009 年 12 月 17 日向惠州市中级人民法院发出（2009）粤高院执督字第 67 号督促执行令，责令惠州市中级人民法院在收到督促执行令后 3 个月内

执行结案。2010 年 3 月 17 日，已经完成了对被执行方名下土地的评估工作，2010 年 10 月 13 日，惠州市中级人民法院裁定罗浮山旅游开发总公司证号为博府国用字（2003）第 1322150011 号土地使用权以评估价人民币 5120 万元为底价委托拍卖部门进行公开拍卖。

依据惠州当地有关规定，行政划拨的土地如进行拍卖，须经当地国土部门审批，且必须在当地的国土部门下设的土地房产交易中心进行拍卖。惠州中院已向博罗县国土局出具公函，告知其裁定内容，并通知其提供有关协助。博罗县国土局向惠州中院复函要求对拟拍卖土地进行测绘（此测绘与之前的土地评估非同一直续）、测绘后由博罗县国土局规划科重新制定该土地的规划要点，并将该要点作为拍卖时的条件。博罗县国土局测绘大队对在本案中查封的罗浮山旅游广场用地进行了测绘，测绘工作已完成，宗地图和用地红线图已于 2011 年 6 月提交给惠州中院。国土局提出须以详规作为制定规划要点的依据，而详规的编制须依赖本案被执行人之一罗浮山风景名胜区管理委员会。目前法院因国土部门未制定该土地的规划要点，拍卖未能进行。

截至 2012 年 6 月 30 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。

4. 沈阳同新借款案

沈阳同新房产开发有限公司（以下简称“沈阳同新公司”）原系本公司全资子公司香港新峰企业有限公司（以下简称“新峰公司”）在沈阳设立的合资公司，新峰公司持股比例为 93.1%，其主营业务是开发沈阳新峰商业广场。沈阳同新公司在本公司提供担保下于 1994 年至 2001 年间以借新还旧方式向中国农业银行沈阳市沈河支行贷款 1,314 万元，因贷款到期后沈阳同新公司无力偿还贷款，中国农业银行沈阳市沈河支行起诉至沈阳市中级人民法院，沈阳同新公司于是向本公司借款用于偿还欠中国农业银行沈阳市沈河支行 1,314 万元贷款及相应的利息。2008 年 1 月 25 日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会裁决，沈阳同新公司应自裁决作出之日起三十天内，偿还欠本公司款项 14,422,440.22 元及相应的利息。目前案件在执行中，本公司于 2010 年 1 月 27 日收回沈阳同新公司 700 万元还款。

（二）债务担保

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司尚未解除的担保余额如下：

项目	币别	金额（万元）
集团内相互担保	人民币	17,840

尚未结清之对业主楼宇按揭担保余额	人民币	850
------------------	-----	-----

（三）其他或有事项

东湖帝景名苑项目用地位于深圳市罗湖区布心路与爱国路交界处，宗地编号为 H312-0061。总占地面积 7,970.08 m²，建设用地面积为 5,889.7 m²，容积率 10.1，计容积率建筑面积 59,486 m²。本公司于 2006 年 11 月取得东湖帝景名苑项目土地使用权，至 2008 年上半年，本公司先后完成地块周转房拆迁安置、环保评估、地下管网改造、地质勘探、规划设计方案设计及报建审查、扩初设计等工作。2008 年 9 月、12 月，本公司先后收到深圳市规划直属分局和深圳市规划局来函（深规直属函[2008]1069 号、深规函[2008]2517 号），被告知相关市政道路工程将有可能部分占用东湖帝景名苑项目宗地用地红线，要求本公司对建设项目暂缓开发。2009 年初及年底本公司先后两次向市政府提交了报告，要求项目尽快开工，但一直未得到明确答复。2010 年 8 月 13 日，市规划国土委第一直属分局给本公司发出《闲置土地检查通知书》，8 月 26 日本公司即向该局报送《关于东湖帝景名苑项目用地“闲置”问题的报告》，重申开发地块之所以闲置，责任在于政府拟议对地块规划变更，本公司为此蒙受巨大损失，并要求尽快以置换土地的方式解决问题。2011 年 1 月 20 日，深圳市规划和国土资源委员会（下称市规土委）第一直属管理局核发“深规土一局闲置[2011]第 009 号”《闲置土地处置决定书》，决定对该宗地有偿收回土地使用权；本公司随后向市规土委提请行政复议，2011 年 4 月 2 日，市规土委下达“深规土复决[2011]02 号”《行政复议决定书》，维持对东湖帝景名苑地块有偿收回土地使用权的行政决定；为争取尽快妥善解决该项目用地收地赔偿问题，本公司于 2011 年 5 月 17 日向市规土委第一直属管理局提交了《关于东湖帝景名苑项目用地收地赔偿问题的复函》，提出了以公司历史用地置换的解决方案，该局于 2011 年 6 月 10 日来函（深规土一局函[2011]523 号），决定维持“深规土一局闲置[2011]第 009 号”和“深规土复决[2011]02 号”处理决定。鉴此，本公司原则接受市规土委的决定。2012 年 2 月，市规土委和我司相继委托或聘请中介机构就有偿收地事宜对该地块进行了评估。3 月中下旬，我司再次致函市规土委，要求尽快解决东湖帝景名苑地块有偿收地问题。5 月初，市规土委第一直属管理局告知我司丹平快速二期和东部过境通道规划已确定，建议我司研究在现有条件下通过修改设计、续建东湖帝景名苑项目的可行性。我司已委托深圳市建筑设计总院进行可行性研究。

附注十一、 承诺事项

截至 2012 年 6 月 30 日，本公司尚有已签订但尚未付款的合同（主要为建安合同）约

定的资本项目支出及投资款共计人民币 158,930 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时才支付。

附注十二、 其他重要事项

1、 本期签订的重大合同

本公司与深圳市建工集团股份有限公司,在深圳市建设工程交易服务中心的公开招标项目（本公司深房传麒山西区施工总承包工程）中中标,于 2012 年 01 月 16 日签订施工总承包合同，合同金额 36,420 万元。

本公司与南京建工集团有限公司,在深圳市建设工程交易服务中心的公开招标项目（本公司深房尚林花园施工总承包工程）中中标,于 2012 年 01 月 5 日签订施工总承包合同，合同金额 58,930 万元。

2、 与关联方签订的重大合同

本公司与关联方深圳市建安集团（股份）有限公司，在深圳市建设工程交易服务中心的公开招标项目（本公司深房传麒山东区施工总承包工程）中中标，合同于 2012 年 1 月 20 日正式签署，合同金额 55,333 万元。

附注十三、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

（1）按种类披露

种类	2012-06-30				2011-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
类别 1	--	--	--	--	--	--	--	--
类别 2	10,811,968.36	100.00	6,301,854.02	100.00	10,786,238.88	100.00	6,301,854.02	100.00
合计	10,811,968.36	100.00	6,301,854.02	100.00	10,786,238.88	100.00	6,301,854.02	100.00

类别 1： 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

类别 2： 单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

（2） 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
待收取房款	10,811,968.36	6,301,854.02	58.29	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。

（3） 按账龄分类

账龄	2012-06-30			2011-12-31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	--	--	--
1至2年	--	--	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	--	--	--
3年以上	10,811,968.36	100.00	6,301,854.02	10,786,238.88	100.00	6,301,854.02
合计	10,811,968.36	100.00	6,301,854.02	10,786,238.88	100.00	6,301,854.02

(4) 应收账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.3。

(6) 本公司本期无终止确认的应收款项情况。

(7) 本公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

2、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2012-06-30				2011-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
类别 1	1,151,208,160.28	96.10	849,851,353.28	98.45	1,151,208,160.28	98.52	849,851,353.28	98.45
类别 2	46,683,425.11	3.90	13,341,826.74	1.55	17,315,405.95	1.48	13,341,826.74	1.55
合计	1,197,891,585.39	100.00	863,193,180.02	100.00	1,168,523,566.23	100.00	863,193,180.02	100.00

类别 1：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

类别 2：单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
未纳入合并范围子公司往来款	1,324,136.04	1,116,316.04	84.31	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	45,359,289.07	12,225,510.70	26.95	
合计	46,683,425.11	13,341,826.74	28.58	

(3) 按账龄分类

账龄	2012-06-30	2011-12-31
----	------------	------------

	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	42,999,147.98	3.59	--	40,546,035.56	3.47	--
1至2年	21,465,683.72	1.79	--	5,016,859.43	0.43	--
2至3年	3,136,198.25	0.26	--	8,713,096.41	0.75	--
3年以上	1,130,290,555.44	94.36	863,193,180.02	1,114,247,574.83	95.35	863,193,180.02
合计	1,197,891,585.39	100.00	863,193,180.02	1,168,523,566.23	100.00	863,193,180.02

(4) 其他应收款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	比例%	年限
新峰企业有限公司	子公司	1,035,548.35	0.09	1年以内
		2,016,110.69	0.17	1至2年
		33,806.00	0.00	2至3年
		562,384,457.59	46.95	3年以上
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	子公司	41,963,599.63	3.50	1年以内
		19,449,573.03	1.62	1至2年
		3,102,392.25	0.26	2至3年
		201,920,536.31	16.86	3年以上
美国长城地产有限公司	子公司	101,379,954.81	8.46	3年以上
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司	89,035,748.07	7.43	3年以上
深圳市深房保税贸易有限公司	子公司	32,392,459.91	2.70	3年以上
合计		1,054,714,186.64	88.05	

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注六、（三）.3。

(7) 本公司本期无终止确认的其他应收款情况。

(8) 本公司本期无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

3、存货

项目	2012-06-30		2011-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	47,701,012.52	--	49,472,548.12	--
在建开发产品	1,558,584,513.81	--	984,724,746.16	--
拟开发产品	--	--	488,129,480.59	--
合计	1,606,285,526.33	--	1,522,326,774.87	--

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011-12-31	本年增加 (减少)投资	2012-6-30	持股 比例 %	表决权 比例%	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金红 利
对子公司投资：										
深圳市物业管理有限公司	成本法	12,821,791.52	12,821,791.52	--	12,821,791.52	95	95	--	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	成本法	20,605,047.50	20,605,047.50	--	20,605,047.50	68.10	68.10	--	--	--
深圳市深房投资有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	--	9,000,000.00	90	90	--	--	--
新峰企业有限公司	成本法	556,500.00	556,500.00	--	556,500.00	100	100	--	--	--
新峰置业有限公司	成本法	20,824,545.77	22,717,697.73	--	22,717,697.73	100	100	--	--	--
深圳经济特区房地产（集团）广州房地 产有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	--	20,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳圳通工程有限公司	成本法	11,332,321.45	11,332,321.45	--	11,332,321.45	73	73	--	--	--
美国长城地产有限公司	成本法	1,435,802.00	1,435,802.00	--	1,435,802.00	70	70	--	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00	--	4,750,000.00	95	95	--	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	--	6,000,000.00	75	75	--	--	--
深圳市深房小汽车出租有限公司	成本法	11,809,500.00	6,495,225.00	--	6,495,225.00	55	55	--	--	--
启禄有限公司	成本法	212,280.00	212,280.00	--	212,280.00	20	20	--	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	成本法	500,000.00	500,000.00	--	500,000.00	10	10	--	--	--
深圳市联华企业有限公司	成本法	13,458,217.05	13,458,217.05	--	13,458,217.05	95	95	--	--	--

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011-12-31	本年增加(减少)投资	2012-6-30	持股比例%	表决权比例%	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	成本法	30,850,000.00	30,850,000.00	--	30,850,000.00	95	95	--	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	成本法	64,183,888.90	64,183,888.90	--	64,183,888.90	75	75	--	--	--
深圳深房停车场有限公司	成本法	29,750,000.00	29,750,000.00	--	29,750,000.00	70	70	--	--	--
对合营企业投资:										
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	权益法	9,969,206.09	9,969,206.09	--	9,969,206.09	合作	合作	9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	权益法	9,455,465.38	9,455,465.38	--	9,455,465.38	合作	合作	9,455,465.38	--	--
对联营企业投资:										
深圳润华汽车贸易公司	权益法	1,445,425.56	1,445,425.56	--	1,445,425.56	50	50	1,445,425.56	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	权益法	1,250,000.00	1,524,067.93	--	1,524,067.93	25	25	1,076,954.64	--	--
深圳市新峰地产顾问有限公司	权益法	600,000.00	--	--	--	20	20	--	--	--
深圳东方新世界百货有限公司	权益法	15,000,000.00	--	--	--	50	50	--	--	--
其他投股权投资:										
深圳市深房实业发展公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00	--	4,500,000.00	100	100	4,500,000.00	--	--
深圳中港海燕企业有限公司	成本法	12,940,900.00	12,940,900.00	--	12,940,900.00	68	68	12,940,900.00	--	--
深圳市房地产综合服务公司	成本法	5,958,305.26	5,958,305.26	--	5,958,305.26	100	100	5,958,305.26	--	--
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00	100	100	201,100.00	--	--
加拿大长城（温哥华）有限公司	成本法	4,526.25	--	--	--	60	60	--	--	--
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00	60	60	906,630.00	--	--

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2011-12-31	本年增加 (减少)投资	2012-6-30	持股比例 %	表决权 比例%	减值准备	本期计 提减值 准备	本期现金红 利
深圳市特发房产建筑装修公司	成本法	8,180,003.63	8,180,003.63	--	8,180,003.63	100	100	8,180,003.63	--	--
深圳市新东方百货有限公司	成本法	18,500,000.00	18,500,000.00	--	18,500,000.00	100	100	18,500,000.00	--	--
深圳市深房建筑装饰材料公司	成本法	2,680,000.00	2,680,000.00	--	2,680,000.00	100	100	2,680,000.00	--	--
深圳市深房百货有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00	95	95	9,500,000.00	--	--
深圳市数码港投资有限公司	成本法	14,000,000.00	12,401,018.42	--	12,401,018.42	70	70	--	--	--
深圳市深房集团宝安开发有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	--	19,000,000.00	95	95	--	--	--
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25	100	100	58,547,652.25	--	--
合计		460,913,016.79	430,378,545.67	--	430,378,545.67			143,861,642.81	--	--

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	减值准备				
	2011-12-31	本年增加	本年减少	2012-6-30	计提原因
深圳市荣华机电工程有限公司	1,076,954.64	--	--	1,076,954.64	经营亏损
深圳市深房实业发展公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	已停业
深圳中港海燕企业有限公司	12,940,900.00	--	--	12,940,900.00	已停业
深圳市房地产综合服务公司	5,958,305.26	--	--	5,958,305.26	已停业
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	已停业
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	已停业
深圳市特发房产建筑装修公司	8,180,003.63	--	--	8,180,003.63	已停业
深圳市新东方百货有限公司	18,500,000.00	--	--	18,500,000.00	已停业
深圳市深房建筑装饰材料公司	2,680,000.00	--	--	2,680,000.00	已停业
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	已停业清算
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	1,445,425.56	已停业
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	9,969,206.09	已停业
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	9,455,465.38	已停业
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	已停业
合计	143,861,642.81	--	--	143,861,642.81	

5、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
主营业务收入	35,178,901.24	56,173,437.09
其他业务收入	--	--
营业总收入	35,178,901.24	56,173,437.09
营业成本	13,073,029.87	25,469,746.52

(2) 主营业务（分行业）

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
房地产	2,908,357.00	29,861,552.00	1,771,535.60	14,340,350.35	1,136,821.40	15,521,201.65
租赁	31,112,312.62	25,219,254.63	10,986,640.28	10,904,963.83	20,125,672.34	14,314,290.80
其他	1,158,231.62	1,092,630.46	314,853.99	224,432.34	843,377.63	868,198.12
合计	35,178,901.24	56,173,437.09	13,073,029.87	25,469,746.52	22,105,871.37	30,703,690.57

(3) 主营业务（分地区）

地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
深圳	35,178,901.24	56,173,437.09	13,073,029.87	25,469,746.52	22,105,871.37	30,703,690.57

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2012 年 1-6 月	
	收入金额	占公司全部销售收入的比例%
法人一	3,008,328.00	8.55
法人二	2,539,932.00	7.22
法人三	867,924.72	2.47
法人四	809,574.00	2.30
法人五	348,432.00	0.99
合计	7,574,190.72	21.53

6、投资收益

投资收益明细

产生投资收益的来源	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	--	--
权益法核算的长期股权投资收益	--	--
处置长期股权投资产生的投资收益	--	--
处置交易性金融资产取得的投资收益	--	-39,400.77
合计	--	-39,400.77

7、现金流量表补充资料

补充资料	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	2,217,279.08	4,546,825.37
加：资产减值准备	--	--
固定资产折旧、投资性房地产摊销	10,620,565.93	10,862,361.38
无形资产摊销	49,399.98	27,733.31
长期待摊费用摊销	28,265.10	8,536.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	--	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	25,479.05
财务费用	6,109,875.73	6,060,907.89
投资损失（收益以“-”填列）	--	-39,400.77
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”填列）	-83,958,751.46	23,560,955.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-76,326,366.64	11,352,683.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	38,497,497.20	149,033.05
其他货币资金减少（增加以“-”填列）	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-102,762,235.08	56,555,113.94
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	94,764,497.01	206,679,987.73
减：现金的期初余额	144,779,100.65	191,108,590.15
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-50,014,603.64	15,571,397.58

附注十四、 补充资料

一、非经常性损益

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》，本公司非经常性损益列示如下：

项目	2012年1-6月	2011年1-6月
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	14,692.90	199,681.57
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、减免	--	--
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照统一标准定额或定量享受的政府补助除外	--	--
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	--
非货币性资产交换损益	--	--
委托他人投资或管理资产的损益	--	--
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	--
债务重组损益	--	--
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	--
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	--
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	-13,921.72
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
对外委托贷款取得的损益	--	--
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	--
根据税收、会计等法律法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	--
受托经营取得的托管费收入	--	--
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-289.33	754,725.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
合计	14,403.57	940,485.70
减：所得税影响额	-3,568.63	321.54
少数股东损益影响额（税后）	--	--
扣除所得税、少数股东损益后非经常性损益合计	17,972.20	940,164.16

二、净资产收益率和每股收益

项目	报告期利润	加权平均净资产	每股收益（元/股）
----	-------	---------	-----------

		收益率%	基本	稀释
2011 年半年度				
归属于公司普通股股东的净利润	64,300,859.86	4.40	0.0636	0.0636
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	63,360,695.70	4.34	0.0626	0.0626
2012 年半年度				
归属于公司普通股股东的净利润	40,084,098.09	2.59	0.0396	0.0396
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	40,066,125.89	2.59	0.0396	0.0396

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

三、境内外会计准则差异

按不同准则编制的财务报表差异调节表（单位：人民币元）

项目	按中国会计准则	按国际会计准则
归属于母公司所有者的净利润	40,084,098.09	40,084,098.09
归属于母公司所有者的净资产	1,568,635,529.01	1,568,635,529.01
差异说明	无差异	

公司法定代表人： 周建国 主管会计工作负责人： 陈茂政 会计机构负责人： 唐小平

日 期： _____ 日 期： _____ 日 期： _____