

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2002 年第三季度报告

本公司董事会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、准确性和完整性负个别及连带责任。本季度财务会计报告未经审计。

董事叶环保、郑天伦、杨绍家未出席董事会会议，委托其他董事表决。

一、 公司基本情况简介

（一）股票上市证券交易所、股票简称和股票代码

股票上市交易所： 深圳证券交易所

股票简称及股票代码： 深深房 A（代码 000029）

深深房 B（代码 200029）

（二）公司董事会秘书暂缺 证券事务代表： 涂志刚

联系地址： 深圳市人民南路深房广场 47 楼

电话： (0755)82293000-4715

传真： (0755)82294024

电子信箱 SZspgcs@public.SZptt.net.cn

（三）主要财务数据和指标

		人民币	
项目	2002 年 1 月-9 月		
主营业务收入（千元）	436,028		
净利润（千元）	-44,621		
净资产收益率(%)	-5.57		
每股收益（元）	-0.04		
项目	2002 年 9 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	
资产（千元）	3,090,469	3,205,543	
股东权益(千元)	801,422	846,155	
每股净资产（元）	0.79	0.84	

按国内、国际会计准则编制的财务报告在报告期末净利润、净资产上的差异：

	净资产（千元）	净利润（千元）
按<企业会计制度>	953,027	-65,943
1、转回投资物业的折旧及摊销费用	40,875	19,750
2、调整短期投资为市值	2,214	943
3、固定资产成本确认的差异	-189,006	--
4、冲销购入附属公司而导致的商誉	-7,443	1,048
5、其他	1,755	-419
按国际会计准则按	801,422	-44,621

二、股本变动和主要股东持股情况

(一) 报告期内，公司股份总数和股本结构没有发生变化。

(二) 截止 2002 年 9 月 30 日，本公司 A 股股东为 89745 户，B 股股东为 22701 户，公司股东总数为 112446 户。

(三) 截止 2002 年 9 月 30 日，持有本公司股份 5%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结、质押或托管等情况。

截止 2002 年 9 月 30 日，拥有公司股份前十名股东持股情况如下：

名次	股东名称	本期末持股数（股）	占总股本比例（%）
1	深圳市建设投资控股公司	74,382,000	73.5247
2	CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC	1,957,860	0.1935
3	华泰证券有限责任公司	1,001,630	0.0990
4	普丰证券投资基金	867,425	0.0857
5	CHU KOON YUK	720,000	0.0712
6	SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	633,200	0.0626
7	ORE BURNS (AUSTRALIA)PTY.LIMITED	600,000	0.0593
8	海通证券（香港）有限公司	581,900	0.0575
9	张旭彬	500,000	0.0494
10	何玉婵	464,000	0.0459

前十大股东持股相关情况说明：

序号 1 代表国家持股单位，序号 3 和 4 为流通股 A 股股东，其余为流通股 B 股股东。本公司前十名股东之间除序号 1 外，其余流通股 A、B 股股东之间未知是否存在关联关系。

三、经营情况阐述与分析

(一) 报告期内公司经营情况、所涉及主要行业的重大变化

报告期内公司经营情况正常，公司努力推进各项重点经营工作以力争完成年度经营计划。报告期内，公司着力加快资产盘活和债务重组工作进度，年内有望实现重大资产转让工作的突破；同时，公司在减轻债务、降低财务费用方面作出了很大努力，贷款重组的效果比较明显，虽然报告期内费用水平较去年同期有所上升，但负债总额有所降低。由于制约公司经营业绩的各项不利因素依然存在，主要开发项目尚未产生回报，虽然主营业务收入较去年同期有明显增长，但报告期内公司仍产生较大亏损，利润指标较去年同期有较大下降。报告期内公司所涉及主要行业未出现重大变化。

(二) 报告期内公司主要投资项目进度

报告期内公司主要投资项目基本实现开发进度，其中翠沁阁项目已经施工至四层底板，预计年底前可施工至十二层；南洋大厦改造项目已经完成室内装修工程，将于十月份进行消防及土建工程验收；怡

泰中心 B 座项目已经完成土建工程，正进行安装及消防工程验收；泥岗星湖花园三期项目已经完成工程招投标，签订了施工合同，目前正在组织施工；滨海大厦项目施工报建工作基本完成，目前正在准备开展施工招投标。各主要开发项目的实际进度与已经披露的计划进度没有重大差异。

（三）报告期内公司经营成果及期末财务状况

1、影响报告期净利润的主要原因：主营业务收入比上年同期增加，主要是下属圳通公司、深房百货、数码港公司、深房保税公司、香港新峰公司业务收入增加；主营业务利润比上年同期减少，主要是因为主营业务毛利率下降；期间费用比上年同期增加，主要是营业费用和财务费用的增加幅度较大；投资收益比上年同期减少，主要是收到投资广发证券股份有限公司的分红比上年同期减少；

2、财务状况

（1）总资产中变动幅度较大的项目

货币资金比年初减少，主要是定期银行存款到期归还银行贷款。

应收账款比年初减少，是收到银行按揭售楼款和收到销售货款。

待摊费用比年初增加，主要是集团本部预交预收售楼款营业税及附加。

（2）总负债中变动幅度较大的项目

应付账款比年初减少，主要是归还应付工程款和应付购货款。

预收账款比年初增加，主是增加集团本部预收楼款及下属公司预收货款。

一年内到期的长期负债比年初减少，是归还银行借款。

（3）净资产比年初减少，是净利润亏损和外币报表折算差额变化所致。

3、报告期内无重大诉讼、仲裁、对外担保等事项

（四）上年度本公司出现巨额亏损，预计本年度业绩将较去年有所改善，但由于项目转让事项仍存在较大的不确定性，本公司目前不能预计本年度能否扭亏。

三、财务会计报告

（一）公司 2002 年第三季度财务会计报告未经审计。

（二）会计报表

合并损益表
截至 2002 年 9 月 30 日止
(未经审计)

	<u>01/07-30/09/2002</u> RMB'000	<u>01/01-30/09/2002</u> RMB'000
主营业务收入	140,141	436,028
主营业务成本	<u>(104,554)</u>	<u>(338,760)</u>
毛利	35,587	97,268
其他收入	5,799	15,433
管理费用	(26,306)	(86,478)
营业费用	<u>(8,530)</u>	<u>(26,057)</u>
营业利润	6,550	166
财务费用	(32,544)	(61,180)
投资收益	<u>6,196</u>	<u>16,058</u>
税前亏损	(19,798)	(44,956)
所得税	<u>(409)</u>	<u>(1,007)</u>
税后亏损	(20,207)	(45,963)
少数股东损益	<u>650</u>	<u>1,342</u>
净亏损	<u><u>(19,557)</u></u>	<u><u>(44,621)</u></u>

合并资产负债表
截至 2002 年 9 月 30 日止
(未经审计)

	<u>30/09/2002</u> RMB'000	<u>31/12/2001</u> RMB'000
资产		
非流动资产		
固定资产	284,410	288,019
投资物业	600,957	602,622
未纳入合并报表的子公司	128,989	151,352
联营公司	19,548	14,818
合营企业	304,814	312,569
长期投资	59,072	59,072
无形资产	<u>101,131</u>	<u>101,608</u>
	<u>1,498,921</u>	<u>1,530,060</u>
流动资产	1,591,548	1,675,474
流动负债	<u>2,190,948</u>	<u>2,255,176</u>
净流动负债	<u>(599,400)</u>	<u>(579,702)</u>
总资产减去流动负债	899,521	950,358
非流动负债	(105,044)	(109,806)
少数股东权益	6,945	5,603
净资产	<u>801,422</u>	<u>846,155</u>
股本及储备		
股本	1,011,660	1,011,660
储备	<u>(210,238)</u>	<u>(165,505)</u>
	<u>801,422</u>	<u>846,155</u>

(三) 财务报表附注 :

- 1、与前一定期报告相比 , 会计政策、会计估计以及财务报表合并范围均未发生变化。
- 2、本季度财务报告采用的会计政策 (主要指对不均匀发生费用的确认、计量等) 与年度财务报告无重大差异。
- 3、本季度纳入财务报表合并范围的子公司与上年度相同。

深圳经济特区房地产 (集团) 股份有限公司
董 事 会
2002 年 10 月 23 日