

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
净利润（万元）	-6,594.27
扣除非经常性损益后的净利润*(万元)	-6,439.53
净资产收益率(%)	-6.92
每股收益（元）	-0.065

项目	2002 年 9 月 30 日	2001 年 12 月 31 日
股东权益(不含少数股东权益、万元)	95,302.70	101,908.18
每股净资产（元）	0.942	1.007
调整后每股净资产（元）	0.808	0.870

非经营性损益扣除项目包括营业外收入 84.53 万元、营业外支出 239.27 万元，合计 -154.74 万元。扣除非经常性损益后的净利润为 -6,439.53 万元。

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	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、经营情况

（1）主营业务收入、主营业务利润、利润总额、净利润与上年同期对比情况：

项目	报告期（万元）	上年同期（万元）	增减比率（%）
主营业务收入	43,602.83	32,583.53	33.82
主营业务利润	7,830.63	10,641.54	-26.41
其他业务利润	1,698.05	1,224.36	38.69
期间费用	17,408.43	14,247.20	21.34
投资收益	1,406.73	2,012.56	30.10
营业外收支净额	-154.74	523.08	
利润总额	-6,627.76	154.34	
净利润	-6,594.27	13.23	

影响净利润的主要原因：

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 26,473.59 万元，占总资产比例 7.93%，年初数为 34389.65 万元，占总资产比例 9.90%，期末与年初相比，占总资产比例下降了 19.88%，主要是定期银行存款到期归还银行贷款。

应收账款 6,420 万元，占总资产比例 1.92%，年初数为 14684.6 万元，占总资产比例 4.23%，期末与年初相比，占总资产比例下降了 54.61%，主要原因是收到银行按揭售楼款和收到销售货款。

待摊费用 1,292.76 万元，占总资产比例 0.39%，年初数为 717.16 万元，占总资产比例 0.21%，期末与年初相比，占总资产比例增加了 85.71%，主要原因是集团本部预交预收售楼款营业税及附加。

存货 179,640.82 万元 , 占总资产比例 53.83% , 年初数为 177,208.67 万元 , 占总资产比例 51.02% , 期末与年初相比 , 占总资产比例增加了 5.51% , 变化不大。

(2) 其他主要资产项目如长期投资、固定资产等在总资产中所占比例与年初数相比 , 变化很小。

(3) 无重大委托理财行为 , 无重大逾期债务发生。

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

简要合并资产负债表 (未经审计)					
2002 年 9 月 30 日					
编制单位 : 深圳经济特区房地产 (集团) 股份有限公司				金额单位 : 人民币万元	
项目	年初数	报告期末数	项目	年初数	报告期末数
流动资产	245,126.09	233,941.85	流动负债	231,248.21	224,840.39
长期投资	48,909.54	47,431.83	长期负债	14,725.17	14,248.97
固定资产	42,867.78	41,801.60	少数股东权益	-560.30	-694.50
元形资产及其他资产	10,417.85	10,522.28	股东权益	101,908.18	95,302.70
资产总计	347,321.26	333,697.56	负债与所有者权益总计	347,321.26	333,697.56

简要合并利润表（未经审计）		
2002年1 - 9月		
编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司		金额单位：人民币万元
项目	报告期（7-9月）	年初至报告期期末
主营业务收入	14,014.11	43,602.83
主营业务利润	2,926.67	7,830.63
其他业务利润	667.50	1,698.05
期间费用	6,673.88	17,408.43
投资收益	584.70	1,406.73
营业外收支净额	-87.60	-154.74
利润总额	-2,582.61	-6,627.76
所得税	40.94	100.71
少数所有者（股东）损益	-37.11	-134.20
净利润	2,586.44	-6,594.27

（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

合并资产负债表

企业名称：深圳经济特区房地产（集团）股份

2002年9月30日

金额单位：人民币.元

资产	年初数	期末数	负债及所有者权益	年初数	期末数
流动资产			流动负债		
货币资金	343,896,483.35	264,735,891.37	短期借款	1,040,144,476.24	941,262,666.06
结算中心存款	0.00	0.00	结算中心借款	0.00	0.00
短期投资	1,778,830.39	1,728,530.39	内部单位存款	0.00	0.00
内部单位贷款	0.00	0.00	应付票据	5,053,961.48	8,250,000.00
应收票据	0.00	0.00	应付帐款	69,803,918.99	35,247,710.46
应收股利	0.00	0.00	预收帐款	174,521,200.39	373,909,783.02
应收利息	0.00	0.00	其他应付款	516,256,532.36	539,760,325.34
应收帐款	146,846,359.82	64,200,553.87	应付内部单位款	0.00	0.00
预付帐款	4,016,942.45	9,137,179.72	应付工资	2,776,448.53	1,253,315.50
其他应收款	175,463,870.98	179,653,336.15	应付福利费	19,145,177.87	13,144,761.59
应收补贴款	0.00	0.00	未交税金	68,385,307.45	21,839,386.61
期货保证金	0.00	0.00	未付利润(股利)	138,764,000.00	137,816,226.94
应收出口退税	0.00	10,620,264.32	其他未交款	258,542.65	214,765.33
应收内部单位款	0.00	0.00	预提费用	173,744,786.80	149,204,220.73
存货	1,772,086,717.08	1,796,408,219.72	预计负债	0.00	0.00
其中:产品与商品	1,363,233,924.40	1,326,539,850.70	一年内到期的长期负	103,627,790.45	26,500,693.92
待摊费用	7,171,673.51	12,927,585.50	其他流动负债	0.00	0.00
待处理流动资产净损失	0.00	0.00		0.00	0.00
一年内到期的长期债券投资	0.00	0.00		0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	流动负债合计	2,312,482,143.21	2,248,403,855.50
流动资产合计	2,451,260,877.58	2,339,411,561.04		0.00	0.00
			长期负债		
长期投资			长期借款	90,735,238.39	90,292,871.87
长期股权投资	320,787,979.56	328,902,621.20	应付债券	0.00	0.00
长期债权投资	168,307,485.94	145,415,639.14	长期应付款	54,971,125.48	50,651,514.73
合并价差（货差为负）	0.00	0.00	专项应付款	0.00	0.00
	0.00	0.00	其他长期负债	1,545,300.00	1,545,300.00
	0.00	0.00		0.00	0.00
长期投资合计	489,095,465.50	474,318,260.34	长期负债合计	147,251,663.87	142,489,686.60
				0.00	0.00

固定资产			递延税项	0.00	0.00
固定资产原价	594,733,011.89	596,478,716.17	递延税款贷项	0.00	0.00
减：累计折旧	202,878,762.63	215,670,597.16		0.00	0.00
固定资产净值	391,854,249.26	380,808,119.01	负债合计	2,459,733,807.08	2,390,893,542.10
减：固定资产减值准	1,641,396.59	1,641,396.59			
固定资产净额	390,212,852.67	379,166,722.42	少数所有者(股东)权益		
固定资产清理	0.00	0.00	少数所有者(股东)权	-5,603,009.00	-6,944,969.95
工程物资	0.00	0.00		0.00	0.00
在建工程	38,464,931.49	38,849,257.49	本企业所有者(股东)权	0.00	0.00
待处理固定资产净损	0.00	0.00	实收资本(股本)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
固定资产合计	428,677,784.16	418,015,979.91	减：已归还投资	0.00	0.00
	0.00	0.00	实收资本净额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
无形资产及其他资产			资本公积	861,615,189.33	861,615,189.33
无形资产	101,608,494.32	101,130,705.96	盈余公积	118,910,686.94	118,910,686.94
长期待摊费用	2,570,013.87	4,092,103.53	其中：法定公益金	115,594,426.18	115,594,426.18
其他长期资产	0.00	0.00	未确认的投资损失(	0.00	0.00
	0.00	0.00	未分配利润	-941,984,095.56	-1,007,926,842.98
无形及长期资产合	104,178,508.19	105,222,809.49	外币报表折算差额	-31,119,943.36	-31,232,040.34
			本企业所有者(股东)权	1,019,081,837.35	953,026,992.95
递延税项					
递延税款借项	0.00	6,954.32	所有者(股东)权益合	1,013,478,828.35	946,082,023.00
资产合计	3,473,212,635.43	3,336,975,565.10	负债及所有者(股东)	3,473,212,635.43	3,336,975,565.10

合并利润表

企业名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
项目

2002年9月30日
本年累计数

	上年同期数	本年累计数
一. 主营业务收入	325,835,335.85	436,028,261.25
减：主营业务成本	206,394,839.97	345,727,230.49
主营业务税金及附加	13,025,076.30	11,994,774.59
二. 主营业务利润（亏损以负号填列）	106,415,419.58	78,306,256.17
加：其他销售（营业）收入	12,759,404.25	17,550,932.73
减：其他销售（营业）支出（含税金及附加）	515,827.72	570,404.93
减：营业费用	18,406,767.02	26,057,247.82
管理费用	79,475,511.54	86,847,067.00
财务费用	44,589,769.07	61,180,023.77
三. 营业利润（亏损以负号填列）	-23,813,051.52	-78,797,554.62
加：投资收益（亏损以负号填列）	20,125,652.36	14,067,307.95
补贴收入	0.00	0.00
营业外收入	5,878,934.08	845,267.94
减：营业外支出	648,104.99	2,392,676.48
加：以前年度损益调整	0.00	0.00
四. 利润总额（亏损以负号填列）	1,543,429.93	-66,277,655.21
减：所得税	1,308,870.08	1,007,053.16
少数所有者（股东）损益（亏损以负号填列）	102,283.09	-1,341,960.95
加：未确认的投资损失（+号填）	0.00	0.00
五. 净利润（亏损以负号填列）	132,276.76	-65,942,747.42
补充资料 1：（中报、年报填列）	0.00	0.00
1、出售、处理部门或被投资单位所得收益	0.00	0.00
2、自然灾害发生的损失	0.00	0.00
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	0.00	0.00
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	0.00	0.00
5、债务重组损失	0.00	0.00
6、其他	0.00	0.00

补充资料 2：	0.00	0.00
(1)总产值及总营业额合计	339,038,289.80	443,349,976.98
其中：工业总产值(90年不变价)	0.00	0.00
(2)增加值(现行价)	1,149,952.45	11,962,930.93
其中：工业增加值(现行价)	0.00	0.00
(3)并表户数 (本月数不填)	18.00	18.00
其中：亏损户数	6.00	9.00
(4)亏损总额	17,153,013.64	73,296,663.32
(5)期末员工人数 (本月数不填)	2,029.00	2,084.00
(6)1至本月平均员工人数 (本月数不填)	2,052.00	2,006.00
(7)1至本月实发工资总额累计(本月数不填)	39,004,689.85	47,231,837.53