

(证券代码：000029、200029 证券简称：深深房 A、深深房 B)

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2003 年三季度报告

§1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事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。

1.2 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理陈金才保证季度报告中财务报告(未经审计)的真实、完整。

1.3 本季度财务报告未经审计。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

证券简称	深深房 A	深深房 B
证券代码	000029	200029
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈继	涂志刚
联系地址	深圳市人民南路深房广场 47 楼	深圳市人民南路深房广场 47 楼
电话	(0755) 82293000—4718	(0755) 82293000—4715
传真	0755-82294024	0755-82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

项 目	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)	2,862,537,364.97	3,000,986,507.90	-4.61
股东权益 (不含少数股东权益) (元)	992,830,441.40	1,033,089,751.17	-3.90
每股净资产 (元)	0.9814	1.0212	-3.90
调整后的每股净资产 (元)	0.9517	1.0068	-5.47%
项 目	报告期	年初至报告期末	本报告期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额 (元)	58,444,109.22	81,668,601.37	-17.16
每股收益 (元)	-0.0129	-0.0398	49.61
净资产收益率	-1.31%	-4.06%	51.66
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-1.28%	-4.00%	50.39
非经常性损益项目			
营业外收入	168,541.88	336,460.90	
营业外支出	514,231.30	886,782.54	
营业外收支净额合计	-345,689.42	-550,321.64	

2.2.2 利润表附后

2.2.3 报告期末股东人数

截至 2003 年 9 月 30 日，总股东数 112918 户，其中 A 股 89492 户，B 股 23426 户。

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营总体状况简要分析

公司属房地产业，经营范围包括房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、建筑装饰安装、商品零售及贸易、酒店及餐饮服务。报告期内，公司管理层在董事会的领导下，围绕 2003 年的经营目标，坚决贯彻落实“三抓一降低”的经营思路，继续通过加强存量资产的盘活、新项目的开发和降低成本费用来推进各项经营工作。第三季度公司总体经营状况正常，在建项目和存量资产盘活工作进展顺利，公司所属的商品流通和饮食服务酒店等企业利用有利时机，采取有针对性地措施使今年 3 至 4 月份“非典”疫情的不利影响降低至最低程度，力争不影响公司的总体经营计划的完成。今年 1-9 月份公司实现主营业务收入 6.44 亿元，比去年同期增长 47.6%，实现利润总额-3970 万元，比去年同期减亏 2658 万元。

3.1.1 报告期主营行业情况

分行业或分产品	主营业务收入(万元)	主营业务成本(万元)	毛利率(%)
房地产开发	7,100.62	5,462.69	23.07
房屋租赁	1,086.28	478.81	55.92
建筑施工安装	2,861.94	2,606.70	8.92
物业管理	2,026.63	1,731.71	14.55
旅游酒店饮食服务	277.45	309.72	-11.63
商品流通	10,030.43	9,691.00	3.38
其中：关联交易	无		

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

项目	2003年7-9月		2003年1-6月	
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例
主营业务利润	2,481.93	-195.98%	6,272.28	-232.04%
其他业务利润	703.50	-55.55%	1,022.97	-37.84%
期间费用	4,407.14	-348.00%	10,237.08	-378.72%
投资收益	-10.14	0.80%	259.21	-9.59%
营业外收支净额	-34.57	2.73	-20.46	0.75%
利润总额	-1,266.42		-2,703.08	

说明：1、报告期主营业务利润占利润总额之比例较前一报告期减少，主要是主营业务利润增幅小于利润总额的增幅。

2、报告期其他业务利润占利润总额之比例较前一报告期增加，主要是其他业务利润增幅大于利润总额的增幅。

3、报告期期间费用占利润总额之比例较前一报告期减少，主要是期间费用减幅加大。

4、报告期投资收益为负，主要是报告期数码港投资有限公司未合并被投资三家公司的报表，将其亏损计入投资收益中。

5、报告期营业外收支净额比前一报告期减少主要是营业外支出增幅加大。

3.1.4 主营业务及结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比的重大变动及原因的说明

- ☐ 适用 ☒ 不适用
- 3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明
- ☐ 适用 ☒ 不适用
- 3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明
- 本季度纳入财务报表合并范围的子公司与前一报告期相比有所减少。由深圳市数码港投资有限公司投资控股的深圳市数码港通信有限公司、深圳市数码港信息技术培训中心及罗湖区信息资讯服务中心，因持续经营出现困难本报告期不再列入公司合并报表范围。
- 3.4 经审计且被出具非标意见情况下董事会和监事会出具的相关说明
- ☐ 适用 ☒ 不适用
- 3.5 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变动的警示及原因说明
- ☐ 适用 ☒ 不适用
- 3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况
- ☐ 适用 ☒ 不适用

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董事会

2003 年 10 月 29 日

合并利润表
(未经审计)

金额单位：元

项 目	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	234,961,536.07	643,593,096.19	140,141,062.05	436,028,261.25
减：主营业务成本	203,577,835.05	539,204,200.38	107,323,996.02	345,727,230.49
主营业务税金及附加	6,564,401.21	16,846,840.54	3,550,377.70	11,994,774.59
二、主营业务利润	24,819,299.81	87,542,055.27	29,266,688.33	78,306,256.17
加：其他业务利润	7,034,994.99	17,264,690.00	6,674,958.60	16,980,527.80
减：营业费用	5,617,186.50	19,335,174.92	8,529,871.93	26,057,247.82
管理费用	26,872,132.70	89,860,821.76	25,664,863.57	86,847,067.00
财务费用	11,582,076.96	37,246,196.19	32,544,094.82	61,180,023.77
三、营业利润	-12,217,101.36	-41,635,447.60	-30,797,183.39	-78,797,554.62
加：投资收益	-101,428.84	2,490,700.64	5,847,023.46	14,067,307.95
营业外收入	168,541.88	336,460.90	178,671.68	845,267.94
减：营业外支出	514,231.30	886,782.54	1,054,662.23	2,392,676.48
四、利润总额	-12,664,219.62	-39,695,068.60	-25,826,150.48	-66,277,655.21
减：所得税	608,967.37	1,137,770.04	409,360.64	1,007,053.16
少数股东损益	-241,997.49	-573,529.34	-371,051.10	-1,341,960.95
五、净利润	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42

母公司利润表
(未经审计)

金额单位：元

项 目	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	61,626,019.19	165,079,154.02	14,987,073.65	61,641,076.77
减：主营业务成本	45,612,049.76	111,834,889.22	4,098,173.81	29,278,398.10
主营业务税金及附加	3,120,871.68	8,384,161.03	773,453.50	3,156,215.39
二、主营业务利润	12,893,097.75	44,860,103.77	10,115,446.34	29,206,463.28
加：其他业务利润	-	7,299.60	14,788.80	39,484.20
减：营业费用	234,904.47	1,318,724.46	326,465.62	4,552,257.00
管理费用	13,887,195.70	44,648,247.91	9,774,319.47	39,679,711.65
财务费用	10,441,369.09	31,683,048.80	28,954,816.13	50,126,678.52
三、营业利润	-11,670,371.51	-32,782,617.80	-28,925,366.08	-65,112,699.69
加：投资收益	-1,247,142.21	-7,444,881.63	2,810,404.90	-1,248,932.29
营业外收入	7,032.20	95,188.72	263,825.40	554,473.16
减：营业外支出	120,707.98	126,998.59	13,324.24	135,588.60
四、利润总额	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42
减：所得税	-	-	-	-
少数股东损益	-	-	-	-
五、净利润	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42

资 产 负 债 表

2003年9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

金额单位：人民币元

资 产 类	2002-12-31		2003年9月30日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	249,340,886.37	137,372,999.90	299,254,208.71	139,176,211.44
短期投资	1,675,401.36	403,211.25	1,672,801.36	403,211.25
应收账款	129,574,502.12	64,566,659.79	104,776,857.81	43,996,445.42
其他应收款	189,170,231.06	874,838,811.23	188,019,170.41	3,338,599.12
预付帐款	19,788,612.37		23,692,583.66	874,421,993.22
存 货	1,631,317,014.01	1,164,888,555.67	1,480,456,529.13	1,103,043,089.66
待摊费用	6,666,250.46	6,441,350.76	12,173,621.16	11,018,364.65
流动资产合计	2,227,532,897.75	2,248,511,588.60	2,110,045,772.24	2,175,397,914.76
长期投资：				
长期股权投资	263,499,077.18	361,507,901.06	260,981,197.02	326,684,011.01
长期债权投资	49,165,667.68		49,200,794.72	
长期投资合计	312,664,744.86	361,507,901.06	310,181,991.74	326,684,011.01
固定资产：				
固定资产原值	591,805,099.41	159,408,927.54	582,719,948.04	153,619,167.10
减：累计折旧	218,623,855.13	57,853,487.20	231,914,658.38	59,018,868.42
固定资产净值	373,181,244.28	101,555,440.34	350,805,289.66	94,600,298.68
减：固定资产减值准备	1,444,668.90	1,400,491.00	1,444,668.90	1,400,491.00
固定资产净额	371,736,575.38	100,154,949.34	349,360,620.76	93,199,807.68
固定资产清理				
在建工程	38,256,853.49	38,256,853.49	41,426,187.74	38,256,853.49
固定资产合计	409,993,428.87	138,411,802.83	390,786,808.50	131,456,661.17
无形资产及其他资产：				
无形资产	44,211,836.62		46,781,029.30	
长期待摊费用	6,583,599.80	2,384,750.22	4,741,763.19	2,405,175.22
无形资产及其他资产合计	50,795,436.42	2,384,750.22	51,522,792.49	2,405,175.22
递延税项：				
递延税款借项	-			
资 产 总 计	3,000,986,507.90	2,750,816,042.71	2,862,537,364.97	2,635,943,762.16

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

资 产 负 债 表 (续)

2003年9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

金额单位：人民币元

负债及所有者(股东)权益	2002-12-31		2003年9月30日	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	797,487,867.10	656,206,600.00	754,640,156.15	677,879,758.00
应付票据	4,300,000.00		1,500,000.00	-
应付账款	113,324,369.83	42,558,876.40	89,512,510.97	10,565,900.60
预收账款	190,912,718.21	127,802,446.52	196,188,363.70	136,832,984.06
应付工资	2,483,225.98	75,821.00	1,442,199.51	320,541,442.11
应付福利费	9,144,260.39	4,657,684.00	12,806,466.86	236,750,550.75
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00	138,764,000.00	30,000.00
应交税金	5,922,653.64	4,693,553.55	1,270,852.16	10,213,537.92
其他未交款	38,122.05	3,541.42	43,094.08	1,983,464.27
其他应付款	519,963,543.77	611,094,344.71	497,986,016.77	138,764,000.00
预提费用	98,689,600.97	92,795,112.64	77,722,639.86	6,014.47
一年内到期的长期负债	37,274,347.05	2,283,300.53	28,091,946.52	72,754,657.34
流动负债合计	1,918,304,708.99	1,680,935,280.77	1,799,968,246.58	1,606,322,309.52
长期负债：				
长期借款	-	-	20,000,000.00	
长期应付款	54,740,524.97	-	55,460,683.56	
其他长期负债	1,030,200.00	-	1,030,200.00	
长期负债合计	55,770,724.97	-	76,490,883.56	
负债合计	1,974,075,433.96	1,680,935,280.77	1,876,459,130.14	1,606,322,309.52
少数股东权益	-6,178,677.23		-6,752,206.57	
股东权益：				
实收资本(股本)	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
减：已归还投资				
股本净额	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	861,689,110.48	861,689,110.48	861,689,110.48	861,689,110.48
盈余公积	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
其中：法定公益金	115,594,426.18	113,936,295.79	115,594,426.18	113,936,295.79
未分配利润	-927,940,038.50	-917,404,644.33	-968,199,347.80	-957,663,953.63
外币报表折算差额	-31,230,007.75		-31,230,008.22	
股东权益合计	1,033,089,751.17	1,069,880,761.94	992,830,441.40	1,029,621,452.64
负债及股东权益总计	3,000,986,507.90	2,750,816,042.71	2,862,537,364.97	2,635,943,762.16

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

利润及利润分配表

2003年1-9月

(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

金额单位：人民币元

项 目	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	234,961,536.07	643,593,096.19	140,141,062.05	436,028,261.25
减：主营业务成本	203,577,835.05	539,204,200.38	107,323,996.02	345,727,230.49
主营业务税金及附加	6,564,401.21	16,846,840.54	3,550,377.70	11,994,774.59
二、主营业务利润	24,819,299.81	87,542,055.27	29,266,688.33	78,306,256.17
加：其他业务利润	7,034,994.99	17,264,690.00	6,674,958.60	16,980,527.80
减：营业费用	5,617,186.50	19,335,174.92	8,529,871.93	26,057,247.82
管理费用	26,872,132.70	89,860,821.76	25,664,863.57	86,847,067.00
财务费用	11,582,076.96	37,246,196.19	32,544,094.82	61,180,023.77
三、营业利润	-12,217,101.36	-41,635,447.60	-30,797,183.39	-78,797,554.62
加：投资收益	-101,428.84	2,490,700.64	5,847,023.46	14,067,307.95
营业外收入	168,541.88	336,460.90	178,671.68	845,267.94
减：营业外支出	514,231.30	886,782.54	1,054,662.23	2,392,676.48
四、利润总额	-12,664,219.62	-39,695,068.60	-25,826,150.48	-66,277,655.21
减：所得税	608,967.37	1,137,770.04	409,360.64	1,007,053.16
少数股东损益	-241,997.49	-573,529.34	-371,051.10	-1,341,960.95
五、净利润	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42
加：年初未分配利润		-927,940,038.50		-941,984,095.56
六、可供分配利润		-968,199,347.80		-1,007,926,842.98
减：提取法定盈余公积		-		-
提取法定公益金		-		-
七、可供股东分配的利润		-968,199,347.80		-1,007,926,842.98
减：应付优先股股利		-		-
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		-		-
八、未分配利润		-968,199,347.80		-1,007,926,842.98

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2003年1-9月

(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

金额单位：人民币元

项目	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	719,709,313.76	115,774,007.14
收到的租金	27,012,807.69	19,927,169.82
收到的税费返还	1,142,803.65	-
收到的其他与经营活动有关的现金	218,343,311.84	164,209,622.11
现金流入小计	966,208,236.94	299,910,799.07
购买商品、接受劳务支付的现金	534,286,705.53	81,377,895.36
经营租赁所支付的现金	5,321,706.47	780,616.47
支付给职工以及为职工支付的现金	63,871,205.16	20,559,094.29
支付的各项税费	34,107,211.29	17,718,335.28
支付的其他与经营活动有关的现金	246,952,807.12	185,971,141.68
现金流出小计	884,539,635.57	306,407,083.08
经营活动产生的现金流量净额	81,668,601.37	-6,496,284.01
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	2,902.27	
取得投资收益所收到的现金	1,889,607.73	1,889,607.73
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	3,114,900.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金	24,002,200.00	24,002,200.00
现金流入小计	29,009,610.00	25,891,807.73
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	6,627,307.00	708,897.00
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金	248,600.00	-
现金流出小计	6,875,907.00	708,897.00
投资活动产生的现金流量净额	22,133,703.00	25,182,910.73
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	483,431,700.00	415,006,490.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	279,218.38	
现金流入小计	483,710,918.38	415,006,490.00
偿还债务所支付的现金	490,665,100.00	393,333,300.00
发生筹资费用所支付的现金		
分配股利或利润所支付的现金		
偿付利息所支付的现金	46,429,708.41	38,556,680.94
支付的其他与筹资活动有关的现金	57,299.56	
现金流出小计	537,152,107.97	431,889,980.94
筹资活动产生的现金流量净额	-53,441,189.59	-16,883,490.94
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	50,361,114.78	1,803,135.78

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

利润及利润分配表

2003年1-9月

(未经审计)

编制单纯：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（母公司）

金额单位：人民币元

项 目	2003年7-9月	2003年1-9月	2002年7-9月	2002年1-9月
一、主营业务收入	61,626,019.19	165,079,154.02	14,987,073.65	61,641,076.77
减：主营业务成本	45,612,049.76	111,834,889.22	4,098,173.81	29,278,398.10
主营业务税金及附加	3,120,871.68	8,384,161.03	773,453.50	3,156,215.39
二、主营业务利润	12,893,097.75	44,860,103.77	10,115,446.34	29,206,463.28
加：其他业务利润	-	7,299.60	14,788.80	39,484.20
减：营业费用	234,904.47	1,318,724.46	326,465.62	4,552,257.00
管理费用	13,887,195.70	44,648,247.91	9,774,319.47	39,679,711.65
财务费用	10,441,369.09	31,683,048.80	28,954,816.13	50,126,678.52
三、营业利润	-11,670,371.51	-32,782,617.80	-28,925,366.08	-65,112,699.69
加：投资收益	-1,247,142.21	-7,444,881.63	2,810,404.90	-1,248,932.29
营业外收入	7,032.20	95,188.72	263,825.40	554,473.16
减：营业外支出	120,707.98	126,998.59	13,324.24	135,588.60
四、利润总额	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42
减：所得税	-	-	-	-
少数股东损益	-	-	-	-
五、净利润	-13,031,189.50	-40,259,309.30	-25,864,460.02	-65,942,747.42
加：年初未分配利润		-917,404,644.33		-933,989,345.13
六、可供分配利润		-957,663,953.63		-999,932,092.55
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
七、可供股东分配的利润		-957,663,953.63		-999,932,092.55
减：应付优先股股利				
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				
八、未分配利润		-957,663,953.63		-999,932,092.55

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（补充资料）

2003年1-9月

（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

金额单位：人民币元

项目	合并	母公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-40,259,309.30	-40,259,309.30
加：少数股东损益	-573,529.34	-
计提的资产减值准备或转销	113,639,420.00	-
固定资产折旧	15,474,303.90	3,721,832.53
无形资产摊销	2,569,192.68	-
长期待摊费用摊销	1,841,836.61	-
待摊费用的减少(减：增加)	-5,064,824.34	-4,577,013.89
预提费用的增加(减：减少)	-20,966,961.11	-20,040,489.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失 (减：收益)	-950,100.00	-
固定资产报废损失		-2,200.00
财务费用	41,501,639.63	34,200,352.87
投资损失（减：收益）	-1,129,200.00	7,444,881.63
存货的减少（减：增加）	37,221,064.90	61,845,466.01
经营性应收项目的减少（减：增加）	81,119,738.22	76,852,680.61
经营性应付项目的增加（减：减少）	-174,756,373.11	-157,409,487.45
其他	32,001,702.63	31,727,002.78
经营活动产生的现金流量净额	81,668,601.37	-6,496,284.01
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	174,609,586.76	15,052,652.53
减：现金的期初余额	124,245,571.98	13,249,516.75
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	50,364,014.78	1,803,135.78

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责，

会计机构负责人：