

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2005年第三季度季度报告

§ 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 没有董事对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
谢光亮	病假	无
许振汉	出差	无
杨绍家	出差	无

1.4 公司负责人邵志和、主管会计工作负责人陈武华及会计机构负责人陈金才声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	深深房A、深深房B	变更前简称（如有）	
股票代码	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	82294024	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

单位：（人民币）元

	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	2,651,960,524.86	2,518,992,748.86	5.28%
股东权益（不含少数 股东权益）	1,016,948,930.55	1,002,069,397.00	1.48%
每股净资产	1.0052	0.9905	1.48%
调整后的每股净资产	0.9321	0.9281	0.43%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减 （%）
经营活动产生的现金 流量净额	43,423,186.42	144,347,476.49	183.59%
每股收益	0.0209	0.0053	101.93%
每股收益（注）	0.0209	-	-
净资产收益率	2.08%	0.53%	120.62%
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	-1.67%	-4.14%	32.66%
非经常性损益项目	金额		
投资收益	38,143,125.00		
营业外收入	13,457,551.00		
营业外支出	-14,887,069.00		
合计	38,128,830.27		

2.2.2 财务报表

2.2.2.1 资产负债表

单位：（人民币）元

境内报表

项目	期末数		上年度末数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	273,808,142.91	175,545,531.86	197,620,770.19	103,650,574.14
短期投资	1,704,214.79	403,211.25	1,704,214.79	403,211.25
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	26,152,748.42	20,034,405.95	36,681,455.21	25,509,511.79
其他应收款	184,207,356.08	622,797,009.77	191,302,872.31	770,669,115.37
预付账款	18,452,494.79		993,894.75	

应收补贴款				
应收出口退税	4,262,364.59			
存货	1,672,085,332.93	1,262,736,642.63	1,477,487,210.44	1,121,246,006.80
待摊费用	17,238,082.93	17,054,594.58	7,862,217.66	7,663,148.84
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,197,910,737.44	2,098,571,396.04	1,913,652,635.35	2,029,141,568.19
长期投资：				
长期股权投资	215,519,816.03	247,970,558.70	233,043,490.35	246,599,056.40
长期债权投资	29,678,568.58		49,505,363.86	
长期投资合计	245,198,384.61	247,970,558.70	282,548,854.21	246,599,056.40
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	203,327,945.40	97,132,645.28	380,467,462.18	116,497,074.45
减：累计折旧	94,110,321.54	34,138,092.68	156,991,765.99	42,630,338.36
固定资产净值	109,217,623.86	62,994,552.60	223,475,696.19	73,866,736.09
减：固定资产减 值准备	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	107,817,132.86	61,594,061.60	222,075,205.19	72,466,245.09
工程物资				
在建工程	38,950,783.15	38,950,783.15	38,950,783.15	38,950,783.15
固定资产清理				
固定资产合计	146,767,916.01	100,544,844.75	261,025,988.34	111,417,028.24
无形资产及其他资 产：				
无形资产	60,146,722.85		60,170,599.85	
长期待摊费用	1,936,763.95	981,905.22	1,594,671.11	905,175.22
其他长期资产				
无形资产及其他资 产合计	62,083,486.80	981,905.22	61,765,270.96	905,175.22
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,651,960,524.86	2,448,068,704.71	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05
流动负债：				
短期借款	413,186,834.40	367,486,140.00	503,988,350.00	443,148,350.00
应付票据				
应付账款	28,590,120.81	24,707,951.84	73,175,786.19	45,160,161.14
预收账款	427,542,175.99	336,162,052.38	171,226,371.83	151,749,790.26
应付工资	2,877,264.31	16,630.82	6,735,344.48	2,276,367.00
应付福利费	7,968,597.22	6,267,050.41	7,668,795.49	6,401,955.83
应付股利	78,764,000.00	78,743,328.87	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	-473,188.22	3,030,267.64	2,538,549.67	4,853,957.94
其他应交款	72,507.83	5,987.23	112,051.22	8,145.64
其他应付款	476,719,253.14	419,292,467.58	377,733,868.23	362,560,243.89
预提费用	40,772,956.59	38,749,088.89	41,422,216.70	36,926,020.31
预计负债				
一年内到期的长期 负债	22,000,000.00		22,000,000.00	
其他流动负债				

流动负债合计	1,498,020,522.07	1,274,460,965.66	1,345,365,333.81	1,191,848,992.01
长期负债：				
长期借款	132,000,000.00	132,000,000.00	167,000,000.00	160,000,000.00
应付债券				
长期应付款	20,659,943.28		19,240,058.47	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	152,659,943.28	132,000,000.00	186,240,058.47	160,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,650,680,465.35	1,406,460,965.66	1,531,605,392.28	1,351,848,992.01
少数股东权益	-15,668,871.04		-14,682,040.42	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）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	956,657,875.93	956,657,875.93	956,657,875.93	956,657,875.93
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	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	-21,859,371.02		-31,345,001.56	
所有者权益（或股东权益）合计	1,016,948,930.55	1,041,607,739.05	1,002,069,397.00	1,036,213,836.04
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,651,960,524.86	2,448,068,704.71	2,518,992,748.86	2,388,062,828.05

2.2.2.2 本报告期利润及利润分配表

单位：（人民币）元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	97,621,106.91	21,408,837.98	161,997,360.84	37,050,755.83
减：主营业务成本	78,095,150.46	15,468,458.20	149,441,951.90	35,953,226.98
主营业务税金及附加	3,262,711.13	1,112,206.02	5,223,821.73	2,841,730.54
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	16,263,245.32	4,828,173.76	7,331,587.21	-1,744,201.69
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	45,320.90		4,378,675.82	512,081.68
减：营业费用	10,901,519.19	2,311,680.23	5,973,117.72	472,461.66
管理费用	19,236,074.89	8,778,612.78	23,724,876.26	11,174,208.46
财务费用	3,109,055.12	1,656,284.99	9,421,802.81	10,347,317.47

三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-16,938,082.98	-7,918,404.24	-27,409,533.76	-23,226,107.60
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	38,143,125.45	29,080,843.47	848,628.88	-4,026,358.97
补贴收入				0.00
营业外收入	134,575.51	53,132.00	172,793.86	200.00
减：营业外支出	148,870.69	43,551.50	1,164,996.14	458,863.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	21,190,747.29	21,172,019.73	-27,553,107.16	-27,711,129.57
减：所得税	244,973.64		938,126.59	
少数股东损益	-226,246.08		-780,104.18	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	21,172,019.73	21,172,019.73	-27,711,129.57	-27,711,129.57
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-914,981,003.92
其他转入	-15,778,116.72	-15,778,116.72	-34,649,735.64	-34,649,735.64
六、可供分配的利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增				

加(或减少)利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

2.2.2.3 年初到报告期末利润及利润分配表

单位：（人民币）元

境内报表

项目	年初到报告期末		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	269,669,055.20	82,311,659.45	555,673,441.87	154,996,207.37
减：主营业务成本	206,727,798.13	50,406,705.72	498,343,992.35	138,763,702.34
主营业务税金及附加	10,079,471.56	4,206,746.02	16,871,390.17	8,843,598.67
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	52,861,785.51	27,698,207.71	40,458,059.35	7,388,906.36
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	252,268.29		12,788,432.39	512,271.28
减：营业费用	17,152,778.15	5,525,632.05	16,887,072.94	1,198,147.66
管理费用	55,982,457.32	27,769,107.38	70,326,443.87	30,310,352.05
财务费用	22,446,037.11	19,226,957.96	27,764,339.16	28,511,445.38
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-42,467,218.78	-24,823,489.68	-61,731,364.23	-52,118,767.45
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	48,491,451.13	30,237,413.13	7,042,510.60	-3,751,224.04
补贴收入			30,000.00	0.00
营业外收入	291,810.56	93,132.06	413,815.46	77,837.16
减：营业外支出	1,300,321.74	113,152.50	7,424,555.34	6,568,710.88
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	5,015,721.17	5,393,903.01	-61,669,593.51	-62,360,865.21
减：所得税	608,648.78		1,196,579.39	
少数股东损益	-986,830.62		-505,307.69	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	5,393,903.01	5,393,903.01	-62,360,865.21	-62,360,865.21
加：年初未分配利润	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68	-911,506,411.71	-914,981,003.92
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				

提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67	-973,867,276.92	-977,341,869.13
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

2.2.2.4 年初到报告期末现金流量表

单位：（人民币）元

境内报表

项目	年初到报告期末	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	517,243,734.23	263,432,669.88
收到的税费返还	2,730,836.06	
收到的其他与经营活动有关的现金	299,433,097.01	238,119,311.66
现金流入小计	819,407,667.30	501,551,981.54
购买商品、接受劳务支付的现金	301,411,243.71	91,534,982.68
支付给职工以及为职工支付的现金	50,034,684.45	13,350,966.94
支付的各项税费	31,393,556.15	19,328,602.59
支付的其他与经营活动有关的现金	292,220,706.50	178,471,743.43
现金流出小计	675,060,190.81	302,686,295.64
经营活动产生的现金流量净额	144,347,476.49	198,865,685.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	60,450,000.00	

取得投资收益所收到的现金	110,000.00	
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	4,487.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	60,564,487.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	629,324.23	150,638.00
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	629,324.23	150,638.00
投资活动产生的现金流量净额	59,935,162.77	-150,638.00
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	485,269,701.08	432,823,600.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,242,363.86	
现金流入小计	486,512,064.94	432,823,600.00
偿还债务所支付的现金	584,886,447.10	533,986,447.10
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,827,170.42	25,657,243.08
支付的其他与筹资活动有关的现金	407,197.30	
现金流出小计	614,120,814.82	559,643,690.18
筹资活动产生的现金流量净额	-127,608,749.88	-126,820,090.18
四、汇率变动对现金的影响	-486,516.66	
五、现金及现金等价物净增加额	76,187,372.72	71,894,957.72
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	5,393,903.01	5,393,903.01
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	8,585,566.24	2,242,982.17
无形资产摊销	23,877.00	
长期待摊费用摊销	90,000.00	
待摊费用减少（减：增加）	-9,521,057.66	-9,391,445.74
预提费用增加（减：减少）	777,629.72	1,823,068.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	229,643.64	
固定资产报废损失	72,560.00	
财务费用	24,947,839.49	22,802,729.92
投资损失（减：收益）	-48,491,451.13	-30,237,413.12
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-152,205,026.55	-141,490,635.83
经营性应收项目的减少（减：增加）	80,201,402.91	139,636,054.58
经营性应付项目的增加（减：减少）	235,525,593.15	208,086,442.33
其他	-296,172.71	
少数股东损益	-986,830.62	
经营活动产生的现金流量净额	144,347,476.49	198,865,685.90
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	273,808,142.91	175,545,531.86
减: 现金的期初余额	197,620,770.19	103,650,574.14
加: 现金等价物期末余额	1,704,214.79	403,211.25
减: 现金等价物期初余额	1,704,214.79	403,211.25
现金及现金等价物净增加额	76,187,372.72	71,894,957.72

2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	99, 116	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H股或其它）
博时裕富证券投资基金	889, 153. 00	A股
CHU KOON YUK	720, 000. 00	B股
LAI, KONG SUNG 黎抗生	643, 200. 00	B股
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY. LIMITED	600, 000. 00	B股
胡燕芬	600, 000. 00	B股
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	497, 600. 00	B股
杨耀初	477, 000. 00	B股
ABN AMRO BANK NV	435, 000. 00	B股
朱丽容	397, 800. 00	B股
马泽琪	392, 000. 00	B股

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

2005年1-9月,公司累计实现主营业务收入26,967万元,比上年同期减少51.47%,减少幅度较大的是房地产销售收入(尚未结转新楼盘销售)和商品销售收入,分别为减幅40.93%和减幅55.5%。报告期内主营业务综合毛利率24.99%,比上年同期增加了16.59个百分点,影响主营业务利润率比上年同期增加121.82个百分点。其中房地产开发、酒店饮食主营业务利润增长幅度较大。报告期实现净利润2117万元,较去年同期有大幅度增长,主要是结转了哈工大诉讼案件的投资收益3668万元,另外,公司加强期间费用管理,管理费用和财务费用比上年同期有大幅的降低。四季度公司将加强碧桐海苑、星湖花园三期、怡泰大厦等楼盘的销售工作,争取2005年全年的主营收入超过去年水平,并实现扭亏为盈。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况			
	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产开发与经营业	1,369.00	1,088.00	20.53%
房地产管理业	1,649.00	1,413.00	14.31%
其他房地产业	1,061.00	462.00	56.46%
装修装饰业	1,717.00	1,464.00	14.74%
商业经纪与代理业	3,209.00	3,187.00	0.69%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%

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）

☒ 适用 ☐ 不适用

- 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，其主要原因是7-9月份没有新楼盘销售只是销售处理了部份积压的旧楼房。
- ②报告期期间费用占利润总额之比例较前一报告期减少，主要是利润总额发生较大的变化，报告期内公司已扭亏为盈。
- ③报告期投资收益比例较前一报告期大幅度增加，主要报告期内公司起诉哈工大案执行完毕，涉及各科目余额对冲后的差额3,668万元，结转投资收益。是使报告期内公司扭亏为盈的主要原因。
- ④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比例较前一报告期减少。

3.1.4 主营业务及其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）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期投资收益比例较前一报告期大幅度增加，主要报告期内公司起诉哈工大案执行完毕，涉及各科目余额对冲后的差额3,668万元，结转投资收益。是使报告期内公司扭亏为盈的主要原因。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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度变动的警示及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

由于公司本报告期盈利,加上公司房产销售呈上升趋势,故预测2005年全年业绩较去年有大幅改善,并实现扭亏为盈。
--

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

3.7 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用