

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司2006年第三季度季度报告全文

§1 重要提示

1.1 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。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员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
郭宏壮	个人事务	邵志和
侯莉颖	公务	宗德纯

1.4 本报告期财务报告未经审计

1.5 公司负责人邵志和、主管会计工作负责人郭宏壮及会计机构负责人（会计主管人员）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）	G深深房
股票代码	000029、200029		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈 继	冯宏伟	

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	82293000-4718、4715	82293000-4718、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	2,474,964,328.57	2,280,306,748.29	8.54%
股东权益（不含少数 股东权益）	1,067,755,136.97	1,056,972,101.87	1.02%
每股净资产	1.0554	1.0448	1.01%
调整后的每股净资产	0.9842	0.9840	0.02%
	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	75,910,142.32	311,736,557.91	74.81%
每股收益	0.0034	0.0107	-83.73%
每股收益（注）	0.0034	-	-
净资产收益率	0.32%	1.01%	-84.61%
扣除非经常性损益后 的净资产收益率	0.34%	1.47%	120.36%
非经常性损益项目	金额		
股权损益	1,134,962.50		
营业外收入	154,388.45		
营业外支出	1,445,856.85		
合计	-156,037.50		

2.2.2 财务报表

2.2.2.1 资产负债表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2006年9月30日 单位：（人民币）元

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	590,686,168.37	457,426,021.06	310,856,949.28	232,112,611.55
短期投资	1,701,614.79	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	35,377,247.61	31,422,070.65	30,691,905.02	24,108,795.35

其他应收款	128,225,175.37	657,572,541.63	128,507,309.91	612,067,308.46
预付账款	8,247,674.99		11,667,789.13	250,000.00
应收补贴款	2,709,559.67		4,186,557.27	
存货	1,251,093,904.27	753,060,955.50	1,326,105,743.84	930,275,930.54
待摊费用	23,126,860.53	19,644,245.17	14,169,079.43	11,686,359.97
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,041,168,205.60	1,919,529,045.26	1,827,889,548.67	1,810,904,217.12
长期投资：				
长期股权投资	163,944,878.74	193,737,720.09	164,643,553.06	200,389,415.15
长期债权投资	85,093,435.25		85,093,435.25	
长期投资合计	249,038,313.99	193,737,720.09	249,736,988.31	200,389,415.15
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	337,062,254.25	254,135,745.55	357,721,392.41	253,936,243.55
减：累计折旧	151,681,299.71	101,804,061.73	154,617,219.39	95,711,834.83
固定资产净值	185,380,954.54	152,331,683.82	203,104,173.02	158,224,408.72
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	183,980,463.54	150,931,192.82	201,703,682.02	156,823,917.72
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	183,980,463.54	150,931,192.82	201,703,682.02	156,823,917.72
无形资产及其他资 产：				
无形资产	11,905.60		35,782.60	
长期待摊费用	765,439.84	289,840.72	940,746.69	254,920.72
其他长期资产				
无形资产及其他资 产合计	777,345.44	289,840.72	976,529.29	254,920.72
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,474,964,328.57	2,264,487,798.89	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71
流动负债：				
短期借款	263,062,414.40	221,361,720.00	291,474,378.56	262,474,378.56
应付票据				
应付账款	28,808,916.70	13,629,614.11	45,093,987.01	17,290,032.34
预收账款	506,937,880.83	359,450,800.43	302,259,671.44	224,622,684.36
应付工资	14,011,287.16	9,955,835.28	16,517,761.36	11,621,904.33
应付福利费	10,774,593.93	7,859,214.51	10,506,303.98	6,934,954.14
应付股利				
应交税金	104,013.29	2,304,646.72	8,295,637.00	8,601,273.82
其他应交款	65,367.81	26,499.95	187,356.70	121,780.00
其他应付款	355,622,176.48	397,592,930.22	315,966,218.35	355,649,346.45
预提费用	64,356,882.11	46,026,803.49	94,010,642.58	75,551,744.85
预计负债				
一年内到期的长期 负债			26,500,000.00	10,000,000.00

其他流动负债				
流动负债合计	1,243,743,532.71	1,058,208,064.71	1,110,811,956.98	972,868,098.85
长期负债：				
长期借款	160,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
应付债券				
长期应付款	21,410,174.60		20,659,024.96	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	181,410,174.60	110,000,000.00	130,659,024.96	110,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,425,153,707.31	1,168,208,064.71	1,241,470,981.94	1,082,868,098.85
少数股东权益	-17,944,515.71		-18,136,335.52	
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	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
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	115,594,455.18	113,936,295.79	115,594,426.18	113,936,295.79
未分配利润	-1,030,938,601.20	-1,007,561,419.71	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额	-10,121,806.87		-10,129,479.65	
所有者权益（或股东权益）合计	1,067,755,136.97	1,096,279,734.18	1,056,972,101.87	1,085,504,371.86
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,474,964,328.57	2,264,487,798.89	2,280,306,748.29	2,168,372,470.71

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：郭宏壮 会计机构负责人：陈金才

2.2.2.2 本报告期利润及利润分配表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2006年7—9月 单位：（人民币）元

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	162,624,796.12	74,744,498.91	97,621,106.91	21,408,837.98
减：主营业务成本	126,250,818.03	54,568,734.84	78,095,150.46	15,468,458.20
主营业务税金及附加	7,890,852.48	4,226,578.46	3,262,711.13	1,112,206.02
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	28,483,125.61	15,949,185.61	16,263,245.32	4,828,173.76
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	166,874.03	46,881.44	45,320.90	
减：营业费用	3,991,167.44	923,330.36	10,901,519.19	2,311,680.23
管理费用	15,799,087.48	7,223,893.16	19,236,074.89	8,778,612.78
财务费用	5,143,210.21	3,175,059.02	3,109,055.12	1,656,284.99
三、营业利润（亏损	3,716,534.51	4,673,784.51	-16,938,082.98	-7,918,404.24

以“-”号填列)				
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	1,134,962.50	112,032.12	38,143,125.45	29,080,843.47
补贴收入				
营业外收入	154,388.45	25,004.00	134,575.51	53,132.00
减：营业外支出	1,445,856.85	1,385,314.44	148,870.69	43,551.50
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	3,560,028.61	3,425,506.19	21,190,747.29	21,172,019.73
减：所得税	132,387.42		244,973.64	
少数股东损益	2,135.00		-226,246.08	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	3,425,506.19	3,425,506.19	21,172,019.73	21,172,019.73
加：年初未分配利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,038,288,457.33	-1,014,911,275.84	-1,032,642,144.58	-1,024,868,315.95
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	-1,038,288,457.33	-1,014,911,275.84	-1,032,642,144.58	-1,024,868,315.95
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	-1,038,288,457.33	-1,014,911,275.84	-1,032,642,144.58	-1,024,868,315.95
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				

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：郭宏壮 会计机构负责人：陈金才

2.2.2.3 年初到报告期末利润及利润分配表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2006年1—9月

单位：（人民币）元

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	557,019,471.90	269,638,468.27	269,669,055.20	82,311,659.45
减：主营业务成本	445,291,972.85	204,317,102.49	206,727,798.13	50,406,705.72
主营业务税金及附加	24,638,234.74	14,793,864.90	10,079,471.56	4,206,746.02
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	87,089,264.31	50,527,500.88	52,861,785.51	27,698,207.71
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	1,060,032.65	802,358.56	252,268.29	
减：营业费用	14,108,661.75	5,338,305.47	17,152,778.15	5,525,632.05
管理费用	41,172,537.43	14,205,541.66	55,982,457.32	27,769,107.38
财务费用	16,572,783.34	11,034,282.81	22,446,037.11	19,226,957.96
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	16,295,314.44	20,751,729.50	-42,467,218.78	-24,823,489.68
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	786,288.18	-4,247,294.32	48,491,451.13	30,237,413.13
补贴收入				
营业外收入	376,337.59	42,387.47	291,810.56	93,132.06
减：营业外支出	6,127,583.66	5,771,460.33	1,300,321.74	113,152.50
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	11,330,356.55	10,775,362.32	5,015,721.17	5,393,903.01
减：所得税	363,174.42		608,648.78	
少数股东损益	191,819.81		-986,830.62	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	10,775,362.32	10,775,362.32	5,393,903.01	5,393,903.01
加：年初未分配利润	-1,041,713,963.52	-1,018,336,782.03	-1,053,814,164.31	-1,046,040,335.68
其他转入				
六、可供分配的利润	-1,030,938,601.20	-1,007,561,419.71	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67
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	-1,030,938,601.20	-1,007,561,419.71	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67
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	-1,030,938,601.20	-1,007,561,419.71	-1,048,420,261.30	-1,040,646,432.67
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				

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：郭宏壮 会计机构负责人：陈金才

2.2.2.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司 2006年1 - 9月 单位：（人民币）元

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	762,639,335.94	405,866,516.79
收到的税费返还	8,946,323.15	
收到的其他与经营活动有关的现金	300,709,000.40	130,109,454.60
现金流入小计	1,072,294,659.49	535,975,971.39
购买商品、接受劳务支付的现金	343,436,411.36	31,191,953.80
支付给职工以及为职工支付的现金	53,688,550.24	16,992,536.51
支付的各项税费	49,424,985.91	35,637,420.71
支付的其他与经营活动有关的现金	314,008,154.07	164,349,394.49
现金流出小计	760,558,101.58	248,171,305.51
经营活动产生的现金流量净额	311,736,557.91	287,804,665.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	5,200.00	
取得投资收益所收到的现金	125,000.00	25,000.00
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	179,700.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	309,900.00	25,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,507,052.00	234,422.00
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	1,507,052.00	234,422.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,197,152.00	-209,422.00
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	209,370,727.13	128,471,720.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	209,370,727.13	128,471,720.00
偿还债务所支付的现金	214,556,916.69	175,308,378.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,296,425.07	15,445,175.81
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,227,572.19	
现金流出小计	240,080,913.95	190,753,554.37
筹资活动产生的现金流量净额	-30,710,186.82	-62,281,834.37
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	279,829,219.09	225,313,409.51
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	10,775,362.32	10,775,362.32
加：计提的资产减值准备	191,819.81	
固定资产折旧	9,213,741.33	6,092,226.90
无形资产摊销	23,877.00	
长期待摊费用摊销	666,660.56	
待摊费用减少（减：增加）	-9,192,452.90	-7,957,885.20
预提费用增加（减：减少）	-19,938,355.58	-29,524,941.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	13,252.16	
固定资产报废损失		
财务费用	25,022,619.21	18,852,722.13
投资损失（减：收益）	-786,288.18	4,247,294.32
递延税款贷项（减：借项）	141,860,343.04	177,214,975.04
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	-204,168,534.62	-74,527,583.06
经营性应付项目的增加（减：减少）	358,605,334.65	182,632,494.79
其他	-550,820.89	
少数股东损益		
经营活动产生的现金流量净额	311,736,557.91	287,804,665.88
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	590,686,168.37	457,426,021.06
减：现金的期初余额	310,856,949.28	232,112,611.55
加：现金等价物期末余额		

减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	279,829,219.09	225,313,409.51

法定代表人：邵志和 主管会计机构负责人：郭宏壮 会计机构负责人：陈金才

2.3 报告期末股东总数及前十名股东持股数

报告期末股东总数	94,197	
前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件股份的数量	种类（A、B、H股或其它）
杨从容	1,105,400	B股
何长津	1,000,000	B股
郭奕宏	847,700	A股
闵 珍	826,100	A股
蔡 华	780,000	A股
上海香港万国证券	753,434	B股
苏燕琴	742,961	A股
CHU KOON YUK	720,000	B股
CORE PACIFIC-YAMAICHI INTERNATIONAL(A.K.)LIMITED	697,189	B股
GUOTAI JUNAN SECURIES HONG KONG LIMITED	682,600	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

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	主营业务利润率（%）
房地产开发与经营业	27,895.00	20,493.00	26.54%
房地产管理业	6,219.00	4,995.00	19.68%
其他房地产业	3,187.00	2,228.00	30.09%
装修装饰业	9,820.00	9,435.00	3.92%
其他行业	8,580.00	7,378.00	14.01%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%
主营业务分产品情况			
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）
住宅	24,397.00	18,444.00	24.40%
商铺	2,305.00	863.00	62.55%
写字楼	1,193.00	1,186.00	0.65%
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

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（利润率）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

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

非经营性资金占用及清欠进展情况

☐ 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

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

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
深圳市投资控股有限公	限售条件的承诺：自改革方案实	严格履行中

司	施之日起,在十二个月内不上市交易或者转让;在前项规定期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占该公司股份总数的比例在十二个月内不得超过百分之五,在二十四个月内不得超过百分之十。	
深圳市投资控股有限公司	非流通股股东就深深房股权分置改革有关事项承诺:“1、本公司将遵守法律、法规和规章的规定,履行法定承诺义务;2、本公司声明:本承诺人将忠实履行承诺,承担相应的法律责任。除非受让人同意并有能力承担承诺责任,本承诺人将不转让所持有的股份;3、本公司声明:本承诺人未按承诺文件的规定履行其承诺时,应赔偿其他股东因此而遭受的损失。”	严格履行中
深圳市投资控股有限公司	控股股东股份过户支付对价的承诺:鉴于深深房控股股东建设投资所持有的深深房股份尚未过户到投控公司名下,且股权过户手续正在办理之中,若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前完成,则由投控公司执行对价安排;若股权划转过户手续在深深房股权分置改革方案实施之日前未能完成,则由建设投资执行对价安排。投控公司承诺在股权过户完成后,将继续履行建设投资就本次股权分置改革所做出的承诺。	已完全履行

3.8 截止本次季报公告日,未进入股改程序公司的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用