

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席

1.4 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

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 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	2,256,953,797.92	2,302,724,936.60	-1.99%
所有者权益（或股东权益）	1,210,765,960.20	1,188,146,644.01	1.90%
每股净资产	1.1968	1.1745	1.90%
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	-83,820,936.51		-2.29%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.083		-2.29%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	3,072,463.17	16,997,845.59	-41.02%
基本每股收益	0.003	0.0168	-41.18%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	0.0147	-
稀释每股收益	0.003	0.0168	-41.18%
净资产收益率	0.25%	1.40%	-0.22%
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.28%	1.23%	-1.14%

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
交易性金融资产出售收益	44,335.63
处置固定资产收益	2,572,414.82
扣除上述以外的营业外收支净额	-576,096.85

扣除所得税影响	73,082.98
合计	2,113,736.58

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	101,312	
前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳市投资控股有限公司	33,526,349	人民币普通股
湖南天裕投资发展有限公司	1,431,900	人民币普通股
罗从保	830,000	人民币普通股
李刚	816,717	人民币普通股
CHU KOON YUK	720,000	境内上市外资股
陈康亮	686,417	境内上市外资股
胡燕芬	604,000	境内上市外资股
ORE BURNS (AUSTRALIA) PTY.LIMITED	600,000	境内上市外资股
IAI,KONG SUNG 黎抗生	550,000	境外上市外资股
彭锐华	528,518	境外上市外资股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、交易性金融资产 235,875.50 元比上年同期减少 63.46%，减少的原因是出售部分股票及未售股票期末市值下降；
- 2、预付款项 29,704,902.13 元比上年同期增加 45.61%，主要是预付的材料设备款增加所致；
- 3、应交税金 -8,927,738.77 元比上年同期减少 193.52%，原因是预缴土地增值税等其他税种；
- 4、应付利息 7,289,637.84 元比上年同期增加 151.25%，增加的主要原因是预提借款利息；
- 5、本报告期营业收入 148,091,109.22 元比上年同期减少 45.51%，减少的主要原因是房地产销售、酒店饮食收入等的减少；
- 6、本报告期投资收益 42,645.78 元比上年同期减少 95.58%，主要原因是本期无对联营和合营企业的投资收益。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

在本公司股权分置改革中，深圳市投资控股有限公司作出如下限售条件承诺：
自改革方案实施之日起，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。2007 年 2 月 26 日，按承诺规定，控股公司 5058.3 万股限售股份解除限售，本报告期末解除限售。深圳市投资控股有限公司未追加股份限售承诺。

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

无

3.5.1 证券投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	流通 A 股	601939	建设银行	58,050.00	9,000.00	42,570.00	18.05%	-15,480.00
2	流通 A 股	601857	中国石油	50,100.00	3,000.00	38,520.00	16.33%	-11,580.00
3	流通 A 股	601088	中国神华	36,990.00	1,000.00	27,390.00	11.61%	-9,600.00
4	流通 A 股	601328	交通银行	31,600.00	4,000.00	23,920.00	10.14%	-7,680.00
5	流通 A 股	601009	南京银行	22,000.00	2,000.00	19,620.00	8.32%	-2,380.00
6	流通 A 股	601898	中煤能源	16,830.00	1,000.00	11,720.00	4.97%	-5,110.00
7	流通 A 股	601998	中信银行	11,600.00	2,000.00	10,140.00	4.30%	-1,460.00
8	流通 A 股	002165	红宝丽	6,045.00	750.00	9,645.00	4.09%	3,600.00
9	流通 A 股	601168	西部矿业	13,480.00	1,000.00	8,520.00	3.61%	-4,960.00
10	流通 A 股	002128	露天煤业	4,900.00	650.00	8,170.50	3.46%	3,270.50
期末持有的其他证券投资				51,670.00	-	35,660.00	15.12%	-16,010.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	44,335.63
合计				303,265.00	-	235,875.50	100%	-23,053.87

3.5.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3.5.3 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008 年 07 月 23 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问公司开发项目情况，口头沟通未提供资料
2008 年 08 月 11 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问深圳房地产情况及对公司的影响，口头沟通未提供资料
2008 年 09 月 17 日	办公室	电话沟通	个人投资者	询问限售股解除限售情况，口头沟通未提供资料

§ 4 附录

4.1 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

2008 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	360,906,370.05	206,946,993.02	451,915,145.77	219,453,189.28
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	235,875.50	235,875.50	645,470.00	645,470.00
应收票据				
应收账款	16,814,607.45	7,563,697.73	15,396,075.35	8,877,807.66
预付款项	29,704,902.13	1,688,015.69	20,400,102.24	215,537.63
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	41,781,754.30	593,099,334.35	50,512,052.62	597,447,535.25
买入返售金融资产				
存货	915,160,880.34	170,290,843.49	842,698,521.07	158,995,156.01
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,364,604,389.77	979,824,759.78	1,381,567,367.05	985,634,695.83
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	85,978,361.05	310,584,126.62	85,978,361.05	310,584,126.62
投资性房地产	707,698,114.07	648,381,024.56	729,287,621.87	668,607,908.15
固定资产	71,548,018.23	42,349,082.32	76,324,451.29	44,054,270.10
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	6,186,455.00		6,312,140.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	915,163.24	285,533.82	825,350.08	
递延所得税资产	20,023,296.56	10,172,116.09	22,429,645.26	10,172,116.09

其他非流动资产				
非流动资产合计	892,349,408.15	1,011,771,883.41	921,157,569.55	1,033,418,420.96
资产总计	2,256,953,797.92	1,991,596,643.19	2,302,724,936.60	2,019,053,116.79
流动负债：				
短期借款	77,800,000.00	62,800,000.00	47,000,000.00	47,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	141,130,397.58	27,818,344.29	181,259,988.97	32,338,787.84
预收款项	204,922,628.62	32,193,603.28	206,993,814.01	4,268,071.92
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	12,653,909.12	4,925,410.25	31,957,382.75	15,086,558.23
应交税费	-8,927,738.77	5,220,740.86	-3,041,657.01	2,877,169.33
应付利息	7,289,637.84	7,287,624.21	2,901,306.85	2,901,306.85
其他应付款	263,524,683.80	351,757,156.09	277,615,580.37	371,180,760.18
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	11,549,719.71	10,461,764.71	25,280,129.52	10,280,129.52
其他流动负债				
流动负债合计	709,943,237.90	502,464,643.69	769,966,545.46	485,932,783.87
非流动负债：				
长期借款	334,968,166.21	246,968,166.21	342,214,327.80	254,214,327.80
应付债券				
长期应付款	8,136,509.54		9,172,161.05	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	343,104,675.75	246,968,166.21	351,386,488.85	254,214,327.80
负债合计	1,053,047,913.65	749,432,809.90	1,121,353,034.31	740,147,111.67
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
资本公积	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10	978,244,858.10
减：库存股				
盈余公积	118,910,686.94	113,936,295.79	118,910,686.94	113,936,295.79
一般风险准备				
未分配利润	-917,637,399.79	-861,677,320.60	-934,635,245.38	-824,935,148.77
外币报表折算差额	19,587,814.95		13,966,344.35	

归属于母公司所有者权益合计	1,210,765,960.20	1,242,163,833.29	1,188,146,644.01	1,278,906,005.12
少数股东权益	-6,860,075.93		-6,774,741.72	0.00
所有者权益合计	1,203,905,884.27	1,242,163,833.29	1,181,371,902.29	1,278,906,005.12
负债和所有者权益总计	2,256,953,797.92	1,991,596,643.19	2,302,724,936.60	2,019,053,116.79

4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 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、营业总收入	148,091,109.22	14,076,121.67	271,772,772.65	31,952,443.07
其中：营业收入	148,091,109.22	14,076,121.67	271,772,772.65	31,952,443.07
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	140,359,904.89	21,215,374.77	251,722,093.85	29,057,068.10
其中：营业成本	105,460,308.44	7,864,638.13	217,345,702.97	19,560,375.33
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	13,680,633.67	3,182,041.61	13,589,450.76	1,974,943.41
销售费用	2,903,410.23	794,404.37	2,442,088.74	129,784.10
管理费用	16,382,233.42	7,419,824.46	16,764,492.67	7,555,663.47
财务费用	1,933,319.13	1,954,466.20	1,580,358.71	-163,698.21
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-107,467.50	-107,467.50	188,670.00	188,670.00
投资收益（损失以“-”号填列）	42,645.78	42,645.78	1,060,125.38	723,822.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			1,060,125.38	723,822.66
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	7,666,382.61	-7,204,074.82	21,299,474.18	3,807,867.63
加：营业外收入	36,400.40	400.00	453.52	50,886.31
减：营业外支出	362,401.46	304,805.27	10,907,055.15	3,207,436.22
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	7,340,381.55	-7,508,480.09	10,392,872.55	651,317.72

减：所得税费用	4,258,302.81		5,523,839.55	15,566.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,082,078.74	-7,508,480.09	4,869,033.00	635,751.08
归属于母公司所有者的净利润	3,072,463.17	-7,508,480.09	5,209,456.41	635,751.08
少数股东损益	9,615.57		-340,423.41	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.003		0.0051	0.0006
（二）稀释每股收益	0.003		0.0051	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

2008 年 1-9 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、营业总收入	443,258,641.73	50,671,224.26	474,743,662.96	54,029,759.09
其中：营业收入	443,258,641.73	50,671,224.26	474,743,662.96	54,029,759.09
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	417,834,294.48	86,705,482.45	466,366,277.53	71,747,443.05
其中：营业成本	296,604,401.79	23,408,092.66	377,625,723.28	36,371,568.69
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	45,502,651.21	9,477,353.75	26,829,971.07	6,701,858.10
销售费用	6,129,235.86	1,626,846.93	6,564,673.42	898,508.07
管理费用	52,867,310.32	25,168,307.82	52,393,577.65	28,563,752.43
财务费用	16,730,695.30	27,024,881.29	2,952,332.11	-788,244.24
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-410,024.50	-410,024.50	255,260.00	255,260.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5,229,095.70	45,041.36	28,886,748.90	17,089,822.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,186,449.92		1,310,125.38	723,822.66
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,243,418.45	-36,399,241.33	37,519,394.33	-372,601.30

加：营业外收入	2,680,368.28	400.00	227,116.25	93,894.08
减：营业外支出	684,050.31	304,805.27	13,330,185.82	5,504,379.27
其中：非流动资产处置损失	66,000.00			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,239,736.42	-36,703,646.60	24,416,324.76	-5,783,086.49
减：所得税费用	15,327,225.04	38,525.23	9,139,814.59	47,996.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,912,511.38	-36,742,171.83	15,276,510.17	-5,831,082.67
归属于母公司所有者的净利润	16,997,845.59	-36,742,171.83	14,992,381.56	-5,831,082.67
少数股东损益	-85,334.21		284,128.61	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0168		0.0148	0.00576
（二）稀释每股收益	0.0168		0.0148	

4.4 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

2008 年 1-9 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	404,215,543.20	71,526,998.71	471,069,340.56	42,324,527.56
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额			146,875.00	
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	105,452,096.18	43,409,868.24	99,267,693.70	6,946,458.91
经营活动现金流入小计	509,667,639.38	114,936,866.95	570,483,909.26	49,270,986.47
购买商品、接受劳务支付的现金	346,326,099.64	14,075,674.24	412,807,393.62	37,506,442.51
客户贷款及垫款净增加额				

存放中央银行和同业款项 净增加额				
支付原保险合同赔付款项 的现金				
支付利息、手续费及佣金的 现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支 付的现金	61,994,585.60	26,433,427.22	56,926,265.10	22,775,181.53
支付的各项税费	52,436,848.26	17,266,298.35	47,286,597.93	14,432,001.40
支付其他与经营活动有关 的现金	132,731,042.39	60,193,299.99	135,404,438.63	158,841,326.25
经营活动现金流出小计	593,488,575.89	117,968,699.80	652,424,695.28	233,554,951.69
经营活动产生的现金 流量净额	-83,820,936.51	-3,031,832.85	-81,940,786.02	-184,283,965.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			31,850,000.00	31,850,000.00
取得投资收益收到的现金	5,225,761.59	45,041.36	823,822.66	723,822.66
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额	2,953,238.70		123,200.00	
处置子公司及其他营业单 位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关 的现金	75,695.00	75,695.00		
投资活动现金流入小计	8,254,695.29	120,736.36	32,797,022.66	32,573,822.66
购建固定资产、无形资产和 其他长期资产支付的现金	1,329,009.00	152,029.00	9,379,421.74	155,046.00
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单 位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关 的现金	76,125.00	76,125.00		
投资活动现金流出小计	1,405,134.00	228,154.00	9,379,421.74	155,046.00
投资活动产生的现金 流量净额	6,849,561.29	-107,417.64	23,417,600.92	32,418,776.66
三、筹资活动产生的现金流 量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东 投资收到的现金				
取得借款收到的现金	70,030,000.00	70,000,000.00	305,744,405.00	226,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关 的现金				
筹资活动现金流入小计	70,030,000.00	70,000,000.00	305,744,405.00	226,000,000.00
偿还债务支付的现金	61,264,526.40	61,264,526.40	239,953,904.02	213,953,904.02

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,791,292.84	17,982,123.77	18,113,327.17	12,446,636.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			21,981.14	21,981.14
筹资活动现金流出小计	83,055,819.24	79,246,650.17	258,089,212.33	226,422,521.61
筹资活动产生的现金流量净额	-13,025,819.24	-9,246,650.17	47,655,192.67	-422,521.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,011,581.26	-120,295.60		
五、现金及现金等价物净增加额	-91,008,775.72	-12,506,196.26	-10,867,992.43	-152,287,710.17
加：期初现金及现金等价物余额	451,915,145.77	219,453,189.28	472,467,372.22	259,588,370.18
六、期末现金及现金等价物余额	360,906,370.05	206,946,993.02	461,599,379.79	107,300,660.01

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事会
二〇〇八年十月二十三日