

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2002 年第一季度报告

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。本公司季度财务会计报告未经审计。

一、 公司基本情况简介

（一）公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

公司法定英文名称：SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd .

中文缩写：深房集团 英文缩写：SPG

（二）公司法定代表人：叶环保

（三）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)2293000-4715

传真：(0755)2294024

电子信箱 SZspgcs@public.SZptt.net.cn

（四）公司注册地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼

公司办公地址：深圳市人民南路深房广场 45—48 楼

邮政编码：518001

电子信箱 SZspgcs@public.SZptt.net.cn

（五）公司选定的信息披露报纸

境内：《中国证券报》、《证券时报》

境外：《大公报》

登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：深圳市人民南路深房广场 47 楼

（六）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、 经营情况的回顾与展望

（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，各项经营工作基本按照年度经营计划顺利开展，资产盘活工作力度加大，取得一定进展。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

报告期内公司今年度计划开发项目总体进展顺利，其中翠竹山庄项目、南洋酒店改造项目、中环花园三期项目、广州黄埔新村项目、

汕头金叶岛花园项目均按照预定开发计划进行，实现计划进度。泥岗改造三期项目、滨海大厦项目由于政府更改城市规划，在项目开发用地内兴建新市政道路，导致项目开发规划必须进行调整，故项目实际进度较计划进度有所延迟。

（三）报告期内公司经营成果及期末财务状况

1、主营业务收入、主营业务利润、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	12,472.59	11,305.74	10.32
主营业务利润	2,555.23	3,072.12	- 16.83
其他业务利润	505.00	503.76	0.25
期间费用	6,765.14	5,531.98	22.29
投资收益	449.30	1,091.12	- 58.82
净利润	-3,330.17	-870.28	- 282.66

影响净利润的主要原因：

（1）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、深房保税公司业务收入增加；

（2）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；

（3）期间费用比上年同期增加，主要是财务费用的增加幅度较大；

（4）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、财务状况方面的变化及原因

（1）总资产中变动幅度较大的项目：A、待摊费用 1,047.11 万元，比年初增加 329.94 万元增幅 46.01%，主要是集团本部预交预收售楼款营业税及附加和下属深房百货支付部份员工全年退职补偿金。B、长期待摊费用 399.58 万元，比年初增加 142.58 万元增幅 55.48%，主要是 下属数码港公司投资项目数据中心装修费 83.3 万元； 下属深房百货增加商场装修及开业活动费 92 万元。

（2）总负债中变动幅度较大的项目：主要是预收账款 26,853.56 万元，比年初增加 9,401.44 万元，是集团本部增加预收楼款 5,400 万元及下属公司预收货款。

（3）净资产 98,578.01 万元，比年初减少 3,330.17 万元，是第一季度净利润亏损额。

3、报告期内无重大诉讼、仲裁、对外担保事项

4、其他

本公司 2001 年 12 月 31 日临时股东大会审议通过了《关于出让我司持有的广东汕头海湾大桥有限公司权益的议案》，（详见 2002 年 1 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》、《大公报》），目前董事会尚未与有

关受让方签定正式转让合约，有关转让事宜仍在进一步洽谈中。

三、财务会计报告

(一) 公司 2002 年第一季度财务会计报告未经审计。

(二) 会计报表

简要会并资产负债表 (未经审计)					
2002年3月31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	247,829.78	流动负债	231,248.21	236,919.70
长期投资	48,909.54	48,524.87	长期负债	14,725.17	14,743.56.
固定资产	42,867.78	42,749.16	少数股东权益	-560.30	-586.50
元形资产及其他资产	10,417.85	10,550.97	股东权益	101,908.18	98,578.01
资产总计	347,321.26	349,654.78	负债与所有者权益总计	347,321.26	349,654.78.

简要合并利润表 (未经审计)	
2002年1 - 3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
主营业务收入	12,472.59
主营业务利润	2,555.23
其他业务利润	505.00
期间费用	6,765.14
投资收益	449.30
营业外收支净额	-90.27
利润总额	-3,345.88
所得税	10.49
少数所有者（股东）损益	-26.20
净利润	-3,330.17

(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无重大变化。

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。

四、备查文件目录

- 1、载有法定代表人亲笔签名的季度报告文本。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2002 年 4 月 23 日