

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2003 年一季度报告

§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 董事姚瑞生因出差，未能审阅一季度报告。
- 1.3 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理刘茂海保证季度报告中财务报告（未经审计）的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

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	
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

	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（万元）	306,603.40	300,098.65	2.17
股东权益（不含少数股东权益、万元）	100,910.48	103,308.98	-2.32
每股净资产（元）	1.00	1.02	-2.00
调整后的每股净资产（元）	0.98	1.00	-1.01
	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	5,276.58	5,276.58	-17.17
每股收益（元）	-0.02	-0.02	28.20
净资产收益率（%）	-2.37	-2.37	30.47
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-2.53	-2.53	28.57
非经常性损益项目	金额（万元）		
营业外收入	10.28		
营业外支出	26.35		
合计	-16.07		

2.2.2 利润表

合并利润表（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

单位：人民币元

项 目	2003年1-3月	2002年1-3月
一、主营业务收入	170,553,926.16	124,725,860.67
减：主营业务成本	148,053,554.77	95,927,299.82
主营业务税金及附加	2,568,837.13	3,246,242.23
二、主营业务利润	19,931,534.26	25,552,318.62
加：其他业务利润	4,722,297.93	5,050,001.85
减：营业费用	6,959,999.11	9,330,682.40
管理费用	28,676,323.72	29,034,003.09
财务费用	15,816,442.43	29,286,844.09
三、营业利润	(26,798,933.07)	(37,049,209.11)
加：投资收益	2,450,016.07	4,493,126.51
营业外收入	102,824.74	166,194.01
减：营业外支出	263,517.23	1,068,932.72
四、利润总额	(24,509,609.49)	(33,458,821.31)
减：所得税	174,477.79	104,916.91
少数股东损益	(773,086.13)	(262,033.96)
五、净利润	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)

利润表（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(母公司)		单位：人民
项 目	2003年1-3月	2002年1-3月
一、主营业务收入	11,332,780.97	14,016,297.32
减：主营业务成本	3,239,642.60	5,564,224.47
主营业务税金及附加	583,199.63	721,037.63
二、主营业务利润	7,509,938.74	7,731,035.22
加：其他业务利润	6,825.60	9,954.00
减：营业费用	470,148.72	2,628,333.77
管理费用	12,394,251.84	13,649,956.30
财务费用	12,676,990.88	25,010,860.34
三、营业利润	(18,024,627.10)	(33,548,161.19)
加：投资收益	(5,959,407.15)	235,081.07
补贴收入		
营业外收入	73,683.74	11,980.90
减：营业外支出	650.64	605.04
四、利润总额	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)
减：所得税		
少数股东损益		
五、净利润	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)

2.2.3 报告期末股东人数

截至 2003 年 3 月 31 日，总股东数 112560 户，其中 A 股 89737 户，B 股 22823 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。在董事会的领导下，公司围绕 2003 年经营目标，通过存量资产盘活、新项目开发、降低成本费用来推进各项经营工作。今年一季度，公司总体经营状况正常，在建项目进展顺利，存量资产盘活也有较大进展。与去年同期相比，公司经营收入有所上升。但值得注意的是，受非典型肺炎的影响，公司所属的商品流通和饮食服务酒店等企业经营状况下滑明显，均出现历史同期较大的亏损。公司在继续按计划推进各项工作的同时，将有针对性地采取措施使不利影响降低至

最低，力争不影响公司的总体经营计划的完成。截止 3 月 31 日实现主营业务收入 1.71 亿元，比去年同期增长 37%，实现净利润-2391 万元，比去年同期减亏 939 万元。

3.1.1 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	747.36	272.56	63.53
房屋租赁	1,024.89	464.82	54.65
建筑施工安装	1,441.52	1,352.12	6.20
物业管理	1,919.20	1,414.48	26.30
旅游酒店饮食服务	348.30	339.90	2.41
商品流通	11,310.26	10,889.81	3.72
其中：关联交易	无		

说明：公司 2003 年第一季度房地产开发业主营业务占比小毛利率高，主要是 未有新楼盘销售结转收入； 集团本部销售旧商铺的成本低，使毛利率增加。

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	报告期	金额单位：人民币万元	
		上年同期	增减比率（%）
主营业务利润	1,993.15	2,555.23	-22
其他业务利润	472.23	505.00	-6.49
期间费用	5,145.28	6,765.15	23.94
投资收益	245.00	449.31	-45.47
营业外收支净额	-16.06	-90.27	
利润总额	-2,450.96	-3,345.88	26.75
净利润	-2,391.10	-3,330.17	28.2

说明：

- （1）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；
- （2）期间费用比上年同期减少，主要是财务费用的减少幅度较大；
- （3）投资收益比上年同期减少，主要是集团本部未收到投资广发证券股份有限公司的分红。

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

1、本公司于 2003 年 1 月 28 日召开了股东大会，审议通过了董事会、监事会换届等议案，有关决议刊登在 2003 年 1 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》和《大公报》上。

2、2002 年 12 月 31 日，本公司之控股子公司—新峰房地产开发建筑（武汉）有限

公司（以下简称“武汉新峰”，本公司间接持有武汉新峰 55%的股权，香港宏国公司和香港喜加公司分别持股 30%和 15%）与武汉市土地整理储备供应中心（以下简称“土地中心”）签定《国有土地储备补偿协议书》，根据协议，武汉新峰将其拥有的位于江岸区解放公园路 83 号面积为 33,933.00 平方米的土地使用权交由政府收回，由土地中心储备，土地中心给予武汉新峰补偿，补偿金额 1.5 亿元人民币。目前武汉新峰已收到补偿款 1.4 亿元，补偿款已全部用于偿还武汉新峰所欠银行借款、工程款等债务，由于本公司已在以前年度对该项目提取了长期投资减值准备，故该事项对本公司当期损益的影响很小。

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

2003 年一季度增加列入合并范围的公司有深圳市数码港通信有限公司。

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

本公司预计 2003 年中期可能出现亏损。

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 4 月 29 日

深房集团财务会计报告

(一) 公司 2003 年第一季度财务会计报告未经审计。

(二) 会计报表

合并资产负债表 (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 单位: 人民币元

资 产 类	2002年12月31日	2003年3月31日
流动资产:		
货币资金	249,340,886.37	264,388,306.70
短期投资	1,675,401.36	1,672,801.36
应收账款	129,574,502.12	146,737,018.74
其他应收款	189,170,231.06	190,692,659.58
预付帐款	19,788,612.37	10,656,006.42
存 货	1,631,317,014.01	1,679,360,652.30
待摊费用	6,666,250.46	7,785,159.63
流动资产合计	2,227,532,897.75	2,301,292,604.73
长期投资:		
长期股权投资	263,499,077.18	261,646,564.61
长期债权投资	49,165,667.68	49,181,588.68
长期投资合计	312,664,744.86	310,828,153.29
固定资产:		
固定资产原值	591,805,099.41	589,241,795.53
减: 累计折旧	218,623,855.13	222,847,593.03
固定资产净值	373,181,244.28	366,394,202.50
减: 固定资产减值准备	1,444,668.90	1,444,668.90
固定资产净额	371,736,575.38	364,949,533.60
固定资产清理		96,742.47
在建工程	38,256,853.49	38,253,853.49
固定资产合计	409,993,428.87	403,300,129.56
无形资产及其他资产:		
无形资产	44,211,836.62	44,024,296.70
长期待摊费用	6,583,599.80	6,588,820.96
其他长期资产	-	
无形资产及其他资产合计	50,795,436.42	50,613,117.66
资 产 总 计	3,000,986,507.90	3,066,034,005.24

合并资产负债表（续）（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

单位：人民币元

负债及股东权益	2002年12月31日	2003年3月31日
流动负债：		
短期借款	797,487,867.10	757,297,482.81
应付票据	4,300,000.00	4,300,000.00
应付账款	113,324,369.83	94,110,072.88
预收账款	190,912,718.21	355,615,298.21
应付工资	2,483,225.98	1,206,513.05
应付福利费	9,144,260.39	10,324,165.56
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	5,922,653.64	4,032,995.00
其他未交款	38,122.05	83,575.43
其他应付款	519,963,543.77	495,880,175.73
预提费用	98,689,600.97	91,585,579.30
一年内到期的长期负债	37,274,347.05	20,190,063.33
流动负债合计	1,918,304,708.99	1,973,389,921.30
长期负债：		
长期借款	-	35,000,000.00
长期应付款	54,740,524.97	54,460,818.43
其他长期负债	1,030,200.00	1,030,200.00
长期负债合计	55,770,724.97	90,491,018.43
负债合计	1,974,075,433.96	2,063,880,939.73
少数股东权益	(6,178,677.23)	(6,951,763.36)
股东权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	861,689,110.48	861,615,189.33
盈余公积	118,910,686.94	118,910,686.94
其中：法定公益金	115,594,426.18	115,594,426.18
未分配利润	(927,940,038.50)	(951,851,039.65)
外币报表折算差额	(31,230,007.75)	(31,230,007.75)
股东权益合计	1,033,089,751.17	1,009,104,828.87
负债及股东权益总计	3,000,986,507.90	3,066,034,005.24

合并利润表（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

单位：人民币元

项 目	2003年1-3月	2002年1-3月
一、主营业务收入	170,553,926.16	124,725,860.67
减：主营业务成本	148,053,554.77	95,927,299.82
主营业务税金及附加	2,568,837.13	3,246,242.23
二、主营业务利润	19,931,534.26	25,552,318.62
加：其他业务利润	4,722,297.93	5,050,001.85
减：营业费用	6,959,999.11	9,330,682.40
管理费用	28,676,323.72	29,034,003.09
财务费用	15,816,442.43	29,286,844.09
三、营业利润	(26,798,933.07)	(37,049,209.11)
加：投资收益	2,450,016.07	4,493,126.51
营业外收入	102,824.74	166,194.01
减：营业外支出	263,517.23	1,068,932.72
四、利润总额	(24,509,609.49)	(33,458,821.31)
减：所得税	174,477.79	104,916.91
少数股东损益	(773,086.13)	(262,033.96)
五、净利润	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)

合并现金流量表（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

单位：人民币万元

项目	2003年1-3月
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	19,931.98
收到的税费返还	23.00
收到的其他与经营活动有关的现金	20,358.56
现金流入小计	40,313.54
购买商品、接受劳务支付的现金	16,494.93
支付给职工以及为职工支付的现金	2,126.64
支付的各项税费	1,793.02
支付的其他与经营活动有关的现金	14,622.37
现金流出小计	35,036.96
经营活动产生的现金流量净额	5,276.58
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	18.29
取得投资收益所收到的现金	
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	
收到的其他与投资活动有关的现金	0.03
现金流入小计	18.32
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	179.97
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	1.69
现金流出小计	181.66
投资活动产生的现金流量净额	(163.34)
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	9,182.63
收到的其他与筹资活动有关的现金	1.00
现金流入小计	9,183.63
偿还债务所支付的现金	11,832.62
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,706.00
（其中：子公司支付少数股东股利所支付的现金）	
支付的其他与筹资活动有关的现金	456.16
现金流出小计	13,994.78
筹资活动产生的现金流量净额	(4,811.15)
四、汇率变动对现金的影响	-
五、现金及现金等价物净增加额	303.09

合并现金流量表（补充资料）（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

单位：人民币万元

项 目

2003年 1-3月

1.将净利润调节为经营活动的现金流量

净利润	(2,391.10)
加：少数股东损益	(77.31)
计提的资产减值准备	
固定资产折旧	422.37
无形资产摊销	18.75
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少(减：增加)	(111.89)
其他货币资金减少（减：增加）	
预提费用的增加(减：减少)	(710.40)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)	
固定资产报废损失	
财务费用	1,581.64
投资损失（减：收益）	(245.00)
存货的减少（减：增加）	(4,804.37)
递延税款贷项（减：借项）	
经营性应收项目的减少（减：增加）	(390.91)
经营性应付项目的增加（减：减少）	11,014.20
其他	970.60
经营活动产生的现金流量净额	5,276.58

2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:

债务转为股本

一年内到期的可转换债券

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	18,350.78
减：现金的期初余额	18,048.69
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

302.09

资产负债表（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(母公司) 单位：人民币元

资 产 类	2002年12月31日	2003年3月31日
流动资产：		
货币资金	137,372,999.90	115,450,886.43
短期投资	403,211.25	403,211.25
应收股利	-	
应收账款	64,566,659.79	64,003,627.70
其他应收款	874,838,811.23	878,722,162.33
预付帐款	-	
存 货	1,164,888,555.67	1,180,625,205.44
待摊费用	6,441,350.76	7,531,155.23
流动资产合计	2,248,511,588.60	2,246,736,248.38
长期投资：		
长期股权投资	361,507,901.06	353,427,024.34
长期债权投资	-	
长期投资合计	361,507,901.06	353,427,024.34
固定资产：		
固定资产原值	159,408,927.54	160,077,749.74
减：累计折旧	57,853,487.20	58,693,074.35
固定资产净值	101,555,440.34	101,384,675.39
减：固定资产减值准备	1,400,491.00	1,400,491.00
固定资产净额	100,154,949.34	99,984,184.39
在建工程	38,256,853.49	38,256,853.49
固定资产合计	138,411,802.83	138,241,037.88
无形资产及其他资产：		
长期待摊费用	2,384,750.22	2,405,175.22

资产负债表（续）（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(母公司)

单位：人民币元

负债及股东权益	2002年12月31日	2003年3月31日
流动负债：		
短期借款	656,206,600.00	663,206,600.00
应付账款	42,558,876.40	24,043,556.40
预收账款	127,802,446.52	154,325,397.06
应付工资	75,821.00	79,844.00
应付福利费	4,657,684.00	6,771,905.92
应付股利	138,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	4,693,553.55	3,692,720.81
其他未交款	3,541.42	6,705.24
其他应付款	611,094,344.71	613,406,174.61
预提费用	92,795,112.64	89,813,104.18
一年内到期的长期负债	2,283,300.53	729,716.81
流动负债合计	1,680,935,280.77	1,694,839,725.03
长期负债：		
长期借款	0.00	0.00
长期负债合计	0.00	0.00
负债合计	1,680,935,280.77	1,694,839,725.03
股东权益：		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	861,689,110.48	861,689,110.48
盈余公积	113,936,295.79	113,936,295.79
其中：法定公益金	113,936,295.79	113,936,295.79
未分配利润	(917,404,644.33)	(941,315,645.48)
股东权益合计	1,069,880,761.94	1,045,969,760.79
负债及股东权益总计	2,750,816,042.71	2,740,809,485.82

利润表（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(母公司)		单位：人民
项 目	2003年1-3月	2002年1-3月
一、主营业务收入	11,332,780.97	14,016,297.32
减：主营业务成本	3,239,642.60	5,564,224.47
主营业务税金及附加	583,199.63	721,037.63
二、主营业务利润	7,509,938.74	7,731,035.22
加：其他业务利润	6,825.60	9,954.00
减：营业费用	470,148.72	2,628,333.77
管理费用	12,394,251.84	13,649,956.30
财务费用	12,676,990.88	25,010,860.34
三、营业利润	(18,024,627.10)	(33,548,161.19)
加：投资收益	(5,959,407.15)	235,081.07
补贴收入		
营业外收入	73,683.74	11,980.90
减：营业外支出	650.64	605.04
四、利润总额	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)
减：所得税		
少数股东损益		
五、净利润	(23,911,001.15)	(33,301,704.26)

现金流量表（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(母公司)		单位：人民币万元
项目		2003年1-3月
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		2,507.68
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		8,345.66
现金流入小计		10,853.34
购买商品、接受劳务支付的现金		2,974.24
支付给职工以及为职工支付的现金		506.15
支付的各项税费		423.39
支付的其他与经营活动有关的现金		8,595.23
现金流出小计		12,499.01
经营活动产生的现金流量净额		(1,645.67)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		18.03
取得投资收益所收到的现金		
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		
收到的其他与投资活动有关的现金		0.01
现金流入小计		18.04
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		65.69
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		65.69
投资活动产生的现金流量净额		(47.65)
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		5,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		5,000.00
偿还债务所支付的现金		4,300.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,198.88
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		5,498.88
筹资活动产生的现金流量净额		(498.88)
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		(2,192.20)

现金流量表（补充资料）（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(母公司) 单位：人民币万元

项 目	2003年 1-3月
1.将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(2,391.10)
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	124.12
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用的减少(减：增加)	(106.37)
其他货币资金减少	
预提费用的增加(减：减少)	(304.99)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)	
固定资产报废损失	
财务费用	1,281.76
投资损失（减：收益）	595.94
存货的减少（减：增加）	1,573.66
递延税款贷项（减：借项）	
经营性应收项目的减少（减：增加）	(311.66)
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,108.19
其他	(3,215.22)
经营活动产生的现金流量净额	(1,645.67)
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为股本	
一年内到期的可转换债券	
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	3,706.09
减：现金的期初余额	5,898.29
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	(2,192.20)

（三）财务报表附注：

- 1、与前一定期报告相比，会计政策、会计估计无重大变化。
- 2、2003 年一季度增加列入合并范围的公司有深圳市数码港通信有限公司。
- 3、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）与上年度财务报告无重大差异。