

( 证券代码：000029、200029      证券简称：深深房 A、深深房 B )

## 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

### 2004 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 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理陈金才保证季度报告中财务报告(未经审计)的真实、完整。

1.3 本季度财务报告未经审计。

1.4 独立董事郑天伦因出国未能出席董事会,委托其他董事表决.

#### §2 公司基本情况

##### 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                  | 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   | 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

| 项 目                      | 本报告期末      | 上年度期末      | 本报告期末比上年<br>度期末增减 ( % ) |
|--------------------------|------------|------------|-------------------------|
| 总资产 ( 万元 )               | 271,673.00 | 274,681.00 | -1.10                   |
| 股东权益 ( 不含少数股东权益 ) ( 万元 ) | 112,112.00 | 113,938.00 | -1.60                   |
| 每股净资产 ( 元 )              | 1.108      | 1.126      | -1.60                   |
| 调整后的每股净资产 ( 元 )          | 1.016      | 1.034      | -1.74%                  |
| 项 目                      | 报告期末       | 年初至报告期末    | 本报告期比上年同<br>期增减 ( % )   |
| 经营活动产生的现金流量净额 ( 万元 )     | -2,255.00  | -2,255.00  | -142.74                 |
| 每股收益 ( 元 )               | -0.018     | -0.018     | 23.73                   |
| 净资产收益率                   | -1.63%     | -1.63%     | 31.22                   |
| 扣除非经常性损益后的净资产收益率         | -1.51%     | -1.51%     | 35.74                   |
| 非经常性损益项目 ( 金额：万元 )       |            |            |                         |
| 营业外收入                    | 7.59       | 10.28      |                         |
| 营业外支出                    | 135.72     | 26.35      |                         |
| 营业外收支净额合计                | -128.13    | -16.07     |                         |

###### 2.2.2 利润表附后

###### 2.2.3 报告期末股东人数

截至 2004 年 3 月 31 日，总股东数 106681 户，其中 A 股 83557 户，B 股 23124 户。

### §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、建筑安装、商品零售及饮食服务。在董事会的领导下，公司管理层围绕 2004 年经营计划，制定强有力的措施，克服困难，努力提高经营业绩，重点抓好存量资产的盘活、新（续）建项目的开发、降低成本费用等措施来推进各项经营工作。截止 2004 年 3 月 31 日，公司实现主营业务收入 1.42 亿元，比去年同期下降 17%，实现净利润-1826 万元，比去年同期减亏 565 万元

##### 3.1.1 报告期主营行业情况

| 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    | 131.68     | 53.24      | 59.57  |
| 房屋租赁     | 989.09     | 433.46     | 56.18  |
| 建筑施工安装   | 2,065.57   | 1,890.38   | 8.48   |
| 物业管理     | 2,045.92   | 1,793.80   | 12.32  |
| 旅游酒店饮食服务 | 324.43     | 336.35     | -3.67  |
| 商品流通     | 8,488.62   | 8,212.12   | 3.26   |
| 其他       | 168.15     | 38.01      | 77.40  |
| 合计       | 14,213.46  | 12,757.36  | 10.24  |
| 其中：关联交易  | 无          |            |        |

##### 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       | 上年同期      | 金额单位：人民币万元 |
|---------|-----------|-----------|------------|
|         |           |           | 增减比率（%）    |
| 主营业务利润  | 1,189.79  | 1,993.15  | -40.31     |
| 其他业务利润  | 417.22    | 472.23    | -11.65     |
| 期间费用    | 3,671.92  | 5,145.28  | -28.64     |
| 投资收益    | 368.05    | 245.00    | 50.20      |
| 营业外收支净额 | -128.13   | -16.07    |            |
| 利润总额    | -1,824.98 | -2,450.96 | 25.54      |
| 净利润     | -1,825.76 | -2,391.10 | 23.64      |

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增加，主要是合营企业的收益增加。

##### 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

☐ 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

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
董事会  
2004 年 4 月 30 日

合并利润表  
(未经审计)

金额单位：元

| 项 目       | 2003年1-3月      | 2004年1-3月      |
|-----------|----------------|----------------|
| 一、主营业务收入  | 170,553,926.16 | 142,134,648.39 |
| 减：主营业务成本  | 148,053,554.77 | 127,573,496.93 |
| 主营业务税金及附加 | 2,568,837.13   | 2,663,297.59   |
| 二、主营业务利润  | 19,931,534.26  | 11,897,853.87  |
| 加：其他业务利润  | 4,722,297.93   | 4,172,247.18   |
| 减：营业费用    | 6,959,999.11   | 4,868,671.18   |
| 管理费用      | 28,676,323.72  | 22,452,361.90  |
| 财务费用      | 15,816,442.43  | 9,398,137.77   |
| 三、营业利润    | -26,798,933.07 | -20,649,069.80 |
| 加：投资收益    | 2,450,016.07   | 3,680,547.80   |
| 营业外收入     | 102,824.74     | 75,946.65      |
| 减：营业外支出   | 263,517.23     | 1,357,219.56   |
| 四、利润总额    | -24,509,609.49 | -18,249,794.91 |
| 减：所得税     | 174,477.79     | 108,371.07     |
| 少数股东损益    | -773,086.13    | -100,587.41    |
| 五、净利润     | -23,911,001.15 | -18,257,578.57 |

### 深房集团财务会计报告

（一）公司 2004 年第一季度财务会计报告未经审计。

（二） 会计报表

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（未经审计）  
2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项 目         | 2003年12月31日      | 2004年3月31日       |
|-------------|------------------|------------------|
| 货币资金        | 262,808,561.34   | 209,294,332.59   |
| 短期投资        | 1,704,714.79     | 1,704,714.79     |
| 应收账款        | 176,314,215.98   | 170,116,840.40   |
| 其他应收款       | 111,339,413.93   | 103,197,199.26   |
| 预付账款        | 14,932,717.86    | 18,404,318.99    |
| 应收出口退税      | -                | 4,763,722.80     |
| 存货          | 1,533,351,600.29 | 1,565,440,297.41 |
| 待摊费用        | 8,909,746.48     | 9,880,353.62     |
| 流动资产合计      | 2,109,360,970.67 | 2,082,801,779.86 |
| 长期股权投资      | 196,576,359.33   | 196,576,359.33   |
| 长期债权投资      | 49,527,440.99    | 49,527,440.99    |
| 长期投资合计      | 246,103,800.32   | 246,103,800.32   |
| 固定资产原价      | 492,053,935.39   | 493,192,156.85   |
| 减：累计折旧      | 200,198,810.50   | 204,824,392.28   |
| 固定资产净值      | 291,855,124.89   | 288,367,764.57   |
| 减：固定资产减值准备  | 1,444,668.90     | 1,444,668.90     |
| 固定资产净额      | 290,410,455.99   | 286,923,095.67   |
| 在建工程        | 38,256,853.49    | 38,468,823.49    |
| 固定资产合计      | 328,667,309.48   | 325,391,919.16   |
| 无形资产        | 57,291,805.73    | 57,103,575.35    |
| 长期待摊费用      | 5,387,555.94     | 5,329,414.71     |
| 无形资产及其他资产合计 | 62,679,361.67    | 62,432,990.06    |
| 递延税款借项      | -                | -                |
| 资 产 总 计     | 2,746,811,442.14 | 2,716,730,489.40 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）（未经审计）  
2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项 目        | 2003年12月31日      | 2004年3月31日       |
|------------|------------------|------------------|
| 短期借款       | 669,222,317.22   | 657,038,350.00   |
| 应付票据       | -                | -                |
| 应付账款       | 77,916,852.02    | 76,153,779.01    |
| 预收账款       | 210,554,731.40   | 229,962,615.88   |
| 其他应付款      | 348,850,113.97   | 353,195,470.30   |
| 应付工资       | 3,248,290.24     | 3,052,225.63     |
| 应付福利费      | 12,621,810.64    | 12,139,502.50    |
| 未交税金       | 4,011,487.73     | -1,730,777.92    |
| 未付利润（股利）   | 138,764,000.00   | 138,764,000.00   |
| 其他未交款      | 137,711.53       | 99,039.23        |
| 预提费用       | 88,561,895.11    | 87,023,421.28    |
| 一年内到期的长期负债 | 7,784,946.52     | 15,000,000.00    |
| 流动负债合计     | 1,561,674,156.38 | 1,570,697,625.91 |
|            |                  |                  |
| 长期借款       | 35,000,000.00    | 14,000,000.00    |
| 长期应付款      | 18,071,580.54    | 18,325,324.25    |
| 其他长期负债     | 515,100.00       | 515,100.00       |
| 长期负债合计     | 53,586,680.54    | 32,840,424.25    |
|            |                  |                  |
| 负 债 合 计    | 1,615,260,836.92 | 1,603,538,050.16 |
|            |                  |                  |
| *少数股东权益    | -7,831,511.84    | -7,932,099.25    |
|            |                  |                  |
| 实收资本（股本）   | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 资本公积       | 956,657,875.93   | 956,657,875.93   |
| 盈余公积       | 118,910,686.94   | 118,910,686.94   |
| 其中：法定公益金   | 115,594,455.18   | 115,594,455.18   |
| 未分配利润      | -916,588,313.01  | -934,845,891.58  |
| 外币报表折算差额   | -31,258,132.80   | -31,258,132.80   |
| 股东权益合计     | 1,139,382,117.06 | 1,121,124,538.49 |
|            |                  |                  |
| 负债及股东权益合计  | 2,746,811,442.14 | 2,716,730,489.40 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并利润表（未经审计）  
2004年第一季度

金额单位：人民币元

| 项 目         | 2003年1-3月       | 2004年1-3月       |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 一、主营业务收入    | 170,553,926.16  | 142,134,648.39  |
| 减：主营业务成本    | 148,053,554.77  | 127,573,496.93  |
| 主营业务税金及附加   | 2,568,837.13    | 2,663,297.59    |
| 二、主营业务利润    | 19,931,534.26   | 11,897,853.87   |
| 加：其他业务利润    | 4,722,297.93    | 4,172,247.18    |
| 减：营业费用      | 6,959,999.11    | 4,868,671.18    |
| 管理费用        | 28,676,323.72   | 22,452,361.90   |
| 财务费用        | 15,816,442.43   | 9,398,137.77    |
| 三、营业利润      | -26,798,933.07  | -20,649,069.80  |
| 加：投资收益      | 2,450,016.07    | 3,680,547.80    |
| 补贴收入        | -               | -               |
| 营业外收入       | 102,824.74      | 75,946.65       |
| 减：营业外支出     | 263,517.23      | 1,357,219.56    |
| 四、利润总额      | -24,509,609.49  | -18,249,794.91  |
| 减：所得税       | 174,477.79      | 108,371.07      |
| 少数所有者股东损益   | -773,086.13     | -100,587.41     |
| 加：未确认的投资损失  | -               | -               |
| 五、净利润       | -23,911,001.15  | -18,257,578.57  |
| 加：年初未分配利润   | -927,940,038.50 | -916,588,313.01 |
|             |                 |                 |
| 六、可供分配利润    | -951,851,039.65 | -934,845,891.58 |
| 减：提取法定盈余公积  |                 |                 |
| 提取法定公益金     |                 |                 |
|             |                 |                 |
| 七、可供股东分配的利润 | -951,851,039.65 | -934,845,891.58 |
| 减：应付优先股股利   |                 |                 |
| 提取任意盈余公积    |                 |                 |
| 应付普通股股利     |                 |                 |
| 转作股本的普通股股利  |                 |                 |
|             |                 |                 |
| 八、未分配利润     | -951,851,039.65 | -934,845,891.58 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并现金流量表（未经审计）  
2004年第一季度

金额单位：人民币元

| 项 目                        | 2004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             | 211,930,808.70 |
| 收到的税费返还                    | 369,379.65     |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 58,331,423.28  |
| 现金流入小计                     | 270,631,611.63 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 179,785,122.42 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 22,240,633.49  |
| 支付的各项税费                    | 15,764,415.16  |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 75,391,611.50  |
| 现金流出小计                     | 293,181,782.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额              | -22,550,170.94 |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |                |
| 收回投资所收到的现金                 | -              |
| 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            | 1,000,000.00   |
| 现金流入小计                     | 1,000,000.00   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 1,358,612.10   |
| 投资所支付的现金                   | -              |
| 其中：委托理财所支付的现金              | -              |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            | -              |
| 现金流出小计                     | 1,358,612.10   |
| 投资活动产生的现金流量净额              | -358,612.10    |
| 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                   | 101,500,000.00 |
| 其中：向银行借款收到的现金              | 101,500,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            | 253,544.78     |
| 现金流入小计                     | 101,753,544.78 |
| 偿还债务所支付的现金                 | 121,683,967.22 |
| 偿付利息所支付的现金                 | 10,675,023.27  |
| 分配股利或利润所支付的现金              | -              |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            | -              |
| 现金流出小计                     | 132,358,990.49 |
| 筹资活动产生的现金流量净额              | -30,605,445.71 |
| 四、汇率变动对现金的影响               | -              |
| 五、现金及现金等价物净增加额             | -53,514,228.75 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司  
合并现金流量表（补充资料）（未经审计）  
2004年第一季度

金额单位：人民币元

| 项 目                         | 2004年1-3月      |
|-----------------------------|----------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量：          |                |
| 净利润                         | -18,257,578.57 |
| 加：少数股东损益                    | -100,587.41    |
| 加：计提的资产减值准备                 | 247,700.00     |
| 固定资产折旧                      | 3,845,267.83   |
| 无形资产摊销                      | 218,230.38     |
| 长期待摊费用摊销                    | 644,004.52     |
| 待摊费用减少（减：增加）                | -831,546.28    |
| 预提费用增加（减：减少）                | -1,868,668.61  |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金          |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益） | -              |
| 固定资产报废损失                    | -              |
| 财务费用                        | 10,626,708.80  |
| 投资损失（减：收益）                  | -3,680,547.80  |
| 递延税款贷项（减：借项）                | -              |
| 存货的减少（减：增加）                 | -10,556,291.39 |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）            | 32,387,213.56  |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）            | -35,174,036.32 |
| 其他                          | -50,039.65     |
| 经营活动产生的现金流量净额               | -22,550,170.94 |
| 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                    | -              |
| 其他                          | -              |
| 3、现金及现金等价物净增加情况：            |                |
| 现金的期末余额                     | 209,294,332.59 |
| 减：现金的期初余额                   | 262,808,561.34 |
| 加：现金等价物的期末余额                | 1,704,714.79   |
| 减：现金等价物的期初余额                | 1,704,714.79   |
| 现金及现金等价物净增加额                | -53,514,228.75 |

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 母公司资产负债表（未经审计）

2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项 目        | 2003年12月31日      | 2004年3月31日       |
|------------|------------------|------------------|
| 流动资产       |                  |                  |
| 货币资金       | 109,842,355.55   | 95,393,085.30    |
| 短期投资       | 403,211.25       | 403,211.25       |
| 应收帐款       | 112,271,777.14   | 111,886,880.40   |
| 其他应收款      | 747,197,274.73   | 742,703,927.90   |
| 预付帐款       | -                | 3,018,961.50     |
| 存货         | 1,139,245,095.68 | 1,155,740,089.46 |
| 待摊费用       | 8,383,089.63     | 9,352,971.80     |
| 流动资产合计     | 2,117,342,803.98 | 2,118,499,127.61 |
| 长期投资：      | -                |                  |
| 长期股权投资     | 312,459,854.02   | 309,947,941.23   |
| 长期债权投资     | -                | -                |
| 长期投资合计     | 312,459,854.02   | 309,947,941.23   |
| 固定资产投资：    | -                |                  |
| 固定资产原价     | 116,357,397.49   | 116,804,551.95   |
| 减：累计折旧     | 39,142,006.80    | 39,993,453.56    |
| 固定资产净值     | 77,215,390.69    | 76,811,098.39    |
| 减：固定资产减值准备 | 1,400,491.00     | 1,400,491.00     |
| 固定资产净额     | 75,814,899.69    | 75,410,607.39    |
| 在建工程       | 38,256,853.49    | 38,256,853.49    |
| 固定资产合计     | 114,071,753.18   | 113,667,460.88   |
| 无形及其他资产：   | -                |                  |
| 无形资产       | -                | -                |
| 长期待摊费用     | 1,655,175.22     | 1,655,175.22     |
| 无形及其他资产合计  | 1,655,175.22     | 1,655,175.22     |
| 递延税项：      | -                |                  |
| 递延税款借项     | -                | -                |
| 资产总计       | 2,545,529,586.40 | 2,543,769,704.94 |

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 母公司资产负债表（未经审计）

2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项 目       | 2003年12月31日      | 2004年3月31日       |
|-----------|------------------|------------------|
| 流动负债      | -                |                  |
| 短期借款      | 594,198,350.00   | 597,198,350.00   |
| 应付票据      | -                | -                |
| 应付帐款      | 4,245,900.60     | -695,099.40      |
| 预收帐款      | 162,556,117.42   | 192,321,320.84   |
| 应付工资      | 30,000.00        | 34,000.00        |
| 应付福利费     | 9,943,483.15     | 9,851,644.34     |
| 未付利润      | 138,764,000.00   | 138,764,000.00   |
| 未交税金      | 5,074,466.52     | 1,758,564.86     |
| 其他应交款     | 12,396.94        | 5,623.17         |
| 其他应付款     | 393,193,301.29   | 386,602,888.13   |
| 预提费用      | 70,238,402.68    | 68,912,823.77    |
| 流动负债合计    | 1,378,256,418.60 | 1,394,754,115.71 |
| 长期负债：     | -                |                  |
| 长期借款      | -                | -                |
| 长期应付款     | -                | -                |
| 长期负债合计    | -                | -                |
| 递延税项：     | -                |                  |
| 递延税款贷项    | -                | -                |
| 负债合计      | 1,378,256,418.60 | 1,394,754,115.71 |
| 股东权益：     | -                |                  |
| 实收资本      | 1,011,660,000.00 | 1,011,660,000.00 |
| 资本公积      | 956,657,875.93   | 956,657,875.93   |
| 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     | -914,981,003.92  | -933,238,582.49  |
| 股东权益合计    | 1,167,273,167.80 | 1,149,015,589.23 |
| 负债及股东权益总计 | 2,545,529,586.40 | 2,543,769,704.94 |

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

母公司利润表（未经审计）

2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项 目          | 2003年1-3月        | 2004年1-3月       |
|--------------|------------------|-----------------|
| 一、产品销售收入     | 11,332,780.97    | 7,511,284.98    |
| 减：产品销售成本     | 3,239,642.60     | 2,875,774.91    |
| 产品销售税金及附加    | 583,199.63       | 471,142.01      |
| 二、产品销售利润     | 7,509,938.74     | 4,164,368.06    |
| 加：其他业务利润     | 6,825.60         | 189.60          |
| 减：营业费用       | 470,148.72       | 206,436.37      |
| 管理费用         | 12,394,251.84    | 9,504,372.90    |
| 财务费用         | 12,676,990.88    | 8,911,385.16    |
| 三、营业利润       | -18,024,627.10   | -14,457,636.77  |
| 加：投资收益       | -5,959,407.15    | -2,511,912.79   |
| 营业外收入        | 73,683.74        | 22,571.56       |
| 减：营业外支出      | 650.64           | 1,310,600.57    |
| 四、利润总额       | -23,911,001.15   | -18,257,578.57  |
| 减：所得税        |                  | -               |
| 少数股东损益       |                  | -               |
| 五、净利润        | -23,911,001.15   | -18,257,578.57  |
| 加：年初未分配利润    | (917,404,644.33) | -914,981,003.92 |
| 其他转入         |                  | -               |
| 六、可供分配的利润    | -941,315,645.48  | -933,238,582.49 |
| 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 | -941,315,645.48  | -933,238,582.49 |
| 减：应付优先股股利    |                  | -               |
| 提取任意盈余公积     |                  | -               |
| 应付普通股股利      |                  | -               |
| 转作股本的普通股股利   |                  | -               |
| 八、未分配利润      | -941,315,645.48  | -933,238,582.49 |

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 母公司现金流量表（未经审计）

2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项目                         | 2004年1-3月      |
|----------------------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>       |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 37,158,912.00  |
| 收到的税费返还                    | -              |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 18,059,666.96  |
| 现金流入小计                     | 55,218,578.96  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 28,220,687.35  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 4,497,875.24   |
| 支付的各项税费                    | 6,040,764.00   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 25,370,917.00  |
| 现金流出小计                     | 64,130,243.59  |
| 经营活动产生的现金流量净额              | -8,911,664.63  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>       | -              |
| 收回投资所收到的现金                 | -              |
| 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            | 1,000,000.00   |
| 现金流入小计                     | 1,000,000.00   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额 | 447,100.00     |
| 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                     | 447,100.00     |
| 投资活动产生的现金流量净额              | 552,900.00     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>       | -              |
| 吸收投资所收到的现金                 | -              |
| 借款所收到的现金                   | 88,000,000.00  |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            | -              |
| 现金流入小计                     | 88,000,000.00  |
| 偿还债务所支付的现金                 | 85,000,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 9,090,505.62   |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            | -              |
| 现金流出小计                     | 94,090,505.62  |
| 筹资活动产生的现金流量净额              | -6,090,505.62  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>        | -              |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      | -14,449,270.25 |

# 深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

## 母公司现金流量表（补充资料）（未经审计）

2004年3月31日

金额单位：人民币元

| 项目                         | 2004年1-3月      |
|----------------------------|----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动的现金流量</b> |                |
| 净利润                        | -18,257,578.57 |
| 加：少数股东损益                   | -              |
| 计提的资产减值准备                  | -              |
| 固定资产折旧                     | 851,500.00     |
| 无形资产摊销                     | -              |
| 长期待摊费用摊销                   | -              |
| 待摊费用的减少（减：增加）              | -969,900.00    |
| 预付费用的增加（减：减少）              | -1,325,600.00  |
| 处置固定资产、无形资产和其他资产损失（减：收益）   | -              |
| 固定资产报废损失                   | -              |
| 财务费用                       | 9,090,500.00   |
| 投资损失（减收益）                  | 2,511,957.81   |
| 存货的减少（减增加）                 | -19,514,000.00 |
| 递延税款贷项（减：借项）               | -              |
| 经营性应收项目的减少（减：增加）           | -4,615,700.00  |
| 经营性应付项目的增加（减：减少）           | 23,317,156.13  |
| 其他                         | -              |
|                            | -              |
| 经营活动产生的现金流量净额              | -8,911,664.63  |
|                            | -              |
| <b>2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b> | -              |
| 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                   | -              |
|                            | -              |
| <b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>    | -              |
| 现金的期末余额                    | 95,393,085.30  |
| 减：现金的期初余额                  | 109,842,355.55 |
| 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               | -14,449,270.25 |

### （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、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。

深房集团计财部  
2004 年 4 月 22 日