

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2003 年第一季度报告

(公告编号：2003-06 号)

§ 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 本公司董事张宝先生因公出差未出席董事会。
- 1.3 本公司董事长马兴文、总经理张远惠、总会计师杨兴岭及计划财务部部长李自祥声明：保证季度报告中财务报告真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	深长城 A	
股票代码	000042	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘莉	唐曙
联系地址	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑东区裙楼	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑东区裙楼
电话	(0755) 83789633	(0755) 83789776
传真	(0755) 83789776	(0755) 83789776
电子邮箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

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	4,173,457,364.24	4,391,888,653.22	-4.97
股东权益（不含少 数股东权益）	1,352,197,353.76	1,331,276,056.61	1.57
每股净资产	5.65	5.56	1.61
调整后的每股净 资产	4.82	4.69	2.77
	报告期	上年同期	本报告期比上年同 期增减 (%)
经营活动产生的 现金流量净额	-189,150,779.03	-48,903,280.84	286.79

每股收益	0.087	0.066	31.81
净资产收益率	1.54%	1.18%	30.50
扣除非经常性损益后的净资产收益率	1.70%	1.35%	25.92

注：①报告期本公司经营活动产生的现金流量较上年同期大幅减少，主要是因为与上年同期相比，报告期内支付地价款和工程进度款增加。②报告期每股收益及净资产收益率较上年同期增幅较大，主要是因为报告期结转收入的南山海印长城一期项目的毛利率高于上年同期结转收入的长城盛世家园项目。③报告期末至报告披露日，本公司股本未发生变动。

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
补贴收入	140,000.00
营业外收入	290,710.89
营业外支出	-152,321.76
股权投资差额摊销	-2,344,509.93
合计	-2,066,120.80

2.2.2 利润表

单位：人民币元

项 目	2003 年 1 月 1 日-3 月 31 日		2002 年 1 月 1 日-3 月 31 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	248,063,829.16	470,047,730.30	283,062,707.62	464,253,823.20
减:主营业务成本	178,428,136.70	347,000,339.39	247,347,731.90	368,095,409.76
主营业务税金及附加	12,532,338.00	23,899,475.53	14,306,863.00	23,183,474.63
二、主营业务利润	57,103,354.46	99,147,915.38	21,408,112.72	72,974,938.81
加:其他业务利润	15,825.85	3,154,364.39	29,222.38	2,654,046.46
减:营业费用	994,168.96	10,405,637.13	618,201.07	8,247,941.81
管理费用	10,247,729.95	52,418,135.68	5,935,551.37	36,887,722.39
财务费用	10,998,879.55	15,750,274.75	7,910,611.86	12,512,566.04
三、营业利润	34,878,401.85	23,728,232.21	6,972,970.80	17,980,755.03
加:投资收益	-12,276,536.12	-2,344,509.93	11,020,524.60	2,065,490.07
补贴收入		140,000.00		350,000.00
营业外收入	174,900.00	290,710.89	33,019.47	2,580,848.21
减:营业外支出	55,493.00	152,321.76	36,660.00	2,296,487.17
四、利润总额	22,721,272.73	21,662,111.41	17,989,854.87	20,680,606.14
减:所得税	5,249,671.33	6,315,613.26	1,045,399.54	3,254,112.68
少数股东损益		-5,574,799.00		1,663,565.11
五、净利润	17,471,601.40	20,921,297.15	16,944,455.33	15,762,928.35

2.3 截止报告期末，本公司股东总户数为 57703 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

分行业	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	毛利率（%）
房地产业	287,301,471.50	208,842,750.24	78,458,721.26	27.31%
施工行业	188,800,947.72	183,041,139.97	5,759,807.75	3.05%
出租及服务业	36,854,622.38	25,670,228.22	11,184,394.16	30.35%
酒店餐饮业	23,231,515.01	2,247,934.79	20,983,580.22	90.32%
工商业	11,663,901.53	8,439,145.27	3,224,756.26	27.65%
行业间抵销	-77,804,727.84	-81,240,859.10	3,436,131.26	
合 计	470,047,730.30	347,000,339.39	123,047,390.91	26.18%
其中:关联交易	2,960,000.00	2,689,402.46	270,597.54	9.14%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐适用

本公司主营业务为房地产开发及其关联行业（建筑施工、物业经营和管理）。因房地产开发项目从策划、设计、施工、销售到实现收益有一定的周期，故本公司主业经营存在周期性特征。

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

①报告期本公司利润构成中投资收益占利润总额比例与上年同期相比发生重大变化：报告期投资收益-234 万元，占利润总额的-10.80%；上年同期投资收益 206 万元，占利润总额的 9.96%，二者相比变动幅度为 208.43%。发生上述重大变化的原因是：报告期本公司自有物业长盛大厦（新世纪酒店）的经营合作方--新世纪酒店有限公司未按期向本公司支付合作利润，致使本公司投资收益大幅减少。

②报告期营业外收入和营业外支出同比变动幅度较大的原因是今年以来深圳市取消地产地销政策。

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

☐不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

☐适用

①报告期房地产业毛利率 27.31%，较上年同期同比增长 120.95%，其主要原因是报告期结转收入的海印长城一期项目毛利率高于上年同期结转收入的盛世家园一期项目毛利率。

②报告期施工业毛利率 3.05%，较上年同期同比降低 78.21%，其主要原因是报告期施工业低价中标，取费降低，致使行业毛利率大大降低；而上年同期结转收入的施工项目为以前年度承接，毛利率高于报告期。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用

报告期内本公司自有物业长盛大厦（新世纪酒店）的经营合作方--新世纪酒店有限公司未能按合同约定向本公司支付合作利润，关于合作条件和今后的合作方式双方正在商谈之中，故投资收益不能合理估计而未计入当期，致使本公司报告期投资收益减少，一定程度上影响了报告期经营成果。就此，本公司一直积极与新世纪酒店有限公司谈判协商，催讨欠款，但截至目前为止未能取得重大进展。该等事项可能对本公司今后的经营成果产生一定影响。

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

☐ 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

☐ 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

☐ 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

☐ 不适用

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董事长：马兴文

二〇〇三年四月十九日

深圳市长城地产（集团）股份有限公司
2003 年第一季度报告附录

一、资产负债表

合并资产负债表

2003 年 3 月 31 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	2002-12-31	2003-03-31
流动资产：		
货币资金	462,382,107.92	377,067,268.34
应收股利	8,789,240.15	8,789,240.15
应收账款	519,157,581.62	481,375,285.26
其他应收款	121,869,688.67	113,222,394.14
预付账款	79,374,668.79	120,177,321.67
存货	2,152,747,380.85	2,038,869,923.19
待摊费用	1,974,586.31	1,372,807.40
流动资产合计	3,346,295,254.31	3,140,874,240.15
长期投资：		
长期股权投资	175,193,408.98	172,654,452.40
长期债权投资	300,000.00	300,000.00
长期投资合计	175,493,408.98	172,954,452.40
固定资产：		
固定资产原值	459,741,341.35	465,402,898.91
减：累计折旧	175,846,168.29	182,785,753.41
固定资产净值	283,895,173.06	282,617,145.50
减：固定资产减值准备	1,920,995.23	1,920,995.23
固定资产净额	281,974,177.83	280,696,150.27
在建工程	42,501,762.97	42,724,880.97
固定资产合计	324,475,940.80	323,421,031.24
无形资产及其他资产		
无形资产	402,047,081.49	400,602,560.81
长期待摊费用	143,576,967.64	135,605,079.64
无形资产及其他资产合计	545,624,049.13	536,207,640.45
资 产 总 计	4,391,888,653.22	4,173,457,364.24

合并资产负债表(续)

2003 年 3 月 31 日

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	2002-12-31	2003-03-31
流动负债:		
短期借款	1,090,000,000.00	1,072,200,000.00
应付票据	39,000,000.00	30,400,000.00
应付账款	640,444,289.70	519,229,168.41
预收账款	292,032,963.34	145,729,851.65
应付工资	34,565,278.56	21,929,960.40
应付福利费	39,895,635.34	38,821,778.69
应付股利	57,182,010.72	45,632,201.61
应交税金	42,982,802.13	47,063,013.90
其他应付款	955,930.19	844,010.83
其他应付款	493,843,421.25	485,672,741.50
预提费用	15,447,954.89	19,787,805.34
预计负债	15,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的长期负债	20,000,000.00	20,000,000.00
流动负债合计	2,781,350,286.12	2,462,310,532.33
长期负债:		
长期借款	80,000,000.00	163,800,000.00
其他长期负债	30,162,609.80	30,373,858.80
长期负债合计	110,162,609.80	194,173,858.80
负债合计	2,891,512,895.92	2,656,484,391.13
少数股东权益	169,099,700.69	164,775,619.35
股东权益:		
股本	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	356,295,091.36	356,295,091.36
其中:公益金	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	118,809,125.31	139,730,422.46
股东权益合计	1,331,276,056.61	1,352,197,353.76
负债及股东权益总计	4,391,888,653.22	4,173,457,364.24

资产负债表

2003 年 3 月 31 日

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产	2002-12-31	2003-03-31
流动资产：		
货币资金	243,476,402.93	155,577,347.27
应收股利	1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	26,685,554.97	24,521,530.19
其他应收款	393,976,064.86	427,313,784.29
预付账款	10,000,000.00	10,000,000.00
存货	1,749,315,543.86	1,653,031,108.36
待摊费用		--
流动资产合计	2,424,917,566.62	2,271,907,770.11
长期投资：		
长期股权投资	468,201,799.82	455,925,263.70
长期债权投资	300,000.00	300,000.00
长期投资合计	468,501,799.82	456,225,263.70
固定资产：		
固定资产原值	43,403,685.34	44,196,489.78
减：累计折旧	17,853,440.36	18,336,892.82
固定资产净值	25,550,244.98	25,859,596.96
减：固定资产减值准备	--	--
固定资产净额	25,550,244.98	25,859,596.96
固定资产合计	25,550,244.98	25,859,596.96
无形资产及其他资产		
长期待摊费用	647,406.02	583,762.99
无形资产及其他资产合计	647,406.02	583,762.99
资 产 总 计	2,919,617,017.44	2,754,576,393.76

资产负债表(续)

2003年3月31日

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	2002-12-31	2003-03-31
流动负债:		
短期借款	646,300,000.00	680,000,000.00
应付票据	17,000,000.00	19,400,000.00
应付账款	273,888,362.81	214,321,796.57
预收账款	260,253,905.63	61,746,854.68
应付工资	--	--
应付福利费	3,543,442.25	3,648,615.74
应付股利	33,602,030.30	22,052,221.19
应交税金	336,011.19	10,455,249.32
其他应付款	199,664.63	197,713.83
其他应付款	198,516,138.75	239,304,879.15
流动负债合计	1,433,639,555.56	1,251,127,330.48
长期负债:		
长期借款	80,000,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	5,944,827.60	5,944,827.60
长期负债合计	85,944,827.60	85,944,827.60
负债合计	1,519,584,383.16	1,337,072,158.08
股东权益:		
股本	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	356,295,091.36	356,295,091.36
其中:公益金	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	187,565,702.98	205,037,304.38
股东权益合计	1,400,032,634.28	1,417,504,235.68
负债及股东权益总计	2,919,617,017.44	2,754,576,393.76

二. 利润表

利润表

2003 年第一季度

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	2003 年 1 月 1 日-3 月 31 日		2002 年 1 月 1 日-3 月 31 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	248,063,829.16	470,047,730.30	283,062,707.62	464,253,823.20
减:主营业务成本	178,428,136.70	347,000,339.39	247,347,731.90	368,095,409.76
主营业务税金及附加	12,532,338.00	23,899,475.53	14,306,863.00	23,183,474.63
二、主营业务利润	57,103,354.46	99,147,915.38	21,408,112.72	72,974,938.81
加:其他业务利润	15,825.85	3,154,364.39	29,222.38	2,654,046.46
减:营业费用	994,168.96	10,405,637.13	618,201.07	8,247,941.81
管理费用	10,247,729.95	52,418,135.68	5,935,551.37	36,887,722.39
财务费用	10,998,879.55	15,750,274.75	7,910,611.86	12,512,566.04
三、营业利润	34,878,401.85	23,728,232.21	6,972,970.80	17,980,755.03
加:投资收益	-12,276,536.12	-2,344,509.93	11,020,524.60	2,065,490.07
补贴收入		140,000.00		350,000.00
营业外收入	174,900.00	290,710.89	33,019.47	2,580,848.21
减:营业外支出	55,493.00	152,321.76	36,660.00	2,296,487.17
四、利润总额	22,721,272.73	21,662,111.41	17,989,854.87	20,680,606.14
减:所得税	5,249,671.33	6,315,613.26	1,045,399.54	3,254,112.68
少数股东损益		-5,574,799.00		1,663,565.11
五、净利润	17,471,601.40	20,921,297.15	16,944,455.33	15,762,928.35

三. 现金流量表

合并现金流量表

2003 年 1 至 3 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003 年 1 至 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	363,428,256.85
收到的其他与经营活动有关的现金	36,845,819.28
现金流入小计	400,274,076.13
购买商品、接受劳务支付的现金	449,218,102.06
支付给职工以及为职工支付的现金	66,838,461.23
支付的各种税费	25,501,877.18
支付的其他与经营活动有关的现金	47,866,414.69
现金流出小计	589,424,855.16
经营活动产生的现金流量净额	-189,150,779.03
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收回的现金净额	61,749.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	61,749.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,468,738.46
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	2,468,738.46
投资活动产生的现金流量净额	-2,406,989.46
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	440,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	440,300,000.00
偿还债务所支付的现金	308,085,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	25,972,071.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	334,057,071.09
筹资活动产生的现金流量净额	106,242,928.91
四. 汇率变动对现金的影响：	-
五. 现金及现金等价物净增加额：	-85,314,839.58

合并现金流量表(续)

2003 年 1 至 3 月

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003 年 1 至 3 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	20,921,297.15
加： 少数股东损益	-5,574,799.00
计提的资产减值准备	1,756,235.00
固定资产折旧	6,939,585.12
无形资产摊销	1,444,520.68
长期待摊费用摊销	8,007,566.00
待摊费用减少(减：增加)	601,778.91
预提费用增加(减：减少)	4,339,850.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	
财务费用	15,750,274.75
投资损失(减：收益)	2,344,509.93
存货的减少(减：增加)	113,877,457.66
经营性应收项目的减少(减：增加)	5,627,208.01
经营性应付项目的增加(减：减少)	-365,186,263.69
经营活动产生的现金流量净额	-189,150,779.03
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
3. 现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	377,067,268.34
减：现金的期初余额	462,382,107.92
加：现金等价物的期末数	--
减：现金等价物的期初数	--
现金及现金等价物净增加额	-85,314,839.58

现金流量表

2003 年 1 至 3 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	2003 年 1 至 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	51,248,905.99
收到的其他与经营活动有关的现金	8,716,221.12
现金流入小计	59,965,127.11
购买商品、接受劳务支付的现金	198,822,855.80
支付给职工以及为职工支付的现金	5,848,985.21
支付的各种税费	6,727,205.64
支付的其他与经营活动有关的现金	13,666,378.12
现金流出小计	225,065,424.77
经营活动产生的现金流量净额	-165,100,297.66
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收回的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12,299.00
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	12,299.00
投资活动产生的现金流量净额	-12,299.00
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	220,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	220,000,000.00
偿还债务所支付的现金	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	22,786,459.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	142,786,459.00
筹资活动产生的现金流量净额	77,213,541.00
四.汇率变动对现金的影响:	-
五.现金及现金等价物净增加额:	-87,899,055.66

现金流量表(续)

2003 年 1 至 3 月

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	2003 年 1 至 3 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:	
净利润	17,471,601.40
加: 计提的资产减值准备	-441,728.05
固定资产折旧	483,452.46
长期待摊费用摊销	67,743.03
待摊费用减少	-
预提费用增加	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	-
财务费用	10,998,879.55
投资损失(减: 收益)	12,276,536.12
存货的减少(减: 增加)	96,284,435.50
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-31,173,694.65
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-271,067,523.02
经营活动产生的现金流量净额	-165,100,297.66
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:	
3. 现金及现金等价物净增加情况:	
现金的期末余额	155,577,347.27
减: 现金的期初余额	243,476,402.93
加: 现金等价物的期末数	--
减: 现金等价物的期初数	--
现金及现金等价物净增加额	-87,899,055.66