

(股票代码: 000042 股票简称: 深长城 A 公告编号: 2004—9 号)

深圳市长城地产(集团)股份有限公司

2004 年第一季度报告

§ 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 本公司董事长马兴文、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	吴见斌、谢吉斌
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) 83789811\83789779
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 2004 年 3 月 31 日	上年度期末 2003 年 12 月 31 日	本报告期末比上 年度期末增减 (%)
总资产	5,011,803,565.13	4,935,356,726.92	+1.55
股东权益（不含少 数股东权益）	1,374,723,420.01	1,391,222,803.88	-1.20
每股净资产	5.74	5.81	-1.20
调整后的每股净 资产	4.84	4.87	-0.62
	报告期 (2004 年 1-3 月)	年初至报告期末 (2004 年 1-3 月)	本报告期比上年 同期增减 (%)
经营活动产生的 现金流量净额	68,641,225.06	68,641,225.06	0
每股收益	-0.069	-0.069	0
净资产收益率	-1.20%	-1.20%	0
扣除非经常性损 益后的净资产收 益率	-0.94%	-0.94%	0

注：①报告期每股收益及净资产收益率较上年同期大幅下降，主要是因为报告期公司亏损，具体原因见下文“管理层讨论与分析”以及“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”。②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	420,200.00
营业外收入	404,459.35
营业外支出	-2,034,336.43
股权投资差额摊销	-2,344,509.93
合 计	-3,554,187.01

2.2.2 利润表

单位：人民币元

项 目	2004 年 1 月 1 日-3 月 31 日	2003 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	110,625,267.09	429,808,062.09	248,063,829.16	530,227,730.30
减:主营业务成本	70,392,598.81	352,811,467.20	178,428,136.70	405,302,723.39
主 营 业 务 税 金及附加	5,598,992.20	22,159,927.55	12,532,338.00	25,777,091.53
二、主营业务利润	34,633,676.08	54,836,667.34	57,103,354.46	99,147,915.38
加:其他业务利润	25,032.08	4,092,137.37	15,825.85	3,154,364.39
减:营业费用	4,709,620.82	13,798,156.54	994,168.96	10,974,845.90
管理费用	9,006,260.11	71,060,358.26	10,247,729.95	52,624,033.60
财务费用	2,013,623.52	9,140,231.93	1,674,019.04	9,427,206.42
三、营业利润	18,929,203.71	-35,069,942.02	44,203,262.36	29,276,193.85
加:投资收益	-35,292,360.88	-2,344,509.93	-12,780,291.75	-2,344,509.93
补贴收入		420,200.00		140,000.00
营业外收入	1,000.00	404,459.35	174,900.00	290,710.89
减:营业外支出	20,000.00	2,034,336.43	55,493.00	152,321.76
四、利润总额	-16,382,157.17	-38,624,129.03	31,542,377.61	27,210,073.05
减:所得税	2,484,854.07	3,541,821.52	6,197,561.81	7,263,503.74
少数股东损益		-25,666,566.68		-5,574,799.00
五、净利润	-18,867,011.24	-16,499,383.87	25,344,815.80	25,521,368.31

2.3 截止报告期末，本公司股东总户数为 51429 户。

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期经营活动总体状况的简要分析

本公司是以房地产、建筑施工、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的大型房地产开发公司。2004 年 1-3 月，本公司施工行业亏损 4652 万元，比上年同期亏损数 1245 万元增加 273.7%；房地产行业实现利润 684 万元，较上年同期减少 78.8%；物业出租、仓储行业实现利润 408 万元，较上年同期减少 26.2%；工业亏损 773 万元；酒店行业实现利润 494 万元，较上年同期增加 96%。除酒店行业外，公司各项主业经营均遇到了较大的困难，致使本公司盈利能力大幅下降。2004 年 1-3 月，本公司实现主营业务收入 43529 万元，较上年同期减少 18.5%；利润总额亏损 3862 万元、净利润亏损 1650 万元。（就本公司 2004 年 1-3 月业绩发生重大变化事项，本公司已于 2004 年 4 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登 2004-8 号“2004 年第一季度业绩预亏公告”）。

本公司 2004 年 1-3 月主业盈利大幅下降的原因主要为：一是两个施工企业金众公司、越众公司在手施工任务少，外接工程取费低、材料涨价，导致施工企业出现较大亏损；二是集团本期在建开发产品均未达到收入结转条件。

针对目前主业经营中凸现的盈利能力下降的问题，本公司将采取有力措施，一是加大施工企业承揽工程任务力度，积极降低经营成本；二是加强项目销售力度，加大项目开发力度，确保今年长城盛世家园二期和成都天府长城一期达到结转收入的条件，加强公司物业出租和仓储经营力度；三是加大土地储备力度，为公司后继

发展打好基础；四是根据深圳市政府关于国有企业改革的总体部署，继续推进企业改革三方面重要工作：引入战略投资者、实行施工企业主辅分离、实行经营者长效激励机制等，通过以上措施，努力扭转主业经营的不利局面，力争完成全年经营计划。

3.1.1 报告期（2004 年 1-3 月）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	145,093,369.09	105,761,099.70	39,332,269.39	27.11%
施工行业	268,248,358.50	267,449,676.92	798,681.58	0.30%
出租及服务业	40,772,392.65	24,821,157.96	15,951,234.69	39.12%
酒店餐饮业	25,097,552.43	2,261,634.23	22,835,918.20	90.99%
工商业	38,449,065.69	42,724,637.54	-4,275,571.85	-11.12%
行业间抵销	-87,852,676.27	-90,206,739.15	2,354,062.88	
合 计	429,808,062.09	352,811,467.20	76,996,594.89	17.91%
其中:关联交易	79,837,912.96	76,862,567.06	2,975,345.90	3.73%

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

项 目	2004 年 1~3 月	2003 年 1~12 月	增减
-----	--------------	---------------	----

	金 额 (万元)	占利润总 额比例 (%)	金 额 (万元)	占利润总 额比例 (%)	(+/-)
主营业务利润	54,836,667.34		396,035,134.73	426.73	
其他业务利润	4,092,137.37		16,043,736.92	17.29	
期间费用	93,998,746.73		304,451,970.40	328.05	
投资收益	-2,344,509.93		-5,830,134.94	-6.28	
补贴收入	420,200.00		1,485,344.00	1.60	
营业外收支净 额	-1,629,877.08		-10,474,437.23	-11.29	

注：2004 年第一季度由于公司利润总额发生亏损，因此不适用于计算比例指标。利润总额发生亏损的原因见上文“管理层讨论与分析”及下文“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”。

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原因说明

☐适用

报告期（2004 年 1-3 月）本公司主营业务盈利能力与前一报告期相比大幅下降，致使报告期亏损，其主要原因为：

①报告期主营业务收入较前一报告期减少 18.5%，主要是由于报告期本公司未有新增可确认收入的房地产项目，报告期房地产业营业收入较前一报告期减少 50.1%。

②报告期主营业务毛利率为 17.91%，较前一报告期下降 7.26%，主要是由于报告期内建筑施工低价中标政策对本公司施工行业的影响进一步加剧，本公司下属施工企业低价中标工程取费偏低，对外承接工程利润低，致使报告期施工行业对本公司的利润贡献少。报告期本公司施工行业毛利率仅为 0.30%，较前一报告期下降 8.64%。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐适用

本公司报告期内的关于自有物业长盛大厦（新世纪酒店）的重大仲裁事项之详情，见本公司于 2004 年 1 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登的 2004-01 号“关于重大仲裁事项的公告”。

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

二〇〇四年四月二十七日

附录

一. 资产负债表

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	行次	2004.1.1		2004.3.31	
		母公司	集团	母公司	集团
流动资产：					
货币资金	1	266,750,353.94	620,635,744.83	385,283,321.85	694,110,530.40
短期投资	2				
应收票据	3				7,300,174.00
应收股利	4	1,464,000.00	9,667,289.51	1,464,000.00	9,667,289.51
应收利息	5				
应收帐款	6	57,392,545.97	583,684,860.68	37,413,693.25	534,217,980.89
其他应收款	7	396,331,557.03	105,147,661.91	357,805,131.79	109,810,699.00
预付帐款	8		107,965,559.27		155,515,252.45
应收补贴款	9				
存货	10	1,799,977,570.71	2,591,810,156.18	1,804,377,374.23	2,634,250,130.84
待摊费用	11	20,881,943.12	35,087,127.77	27,048,125.39	36,968,478.23
一年内到期的长期 债权投资	21				
其他流动资产	24				
流动资产合计	31	2,542,797,970.77	4,053,998,400.15	2,613,391,646.51	4,181,840,535.32
长期投资：					
长期股权投资	32	520,554,754.40	166,595,762.47	485,262,393.52	164,192,152.54
长期债权投资	34				
长期投资合计	38	520,554,754.40	166,595,762.47	485,262,393.52	164,192,152.54
固定资产：					
固定资产原价	39	37,670,191.78	624,406,946.02	37,744,966.78	601,214,642.69
减：累计折旧	40	14,996,442.42	178,680,416.00	15,251,798.08	175,748,075.79
固定资产净值	41	22,673,749.36	445,726,530.02	22,493,168.70	425,466,566.90
减：固定资产减值 准备	42		121,374.59		121,374.59
固定资产净额	43	22,673,749.36	445,605,155.43	22,493,168.70	425,345,192.31
工程物资	44				
在建工程	45		27,260,573.87		25,005,607.81
固定资产清理	46				

固定资产合计	50	22,673,749.36	472,865,729.30	22,493,168.70	450,350,800.12
无形资产及其他资产:					
无形资产	51		218,749,525.58		202,192,407.85
长期待摊费用	52	405,700.56	23,156,309.42	335,440.86	13,227,669.30
其他长期资产	53				
无形资产及其他资产合计	60	405,700.56	241,905,835.00	335,440.86	215,420,077.15
递延税项:					
递延税款借项	61				
资产总计	67	3,086,432,175.09	4,935,365,726.92	3,121,482,649.59	5,011,803,565.13
负债和所有者权益(或 股东权益)	行次	年初数		期末数	
		母公司	集团	母公司	集团
流动负债:					
短期借款	68	597,000,000.00	1,155,000,000.00	610,000,000.00	1,188,000,000.00
应付票据	69	9,000,000.00	33,000,000.00	24,000,000.00	37,000,000.00
应付帐款	70	288,066,669.92	786,483,830.29	197,210,443.11	679,209,800.73
预收帐款	71	415,680,892.60	546,167,309.54	537,033,330.35	762,813,222.16
应付工资	72	6,514,363.74	61,119,848.93	1,366.65	48,583,430.88
应付福利款	73	3,997,646.70	41,583,066.39	3,935,219.58	40,133,677.73
应付股利	74	15,506,544.36	23,343,657.98	3,677,851.64	11,514,965.26
应交税金	75	19,892,339.95	71,865,890.21	25,924,828.17	65,150,030.14
其他应交款	80	198,216.23	1,021,885.86	210,393.76	996,809.57
其他应付款	81	164,629,800.72	400,730,671.40	172,410,526.70	397,222,868.14
预提费用	82		14,586,818.03		21,798,514.35
预计负债	83		14,000,000.00		14,000,000.00
一年内到期的长期 负债	86				93,800,000.00
其他流动负债	90				
流动负债合计	100	1,520,486,474.22	3,148,902,978.63	1,574,403,959.96	3,360,223,318.96
长期负债:					
长期借款	101	80,000,000.00	193,800,000.00	80,000,000.00	100,000,000.00
应付债券	102				
长期应付款	103				
专项应付款	106				

其他长期负债	108	5,255,172.43	28,873,610.63	5,255,172.43	28,723,724.63
长期负债合计	110	85,255,172.43	222,673,610.63	85,255,172.43	128,723,724.63
递延税项：					
递延税款贷项	111				
负债合计	114	1,605,741,646.65	3,371,576,589.26	1,659,659,132.39	3,488,947,043.59
少数所有者(股东)权益					
少数所有者(股东)权益			172,566,333.78		148,133,101.53
所有者权益(或股东权益)					
实收资本(或股本)	115	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
减：已归还投资	116				
实收资本(或股本)净额	117	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	118	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	119	377,276,452.91	377,276,452.91	377,276,452.91	377,276,452.91
其中：法定公益金	120	103,488,820.82	103,488,820.82	103,488,820.82	103,488,820.82
未分配利润	121	247,242,235.59	157,774,511.03	228,375,224.35	141,275,127.16
所有者权益(或股东权益)合计	122	1,480,690,528.44	1,391,222,803.88	1,461,823,517.20	1,374,723,420.01
负债和所有者权益(或股东权益)总计	135	3,086,432,175.09	4,935,365,726.92	3,121,482,649.59	5,011,803,565.13

二、利润表

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	2004 年 1 月 1 日-3 月 31 日		2003 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	110,625,267.09	429,808,062.09	248,063,829.16	530,227,730.30
减:主营业务成本	70,392,598.81	352,811,467.20	178,428,136.70	405,302,723.39
主 营 业 务 税 金及附加	5,598,992.20	22,159,927.55	12,532,338.00	25,777,091.53
二、主营业务利润	34,633,676.08	54,836,667.34	57,103,354.46	99,147,915.38
加:其他业务利润	25,032.08	4,092,137.37	15,825.85	3,154,364.39
减:营业费用	4,709,620.82	13,798,156.54	994,168.96	10,974,845.90
管理费用	9,006,260.11	71,060,358.26	10,247,729.95	52,624,033.60
财务费用	2,013,623.52	9,140,231.93	1,674,019.04	9,427,206.42
三、营业利润	18,929,203.71	-35,069,942.02	44,203,262.36	29,276,193.85
加:投资收益	-35,292,360.88	-2,344,509.93	-12,780,291.75	-2,344,509.93
补贴收入		420,200.00		140,000.00
营业外收入	1,000.00	404,459.35	174,900.00	290,710.89
减:营业外支出	20,000.00	2,034,336.43	55,493.00	152,321.76
四、利润总额	-16,382,157.17	-38,624,129.03	31,542,377.61	27,210,073.05
减:所得税	2,484,854.07	3,541,821.52	6,197,561.81	7,263,503.74
少数股东损益		-25,666,566.68		-5,574,799.00
五、净利润	-18,867,011.24	-16,499,383.87	25,344,815.80	25,521,368.31

三、现金流量表

合并现金流量表

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	2004 年 1 至 3 月	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	671,899,573.63	363,428,256.85
收到的税费返还	364,800.00	370,491.70
收到的其他与经营活动有关的现金	31,076,237.42	36,475,327.58
现金流入小计	703,340,611.05	400,274,076.13
购买商品、接受劳务支付的现金	449,234,817.77	449,218,102.06
支付给职工以及为职工支付的现金	88,664,129.91	66,838,461.23
支付的各项税费	43,046,034.06	25,501,877.18
支付的其他与经营活动有关的现金	53,754,404.25	47,866,414.69
现金流出小计	634,699,385.99	589,424,855.16
经营活动产生的现金流量净额	68,641,225.06	-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所收回的现金净额	4,014,190.00	61,749.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	4,014,190.00	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	3,287,812.15	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	3,287,812.15	2,468,738.46
投资活动产生的现金流量净额	726,377.85	-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	135,000,000.00	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	135,000,000.00	440,300,000.00
偿还债务所支付的现金	102,000,000.00	308,085,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,892,817.34	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	130,892,817.34	334,057,071.09
筹资活动产生的现金流量净额	4,107,182.66	106,242,928.91
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物增加净额	73,474,785.57	-85,314,839.58

合并现金流量表（续）

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	2004 年 1 至 3 月	2003 年 1 至 3 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-16,499,383.87	25,521,368.31
加：少数股东损益	-25,666,566.68	-5,574,799.00
计提的资产减值准备	663,610.68	1,756,235.00
固定资产折旧	9,324,743.00	6,939,585.12
无形资产摊销	1,849,560.43	1,444,520.68
长期待摊费用摊销	14,283,244.93	8,007,566.00
待摊费用减少（减：增加）	-1,881,350.46	601,778.91
预提费用增加（减：减少）	7,211,696.32	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）	1,230,487.67	
固定资产报废损失	472,598.04	
财务费用	11,024,546.28	15,750,274.75
投资损失（减：收益）	2,344,509.93	2,344,509.93
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-42,202,302.79	113,877,457.66
经营性应收项目的减少（减：增加）	255,988,755.46	5,627,208.01
经营性应付项目的增加（减：减少）	-149,502,923.88	-369,786,334.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	68,641,225.06	-189,150,779.03
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		

3、现金和现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	694,110,530.40	377,067,268.34
减：现金的期初余额	620,635,744.83	462,382,107.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	73,474,785.57	-85,314,839.58

现金流量表--母公司

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	2004 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	246,463,659.65
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	57,176,492.71
现金流入小计	303,640,152.36
购买商品、接受劳务支付的现金	133,212,139.07
支付给职工以及为职工支付的现金	7,501,527.48
支付的各项税费	9,493,369.16
支付的其他与经营活动有关的现金	27,602,147.39
现金流出小计	177,809,183.10
经营活动产生的现金流量净额	125,830,969.26
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	
现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	69,675.00
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	69,675.00
投资活动产生的现金流量净额	-69,675.00
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	50,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	50,000,000.00
偿还债务所支付的现金	37,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	20,228,326.35
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	57,228,326.35
筹资活动产生的现金流量净额	-7,228,326.35

四、汇率变动对现金的影响	-
五、现金及现金等价物增加净额	118,532,967.91

现金流量表--母公司（续）

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	2004 年 1 至 3 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-18,867,011.24
加：少数股东损益	
计提的资产减值准备	-1,167,951.87
固定资产折旧	255,355.66
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	70,259.70
待摊费用减少（减：增加）	-6,166,182.27
预提费用增加（减：减少）	
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	2,476,943.73
投资损失（减：收益）	35,292,360.88
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	-4,399,803.52
经营性应收项目的减少（减：增加）	181,025,667.58
经营性应付项目的增加（减：减少）	-62,688,669.39
其他	
经营活动产生的现金流量净额	125,830,969.26
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	

3、现金和现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	385,283,321.85
减：现金的期初余额	266,750,353.94
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	118,532,967.91

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董事长：马兴文

二〇〇四年四月二十七日