

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司2003年半年度报告摘要

§ 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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事姚瑞生出差，未对本报告表决。董事梁松出差，委托其他董事表决。

1.4 本公司 2003 年半年度财务报告未经审计

1.5 本公司董事长邵志和、总经理陈武华、财务经理刘茂海保证半年度报告中财务报告的真实完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	深深房 A、深深房 B	
股票代码	000029、200029	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	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	82293000-4718	82293000-4715
传真	82294024	82294024
电子信箱	spg@163.net	spg@163.net

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减（%）
流动资产	2,132,215,395.42	2,227,532,897.75	-4.28%
流动负债	1,813,402,782.72	1,918,304,708.99	-5.47%
总资产	2,888,997,943.43	3,000,986,507.90	-3.73%

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

股东权益（不含少数股东权益）	1,005,861,630.93	1,033,089,751.17	-2.64%
每股净资产	0.99	1.02	-2.63%
调整后的每股净资产	0.96	1.01	-4.19%
	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	-27,228,119.80	-40,078,287.40	--
扣除非经常性损益后的净利润	-27,023,488.04	-39,623,135.41	--
每股收益	-0.03	-0.04	--
每股收益（如果股本发生变化，按新股本计算）	-0.03	—	—
净资产收益率	-2.71%	-4.09%	--
经营活动产生的现金流量净额	23,224,492.15	42,489,720.00	-45.34%

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
营业外收入	167,919.48
营业外支出	372,551.24
合计	-204,631.76

2.2.3 国内外会计准则差异

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

	国内会计准则	境外（国际）会计准则
净利润	-2,722.81	-1,704.40
差异说明	净利润（千元） 净资产（千元） 按〈企业会计制度〉 (27,228) 1,005,862 转回投资物业的折旧及摊销费用 9,138 63,520 短期投资市价的调整 348 1,623 固定资产成本确认的差异 0 (202,149) 冲销购入子公司而导致的商誉 698 (6,395) 其他 0 477 按国际会计准则 (17,044) 862,938	

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

□ 适用 √ 不适用

3.2 前十名股东持股情况

单位：股

报告期末股东总数		117,231				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比 例 （ % ）	股 份 类 别 已 流 通 或 未 流 通 ）	质押或冻 结的股份 数量	股东性质 （ 国有股 东或外资 股东 ）
深圳市建设投资控 股公司	0	743,820,000	73.52	未流通	0	国有股东
CBNY S/A PNC/SKANDIA SELECT FUND/CHINA EQUITY AC	966,460	2,891,360	0.29	已流通	未知	外资股东
CHU KOON YUK	0	720,000	0.07	已流通	未知	外资股东
SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	-4,800	623,600	0.06	已流通	未知	外资股东
ORE BURNS (AUSTRALIA)PTY.LI MITED	0	600,000	0.06	已流通	未知	外资股东
海通证券（香港）有 限公司	0	581,900	0.06	已流通	未知	外资股东
普丰证券投资基金	-223,951	580,849	0.06	已流通	未知	国有股东
张旭彬	0	500,000	0.05	已流通	未知	外资股东
杨耀初	0	440,000	0.04	已流通	未知	外资股东
LAI KONG SUNG 黎抗 生	未知	409,301	0.04	已流通	未知	外资股东
前十名股东关联关系的说明		未知是否存在关联关系				
战略投资者或一般法人参与配售新股约 定持股期限的说明		股东名称			约定持股期限	
		无			无	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

§5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币) 万元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发	26,046.00	29,945.00	-14.97	463.16	800.87	-54.07
房屋租赁	2,355.00	1,360.00	42.25	-16.34	-15.89	-31.77
建筑施工安装	2,750.00	2,403.00	12.62	-27.82	-28.56	-0.66
物业管理	3,958.00	2,867.00	27.56	3.99	0.00	-5.19
酒店饮食服务	540.00	645.00	-19.44	-37.71	-7.99	-23.68
商品流通	19,709.00	18,992.00	3.64	55.64	59.78	-2.89

其中建筑施工安装涉及关联交易 67.08 万元。

5.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
国内	55,830.91	88.90
国外	32.25	-1.53

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

□ 适用 √ 不适用

5.4 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

□ 适用 √ 不适用

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

分行业分析，房地产开发营业收入比上年同期增长幅度较大，营业毛利却下降，主要由于武汉新峰公司结转“武汉第一城”项目转让收入1.5亿元，但结转“武汉第一城”销售成本时，转出存货跌价准备11,364万元到管理费用中，致使销售成本增加，造成主营业务成本较上年同期大幅度增加；商品流通营业收入上升55.64%，营业毛利下降7.72%，主要受疫情影响使商场零售减少、成本上升且贸易企业进出口业务利润率下降；物业管理营业收入较上年同期略有增长；建筑施工安装营业收入下降27.82%，营业毛利下降22.37%，主要是由于承接工程量的减少；上半年由于受“非典”疫情的影响，致使房屋租赁的营业收入下降16.33%、营业毛利下降16.88%，而酒店饮食行业的营业收入下降37.71%，营业毛利下降163.25%，属历年少见的情况。

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

公司上半年主营业务收入比去年同期增加26274万元，增幅88.8%；净利润比去年同期减亏1285万元。其影响的原因：一是武汉新峰公司转让“武汉第一城”取得的补偿收入1.5亿元以及母公司结转了南洋大厦销售收入，同时商贸业的进出口业务比上年同期增长55.64%，致使主营业务收入比上年同期增长幅度较大；二是武汉新峰公司本期结转“武汉第一城”销售成本时，转出存货跌价准备11,364

万元到管理费用中，致使销售成本增加，造成主营业务成本较上年同期大幅度增加；三是武汉新峰公司本期转让“武汉第一城”支付的专业技术服务费人民币3,375万元，致使销售（营业）费用较上年同期大幅度增加；四是本期转回“武汉第一城”存货跌价准备11,364万元而冲减了管理费用，使管理费用较上年同期大幅度减少；五是通过贷款重组使财务费用比上年同期有所减少；六是联营或合营企业分配的利润减少使投资收益比上年同期减少；七是公司偿还债务和偿付利息所支付的现金减少，使现金及现金等价物比上年同期增加。

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.10 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

☒ 适用 ☐ 不适用

根据目前经营状况，公司预计下一报告期仍将出现亏损。

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

? 适用 ☒ 不适用

?

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.2 出售或置出资产

☒ 适用 ☐ 不适用单位：（人民币）万元

交易对方及被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）
“武汉第一城”项目	2002年12月30日	15,000.00	-16.70	-16.70	否

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 担保事项

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

6.4 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、1997 年 3 月 21 日，本公司与保兴房地产开发（深圳）有限公司（以下简称保兴公司）签订一份《国兴大厦股权转让合同书》，根据合同规定，本公司将所持有的国兴大厦项目 68% 的权益以人民币 14,500 万元价款转让给保兴公司，且原本公司欠付工程款 1,500 万元亦由保兴公司承担。保兴公司支付 4,500 万元后，尚欠 10,000 万元权益转让款及 1,500 万元工程款未支付给本公司，本公司遂因此提起法律诉讼。经广东省高级人民法院“（2001）粤高法经一初字第 7 号”民事判决书于 2002 年 9 月 28 日判决：保兴公司须支付尚欠本公司的转让款 98,948,060.00 元人民币及利息。保兴公司不服上述判决并提出上诉，2003 年 7 月 14 日，最高人民法院作出终审判决，维持原判。截至 2003 年 6 月 30 日止，本公司帐面存货中仍包含上述房产计 166,109,047.00 元，但相关房产产权已登记至保兴公司名下，本公司为此已计提 69,907,107.00 元损失准备。

2、美国土地诉讼情况：本公司控股的美国加州长城地产公司（以下简称“长城公司”）之位于加州洛杉矶百老汇大道 744-788 号之地段土地，于 2000 年 8 月 15 日被他人非法转予第三者，且被第三者向美国某银行抵押贷款 65 万美元。现长城公司已向美国加州高等法院提起诉讼，请求判决有关转让无效并赔偿一切损失及诉讼费用，以及宣判长城公司为该土地之法定产权拥有人。2003 年 4 月 11 日，该案件在加州高等法院开庭，法院经审理裁决长城公司为上述土地的合法持有者，并支持长城公司向被告 S.y 公司和 Ying Yu 追偿诉讼费 54,125 美元。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	☒ 未经审计 ☐ 审计
------	--

7.2 比较式合并及母公司的利润表

利润及利润分配表

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

一、主营业务收入	558,631,560.12	103,453,134.83	295,887,199.20	46,654,003.12
减：主营业务成本	563,458,015.05	66,222,839.46	238,403,234.47	25,180,224.29
主营业务税金及附加	12,507,239.33	5,263,289.35	8,444,396.89	2,382,761.89
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	-17,333,694.26	31,967,006.02	49,039,567.84	19,091,016.94
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	8,569,086.30	7,299.60	10,305,569.20	24,695.40
减：营业费用	45,640,349.99	1,083,819.99	17,527,375.89	4,225,791.38
管理费用	-50,650,730.94	30,761,052.21	61,182,203.43	29,905,392.18
财务费用	25,664,119.23	21,241,679.71	28,635,928.95	21,171,862.39
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-29,418,346.24	-21,112,246.29	-48,000,371.23	-36,187,333.61
加：投资收益（损失以“-”号填列）	2,592,129.48	-6,197,739.42	8,220,284.49	-4,059,337.19
补贴收入				
营业外收入	167,919.02	88,156.52	666,596.26	290,647.76
减：营业外支出	372,551.24	6,290.61	1,338,014.25	122,264.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-27,030,848.98	-27,228,119.80	-40,451,504.73	-40,078,287.40
减：所得税	528,802.67		597,692.52	
减：少数股东损益	-331,531.85		-970,909.85	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-27,228,119.80	-27,228,119.80	-40,078,287.40	-40,078,287.40
加：年初未分配利润	-927,940,038.50	-917,404,644.33	-941,984,095.56	-933,989,345.13
其他转入	0.00	0.00	0.00	
六、可供分配的利润	-955,168,158.30	-944,632,764.13	-982,062,382.96	-974,067,632.53
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	-955,168,158.30	-944,632,764.13	-982,062,382.96	-974,067,632.53
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-955,168,158.30	-944,632,764.13	-982,062,382.96	-974,067,632.53
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

7.3 财务附注

7.3.1 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计变更和会计差错更正均未发生。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围发生变化的说明。
深圳市数码港通信有限公司已正式营业，公司本年度合并其报表

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 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 8 月 27 日