

（股票代码：000042 股票简称：深长城A 公告编号：2003—22号）

深圳市长城地产（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《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（<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 本公司董事罗世钦因公出差未出席董事会会议。

1.4 本公司的半年度报告未经审计。

1.5 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	深长城 A	
股票代码	000042	
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	刘莉	唐曙
联系地址	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼
电话	0755-83789776	0755-83789776
传真	0755-83789776	0755-83789776
电子信箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

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	3,410,886,564.80	3,346,295,254.31	1.93%
流动负债	2,583,766,086.25	2,757,482,569.33	-6.30%

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

总资产	4,313,999,863.27	4,368,020,936.43	-1.24%
股东权益（不含少数股东权益）	1,359,105,295.75	1,331,276,056.61	2.09%
每股净资产	5.68	5.56	2.09%
调整后的每股净资产	4.84	4.69	3.20%
	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	27,829,239.14	33,658,759.32	-17.32%
扣除非经常性损益后的净利润	34,609,884.19	41,531,774.84	-16.67%
每股收益	0.12	0.14	-17.73%
每股收益（如果股本发生变化，按新股本计算）	0.12	—	—
净资产收益率	2.05%	2.55%	-19.61%
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83	-53,784,638.19	--

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
债券投资收益	82,620.00
补贴收入	318,700.00
营业外收入	1,504,025.52
营业外支出	-3,996,970.71
股权投资差额摊销	-4,689,019.86
合计	-6,780,645.05

2.2.3 国内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 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		56,622				
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	150,383,147	62.80	未流通	0	国有股东
深圳市振业（集团） 股份有限公司	0	19,750,451	8.25	未流通	0	
中国天津国际经济 技术合作公司	未知	453,000	0.19	已流通	未知	
刘振华	未知	200,000	0.08	已流通	未知	
肖军	未知	198,000	0.08	已流通	未知	
航空信托投资有限 责任公司	未知	190,000	0.08	已流通	未知	
费云	未知	170,100	0.07	已流通	未知	
樊俊君	未知	159,200	0.07	已流通	未知	
韩建波	未知	102,800	0.04	已流通	未知	
厦门经济特区工程 建设公司	未知	100,000	0.04	已流通	未知	
前十名股东关联关系的说明		深圳市建设投资控股公司同时持有深圳市振业（集团）股份有限公司 28.02%的股份，为振业公司第一大股东。				
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（产品）	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（%）
房地产业	45,587.87	34,769.71	23.73	28.87	29.69	-1.98
施工行业	48,429.66	42,653.60	11.93	1.07	3.47	-14.60
出租及服务业	9,640.65	5,565.38	42.27	-13.04	-6.59	-8.61
酒店餐饮业	3,613.22	327.60	90.93	-10.37	-16.64	0.75
工业及商业	6,155.51	6,058.63	1.57	-47.69	-42.57	-84.83
公司内行业间抵销	-18,417.68	-17,744.39	--			
合计	95,009.22	71,630.53	24.61	7.25	9.43	-5.74
其中：关联交易金额	2,870.79	2,546.92	11.28	7.09	9.75	-16.01
关联交易的定价原则	公司关联交易主要为本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司、深圳市越众（集团）股份有限公司在深圳地区承建关联公司工程；关联交易价格是按照深圳市建设局建设工程造价工程管理站发布的《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市规定，通过招投标方式进行。					

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（%）
深圳	95,009.22	7.25

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

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

报告期公司主营业务经营成果与上年相比发生较大变化，其主要原因为：

（1）公司上年同期确认投资收益的深圳新世纪酒店合作分成利润，报告期内新世纪酒店合作方未能按合同约定向本公司支付，对此，本公司已提请仲裁，由于应收投资收益款存在无法回收的风险故未计入报告期，投资收益大幅减少，减少报告期利润942万元。

（2）报告期受非典疫情的严重影响，本公司酒店行业客房收入及租赁行业物业出租收入较上年同期大幅降低，影响公司利润。

（3）深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的影响在报告期内进一步体现，市场竞争进一步加剧，施工毛利率进一步降低。报告期本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司、深圳市越众（集团）股份有限公司对外承接工程毛利率极低，而施工成本增加，致使盈利较差，从而较大程度上影响了本公司报告期利润。

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

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

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

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
四川华神集团股份有限公司	2002 年 11 月 28 日	900.00	连带责任担保	2002 年 11 月 28 日 -- 2003 年 11 月 20 日	否	否
商品房承购人	2003 年 01 月 01 日	101,589.00	连带责任担保	商品房承购人与银行签订借款合同之日起至其还清借款止	否	否
深圳市金众（集团）股份有限公司	2002 年 10 月 25 日	3,500.00	连带责任担保	2002 年 10 月 25 日 -- 2003 年 10 月 25 日	否	是
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003 年 03 月 11 日	1,500.00	连带责任担保	2003 年 3 月 11 日 -- 2004 年 3 月 11 日	否	是
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003 年 03 月 29 日	3,000.00	连带责任担保	2003 年 3 月 29 日 -- 2004 年 3 月 29 日	否	是
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003 年 04 月 27 日	1,500.00	连带责任担保	2003 年 4 月 27 日 -- 2004 年 4 月 26 日	否	是

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

深圳市金众(集团)股份有限公司	2003 年 04 月 29 日	1,500.00	连带责任担保	2003 年 4 月 29 日 --2004 年 4 月 29 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2003 年 04 月 28 日	1,500.00	连带责任担保	2003 年 4 月 28 日 --2004 年 4 月 28 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 08 月 05 日	1,000.00	连带责任担保	2002 年 8 月 5 日 --2003 年 8 月 4 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 08 月 06 日	1,000.00	连带责任担保	2002 年 8 月 6 日 --2003 年 8 月 5 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 08 月 07 日	1,000.00	连带责任担保	2002 年 8 月 6 日 --2003 年 8 月 7 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 08 月 08 日	1,000.00	连带责任担保	2002 年 8 月 8 日 --2003 年 8 月 7 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 09 月 12 日	1,500.00	连带责任担保	2002 年 9 月 12 日 --2003 年 9 月 11 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 09 月 13 日	1,500.00	连带责任担保	2002 年 9 月 13 日 --2003 年 9 月 12 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 09 月 27 日	3,000.00	连带责任担保	2002 年 9 月 27 日 --2003 年 9 月 27 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 04 月 22 日	1,600.00	连带责任担保	2003 年 4 月 22 日 --2004 年 4 月 21 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2002 年 08 月 26 日	1,270.00	连带责任担保	2002 年 8 月 26 日 --2003 年 8 月 25 日	否	是

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 02 月 12 日	3,000.00	连带责任担保	2003 年 2 月 12 日 --2004 年 2 月 11 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 05 月 29 日	2,000.00	连带责任担保	2003 年 5 月 29 日 --2004 年 5 月 29 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 06 月 11 日	2,000.00	连带责任担保	2003 年 6 月 11 日 --2004 年 6 月 11 日	否	是
担保发生额合计			134,859.00			
担保余额合计			134,859.00			
其中：关联担保余额合计			32,370.00			

6.3 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市建设投资控股公司	1,843.37	7,435.87	-1,975.78	1,269.31
深圳市振业（集团）股份有限公司	178.60	298.59	0.00	368.84
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	-2,440.80	120.99	0.00	0.00
深圳市天地（集团）股份有限公司	-200.00	0.00	-669.49	23.47
深圳市沙河实业股份有限公司	367.10	367.10	0.00	0.00
深圳新世纪酒店有限公司	-128.60	637.92	0.00	0.00
成都长华置业有限公司	0.00	0.00	0.00	150.80
合计	-380.33	8,860.47	-2,645.27	1,812.42

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

报告期内，就深圳乾华宇科技发展有限公司和（香港）立宏投资有限公司（以下简称合作方）与本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司（以下简称长盛公司）合作经营深圳新世纪酒店有限公司并欠付长盛公司合作经营利润事宜，长盛公司向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会递交了《仲裁申请书》，提请裁决以下事宜：终止与合作方签订的合作经营合同；长盛公司收回长盛大厦（现深圳新世纪酒店）；合作方向长盛公司支付经营收益款人民币 2996 万元及因其欠付经营收益款而应支付的滞纳金。由于深圳新世纪酒店的合作经营方的单方违约行为严重损害了本公司及本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司的合法权益，长盛公司就此事项提请仲裁，具备可信的法律依据；同时，由于该仲裁事项时间的不确定性及仲裁过程中可能出现的其它未知因素，该事项可能对本公

司的经营收益产生重大影响。该仲裁事项的详细情况见本公司于 2003 年 8 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网站：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登的“重大仲裁事项公告”。

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
审计意见	☐ 标准无保留意见 ☐ 非标意见 ☒ 未经审计
审计意见全文	
无	

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：深圳市长城地产（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
一、主营业务收入	950,092,229.83	369,733,268.07	885,810,920.57	358,077,529.00
减：主营业务成本	716,305,344.54	270,732,873.27	654,564,404.56	267,352,234.44
主营业务税金及附加	45,466,554.62	18,697,005.85	40,428,317.76	18,636,640.68
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	188,320,330.67	80,303,388.95	190,818,198.25	190,818,198.25
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	651,683.06	43,638.91	2,261,830.15	55,495.78
减：营业费用	25,311,436.94	6,654,072.04	23,544,717.76	7,110,807.88
管理费用	99,653,911.74	18,253,892.34	99,570,280.01	15,910,227.53
财务费用	17,239,506.71	7,843,043.11	32,818,114.21	21,350,958.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	46,767,158.34	47,596,020.37	37,146,916.42	27,772,156.03
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-4,253,004.73	-5,977,596.07	9,384,890.77	22,197,188.24
补贴收入	318,700.00	0.00	393,300.00	0.00
营业外收入	1,504,025.52	171,413.51	5,548,600.61	43,492.00
减：营业外支出	3,996,970.71	105,493.00	8,927,381.28	336,660.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,339,908.42	41,684,344.81	43,546,326.52	49,676,176.27
减：所得税	10,888,182.91	7,149,291.13	10,142,500.22	3,619,348.20
减：少数股东损益	1,622,486.37		-254,933.02	

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2003 年半年度报告摘要

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	27,829,239.14	34,535,053.68	33,658,759.32	46,056,828.07
加：年初未分配利润	118,809,125.31	187,565,702.98	93,387,896.66	125,895,625.88
其他转入				
六、可供分配的利润	146,638,364.45	222,100,756.66	127,046,655.98	171,952,453.95
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	146,638,364.45	222,100,756.66	127,046,655.98	171,952,453.95
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	146,638,364.45	222,100,756.66	127,046,655.98	171,952,453.95
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	17,591,294.58	14,050,000.00		
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的说明。

1、会计政策发生变更的具体说明。

财政部财基字[1999]74号文《关于印发<房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定>的通知》第十二条规定：“房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。”以前年度公司基于会计核算的谨慎性原则，制订实施的关于借款费用的会计政策为：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用直接计入财务费用。近年来，随着公司开发量的进一步增加，资金需求量也大幅增加，公司财务费用及财务费用占年度利润总额的比例逐年增加，公司现行借款费用的会计政策已不适应公司业务发展的需要，且存在诸如不能均衡反映项目各会计期间的经营成果、不能真实地反映单个房地产开发项目的实际成本等缺陷。因此，根据财基字[1999]74号文的有关规定，为真实反映房地产项目的开发成本，体现会计核算的配比原则，均衡反映公司的经营成果，公司自2003年度起变更借款费用的会计核算政策为：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品

完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。实施该项会计政策变更增加公司报告期利润总额计1759万元。

2、会计估计未发生变更。

3、会计差错更正未发生。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围未发生变化。

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