

# 深圳市长城地产(集团)股份有限公司2005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<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 董事未出席名单

| 未出席董事姓名 | 未出席会议原因 | 受托人姓名 |
|---------|---------|-------|
| 谢光亮     | 因公      | 没有委托  |
| 黄振达     | 因公      | 申成文   |
| 李永明     | 因公      | 马兴文   |

1.4 本报告期未经审计

1.5 公司董事长马兴文、总经理刘勇、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：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      | 吴见斌                           | 谢吉斌                           |
| 联系地址    | 深圳市福田区红荔路2010号长兴大厦(圣廷苑酒店)东区裙楼 | 深圳市福田区红荔路2010号长兴大厦(圣廷苑酒店)东区裙楼 |
| 电话      | 83789811                      | 83789776                      |
| 传真      | 83789811                      | 83789776                      |
| 电子信箱    | ccdcjtsz@szonline.net         | ccdcjtsz@szonline.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            | 本报告期末比上年度期末增减(%) |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产           | 1,811,697,071.19 | 3,292,979,618.14 | -44.98%          |
| 流动负债           | 1,293,147,780.95 | 3,232,593,452.01 | -60.00%          |
| 总资产            | 2,934,506,086.51 | 4,804,891,217.96 | -38.93%          |
| 股东权益(不含少数股东权益) | 1,525,813,474.83 | 1,417,262,616.13 | 7.66%            |
| 每股净资产          | 6.37             | 5.92             | 7.60%            |
| 调整后的每股净资产      | 6.23             | 5.16             | 20.74%           |
|                | 报告期(1-6月)        | 上年同期             | 本报告期比上年同期增减(%)   |
| 净利润            | 110,615,188.12   | -34,173,960.70   | 423.68%          |
| 扣除非经常性损益后的净利润  | 47,126,345.95    | -21,845,828.78   | 315.72%          |
| 每股收益           | 0.46             | -0.14            | 428.57%          |
| 每股收益(注)        |                  | -                | -                |
| 净资产收益率         | 7.25%            | -2.41%           | 9.66%            |
| 经营活动产生的现金流量净额  | 259,084,354.14   | 103,686,470.50   | 149.87%          |

### 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            |
|---------------|---------------|
| 各种形式的补贴收入     | 602,211.84    |
| 各项营业外收入       | 949,501.68    |
| 处置长期股权投资产生的收益 | 67,573,472.51 |
| 各项营业外支出       | 3,698,653.41  |
| 前述非经常性损益应扣    | 581,382.30    |

|            |               |
|------------|---------------|
| 除的所得税费用    |               |
| 前述非经常性损益应扣 |               |
| 除的少数股东损益   | 1,356,308.15  |
| 合计         | 63,488,842.17 |

### 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、前十名流通股股东持股情况表

|                 |             |               |        |               |            |                 |
|-----------------|-------------|---------------|--------|---------------|------------|-----------------|
| 报告期末股东总数        | 46,178      |               |        |               |            |                 |
| 前十名股东持股情况       |             |               |        |               |            |                 |
| 股东名称（全称）        | 报告期内增减      | 报告期末持股数量      | 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     |             | 83,333,496.00 | 34.80% | 未流通           |            | 国有股东            |
| 江西联泰实业有限公司      |             | 44,795,872.00 | 18.71% | 未流通           |            | 其他              |
| 深圳市联泰房地产开发有限公司  |             | 22,253,779.00 | 9.29%  | 未流通           |            | 其他              |
| 深圳市振业（集团）股份有限公司 |             | 19,750,451.00 | 8.25%  | 未流通           |            | 其他              |
| 麻丽芳             | 658,066.00  | 658,066.00    | 0.27%  | 已流通           |            | 其他              |
| 叶汉琴             | 389,601.00  | 389,601.00    | 0.16%  | 已流通           |            | 其他              |
| 海联（天津）国际贸易有限公司  | -28,100.00  | 380,000.00    | 0.16%  | 已流通           |            | 其他              |
| 郑淑卿             | 365,406.00  | 365,406.00    | 0.15%  | 已流通           |            | 其他              |
| 曾锦欢             |             | 260,038.00    | 0.11%  | 已流通           |            | 其他              |
| 刘平平             | -114,700.00 | 253,617.00    | 0.11%  | 已流通           |            | 其他              |
| 前十名流通股股东持股情况    |             |               |        |               |            |                 |
| 股东名称（全称）        | 期末持有流通股的数量  |               |        | 种类（A、B、H股或其它） |            |                 |
| 麻丽芳             | 658,066.00  |               |        | A股            |            |                 |
| 叶汉琴             | 389,601.00  |               |        | A股            |            |                 |
| 海联（天津）国际贸易有限公司  | 380,000.00  |               |        | A股            |            |                 |
| 郑淑卿             | 365,406.00  |               |        | A股            |            |                 |
| 曾锦欢             | 260,038.00  |               |        | A股            |            |                 |
| 刘平平             | 253,617.00  |               |        | A股            |            |                 |

|                           |                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 吴建国                       | 233,662.00A股                                                                                                    |
| 方锦奎                       | 200,000.00A股                                                                                                    |
| 刘振华                       | 200,000.00A股                                                                                                    |
| 毛学俊                       | 176,380.00A股                                                                                                    |
| 上述股东关联关系或一致行动关系的说明        | 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。江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司;其余流通股股东,不知其是否存在关联关系 |
| 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

| 主营业务分行业情况 |           |           |         |                  |                  |               |
|-----------|-----------|-----------|---------|------------------|------------------|---------------|
|           | 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(%) |
| 房地产开发与经营业 | 15,808.02 | 6,973.91  | 55.88%  | -43.16%          | -67.11%          | 32.12%        |
| 土木工程建筑业   | 61,699.84 | 58,689.04 | 4.88%   | 4.84%            | -1.91%           | 6.55%         |
| 租赁服务业     | 9,712.23  | 6,080.14  | 37.40%  | 2.57%            | 24.53%           | -11.04%       |
| 旅馆业       | 9,332.57  | 730.73    | 92.17%  |                  | 22.53%           | 0.87%         |
| 其中:关联交易   | 4,832.18  | 5,338.80  | -10.48% | -58.17%          |                  | -2.51%        |
| 主营业务分产品情况 |           |           |         |                  |                  |               |
| 商品房       | 15,808.02 | 6,973.91  | 55.88%  | -43.16%          | -67.11%          | 32.12%        |

|           |                                                                                                                                                 |           |         |         |         |         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 建筑施工      | 61,699.84                                                                                                                                       | 58,689.04 | 4.88%   | 4.84%   | -1.91%  | 6.55%   |
| 租赁        | 9,712.23                                                                                                                                        | 6,080.14  | 37.40%  | 2.57%   | 24.53%  | -11.04% |
| 酒店服务      | 9,332.57                                                                                                                                        | 730.73    | 92.17%  | 36.12%  | 22.53%  | 0.87%   |
| 其中：关联交易   | 4,832.18                                                                                                                                        | 5,338.80  | -10.48% | -58.17% | -54.92% | -2.51%  |
| 关联交易的定价原则 | 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的规定，通过招投标方式进行；同时，工程结算方式也是根据国家及深圳市对建设工程的相关规定订立合同，并按照合同规定进行。 |           |         |         |         |         |

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为4,832.18万元。

## 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（%） |
|----|-----------|------------------|
| 深圳 | 93,044.24 | 2.82%            |
| 东莞 | 2,321.00  |                  |
| 北京 | 1,334.04  | -1.52%           |
| 广州 | 760.85    |                  |
| 成都 | 596.65    | -35.15%          |
| 天津 | 226.75    |                  |
| 合肥 | 40.37     |                  |
| 福州 | 21.26     |                  |
| 南昌 | 36.84     |                  |

## 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 ☒ 不适用

## 5.5 主营业务及其结构与上年度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）与上年度相比发生重大变化的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

- 1、房地产经营业务毛利率比上年同期增加32.12个百分点，主要是本报告期销售的长丰苑商铺毛利率较高所致。
- 2、施工行业毛利率上升，主要是施工企业积极采取相关降低成本费用的措施，使施工成本比去年略有降低。
- 3、出租及服务业毛利率减少，主要是将毛利较高的长丰苑商铺出售，减少了租金收入。

## 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

报告期公司经营成果与上年同期相比有很大变化，其主要原因为：

- (1) 公司本期转让金众、越众集团获得了股权收益6757万元；
- (2) 本期公司建筑施工行业的经营状况有很大好转。

## 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说明

☒ 适用 ☐ 不适用

|                                   |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 业绩预告情况                            | <input type="checkbox"/> 亏损 <input checked="" type="checkbox"/> 同向大幅上升<br><input type="checkbox"/> 同向大幅下降 <input type="checkbox"/> 扭亏 |
| 业绩预告的说明<br>(业绩预告的原因、不确定性及其影响的说明。) | 预计2005年前三季度能够实现的净利润与去年同期相比，将出现大幅度增长，估计公司前三季度净利润在11000万元—12000万元之间，增长幅度在1080—1180之间% (2004年前三季度公司实现净利润-10,150,120.73元)。                |

## 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

单位：（人民币）万元

| 交易对方   | 被收购或置入资产           | 购买日        | 交易价格      | 自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润 | 是否为关联交易 | 定价原则说明 | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 |
|--------|--------------------|------------|-----------|-----------------------|---------|--------|-----------------|-----------------|
| 成都市国土局 | 高新区30#面积为37.04亩的地块 | 2005年7月22日 | 12,590.00 | 0.00                  | 否       | 拍卖     | 否               | 是               |

### 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          | 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 | 定价原则说明               | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 |
|---------------|--------------------------|------------|-----------|--------------------------|----------|---------|----------------------|-----------------|-----------------|
| 深圳市金众投资控股有限公司 | 深圳市金众（集团）股份有限公司46.16%的股权 | 2005年4月28日 | 16,956.95 | -1,145.00                | 4,866.56 | 否       | 根据评估报告并扣除期后损益及部分调整事项 | 是               | 是               |
| 应宪等           | 深圳市越众（集团）股份有限公司61%的股权    | 2005年4月28日 | 1,890.79  | -897.00                  | 1,890.79 | 否       | 根据评估报告并扣除期后损益及部分调整事项 | 否               | 是               |

### 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

公司转让金众集团和越众集团的股权，均在2005年6月30日前实现投资收益，总共实现投资收益6757万元，目前金众集团股权转让过户手续已经完成，越众集团股权转让过户手续尚在办理之中。

## 6.2 担保事项

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

| 公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）          |             |           |        |                        |        |               |
|---------------------------------|-------------|-----------|--------|------------------------|--------|---------------|
| 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） |
| 深圳市金众（集团）股份有限公司                 | 2005年4月26日  | 4,500.00  | 连带责任担保 | 2005.04.26-2006.01.25  | 否      | 否             |
| 深圳市越众（集团）股份有限公司                 | 2005年6月29日  | 4,000.00  | 连带责任担保 | 2005.06.29-2006.06.28  | 否      | 否             |
| 深圳圣廷苑酒店有限公司                     | 2005年6月30日  | 10,000.00 | 连带责任担保 | 2005.06.30-2006.06.29  | 否      | 否             |
| 深圳市金众（集团）股份有限公司                 | 2004年7月23日  | 2,000.00  | 连带责任担保 | 2004.07.23--2005.07.22 | 是      | 否             |
| 报告期内担保发生额合计                     |             | 18,500.00 |        |                        |        |               |
| 报告期内担保余额合计                      |             | 20,500.00 |        |                        |        |               |
| 公司对控股子公司的担保情况                   |             |           |        |                        |        |               |
| 报告期内对控股子公司担保发生额合计               |             | 18,500.00 |        |                        |        |               |
| 报告期末对控股子公司担保余额合计                |             | 20,500.00 |        |                        |        |               |
| 公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)           |             |           |        |                        |        |               |
| 担保总额                            |             | 20,500.00 |        |                        |        |               |
| 担保总额占公司净资产的比例                   |             | 13.44%    |        |                        |        |               |
| 公司违规担保情况                        |             |           |        |                        |        |               |
| 为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额    |             | 0.00      |        |                        |        |               |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 |             | 10,500.00 |        |                        |        |               |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额              |             | 0.00      |        |                        |        |               |
| 违规担保总额                          |             | 10,500.00 |        |                        |        |               |

### 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

### 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 未经审计 | <input type="checkbox"/> 审计 |
|------|------------------------------------------|-----------------------------|

### 7.2 财务报表

#### 7.2.2 利润及利润分配表

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            | 983,820,145.97 | 150,617,485.74 | 927,675,497.16 | 230,654,213.61 |
| 减：主营业务成本            | 736,825,563.14 | 89,852,260.93  | 758,347,337.08 | 164,207,377.62 |
| 主营业务税金及附加           | 36,638,303.00  | 7,623,376.04   | 48,226,552.07  | 11,679,297.97  |
| 二、主营业务利润(亏损以“-”号填列) | 210,356,279.83 | 53,141,848.77  | 121,101,608.01 | 54,767,538.02  |
| 加：其他业务利润(亏损以“-”号填列) | 1,083,284.85   | -43,631.10     | 1,644,739.06   | 22,217.81      |
| 减：营业费用              | 35,929,006.90  | 3,153,863.22   | 37,193,154.78  | 12,506,526.60  |
| 管理费用                | 131,196,292.30 | 29,328,612.73  | 131,501,432.76 | 20,094,918.80  |
| 财务费用                | 13,640,925.79  | 4,029,803.08   | 17,107,611.54  | 5,313,939.24   |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列)   | 30,673,339.69  | 16,585,938.64  | -63,055,852.01 | 16,874,371.19  |
| 加：投资收益(亏损以“-”号填列)   | 64,942,513.85  | 71,334,820.52  | -3,520,345.52  | -51,202,359.25 |
| 补贴收入                | 602,211.84     |                | 420,200.00     |                |
| 营业外收入               | 949,501.68     | 492,299.00     | 1,007,355.53   | 344,841.00     |
| 减：营业外支出             | 3,698,653.41   | 363,630.97     | 13,755,687.45  | 1,617,300.89   |
| 四、利润总额(亏损以“-”号填列)   | 93,468,913.65  | 88,049,427.19  | -78,904,329.45 | -35,600,447.95 |
| 减：所得税               | 6,640,975.24   | 3,394,084.20   | 9,182,033.00   | 2,484,854.07   |
| 少数股东损益              | -12,074,549.73 |                | -45,144,048.92 |                |
| 加：未确认的投资损失本期发生额     | 11,712,699.98  |                | 8,768,352.83   |                |
| 五、净利润(亏损以“-”号填列)    | 110,615,188.12 | 84,655,342.99  | -34,173,960.70 | -38,085,302.02 |
| 加：年初未分配利润           | 169,812,792.47 | 203,276,859.70 | 143,406,728.63 | 232,874,453.19 |
| 其他转入                |                |                |                |                |
| 六、可供分配的利润           | 280,427,980.59 | 287,932,202.69 | 109,232,767.93 | 194,789,151.17 |

|                     |                |                |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 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        | 280,427,980.59 | 287,932,202.69 | 109,232,767.93 | 194,789,151.17 |
| 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             | 280,427,980.59 | 287,932,202.69 | 109,232,767.93 | 194,789,151.17 |
| 利润表（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 |                |                |                |                |
| 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 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☒ 适用 ☐ 不适用

由于公司本报告期出售金众集团、越众集团的股权，到本报告期末，公司财务报表合并范围发生重大变化，合并报表的数量由原来的13家减为11家。

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。