

证券代码：000042

证券简称：深长城

公告编号：2013-33 号

深圳市长城投资控股股份有限公司 2013 半年度报告摘要

1、重要提示

(1)

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

(2) 公司简介

股票简称	深长城	股票代码	000042
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	尹善峰	王昌栋、陈颖	
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3669 0755-88393605	
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600	
电子信箱	yinshanfeng@cctzkg.com	wangchangdong@cctzkg.com;chenying@cctzkg.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	589,910,118.26	1,183,037,086.00	-50.14%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	209,879,660.91	231,271,420.29	-9.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	91,076,719.95	230,279,372.29	-60.45%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	172,834,177.57	-26,911,305.95	742.24%
基本每股收益 (元/股)	0.8765	0.9658	-9.25%
稀释每股收益 (元/股)	0.8765	0.9658	-9.25%
加权平均净资产收益率 (%)	7.31%	8.87%	降低 1.56 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产 (元)	8,055,488,648.97	7,516,712,220.95	7.17%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,860,867,025.61	2,901,011,666.50	-1.38%

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		11,377				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	29.75%	71,239,307			
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872		质押	44,791,300
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779		质押	22,253,700
深圳市振业(集团)股份有限公司	境内非国有法人	7.05%	16,884,068			
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	5.08%	12,163,659			
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	4.04%	9,676,553		质押	9,676,553
长安国际信托股份有限公司—长安申购 2 号	其他	2.24%	5,353,022			
中信信托有限责任公司—财富 2 期指定型结构化证券投资集合资金信托计划	其他	1.56%	3,730,410			
中信信托有限责任公司—财富 3 期指定型结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.49%	1,167,524			
中融国际信托有限公司—中融增强 80 号	其他	0.45%	1,077,875			
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东，南昌联泰投资有限公司、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。				

(3) 控股股东或实际控制人变更情况

2012 年 12 月 18 日，公司收到大股东深圳市国资委通知，称有重大事项筹划，公司股票自 2012 年 12 月 18 日起停牌。2013 年 2 月 5 日，公司发布了《关于股东拟协议转让公司部分股权并公开征集受让方的公告》，公司大股东深圳市国资委拟协议转让其所持有的公司不超过总股本的 24.75% 的股份，即不超过 59,267,102 股，并公开征集受让方。2 月 6 日，公司股票复牌。公司 2013 年 3 月 2 日发布进展公告，截至公开征集截止时间，深圳市国资委共收到 1 家拟受让方（深圳市中洲房地产有限公司）提交的受让意向书及其他相关资料。2013 年 6 月 14 日，公司再次发布进展公告及权益变动报告书，深圳市国资委与深圳市中洲房地产有限公司于 2013 年 6 月 9 日签署了《股份转让协议》，深圳市国资委以 28.80 元/股的价格将持有的公司 47,293,950 股股份（占公司总股本的 19.75%）转让给深圳市中洲房地产有限公司，本次股份转让需获得国务院国有资产监督管理机构的批准后方可实施。

本次股份转让的详细情况，详见本公司 2013-10 号、12 号、26 号、27 号、28 号公告。

3、管理层讨论与分析

(1)公司经营情况分析

报告期内，公司实现营业收入 5.9 亿元，同比降低 50.14%；利润总额 2.82 亿元，同比降低 10.03%，净利润 2.1 亿元，同比降低 9.25%；经营活动产生的现金流量净额 1.73 亿元，同比大幅度增长。报告期营业收入下降幅度较大，是由于成都“半岛城邦”项目结算收入同比下降 75%；净利润同比下降幅度较小，是由于报告期内转让深振业股票取得投资收益 1.57 亿元。

报告期内，公司房地产项目销售面积 11.74 万平方米，销售额 12.35 亿元，同比分别增长 83%和 76%，完成年度计划的 54%和 38%。其中成都“半岛城邦”项目销售额 10.23 亿元，完成年度计划的 76.63%；大连“香樱谷”项目和东莞松山湖“长城世家”项目销售额完成年度计划超过 50%；上海“中环墅”二期因是别墅项目，单位总价较高，销售压力较大。深圳“深长城中心”项目未能在上半年实现销售，影响了年度计划的完成。

报告期内，公司酒店经营收入 0.86 亿元，同比下降 9.54%，经营利润同比下降 48%。酒店经营收入和利润下降主要受以下因素影响：一是受深圳地铁施工的影响；二是报告期内执行新工资标准，人工成本同比上升 9.4%。

报告期内，公司物业租赁经营收入 0.89 亿元，同比增长 55.27%，经营利润同比增长 6.44%。物业经营收入增长主要是报告期内房产租赁市场持续升温，公司物业出租率同比上升 10%，以及对圣廷苑酒店经营管理模式改变影响。

(2)公司面临的主要风险及应对措施

报告期内，政府出台房地产调控政策“新国五条”，通过采取强化个人所得税征管等一系列措施，遏制去年底以来房价上涨的势头，抑制投资需求。下半年政府会继续规范房地产市场的发展，近期税务总局下发通知明确研究扩大个人住房房产税试点范围，就说明了这一点。对公司来说，政策性风险短期内不会消除。

根据国土部发布的 2013 年第二季度全国主要城市地价监测报告显示，全国住宅用地均价连续五个季度上涨，涨幅连续三个季度扩大。百城住宅用地楼面均价同比大幅上涨，达到 2008 年以来同期最高水平，溢价率大幅上行，地王不断出现，预示后市住宅用地价格仍面临上涨压力。公司部分区域土地储备不足，目前的市场环境对公司获取土地项目不利，支付的成本会增加。

面对存在的问题，公司拟采取以下措施应对：

①密切关注政策走向，及时应对；

②做好销售和资金回笼工作

公司上半年只完成销售计划的 38%，因此下半年销售任务较重，公司拟重点推动深圳“深长城中心”等项目的销售工作，确保完成年度销售计划；

③做好资金安排

受经济环境和货币政策的影响，下半年融资难度加大。公司将发掘现有融资潜力，同时加快资金回笼，提高资金利用效率，保证资金链的安全。

④关注土地市场，多渠道、多方式新增土地储备；

⑤确保重点项目达到计划节点。

成都“半岛城邦”三期是公司今年主要的利润来源，公司将做好安排，保证按既定计划交付使用。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

无

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：宋炳新

2013 年 8 月 1 日