

(股票代码：000042 股票简称：深长城 公告编号：2005-13 号)

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2005 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 本公司第一季度报告财务报表未经审计。

1.3 本公司董事长马兴文、总经理刘勇、财务总监尹善峰、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	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) 83789811	(0755) 83789776
传真	(0755) 83789776	(0755) 83789776
电子信箱	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	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
	2005 年 3 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	
总资产	4,831,413,419.35	4,804,891,217.96	0.55%
股东权益（不含少数股东权益）	1,419,992,122.91	1,417,262,616.13	0.19%
每股净资产	5.93	5.92	0.17%
调整后的每股净资产	5.25	5.16	1.74%

	报告期 (2005.1-3)	上年同期 (2004.1-3)	本报告期末比上年同 期增减(%)
经营活动产生的 现金流量净额	178,085,733.56	68,641,225.06	159.44%
每股收益	0.012	-0.069	117.39%
净资产收益率	0.21%	-1.21%	增加 1.42 个百分点
扣除非经常性损 益后的净资产收 益率	0.41%	-1.12%	增加 1.53 个百分点
非经常性损益项目(1-3月):		金额	
各种形式的补贴收入			629,305.76
营业外收入			634,502.87
营业外支出			-4,381,495.58
以前年度已计提的长期投资减值准备的转回			5,700.00
小 计			-3,111,986.95
前述非经常性损益应扣除的所得税费用			-189,571.29
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益			375,142.59
合 计			-2,926,415.65

2.2.2 利润表

利润表

2005年1-3月

单位：人民币元

项 目	2005年1-3月		2004年1-3月	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	88,892,115.73	530,998,522.68	110,625,267.09	429,808,062.09
减：主营业务成本	53,769,808.24	428,078,634.47	70,392,598.81	352,811,467.20
主营业务税金及附加	4,499,628.35	20,993,185.32	5,598,992.20	22,159,927.55
二、主营业务利润	30,622,679.14	81,926,702.89	34,633,676.08	54,836,667.34
加：其他业务利润	-46,902.99	4,183,528.61	25,032.08	4,092,137.37
减：营业费用	2,283,100.06	16,741,902.09	4,709,620.82	13,798,156.54
管理费用	7,343,891.24	62,430,942.35	9,006,260.11	71,060,358.26
财务费用	2,196,107.63	9,217,598.09	2,013,623.52	9,140,231.93
三、营业利润	18,752,677.22	-2,280,211.03	18,929,203.71	-35,069,942.02
加：投资收益	-6,686,992.37	-1,604,151.14	-35,292,360.88	-2,344,509.93
补贴收入		629,305.76		420,200.00
营业外收入	505,760.00	634,502.87	1,000.00	404,459.35
减：营业外支出	8,580,311.77	4,381,495.58	20,000.00	2,034,336.43
四、利润总额	3,991,133.08	-7,002,049.12	-16,382,157.17	-38,624,129.03
减：所得税	3,041,029.71	4,202,037.93	2,484,854.07	3,541,821.52
少数股东损益		-13,933,593.83		-25,666,566.68
加：未确认的投资损失		195,497.88		
五、净利润	950,103.37	2,925,004.66	-18,867,011.24	-16,499,383.87

2.3 报告期末股东总人数及前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	46875 户		
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(股)	种类	
叶汉琴	683,600	A 股	
海联（天津）国际贸易有限公司	408,100	A 股	
马爽	291,654	A 股	
曾锦欢	260,038	A 股	
刘平平	248,617	A 股	
吴建国	233,662	A 股	
刘振华	200,000	A 股	
陈旭基	195,050	A 股	
费云	170,000	A 股	
方凤兰	153,424	A 股	

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

本公司是以房地产开发、建筑施工、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的房地产集团公司。今年一季度，根据深圳市政府的总体改革要求，公司对所属两家施工企业金众集团、越众集团实行主辅分离、经营者和员工持股的改制工作，目前该项工作进展顺利。一季度，公司将经营工作的重点放在了寻找土地储备、新项目的研发以及房地产尾盘的销售上，同时，认真贯彻董事会 2005 年工作思路，明确战略方向，调整经营模式，优化组织机构，提高管理效率。

虽然整体经营状况受建筑施工行业亏损 2096 万元的影响，但公司还是克服了重重困难，深入挖潜，扭转了亏损的局面，总体上生产经营保持稳定的发展态势。

报告期完成主营业务收入 53099.85 万元，比去年同期增长 23.54%；净利润 292.50 万元，比去年同期增加 1942.44 万元。

2005 年一季度公司利润总额亏损 700 万元。其中房地产行业实现利润 232 万元，较上年同期减少 66%；建筑施工行业亏损 2096 万元，较上年同期减少亏损 54.9%；物业出租、物业管理及仓储行业实现利润 357 万元，较上年同期减少 12.5%；工业实现利润 274 万元；酒店行业实现利润 550 万元，较上年同期增加 11%。从上列数据可看到公司利润总额亏损主要是施工行业亏损较大，房地产利润的大幅减少也是导致公司利润总额出现亏损的主要原因。

公司总部实现房产营业利润 1875 万元，基本与上年持平，主要是来自长丰苑商

铺裙楼的近 3000 万元的销售毛利；金众集团房地产亏损 806 万元，越众集团房地产亏损 329 万元，主要是因为金众集团、越众集团开发的香诗美林和盛景国际项目尚未达到结转收入的条件。

施工行业亏损 2096 万元，主要是由于在手施工任务少，外接工程取费低、材料涨价等因素导致经营亏损，但与上年同期相比，其亏损数额已大幅减少，主要是由于金众集团在本期承接的工程收入与上年同期相比大幅增加。

物业出租、物业管理及仓储行业收入虽较上年同期增长 8.5%，利润总额却同比减少 12.5%，主要是长城物业公司在本期出现了亏损，其由于适逢节假日管理费收取不理想，影响了收入的实现。

3.1.1 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 □ 不适用

单位：人民币万元

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	92,472,205.73	59,792,252.50	32,679,953.23	35.34%
施工行业	368,235,175.35	348,243,864.99	19,991,310.36	5.43%
出租及服务业	44,216,077.81	32,445,382.37	11,770,695.44	26.62%
酒店餐饮业	38,189,490.55	3,193,607.74	34,995,882.81	91.64%
工商业	7,390,055.25	5,869,346.43	1,520,708.82	20.58%
行业间抵消	-19,504,482.01	-21,465,819.56	1,961,337.55	
合计	530,998,522.68	428,078,634.47	102,919,888.21	19.38%
其中：关联交易	37,239,861.80	44,121,325.89	-6,881,464.09	-18.48%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

√ 适用 □ 不适用

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 □ 不适用

单位：人民币万元

项 目	2005年1--3月		2004年1--12月	
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例
利润总额	-7,002,049.12		38,729,010.50	100.00%
主营业务利润	81,926,702.89		534,603,573.49	1380.37%
其他业务利润	4,183,528.61		906,866.84	2.34%
期间费用	88,390,442.53			
投资收益	-1,604,151.14		-4,430,696.74	-11.44%
补贴收入	629,305.76		1,652,352.41	4.27%
营业外收支净额	-3,746,992.71		-16,803,410.78	-43.39%

注：由于本季度利润总额为负，不适宜计算其比例。

变动的主要原因：

本报告期公司利润总额出现亏损，原因见本报告 3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析。

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

☐ 适用 ☒ 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 ☒ 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 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则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

2004 年上半年由于公司施工行业亏损 8658 万元，且由于部分房地产项目没有达到结转收入的条件，房地产业亏损 1253 万元，所以 2004 年上半年公司净利润亏损 3417 万元。2005 年上半年公司将加大管理力度，加大公司房地产住宅尾盘和部分商铺的销售力度，预计 2005 年上半年和去年同期相比将扭亏为盈。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董事长：马兴文

二〇〇五年四月二十五日

附录：

一、资产负债表

2005年3月31日

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	2005年3月31日		2004年12月31日	
	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：				
货币资金	615,066,800.87	1,125,922,213.17	781,506,412.04	1,269,576,940.29
短期投资				
应收票据				200,000.00
应收股利	1,464,000.00	8,656,889.51	1,464,000.00	8,656,889.51
应收利息				
应收账款	66,265,654.94	454,795,839.11	83,631,822.91	478,040,192.08
其他应收款	446,766,206.76	103,092,114.62	361,026,048.29	87,913,426.31
预付账款	20,000,000.00	363,757,168.81		229,216,119.09
应收补贴款				
存货	117,212,761.16	1,192,618,377.49	202,253,128.32	1,195,277,144.73
待摊费用		24,705,529.44		24,098,906.13
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,266,775,423.73	3,273,548,132.15	1,429,881,411.56	3,292,979,618.14
长期投资：				
长期股权投资	482,940,792.33	162,554,913.76	498,627,784.70	164,433,866.31
长期债权投资				
长期投资合计	482,940,792.33	162,554,913.76	498,627,784.70	164,433,866.31
固定资产：				
固定资产原价	38,090,816.78	706,647,518.94	38,043,348.78	663,469,412.26
减：累计折旧	16,882,781.44	241,102,137.43	16,659,589.57	224,425,077.25
固定资产净值	21,208,035.34	465,545,381.51	21,383,759.21	439,044,335.01
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	21,208,035.34	465,545,381.51	21,383,759.21	439,044,335.01
工程物资				
在建工程		2,712,841.36		609,982.36
固定资产清理				
固定资产合计	21,208,035.34	468,258,222.87	21,383,759.21	439,654,317.37
无形资产及其他资产：				
无形资产	643,688.80	234,046,356.94	711,822.16	235,137,230.40
长期待摊费用	62,399.44	17,540,909.02	131,724.79	15,352,752.71
其他长期资产	601,078,058.60	675,464,884.61	565,048,390.05	657,333,433.03
无形资产及其他资产合计	601,784,146.84	927,052,150.57	565,891,937.00	907,823,416.14
递延税项				
递延税款借项				
资产总计	2,372,708,398.24	4,831,413,419.35	2,515,784,892.47	4,804,891,217.96

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

资产负债表（续）

2005年3月31日

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

负债及股东权益	2005年3月31日		2004年12月31日	
	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：				
短期借款	530,000,000.00	1,010,000,000.00	540,000,000.00	1,128,000,000.00
应付票据		5,000,000.00		10,000,000.00
应付账款	140,427,539.28	562,975,319.87	166,046,667.25	630,362,402.31
预收账款	1,205,903.00	920,069,873.62	1,859,817.00	485,558,839.24
应付工资	11,721,971.00	71,650,346.67	13,158,275.65	96,141,084.82
应付福利费	4,600,298.93	46,687,399.16	5,422,875.29	50,762,936.22
应付股利		6,121,113.62	9,022,988.82	15,144,102.44
应交税金	25,574,661.62	89,776,870.16	50,327,936.43	116,751,836.74
其他应付款	212,637.94	1,298,777.21	214,041.10	1,311,436.17
其他应付款	182,078,051.90	507,963,843.76	182,023,054.10	474,155,019.50
预提费用		19,098,496.17		20,605,794.57
预计负债	20,600,325.45	10,000,000.00	12,199,917.28	10,000,000.00
一年内到期的长期负债		20,000,000.00	80,000,000.00	193,800,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	916,421,389.12	3,270,642,040.24	1,060,275,572.92	3,232,593,452.01
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	4,393,103.44	27,262,111.64	4,565,517.24	27,584,411.44
长期负债合计	4,393,103.44	27,262,111.64	4,565,517.24	27,584,411.44
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	920,814,492.56	3,297,904,151.88	1,064,841,090.16	3,260,177,863.45
少数股东权益				
少数股东权益		113,517,144.56		127,450,738.38
股东权益：				
股本	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积				
资本公积	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
盈余公积	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	391,495,102.67	391,495,102.67	391,495,102.67	391,495,102.67
其中：法定公益金	107,551,292.18	107,551,292.18	107,551,292.18	107,551,292.18
未确认的投资损失		-412,616.83		(217,118.95)
现金股利	11,973,152.00	11,973,152.00	11,973,152.00	11,973,152.00
未分配利润	192,253,811.07	160,764,645.13	191,303,707.70	157,839,640.47
股东权益合计	1,451,893,905.68	1,419,992,122.91	1,450,943,802.31	1,417,262,616.13

负债和股东权益总计	2,372,708,398.24	4,831,413,419.35	2,515,784,892.47	4,804,891,217.96
-----------	------------------	------------------	------------------	------------------

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

二、利润表

2005年1-3月

公司名称：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2005年1-3月		2004年1-3月	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	88,892,115.73	530,998,522.68	110,625,267.09	429,808,062.09
减：主营业务成本	53,769,808.24	428,078,634.47	70,392,598.81	352,811,467.20
主营业务税金及附加	4,499,628.35	20,993,185.32	5,598,992.20	22,159,927.55
二、主营业务利润	30,622,679.14	81,926,702.89	34,633,676.08	54,836,667.34
加：其他业务利润	-46,902.99	4,183,528.61	25,032.08	4,092,137.37
减：营业费用	2,283,100.06	16,741,902.09	4,709,620.82	13,798,156.54
管理费用	7,343,891.24	62,430,942.35	9,006,260.11	71,060,358.26
财务费用	2,196,107.63	9,217,598.09	2,013,623.52	9,140,231.93
三、营业利润	18,752,677.22	-2,280,211.03	18,929,203.71	-35,069,942.02
加：投资收益	-6,686,992.37	-1,604,151.14	-35,292,360.88	-2,344,509.93
补贴收入		629,305.76		420,200.00
营业外收入	505,760.00	634,502.87	1,000.00	404,459.35
减：营业外支出	8,580,311.77	4,381,495.58	20,000.00	2,034,336.43
四、利润总额	3,991,133.08	-7,002,049.12	-16,382,157.17	-38,624,129.03
减：所得税	3,041,029.71	4,202,037.93	2,484,854.07	3,541,821.52
少数股东损益		-13,933,593.83		-25,666,566.68
加：未确认的投资损失		195,497.88		
五、净利润	950,103.37	2,925,004.66	-18,867,011.24	-16,499,383.87

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

三、现金流量表

2005年1-3月

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	母公司	合并
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	101,915,823.68	848,090,079.22
收到的税费返还		333,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	14,191,687.76	54,735,662.68
现金流入合计	116,107,511.44	903,158,741.90
购买商品、接受劳务支付的现金	29,519,868.79	534,077,725.68
支付给职工以及为职工支付的现金	5,730,774.94	66,329,572.94
支付的各项税费	33,490,886.34	56,054,931.35
支付的其他与经营活动有关的现金	116,152,186.83	68,610,778.37
现金流出合计	184,893,716.90	725,073,008.34
经营活动产生的现金流量净额	-68,786,205.46	178,085,733.56
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	9,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,136.09
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入合计	9,000,000.00	9,136.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出合计	92,468.00	5,012,816.41
投资活动产生的现金流量净额	8,907,532.00	-5,003,680.32
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	150,000,000.00	170,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入合计	150,000,000.00	170,000,000.00
偿还债务所支付的现金	240,000,000.00	461,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	16,560,937.71	24,936,780.36
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出合计	256,560,937.71	486,736,780.36
筹资活动产生的现金流量净额	-106,560,937.71	-316,736,780.36
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	-166,439,611.17	-143,654,727.12

现金流量表(续表)

2005年1-3月

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

补充资料			
项	目	母公司	合并
1、将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润		950,103.37	2,925,004.66
加:少数股东损益			-13,933,593.83
未确认的投资损失			-195,497.88
加:计提的资产减值准备		-602,993.87	2,119,169.46
固定资产折旧		223,191.87	15,798,883.42
无形资产摊销		68,133.36	1,088,176.53
长期待摊费用摊销		114,325.35	3,710,255.00
其他长期资产减少(减:增加)		-31,229,103.21	-18,131,451.58
待摊费用减少(减:增加)			-606,623.31
预提费用增加(减:减少)			-1,507,298.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)			337,586.86
固定资产报废损失			460,124.38
财务费用		3,084,197.27	11,369,632.02
投资损失(减:收益)		6,686,992.37	1,604,151.14
递延税款贷项(减:借项)			0.00
存货的减少(减:增加)		85,040,367.16	4,046,403.54
经营性应收项目的减少(减:增加)		-59,589,713.65	551,752,957.13
经营性应付项目的增加(减:减少)		-73,531,705.48	-382,752,145.58
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-68,786,205.46	178,085,733.56
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、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额		615,066,800.87	1,125,922,213.17
减:现金的期初余额		781,506,412.04	1,269,576,940.29
加:现金等价物的期末余额			
减:现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		-166,439,611.17	-143,654,727.12

法定代表人:马兴文

主管会计工作负责人:刘勇

财务总监:尹善峰

会计机构负责人:李自祥