

# 深圳市长城投资控股股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长马兴文、常务副总经理谭华森、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	6,488,310,074.10	6,480,719,811.97	0.12%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,114,154,909.09	2,068,832,673.47	2.19%
股本（股）	239,463,040.00	239,463,040.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	8.83	8.64	2.19%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	266,595,875.59	190,583,541.99	39.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	36,932,303.03	-1,540,812.23	2,496.94%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,391,467.22	208,513,887.49	-104.50%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.04	0.87	-104.50%
基本每股收益（元/股）	0.1542	-0.0064	2,496.94%
稀释每股收益（元/股）	0.1542	-0.0064	2,496.94%
加权平均净资产收益率（%）	1.77%	-0.09%	增加 1.86 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.75%	-0.16%	增加 1.91 个百分点

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	-5,471.64
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	330,016.52
所得税影响额	-79,687.03
合计	244,857.85

对重要非经常性损益项目的说明

无。

### 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	23,757	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳市国有资产监督管理局	71,239,307	人民币普通股
南昌联泰投资有限公司	44,795,872	人民币普通股
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	人民币普通股
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068	人民币普通股
中国银行-金鹰行业优势股票型证券投资基金	1,798,033	人民币普通股
交通银行-金鹰中小盘精选证券投资基金	1,797,303	人民币普通股
中国工商银行-南方恒元保本混合型证券投资基金	1,044,470	人民币普通股
吴静卿	1,020,760	人民币普通股
中国工商银行-富国沪深 3 0 0 增强证券投资基金	992,585	人民币普通股
张丹凤	966,848	人民币普通股

### §3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>1、本期营业收入为 26,660 万元，比上年同期增长 39.88%，本期营业利润、利润总额、净利润（归属于母公司股东）分别为 4,482 万元、4,514 万元、3,693 万元，分别较上年同期增长幅度为 7230.09%、9760.95%和 2496.94%。主要原因是本期房地产结转收入较上年同期大幅增加所致。</p> <p>2、本报告期末应收股利余额较年初减少了 183 万元，减少幅度 34.29%，主要原因系本期收到特皓公司和建工集团公司支付的股利共计 183 万元所致。</p> <p>3、本报告期末在建工程余额较年初增加了 26 万元，增长幅度 32.50%，主要原因系本期支付中心车库维修工程款项所致。</p> <p>4、本报告期末应付利息余额较年初减少 404 万元，减少幅度 85.05%，主要原因系本期支付融资顾问费 404 万元所致。</p> <p>5、本报告期末预计负债余额较年初减少 183 万元，减少幅度 42.21%，主要原因系本期中环墅项目部分业主达成补偿协议所致。</p> <p>6、本期营业收入较上年同期增加 7,601 万元，增长幅度 39.88%，主要原因是本期房地产结算收入较上年同期大幅增加所致。</p> <p>7、本期营业税金及附加较上年同期增加 2,404 万元，增加幅度 126.59%，主要原因系本期房地产结算收入较上年同期大幅增加，税金同比增加，以及本期结算的上海中环墅项目因增值率较高所以计提的土地增值税较多所致。</p> <p>8、本期财务费用较上年同期减少 651 万元，减少幅度 31.83%，主要原因是本期贷款余额较上年同期有所减少所致。</p> <p>9、本期资产减值损失较上年同期增加 310 万元，增长幅度 175.77%，主要原因系上年同期收回大量应收房款而相应冲回已计提的坏账准备，而本期按帐龄补提部分坏账准备所致。</p> <p>10、本期营业外收入较上年同期减少 91 万元，减少幅度 73.48%，主要原因系本年没收租户退约违约金较上年同期大幅减少所致。</p> <p>11、本期营业外支出较上年同期减少 15 万元，减少幅度 96.43%，主要原因系上年同期处置非流动资产和支付纠纷赔偿款，而本期无该类事项发生所致。</p> <p>12、本期所得税费用较上年同期增加 626 万元，增长幅度 327.92%，主要原因系本公司房地产实现利润较多，相应的所得税费用同比大幅增加所致。</p>
---

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

<p>1、关于宝安旧城改造项目进展情况</p> <p>公司前期披露的关于本公司退出宝安旧城改造项目，应收中信华南（集团）深圳有限公司 7.08 亿元事宜（相关内容详见</p>
---

刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2009-13 号第五届董事会第十四次会议决议公告、2009-16 号 2009 年度第一次临时股东大会决议公告及 2009 年的定期报告), 公司已按时收到第一笔款计人民币 4.956 亿元, 截止报告期末, 公司尚未收到第二笔款 2.124 亿元。

2、关于为惠州中洲公司垫付工程款相关协议签署及履行情况

公司前期披露的本公司全资子公司--盈灿工程公司为惠州中洲公司垫付工程款事宜(相关内容详见刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2007-2009 年各期定期报告), 已经得到解决, 2010 年 4 月 2 日, 盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款 3,580 万元, 至此, 盈灿公司已收到惠州中洲支付的全部工程款。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司原非流通股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、江西联泰实业有限公司(已于 2008 年 12 月 31 日将其所持公司所有股份 447,95,872 股过户给南昌联泰投资有限公司)、深圳市联泰房地产开发有限公司、深圳市振业(集团)股份有限公司	自公司股权分置改革方案实施之日起, 在 12 个月内不上市交易或者转让; 12 个月期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份, 出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%, 在 24 个月内不超过 10%。	报告期内, 前以上股东均良好的履行了承诺。
股份限售承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	深圳市人民政府国有资产监督管理局	深圳市国资局在本公司公司治理专项活动中作出如下承诺: "我单位将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度, 督促我单位及我单位实际控制人的相关信息知情人不利用你公司未公开信息买卖你公司证券, 不建议他人买卖你公司证券, 也不泄露你公司未公开信息, 并及时、真实、准确、完整地提供我单位及我单位实际控制人知悉你公司未公开信息的知情人名单, 由你公司报送深圳证监局、证券交易所备案。"	报告期内, 深圳市国资局已履行上述承诺。

**3.4 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

**3.5 其他需说明的重大事项**

**3.5.1 证券投资情况**

适用  不适用

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	期末持有数量(股)	期末账面值(元)	占期末证券投资总比例(%)	报告期损益(元)
1	流通 A 股	000006	深振业	43,557,345.70	16,806,756.00	201,176,869.32	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期内已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				43,557,345.70	-	201,176,869.32	100%	0.00

证券投资情况说明

截止报告期末，本公司持有深振业（SZ.000006）股票 16,806,756 股，均为无限售条件流通股，占深振业总股本的 3.31%，本报告期内持股数量无变化。

**3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表**

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 03 月 04 日	公司董事会办公室	实地调研	中海基金管理有限公司、合赢投资管理有限公司、长城证券有限公司、华宝信托有限公司、银河基金管理有限公司	公司经营情况和项目进展情况等
2010 年 03 月 05 日	公司董事会办公室	实地调研	光大证券股份有限公司、新华基金管理有限公司	公司经营情况和项目进展情况等
2010 年 03 月 29 日	公司董事会办公室	实地调研	上海朱雀投资发展中心	公司经营情况和项目进展情况等
2010 年 1—3 月	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	公司经营情况和项目进展情况等

**3.5.3 其他重大事项的说明**

适用  不适用

报告期内公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情形。

**3.6 衍生品投资情况**

适用  不适用

**3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况**

适用  不适用

**§ 4 附录**

**4.1 资产负债表**

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司  
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,419,571,948.50	1,056,206,334.72	1,464,836,026.48	1,109,888,723.68
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	29,467,005.72	646,624.45	33,633,246.07	654,124.45
预付款项	5,509,946.12	573,627.00	5,322,328.39	592,780.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	3,497,600.00	3,497,600.00	5,322,696.95	5,322,696.95
其他应收款	22,734,821.09	1,415,747,979.51	19,936,815.52	1,407,847,006.46
买入返售金融资产				
存货	3,259,620,145.90	319,314,922.34	3,205,436,505.31	296,714,770.93
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,740,401,467.33	2,795,987,088.02	4,734,487,618.72	2,821,020,102.47
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	201,176,869.32	201,176,869.32	190,420,545.48	190,420,545.48
持有至到期投资				
长期应收款	11,553,559.53	1,644,713.22	12,744,086.45	1,768,203.44
长期股权投资	661,371,230.81	1,920,262,231.66	663,117,187.90	1,921,953,966.48
投资性房地产	541,796,488.42	466,424,574.64	548,758,812.29	471,945,103.03
固定资产	133,383,392.81	19,285,002.39	141,979,776.70	20,462,683.37
在建工程	1,060,000.00	260,000.00	800,000.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				

无形资产	7,650,674.63	7,463,846.45	8,004,411.00	7,772,297.65
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	15,145,808.66	9,262,164.45	15,947,461.13	9,271,327.78
递延所得税资产	174,770,582.59	50,993,054.11	164,459,912.30	47,941,747.04
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,747,908,606.77	2,676,772,456.24	1,746,232,193.25	2,671,535,874.27
资产总计	6,488,310,074.10	5,472,759,544.26	6,480,719,811.97	5,492,555,976.74
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	416,821,117.45	64,850,800.64	473,844,728.20	65,724,404.17
预收款项	1,221,193,812.16	495,640,402.99	1,183,830,719.41	495,640,402.99
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	30,989,977.66	7,601,326.93	38,410,686.32	10,306,810.71
应交税费	108,507,782.53	7,723,992.99	129,213,417.39	8,482,212.05
应付利息	710,000.00	710,000.00	4,750,000.00	4,750,000.00
应付股利				
其他应付款	410,421,193.46	1,161,331,116.58	397,490,785.77	1,177,101,115.97
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	310,000,000.00	310,000,000.00	270,000,000.00	270,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,498,643,883.26	2,047,857,640.13	2,497,540,337.09	2,032,004,945.89
非流动负债：				
长期借款	1,830,000,000.00	1,530,000,000.00	1,870,000,000.00	1,570,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	2,502,500.00		4,330,000.00	
递延所得税负债	36,428,392.31	36,428,392.31	33,304,596.06	33,304,596.06
其他非流动负债	3,633,607.83	944,827.44	3,806,021.63	1,117,241.24
非流动负债合计	1,872,564,500.14	1,567,373,219.75	1,911,440,617.69	1,604,421,837.30
负债合计	4,371,208,383.40	3,615,230,859.88	4,408,980,954.78	3,636,426,783.19
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00

资本公积	694,670,253.19	730,868,883.85	686,280,320.60	722,478,951.26
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备				
未分配利润	755,933,131.29	463,108,275.92	719,000,828.26	470,098,717.68
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,114,154,909.09	1,857,528,684.38	2,068,832,673.47	1,856,129,193.55
少数股东权益	2,946,781.61		2,906,183.72	
所有者权益合计	2,117,101,690.70	1,857,528,684.38	2,071,738,857.19	1,856,129,193.55
负债和所有者权益总计	6,488,310,074.10	5,472,759,544.26	6,480,719,811.97	5,492,555,976.74

## 4.2 利润表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	266,595,875.59	11,487,572.29	190,583,541.99	11,759,937.30
其中：营业收入	266,595,875.59	11,487,572.29	190,583,541.99	11,759,937.30
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	220,033,524.33	19,063,129.30	189,159,596.36	17,736,631.05
其中：营业成本	135,145,680.71	5,658,478.07	123,737,043.93	5,638,695.54
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	43,037,282.66	1,102,379.24	18,993,657.18	2,001,990.33
销售费用	4,925,299.57		6,813,013.94	309.60
管理费用	21,641,154.09	6,395,456.19	20,914,798.10	6,088,505.17
财务费用	13,949,906.70	6,053,672.52	20,462,005.84	4,326,174.76
资产减值损失	1,334,200.60	-146,856.72	-1,760,922.63	-319,044.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,745,957.09	-1,691,734.82	-2,052,498.21	-2,052,498.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,745,957.09	-1,691,734.82	-2,052,498.21	-2,052,498.21
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

列)				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	44,816,394.17	-9,267,291.83	-628,552.58	-8,029,191.96
加：营业外收入	330,202.73		1,245,019.21	300,000.00
减：营业外支出	5,657.85	17,052.00	158,691.77	4,805.86
其中：非流动资产处置损失	5,471.64		61,241.71	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	45,140,939.05	-9,284,343.83	457,774.86	-7,733,997.82
减：所得税费用	8,168,038.13	-2,293,902.07	1,908,797.76	-1,099,283.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,972,900.92	-6,990,441.76	-1,451,022.90	-6,634,713.94
归属于母公司所有者的净利润	36,932,303.03	-6,990,441.76	-1,540,812.23	-6,634,713.94
少数股东损益	40,597.89		89,789.33	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.1542		-0.0064	
（二）稀释每股收益	0.1542		-0.0064	
七、其他综合收益	8,389,932.59	8,389,932.59	54,722,797.54	54,722,797.54
八、综合收益总额	45,362,833.51	1,399,490.83	53,271,774.64	48,088,083.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	45,322,235.62	1,399,490.83	53,181,985.31	48,088,083.60
归属于少数股东的综合收益总额	40,597.89		89,789.33	

### 4.3 现金流量表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	305,148,254.26	11,653,496.48	459,091,979.83	12,208,600.54
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				



回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	5,444,289.60	42,653,474.86	19,810,082.22	144,412,386.60
经营活动现金流入小计	310,592,543.86	54,306,971.34	478,902,062.05	156,620,987.14
购买商品、接受劳务支付的现金	203,600,731.70	18,756,879.46	188,846,445.63	6,333,898.25
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	27,574,496.13	5,626,519.90	23,309,995.84	3,762,930.42
支付的各项税费	55,961,017.08	1,981,196.99	35,989,813.19	2,438,913.19
支付其他与经营活动有关的现金	32,847,766.17	49,843,980.22	22,241,919.90	17,594,531.42
经营活动现金流出小计	319,984,011.08	76,208,576.57	270,388,174.56	30,130,273.28
经营活动产生的现金流量净额	-9,391,467.22	-21,901,605.23	208,513,887.49	126,490,713.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	25,000,000.00			
取得投资收益收到的现金	1,825,096.95	1,825,096.95	1,000,000.00	1,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	221,240.73		104,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	27,046,337.68	1,825,096.95	1,104,500.00	1,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	892,837.53	833,367.53	2,795,042.76	851,810.00
投资支付的现金	3,356,000.00	3,356,000.00		
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,248,837.53	4,189,367.53	2,795,042.76	851,810.00
投资活动产生的现金流量净额	22,797,500.15	-2,364,270.58	-1,690,542.76	148,190.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			410,000,000.00	260,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			410,000,000.00	260,000,000.00
偿还债务支付的现金			497,250,000.00	317,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,665,750.00	29,413,250.00	36,616,062.62	30,319,020.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	33,665,750.00	29,413,250.00	533,866,062.62	347,569,020.13
筹资活动产生的现金流量净额	-33,665,750.00	-29,413,250.00	-123,866,062.62	-87,569,020.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,360.91	-3,263.15	24,784.41	250.91
五、现金及现金等价物净增加额	-20,264,077.98	-53,682,388.96	82,982,066.52	39,070,134.64
加：期初现金及现金等价物余额	1,364,093,526.48	1,109,888,723.68	364,139,298.24	44,627,489.98
六、期末现金及现金等价物余额	1,343,829,448.50	1,056,206,334.72	447,121,364.76	83,697,624.62

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：马兴文

二〇一〇年四月二十二日