

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2002 年第三季度报告



重要提示：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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事张宝因公未出席审议 2002 年第三季度报告的董事会会议。

公司本季度财务会计报告未经审计。

二〇〇二年十月二十四日

第一章 公司简介

一、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城 A

股票代码：000042

二、公司董事会秘书：刘莉

董事会证券事务代表：唐曙

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

电话：(0755) 83789776

传真：(0755) 83789776

电子信箱：szccdcdm@public.szptt.net.cn

三、公司主要财务数据与指标（单位：人民币元）

项目	2002 年 1-9 月
净利润	38,282,069.61
扣除非经常性损益后的净利润	48,547,790.70
净资产收益率	2.89%
每股收益	0.1598

项目	2002 年 9 月 30 日	2002 年 1 月 1 日
股东权益（不含少数股东权益）	1,320,133,212.73	1,281,851,143.12
每股净资产	5.513	5.353
调整后的每股净资产	4.764	4.644

注：扣除非经常性损益后的净利润计 48,547,790.70 元，非经常性损益明细如下：

项目	对应科目	金额
股权投资差额摊销	投资收益	-7,033,529.79
补贴收入	补贴收入	393,300.00
营业外收入(不含房地产地销 产品销项税额转入)	营业外收入	560,448.95
营业外支出(不含房地产地销 产品进项税额转入)	营业外支出	-4,185,940.25
小计		<u>-10,265,721.09</u>

第二章 股本变动和主要股东持股情况

一、股本情况

报告期内，公司股本总数及结构未发生变动。

二、主要股东持股情况

1. 截止 2002 年 9 月 30 日, 公司股东总数为 57707 户。

2. 公司前十名股东及其持股情况:

单位: 股

股东名称	报告期末持股数	持股比例
深圳市建设投资控股公司	150383147	62.80%
深圳市振业(集团)股份有限公司	19750451	8.25%
国泰君安证券股份有限公司	616178	0.25%
中国天津国际经济技术合作公司	423300	0.17%
银丰证券投资基金	397487	0.16%
金元证券投资基金	341000	0.14%
开元证券投资基金	300000	0.13%
长城证券有限责任公司	245000	0.10%
航天信托投资有限责任公司	209520	0.08%
普丰证券投资基金	206241	0.08%

注: 1. 报告期内持有公司 5% 以上股份的股东所持股份没有发生变动, 没有被质押、冻结或托管的情况;

2. 深圳市建设投资控股公司持有的股份为国有法人股份。

3. 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, 为振业公司第一大有法人股东。

4. 本公司前 2 名股东所持有的均为未上市流通的法人股份, 总计为 170,133,598 股; 其余 3-10 名股东持有的为上市流通股份, 总计为 2,738,726 股。

第三章 经营情况阐述与分析

一. 经营情况

报告期内公司在房地产和建筑施工工业竞争日趋激烈的情况下, 主业经营仍然保持了较为平稳的经营状态。截止 9 月末, 公司实现主营业务收入 109610 万元, 较上年同期增长 27.98%, 其中: 实现房地产营业收入 41511 万元, 较上年同期增长 104.1%; 建筑施工工业施工营业收入 41325 万元, 较上年同期减少 11.39% (公司行业间内部交易已抵销); 物业经营和管理收入 11137 万元, 较上年同期增长 7.06%; 酒店服务营业收入 6998 万元。

报告期内公司涉及行业未发生重大变化。

二. 主要投资项目情况

截止报告期末, 公司共完成房地产开发投资 56372 万元, 其中重点投资项目海印长城一期、二期及长城盛世家园二期等房地产项目开发进展顺利, 符合计划规定的进度。截止 2002 年 9 月 30 日:

海印长城一期: 除室外工程外全部完工; 该项目自 2002 年 5 月开始预售, 截止报告期末, 已认购面积 45590 平方米, 认购金额 24661 万元。

海印长城二期: 施工至地下二层。

盛世家园二期: 地下室底板完。

另外, 成都五洲花园正在做前期准备; 金众经典家园已竣工, 尚未入伙。

三. 经营成果及财务状况

(一) 经营成果分析

1. 主营业务收入、主营业务利润和净利润同比增减变化及原因：

项 目	金 额 （万元）		增减比率（%）
	2002 年 1~9 月	2001 年 1~9 月	
主营业务收入	109,609.72	85,649.25	+27.98
主营业务利润	25,487.17	22,135.66	+15.14
净利润	3,828.21	4,842.31	-20.94

分析：

1. 主营业务收入、主营业务利润增加的原因一是盛世家园一期本年入伙，达到结转收入的条件，而上年同期房产销售收入只有长丰苑、长景阁等项目的尾盘销售；二是圣廷苑酒店公司 2001 年 9 月才开始正式营业，实际收入少。

2. 在主营业务利润增加的情况下而净利润却减少，其原因主要为：一是房产销售利润下降；二是建筑施工企业施工利润的实现大部分来源于内部工程，该等工程均未竣工，公司内部未实现收益，公司行业内营业收入抵销金额较上年同期有较大增长，同时，由于深圳市政府推出低价中标政策，建筑市场竞争更加激烈，建筑施工企业外部承接工程产值利润率大大降低；三是期间费用增长较大，其中新增借款导致财务费用增加，加大房地产销售广告宣传导致营业费用增加。

2. 报告期收入、费用占利润总额的比例及变化原因：

项 目	2002 年 1~9 月		2001 年 1~9 月		增减 (+/-)
	金 额 (万元)	占利润总额 比例 (%)	金 额 (万元)	占利润总额 比例 (%)	
主营业务利润	25,487.17	459.13	22,135.66	303.74	+51.15%
其他业务利润	303.88	5.47	482.25	6.62	-17.37%
期间费用	21,415.96	385.79	17,148.86	235.31	+63.94%
投资收益	1451.85	26.15	1,326.87	18.21	43.60%
营业外收支净额	-315.10	-5.68	491.74	6.75	-184.14%

分析：

(1) 主营业务利润所占利润总额比例较上年同期增长 51.15% 的原因同上。

(2) 期间费用所占利润总额比例较上年同期增长 63.94%，主要原因一是报告期公司加大投入广告费用；二是报告期新增银行借款导致财务费用增加。

(3) 营业外收支净额所占利润总额比例较上年同期大幅减少，主要原因一是报告期计提了无形资产减值准备；二是报告期地产品进销项税额支出增加。

(二) 财务状况分析

项 目	金 额 （万元）		占总资产比例 （%）	
	期末数	年初数	期末数	年初数
总资产	438,764.70	411,420.94	100	100
货币资金	52,291.07	45,499.87	11.92	11.06
应收帐款	50,268.81	47,317.88	11.46	11.50
预付帐款	25,333.46	12,552.43	5.77	3.05
存货	210,711.63	202,711.26	48.02	49.27

深长城 A2002 年第三季度报告

长期投资	18,172.33	19,266.69	4.14	4.68
固定资产	31,639.35	31,836.85	7.21	7.74
无形及其他资产	38,017.97	38,256.44	8.66	9.30

注 1：上述数据期末数所占资产总额比例与年初数相比无重大变化。

注 2：报告期内公司无重大委托理财、资金借贷行为，重大逾期债务。

(三) 或有事项与期后事项

1. 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

2. 或有事项：

(1) 本公司之子公司深圳市建设工贸已基本停止正常经营，并准备清算，该公司的清算将对本公司产生一定的影响。

(2) 本公司为深圳市星河房地产开发公司提供借款担保，协议担保金额 2000 万元，实际担保金额 2000 万元。

(3) 本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2002 年 9 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 81103.79 万元，港币 380.2 万元。

(四) 关联交易

1. 工程施工收入

截止报告期末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)股份有限公司从关联方——公司之控股股东深圳市建设投资控股公司承建工程项目及收入如下：

工程名称	发包单位	金额	占主营业务收入比例
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	3,090,751.02	0.28%
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	10,008,438.43	0.91%
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	395,803.00	0.04%
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	25,010,993.00	2.28%

2. 担保

截止报告期末，关联方深圳市建设投资控股公司为本公司提供的担保明细如下：

关联方名称	担保事项	担保期限	担保金额
深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2001.1.17-2003.1.17	RMB 50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2002.6.28-2003.6.28	180,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国建设银行深圳市分行上步支行贷	2002.5.20-2003.5.20	150,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国农业银行深圳市分行园岭支行贷	2002.4.29-2005.4.29	80,000,000.00

			RMB 460,000,000.00
			=====

3. 截止报告期末，关联方应收应付款项余额：

项目	金额	占各项目款项余额比例
应收账款		
深圳市建设投资控股公司	68,101,905.75	13.55%
深圳市振业(集团)股份有限公司	374,897.00	0.07%
其他应收款		
深圳市天地(集团)股份有限公司	2,000,000.00	1.76%
深圳新世纪酒店有限公司	4,710,000.00	4.16%
深圳市建设工贸公司	8,612,894.84	7.60%

应付股利

深圳市建设投资控股公司	17,549,809.11	37.32%
深圳市振业（集团）股份有限公司	708,327.02	1.51%
其他应付款		
深圳市建设投资控股公司	5,279,481.25	1.18%

（五）其他重要事项

《深圳市经济特区建设工程施工招标投标条例》自 2002 年 3 月 1 日开始执行。该条例中的低价中标政策将降低施工企业的产值利润率，影响公司今后利润的实现。

五．报告期公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

第四章 财务会计报告

一．报告期财务会计报告未经审计。

二．会计报表

简要合并资产负债表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	年初数	报告期期末数	项 目	年初数	报告期期末数
流动资产	322061	350935	流动负债	261535	278605
长期投资	19267	18172	长期负债	5145	11064
固定资产净值	31837	31639	少数股东权益	16556	17082
无形资产及其他资产	38256	38018	股东权益	128185	132013
资产总计	411421	438764	负债及所有者权益总计	411421	438764

简要合并利润表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	报告期	年初至报告期期末
主营业务收入	21029	109610
主营业务利润	6405	25487
其他业务利润	78	304
期间费用	5823	21416
投资收益	514	1452

深长城 A2002 年第三季度报告

营业外收支净额	23	-315
利润总额	1196	5551
所得税	122	1136
净利润	462	3828

三、会计报表附注

1.与 2002 年半年度报告相比，报告期财务报告会计政策、会计估计以及财务报表合并范围无重大变化。

2.与 2001 年年度报告相比，报告期公司会计估计发生如下变化：

公司原坏账的核算方法为按应收款项(应收账款、其他应收款并扣除关联公司款项)期末余额的 8%提取，并对有确凿证据表明不能收回或收回可能性不大的应收账款、其他应收款（如债务人破产、债务单位资不抵债无法持续经营等），按全额提取坏账准备。鉴于应收关联公司款项逐年增加，本公司基于稳健性原则，现将坏账核算方法变更为按应收款项(应收账款、其他应收款含关联公司款项)期末余额的 8%提取，并对有确凿证据表明不能收回或收回可能性不大的应收账款、其他应收款（如债务人破产、债务单位资不抵债无法持续经营等），按全额提取坏账准备。

3.报告期无应纳入财务报表合并范围而未予合并的子公司。

附录：公司 2002 年第三季度财务报表

合并资产负债表

2002 年 9 月 30 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	2002-9-30	2001-12-31
流动资产：		
货币资金	522,910,680.63	454,998,690.54
应收股利	8,905,240.15	6,832,952.89
应收账款	502,688,060.41	473,178,808.62
其他应收款	113,328,506.62	131,507,387.62
预付账款	253,334,581.00	125,524,305.06
存货	2,107,116,259.76	2,027,112,609.89
待摊费用	1,067,169.67	1,454,837.93
流动资产合计	3,509,350,498.24	3,220,609,592.55
长期投资：		
长期股权投资	181,423,321.70	192,366,851.49
长期债权投资	300,000.00	300,000.00
长期投资合计	181,723,321.70	192,666,851.49
固定资产：		
固定资产原值	447,412,816.91	429,422,156.97
减：累计折旧	169,338,604.50	147,145,770.85
固定资产净值	278,074,212.41	282,276,386.12
减：固定资产减值准备	967,863.71	967,863.71
固定资产净额	277,106,348.70	281,308,522.41
在建工程	39,287,163.80	37,059,972.28
固定资产合计	316,393,512.50	318,368,494.69
无形资产及其他资产		
无形资产	246,698,754.31	253,416,076.89
长期待摊费用	133,480,936.76	129,148,351.30
无形资产及其他资产合计	380,179,691.07	382,564,428.19
资 产 总 计	4,387,647,023.51	4,114,209,366.92

合并资产负债表(续)

2002 年 9 月 30 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

负债和股东权益	2002-9-30	2001-12-31
流动负债：		
短期借款	1,093,700,000.00	1,050,100,000.00
应付票据	76,300,000.00	800,000.00
应付账款	576,361,114.99	651,264,166.13
预收账款	387,151,713.03	233,337,614.41
应付工资	25,012,601.48	39,230,663.63
应付福利费	39,431,820.83	36,043,322.08
应付股利	47,022,200.41	61,043,860.37
应交税金	35,714,227.04	46,331,751.65
其他应付款	767,832.43	795,564.40
其他应付款	448,976,995.03	460,661,237.63
预提费用	20,616,363.50	17,743,817.94
预计负债	15,000,000.00	18,000,000.00
一年内到期的长期负债	20,000,000.00	--
流动负债合计	<u>2,786,054,868.74</u>	<u>2,615,351,998.24</u>
长期负债：		
长期借款	80,000,000.00	20,000,000.00
其他长期负债	30,634,995.58	31,451,008.97
长期负债合计	<u>110,634,995.58</u>	<u>51,451,008.97</u>
负债合计	<u>2,896,689,864.32</u>	<u>2,666,803,007.21</u>
少数股东权益	<u>170,823,946.46</u>	<u>165,555,216.59</u>
股东权益：		
股本	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	332,291,406.52	332,291,406.52
其中：公益金	90,635,950.42	90,635,950.42
未分配利润	131,669,966.27	93,387,896.66
股东权益合计	<u>1,320,133,212.73</u>	<u>1,281,851,143.12</u>
负债及股东权益总计	<u>4,387,647,023.51</u>	<u>4,114,209,366.92</u>

合并利润表

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

项目	2002 年 1-9 月	2002 年 7-9 月
一. 主营业务收入	1,096,097,216.49	210,286,295.92
减：主营业务成本	787,801,634.50	133,237,229.94
主营业务税金及附加	53,423,837.99	12,995,520.23
二. 主营业务利润	254,871,744.00	64,053,545.75
加：其他业务利润	3,038,711.47	776,881.32
减：营业费用	35,825,693.33	12,280,975.57
管理费用	128,840,751.48	29,270,471.47
财务费用	49,493,112.03	16,674,997.82
三. 营业利润	43,750,898.63	6,603,982.21
加：投资收益	14,518,473.56	5,133,582.79
补贴收入	393,300.00	--
营业外收入	8,705,026.22	3,156,425.61
减：营业外支出	11,856,043.19	2,928,661.91
四. 利润总额	55,511,655.22	11,965,328.70
减：所得税	11,362,272.88	1,219,772.66
少数股东损益	5,867,312.73	6,122,245.75
五. 净利润	38,282,069.61	4,623,310.29

资产负债表

2002 年 9 月 30 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	2002-9-30	2001-12-31
流动资产：		
货币资金	233,743,876.87	222,964,609.25
应收股利	1,464,000.00	10,867,299.17
应收账款	4,598,134.06	13,601,361.88
其他应收款	429,481,427.37	327,264,492.24
预付账款	10,000,000.00	10,000,000.00
存货	1,599,402,533.65	1,530,209,923.15
待摊费用	175,699.85	384,418.35
流动资产合计	2,278,865,671.80	2,115,292,104.04
长期投资：		
长期股权投资	475,777,079.28	464,719,397.80
长期债权投资	300,000.00	300,000.00
长期投资合计	476,077,079.28	465,019,397.80
固定资产：		
固定资产原值	40,330,891.53	42,491,410.96
减：累计折旧	17,194,592.59	15,402,134.01
固定资产净值	23,136,298.94	27,089,276.95
减：固定资产减值准备	--	--
固定资产净额	23,136,298.94	27,089,276.95
固定资产合计	23,136,298.94	27,089,276.95
无形资产及其他资产		
长期待摊费用	711,049.05	847,299.06
无形资产及其他资产合计	711,049.05	847,299.06
资 产 总 计	2,778,790,099.07	2,608,248,077.85

资产负债表(续)

2002 年 9 月 30 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

负债和股东权益	2002-9-30	2001-12-31
流动负债：		
短期借款	640,000,000.00	630,000,000.00
应付票据	54,500,000.00	16,300,000.00
应付账款	216,502,157.22	207,676,213.77
预收账款	167,293,649.83	203,902,151.03
应付工资	--	2,800,000.00
应付福利费	4,075,849.21	3,701,248.19
应付股利	20,444,987.10	33,087,114.70
应交税金	10,068,059.24	13,015,586.18
其他应交款	194,621.26	201,417.52
其他应付款	213,837,377.64	176,570,991.35
流动负债合计	1,326,916,701.50	1,287,254,722.74
长期负债：		
长期借款	80,000,000.00	--
其他长期负债	6,117,241.38	6,634,482.77
长期负债合计	86,117,241.38	6,634,482.77
负债合计	1,413,033,942.88	1,293,889,205.51
股东权益：		
股本	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	332,291,406.52	332,291,406.52
其中：公益金	90,635,950.42	90,635,950.42
未分配利润	177,292,909.73	125,895,625.88
股东权益合计	1,365,756,156.19	1,314,358,872.34
负债及股东权益总计	2,778,790,099.07	2,608,248,077.85

利润表

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

项 目	2002 年 1-9 月	2001 年 7-9 月
一.主营业务收入	390,720,883.07	32,643,354.07
减：主营业务成本	289,603,923.75	22,251,689.31
主营业务税金及附加	20,545,557.52	1,908,916.84
二.主营业务利润	80,571,401.80	8,482,747.92
加：其他业务利润	88,507.44	33,011.66
减：营业费用	10,955,450.58	3,844,642.70
管理费用	27,623,027.43	11,712,799.90
财务费用	31,378,219.23	10,027,261.01
三.营业利润	10,703,212.00	-17,068,944.03
加：投资收益	42,569,452.45	20,372,264.21
营业外收入	146,816.00	103,324.00
减：营业外支出	464,344.00	127,684.00
四.利润总额	52,955,136.45	3,278,960.18
减：所得税	1,557,852.60	-2,061,495.60
五.净利润	51,397,283.85	5,340,455.78