

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

SHENZHEN CHANGCHENG REAL ESTATE (GROUP) HOLDINGS CO.,LTD

2002 年年度报告



董事长 马兴文

二〇〇三年三月

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。本公司董事张宝先生因公出差未出席董事会会议。

本公司报告期财务报告经深圳南方民和会计师事务所审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长马兴文、总会计师杨兴岭及计划财务部部长李自祥声明：保证年度报告中的财务报告真实、完整。

目 录

第一章	公司基本情况简介--	第 3 页
第二章	会计数据和业务数据摘要-	第 4 页
第三章	股本变动及股东情况-	第 6 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况-	第 8 页
第五章	公司治理结构-	第 10 页
第六章	股东大会情况简介-	第 12 页
第七章	董事会报告-	第 13 页
第八章	监事会报告-	第 18 页
第九章	重要事项	第 19 页
第十章	财务报告-	第 21 页
第十一章	备查文件	第 56 页

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN CHANGCHENG REAL ESTATE (GROUP) HOLDINGS CO.,LTD

二、公司法定代表人：马兴文

三、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

四、公司注册及办公地址：深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼

邮政编码：518028

公司国际互联网网址：<http://www.ccdcjt.com>

电子信箱：ccdcjtsz@szonline.net

五、信息披露报纸：《证券时报》或《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：
<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：本公司董事会办公室

六、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

七、其他有关资料

1. 公司首次注册登记日期：1994 年 9 月 13 日

公司首次注册登记地点：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

2. 营业执照注册号：4403011008906

3. 税务登记号码：440304520800008

4. 公司聘请的会计事务所名称：深圳南方民和会计师事务所

办公地址：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 8 楼

邮政编码：518031

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：人民币元

利润总额	99,362,341.75
净利润	68,581,956.69
扣除非经常性损益后的净利润	77,053,745.97
主营业务利润	387,498,133.92
其他业务利润	13,698,728.70
营业利润	80,639,153.75
投资收益	18,056,937.56
补贴收入	1,101,500.00
营业外收支净额	-435,249.56
经营活动产生的现金流量净额	15,384,130.17
现金及现金等价物净增加额	7,383,417.38

注：扣除非经常性损益后的净利润计 77,053,745.97 元，非经常性损益明细如下：

非经常性损益	金额
补贴收入	1,101,500.00
投资收益—股权投资差额摊销	-9,378,039.72
投资收益—股权转让收益	240,000.00
营业外收支—处理固定资产	-10,867.47
营业外收支—罚款	-1,771,705.89
营业外收支—捐赠	-338,000.00
营业外收支—固定资产减值准备	-953,131.12
营业外收支—无形资产减值准备	-5,922,703.28
营业外收支—其他	-43,944.80
营业外收支—房地产销	8,605,153.40
非经常性损益合计	-8,471,789.28

二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项目	2002 年	2001 年		2000 年	
		调整前	调整后	调整前	调整后
主营业务收入	1764061516.20	1407580330.66	1407580330.66	1442886552.45	1442886552.45
净利润	68581956.69	108653193.49	107644161.43	111788812.88	106931639.67
总资产	4404674566.57	4115851137.27	4113638256.30	3448564853.51	3445029796.51
股东权益	1331276056.61	1282860175.18	1281851143.12	1223040333.21	1205337176.89
每股收益（全面摊薄）	0.286	0.454	0.450	0.467	0.447
每股净资产	5.559	5.357	5.353	5.107	5.034
调整后的每股净资产	4.638	4.644	4.640	4.866	4.792
每股经营活动产生的					
现金流量净额	0.064	-0.232	-0.232	+0.629	+0.629
净资产收益率（全面摊薄）	5.15%	8.47%	8.39%	9.14%	8.87%

注：报告期公司 2001 年度会计报表调整属会计差错更正，为本公司之子公司—深圳市金众（集团）股份有限公司 2001 年度漏计固定资产清理损失 1,641,770.35 元。在编制报告期可比报表时，已对该事项进行了追溯调整，调减了本公司年初留存收益计人民币 1,009,032.06 元，其中盈余公积 353,161.23 元（含法定公益金 100,903.21 元）。

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号》文的规定，分别按全面摊薄和加权平均法计

算 2002 年度净资产收益率和每股收益如下:

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	29.11%	29.44%	1.6182 元	1.6182 元
营业利润	6.06%	6.13%	0.3367 元	0.3367 元
净利润	5.15%	5.21%	0.2864 元	0.2864 元
扣除非经常性损益后的净利润	5.79%	5.85%	0.3218 元	0.3218 元

注: 本公司报告期内股本未发生变动, 故按加权平均法计算的每股收益同按全面摊薄法计算的数相同; 同时, 报告期末至报告披露日, 本公司股本也未发生变动。

三. 报告期内股东权益变动情况

单位: 人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中: 法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	239463040	616708799.94	332291406.52	90635950.42	93387896.66	1281851143.12
本期增加			24003684.84	6858195.67	25421228.65	49424913.49
本期减少						
期末数	239463040	616708799.94	356295091.36	97494146.09	118809125.31	1331276056.61

注: 期末数与期初数不同, 是因为公司 2002 年实现净利润及实施 2002 年度利润分配预案计提公积金、公益金等项目所致。

第三章 股本变动及股东情况

一. 股本变动情况

1. 股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	150383147							150383147
其中：								
国家持有股份	150383147							150383147
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股	207786							207786
4、优先股或其他	19750451							19750451
未上市流通股份合计	170341384							170341384
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	69121656							69121656
2、境内上市的外资股								
1、境外上市的外资股								
2、其他								
已上市流通股份合计	69121656							69121656
三、股份总数	239463040							239463040

2. 股票发行与上市情况

①到报告期末为止的前三年，公司未发行股票，未发生任何因送股等原因引起的公司股份总数及结构的变动；②公司现存的内部职工股全部为公司高级管理人员所认购的公司首次发行中的内部职工股，发行时间 1994 年 5 月，发行价格 10.80 元/股，发行数量 330 万股。

二. 股东情况介绍

（一）报告期末公司股东总数为 57711 户。

（二）公司前十名股东及其持股情况：

单位：股

股东名称	年度内股份增减	报告期末持股数	持股比例	股份类别
深圳市建设投资控股公司	0	150383147	62.80%	国有股
深圳市振业（集团）股份有限公司	0	19750451	8.25%	法人股

银丰证券投资基金	0	521620	0.21%	流通股
中国天津国际经济技术合作公司	0	423300	0.17%	流通股
毛克习	0	264789	0.11%	流通股
国泰君安证券股份有限公司	0	213040	0.08%	流通股
航空信托投资有限责任公司	0	209520	0.08%	流通股
府守文	0	180000	0.07%	流通股
普丰证券投资基金	14904	179560	0.07%	流通股
费云	-71900	170100	0.07%	流通股

注：1. 持有本公司 5%以上股份的股东所持有股份均不存在质押或冻结的情况。

2. 本公司国有股股东和法人股股东之间存在关联关系：深圳市建设投资控股公司持有深圳市振业（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；其余第 3-10 名股东是流通股股东，不知其是否存在关联关系。

（三）公司控股股东情况

公司的控股股东--深圳市建设投资控股公司成立于 1996 年 12 月，是根据深圳市委、市政府深发[1996]32 号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》，在原建设集团及所属企业的基础上与市属 15 家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司，其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，确保国有资产保值增值。建设控股公司注册资本人民币 150000 万元，法定代表人张宜均。

同时，建设控股公司的实际控制人为深圳市国有资产管理委员会的常设机构--深圳市国有资产管理办公室（以下简称国资办）。根据深圳市的国有资产管理体制，市政府设国有资产管理委员会，其常设机构即为国资办，由其代表市政府对深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控股公司及深圳市投资管理公司等三家资产经营公司进行管理。市国资办办公地址在深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事、高级管理人员情况

1. 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
马兴文	董事长	男	49	2002.12-2004.8	22386	22386	--
蒋洪库	董事	男	54	2001.8-2004.8	0	0	--
张 宝	董事	男	59	2001.8-2004.8	42533	42533	--
张远惠	董事、总经理	男	35	2002.12-2004.8	0	0	--
罗世钦	董事、副总经理	男	57	2001.8-2004.8	58314	58314	--
张海跃	董事、副总经理	男	54	2001.8-2004.8	0	0	--
李自祥	董事	男	41	2001.8-2004.8	0	0	--
杜海成	董事	男	48	2001.8-2004.8	0	0	--
付俊芳	董事	女	48	2001.8-2004.8	0	0	--
王 珏	独立董事	男	76	2001.8-2004.8	0	0	--
李凤兰	独立董事	女	63	2001.8-2004.8	0	0	--
陈大田	监事会主席	男	55	2001.8-2004.8	0	0	--
楼锡锋	监事	男	45	2001.8-2004.8	43383	43383	--
郭铁军	监事	男	43	2001.8-2004.8	0	0	--
黄朝凯	副总经理	男	45	2001.8-2004.8	0	0	--
宋炳新	副总经理	男	46	2001.8-2004.8	41167	41167	--
刘凤义	副总经理	男	58	2001.8-2004.8	0	0	--
杨兴岭	总会计师	男	47	2001.8-2004.8	0	0	--
刘 莉	董事会秘书	女	42	2001.8-2004.8	0	0	--

注：董事蒋洪库先生在公司第一大股东—深圳市建设投资控股公司任总裁，任职期间为 2002 年 8 月至 2006 年 8 月；董事杜海成先生在公司第二大股东—深圳市振业（集团）股份有限公司任总经理，任职期间为 2000 年 5 月至 2003 年 5 月。

2. 年度报酬情况

①公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和确定依据：

公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于公司中高级管理人员实行年度薪酬制度的议案》和《关于提取董事会基金的议案》，并获公司第九次股东大会审议通过；独立董事津贴标准已获公司第三届董事会第二次会议审议通过，并获公司第十次股东大会审议通过。在公司任职的董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额包括基本薪酬—正常固定收入、年功薪酬和激励薪酬—风险收入构成。2002 年度各董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为人民币 424 万元。

②2002 年度金额最高的前三名董事的报酬总额为人民币 110 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为人民币 96 万元。

③根据公司《独立董事工作暂行规定》，独立董事不适用年度薪酬制度，即不在公司领取年度报酬，但可享受人民币 4 万元/人/年的独立董事津贴；独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际金额予以报销。

④公司董事、监事、高级管理人员年度报酬总额在 30 万元以上的有 3 人，25—30 万元的有 11 人。另外，因蒋洪库于 2002 年 8 月起任深圳市建设投资控股公司总裁，故其报告期内在公司领取报酬至 2002 年 8 月止，之后在股东单位领取薪酬；张宝、杜海成及付俊芳等 3 名董事因其在股东单位或其它单位任职、领薪，不在公司领取薪

酬。

3. 报告期内，董事、监事等高管人员离任情况

①报告期内，公司原总工程师刘家明于 2002 年 10 月因退休而离任；

②报告期内，经第三届董事会第八次会议审议，同意蒋洪库因工作变动辞去董事长职务，并选举原总经理马兴文为董事长，其不再担任总经理职务；聘任原副总经理张远惠为公司总经理。

二. 公司员工情况

截止报告期末，公司深圳户籍员工 2614 人，其中总部及所属企业中层以上管理人员 316 人，专业技术人员 669 名，财务人员 173 名，生产人员 1259 人，销售人员 127 人；教育程度—博士研究生 4 人，硕士研究生 38 人，本科生 430 人，大中专生 891 人；具有各类职称资格的人员为 958 人，其中高级职称 45 人，中级职称 377 人，初级职称 536 人；按职称系列分类，工程系列 402 人，经济系列 251 人，会计系列 162 人，政工系列 86 人，其他系列 57 人。另外，公司现有离退休职工 141 人，无需承担养老金。

第五章 公司治理结构

一. 公司治理情况

公司上市以来,严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件,积极建立现代企业制度,制订了一系列的公司治理制度,并以此为依据,规范运作,依法经营。报告期内,公司《上市公司治理准则》的要求,对照差距,认真自查公司的独立性、“三会”建设、规范运作及控股股东行为规范等,进一步完善了公司治理结构,保护投资权益。公司治理结构现状如下:

(一) 股东与股东大会:公司严格按照《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会,保证股东权利的正确行使;公司与关联方之间的关联交易均遵循平等、自愿、等价、有偿原则合法进行,关联股东在股东大会表决时回避。

(二) 控股股东和上市公司:公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”,同时,由于本公司绝对控股股东可通过实行产权代表报告制度以及行使股东权利对公司重大经营决策产生重要的影响,但控股股东作为国有资产经营公司,主要以国家出资者身份,对所属企业进行产权监督和管理,并不直接干预企业的生产经营活动,坚持在独立、合法、合规、公平的原则下规范与本公司的经济往来。对此,公司将继续完善和健全法人治理结构,严格实行《上市公司治理准则》,对证监会、深交所下发的法律规章及时传达控股股东,规范股东行为;公司董事、监事候选人提名严格遵循法律、法规和公司《章程》规定的程序和条件进行;公司重大决策由董事会和股东大会依法作出;保证公司与大股东实现真正分开,确保公司和其他股东的利益;关联交易严格实行关联董事和股东回避制度,并请独立董事发表专项意见。

(三) 董事与董事会:公司严格按照《公司章程》、《董事会工作条例》的规定规范运作,董事选聘程序、董事会人数和人员构成均符合有关规定,各董事均能认真负责、勤勉尽职地履行职责;报告期内公司还依照《上市公司治理准则》的要求制订了董事会的四个专门委员实施细则;董事会目前有两名独立董事,并准备在 2003 年 6 月前增设独立董事至公司董事总人数的 1/3;独立董事能严格按照公司《独立董事工作暂行规定》规范工作,勤勉尽责。

(四) 监事与监事会:公司严格按照《监事会议事规则》,规范监事会议事程序;监事会成员的产生和构成符合法律法规的要求;监事能认真履行职责,对公司的经营、财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督,并独立发表意见。

(五) 绩效评价与激励约束机制:公司现行对高级管理人员的考评及激励主要是按照《经营者群体年度薪酬暂行办法》的相关规定实施。

(六) 利益相关者:公司能够充分尊重和维护银行和债权人、职工、客户等其他利益相关体的合法权益,在经济交往中做到互惠互利,诚实信用。

(七) 信息披露与透明度:公司严格按照《信息披露工作暂行规定》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务,并设专人专职负责信息披露以及投资者来访来电工作,增强公司法定披露信息的透明度。2002 年度公司被深圳证券交易所评为信息披露优秀上市公司。

二. 独立董事履行职责情况

公司两名独立董事王珏先生、李凤兰女士依法参加了报告期内全部(总计 7 次)董事会会议,认真参与了历次董事会各项议案的讨论和决议,并就相关事项发表独立意见,充分履行了独立董事应尽职责。

三. 公司与控股股东“五分开”情况

公司与控股股东严格做到了“五分开”：1.在业务方面公司具有独立的供、产、销系统；2.在人员方面公司独立聘用员工，劳动、人事及工资管理完全独立；3.在资产方面公司资产所有权独立，产权明晰；4.在机构方面公司有独立的办公场所及办公机构设置；5.在财务方面公司实行严格的独立核算。

四. 公司对高级管理人员的考评及激励制度执行情况

报告期内，公司继续对包括高级管理人员在内的经营者群体实施《经营者群体年度薪酬制度》，将经营者的年度报酬分为基本薪酬、年功薪酬和激励薪酬三部分，激励薪酬包括正激励和负激励，并同企业经营业绩直接挂钩。该项制度的执行较好地将经营者短期经营目标同公司长期经营发展有机结合起来，取得了良好的效果。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了两次股东大会，分别为年度股东大会和临时股东大会。

一. 2001 年度暨第十次股东大会

公司于 2002 年 4 月 26 日在深圳市召开了 2001 年度暨第十次股东大会。出席本次股东大会的股东及股东代理共 6 人，所持股份 170248534 股，占公司股份总额的 71.10%。召开本次股东大会的通知公告刊登在 2002 年 3 月 12 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

本次股东大会审议通过了以下报告和决议：

1. 2001 年度董事会工作报告；
2. 2001 年度监事会工作报告；
3. 2001 年年度报告；
4. 2001 年度财务决算；
5. 2001 年度利润分配和派息方案；
6. 关于 2001 年增发延期的决议；
7. 关于深圳南方民和会计师事务所《前次募集资金使用情况》专项报告；
8. 关于《独立董事工作暂行规定》及 2001、2002 年独立董事津贴标准的决议；
9. 关于改聘 2002 年度财务审计单位的的决议。

本次股东大会决议公告刊登在 2002 年 4 月 27 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

二. 2002 年度临时股东大会

公司于 2002 年 8 月 9 日在深圳市召开了 2002 年度临时股东大会。出席本次股东大会的股东及股东代理共 8 人，所持股份 170298851 股，占公司股份总额的 71.12%。召开本次股东大会的通知公告刊登在 2002 年 7 月 9 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

本次股东大会审议通过了以下决议：

1. 关于变更 2001 年增发方案的决议；
2. 关于 2002 年度配股的决议。

本次股东大会决议公告刊登在 2002 年 8 月 10 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

第七章 董事会报告

一、报告期内的经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产、建筑施工和物业经营与管理为主业的大型房地产公司，经过多年发展，已形成了房地产项目策划、规划、施工、监理、销售、物业管理和经营为一体的产业化格局。2002 年经营环境的变化如房地产市场竞争日趋激烈、工程低价中标政策致使建筑施工工业利润率大大降低、物业租赁市场价格较大幅度下滑等等，给公司造成了较大的困难，同时也对公司年度经营成果产生了较大的影响。对此，公司通过深化企业改革，规范企业治理结构，抓紧落实全年生产计划，加大重大投资项目的实施力度，基本完成了各项经济指标：实现主营业务收入 176406 万元，比上年同期增长 25.32%，完成年计划的 106%；实现主营业务毛利 47166 万元，主营业务利润 38750 万元，营业利润 8064 万元；利润总额 9936 万元，比去年降低 37.69%；净利润 6858 万元，比去年降低 36.28%（有关原因见注释）。

1. **房地产开发**：进一步完善开发程序，提升专业化和规模化水平，房地产开发总量保持了较高水平的增长，报告期完成开发投资额 77343 万元，开工面积 62.68 万平方米，竣工面积 23.93 万平方米，海印长城一期及二期、盛世家园二期、经典家园等项目开发顺利，报告期开发量为历史最高；同时，加大销售力度，创新销售方式和销售品种，报告期实现房地产营业收入 72507 万元、房地产营业成本 50610 万元、房地产营业毛利 21897 万元，分别占全年主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 41.10%、39.15%和 46.42%。

2. **建筑施工**：积极推进组织结构创新、技术创新和工程创优，金众、越众两家建筑施工企业顺利实现施工资质就位。报告期公司实现施工营业收入 100725 万元、施工营业成本 91943 万元，施工营业毛利 8782 万元，分别占全年主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 57.09%、71.14%和 18.61%。

3. **物业经营和管理**。物业经营平稳发展，圣廷苑酒店经营情况良好，全年客房入住率达 79.7%；物业管理有效拓展，至报告期末物业管理项目遍布全国七个省市，面积近 500 万平方米。报告期公司实现物业经营和管理收入 29983 万元、物业经营和管理成本 12782 万元、物业经营和管理营业毛利 17201 万元，分别占主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 16.99%、9.89%和 36.46%。

注 1：上述分行业收入未考虑公司内行业间抵销数。

注 2：关于 2002 年度公司实现经营成果较往年有了较大变化的原因：

(1) 报告期公司房地产业毛利率较上年同期有了较大下降。2001 年度公司结转收入的长怡花园项目因属于政府协议用地，地价较低，其毛利率达到 42%；2002 年度公司结转收入的长城盛世家园一期和经典家园项目由于地价较高，毛利率只有 17%。

(2) 2002 年度建筑施工行业利润与上年同期相比有较大减少。深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的利润产生了极为明显的影响，2002 年度从事施工行业的金众公司及越众公司实现主营业务收入 100,725 万元，发生主营业务成本 91,943 万元，销售毛利率仅为 8.7%，较上年同期 15.7% 的销售毛利率有较大的降低。

(3) 本公司之子公司金众、越众公司报告期承接公司本部房地产项目较上年同期有较大的增加（同时承接了海印一、二期，盛世二期三个房地产项目），2002 年度内部交易抵销额较上年同期大幅度增加，2002 年度因内部交易抵销未实现收益 3625 万元，而 2001 年度仅有 530 万元。

(4) 三项费用增加：①2002 年度公司营业费用较上年同期增加了 89.81%，主要原因一是公司之子公司圣廷苑酒店公司 2001 年度仅营业 4 个月，2002 年度营业期间则为 12 个月，故报告期比上年同期增加营业费用 1289 万元；二是 2002 年度公司新增销售楼盘海印长城一期及金众经典家园广告推广费增加。②2002 年度公司管理费用较上年同期增加了 19.70%，主要原因一是圣廷苑

酒店公司因 2002 年度经营期间为全年较 2001 年度长而相应增加管理费用；二是由于报告期公司对原未计提坏帐准备的应收关联公司款项报告期计提坏帐准备所致。该项会计估计变更减少报告期公司净利润 567 万元。③2002 年度公司财务费用较上年同期增加 42.39%，主要原因是 2002 年度公司同时开发海印长城一、二期、盛世家园二期、经典家园等大型房地产项目，以及对成都五洲花园项目包括地价款支付在内的前期投资，房地产开发投资额较上年同期也有较大增长，公司的借款较上年同期有较大增长，从而使财务费用增长所致。

（二）公司控股的一级子公司经营情况及业绩

单位：万元				
公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
金 众	建筑施工	11670	125301	1233
越 众	建筑施工	6000	43711	183
长城物业	物业管理	800	4405	507
长城储运	物业经营及仓储业务	500	4948	1121
长城租赁	物业经营	100	541	1046
长 盛	物业经营	1200	1405	0.04
圣 廷 苑	酒店经营	7500	20142	986
长城工程	建筑施工	1800	4450	6.66
华电地产	房地产开发	1900	19962	-339
成都长城	房地产开发	5000	23907	--

注：1. “华电地产”指深圳市华电房地产有限公司；“成都长城”指成都深长城地产有限公司。

2. 对公司利润影响达到 10%以上的子公司有：深圳市金众（集团）股份有限公司—主营建筑施工，2002 年度本公司按 61.46%的持股比例对其享有 758 万元的投资收益，占公司 2002 年度净利润的 11.05%；深圳市长城储运有限责任公司—主营仓储及库房租赁，为本公司之全资子公司，该公司实行承包经营，本公司报告期享有投资收益 861 万元，占公司 2002 年度净利润的 12.55%；深圳市长城房产租赁服务有限公司—主营房屋租赁，为本公司之全资子公司，故本公司享有全额投资收益 1046 万元，占公司 2002 年度净利润的 15.25%；深圳市圣廷苑酒店有限公司—主营酒店业务，为本公司之全资子公司，故本公司享有全额投资收益 986 万元，占公司 2002 年度净利润的 14.37%。

（三）公司主要供应商、客户情况

1. 报告期本公司前五名供应商采购金额占公司全年度采购总额的 10.91%。
2. 报告期本公司前五名客户销售额占公司全年度主营业务收入的 10.67%。

（四）经营中出现的问题与困难及解决方案

报告期内，公司各项主业经营均遇到了较以往年度更多的困难：一是房地产业。行业竞争加剧，销售单价降低，土地购置成本加大；同时，规模化集约化程度不高造成成本控制难度加大，开发利润空间变窄；另外，土地储备不足的问题也从一定程度上制约了公司发展；二是建筑施工业。低价中标政策给建筑施工企业带来极为明显的影响，行业利润明显下降；同时，普遍的工程款拖欠现象使建筑施工企业应收款居高不下，较大程度上影响了建筑施工企业的经营能力、财务状况及资产质量；三是物业经营。2002 年深圳市物业租赁市场价格较大幅度的下滑，影响了公司自有物业经营收入；四是资金问题。由于 2002 年公司开发规模、资金需求量均为历史最大，而融资手段较为单一，由此带来一定的资金困难及可能的财务风险。

针对上述问题，公司的解决方案是：一是创新房地产开发经营模式，提高专业化运作水平，增强企业核心竞争力，合理增加土地储备；二是创新建筑施工企业管理方式和组织结构，加大市场开拓力度和成本控制力度，力争合理低价中标；三是创新物业经营模式，规划物业经营整体发展思路，充分整合内部资源，实现优化配置；四是

创新融资手段，改善负债结构，做好资金运作计划控制，加大应收款回收力度。

二. 报告期内的投资情况

(一) 报告期内公司未募集资金，也未有报告期前募集资金的使用延续到报告期内的投资项目。

(二) 非募集资金投资情况

报告期公司实现房地产开发投资额 77343 万元，较上年同期增加 16173 万元，增长幅度为 26%，但由于成都五洲花园项目总体规划设计未定，开工时间推后，致使公司房地产开发投资额只完成年度计划的 78%。

1. 海印长城一期：商品住宅房开发，总建筑面积 16.5 万平方米。截止 2002 年 12 月 31 日该项目未完成工程核验而未确认收入。截止报告期末，该项目销售率逾 50%。

2. 海印长城二期：商品住宅房开发，总建筑面积 13.4 万平方米，至 2002 年 12 月 31 日，已完成主体结构四层施工。该项目未开始销售，无收益。

3. 长城盛世家园二期：商品住宅房开发，总建筑面积 26 万平方米，至 2001 年 12 月 31 日，完成转换层施工。该项目未开始销售，无收益。

三. 报告期内的财务状况

	2002 年	2001 年	单位：万元 较 2001 年变动比例
总资产	440467	411364	+7.07%
股东权益	133128	128185	+3.85%
主营业务利润	38750	35701	+8.54%
净利润	6858	10764	-36.28%
现金及现金等价物			
净增加额	738	5664	-86.97%

变动原因：

1. 资产增加是因为报告期公司无形资产及其它资产增加所致。
2. 股东权益增加是因为报告期公司经营发展实现利润。
3. 主营业务利润增长是因为报告期公司主营业务收入较上年同期增长 25.32%所致，其中主要是房地产业、酒店经营、仓储等行业收入增加。
4. 净利润减少原因见上文“主营业务的范围及其经营状况”相关注释。
5. 现金及先进等价物净增加额减少是因为报告期公司同时开发海印长城一期及二期、盛世家园二期等楼盘，投资开发量较上年同期加大，资金支出增多所致。

四. 关于 2002 年度会计差错更正及会计估计变更的专项说明

本公司在编制 2002 年度的财务报告中，发现存在下列会计估计变更和会计差错更正事项，具体内容说明如下：

1. 会计估计变更。本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。根据《企业会计制度》和相关会计准则有关问题解答，同时，鉴于本公司应收关联公司款项逐年增加，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。此项会计估计变更减少本期利润总额计人民币 5,667,596.58 元。

2. 会计差错更正。本公司之控股子公司——深圳市金众（集团）股份有限公司2001年度漏计固定资产清理损失计人民币1,641,770.35元,在编制本期可比报表时,对该事项进行了追溯调整,调减了本公司期初留存收益计人民币1,009,032.06元,其中盈余公积353,161.23元（含法定公益金100,903.21元）。

本公司董事会认为,上述会计估计变更和会计差错更正符合《企业会计制度》和相关会计准则的规定以及本公司实际情况,会计处理是客观、公正、合规的。

五. 董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内共召开7次董事会会议:

1. 2002年3月8日召开了第三届董事会第二次会议,审议通过了如下决议:2001年度董事会工作报告;2001年度利润分配及派息预案;2001年度财务决算预案;关于增发方案延期的预案;关于深圳南方民和会计师事务所出具的《前次募集资金使用情况专项报告》;关于《独立董事工作暂行规定》及2001、2002年度独立董事津贴标准的预案;关于聘请2002年度财务审计单位的预案;2001年度总经理工作报告;2002年度预计利润分配政策;2001年度报告;2002年度经营计划与目标;2002年度融资计划;《公司信息披露工作暂行规定》;关于2001年度公司经营班子实施奖励的决议。

2. 2002年4月22日召开了第三届董事会第三次会议,审议通过2002年第一季度报告。

3. 2002年6月28日召开了第三届董事会第四次会议,审议通过了如下决议:关于公司建立现代企业制度的自查报告;《公开发行股票募集资金管理办法》;关于推出上海中大全部股份的决议;关于将成都长华置业公司委托给成都深长城公司管理的决议;关于变更2001年增发方案的预案;关于2002年度配股的预案。

4. 2002年8月9日召开了第三届董事会第五次会议,审议通过了如下决议:2002年中期报告;《公司董事会战略委员会实施细则》;《公司董事会提名委员会实施细则》;《公司董事会审计委员会实施细则》;《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》;关于《公司治理实施细则》的预案。

5. 2002年10月22日召开了第三届董事会第六次会议,审议通过了如下决议2002年第三季度报告。

6. 2002年12月6日召开了第三届董事会第七次会议,审议通过本公司子公司深圳越众（集团）股份有限公司与沙河实业股份有限公司关联交易的决议。

7. 2002年12月30日召开了第三届董事会第八次会议,审议通过了如下决议:关于改选董事长的决议;关于聘任公司总经理的决议;关于健全公司治理结构、加强规范化运作的专项报告;关于转让成都长华置业公司股权的决议。

（二）报告期内股东大会决议执行情况

1. 利润分配方案执行情况

公司第十次股东大会审议通过了2001年度利润分配方案,即以2001年12月31日总股本239463040股为基数,向全体股东每10股派现金1.30元（含税）。该方案已于2002年6月实施完毕。股权登记日为6月19日,除息日为6月20日。公众股的股息由深圳证券登记有限公司通过托管券商于6月20日直接划入其资金帐户。国有股、法人股及高管股股息已由公司自行派发完毕。有关信息公告于2002年6月14日刊登在《证券时报》和《中国证券报》。

2. 配股方案实施情况

因公司不符合新出台的增发政策中的资格要求,同时,由于经营及改善财务结构

的需要，经公司 2002 年度临时股东大会审议，决定将 2001 年增发新股方案变更为 200 年度配股方案。报告期内，公司一直积极进行配股申报工作，配股相关材料正在中国证监会审核中。

六. 2002 年度利润分配预案

经审计，公司 2002 年度实现净利润 68,581,956.69 元，加年初未分配利润 93,387,896.66 元，则可供分配的利润为 161,969,853.35 元。董事会提出利润分配预案如下：以 2002 年度实现的净利润为基数，分别提取 10%的法定盈余公积金 6,858,195.67 元，10%的法定公益金 6,858,195.67 元，提取 15%的任意盈余公积金 10,287,293.50 元，则可供股东分配的利润为 137,966,168.51 元。派息方案为：以现有总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股拟派发现金股息 0.80 元（含税），共计派发现金股息 19,157,043.20 元，剩余未分配利润 118,809,125.31 元结转下年度。

第八章 监事会报告

一. 监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了 3 次会议。

1. 2002 年 3 月 8 日召开第三届监事会第二次会议，审议通过《公司 2001 年度报告正文及摘要》；审议通过《公司监事会 2001 年度工作报告》。

2. 2002 年 6 月 28 日召开第三届监事会第三次会议，审议通过《关于公司建立现代企业制度的自查报告》；审议通过关于变更 2001 年增发方案的预案；审议通过关于 2002 年配股的预案。

3. 2002 年 8 月 9 日召开第三届监事会第四次会议，审议通过《公司 2002 年度中期报告》；审议通过《公司治理实施细则》。

二. 监事会对以下事项发表的独立意见

1. 公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司董事会和经营班子团结务实，严格遵守会议制度，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，规范运作，遵章守纪，依法经营，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也未发现滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

2. 公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所按会计标准出具的 2002 年度审计报告客观、公正地反映了公司财务状况和经营成果。

3. 关联交易情况。报告期内公司关联交易公平，无损害公司利益的情况。

4. 报告期公司无募集资金事项。

5. 报告期内公司无重大收购、出售资产事项。

第九章 重要事项

一、报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

三、重大关联交易事项

1. 报告期公司主要关联交易为公司之子公司承建公司之控股股东—深圳市建设投资控股公司工程收入，其明细如下表：

工程名称	发包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
		RMB	RMB	RMB	RMB
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	3,039,900.00	3,394,000.00	0.17	0.24
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	10,008,438.43	98,308,054.90	0.57	6.98
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	395,803.00	599,030.94	0.02	0.04
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	25,547,507.20	--	1.45	--
荔树苑	深圳市城建开发(集团)股份有限公司	6,578,403.89	810,245.48	0.37	0.06
福民大厦	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	12,368,776.16	40,387,803.71	0.70	2.87

注：①上述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》、《深圳市安装工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；同时，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；

②由于上述关联交易中为公司之子公司在以前年度承建关联方工程项目，故关联交易决策程序按公司之子公司内部经营决策程序自行办理；自报告期起，公司所有重大关联交易决策均按法定程序办理；

③上述关联交易总额为 5310 万元，仅占报告期公司主营业务收入的 3.01%，且因建筑施工行业利润率较低，故上述关联交易对公司报告期整体经营成果无实质性影响。

2. 报告期，公司之子公司越众公司与关联方深圳市沙河实业（集团）股份有限公司《深圳市建设工程施工合同》，承建其兴建的世纪村三期住宅项目人工挖孔桩工程。该项关联交易的决策程序、交易金额等详细情况见公司于 2002 年 12 月 6 日在《中国证券报》、《证券时报》、中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登的董事会决议公告和关联交易公告。

3. 报告期公司其它关联交易为关联方为公司贷款提供担保事项及公司与关联方之间的正常资金往来。详细情况见会计报表附注七。

四、重大合同及其履行情况

（一）报告期公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项

（二）重大担保事项

1. 报告期内本公司为四川华神集团股份有限公司提供贷款担保，担保性质为连带责任担保，担保金额计人民币 900 万元，担保期限为 2002 年 11 月 28 日至 2003 年 11 月 20 日。该担保事项决策按公司内部程序办理。

2. 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 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 92794.91 万元，港币 375.88 万元。该担保事项为房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

（三）报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

五. 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

公司持股 5%以上股东报告期内或持续到报告期内无承诺事项；公司承诺事项见会计报表附注九。

六. 聘任和解聘会计师事务所的情况

报告期公司继续聘请深圳南方民和会计师事务所为财务审计单位。报告期公司支付给深圳南方民和会计师事务所年度报酬为人民币 106 万元，包括年度报告、半年度报告、专项审计等费用。截止报告期末，深圳南方民和会计师事务所已连续 15 个月为公司提供审计服务。

七. 公司 2002 年度配股方案实施情况

公司自 2001 年 4 月开始，一直积极进行增发新股的申报工作，取得了相当的进展，同时对公司的各项经营工作、资产质量及规范运作都有了一个整体的提高。但由于报告期内中国证监会出台了《关于进一步规范上市公司增发新股的通知》，对增发新股政策作了重大调整，公司不再满足调整后的增发资格要求。为此，经公司第三届董事会第四会议及 2002 年度临时股东大会审议，公司将增发新股方案改为 2002 年度配股（上述事项详细情况分别见公司于 2002 年 6 月 29 日和 8 月 10 日在《证券时报》和《中国证券报》刊登的“第三届董事会第四次会议决议公告”和“2002 年第一次临时股东大会决议公告”）。报告期内，公司积极进行配股申报，配股相关材料正在中国证监会审核中。

第十章 财务报告

* 机密 *

审计报告

深南财审报字(2003)第 CA175 号

深圳市长城地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了 贵公司 2002 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2002 年度公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定及其补充规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2002 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况及 2002 年度公司及合并经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

深圳南方民和会计师事务所
有限责任公司

中国 深圳

中国注册会计师

袁龙平

中国注册会计师

周学春

外勤结束日：2003 年 2 月 27 日

报告批准日：2003 年 3 月 10 日

合并资产负债表

2002 年 12 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	附注	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	462,382,107.92	454,998,690.54
应收股利		8,789,240.15	6,832,952.89
应收账款	五.2	519,157,581.62	473,178,808.62
其他应收款	五.3	121,869,688.67	131,507,387.62
预付账款	五.5	79,374,668.79	125,524,305.06
存货	五.6	2,152,747,380.85	2,027,112,609.89
待摊费用	五.7	14,760,499.66	1,454,837.93
流动资产合计		3,359,081,167.66	3,220,609,592.55
长期投资：			
长期股权投资	五.8	175,193,408.98	192,366,851.49
长期债权投资	五.8	300,000.00	300,000.00
长期投资合计		175,493,408.98	192,666,851.49
固定资产：			
固定资产原值	五.9	459,741,341.35	427,564,471.80
减：累计折旧	五.9	175,846,168.29	145,859,196.30
固定资产净值	五.9	283,895,173.06	281,705,275.50
减：固定资产减值准备		1,920,995.23	967,863.71
固定资产净额		281,974,177.83	280,737,411.79
在建工程	五.10	42,501,762.97	37,059,972.28
固定资产合计		324,475,940.80	317,797,384.07
无形资产及其他资产			
无形资产	五.11	402,047,081.49	253,416,076.89
长期待摊费用	五.12	143,576,967.64	129,148,351.30
无形资产及其他资产合计		545,624,049.13	382,564,428.19
资 产 总 计		4,404,674,566.57	4,113,638,256.30

合并资产负债表(续)

2002年12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

负债和股东权益	附注	2002-12-31	2001-12-31
流动负债:			
短期借款	五.13	1,090,000,000.00	1,050,100,000.00
应付票据		39,000,000.00	800,000.00
应付账款	五.14	640,444,289.70	651,264,166.13
预收账款	五.15	292,032,963.34	233,337,614.41
应付工资		34,565,278.56	39,230,663.63
应付福利费		39,895,635.34	36,043,322.08
应付股利	五.16	54,889,975.52	61,043,860.37
应交税金	五.17	55,768,715.48	46,331,751.65
其他应交款		955,930.19	795,564.40
其他应付款	五.18	493,843,421.25	460,090,127.01
预提费用	五.19	15,447,954.89	17,743,817.94
预计负债	五.20	15,000,000.00	18,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.21	20,000,000.00	--
流动负债合计		2,791,844,164.27	2,614,780,887.62
长期负债:			
长期借款	五.22	80,000,000.00	20,000,000.00
其他长期负债	五.23	30,162,609.80	31,451,008.97
长期负债合计		110,162,609.80	51,451,008.97
负债合计		2,902,006,774.07	2,666,231,896.59
少数股东权益		171,391,735.89	165,555,216.59
股东权益:			
股本	五.24	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.25	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五.26	356,295,091.36	332,291,406.52
其中:公益金	五.26	97,494,146.09	90,635,950.42
未分配利润	五.27	118,809,125.31	93,387,896.66
股东权益合计		1,331,276,056.61	1,281,851,143.12
负债及股东权益总计		4,404,674,566.57	4,113,638,256.30

(所附附注系会计报表的组成部分)

合并利润表

2002 年度

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	附注	2002 年度	2001 年度
一.主营业务收入	五.28	1,764,061,516.20	1,407,580,330.66
减：主营业务成本	五.28	1,292,396,452.45	987,688,419.65
主营业务税金及附加		84,166,929.83	62,883,276.48
二.主营业务利润		387,498,133.92	357,008,634.53
加：其他业务利润		13,698,728.70	10,470,808.36
减：营业费用	五.29	60,403,969.64	31,822,558.97
管理费用		194,651,427.07	162,611,314.47
财务费用	五.30	65,502,312.16	46,006,249.99
三.营业利润		80,639,153.75	127,039,319.46
加：投资收益	五.31	18,056,937.56	20,662,060.49
补贴收入		1,101,500.00	683,500.00
营业外收入	五.32	10,413,621.30	15,075,260.26
减：营业外支出	五.33	10,848,870.86	3,982,796.43
四.利润总额		99,362,341.75	159,477,343.78
减：所得税		20,381,216.08	29,197,189.53
少数股东损益		10,399,168.98	22,635,992.82
五.净利润		68,581,956.69	107,644,161.43

补充资料：

项 目	2002 年度	2001 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	240,000.00	570,176.77
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加利润总额	-	-
4、会计估计变更增加利润总额	(5,667,596.58)	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

(所附附注系会计报表的组成部分)

合并利润分配表

2002 年度

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	附注	2002 年度	2001 年度
一.净利润		<u>68,581,956.69</u>	<u>107,644,161.43</u>
加：年初未分配利润		<u>93,387,896.66</u>	<u>54,549,386.92</u>
二.可供分配的利润		<u>161,969,853.35</u>	<u>162,193,548.35</u>
减：提取法定盈余公积		<u>6,858,195.67</u>	<u>10,764,416.14</u>
提取法定公益金		<u>6,858,195.67</u>	<u>10,764,416.14</u>
三.可供股东分配的利润		<u>148,253,462.01</u>	<u>140,664,716.07</u>
减：提取任意盈余公积		<u>10,287,293.50</u>	<u>16,146,624.21</u>
应付普通股股利		<u>19,157,043.20</u>	<u>31,130,195.20</u>
四.未分配利润		<u>118,809,125.31</u>	<u>93,387,896.66</u>

合并现金流量表

2002 年度

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	附注	2002 年度
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		1,775,270,754.94
收到的其他与经营活动有关的现金		72,470,833.77
现金流入小计		1,847,741,588.71
购买商品、接受劳务支付的现金		1,257,609,316.31
支付给职工以及为职工支付的现金		292,449,947.00
支付的各种税费		129,443,905.69
支付的其他与经营活动有关的现金		152,854,289.54
现金流出小计		1,832,357,458.54
经营活动产生的现金流量净额		15,384,130.17
二.投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		8,240,000.00
取得投资收益所收到的现金		1,080,371.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,813.49
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		9,432,185.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		40,418,151.61
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		40,418,151.61
投资活动产生的现金流量净额		(30,985,966.59)
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		1,400,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,400,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,280,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		92,574,746.20
支付的其他与筹资活动有关的现金		4,340,000.00
现金流出小计		1,377,014,746.20
筹资活动产生的现金流量净额		22,985,253.80
四.汇率变动对现金的影响：		-
五.现金及现金等价物净增加额：		7,383,417.38

合并现金流量表(续)

2002 年度

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	附注	2002 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		68,581,956.69
加： 少数股东损益		10,399,168.98
计提的资产减值准备		10,855,503.54
固定资产折旧		31,657,001.02
无形资产摊销		4,794,040.18
长期待摊费用摊销		28,165,801.74
待摊费用减少(减：增加)		(13,305,661.73)
预提费用增加(减：减少)		(2,295,863.05)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		10,867.47
财务费用		65,126,083.20
投资损失(减：收益)		(18,056,937.56)
存货的减少(减：增加)		(125,634,770.96)
经营性应收项目的减少(减：增加)		(147,948,342.92)
经营性应付项目的增加(减：减少)		103,035,283.57
经营活动产生的现金流量净额		15,384,130.17
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的年末余额		462,382,107.92
减：现金的年初余额		454,998,690.54
加：现金等价物的年末数		--
减：现金等价物的年初数		--
现金及现金等价物净增加额		7,383,417.38

(所附附注系会计报表的组成部分)

资产负债表

2002 年 12 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	附注	2002-12-31	2001-12-31
流动资产：			
货币资金		243,476,402.93	222,964,609.25
应收股利		1,464,000.00	10,867,299.17
应收账款	六.1	26,685,554.97	13,601,361.88
其他应收款		393,976,064.86	327,264,492.24
预付账款		10,000,000.00	10,000,000.00
存货		1,749,315,543.86	1,530,209,923.15
待摊费用		12,785,913.35	384,418.35
流动资产合计		2,437,703,479.97	2,115,292,104.04
长期投资：			
长期股权投资	六.2	468,201,799.82	464,719,397.80
长期债权投资	六.2	300,000.00	300,000.00
长期投资合计		468,501,799.82	465,019,397.80
固定资产：			
固定资产原值		43,403,685.34	42,491,410.96
减：累计折旧		17,853,440.36	15,402,134.01
固定资产净值		25,550,244.98	27,089,276.95
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		25,550,244.98	27,089,276.95
固定资产合计		25,550,244.98	27,089,276.95
无形资产及其他资产			
长期待摊费用		647,406.02	847,299.06
无形资产及其他资产合计		647,406.02	847,299.06
资 产 总 计		2,932,402,930.79	2,608,248,077.85

资产负债表(续)

2002 年 12 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

负债和股东权益	附注	2002-12-31	2001-12-31
流动负债:			
短期借款		646,300,000.00	630,000,000.00
应付票据		17,000,000.00	16,300,000.00
应付账款		273,888,362.81	207,676,213.77
预收账款		260,253,905.63	203,902,151.03
应付工资		--	2,800,000.00
应付福利费		3,543,442.25	3,701,248.19
应付股利		33,602,030.30	33,087,114.70
应交税金		13,121,924.54	13,015,586.18
其他应交款		199,664.63	201,417.52
其他应付款		198,516,138.75	176,570,991.35
流动负债合计		1,446,425,468.91	1,287,254,722.74
长期负债:			
长期借款		80,000,000.00	--
其他长期负债		5,944,827.60	6,634,482.77
长期负债合计		85,944,827.60	6,634,482.77
负债合计		1,532,370,296.51	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		356,295,091.36	332,291,406.52
其中:公益金		97,494,146.09	90,635,950.42
未分配利润		187,565,702.98	125,895,625.88
股东权益合计		1,400,032,634.28	1,314,358,872.34
负债及股东权益总计		2,932,402,930.79	2,608,248,077.85

(所附附注系会计报表的组成部分)

利润表

2002 年度

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	附注	2002 年度	2001 年度
一.主营业务收入	六.3	518,843,212.67	384,750,389.90
减：主营业务成本	六.3	325,847,833.44	197,973,055.78
主营业务税金及附加		27,276,159.04	20,465,593.91
二.主营业务利润		165,719,220.19	166,311,740.21
加：其他业务利润		157,841.26	765,241.29
减：营业费用		13,737,893.94	8,001,534.70
管理费用		44,870,753.32	35,353,106.26
财务费用		41,240,482.77	28,277,271.62
三.营业利润		66,027,931.42	95,445,068.92
加：投资收益	六.4	49,916,436.42	32,473,086.31
营业外收入		149,752.20	632,039.21
减：营业外支出		1,720,693.43	377,448.91
四.利润总额		114,373,426.61	128,172,745.53
减：所得税		9,542,621.47	15,231,699.83
五.净利润		104,830,805.14	112,941,045.70
补充资料：			
项目		2002 年度	2001 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		240,000.00	570,176.77
2、自然灾害发生的损失		--	--
3、会计政策变更增加利润总额		--	--
4、会计估计变更增加利润总额		(3,704,888.70)	--
5、债务重组损失		--	--
6、其他		--	--

(所附附注系会计报表的组成部分)

利润分配表

2002 年度

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	附注	2002 年度	2001 年度
一.净利润		104,830,805.14	112,941,045.70
加：年初未分配利润		125,895,625.88	81,760,231.87
二.可供分配的利润		230,726,431.02	194,701,277.57
减：提取法定盈余公积		6,858,195.67	10,764,416.14
提取法定公益金		6,858,195.67	10,764,416.14
三.可供股东分配的利润		217,010,039.68	173,172,445.29
减：提取任意盈余公积		10,287,293.50	16,146,624.21
应付普通股股利		19,157,043.20	31,130,195.20
四.未分配利润		187,565,702.98	125,895,625.88

(所附附注系会计报表的组成部分)

现金流量表

2002 年度

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	附注	2002 年度
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		580,161,689.16
收到的其他与经营活动有关的现金		54,101,749.23
现金流入小计		634,263,438.39
购买商品、接受劳务支付的现金		455,811,511.06
支付给职工以及为职工支付的现金		19,762,332.47
支付的各种税费		48,309,265.64
支付的其他与经营活动有关的现金		149,286,321.46
现金流出小计		673,169,430.63
经营活动产生的现金流量净额		(38,905,992.24)
二. 投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		8,240,000.00
取得投资收益所收到的现金		18,469,433.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		26,709,433.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		449,265.00
投资所支付的现金		1,800,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--
现金流出小计		2,249,265.00
投资活动产生的现金流量净额		24,460,168.43
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		886,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		886,300,000.00
偿还债务所支付的现金		790,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		57,002,382.51
支付的其他与筹资活动有关的现金		4,340,000.00
现金流出小计		851,342,382.51
筹资活动产生的现金流量净额		34,957,617.49
四. 汇率变动对现金的影响：		--
五. 现金及现金等价物净增加额：		20,511,793.68

现金流量表(续)

2002 年度

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	附注	2002 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润		104,830,805.14
加: 计提的资产减值准备		1,392,910.47
固定资产折旧		2,451,306.35
长期待摊费用摊销		273,733.04
待摊费用减少		(12,401,495.00)
预提费用增加		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)		-
财务费用		40,155,793.70
投资损失(减: 收益)		(49,916,436.42)
存货的减少(减: 增加)		(219,105,620.71)
经营性应收项目的减少(减: 增加)		(81,188,676.18)
经营性应付项目的增加(减: 减少)		174,601,687.37
经营活动产生的现金流量净额		(38,905,992.24)
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
3. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的年末余额		243,476,402.93
减: 现金的年初余额		222,964,609.25
加: 现金等价物的年末数		-
减: 现金等价物的年初数		-
现金及现金等价物净增加额		20,511,793.68

(所附附注系会计报表的组成部分)

资产减值准备明细表

2002 年度

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	年初余额	本期增加数	本期转回数	年末余额
一、坏账准备合计	195,396,261.45	16,477,698.76	12,498,030.03	199,375,930.18
其中：应收账款	133,745,696.83	10,315,536.93	7,267,130.03	136,794,103.73
其他应收款	61,650,564.62	6,162,161.83	5,230,900.00	62,581,826.45
二、短期投资跌价准备合计	--	--	--	--
其中：股票投资	--	--	--	--
债券投资	--	--	--	--
三、存货跌价准备合计	1,046,591.87	--	--	1,046,591.87
其中：产成品	808,920.00	--	--	808,920.00
原材料	237,671.87	--	--	237,671.87
在产品	--	--	--	--
四、长期投资减值准备合计	32,335,125.00	--	--	32,335,125.00
其中：长期股权投资	32,335,125.00	--	--	32,335,125.00
长期债权投资	--	--	--	--
五、固定资产减值准备合计	967,863.71	953,131.52	--	1,920,995.23
其中：机器设备	--	728,662.73	--	728,662.73
其他设备	967,863.71	224,468.79	--	1,192,332.50
六、无形资产减值准备合计	--	5,922,703.28	--	5,922,703.28
其中：土地使用权	--	5,922,703.28	--	5,922,703.28
商标权	--	--	--	--
七、在建工程减值准备	--	--	--	--
八、委托贷款减值准备	--	--	--	--

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2002 年 12 月 31 日止

单位：人民币元

附注一、公司概况

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准,由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司(现名“深圳市长城地产(集团)股份有限公司”)。企业法人营业执照注册号为 4403011008906 号,现注册资本为人民币 239,463,040.00 元,经营范围为房地产开发、商品房销售、自有物业出租、物业管理、各种通用工业与民用建设项目施工安装。

一九九四年,经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)128 号文批准,本公司发行人民币普通股 56,300,000 股,每股面值为人民币 1.00 元,计人民币 56,300,000.00 元。其中:发起人深圳市建设(集团)公司(现更名为“深圳市建设投资控股公司”)以存量净资产折股 40,000,000 股,占股份总额的 71.05%;向境内社会公众发行 13,000,000 股,占股份总额的 23.09%;向公司内部职工发行 3,300,000 股,占股份总额的 5.86%。

一九九五年五月二十四日,本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复(1995)20 号文批准,按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此,本公司总股份为 106,970,000 股,总股本为人民币 106,970,000.00 元。

一九九六年一月十八日,经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)1 号文批准,本公司发起人股东深圳市建设(集团)公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司,转让后深圳市建设(集团)公司和深圳市振业股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

一九九六年六月三十日,本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准,按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此,本公司总股份为 139,061,000 股,总股本为人民币 139,061,000.00 元。

一九九七年二月十三日,本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准,同意本公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股,其中向发起人股股东配售 20,086,019 股,向法人股股东配售 2,637,981 股,向社会公众股股东(含高级管理人员)配售 9,260,030 股。至此,本公司总股份为 171,045,030 股,总股本为人民币 171,045,030.00 元。

一九九七年六月二十三日,本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997)61 号文批准,按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此,本公司总股份为 239,463,040 股,总股本为人民币 239,463,040.00 元。

一九九六年十二月十六日,经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准,本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购,并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团,本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司,并于一九九七年十月二十三日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

附注二、本公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

以公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础以历史成本为计价原则，资产在取得时按照实际成本计价，其后定期或至少每年年度终了进行估价，合理预计可能发生的损失，并按规定计提减值准备。

5、外币业务核算方法：

会计期内涉及的外币经营业务，按业务实际发生当月一日市场汇价折合为人民币记账，年末对货币性项目按年末市场汇价进行调整，所产生的汇兑损益计入本年损益。

6、现金等价物的确定标准

所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资视为现金等价物。

7、短期投资核算方法

本公司持有的可随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资，包括股票投资、债券投资等。

短期投资在取得时以投资成本计价；持有期间收到短期投资的现金股利或利息不确认收益，冲减投资账面价值；年末，短期投资以成本与市价孰低法计价，市价低于成本的差额按投资总体计提短期投资跌价准备；处置短期投资时，短期投资的账面价值与实际收到的价款的差额作为当期投资损益。

8、坏账核算方法

(1) 坏账确认的标准：

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过五年仍然不能收回或有充分证据表明不能收回的应收款项。

(2) 坏账核算采用备抵法，坏账准备按应收款项(应收账款、其它应收款)年末余额的 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。

9、存货核算方法

(1) 存货的分类为完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工、库存材料、周转房、库存商品和低值易耗品等。

(2) 开发用土地：本公司购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映；在本公司实质控制该地，且符合无形资产确认标准时，按全额确认为无形资产，并按预计尚可使用年限分期平均摊销；自房地产项目开工之日起按摊余净值转入在建开发产品。

(3) 公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(4) 出租开发产品及周转房按预计可使用年限分期平均摊销。

(5) 公用设施专用基金按住宅区除地价以外的建设投资百分之二的比例提取。

(6) 质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本同时计入应付账款，待保证期过后实际支付。

(7) 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；发出按加权平均法计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按“五·五”摊销法摊销。

(8) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资：

a. 长期股权投资的计价

长期股权投资取得时按照初始投资成本计价。

b. 股权投资差额

指采用权益法核算的长期股权投资，长期投资取得时初始投资的成本与在被投资公司所有者权益中所占份额的差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销，合同没有规定投资期限的，按 10 年的期限平均摊销。

c. 收益确认方法

对于长期股权投资，若母公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，按成本法核算，若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响的，按权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回，冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计年末按应享有或应分担的被投资单位当期实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认当期投资损益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

(2) 长期债权投资

a. 长期债权投资的计价

长期债权投资取得时按实际成本计价。

b. 长期债券投资溢折价的摊销

长期债券投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价和折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

c. 长期债权投资收益确认方法

债券投资按照票面价值与票面利率按期计算确认利息收入。经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益，摊销方法采用直线法。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

(3) 长期投资减值准备

年末，对长期投资逐项进行检查，按照账面价值与可收回金额孰低计量，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致可收回金额低于账面价值的，对可收回金额低于账面价值的差额按单项计提长期投资减值准备。

11、固定资产核算方法

(1) 固定资产标准为：单位价值在人民币 2000 元以上、使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

(2) 固定资产计价按实际成本计价。

(3) 固定资产折旧采用直线法平均计算, 并按固定资产的原价和预计使用年限扣除净残值(原价的 3-5%)确定其折旧率。已计提减值准备的固定资产计提折旧时, 按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率, 未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。现行分类折旧率如下:

类 别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	15-30 年	3.2%-6.3%
施工机械	4- 8 年	11.9%-24%
机器设备	5-10 年	9.5%-19%
运输工具	5-10 年	9.5%-19%
电子及其他设备	5-10 年	9.5%-19%

(4) 固定资产减值准备

年末, 按账面价值与可收回金额孰低计价, 对由于市价持续下跌, 或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的, 按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额, 计提固定资产减值准备。

12、在建工程

(1) 在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产, 并按实际成本入账。此项目包括直接建筑及安装成本, 以及于兴建、安装及测试期间的有关专门借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时, 确认为固定资产, 并停止利息资本化。

(2) 在建工程减值准备

年末, 对在建工程进行全面检查, 若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工, 所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济利益具有很大的不确定性, 或其他足以证明在建工程已经发生减值的, 按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用

(1) 借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额, 因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额, 在同时具备下列三个条件时, 借款费用予以资本化:

- a. 资产支出已经发生;
- b. 借款费用已经发生;
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额, 在发生当期确认为费用。

(2) 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断, 并且时间连续超过 3 个月, 则暂停借款费用的资本化, 将其确认为当期费用, 直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时, 停止其借款费用的资本化, 以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

14、无形资产

(1) 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本计价。

(2) 无形资产的摊销

无形资产按其合同规定的受益年限分期平均摊销。

(3) 无形资产减值准备

年末，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在 a 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；b 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；c 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；d 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情况下，按账面价值与可收回金额孰低计量，对预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

15、其他资产核算方法

(1) 开办费：在公司正式开始生产经营当月起一次计入当月的损益。

(2) 长期待摊费用：按受益期平均摊销。

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16、预计负债

(1) 确认原则：如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为负债：

- a. 该义务是企业承担的现时义务；
- b. 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。
- d. 计量：确认的预计负债金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

17、收入确认原则

本公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

(1) 销售完工开发产品：销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

(2) 出租开发产品：按合同、协议约定的向承租方在付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(3) 工程施工收入：提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入本公司、劳务的完成程序能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

(4) 商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

18、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

19、重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

(1) 会计估计变更

本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)年末余额的 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）年末余额的 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。此项会计估计变更减少本年净利润计人民币 5,667,596.58 元。

（2）会计差错更正

本公司之控股子公司—深圳市金众（集团）股份有限公司 2001 年度漏计固定资产清理损失计人民币 1,641,770.35 元，在编制本年可比报表时，已对该事项进行了追溯调整，调减了本公司年初留存收益计人民币 1,009,032.06 元，其中盈余公积 353,161.23 元（含法定公益金 100,903.21 元）。

20、合并会计报表的编制方法

（1）合并会计报表原则：对本公司持有被投资公司有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

（2）以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益，对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。子公司与母公司所采用的会计政策不一致时，对子公司会计报表按母公司会计政策进行调整后再行合并。

附注三、税项

纳入合并报表各单位的主要税种、计税依据及税率列示如下：

项 目	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	开发产品销售收入	5%
	开发产品出租收入	5%
	物业管理收入	5%
	其他业务收入	5%
	仓储租金收入	5%
	工程施工收入	3%
城市维护建设税	应纳营业税、增值税额	1%
教育费附加*	应纳营业税、增值税额	3%
企业所得税**	应纳税所得额	15%、33%
房产税	房产原值的 70%	1.2%

* 计税依据为扣除开发产品销售收入后的应纳营业税、增值税额。

** 本公司之子公司成都深长城地产有限公司、武汉华腾房地产开发有限公司和宜昌华腾房地产开发有限公司的企业所得税率为 33%，其它纳入合并报表范围公司的企业所得税税率均为 15%。

附注四、控股子公司及合营企业

1、 本公司所控制的所有子公司及合营企业情况及合并范围：

控股子公司及合营企业全称	注册地	法定代表人	注册资本		本公司拥有股权	主 营 业 务	是否合并	备注
深圳市长城储运有限公司	深圳市	马兴文	RMB	500 万元	100%	仓储及库房租赁	是	
深圳市长盛实业发展有限公司	深圳市	罗世钦	RMB	1,200 万元	100%	房产租赁、物业管理	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	张远惠	RMB	950 万元	100%	建筑铝材制品	是	
深圳市长城房产租赁服务有限公司	深圳市	马兴文	RMB	100 万元	100%	房屋租赁	是	
深圳市长城物业管理有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	800 万元	38.12%	物业管理等	是	注 1
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	张海跃	RMB	6,000 万元	61%	各种通用工业与民用建设项目的建设施工	是	注 2
深圳市金众(集团)股份有限公司	深圳市	张远惠	RMB	11,670.23 万元	61.46%	工业与民用建设项目施工安装等	是	注 3
成都深长城地产有限公司	成都市	罗世钦	RMB	5,000 万元	90%	房地产开发、经营；销售建筑材料	是	
深圳市华电房地产有限公司	深圳市	张远惠	RMB	1,900 万元	95%	房地产开发、自有物业管理	是	
深圳圣廷苑酒店有限公司	深圳市	马兴文	RMB	7,500 万元	100%	酒店业务等	是	
深圳市中科热喷涂有限公司	深圳市	张玉龙	RMB	163 万元	61%	金属结构的防护喷涂维修服务，热喷技术加工、应用及相应的钢结构加工安装工程	是	
深圳市鹏竹汽车修配厂	深圳市	李正宽	RMB	110 万元	61%	汽车维修、机械修理及所需配件的零售服务	是	
深圳市越众物业管理有限公司	深圳市	王基才	RMB	500 万元	61%	住宅区、工业区、高层楼宇物业管理、维修经营相配套的生活服务设施、房屋租赁	是	
深圳市越众装饰工程有限公司	深圳市	郎为雄	RMB	1,000 万元	61%	装饰工程的设计与施工	是	
深圳市日洁清洁服务有限公司	深圳市	赵鹤明	RMB	40 万元	61%	清扫、清洁、收运垃圾维修水道、区域内环境绿化	是	
深圳市金众混凝土有限公司	深圳市	张家驹	RMB	2,200 万元	48.16%	水泥制品生产	是	注 1
深圳市金众金属结构厂	深圳市	应普生	RMB	20 万元	61.46%	金属制品制造加工	是	
深圳市益华实业发展有限公司	深圳市	刘学法	RMB	250 万元	36.88%	生产水泥制品、水泥预制构件，加工糕点等	是	注 1
深圳市金众清洁服务有限公司	深圳市	刘学法	RMB	25 万元	51.63%	清扫、清污、收运垃圾、吸粪、维修污水道等	是	
深圳市金众房地产有限公司	深圳市	郭宏壮	RMB	3,446 万元	61.46%	房地产开发及商品房销售房屋租赁业务、物业管理	是	
深圳市金众装饰工程有限公司	深圳市	米本周	RMB	1,000 万元	61.46%	室内外装饰工程设计与施工、铝合金门、窗制作安装等	是	
深圳市金众汽车修理厂	深圳市	姜开全	RMB	102 万元	61.46%	汽车维修	是	
深圳市金众物业管理有限公司	深圳市	郭宏壮	RMB	300 万元	61.46%	物业管理，国内商业、物资供销业	是	
武汉华腾房地产开发有限公司	武汉市	李福洪	RMB	1,000 万元	61.46%	房地产开发及商品房销售、物业管理服务	是	
宜昌华腾房地产开发有限公司	宜昌市	李福洪	RMB	1,000 万元	61.46%	房地产开发及商品房销售、物业管理服务	是	
深圳市金众工程检验检测有限公司	深圳市	刘立道	RMB	100 万元	61.46%	对外承接各种建筑建材的原材料实验、力学实验、化学分析等	是	
成都长华置业有限责任公司	成都市	罗世钦	RMB	1,000 万元	52%	农业技术咨询服务	否	注 4
深圳市建设工贸公司	深圳市	韩勇智	RMB	219 万元	100%	建筑材料与装饰	否	注 5
深圳市国达房地产开发有限公司	深圳市	吕 敬	RMB	1,500 万元	61%	土地开发、房产经营、建筑材料的销售	否	注 6
威海经济技术开发区四和实业有限责任公司	威海市	刘绍平	RMB	3,500 万元	47.05%	房地产开发经营、建筑施工、室内外装修、钢木铝合金的加工及安装、防水材料的生产销售等	是	注 1

注 1. 本公司对该等公司均拥有实质控制权，故纳入本公司合并会计报表。

注 2. 本公司直接持有其 59.7%股权，本公司之全资子公司—深圳市长盛实业发展有限公司持有其 1.3%股权，本公

司控股之子公司——深圳市金众(集团)股份有限公司拥有其 4%股权。

注 3. 本公司直接持股 61.46%，本公司之控股子公司—深圳市越众（集团）股份有限公司拥有其 0.6%股权。

注 4. 根据第三次董事会第八次会议决议，本公司拟转让该公司股权，故未纳入本公司合并会计报表。

注 5. 深圳市建设工贸公司实际已停止正常经营，并准备清算，故未纳入本公司合并会计报表。

注 6. 该公司资不抵债，无法持续经营，故未纳入本公司合并会计报表。

2、本年合并范围变动情况：

公司名称	变化情况	原因
深圳市金众工程检验检测有限公司	增加	新设公司

附注五、合并会计报表重要项目注释

附注五.1 货币资金

项目	2002-12-31			2001-12-31		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
现金	RMB 7,149,131.08	1.0000	RMB 7,149,131.08	2,471,356.05	1.0000	RMB 2,471,356.05
	HKD 200,854.21	1.0611	213,126.40	718,421.04	1.0614	762,532.09
	USD 84,579.85	8.2773	700,092.79	33,927.40	8.2767	280,806.88
	EUR 330.00	8.6360	2,858.79	331.80	7.3300	2,432.11
	小计		8,065,209.06			3,517,127.13
银行存款	RMB 333,525,966.99	1.0000	RMB 333,525,966.99	420,230,432.46	1.0000	RMB 420,230,432.46
	HKD 17,539,879.90	1.0611	18,611,566.56	15,932,317.01	1.0614	16,910,561.27
	USD 223,961.55	8.2773	1,853,796.94	231,158.29	8.2767	1,913,227.80
	小计		353,991,330.49			439,054,221.53
其他货币资金	RMB 100,325,568.37	1.0000	RMB 100,325,568.37	12,427,341.88	1.0000	RMB 12,427,341.88
合计			RMB 462,382,107.92			RMB 454,998,690.54

附注五.2 应收账款

账龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 277,550,878.98	42.31	RMB 22,204,070.32	RMB 233,256,991.55	38.43	RMB 16,449,419.56
1 至 2 年	101,996,875.71	15.55	8,159,750.06	225,841,386.20	37.21	16,703,369.09
2 至 3 年	140,382,717.88	21.40	11,230,617.43	22,271,935.84	3.67	1,680,495.59
3 年以上	136,021,212.78	20.74	95,199,665.92	125,554,191.86	20.69	98,912,412.59
	RMB 655,951,685.35	100	RMB 136,794,103.73	RMB 606,924,505.45	100	RMB 133,745,696.83

(1) 截止 2002 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 206,393,237.60 元，占应收账款年末总额的 31.46%。

(2) 持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款明细资料在附注七、6 中披露。

附注五.3 其他应收款

账龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 RMB	77,005,133.73	41.75	RMB 6,160,410.70	RMB 87,125,096.14	45.11	RMB 4,734,390.93
1 至 2 年	20,207,534.36	10.96	1,616,602.74	19,716,818.40	10.21	1,492,935.09
2 至 3 年	12,273,838.14	6.65	981,907.05	19,548,947.53	10.12	1,490,995.11
3 年以上	74,965,008.89	40.64	53,822,905.96	66,767,090.17	34.56	53,932,243.49
	<u>RMB 184,451,515.12</u>	<u>100</u>	<u>RMB 62,581,826.45</u>	<u>RMB 193,157,952.24</u>	<u>100</u>	<u>RMB 61,650,564.62</u>

(1) 截止 2002 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 31,551,385.21 元, 占其他应收账款年末总额的 17.11%。

(2) 持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款明细资料在附注七、6 中披露。

附注五.4 坏账准备

项目	坏 账 准 备				
	金 额	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
应收账款	655,951,685.35	133,745,696.83	10,315,536.93	7,267,130.03	136,794,103.73
其他应收款	184,451,515.12	61,650,564.62	6,162,161.83	5,230,900.00	62,581,826.45
	<u>RMB 840,403,200.47</u>	<u>RMB 195,396,261.45</u>	<u>RMB 16,477,698.76</u>	<u>RMB 12,498,030.03</u>	<u>RMB 199,375,930.18</u>

本公司已全额计提坏账准备为人民币 143,580,056.44 元, 其中本年计提金额为人民币 4,966,336.28 元, 明细列示如下:

欠款单位 (个人) 名称	欠款金额	计提原因
四和建筑队	2,646,361.63	多年未回收之工程款收回可能性很小
深圳市赛格工程有限公司	531,478.00	多年未回收之工程款收回可能性很小
深圳市运建物质公司	422,172.30	多年未回收之工程款收回可能性很小
其他零星项目	1,366,324.35	多年未回收之工程款收回可能性很小
	<u>RMB 4,966,336.28</u>	

附注五.5 预付账款

账龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内 RMB	77,489,182.55	97.62	RMB 99,170,121.07	79.00
1 至 2 年	1,273,888.17	1.61	24,818,488.10	19.77
2 至 3 年	341,256.68	0.43	871,888.51	0.69
3 年以上	270,341.39	0.34	663,807.38	0.54
	<u>RMB 79,374,668.79</u>	<u>100</u>	<u>RMB 125,524,305.06</u>	<u>100</u>

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款年末余额较上年年末减少 36.77%，主要系本公司之子公司成都深长城地产有限公司购买土地使用权之预付地价款本年转入无形资产所致。

附注五.6 存货及存货跌价准备

项目	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 743,989,314.49	RMB —	RMB 179,423,121.00	RMB 808,920.00
在建开发产品	669,545,934.81	--	1,166,997,066.74	--
出租开发产品	677,089,984.62	808,920.00	602,628,165.49	--
库存材料	43,715,132.82	237,671.87	58,452,418.13	237,671.87
工程施工	13,955,861.80	--	20,282,626.76	--
库存商品	5,497,744.18	--	375,803.64	--
	<u>RMB 2,153,793,972.72</u>	<u>RMB 1,046,591.87</u>	<u>RMB 2,028,159,201.76</u>	<u>RMB 1,046,591.87</u>

其中：

a、完工开发产品

项目名称	竣工时间	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	11,142,986.08	--	225,136.23	10,917,849.85
宜昌华腾花园	2000 年 10 月	7,490,755.13	--	4,000,803.13	3,489,952.00
长安花园	1995 年 4 月	7,439,156.69	--	2,620,242.89	4,818,913.80
长泰花园	1997 年 8 月	7,574,588.34	--	3,439,441.37	4,135,146.97
长景阁	1998 年 9 月	17,502,599.62	--	4,603,038.02	12,899,561.60
长丰苑	1999 年 12 月	29,743,138.46	--	9,633,200.79	20,109,937.67
长怡花园	2000 年 3 月	2,461,416.61	--	1,568,811.27	892,605.34
盛世家园一期	2002 年 3 月	--	366,321,579.27	305,168,084.38	61,153,494.89
国皇大厦	1997 年 4 月	71,725,368.00	--	71,725,368.00	—
雅云轩	2001 年 10 月	14,314,202.13	--	13,160,381.24	1,153,820.89
海印长城一期	2002 年 12 月	--	422,793,171.28	—	422,793,171.28
金众经典家园	2002 年 12 月	—	393,788,781.15	200,455,392.65	193,333,388.50
其他零星楼盘		10,028,909.94	—	1,737,438.24	8,291,471.70
		<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
		<u>179,423,121.00</u>	<u>1,182,903,531.70</u>	<u>618,337,338.21</u>	<u>743,989,314.49</u>

B、在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2001-12-31	2002-12-31
			RMB	RMB	RMB
金众经典家园	2000 年 7 月	2002 年 12 月	380,000,000.00	286,784,481.39	--
宝龙	1994 年 5 月	2003 年 10 月	30,000,000.00	27,076,207.34	30,633,776.27
盛世家园一期	1999 年 5 月	2002 年 3 月	396,000,000.00	361,575,580.09	--
盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 12 月	959,000,000.00	190,732,693.49	359,421,310.62
海印长城小区一期	2001 年 4 月	2002 年 12 月	465,190,000.00	201,795,104.43	--
海印长城小区二期	2001 年 12 月	2003 年 12 月	357,210,000.00	99,033,000.00	226,935,840.33
金海花园一期	2002 年 2 月	2003 年 3 月	50,000,000.00	--	46,470,135.56
竹子林办公楼	2002 年 12 月	2003 年 8 月	21,000,000.00	--	6,084,872.03
			RMB	RMB	RMB
			2,658,400,000.00	1,166,997,066.74	669,545,934.81

C、出租开发产品

项目名称	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	15,629,778.54	—	424,711.82	15,205,066.72	--
新阁 8#楼	3,454,835.53	—	380,327.51	3,074,508.02	--
经典家园车库	—	17,598,591.67	—	17,598,591.67	—
宝安 33 区房屋	2,439,772.33	—	84,130.08	2,355,642.25	--
国皇大厦	--	71,725,368.00	1,786,366.51	69,939,001.49	808,920.00
笋岗 1#简易水泥库	1,385,818.25	—	237,498.29	1,148,319.96	--
笋岗 2#仓库	23,387,865.97	--	978,469.57	22,409,396.40	--
笋岗 2#厂房	12,393,356.03	--	546,497.21	11,846,858.82	--
笋岗露天堆场	1,009,378.40	--	133,236.28	876,142.12	--
笋岗仓库一区 277 房	270,427.71	--	45,851.70	224,576.01	--
笋岗仓库辅助楼	20,361,775.59	--	762,536.80	19,599,238.79	--
笋岗 3#仓库	33,956,538.39	--	1,409,226.01	32,547,312.38	--
长盛大厦	115,074,442.96	--	4,550,490.00	110,523,952.96	--
长兴大厦	227,886,932.64	4,907,854.00	8,237,942.23	224,556,844.41	--
长安花园裙楼	30,205,988.94	--	1,053,836.52	29,152,152.42	--
长丰苑裙楼	91,666,658.86	--	*26,866,046.00	64,800,612.86	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	475,754.52	--	25,115.04	450,639.48	--
集团公司大院 12 栋 501	245,868.75	--	8,835.00	237,033.75	--
长源楼	13,860,581.40	2,493,507.62	1,002,513.90	15,351,575.12	--
盛世一期地下车库	--	27,407,502.18	843,824.23	26,563,677.95	--
荔湖花园	8,922,390.68	—	293,549.64	8,628,841.04	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	602,628,165.49	124,132,823.47	49,671,004.34	677,089,984.62	808,920.00

*：本期减少数包括本年销售长丰苑群楼应结转的主营业务成本计人民币 23,708,885.70 元及出租开发产品本年摊

销计人民币 3,157,160.30 元。

附注五.7 待摊费用

截至 2002 年 12 月 31 日止，待摊费用余额 14,760,499.66 元，主要系本公司本年度预售海印长城一期售楼款预交的营业税及其附加计人民币 12,875,913.35 元。

附注五.8 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2002-1-1		本年增加	本年减少	2002-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	224,701,976.49	32,335,125.00	204,597.21	17,378,039.72	207,528,533.98	32,335,125.00
长期债权投资	300,000.00	—	—	—	300,000.00	—
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	225,001,976.49	32,335,125.00	204,597.21	17,378,039.72	207,828,533.98	32,335,125.00

(2) 长期股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资单位股权比例	投资金额			
				初 始 投资额	年初余额	权 益 增减额	年末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	法人股	16,179,320	6.38%	58,977,345.70	58,977,345.70	—	58,977,345.70
深圳市特发股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	—	2,601,200.00
深圳市天建(集团)股份有限公司	法人股	8,400,000	3.96%	7,300,000.00	7,300,000.00	—	7,300,000.00
海南华凯股份有限公司	法人股	84,000	—	101,400.00	101,400.00	—	101,400.00
深圳市东信开发(集团)股份有限公司	法人股	8,275,000	3.31%	10,290,000.00	10,290,000.00	—	10,290,000.00
				RMB	RMB	RMB	RMB
				79,269,945.70	79,269,945.70	—	79,269,945.70

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 金 额				占被投资单位注册 资本比例	减值准备
	初 始 投资额	本年权 益调整	累计权 益调整	年末余额		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
深圳仓库铁路有限公司	1,008,000.00	--	--	1,008,000.00	5.40%	--
东方帆影(烟台)有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39.00%	2,090,000.00

深圳市建设集团财务有限公司	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	18.00%	--
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52.00%	--
深圳市长城智能化系统工程有限公司	100,000.00	--	--	100,000.00	5.00%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司 *	—	--	--	—	合作	--
威海集团	50,000.00	—	--	50,000.00		--
广东海外建设总公司	2,400,000.00	--	--	2,400,000.00		1,200,000.00
深圳市建业混凝土有限公司	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	18.00%	--
深圳市国达房地产开发有限公司	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	61.00%	15,000,000.00
深圳平安保险股份有限公司	83,000.00	--	--	83,000.00		--
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%	--
深圳市翠宝大酒楼有限公司	400,000.00	--	--	400,000.00	8.00%	400,000.00
深圳市长城电梯工程有限公司 **	400,000.00	74,446.65	1,062,268.90	1,462,268.90	15.24%	--
深圳市长城生活工程有限公司 **	400,000.00	130,150.56	155,392.90	555,392.90	15.24%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司 ***	560,000.00	--	--	560,000.00	28.00%	--
珠海中珠置业股份有限公司	1,042,500.00	--	--	1,042,500.00		735,125.00
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	66,016,247.50	204,597.21	(1,369,503.35)	64,646,744.15		32,335,125.00

*：本公司以经营房长盛大厦房产使用权(除 9 层 270 平方米和地下房 80 平方米)作为合作条件，上述房产未作价，合作期满后收回。

**： 本公司之子公司深圳市长城物业管理有限公司拥有该等公司 40%的股权，本公司间接拥有该等公司 15.24%的股权。

***： 本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司及深圳市长城租赁服务有限公司分别拥有该公司 15%和 13%的股权，故本公司对该公司按成本法核算。

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限	金 额				形成原因
		初始金额	本年摊销	累计摊销	年末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	2,502,302.76	13,431,484.55	11,591,543.26	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	1,698,635.16	8,108,565.31	8,877,785.95	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	5,177,101.80	8,628,503.00	43,142,514.92	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	9,378,039.72	30,168,552.86	63,611,844.13	

(3) 长期债权投资

债券种类	面 值	年利率	初始投 资成本	到期日	应计 利息	累计应收或 已收利息	年末余额
1997 年国库券	RMB 300,000.00		RMB 300,000.00	--	--	--	RMB 300,000.00

附注五.9 固定资产及其折旧

项 目		2002-1-1	本年增加	本年减少		2002-12-31
原 值						
房屋及建筑物*	RMB	212,253,194.12	RMB 9,261,189.04	426,078.41	RMB	221,088,304.75
机械设备		94,821,961.59	11,559,834.45	885,690.00		105,496,106.04
运输设备		64,796,886.09	9,346,630.24	887,304.65		73,256,211.68
电子及其他设备		55,692,430.00	4,571,297.71	363,008.83		59,900,718.88
小 计	RMB	427,564,471.80	RMB 34,738,951.44	2,562,081.89	RMB	459,741,341.35
累计折旧						
房屋及建筑物	RMB	37,331,625.78	RMB 6,907,338.56	40,368.18	RMB	44,198,596.16
机械设备		47,217,978.10	9,430,581.36	657,527.38		55,991,032.08
运输设备		40,423,852.82	7,918,495.86	876,056.81		47,466,291.87
电子及其他设备		20,885,739.60	7,400,585.24	96,076.66		28,190,248.18
小 计	RMB	145,859,196.30	RMB 31,657,001.02	1,670,029.03	RMB	175,846,168.29
净 值	RMB	281,705,275.50			RMB	283,895,173.06

* 其中新阁小区 7 栋职工宿舍及裙楼原价计人民币 19,894,591.28 元，净值计人民币 16,669,128.66 元，已抵押借款人民币 15,000,000.00 元。

附注五.10 在建工程

工程名称	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
竹子林职工住宅	35,815,508.00	6,249,235.01	--	42,064,743.01	自有资金	未完工
其他零星工程	1,244,464.28	473,477.90	1,280,922.22	437,019.96	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	37,059,972.28	6,722,712.91	1,280,922.22	42,501,762.97		

在建工程本年未发生利息资本化。

附注五.11 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2002-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销	2002-12-31	剩余摊销年限	减值准备
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		
土地使用权	竹子林	15,343,994.09	14,905,594.26	--	450,487.88	888,887.71	14,455,106.38	33.00	--
土地使用权	竹子林	3,626,413.00	3,614,324.96	--	* 3,614,324.96	* 3,626,413.00	--		--
土地使用权	竹子林	2,116,178.00	2,079,692.17	--	36,485.84	72,971.67	2,043,206.33	56.00	--
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	202,578,501.68	--	3,376,308.36	6,752,616.72	199,202,193.32	59.00	--
土地使用权	宝安石岩	7,945,850.61	7,786,933.60	--	158,917.02	317,834.03	7,628,016.58	48.00	--
土地使用权	威海	23,167,164.10	22,443,190.22	--	361,986.94	1,085,960.82	22,081,203.28	30.00	5,922,703.28
土地使用权	成都	162,877,452.80	--	162,877,452.80	346,893.92	346,893.92	162,530,558.88	69.17	
软件		33,980.00	7,840.00	24,180.00	2,520.00	4,480.00	29,500.00	3.50	--
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
		421,065,842.64	253,416,076.89	162,901,632.80	8,347,924.92	13,096,057.87	407,969,784.77		5,922,703.28

* 包含有 3,553,884.74 元在本年转入存货。

附注五.12 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2002-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销	2002-12-31
圣廷苑酒店装修费	RMB 127,657,542.30	RMB 103,564,447.87	RMB 16,356,227.38	RMB 12,418,531.28	RMB 20,155,398.33	RMB 107,502,143.97
其他装修费	11,033,415.09	3,364,874.16	5,045,489.81	1,546,983.41	4,170,034.53	6,863,380.56
临时设施费	25,686,637.18	8,574,014.25	10,250,813.34	6,231,454.24	13,093,263.83	12,593,373.35
开办费	9,280,354.78	2,615,522.34	5,623,066.75	217,817.30	1,259,582.99	* 8,020,771.79
其他	22,260,263.79	11,029,492.68	5,318,820.80	7,751,015.51	13,662,965.82	8,597,297.97
	RMB 195,918,213.14	RMB 129,148,351.30	RMB 42,594,418.08	RMB 28,165,801.74	RMB 52,341,245.50	RMB 143,576,967.64

* 系本公司之子公司成都深长城地产有限公司开办费, 该公司尚未正式营业。

附注五.13 短期借款

借款类别	2002-12-31		2001-12-31	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
银行借款				
其中: 担保借款	RMB 833,700,000.00	RMB 833,700,000.00	RMB 975,100,000.00	RMB 975,100,000.00
抵押借款	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	175,000,000.00	175,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
质押借款	63,300,000.00	63,300,000.00	--	--
		RMB 1,090,000,000.00		RMB 1,050,100,000.00

附注五.14 应付账款

持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款之明细资料在附注七、6 中披露。

附注五. 15 预收账款

账龄	2002-12-31		2001-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 290,243,974.84	99.39	RMB 218,901,557.40	93.81
1 至 2 年	590,933.06	0.20	13,168,326.49	5.64
2 至 3 年	1,198,055.44	0.41	652,399.38	0.28
3 年以上	—	—	615,331.14	0.27
	RMB 292,032,963.34	100	RMB 233,337,614.41	100

无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

其中：主要预售房款

项目名称	2002-12-31	2001-12-31	竣工时间	预售比例
海印长城一期	RMB 253,186,403.05	--	RMB 2002 年 12 月	49.03%
盛世家园一期	--	201,836,572.45		
合 计	253,186,403.05	201,836,572.45		

附注五. 16 应付股利

项 目	2002-12-31	2001-12-31	年末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司	39,827,460.87	27,858,054.22	尚未支付
深圳市振业（集团）股份有限公司	5,268,482.59	5,321,055.13	尚未支付
深圳市金众（集团）股份有限公司工会	--	13,367,532.24	尚未支付
其他少数股东	9,794,032.06	14,497,218.78	尚未支付
	RMB	RMB	
	54,889,975.52	61,043,860.37	

附注五. 17 应交税金

税 种	2002-12-31	2001-12-31
增值税	RMB 2,918,745.71	RMB (2,421,081.42)
企业所得税	14,823,687.66	25,523,872.16
个人所得税	(300,887.92)	436,898.85
营业税及附加	33,428,015.67	22,704,413.61
契税	4,732,707.15	—
房产税	166,447.21	87,648.45
	RMB 55,768,715.48	RMB 46,331,751.65

附注五. 18 其他应付款

持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款之明细资料在附注七、6 中披露。

附注五. 19 预提费用

项 目	2002-12-31		2001-12-31	
修理费	RMB	4,972,916.91	RMB	3,962,292.03
小区配套设施费		133,392.00		3,678,955.36
保险费		1,269,693.61		--
水电费		5,748,518.13		4,898,118.59
租赁费		1,827,685.68		2,682,788.70
其他		1,495,748.56		2,521,663.26
	RMB	15,447,954.89	RMB	17,743,817.94

附注五. 20 预计负债

项 目	2002-12-31		2001-12-31	
对外提供担保	RMB	15,000,000.00	RMB	18,000,000.00

本公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司本年为其全资子公司深圳市国达房地产开发有限公司偿还借款，减少原为其提供借款担保所形成的预计负债金额计人民币 3,000,000.00 元。

附注五. 21 一年内到期的长期负债

借款类别	2002-12-31				2001-12-31			
		原币		折合人民币		原币		折合人民币
银行借款	RMB	20,000,000.00	RMB	20,000,000.00	RMB	--	RMB	--
其中：担保		20,000,000.00		20,000,000.00		--		--

附注五. 22 长期借款

借款单位		借款金额	借款期限	月利率	借款条件
中国农业银行深圳市分行园岭支行	RMB	80,000,000.00	2002.4.29-2005.4.29	4.58‰	担保

附注五. 23 其他长期负债

项 目	2002-12-31		2001-12-31	
递延出租收入	RMB	28,862,609.80	RMB	30,151,008.97
再就业基金		1,300,000.00		1,300,000.00
	RMB	30,162,609.80	RMB	31,451,008.97

附注五. 24 股本

	本年变动增（减）						
	2002-1-1	配股	送股	转股	增发	小计	2002-12-31
（一）尚未流通股份（股）							
1. 发起人股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147
其中：							
国家持有股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147
2. 非发起人股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451
其中：							
境内法人持有股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451
3. 内部职工股	207,786	--	--	--	--	--	207,786
其中：高管股	207,786	--	--	--	--	--	207,786
未上市流通股份合计	170,341,384	--	--	--	--	--	170,341,384
（二）已流通股份（股）							
境内上市的人民币普通股	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656
已流通股份合计	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656
（三）股份总数（股）							
	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040

附注五. 25 资本公积

项 目	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	529,067,266.02	--	--	529,067,266.02
资产评估增值准备	87,641,533.92	--	--	87,641,533.92
	RMB	RMB	RMB	RMB
	616,708,799.94	--	--	616,708,799.94

附注五. 26 盈余公积

项 目	2002-1-1	本年增加	本年减少	2002-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	78,334,884.82	6,858,195.67	--	85,193,080.49
法定公益金	90,635,950.42	6,858,195.67	--	97,494,146.09
任意盈余公积	163,320,571.28	10,287,293.50	--	173,607,864.78
	RMB	RMB	RMB	RMB
	332,291,406.52	24,003,684.84	--	356,295,091.36

附注五. 27 未分配利润

		2002 年度
本年净利润	RMB	68,581,956.69
加：年初未分配利润		93,387,896.66
减：提取法定盈余公积		6,858,195.67
提取法定公益金		6,858,195.67
提取任意盈余公		10,287,293.50
积		
应付普通股股利		19,157,043.20
年末未分配利润	RMB	118,809,125.31

经董事会建议,本公司 2002 年度利润预分配方案为计提 10%的法定盈余公积,提取 10%的法定公益金;加上年初未分配利润 93,387,896.66 元,可供股东分配的利润为人民币 148,253,462.02 元,提取任意盈余公积计人民币 10,287,293.50 元,派发普通股股利计人民币 19,157,043.20 元,即每股派发现金股利人民币 0.08 元(含税),上述利润预分配方案尚需报本公司股东大会批准。

附注五. 28 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	725,070,878.88	490,909,751.19	506,099,291.33	282,618,835.13	218,971,587.55	208,290,916.06
施工行业	1,007,248,916.50	776,636,846.48	919,426,934.81	654,568,436.16	87,821,981.69	122,068,410.32
出租及服务业	217,520,842.85	156,857,696.14	120,679,072.54	94,280,292.60	96,841,770.31	62,577,403.54
酒店餐饮业	82,312,127.36	19,979,365.67	7,137,635.70	2,432,665.88	75,174,491.66	17,546,699.79
工商业	283,962,718.24	155,453,340.17	266,497,343.68	135,354,486.24	17,465,374.56	20,098,853.93
集团内行业间抵销	(552,053,967.63)	(192,256,668.99)	(527,443,825.61)	(181,566,296.36)	(24,610,142.02)	(10,690,372.63)
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	1,764,061,516.20	1,407,580,330.66	1,292,396,452.45	987,688,419.65	471,665,063.75	419,891,911.01

本年度收入前五名销售金额合计为 188,202,383.32 元,占本年度主营业务收入的 10.67%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市。

本年度主营业务收入与主营业务成本比上年同期分别增长了 25.33%与 30.85%,主要系本公司房地产项目盛世家园一期、金众经典家园实现销售所致。

附注五. 29 营业费用

本年营业费用比上年同期增长了 89.81%,主要系本公司之控股子公司深圳圣廷苑酒店有限公司于 2001 年 9 月正式开业经营,相应增加本年营业费用 1,289.24 万元,以及海印长城一期、金众经典家园楼盘广告推广费增加所致。

附注五. 30 财务费用

类别		2002 年度		2001 年度
利息支出	RMB	65,126,083.20	RMB	55,445,449.93
减：利息收入		3,227,766.74		10,487,448.79
汇兑损失		13,972.55		--
减：汇兑收益		584,976.81		464,371.25
其他		4,174,999.96		1,512,620.10
	RMB	65,502,312.16	RMB	46,006,249.99

本年财务费用比上年同期增长了 42.18%，主要系本公司增加银行借款所致。

附注五. 31 投资收益

类 别		2002 年度		2001 年度
股票投资收益	RMB	3,781,587.40	RMB	4,495,864.00
非控股公司分配来的 利润及年末权益增减		23,413,389.88		23,037,034.15
股权转让收益		240,000.00		570,276.77
债券投资收益		--		1,611,224.67
股权投资差额摊销		(9,378,039.72)		(7,652,339.10)
长期投资减值准备		—		(1,400,000.00)
合 计	RMB	18,056,937.56	RMB	20,662,060.49

附注五. 32 营业外收入

主要明细项目		2002 年度		2001 年度
房地产销产品销项税额转入	RMB	9,216,319.98	RMB	8,764,496.08
罚款收入		416,712.93		1,038,554.06
违约金收入		—		3,216,485.66
处理固定资产净收益		58,319.04		96,846.89
其他		722,269.35		1,958,877.57
	RMB	10,413,621.30	RMB	15,075,260.26

附注五. 33 营业外支出

主要明细项目		2002 年度		2001 年度
房地产销产品进项税额转出	RMB	611,166.58	RMB	171,416.98
罚款及违约金支出		2,188,418.82		822,532.33
处理固定资产净损失		69,186.51		1,881,092.91
捐赠支出		338,000.00		25,359.98
无形资产减值准备		5,922,703.28		--
固定资产减值准备		953,131.52		967,863.71
其 他		766,264.15		114,530.52
	RMB	10,848,870.86	RMB	3,982,796.43

附注六、母公司会计报表重要项目注释

附注六.1 应收账款

账龄	2002-12-31			2001-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 RMB	24,574,369.21	84.72	RMB 1,965,949.54	RMB 14,784,089.00	100	RMB 1,182,727.12
1 至 2 年	4,431,668.80	15.28	354,533.50	--	--	--
RMB	29,006,038.01	100	RMB 2,320,483.04	RMB 14,784,089.00	100	RMB 1,182,727.12

附注六.2 长期投资

(1) 长期投资列示如下:

项目	2002-1-1		2002-12-31			
	金 额	减值准备	本年增加	本年减少	金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	479,719,397.80	15,000,000.00	20,860,441.74	17,378,039.72	483,201,799.82	15,000,000.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	--	300,000.00	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	480,019,397.80	15,000,000.00	20,860,441.74	17,378,039.72	483,501,799.82	15,000,000.00

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资单位股权比例	投资金额					
				初 始 投资额	年初余额	本 期 权 益调整额	本年现 金红利	累计权益 调整额	年末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	法人股	12,533,078	4.94%	43,557,345.70	43,557,345.70	--	--	--	43,557,345.70
深圳市特皓集团股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	--	--	--	2,601,200.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	71,724,612	61.46%	178,192,908.19	200,068,607.46	7,579,189.74	--	29,454,889.01	207,647,797.20
深圳市越众(集团)股份有限公司	法人股	35,820,000	59.70%	44,525,915.86	10,840,329.46	1,117,270.60	--	(32,568,315.80)	11,957,600.06
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
				268,877,369.75	257,067,482.62	8,696,460.34	--	(3,113,426.79)	265,763,942.96

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投资金额				占被投资单位注册 资本比例	减值准备
	初始投资额	本年权益调整	累计权益调整	2002-12-31		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
深圳仓库铁路有限公司	1,008,000.00	--	--	1,008,000.00	5.40%	--
东方帆影(烟台)有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.5%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39%	2,090,000.00
深圳市建设集团财务有限公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	6%	--
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司		--	--		合作	--
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%	--
深圳市长城储运有限公司	3,500,000.00	2,107,993.88	7,914,778.59	11,414,778.59	70%	--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	--	--	10,800,000.00	90%	--
深圳长城工程有限公司	18,000,000.00	66,599.76	1,173,717.74	19,173,717.74	90%	--
深圳长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	--	--	700,000.00	70%	--
深圳市长城物业管理有限公司	3,050,000.00	1,554,935.12	3,040,137.74	6,090,137.74	38.12%	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	9,856,869.73	(20,059,248.31)	54,940,751.69	100%	--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	(3,222,417.09)	(5,615,937.46)	(21,286,955.38)	95%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	90%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	169,959,729.58	10,363,981.40	(16,133,716.85)	153,826,012.73		15,000,000.00

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销 期限	金 额				形成原因
		初始金额	本年摊销	累计摊销	年末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	2,502,302.76	13,431,484.55	11,591,543.26	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	1,698,635.16	8,108,565.31	8,877,785.95	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	5,177,101.80	8,628,503.00	43,142,514.92	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	9,378,039.72	30,168,552.86	63,611,844.13	

(3) 长期债权投资

债券种类	面值	初始投资成本	到期日	应计利息	累计应收或已收利息	年末余额
1997 年国库券	RMB 300,000.00	RMB 300,000.00	--	--	--	RMB 300,000.00

附注六.3 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	518,843,212.67	384,750,389.90	325,847,833.44	197,973,055.78	192,995,379.23	186,777,334.12

附注六.4 投资收益

类 别	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	RMB 1,629,300.14	RMB 2,506,615.60
非控股公司分配来的利润及年末权益增减	20,205,474.58	19,981,375.45
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减	37,219,701.42	16,914,004.74
股权转让收益	240,000.00	570,176.77
债券投资收益	--	1,611,224.67
股权投资差额摊销	(9,378,039.72)	(7,652,339.10)
长期投资减值准备	--	(448,939.86)
	RMB 49,916,436.42	RMB 33,482,118.27

附注七：关联方关系及其交易

1、与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注四.1 列示的存在的控制关系的关联公司及下列的存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

(1) 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	拥有本公司 股份比例	主营业务	与本公司 关系	经济性质 或类型	法 定 代表人
深圳市建设投资控股公司	深圳市	RMB 150,000	62.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国有	张宝

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市天地(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市城建开发(集团)有限公司	同一控股股东
深圳新世纪酒店有限公司	合 作 公 司
深圳市建业混凝土有限公司	参 股 公 司

2、存在控制关系的关联方的注册资本变化。

关联方名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
深圳市长城工程有限公司	RMB1,800 万元	RMB200 万元	--	RMB2,000 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本如附注四.1 及附注七.1 所述没有变化。

3、存在控制关系的关联方所持股份本年无变化。

4、关联方交易事项：

工程施工收入

本年度本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(%)	
		2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	3,039,900.00	3,394,000.00	0.17	0.24
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	10,008,438.43	98,308,054.90	0.57	6.98
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	395,803.00	599,030.94	0.02	0.04
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	25,547,507.20	--	1.45	--
荔树苑	深圳市城建开发(集团)有限公司	6,578,403.89	810,245.48	0.37	0.06
福民大厦	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	12,368,776.16	40,387,803.71	0.70	2.87

定价政策：上述关联交易价格系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规定，通过招标投标方式进行。

5、担保

关联方为本公司提供的担保

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	中国建设银行深圳市分行上步支行贷款	2002.5.20-2003.5.20	RMB 50,000,000.00
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款	2002.5.23-2003.5.23	70,000,000.00
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	中国银行深圳市分行贷款	2002.11.14-2003.11.14	50,000,000.00
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款	2002.10.29-2003.10.28	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国农业银行深圳市分行上步支行贷款	2002.4.29-2005.4.28	80,000,000.00
			RMB 480,000,000.00

本年度本公司为此支付担保费 204 万元，2001 年度本公司承担的担保费计 230 万元。

6、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(%)	
	2002-12-31	2001-12-31	2002-12-31	2001-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	53,190,054.73	54,353,846.04	8.11	8.96
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.18	0.20
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	25,617,962.99	29,152,870.04	3.91	4.80
深圳新世纪酒店有限公司	215,175.01	—	0.03	—
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司	2,735,023.43	8,221,717.03	1.45	4.26
深圳市天地(集团)股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	1.06	1.04
深圳新世纪酒店有限公司	7,450,000.00	3,140,000.00	3.96	1.63
深圳市振业(集团)股份有限公司	—	6,563,842.00	—	3.40
深圳市建业混凝土公司	—	1,000,000.00	—	0.52
应付账款				
深圳市天地(集团)股份有限公司	6,929,614.05	--	1.08	—
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	27,796,809.11	27,858,054.22	50.64	45.64
深圳市振业(集团)股份有限公司	3,688,446.51	5,321,055.13	6.72	8.72
预收账款				
深圳市建设投资控股公司	4,654,098.67	—	1.59	—
其他应付款				
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	—	0.31	—

附注八、或有事项

1. 本公司之子公司深圳市建设工贸公司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影响。

2. 本公司为四川华神集团股份有限公司提供借款担保，协议担保金额计人民币 900 万元，实际担保金额计人民币 900 万元，担保期限为：2002 年 11 月 28 日至 2003 年 11 月 20 日。

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 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 92,794.91 万元、港币 375.88 万元。

附注九、承诺事项

1、根据本公司与深圳市岗厦实业股份有限公司、深圳市新怡和实业发展有限公司（现深圳市星河房地产开发有限公司）于 1997 年签订的《合作开发“长城畔山花园（现长城盛世家园）”合同书》及补充协议，三方共同开发位于深圳市福田区冬瓜岭彩田路西侧，地块编号 D 96-007, 宗地号为 B306-0023 的两块土地，该两块土地的面积为 32,402.90 平方米，本公司以支付包干费的形式享有该两块地的全部权益，总价款为人民币 62,809 万元，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 434,778,874.50 元（已计入完工开发产品及在建开发产品），尚欠包干地价款计人民币 193,311,125.50 元。

2、根据本公司控股子公司成都深长城地产有限公司与成都攀钢建设投资有限公司于 2001 年签订的《关于合作开发成都五洲花园居住区的协议书》及其补充协议，成都深长城地产有限公司以 32,952.158 万元购买成都五洲花园 10-1-SWY-04#、06#、8#、10#、11#（含 13#）、14#、24#、26#（含 28#）、30#共 9 个规划组团的土地开发权，该 9 个规划组团的面积共计 646.688 亩。截止 2002 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 19,771.00 万元（已计入无形资产及预付账款），尚欠土地开发权转让款计人民币 13,181.158 万元。

附注十、资产负债表日后事项中的非调整事项

2003 年 1 月 8 日，本公司控股子公司成都深长城地产有限公司将其持有的成都五洲花园 138,774.07 平方米土地使用权抵押给中国建设银行成都市锦城支行，以获取 13,880 万元 2 年期银行借款。截止 2003 年 2 月 27 日，已实际提款 12,500 万元。

附注十一、比较会计报表之说明

为遵循一贯性原则，本公司对上期对比数作适当重分类和调整。

上述 2002 年年度公司、合并会计报表及其附注，系我们根据《企业会计准则》、《企业会计制度》及有关规定及其补充规定编制。

公司法定代表人： 马兴文 主管会计工作负责人： 张远惠

日 期： 2003 年 3 月 10 日 日 期： 2003 年 3 月 10 日

总 会 计 师： 杨兴岭 会计机构负责人： 李自祥

日 期： 2003 年 3 月 10 日 日 期： 2003 年 3 月 10 日

股东权益增减变动表

2002 年度

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年度	2001年度
一、股本		
年初余额	239,463,040.00	239,463,040.00
本期增加数	--	--
其中：资本公积转入	--	--
盈余公积转入	--	--
利润分配转入	--	--
新增资本	--	--
本期减少数	--	--
期末余额	239,463,040.00	239,463,040.00
二、资本公积		
年初余额	616,708,799.94	616,708,799.94
本期增加数	--	--
其中：股本溢价	--	--
接受捐赠非现金资产	--	--
接受现金捐赠	--	--
股权投资准备	--	--
拨款转入	--	--
外币报表折算差额	--	--
其他资本公积	--	--
本期减少数	--	--
其中：转增资本	--	--
期末余额	616,708,799.94	616,708,799.94
三、法定和任意盈余公积		
年初余额	241,655,456.10	214,744,415.75
本期增加数	17,145,489.17	26,911,040.35
其中：从净利润中提取数	17,145,489.17	26,911,040.35
其中：法定盈余公积	6,858,195.67	10,764,416.14
任意盈余公积	10,287,293.50	16,146,624.21
储备基金	--	--
企业发展基金	--	--
法定公益金转入数	--	--
本期减少数	--	--
其中：弥补亏损	--	--
转增股本	--	--
分派现金或利润	--	--
分派股票股利	--	--
期末余额	258,800,945.27	241,655,456.10
其中：法定盈余公积	258,800,945.27	241,655,456.10
储备基金	--	--
企业发展基金	--	--
四、法定公益金		
年初余额	90,635,950.42	79,871,534.28
本期增加数	6,858,195.67	10,764,416.14
其中：从净利润中提取数	6,858,195.67	10,764,416.14
本期减少数	--	--
其中：集体福利支出	--	--
期末余额	97,494,146.09	90,635,950.42
五、未分配利润		
年初未分配利润	93,387,896.66	54,549,386.92
本期净利润	68,581,956.69	107,644,161.43
本期利润分配	43,160,728.04	68,805,651.69
期末未分配利润	118,809,125.31	93,387,896.66

(所附注释系会计报表组成部分)

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2002 年度

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标：				
主营业务利润	29.11	29.44	1.6182	1.6182
营业利润	6.06	6.13	0.3367	0.3367
净利润	5.15	5.21	0.2864	0.2864
扣除非经常性损益后的净利润	5.79	5.85	0.3218	0.3218

二、计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

P

ROE = -----

$$\frac{E_0 + NP \div 2 + E_1 \times M_1 \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}{M_0}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E₁ 为当期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M₁ 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

P

EPS = -----

$$\frac{S_0 + S_1 \times M_1 \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}{M_0}$$

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M₁ 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经营性损益扣除项目包括补贴收入 1,101,500.00 元，营业外收入 10,413,621.30 元，股权投资转让收益 240,000.00 元，营业外支出 10,848,870.86 元及股权投资差额摊销 9,378,039.72 元。

第十一章 备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
3. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市长城地产（集团）股份有限公司
董 事 会
二〇〇三年三月十三日