

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2003 年半年度报告



二〇〇三年八月十六日

重要提示：本公司董事会及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。

本公司董事罗世钦因公出差未出席董事会会议。

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：保证半年度报告中财务报告真实、完整。

目 录

第一章	公司基本情况- - - - -	第 2 页
第二章	股本变动及主要股东持股情况- - - - -	第 3 页
第三章	董事、监事、高级管理人员情况- - - - -	第 4 页
第四章	管理层讨论与分析- - - - -	第 4 页
第五章	重要事项- - - - -	第 7 页
第六章	财务报告（未经审计）- - - - -	第 10 页
第七章	备查文件-- - - - -	第 50 页

第一章 公司基本情况

一、公司基本情况

(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

(三) 公司注册及办公地址：深圳市福田区红荔路 2010 号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

(四) 公司法定代表人：马兴文

(五) 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

(六) 信息披露报纸：《证券时报》或《中国证券报》

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

公司半年度报告备置地点：本公司董事会办公室

二、报告期主要财务数据和指标

(单位：人民币元)		
项目	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
净利润	27,829,239.14	33,658,759.32
扣除非经常性损益后 的净利润	34,609,884.19	41,531,774.84
净资产收益率（全面摊薄）	2.05%	2.55%
每股收益（全面摊薄）	0.116	0.141
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83	-53,784,638.19

(单位: 人民币元)

项目	2003 年 6 月 30 日	2003 年 1 月 1 日
流动资产	3,410,886,564.80	3,346,295,254.31
流动负债	2,583,766,086.25	2,757,482,569.33
总资产	4,313,999,863.27	4,368,020,936.43
股东权益	1,359,105,295.75	1,331,276,056.61
每股净资产	5.68	5.56
调整后的每股净资产	4.84	4.69

注: 报告期扣除非经常性损益后的净利润计 34,609,884.19 元, 非经常性损益明细如下:

(单位: 人民币元)

非经常性损益项目	金额
债券投资收益	82,620.00
补贴收入	318,700.00
营业外收入	1,504,025.52
营业外支出	-3,996,970.71
股权投资差额摊销	-4,689,019.86
合 计	-6,780,645.05

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 2003 年 6 月 30 日, 公司股东总数为 56622 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%
中国天津国际经济技术合作公司	453000	0.18%
刘振华	200000	0.08%
肖军	198000	0.08%
航空信托投资有限责任公司	190000	0.07%
费云	170100	0.07%
樊俊君	159200	0.06%
韩建波	102800	0.04%

厦门经济特区工程建设公司 100000 0.04%

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股。

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国有股东。

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 1,573,100 股。

第三章 董事、监事、高级管理人员情况

一. 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变动。

二. 董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况：

1. 报告期内，经公司第十一次股东大会审议，同意张宝、杜海成及付俊芳等 3 人因工作变动辞去公司董事职务；同时，选举贾连生、李永明为公司第三届董事会董事。

2. 报告期内，经公司第十一次股东大会审议，选举张立民为公司第三届董事会独立董事。

3. 报告期内，经公司第三届董事会第十次会议审议，由总经理提名，决定聘任王基才任公司副总经理、乔彦明任公司总工程师、刘莉任公司总经济师。

第四章 管理层讨论与分析

一. 报告期经营成果及财务状况简要分析

(一) 主要经营成果指标分析

项 目	金额（元）		增减率（%）
	本期数	上年同期数	
主营业务收入	950,092,229.83	885,810,920.57	+7.25%
主营业务利润	188,320,330.67	190,818,198.25	-1.30%
利润总额	40,339,908.42	43,546,326.52	-7.36%
净利润	27,829,239.14	33,658,759.32	-17.31%
其它业务利润	651,683.06	2,261,830.15	-71.18%
财务费用	17,239,506.71	32,818,114.21	-47.46%
投资收益	-4,253,004.73	9,384,890.77	-145.31%
现金及现金等价物净增加额	6,837,822.13	-32,543,069.00	-121.01%

注 1. 报告期公司经营成果与上年同期相比有较大变化，其主要原因为：

(1) 公司上年同期确认投资收益的深圳新世纪酒店合作分成利润，报告期内新世纪酒店合作方未能按合同约定向本公司支付，对此，本公司已提请仲裁，

由于应收投资收益款存在无法回收的风险故未计入报告期，投资收益大幅减少，减少报告期利润 942 万元。

（2）报告期受非典疫情的严重影响，本公司酒店行业客房收入及租赁行业物业出租收入较上年同期大幅降低，影响公司利润。

（3）深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的影响在报告期内进一步体现，市场竞争进一步加剧，施工毛利率进一步降低。报告期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）股份有限公司对外承接工程毛利率极低，而施工成本增加，致使盈利较差，从而较大程度上影响了本公司报告期利润。

注 2：报告期财务费用较上年同期减少，主要是公司变更会计政策，将为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用资本化所致。

注 3：报告期公司现金及现金等价物净增加额较上年同期较大幅度增加，主要是公司筹资（借款）规模扩大所致。

（二）主要资产负债项目分析

项 目	金额（元）		增减率（%）
	期末数	期初数	
总资产	4,313,999,863.27	4,368,020,936.43	-1.24%
股东权益	1,359,105,295.75	1,331,276,056.61	+2.09%
预付帐款	157,069,086.45	79,374,668.79	+97.88%
无形资产	314,597,749.07	402,047,081.49	-21.75%
短期借款	1,163,700,000.00	1,090,000,000.00	+6.76%
应付票据	122,400,000.00	39,000,000.00	+213.84%
预收帐款	108,700,163.67	292,032,963.34	-62.77%

注 1：报告期末总资产减少，主要是由于房地产项目海印一期实现销售及各项资产的摊销所致。

注 2：报告期末股东权益增加，主要是因为公司实现净利润所致。

注 3：报告期末预付帐款增加，主要是本公司之子公司成都深长城公司和深圳越众公司预付地价款所致。

注 4：报告期末无形资产减少，主要是因为本公司之子公司成都深长城公司五洲花园项目开工，将土地使用权结转为存货以及土地使用权的摊销。

注 5：报告期末短期借款和应付票据增加，主要是由于公司筹资用于支付工程款、地价款和到期票据。

注 6：报告期末预收帐款减少，主要是因为海印一期项目预收房款在报告期内结转收入。

二、报告期主要经营情况

（一）公司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、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的大型房地产开发公司。报告期内，受非典疫情和市场经济环境不利因素的影响，公司各项经营工作尤其是建筑施工、酒店经营和物业租赁等均遇到了较大困难，对此，公司紧紧围绕董事会年初确定的经营目标，克服困难，狠抓生产经营和改革创新，主业经营仍然取得了一定的发展：一是海印长城一期及二期、盛世家园二期等房地产开发项目工程进展顺利，销（预）售情况较好；二是建筑施工

企业积极推行项目法施工，规范管理，积极降低成本，工程款回收情况有了一定的好转；三是新世纪酒店欠缴合作利润的问题已进入法律程序、保全资产、维护权益的实质性阶段；四是圣廷苑酒店在非典期间表现突出，客房入住率达到深圳地区五星级酒店第一名，并取得 5A 绿色饭店称号，成为全国第一家获得该项资质的酒店；五是长城物业公司完成了股份制改造，企业发展跨上新平台；六是公司充分利用国有控股上市公司优势，努力寻求政府支持和政策倾斜，积极探索房地产开发新模式和新的经营思路，得到政府有关部门高度重视。

（二）公司主营业务行业分布及收入成本情况

单位：人民币元

分行业	主营业务收入	较上年同期增减 (%)	主营业务成本	较上年同期增减 (%)	毛利率 (%)	较上年同期增减 (%)
房地产	455,878,719.38	28.87	347,697,062.99	29.69	23.73	-1.98
施工业	484,296,555.24	1.07	426,536,017.20	3.47	11.93	-14.60
出租及服务业	96,406,499.27	-13.04	55,653,833.41	-6.59	42.27	-8.61
酒店餐饮	36,132,204.29	-10.37	3,275,992.35	-16.64	90.93	0.75
工业、商业	61,555,086.97	-47.69	60,586,330.40	-42.57	1.57	-84.83
公司内行业间抵销	-184,176,835.32	-	-177,443,891.81			
合计	950,092,229.83	7.25	716,305,344.54	9.43	24.61	-5.74
其中：关联交易	28,707,920.91	7.09	25,469,209.33	9.75	11.28	-16.01

注 1：房地产行业收入增加，主要是报告期公司房地产项目海印一期实现销售收入 34496 万元，经典家园项目实现销售收入 10313 万元。

注 2：施工行业毛利率下降，主要是施工企业受深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策的影响，部分工程取费甚低，固定费用未下降，施工成本较高。

注 3：工商业毛利率下降，主要是本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司之子公司深圳市金众混凝土有限公司场地搬迁以及混凝土市场的销售价格持续下滑影响所致。

（三）报告期公司利润构成、主营业务结构及主营业务赢利能力发生重大变化的说明

报告期公司实现利润总额 4034 万元，主要来源于房地产业、物业出租及仓储业，其中房地产行业实现利润 3155 万元，建筑施工行业亏损 744 万元，物业出租、仓储行业实现利润 1506 万元，工业亏损 63 万元，酒店业实现利润 180 万元。

报告期公司利润较上年同期减少 7.36%，其原因见上文“主要经营成果指标分析”。

（四）经营中的问题与困难

非典疫情出现后，公司房地产开发销售、酒店经营、物业经营及管理的主业均受到了影响，对此，公司采取了一系列积极应对措施，基本保持了各项主业的平稳经营局面；同时，预计因非典疫情压制的社会消费需求下半年将逐步释放出来，对公司酒店经营、租赁、房产销售等将是有利时机，公司将全力以赴搞好生产经营，确保实现经济目标。

报告期国家有关部门下发了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》及关于房地产纠纷的司法解释，对公司经营和资金管理提出了更高的要求。本公司将进一步规范运作，积极推进主业规模化、集约化经营，提高企业核心竞争力，探索和拓展多种融资渠道，保证企业的持续良性发展。

报告期内，深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对本公司建筑施工行业的不利影响进一步集中体现，市场竞争进一步加剧，工程取费低，项目毛利率极低甚至不盈利，从而造成了本公司施工企业的艰难经营状况。对此，在现有政策条件下，本公司将通过推进企业改革，实施施工企业组织结构创新、技术创新、管理创新，加大工程承揽力度，降低施工成本等手段，增强施工企业市场生存能力和盈利能力。

三、报告期投资情况

1. 报告期公司无募集资金投资项目。

2. 非募集资金投资情况

(1) 海印长城一期：商品住宅房，报告期内已完成竣工验收。截止报告期末，该项目实现销售金额 34496 万元，销售面积 62018.03 平方米，销售率 61%。

(2) 海印长城二期：商品住宅房，截止报告期末已封顶。该项目于 2003 年 5 月开始预售，实现预销售金额 7414 万元，预售面积 6686 平方米，预售率 8%。

(3) 盛世家园一期：商品住宅房，报告期前已完成竣工验收。报告期内，该项目实现销售金额 945 万元，销售面积 1258.41 平方米；截止报告期末，该项目实现销售金额 37702 万元，销售面积 65317.17 平方米，销售率 93%。

(4) 盛世家园二期：商品住宅房，截止报告期末施工至主体 25 层。报告期内该项目未开始销售。

第五章 重要事项

一、公司治理状况

报告期内，为进一步完善公司治理结构，经第十一次股东大会审议，公司增选张立民为公司第三届董事会独立董事。至此，公司董事会独立董事人数所占董事会全体董事总数的比例已符合中国证监会的有关要求，董事会建设得到进一步加强。

二、公司 2002 年度配股方案实施情况

因公司 2002 年度临时股东大会关于配股的决议已至有效期限，且综合分析证券市场目前情况，公司已停止实施 2002 年度配股方案。

三、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

报告期内，就深圳乾华宇科技发展有限公司和（香港）立宏投资有限公司（以下简称合作方）与本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司（以下简称长盛

公司)合作经营深圳新世纪酒店有限公司并欠付长盛公司合作经营利润事宜,长盛公司向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会递交了《仲裁申请书》,提请裁决以下事宜:终止与合作方签订的合作经营合同;长盛公司收回长盛大厦(现深圳新世纪酒店);合作方向长盛公司支付经营收益款人民币 2996 万元及因其欠付经营收益款而应支付的滞纳金。由于深圳新世纪酒店的合作经营方的单方违约行为严重损害了本公司及本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司的合法权益,长盛公司就此事项提请仲裁,具备可信的法律依据;同时,由于该仲裁事项时间的不确定性及仲裁过程中可能出现的其它未知因素,该事项可能对本公司的经营收益产生重大影响。该仲裁事项的详细情况见本公司于 2003 年 8 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网站:<http://www.cninfo.com.cn> 刊登的“重大仲裁事项公告”。

四. 报告期内公司无重大资产收购、出售事项。

五. 重大关联交易信息

1. 报告期公司关联交易主要为本公司之子公司在深圳地区承建关联方工程,其明细如下表:

单位:人民币元

工程名称	发包单位	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
城建花园	城建集团	6,150,000.00	5,542,513.29	9.88
世纪村三期	沙河实业公司	7,168,620.00	5,867,751.54	18.15
龙合花园	建设控股	2,353,027.46	2,620,797.82	-11.38
建设鑫花园	建设控股	13,311,768.37	11,448,101.71	14.00
宝珠花园	建设控股	-275,494.92	-9,955.03	96.39
		28,707,920.91	25,469,209.33	11.28

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)本公司就城建花园、世纪村三期工程等关联交易的决策程序按深圳证券交易所的有关规定履行,并及时以临时报告的形式作了披露;由于其它关联交易项目均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,并在历次定期报告中予以披露;(3)上述关联交易总额为 2871 万元,仅占报告期公司主营业务收入的 3.02%,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. 报告期内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。

六. 报告期内重大合同

主要为报告期及报告期以前期间发生但延续到报告期的担保合同,其详细情况如下:

1. 公司为深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司等 2 家子公司提供借款担保,截止报告期末担保余额总计为人民币 32370 万元。

2. 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。该项担保协议将于 2003 年 11 月 20 日到期。

3. 公司及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 2003 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 101277 万元、港币 297 万元。

4. 报告期公司同深圳发展银行签署了《综合授信合同》, 综合授信额度为人民币壹亿元, 具体内容详见本公司于 2003 年 5 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定国际互联网网站: <http://www.cninfo.com.cn> 刊登的 2003-13 号公告。

七. 公司或持有公司股份 5%以上的股东报告期内或持续到报告期内无承诺事项。

八. 会计变更事项

财政部财基字[1999]74 号文《关于印发<房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定>的通知》第十二条规定:“房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用, 计入财务费用。”以前年度公司基于会计核算的谨慎性原则, 制订实施的关于借款费用的会计政策为: 为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用直接计入财务费用。近年来, 随着公司开发量的进一步增加, 资金需求量也大幅增加, 公司财务费用及财务费用占年度利润总额的比例逐年增加, 公司现行借款费用的会计政策已不适应公司业务发展的需要, 且存在诸如不能均衡反映项目各会计期间的经营成果、不能真实地反映单个房地产开发项目的实际成本等缺陷。因此, 根据财基字[1999]74 号文的有关规定, 为真实反映房地产项目的开发成本, 体现会计核算的配比原则, 均衡反映公司的经营成果, 公司自 2003 年度起变更借款费用的会计核算政策为: 为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用, 在开发产品完工之前, 计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用, 计入财务费用。实施该项会计政策变更增加公司报告期利润总额计 1759 万元。

第六章 财务报告

(未经审计)

一、比较式合并及母公司会计报表 (附后)

(一) 资产负债表

(二) 利润及利润分配表

(三) 现金流量表

二、会计报表附注 (附后)

合并资产负债表

2003 年 6 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	附注	2003-6-30	2002-12-31
流动资产：			
货币资金	五. 1	469,219,930.05	462,382,107.92
应收股利		8,789,240.15	8,789,240.15
应收账款	五. 2	523,989,955.69	519,157,581.62
其他应收款	五. 3	116,626,741.98	121,869,688.67
预付账款	五. 5	157,069,086.45	79,374,668.79
存货	五. 6	2,133,410,755.59	2,152,747,380.85
待摊费用		1,780,854.89	1,974,586.31
流动资产合计		3,410,886,564.80	3,346,295,254.31
长期投资：			
长期股权投资	五. 7	170,618,474.51	175,193,408.98
长期债权投资	五. 7		300,000.00
长期投资合计		170,618,474.51	175,493,408.98
固定资产：			
固定资产原值	五. 8	406,039,580.47	459,741,341.35
减：累计折旧	五. 8	141,741,843.36	175,846,168.29
固定资产净值	五. 8	264,297,737.11	283,895,173.06
减：固定资产减值准备		967,863.71	1,920,995.23
固定资产净额		263,329,873.40	281,974,177.83
在建工程	五. 9	18,634,046.18	18,634,046.18
固定资产合计		281,963,919.58	300,608,224.01
无形资产及其他资产			
无形资产	五. 10	314,597,749.07	402,047,081.49
长期待摊费用	五. 11	135,933,155.31	143,576,967.64
无形资产及其他资产合计		450,530,904.38	545,624,049.13
资 产 总 计		4,313,999,863.27	4,368,020,936.43

合并资产负债表(续)

2003 年 6 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	附注	2003-6-30	2002-12-31
流动负债:			
短期借款	五. 12	1,163,700,000.00	1,090,000,000.00
应付票据		122,400,000.00	39,000,000.00
应付账款	五. 13	543,393,090.16	640,444,289.70
预收账款	五. 14	108,700,163.67	292,032,963.34
应付工资		30,125,374.49	34,565,278.56
应付福利费		40,378,178.43	39,895,635.34
应付股利	五. 15	36,810,265.78	57,182,010.72
应交税金	五. 16	42,388,742.22	42,982,802.13
其他应付款	五. 17	945,985.37	955,930.19
其他应付款		461,136,835.01	469,975,704.46
预提费用	五. 18	19,787,451.12	15,447,954.89
预计负债	五. 19	14,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的长期负债			20,000,000.00
流动负债合计		2,583,766,086.25	2,757,482,569.33
长期负债:			
长期借款	五. 20	173,800,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	五. 21	30,029,031.21	30,162,609.80
长期负债合计		203,829,031.21	110,162,609.80
负债合计		2,787,595,117.46	2,867,645,179.13
少数股东权益		167,299,450.06	169,099,700.69
股东权益:			
股本	五. 22	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五. 23	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五. 24	356,295,091.36	356,295,091.36
其中:公益金		97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	五. 25	146,638,364.45	118,809,125.31
股东权益合计		1,359,105,295.75	1,331,276,056.61
负债及股东权益总计		4,313,999,863.27	4,368,020,936.43

合并利润及利润分配表

2003 年 1-6 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	附注	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
一.主营业务收入	五. 26	950,092,229.83	885,810,920.57
减：主营业务成本	五. 26	716,305,344.54	654,564,404.56
主营业务税金及附加		45,466,554.62	40,428,317.76
二.主营业务利润		188,320,330.67	190,818,198.25
加：其他业务利润		651,683.06	2,261,830.15
减：营业费用		25,311,436.94	23,544,717.76
管理费用		99,653,911.74	99,570,280.01
财务费用	五. 27	17,239,506.71	32,818,114.21
三.营业利润		46,767,158.34	37,146,916.42
加：投资收益	五. 28	-4,253,004.73	9,384,890.77
补贴收入		318,700.00	393,300.00
营业外收入	五. 29	1,504,025.52	5,548,600.61
减：营业外支出	五. 30	3,996,970.71	8,927,381.28
四.利润总额		40,339,908.42	43,546,326.52
减：所得税		10,888,182.91	10,142,500.22
少数股东损益		1,622,486.37	-254,933.02
五.净利润		27,829,239.14	33,658,759.32
加：年初未分配利润		118,809,125.31	93,387,896.66
六.可供分配的利润		146,638,364.45	127,046,655.98
减：提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
七.可供股东分配的利润		146,638,364.45	127,046,655.98
减：提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
八.未分配利润		146,638,364.45	127,046,655.98

合并现金流量表

2003 年 1-6 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
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	785,027,637.02	779,573,963.78
收到的税费返还	370,491.70	--
收到的其他与经营活动有关的现金	86,662,740.66	54,372,670.15
现金流入小计	872,060,869.38	833,946,633.93
购买商品、接受劳务支付的现金	663,629,983.41	593,592,310.61
支付给职工以及为职工支付的现金	164,143,604.03	135,923,219.88
支付的各种税费	59,774,014.34	64,865,670.76
支付的其他与经营活动有关的现金	75,466,864.43	93,350,070.87
现金流出小计	963,014,466.21	887,731,272.12
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83-	-53,784,638.19
二.投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	300,000.00	--
取得投资收益所收到的现金	194,369.00	415,650.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	152,927.23	--
收到的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	647,296.23	415,650.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10,869,508.15	8,359,134.78
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	10,869,508.15	8,359,134.78
投资活动产生的现金流量净额	-10,222,211.92	-7,943,484.78
三.筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	2,032,864.35	--
借款所收到的现金	1,136,300,000.00	957,220,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	1,138,332,864.35	957,220,000.00
偿还债务所支付的现金	988,800,000.00	885,620,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	41,519,233.47	42,414,946.03
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	1,030,319,233.47	928,034,946.03
筹资活动产生的现金流量净额	108,013,630.88	29,185,053.97
四.汇率变动对现金的影响：	--	--
五.现金及现金等价物净增加额：	6,837,822.13	-32,543,069.00

合并现金流量表(续)

2003 年 1-6 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	27,829,239.14	33,658,759.32
加: 少数股东损益	1,622,486.37	-254,933.02
计提的资产减值准备	-13,411,533.68	17,217,098.49
固定资产折旧	15,953,839.43	16,025,893.34
无形资产摊销	17,326,329.96	2,424,581.97
长期待摊费用摊销	18,051,959.02	11,280,381.29
待摊费用减少(减:增加)	193,731.42	-5,226,568.88
预提费用增加(减:减少)	4,339,496.23	1,718,411.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-143,369.74	-24,832.60
固定资产报废损失	181,796.94	--
财务费用	17,399,230.54	36,504,429.98
投资损失(减:收益)	4,253,004.73	-9,384,890.77
存货的减少(减:增加)	19,336,625.26	44,081,396.11
经营性应收项目的减少(减:增加)	-182,696,019.92	-99,618,410.28
经营性应付项目的增加(减:减少)	-21,190,412.53	-102,185,954.34
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83	-53,784,638.19
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:		
现金的期末余额	469,219,930.05	422,455,621.54
减: 现金的期初余额	462,382,107.92	454,998,690.54
加: 现金等价物的期末数	--	--
减: 现金等价物的期初数	--	--
现金及现金等价物净增加额	6,837,822.13	-32,543,069.00

资产负债表

2003 年 6 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	附注	2003-6-30	2002-12-31
流动资产：			
货币资金		239,068,134.38	243,476,402.93
应收股利		1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	六. 1	22,230,562.90	26,685,554.97
其他应收款		453,569,917.45	393,976,064.86
预付账款		10,000,000.00	10,000,000.00
存货		1,694,565,133.62	1,749,315,543.86
待摊费用			
流动资产合计		2,420,897,748.35	2,424,917,566.62
长期投资：			
长期股权投资	六. 2	455,152,487.50	468,201,799.82
长期债权投资	六. 2		300,000.00
长期投资合计		455,152,487.50	468,501,799.82
固定资产：			
固定资产原值		44,014,689.78	43,403,685.34
减：累计折旧		18,624,575.62	17,853,440.36
固定资产净值		25,390,114.16	25,550,244.98
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		25,390,114.16	25,550,244.98
固定资产合计		25,390,114.16	25,550,244.98
无形资产及其他资产			
长期待摊费用		516,019.96	647,406.02
无形资产及其他资产合计		516,019.96	647,406.02
资 产 总 计		2,901,956,369.97	2,919,617,017.44

资产负债表(续)

2003 年 6 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	附注	2003-6-30	2002-12-31
流动负债:			
短期借款		780,000,000.00	646,300,000.00
应付票据		106,400,000.00	17,000,000.00
应付账款		196,565,613.05	273,888,362.81
预收账款		34,132,558.71	260,253,905.63
应付工资		2,866.65	
应付福利费		3,725,667.94	3,543,442.25
应付股利		22,052,221.19	33,602,030.30
应交税金		4,402,840.62	336,011.19
其他应交款		207,761.97	199,664.63
其他应付款		234,299,151.87	198,516,138.75
流动负债合计		1,381,788,682.00	1,433,639,555.56
长期负债:			
长期借款		80,000,000.00	80,000,000.00
其他长期负债		5,600,000.01	5,944,827.60
长期负债合计		85,600,000.01	85,944,827.60
负债合计		1,467,388,682.01	1,519,584,383.16
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	356,295,019.36
其中:公益金		97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润		222,100,756.66	187,565,702.98
股东权益合计		1,434,567,687.96	1,400,032,634.28
负债及股东权益总计		2,901,956,369.97	2,919,617,017.44

利润表及利润分配表

2003 年 1-6 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	附注	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
一.主营业务收入	六. 3	369,733,268.07	358,077,529.00
减: 主营业务成本	六. 3	270,732,873.27	267,352,234.44
主营业务税金及附加		18,697,005.85	18,636,640.68
二.主营业务利润		80,303,388.95	72,088,653.88
加: 其他业务利润		43,638.91	55,495.78
减: 营业费用		6,654,072.04	7,110,807.88
管理费用		18,253,892.34	15,910,227.53
财务费用		7,843,043.11	21,350,958.22
三.营业利润		47,596,020.37	27,772,156.03
加: 投资收益	六. 4	-5,977,596.07	22,197,188.24
营业外收入		171,413.51	43,492.00
减: 营业外支出		105,493.00	336,660.00
四.利润总额		41,684,344.81	49,676,176.27
减: 所得税		7,149,291.13	3,619,348.20
五.净利润		34,535,053.68	46,056,828.07
加: 年初未分配利润		187,565,702.98	125,895,625.88
六.可供分配的利润		222,100,756.66	171,952,453.95
减: 提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
七.可供股东分配的利润		222,100,756.66	171,952,453.95
减: 提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
八.未分配利润		222,100,756.66	171,952,453.95

现金流量表

2003 年 1-6 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
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	139,711,360.30	228,416,383.92
收到的其他与经营活动有关的现金	9,629,877.45	14,899,890.50
现金流入小计	149,341,237.75	243,316,274.42
购买商品、接受劳务支付的现金	180,033,788.12	197,634,981.54
支付给职工以及为职工支付的现金	10,457,979.31	8,089,978.27
支付的各种税费	21,838,615.00	18,628,335.74
支付的其他与经营活动有关的现金	47,355,204.85	90,258,050.03
现金流出小计	259,685,587.28	314,611,345.58
经营活动产生的现金流量净额	-110,344,349.53	-71,295,071.16
二.投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	300,000.00	--
取得投资收益所收到的现金	5,662,620.00	8,570,370.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,300.00	--
收到的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	5,994,000.00	8,570,370.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,499.00	398,876.00
投资所支付的现金	3,053.75	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	21,552.75	2,198,876.00
投资活动产生的现金流量净额	5,972,447.25	6,371,494.00
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	730,000,000.00	720,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	730,000,000.00	720,000,000.00
偿还债务所支付的现金	596,300,000.00	630,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	33,736,366.27	27,424,921.20
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	630,036,366.27	657,424,921.20
筹资活动产生的现金流量净额	99,963,633.73	62,575,078.80
四.汇率变动对现金的影响：	--	--
五.现金及现金等价物净增加额：	-4,408,268.55	-2,348,498.36

现金流量表(续)

2003 年 1-6 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	34,535,053.68	46,056,828.06
加: 计提的资产减值准备	-912,278.45	-677,590.71
固定资产折旧	937,828.77	1,344,738.78
长期待摊费用摊销	135,486.06	79,348.65
待摊费用减少		208,718.50
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)	-10,073.51	
财务费用	8,420,877.83	19,132,244.80
投资损失(减: 收益)	5,977,596.07	-22,197,188.24
存货的减少(减: 增加)	54,750,410.24	66,399,643.58
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-281,260,207.44	-37,668,395.45
经营性应付项目的增加(减: 减少)	67,080,957.22	-143,973,419.13
经营活动产生的现金流量净额	-110,344,349.53	-71,295,071.16
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:		
现金的期末余额	239,068,134.38	220,616,110.89
减: 现金的期初余额	243,476,402.93	222,964,609.25
加: 现金等价物的期末数	--	--
减: 现金等价物的期初数	--	--
现金及现金等价物净增加额	-4,408,268.55	-2,348,498.36

资产减值准备明细表

2003 年 6 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

项 目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
一、坏账准备合计	199,375,930.18	2,271,997.21	14,730,399.37	186,917,528.02
其中: 应收账款	136,794,103.73	1,965,941.57	12,736,134.05	126,023,911.25
其他应收款	62,581,826.45	306,055.64	1,994,265.32	60,893,616.77
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	1,920,995.23	--	953,131.52	967,863.71
其中: 机器设备	728,662.73	--	--	728,662.73
其他设备	1,192,332.50	--	953,131.52	239,220.98
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	--	--	--	--

利润表补充资料

2003 年 1-6 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	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额	17,591,294.58	14,050,000.00		
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2003 年 6 月 30 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。

(4)为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期确认为费用，直接计入财务费用。

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) 会计政策变更

财政部财基字[1999]74号文《关于印发<房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定>的通知》第十二条规定:“房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用,计入财务费用。”以前年度公司基于会计核算的谨慎性原则,制订实施的关于借款费用的会计政策为:为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用直接计入财务费用。近年来,随着公司开发量的进一步增加,资金需求量也大幅增加,公司财务费用及财务费用占年度利润总额的比例逐年增加,公司现行借款费用的会计政策已不适应公司业务发展的需要,且存在诸如不能均衡反映项目各会计期间的经营成果、不能真实地反映单个房地产开发项目的实际成本等缺陷。因此,根据财基字[1999]74号文的有关规定,为真实反映房地产项目的开发成本,体现会计核算的配比原则,均衡反映公司的经营成果,公司自2003年度起变更借款费用的会计核算政策为:为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用,计入财务费用。实施该项会计政策变更增加公司报告期利润总额计1759万元。

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	

深长城 A2003 年半年度报告

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%	汽车维护	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:

本报告期合并范围未发生变化。

附注五.1 货币资金

项目	2003-6-30			2002-12-31		
	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	6,927,718.77	1.0000	6,927,718.77	7,149,131.08	1.0000
	HKD	847,130.29	1.0612	898,974.66	200,854.21	1.0611
						RMB 7,149,131.08
						213,126.40

深长城 A2003 年半年度报告

	USD	88210.39	8.2774	730,152.68	84,579.85	8.2773	700,092.79
	EUR	330.00	8.64	2,851.20	330.00	8.6360	2,858.79
	小计			8,559,697.31			8,065,209.06
银行存款	RMB	354,473,411.45	1.0000	354,473,411.45	333,525,966.99	1.0000	RMB 333,525,966.99
	HKD	31,757,529.59	1.0612	33,701,090.40	17,539,879.90	1.0611	18,611,566.56
	USD	245,465.52	8.2774	2,031,816.30	223,961.55	8.2773	1,853,796.94
	小计			390,206,318.15			353,991,330.49
其他货币资金	RMB	70,453,914.59	1.0000	70,453,914.59	100,325,568.37	1.0000	RMB 100,325,568.37
合计				469,219,930.05			RMB 462,382,107.92

附注五.2 应收账款

账龄	2003-6-30			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	RMB 270,769,655.73	41.66%	21,661,572.46	RMB 277,550,878.98	42.31	RMB 22,204,070.32
1至2年	96,401,363.63	14.83%	7,712,109.09	101,996,875.71	15.55	8,159,750.06
2至3年	116,008,946.21	17.85%	9,280,715.70	140,382,717.88	21.40	11,230,617.43
3年以上	166,833,901.37	25.67%	87,369,514.00	136,021,212.78	20.74	95,199,665.92
	RMB 650,013,866.94	100.00%	126,023,911.25	RMB 655,951,685.35	100	RMB 136,794,103.73

*: 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	2003-6-30			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	RMB 78,006,708.58	43.94%	RMB 6,240,536.69	RMB 77,005,133.73	41.75	RMB 6,160,410.70
1至2年	14,383,182.60	8.10%	1,150,654.61	20,207,534.36	10.96	1,616,602.74
2至3年	12,969,544.48	7.31%	1,037,563.56	12,273,838.14	6.65	981,907.05
3年以上	72,160,923.09	40.65%	52,464,861.91	74,965,008.89	40.64	53,822,905.96
	RMB 177,520,358.75	100.00%	RMB 60,893,616.77	RMB 184,451,515.12	100	RMB 62,581,826.45

*: 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	650,013,866.94	136,794,103.73	----	10,770,192.48	126,023,911.25
其他应收款	177,520,358.75	62,581,826.45	----	1,688,209.68	60,893,616.77
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	827,534,225.69	199,375,930.18	----	12,458,402.16	186,917,528.02

附注五.5 预付账款

账龄	2003-6-30		2002-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 152,417,942.52	97.04	RMB 77,489,182.55	97.62
1 至 2 年	4,037,420.02	2.6	1,273,888.17	1.61
2 至 3 年	443,723.91	0.3	341,256.68	0.43
3 年以上	170,000.00	0.06	270,341.39	0.34
	RMB 157,069,086.45	100	RMB 79,374,668.79	100

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款期末余额较上年年末增加 97.88%，主要是由于公司之子公司成都深长城公司及越众公司支付地价款所致：

附注五.6 存货及存货跌价准备

项目	2003-6-30		2002-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 420,746,924.20	RMB —	RMB 743,989,314.49	RMB 808,920.00
在建开发产品	957,887,255.42	--	669,545,934.81	--
出租开发产品	667,238,035.27	808,920.00	677,089,984.62	--
库存材料	62,317,981.29	237,671.87	43,715,132.82	237,671.87
工程施工	20,322,739.41	--	13,955,861.80	--
库存商品	5,944,411.87	--	5,497,744.18	--
	RMB 2,134,457,347.46	RMB 1,046,591.87	RMB 2,153,793,972.72	RMB 1,046,591.87

其中：

a、完工开发产品

项目名称	竣工时间	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-6-30
		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,917,849.85	--	370,321.10	10,547,528.75
长安花园	1995 年 4 月	4,818,913.80	--	1,973,250.81	2,845,662.99
长泰花园	1997 年 8 月	4,135,146.97	--	1,045,357.64	3,089,789.33
长景阁	1998 年 9 月	12,899,561.60	--	3,868,858.23	9,030,703.37
长丰苑	1999 年 12 月	20,109,937.67	--	154,955.29	19,954,982.38
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34	--	--	892,605.34

深长城 A2003 年半年度报告

盛世家园一期	2002 年 3 月	61,153,494.89	--	5,033,500.57	56,119,994.32
海印长城一期	2002 年 12 月	422,793,171.28	--	217,975,447.37	204,817,723.91
金众经典家园	2002 年 12 月	193,333,388.50	--	82,587,819.46	110,745,569.04
其他零星楼盘		12,935,244.59	—	10,232,879.82	2,702,364.77
		RMB		RMB	RMB
		743,989,314.49	--	323,242,390.29	420,746,924.20

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	2002-12-31	2003-6-30
			RMB	RMB	RMB
宝龙	1994 年 5 月	2003 年 10 月	30,000,000.00	30,633,776.27	31,821,281.2
盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 12 月	959,000,000.00	359,421,310.62	505,661,316.67
海印长城小区二期	2001 年 12 月	2003 年 12 月	357,210,000.00	226,935,840.33	259,039,475.99
金海花园一期	2002 年 2 月	2003 年 3 月	50,000,000.00	46,470,135.56	73,242,574.32
竹子林办公楼	2002 年 12 月	2003 年 8 月	21,000,000.00	6,084,872.03	14,673,316.24
天府长城一期	2003 年 6 月	2004 年 4 月	240,000,000.00	--	73,449,291.00
			RMB	RMB	RMB
			2,658,400,000.00	669,545,934.81	957,887,255.42

C、出租开发产品

项目名称	2002-1-1	本年增加	本年减少	2003-6-30	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	15,205,066.72	486,515.48	212,355.91	15,479,226.29	--
新阁 8#楼	3,074,508.02		220,877.40	2,853,630.62	--
经典家园车库	17,598,591.67	1,055,898.19	239,309.86	18,415,180.00	—
宝安 33 区房屋	2,355,642.25		42,065.04	2,313,577.21	--
国皇大厦	69,939,001.49	600,376.54	1,195,422.80	69,343,955.23	808,920.00
笋岗开发区	88,651,844.48		2,055,498.84	86,596,345.64	--
长盛大厦	110,523,952.96		2,275,245.00	108,248,707.96	--
长兴大厦	224,556,844.41		4,052,088.20	220,504,756.21	--
长安花园裙楼	29,152,152.42		526,918.26	28,625,234.16	--
长丰苑裙楼	64,800,612.86		769,211.41	64,031,401.45	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	450,639.48		12,557.52	438,081.96	--
集团公司大院 12 栋 501	237,033.75		4,417.50	232,616.25	--
长源楼	15,351,575.12		42,188.76	15,309,386.36	--

深长城 A2003 年半年度报告

盛世一期地下车库	26,563,677.95	199,808.24	26,363,869.71	--
荔湖花园	8,628,841.04	146,774.82	8,482,066.22	--
	RMB	RMB	RMB	RMB
	677,089,984.62	2,142,790.21	11,994,739.56	667,238,035.27
				808,920.00

附注五.7 长期投资

(1) 长期投资列示如下:

项目	2003-1-1		本年增加	本年减少	2003-6-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	207,528,533.98	32,335,125.00	--	4,574,934.47	202,953,599.51	32,335,125.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	300,000.00	--	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	207,828,533.98	32,335,125.00	--	4,874,934.47	202,953,599.51	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
深圳市东部开发(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

深长城 A2003 年半年度报告

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技术有限公司	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	218,159.86	1,280,428.76	1,680,428.76	15.24%	--
深圳市长城生活工程有限公司 **	400,000.00	-104,074.47	51,318.43	451,318.43	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	114,085.39	(1,255,417.96)	64,760,829.54		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	1,251,151.38	14,682,635.93	10,340,391.88	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	849,317.58	8,957,882.89	8,028,468.37	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	2,588,550.90	11,217,053.90	40,553,964.02	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	4,689,019.86	34,867,572.72	58,922,824.27	

(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 --

附注五.8 固定资产及其折旧

项 目	2003-1-1		本年增加		本年减少		2003-6-30
原 值							
房屋及建筑物*	RMB	221,088,304.75	RMB	2,012,475.94		RMB 16,883,040.08	206,217,740.61
机械设备		105,496,106.04		977,310.26		22,211,416.29	84,262,000.01
运输设备		73,256,211.68		1,507,200.00		18,841,666.16	55,921,745.52
电子及其他设备		59,900,718.88		3,159,365.90		3,421,990.45	59,638,094.33
小 计	RMB	459,741,341.35	RMB	7,656,352.10		RMB 61,358,112.98	406,039,580.47
累计折旧							
房屋及建筑物	RMB	44,198,596.16	RMB	1,398,225.84		5,317,410.81	40,279,411.19
机械设备		55,991,032.08		4,514,639.75		21,381,179.93	39,124,491.19
运输设备		47,466,291.87		4,109,206.74		18,650,025.52	32,925,473.09
电子及其他设备		28,190,248.18		4,539,667.13		3,317,447.42	29,412,467.89
小 计	RMB	175,846,168.29	RMB	14,561,739.46		RMB 48,666,063.68	141,741,843.36
净 值	RMB	283,895,173.06					RMB 264,297,737.11

* 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。

深长城 A2003 年半年度报告

附注五. 9 在建工程

工程名称	2002-1-1	本年增加	本年减少	2003-6-30	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
西区工程	1,044,257.76	13,131,264.45	--	14,175,522.21	自有资金	未完工
其他零星工程	17,589,788.42	--	13,131,264.45	4,458,523.97	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	18,634,046.18	13,131,264.45	13,131,264.45	18,634,046.18		

*: 在建工程本年未发生利息资本化。

附注五.10 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2003-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销*	2003-6-30	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	14,455,106.38	--	--	15,343,994.09	--	33.00	--
土地使用权	竹子林	2,116,178.00	2,043,206.33	--	--	2,116,178.00	--	56.00	--
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	199,202,193.32	--	1,688,154.18	8,440,770.90	197,514,039.14	59.00	--
土地使用权	宝安石岩	7,945,850.61	7,628,016.58	--	86,838.51	404,672.54	7,541,178.07	48.00	--
土地使用权	威海	23,167,164.10	22,081,203.28	--	--	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	162,530,558.88	--	1,090,000.00	69,521,660.94	93,355,791.86	69.17	
软件		33,980.00	29,500.00	--	1,260	5,740.00	28,240.00	3.50	--
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
		417,439,429.64	407,969,784.77	--	2,866,252.69	96,918,977.29	320,520,452.35		5,922,703.28

* 包含转入存货金额

附注五. 11 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	2003-6-30
圣廷苑酒店装修费	RMB 124,578,968.05	RMB 107,502,143.97	RMB 3,952,352.40	RMB 7,030,926.65	RMB 20,155,398.33	RMB 104,423,569.72
其他装修费	11,033,415.09	6,863,380.56	2,432,530.33	773,491.71	2,510,995.91	8,522,419.18
临时设施费	25,686,637.18	12,593,373.35	1,718,726.44	3,115,727.12	14,490,264.51	11,196,372.67
开办费*	11,439,790.63	8,020,771.79	2,159,435.85	10,180,207.64	11,439,790.63	--
其他	26,670,024.73	8,597,297.97	4,409,760.94	1,216,265.17	14,879,230.99	11,790,793.74
	RMB 199,408,835.68	RMB 143,576,967.64	RMB 42,594,418.08	RMB 28,165,801.74	RMB 63,475,680.37	RMB 135,933,155.31

* 系本公司之子公司成都深长城地产有限公司正式营业, 开办费转入损益。

附注五. 12 短期借款

深长城 A2003 年半年度报告

借款类别	2003-6-30		2002-12-31	
	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 783,700,000.00	RMB 783,700,000.00	RMB 833,700,000.00	RMB 833,700,000.00
抵押借款	60,000,000.00	60,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	320,000,000.00	320,000,000.00	175,000,000.00	175,000,000.00
质押借款	--	--	63,300,000.00	63,300,000.00
		RMB 1,163,700,000.00		RMB 1,090,000,000.00

附注五. 13 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. 14 预收账款

账龄	2003-6-30		2002-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 99,011,070.26	99.39	RMB 290,243,974.84	99.39
1 至 2 年	8,846,234.31	0.20	590,933.06	0.20
2 至 3 年	796,005.41	0.41	1,198,055.44	0.41
3 年以上	46,853.69	—	—	—
	RMB 108,700,163.67	100	RMB 292,032,963.34	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	2003-6-30	2002-12-31
海印长城一期	RMB --	253,186,403.05
海印长城二期	27,470,093.00	--
金典家园	19,252,352.78	--
合 计	46,722,445.78	253,186,403.05

附注五. 15 应付股利

项 目	2003-6-30	2002-12-31	年末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司	12,030,651.76	39,827,460.87	尚未支付
深圳市振业（集团）股份有限公司	7,132,892.28	5,268,482.59	尚未支付
深圳市金众（集团）股份有限公司工会	3,646,500.00	--	尚未支付
其他少数股东	14,000,221.74	9,794,032.06	尚未支付
	RMB	RMB	

深长城 A2003 年半年度报告

36,810,265.78	54,889,975.52
---------------	---------------

附注五.16 应交税金

税 种	2003-6-30	2002-12-31
RMB		RMB
增值税	1,148,278.14	2,918,745.71
企业所得税	3,809,889.11	14,823,687.66
个人所得税	(2,675,021.94)	(300,887.92)
营业税及附加	35,288,378.08	20,642,102.32
契税	4,732,707.15	4,732,707.15
房产税	84,511.68	166,447.21
RMB	42,388,742.22	42,388,742.22

附注五.17 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。

附注五.18 预提费用

项 目	2003-6-30	2002-12-31
RMB		RMB
修理费	3,148,086.50	4,972,916.91
小区配套设施费	--	133,392.00
保险费	1,895,231.69	1,269,693.61
水电费	6,426,426.18	5,748,518.13
租赁费	2,402,918.77	1,827,685.68
其他	5,914,787.98	1,495,748.56
RMB	19,787,451.12	15,447,954.89

附注五.19 预计负债

项 目	2003-6-30	2002-12-31
RMB		RMB
对外提供担保	14,000,000.00	15,000,000.00

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 1,000,000.00 元。

附注五.20 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
中国建设银行成都市分行锦城支行		93,800,000.00	2003.1.9-2005.5.26	4.58‰	抵押
	RMB	173,800,000.00			

附注五.21 其他长期负债

项 目	2003-6-30	2002-12-31
递延出租收入	RMB 28,729,031.21	RMB 28,862,609.80
再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
	RMB 30,029,031.21	RMB 30,162,609.80

附注五.22 股本

	本年变动增（减）						2003-6-30
	2003-1-1	配股	送股	转股	增发	小计	
（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. 23 资本公积

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-6-30
	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. 24 盈余公积

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	85,193,080.49	--	--	85,193,080.49
法定公益金	97,494,146.09	--	--	97,494,146.09
任意盈余公积	173,607,864.78	--	--	173,607,864.78
	RMB	RMB	RMB	RMB
	356,295,091.36	--	--	356,295,091.36

附注五. 25 未分配利润

		2003 年 1-6 月
本年净利润	RMB	27,829,239.14
加：年初未分配利润		118,809,125.31
年末未分配利润	RMB	146,638,364.45

附注五. 26 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	
	2003.1-6	2001.1-6	2003.1-6	2001.1-6	2003.1-6	2001.1-6
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	455,878,719.38	353,745,017.21	347,697,062.99	282,618,835.13	108,181,656.39	208,290,916.06
施工行业	484,296,555.24	479,169,717.66	426,536,017.20	654,568,436.16	57,760,538.04	122,068,410.32
出租及服务业	132,538,703.56	151,170,615.34	58,929,825.76	94,280,292.60	73,608,877.80	62,577,403.54
工商业	61,555,086.97	117,676,759.23	60,586,330.40	135,354,486.24	968,756.57	20,098,853.93
集团内行业间抵销	-184,176,835.32	-215,951,188.87	-177,443,891.81	-181,566,296.36	-6,732,943.51	-10,690,372.63
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	950,092,229.83	885,810,920.57	716,305,344.54	987,688,419.65	233,786,885.29	419,891,911.01

附注五. 27 财务费用

类别	2003 年 1-6 月		2002 年 1-6 月	
利息支出	RMB	19,462,545.55	RMB	36,504,429.98
减：利息收入		2,422,026.08		5,561,727.92
汇兑损失		--		5,915.35
减：汇兑收益		921.5		--
其他		199,908.74		1,869,496.80
	RMB	17,239,506.71	RMB	32,818,114.21

附注五. 28 投资收益

类别	2003 年 1-6 月		2002 年 1-6 月	
股票投资收益	RMB	--	RMB	3,781,587.40
非控股公司分配来的 利润及年末权益增减		436,015.13		10,292,323.23
股权投资差额摊销		-4,689,019.86		--
长期投资减值准备		—		-4,689,019.86
合 计	RMB	-4,253,004.73	RMB	9,384,890.77

附注五.29 营业外收入

主要明细项目	2003.1-6		2002.1-6	
房地产销产品销项税额转入	RMB	1,100,000.00	RMB	5,127,099.89
罚款收入		225,637.05		252,250.25
处理固定资产净收益		10,073.51		48,810.00
其他		168,314.96		120,440.47
	RMB	1,504,025.52	RMB	5,548,600.61

附注五.30 营业外支出

主要明细项目	2003.1-6		2002.1-6	
房地产销产品进项税额转入	RMB	125,871.98	RMB	4,928,584.90
罚款支出		3,060,193.01		107,150.05
处理固定资产净损失		616,048.75		23,977.40
捐赠支出		--		330,000.00
无形资产减值准备		--		3,422,703.28
其他		194,856.97		114,965.65
	RMB	3,996,970.71	RMB	8,927,381.28

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	2003-6-30			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 19,731,986.53	81.66	RMB 1,578,558.92	RMB 24,574,369.21	84.72	RMB 1,965,949.54
1 至 2 年	4,431,668.80	18.34	354,533.50	4,431,668.80	15.28	354,533.50
	RMB 24,163,655.33	100	RMB 1,933,092.42	RMB 29,006,038.01	100	RMB 2,320,483.04

附注六.2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

深长城 A2003 年半年度报告

项目	2002-1-1				2003-6-30	
	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	483,201,799.82	15,000,000.00	--	13,049,312.32	470,152,487.50	15,000,000.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	300,000.00	--	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	483,501,799.82	15,000,000.00	--	13,349,312.32	470,152,487.50	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	-1,942,260.58	--	27,512,628.43	205,705,536.62
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	2,656,581.52	--	-29,911,734.28	14,614,181.58
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
				268,877,369.75	257,067,482.62	714,320.94	--	-2,399,105.85	266,478,263.90

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	2003-6-30		
	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			2,092,834.85	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%	--

深长城 A2003 年半年度报告

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				0.00	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	1,243,003.7	9,157,782.33	12,657,782.33	70%	--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	-481,596.1	-481,596.11	10,318,403.89	90%	--
深圳长城工程有限公司	18,000,000.00	4,150.5	1,177,868.31	19,177,868.31	90%	--
深圳长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	-64,772.9	-64,772.91	635,227.09	70%	--
深圳市长城物业管理有限公司	3,050,000.00	921,855.9	2,551,855.92	5,601,855.92	38.12%	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	1,799,538.2	-18,259,710.03	56,740,289.97	100%	--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	-1,694,198.9	-7,310,136.44	-22,981,154.36	95%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	-9,392,456.1	-9,392,456.17	35,607,543.83	90%	--
	RMB					RMB
	169,959,729.58	-7,664,475.6	-22,388,054.77	144,751,399.33		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	1,251,151.38	14,682,635.93	10,340,391.88	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	849,317.58	8,957,882.89	8,028,468.37	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	2,588,550.90	11,217,053.90	40,553,964.02	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	4,689,019.86	34,867,572.72	58,922,824.27	

(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 --

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	
	2003.1-6	2002.1-6	2003.1-6	2002.1-6	2003.1-6	2002.1-6
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	369,733,268.07	358,077,529.00	270,732,873.27	267,352,234.44	99,000,394.80	90,725,294.56

附注六.4 投资收益

类 别	2003.1-6	2002.1-6
股票投资收益	RMB --	RMB 1,629,300.14
非控股公司分配来的利润及期末权益增减	--	10,462,142.61
控股公司分配的利润及期末调整的所有者权益净增减	1,288,576.21	14,794,765.35
股权投资差额摊销	(4,689,019.86)	(4,689,019.86)
	RMB -5,977,596.07	RMB 22,197,188.24

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。

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	2003.1-6
		RMB
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	-275,494.92
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	13,311,768.37
城建花园	深圳市城建集团股份公司	6,150,000.00
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	2,353,027.46
世纪村	深圳市沙河(集团)股份有限公司	7,168,620.00

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	建行上步支行贷款	2003.01.15-2003.11.14	RMB 60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	建行上步支行贷款	2003.01.16-2003.11.15	60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.20-2004.06.20	60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.23-2004.06.23	60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.24-2004.06.24	60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.25-2004.06.25	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2002.10.29-2003.10.28	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2002.4.29-2005.04.28	80,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2003.03.19-2003.10.19	60,000,000.00
			540,000,000.00

6、 关联方应收应付款项余额

项 目	金 额	
	2003-6-30	2002-12-31
应收帐款	RMB	RMB
深圳市建设投资控股公司	73,580,336.67	53,190,054.73
深圳市振业（集团）股份有限公司	2,985,874.75	1,199,879.00
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	1,209,917.05	25,617,962.99
深圳新世纪酒店有限公司	99,194.13	215,175.01
深圳市沙河实业股份有限公司	3,671,000.00	--
其它应收款		
深圳市建设投资控股公司	778,433.00	2,735,023.43
深圳市天地（集团）股份有限公司	--	2,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	7,450,000.00
应付帐款		
深圳市天地（集团）股份有限公司	234,712.50	6,929,614.05
应付股利		
深圳市建设投资控股公司	12,030,651.76	27,796,809.11
深圳市振业（集团）股份有限公司	3,688,446.51	3,688,446.51
预收帐款		
深圳市建设投资控股公司	662,389.79	4,654,098.67
其他应付款		
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00

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 2003 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 101,277 万元、港币 297 万元。

附注九、会计报表项目变动说明

1. 截止报告期末，预付账款较期初增加 97.88%，主要是由于公司之子公司成都深长城公司及越众公司支付地价款所致；

2. 截止报告期末, 固定资产原价较期初减少 11.68%, 主要是由于公司之子公司金众、越众公司报告期内开发竹子林西区而拆迁厂房减少固定资产所致;

3. 截止报告期末, 无形资产较期初减少 21.75%, 除无形资产摊销外, 主要是由于公司之子公司成都深长城公司将已开工的土地使用权从无形资产转入存货所致;

4. 截止报告期末, 预收账款较期初减少 62.78%, 主要是由于公司本部房地产项目海印长城一期结转收入所致;

5. 截止报告期末, 应付票据及长期借款分别较期初增加 213.85%、117.25%, 主要是公司本部用于支付海印长城一二期、盛世家园二期工程款及公司之子公司成都深长城公司支付购置土地款;

6. 报告期财务费用较去年同期减少 47.47%, 主要是由于会计政策的变更, 报告期资本化利息计 1759 万元;

7. 报告期投资收益较去年同期减少 145.32%, 主要是由于公司去年同期确认投资收益的深圳新世纪酒店合作分成利润, 报告期内新世纪酒店合作方未能按合同约定向本公司支付, 对此, 本公司已提请仲裁, 由于应收投资收益款存在无法回收的风险故未计入报告期, 投资收益大幅减少。

8. 报告期营业外收入及营业外支出较去年同期大幅减少, 主要是由于深圳市取消增值税地产生销的优惠政策所致。

附注十、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 2003 年半年度公司、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 财务负责人: 李自祥

日 期: 2003 年 8 月 14 日 日 期: 2003 年 8 月 14 日

第七章 备查文件目录

1. 载有董事长签名的半年度报告文本。
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. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件文本。
4. 公司《章程》。

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇二年八月十六日