

(股票代码: 000042 股票简称: 深长城 A 公告编号: 2003—25 号)

深圳市长城地产(集团)股份有限公司

2003 年第三季度报告

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 本公司独立董事李凤兰因公未出席董事会。

1.3 本公司董事长马兴文、总经理张远惠、总会计师杨兴岭及计划财务部部长李自祥声明:保证季度报告中财务报告真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	深长城 A	
股票代码	000042	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘莉	唐曙
联系地址	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑东区裙楼	深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑东区裙楼
电话	(0755) 83789633	(0755) 83789776
传真	(0755) 83789776	(0755) 83789776
电子邮箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

单位：人民币元

	本报告期末 2003 年 9 月 30 日	上年度期末 2002 年 12 月 31 日	本报告期末比上年 度期末增减（%）
总资产	4,611,546,332.41	4,368,020,936.43	5.58
股东权益（不含少 数股东权益）	1,340,300,820.37	1,331,276,056.61	0.68
每股净资产	5.60	5.56	0.72
调整后的每股净 资产	4.77	4.69	1.71
	报告期 (2003 年 7-9 月)	年初至报告期末 (2003 年 1-9 月)	本报告期比上年同 期增减（%）
每股收益	-0.079	0.038	-459.09
净资产收益率	-1.40%	0.67%	-450.00
扣除非经常性损 益后的净资产收 益率	0.77%	1.30%	-34.75

注：①报告期每股收益及净资产收益率较上年同期大幅下降，主要是因为报告期公司亏损，具体原因见下文“主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明”。②报告期末至报告披露日，本公司股本未发生变动。

2003 年 1-9 月

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	861,844.00
营业外收入	1,913,236.39
营业外支出	-4,262,605.81
股权投资差额摊销	-7,033,529.79
合计	-8,438,435.21

2.2.2 利润表

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003 年 1 月 1 日-9 月 30 日		2002 年 1 月 1 日-9 月 30 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	414,641,747.50	1,290,739,157.74	390,720,883.07	1,103,799,789.51
减:主营业务成本	303,022,503.66	983,173,291.96	289,603,923.75	794,125,337.22
主营业务税金及附加	20,978,588.81	61,756,803.43	20,545,557.52	53,423,837.99
二、主营业务利润	90,640,655.03	245,809,062.35	80,571,401.80	256,250,614.30
加:其他业务利润	63,045.10	1,179,016.05	88,507.44	3,038,711.47
减: 营业费用	13,902,803.17	43,302,057.40	10,955,450.58	35,825,693.33
管理费用	30,221,477.32	147,310,865.46	27,623,027.43	129,421,877.26
财务费用	12,370,400.64	27,010,575.19	31,378,219.23	49,488,684.02
三、营业利润	34,209,019.00	29,364,580.35	10,703,212.00	44,553,071.16
加:投资收益	-560,239.74	-4,937,803.83	43,276,799.10	14,518,473.56
补贴收入		861,844.00		393,300.00
营业外收入	134,855.39	1,913,236.39	146,816.00	8,735,026.22
减:营业外支出	105,493.00	4,262,605.81	464,344.00	11,856,043.19
四、利润总额	33,678,141.65	22,939,251.10	53,662,483.10	56,343,827.75
减:所得税	5,144,757.21	10,862,142.79	1,557,852.60	11,487,098.76
少数股东损益		3,052,344.55		5,867,312.73
五、净利润	28,533,384.44	9,024,763.76	52,104,630.50	38,989,416.26

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 7 月 1 日-9 月 30 日		2002 年 7 月 1 日-9 月 30 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	44,908,479.43	340,646,927.91	32,643,354.07	217,988,868.94
减:主营业务成本	32,289,630.39	266,867,947.42	22,251,689.31	139,560,932.66
主营业务税金及附加	2,281,582.96	16,290,248.81	1,908,916.84	12,995,520.23
二、主营业务利润	10,337,266.08	57,488,731.68	8,482,747.92	65,432,416.05
加:其他业务利润	19,406.19	527,332.99	33,011.66	776,881.32
减: 营业费用	7,248,731.13	17,990,620.46	3,844,642.70	12,280,975.57
管理费用	11,967,584.98	47,656,953.72	11,712,799.90	29,851,597.25
财务费用	4,527,357.53	9,771,068.48	10,027,261.01	16,670,569.81
三、营业利润	-13,387,001.37	-17,402,577.99	-17,068,944.03	7,406,154.74
加:投资收益	5,417,356.33	-684,799.10	21,079,610.86	5,133,582.79
补贴收入		543,144.00		
营业外收入	-36,558.12	409,210.87	103,324.00	3,186,425.61
减:营业外支出		265,635.10	127,684.00	2,928,661.91
四、利润总额	-8,006,203.16	-17,400,657.32	3,986,306.83	12,797,501.23
减:所得税	-2,004,533.92	-26,040.12	-2,061,495.60	1,344,598.54
少数股东损益		1,429,858.18		6,122,245.75
五、净利润	-6,001,669.24	-18,804,475.38	6,047,802.43	5,330,656.94

2.3 截止报告期末，本公司股东总户数为 55792 户。

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期经营活动总体状况的简要分析

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。2003 年 1-9 月，由于行业的激烈竞争、没有新的可确认收入的房地产项目、新世纪酒店的重大仲裁事项、建筑施工业低价中标及非典疫情等多种因素的影响，本公司的各项主业经营均遇到了较大的困难，主业经营收入较上年同期（2002 年 1-9 月，下同）虽然略有增长，但由于主业经营毛利率下降、期间费用大幅增加、新世纪酒店重大仲裁事项造成投资收益大幅减少等原因，本公司盈利能力大幅下降。2003 年 1-9 月，本公司实现主营业务收入 129074 万元，较上年同期增长 16.94%；实现利润总额 2294 万元、净利润 902 万元，分别较上年同期减少 59.28%和 76.87%（就本公司 2003 年 1-9 月业绩发生重大变化事项，本公司已于 2003 年 9 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登 2003-24 号“2003 年第三季度业绩预警公告”）。

综合分析本公司 2003 年 1-9 月主业盈利大幅下降的原因主要为：一是 2003 年 1-9 月虽然本公司房地产业主要销售项目海印长城一期及二期、盛世家园二期销售情况较好，但由于海印长城二期和盛世家园二期未完成竣工验收而不能确认收入，故本公司 2003 年 1-9 月房地产行业盈利不高；二是 2003 年 1-9 月期间费用较上年同期增幅较大，其中营业费用较上年同期增长 20.87%，主要是本公司因盛世家园、海印长城和经典家园等房地产项目而发生的策划费用、广告费及展览费等；管理费用较上年同期增长 13.82%，主要是本公司天府长城（原成都五洲花园）一期于 2003 年 5 月正式动工，其发生的开发费 1267 万元已结转；三是 2003 年 1-9 月投资收益大幅下降，主要是因为新世纪酒店合作经营方未按合同约定向本公司支付合作经营收益款，本公司就此已提请仲裁，应收投资收益款存在无法回收的潜在风险而未计入收益，减少本公司 2003 年 1-9 月利润 1413 万元；四是深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对本公司施工行业的影响进一步加剧，本公司下属施工企业低价中标工程取费偏低，对外承接工程利润低，致使施工行业对本公司的利润贡献减少。

针对目前主业经营中凸现的盈利能力下降、经营成本增加、法律纠纷等问题，本公司将采取有力措施，进一步提高项目开发水平和质量，加大项目开发力度，加强项目销售力度，加大施工企业承揽工程任务力度，积极降低经营成本，积极寻求法律途径尽快解决新世纪酒店的经济纠纷等，努力扭转主业经营的不利局面，力争完成全年经营计划。

3.1.1 报告期（2003 年 7-9 月）占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

☐适用

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产业	56,357,112.81	43,533,438.12	22.75%
施工行业	302,661,925.76	286,002,863.83	5.50%
出租及服务业	35,919,090.43	19,650,309.82	45.29%
酒店餐饮业	35,766,377.22	2,756,994.07	92.29%
工商业	43,531,863.52	35,697,412.78	18.00%
行业间抵销	-133,589,441.83	-120,773,071.20	
合 计	340,646,927.91	266,867,947.42	21.66%
其中:关联交易	45,958,504.88	29,037,768.29	36.82%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐适用

本公司主营业务为房地产开发及其关联行业（建筑施工、物业经营和管理）。因房地产开发项目从策划、设计、施工、销售到实现收益有一定的周期，故本公司主业经营存在周期性特征。

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

☐适用

项 目	2003 年 7~9 月		2003 年 1~6 月		增减 (+/-)
	金 额 (万元)	占利润总额 比例 (%)	金 额 (万元)	占利润总额 比例 (%)	
主营业务利润	5748.87	-330.38%	18832.03	466.83%	-170.77%
其他业务利润	52.73	-3.03%	65.17	1.62%	-287.04%
期间费用	7541.86	-433.42%	14220.49	352.52%	-222.95%
投资收益	-68.48	3.94%	-425.30	-10.54%	-137.38%
补贴收入	54.31	-3.12%	31.87	0.79%	-494.94%
营业外收支净额	14.36	-0.83%	-249.29	-6.18%	-86.57%

注：上述项目占利润总额比例较前一报告期发生重大变化的原因主要是由于报告期本公司主营业务收入大幅下降及主营业务毛利率降低致使本公司亏损，其原因见下文“主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明”。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☐不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其

原因说明

☐适用

报告期（2003 年 7-9 月）本公司主营业务盈利能力与前一报告期相比大幅下降，致使报告期亏损，其主要原因为：

①报告期主营业务收入大幅下降，较前一报告期减少 64.15%，主要是由于报告期本公司未有新增可确认收入的房地产项目，报告期房地产业营业收入较前一报告期减少 87.64%。

②报告期主营业务毛利率为 21.66%，较前一报告期下降 11.97%，主要是由于报告期深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对本公司施工行业的影响进一步加剧，本公司下属施工企业低价中标工程取费偏低，对外承接工程利润低，致使报告期施工行业对本公司的利润贡献少。报告期本公司施工行业毛利率仅为 5.50%，较前一报告期下降 53.90%。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐适用

本公司持续到报告期内的关于自有物业长盛大厦（新世纪酒店）的重大仲裁事项之详情，见本公司于 2003 年 8 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn> 刊登的 2003-18 号“关于重大仲裁事项的公告”；同时，至报告期末，该重大仲裁事项尚在法律程序中，本公司将根据仲裁结果及时披露相关事项。

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐适用

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（2003 年 7-9 月）利润总额计 498 万元。

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

☐不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐不适用

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董事长： 马 兴 文

二〇〇三年十月二十五日

附录

一. 资产负债表

合并资产负债表

2003 年 9 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	2003-09-30	2003-01-01
流动资产：		
货币资金	626,968,905.14	462,382,107.92
应收股利	8,789,240.15	8,789,240.15
应收账款	543,360,516.95	519,157,581.62
其他应收款	126,253,767.36	121,869,688.67
预付账款	164,281,966.36	79,374,668.79
存货	2,240,330,245.95	2,152,747,380.85
待摊费用	1,563,574.37	1,974,586.31
流动资产合计	3,711,548,246.28	3,346,295,254.31
长期投资：		
长期股权投资	167,779,013.58	175,193,408.98
长期债权投资		300,000.00
长期投资合计	167,779,013.58	175,493,408.98
固定资产：		
固定资产原值	410,638,974.81	459,741,341.35
减：累计折旧	148,699,180.86	175,846,168.29
固定资产净值	261,939,793.95	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	260,971,930.24	281,974,177.83
在建工程	23,920,874.27	18,634,046.18
固定资产合计	284,892,804.51	300,608,224.01
无形资产及其他资产		
无形资产	313,545,161.88	402,047,081.49
长期待摊费用	133,781,106.16	143,576,967.64
无形资产及其他资产合计	447,326,268.04	545,624,049.13
资 产 总 计	4,611,546,332.41	4,368,020,936.43

合并资产负债表(续)

2003 年 9 月 30 日

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	2003-09-30	2003-01-01
流动负债:		
短期借款	1,168,000,000.00	1,090,000,000.00
应付票据	127,000,000.00	39,000,000.00
应付账款	562,485,982.75	640,444,289.70
预收账款	428,951,688.12	292,032,963.34
应付工资	30,361,338.34	34,565,278.56
应付福利费	39,566,528.41	39,895,695.34
应付股利	26,796,838.95	57,182,010.72
应交税金	27,562,013.89	42,982,802.13
其他应付款	1,006,895.29	955,930.19
其他应付款	445,256,723.31	469,975,704.46
预提费用	20,065,326.30	15,447,954.89
预计负债	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	2,891,053,335.36	2,757,482,569.33
长期负债:		
长期借款	183,800,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	29,645,368.42	30,162,609.80
长期负债合计	213,445,368.42	110,162,609.80
负债合计	3,104,498,703.78	2,867,645,179.13
少数股东权益	166,746,808.26	169,099,700.69
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	356,295,091.36
其中:公益金	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	127,833,889.07	118,809,125.31
股东权益合计	1,340,300,820.37	1,331,276,056.61
负债及股东权益总计	4,611,546,332.41	4,368,020,936.43

资产负债表

2003 年 9 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产	2003-09-30	2003-01-01
流动资产：		
货币资金	340,269,844.74	243,476,402.93
应收股利	1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	16,821,026.74	26,685,554.97
其他应收款	415,964,214.73	393,976,064.86
预付账款	10,000,000.00	10,000,000.00
存货	1,811,199,457.32	1,749,315,543.86
待摊费用		
流动资产合计	2,595,718,543.53	2,424,917,566.62
长期投资：		
长期股权投资	445,071,120.99	468,201,799.82
长期债权投资		300,000.00
长期投资合计	445,071,120.99	468,501,799.82
固定资产：		
固定资产原值	44,495,688.78	43,403,685.34
减：累计折旧	19,026,253.10	17,853,440.36
固定资产净值	25,469,435.68	25,550,244.98
减：固定资产减值准备		
固定资产净额	25,469,435.68	25,550,244.98
固定资产合计	25,469,435.68	25,550,244.98
无形资产及其他资产		
长期待摊费用	475,960.26	647,406.02
无形资产及其他资产合计	475,960.26	647,406.02
资产总计	3,066,735,060.46	2,919,617,017.44

资产负债表(续)

2003 年 9 月 30 日

编制单位: 深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	2003-09-30	2003-01-01
流动负债:		
短期借款	690,000,000.00	646,300,000.00
应付票据	102,000,000.00	17,000,000.00
应付账款	215,937,299.07	273,888,362.81
预收账款	359,487,108.21	260,253,905.63
应付工资	2,866.65	
应付福利费	3,861,392.43	3,543,442.25
应付股利	15,506,544.36	33,602,030.30
应交税金	-11,174,809.71	336,011.19
其他应付款	198,176.25	199,664.63
其他应付款	176,922,878.26	198,516,138.75
流动负债合计	<u>1,552,741,455.52</u>	<u>1,433,639,555.56</u>
长期负债:		
长期借款	80,000,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	5,427,586.22	5,944,827.60
长期负债合计	<u>85,427,586.22</u>	<u>85,944,827.60</u>
负债合计	<u>1,638,169,041.74</u>	<u>1,519,584,383.16</u>
股东权益:		
股本	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	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	216,099,087.42	187,565,702.98
股东权益合计	<u>1,428,566,018.72</u>	<u>1,400,032,634.28</u>
负债及股东权益总计	<u>3,066,735,060.46</u>	<u>2,919,617,017.44</u>

二、利润表

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003 年 1 月 1 日-9 月 30 日		2002 年 1 月 1 日-9 月 30 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	414,641,747.50	1,290,739,157.74	390,720,883.07	1,103,799,789.51
减:主营业务成本	303,022,503.66	983,173,291.96	289,603,923.75	794,125,337.22
主营业务税金及附加	20,978,588.81	61,756,803.43	20,545,557.52	53,423,837.99
二、主营业务利润	90,640,655.03	245,809,062.35	80,571,401.80	256,250,614.30
加:其他业务利润	63,045.10	1,179,016.05	88,507.44	3,038,711.47
减: 营业费用	13,902,803.17	43,302,057.40	10,955,450.58	35,825,693.33
管理费用	30,221,477.32	147,310,865.46	27,623,027.43	129,421,877.26
财务费用	12,370,400.64	27,010,575.19	31,378,219.23	49,488,684.02
三、营业利润	34,209,019.00	29,364,580.35	10,703,212.00	44,553,071.16
加:投资收益	-560,239.74	-4,937,803.83	43,276,799.10	14,518,473.56
补贴收入		861,844.00		393,300.00
营业外收入	134,855.39	1,913,236.39	146,816.00	8,735,026.22
减:营业外支出	105,493.00	4,262,605.81	464,344.00	11,856,043.19
四、利润总额	33,678,141.65	22,939,251.10	53,662,483.10	56,343,827.75
减:所得税	5,144,757.21	10,862,142.79	1,557,852.60	11,487,098.76
少数股东损益		3,052,344.55		5,867,312.73
五、净利润	28,533,384.44	9,024,763.76	52,104,630.50	38,989,416.26

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 7 月 1 日-9 月 30 日		2002 年 7 月 1 日-9 月 30 日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	44,908,479.43	340,646,927.91	32,643,354.07	217,988,868.94
减:主营业务成本	32,289,630.39	266,867,947.42	22,251,689.31	139,560,932.66
主营业务税金及附加	2,281,582.96	16,290,248.81	1,908,916.84	12,995,520.23
二、主营业务利润	10,337,266.08	57,488,731.68	8,482,747.92	65,432,416.05
加:其他业务利润	19,406.19	527,332.99	33,011.66	776,881.32
减: 营业费用	7,248,731.13	17,990,620.46	3,844,642.70	12,280,975.57
管理费用	11,967,584.98	47,656,953.72	11,712,799.90	29,851,597.25
财务费用	4,527,357.53	9,771,068.48	10,027,261.01	16,670,569.81
三、营业利润	-13,387,001.37	-17,402,577.99	-17,068,944.03	7,406,154.74
加:投资收益	5,417,356.33	-684,799.10	21,079,610.86	5,133,582.79
补贴收入		543,144.00		
营业外收入	-36,558.12	409,210.87	103,324.00	3,186,425.61
减:营业外支出		265,635.10	127,684.00	2,928,661.91
四、利润总额	-8,006,203.16	-17,400,657.32	3,986,306.83	12,797,501.23
减:所得税	-2,004,533.92	-26,040.12	-2,061,495.60	1,344,598.54
少数股东损益		1,429,858.18		6,122,245.75
五、净利润	-6,001,669.24	-18,804,475.38	6,047,802.43	5,330,656.94

三. 现金流量表

合并现金流量表

2003 年 1 至 9 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 至 9 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	1,424,516,518.81
收到的其他与经营活动有关的现金	64,218,977.28
现金流入小计	1,488,735,496.09
购买商品、接受劳务支付的现金	989,682,584.40
支付给职工以及为职工支付的现金	208,133,820.19
支付的各种税费	96,606,167.05
支付的其他与经营活动有关的现金	105,212,202.87
现金流出小计	1,399,634,774.51
经营活动产生的现金流量净额	89,100,721.58
二. 投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	1,096,151.00
取得投资收益所收到的现金	883,085.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	157,727.23
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	2,136,964.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	13,258,697.10
投资所支付的现金	451,200.00
支付的其他与投资活动有关的现金	-
现金流出小计	13,709,897.10
投资活动产生的现金流量净额	-11,572,932.94
三. 筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	1,971,864.35
借款所收到的现金	1,368,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	1,370,271,864.35
偿还债务所支付的现金	1,206,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	76,712,855.77
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	1,283,212,855.77
筹资活动产生的现金流量净额	87,059,008.58
四. 汇率变动对现金的影响：	-
五. 现金及现金等价物净增加额：	164,586,797.22

合并现金流量表(续)

2003 年 1 至 9 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 至 9 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	9,024,763.76
加： 少数股东损益	3,052,344.55
计提的资产减值准备	-12,454,297.23
固定资产折旧	19,943,321.85
无形资产摊销	18,500,864.67
长期待摊费用摊销	28,493,166.25
待摊费用减少(减：增加)	411,011.94
预提费用增加(减：减少)	4,617,371.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	47,770.32
财务费用	28,065,167.76
投资损失(减：收益)	4,937,803.83
存货的减少(减：增加)	-87,582,865.10
经营性应收项目的减少(减：增加)	108,331,710.76
经营性应付项目的增加(减：减少)	-36,287,413.19
经营活动产生的现金流量净额	89,100,721.58
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	626,968,905.14
减：现金的期初余额	462,382,107.92
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	164,586,797.22

现金流量表

2003 年 1 至 9 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 至 9 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	516,246,131.49
收到的其他与经营活动有关的现金	11,193,522.80
现金流入小计	527,439,654.29
购买商品、接受劳务支付的现金	296,404,252.76
支付给职工以及为职工支付的现金	16,270,058.43
支付的各种税费	39,283,809.57
支付的其他与经营活动有关的现金	79,738,375.11
现金流出小计	431,696,495.87
经营活动产生的现金流量净额	95,743,158.42
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	7,646,950.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,380.00
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	7,978,330.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	529,698.00
投资所支付的现金	3,053.75
支付的其他与投资活动有关的现金	-
现金流出小计	532,751.75
投资活动产生的现金流量净额	7,445,578.25
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
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
偿还债务所支付的现金	686,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50,095,294.86
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	736,395,294.86
筹资活动产生的现金流量净额	-6,395,294.86
四.汇率变动对现金的影响:	-
五.现金及现金等价物净增加额:	96,793,441.81

现金流量表(续)

2003 年 1 至 9 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 至 9 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	28,533,384.44
加：计提的资产减值准备	-1,017,932.11
固定资产折旧	1,339,506.25
长期待摊费用摊销	205,745.76
待摊费用减少	-
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	13,310,721.79
投资损失(减：收益)	560,239.74
存货的减少(减：增加)	-61,883,913.46
经营性应收项目的减少(减：增加)	20,850,331.97
经营性应付项目的增加(减：减少)	93,855,147.55
经营活动产生的现金流量净额	95,743,158.42
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	340,269,844.74
减：现金的期初余额	243,476,402.93
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	96,793,441.81