

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

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

2003 年年度报告



二〇〇四年三月

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。本公司董事贾连生先生因公出差未出席董事会会议,委托董事长马兴文代为行使表决权。

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经理李自祥声明: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 21 页
第九章	重要事项 - - - - -	第 22 页
第十章	财务报告- - - - -	第 25 页
第十一章	备查文件 - - - - -	第 44 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：吴见斌、谢吉斌

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.cn>

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	92,807,673.08
净利润	59,946,747.27
扣除非经常性损益后的净利润	45,879,811.79
主营业务利润	396,035,134.73
其他业务利润	16,043,736.92
营业利润	107,626,901.25
投资收益	-5,830,134.94
补贴收入	1,485,344.00
营业外收支净额	-10474,437.23
经营活动产生的现金流量净额	125,790,170.42
现金及现金等价物净增加额	158,253,636.91

注：扣除非经常性损益后的净利润计 45,879,811.79 元，非经常性损益明细如下：

非经常性损益	金额
补贴收入	1,485,344.00
投资收益—股权转让收益	488,776.00
营业外收支—处理固定资产	-1,638,400.86
营业外收支—罚款	-7,693,293.26
营业外收支—捐赠	-80,000.00
营业外收支—赔偿支出	-3,060,000.00
营业外收支—地产地销	1,100,000.00
营业外收支—其他	897,256.89
管理费用—坏帐准备	32,142,340.27
非经常性损益小计	23,642,023.04
所得税调整	-484,845.78
少数股东权益调整	-9,090,241.78
合计	14,066,935.48

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	2003 年	2002 年	2001 年	
			调整前	调整后
主营业务收入	1952061824.59	1764061516.20	1407580330.66	1407580330.66
净利润	59946747.27	68581956.69	108653193.49	107644161.43
总资产	4935365726.92	4404674566.57	4115851137.27	4113638256.30
股东权益	1391222803.88	1350435099.81	1282860175.18	1281851143.12
每股收益（全面摊薄）	0.2503	0.286	0.454	0.450
每股净资产	5.81	5.639	5.357	5.353
调整后的每股净资产	4.51	4.638	4.644	4.640
每股经营活动产生的				
现金流量净额	0.525	0.064	-0.232	-0.232
净资产收益率（全面摊薄）	4.31%	5.15%	8.47%	8.39%

注：2002 年股东权益、每股净资产、调整后的每股净资产发生变化的原因是会计政策变更，公司对 2002 年涉及的现金股利分配的事项进行了追溯调整。相应调减了 2002 年末的应付股利计人民币 19157043.20 元；调增了 2003 年初留存收益计人民币 19157043.20 元，其中现金股利计人民币 19157043.20 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 2003 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（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	28.47%	28.89%	1.6538	1.6538
营业利润	7.74%	7.85%	0.4495	0.4495
净利润	4.31%	4.37%	0.2503	0.2503
扣除非经常性损益后的净利润	3.30%	3.35%	0.1916	0.1916

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	现金股利	未分配利润	股东权益合计
期初数	239463040	616708799.94	356295091.36	97494146.09	19157043.20	118809125.31	1350433099.81
本期增加	--	--	20981361.55	5994674.73	14367782.40	59946747.27	95295891.22
本期减少	--	--	--	--	19157043.20	35349143.95	54506187.15
期末数	239463040	616708799.94	377276452.91	103488820.82	14367782.40	143406728.63	1391222803.88

注：期末数与期初数不同，是因为公司 2003 年实现净利润及实施 2003 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

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；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 54238 户。

（二）公司国有股东、法人股东及公司前十名流通股东持股情况：

股东名称	年度内股份增减	报告期末持股数（单位：股）	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

中国天津国际经济技术合作公司	+29700	453000	0.189%	流通股
刘振华	0	200000	0.084%	流通股
费云	-100	170000	0.071%	流通股
陈奕辉	0	152490	0.064%	流通股
金雪娣	0	126600	0.053%	流通股
李顺专	0	126100	0.053%	流通股
韩建波	0	103300	0.043%	流通股
厦门经济特区工程建设公司	0	100000	0.042%	流通股
周道胜	0	83660	0.035%	流通股
刘志强	0	83220	0.035%	流通股

注：1. 上述流通股股份种类为 A 股。

2. 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。

3. 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国有股东;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	51	2002.12-2004.8	22386	22386	--
蒋洪库	董事	男	56	2001.8-2004.8	0	0	--
张远惠	董事、总经理	男	37	2002.12-2004.8	0	0	--
贾连生	董事	男	53	2003.6-2004.8	0	0	--
罗世钦	董事、副总经理	男	58	2001.8-2004.8	58314	58314	--
张海跃	董事、副总经理	男	55	2001.8-2004.8	0	0	--
李自祥	董事	男	42	2001.8-2004.8	0	0	--
李永明	董事	男	49	2003.6-2004.8	0	0	--
王 珏	独立董事	男	77	2001.8-2004.8	0	0	--
李凤兰	独立董事	女	64	2001.8-2004.8	0	0	--
张立民	独立董事	男	49	2003.6-2004.8	0	0	--
陈大田	监事会主席	男	56	2001.8-2004.8	0	0	--
楼锡锋	监事	男	46	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	46	2001.8-2004.8	0	0	--
宋炳新	副总经理	男	47	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	--
乔彦明	总工程师	男	39	2003.3-2004.8	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担任总裁，任职期间为 2002 年 8 月至今；董事贾连生先生在公司第一大股东—深圳市建设投资控股公司担任总会计师，任职期间为 1996 年 10 月至今；董事李永明先生在公司第二大股东—深圳市振业（集团）股份有限公司任董事长，任职期间为 2003 年 5 月至今。王基才先生在报告期内任公司副总经理，2004 年 1 月因工作调动已离任。

2. 年度报酬情况

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。公司第三届董事会第十五次会议审议通过了关于调整实施经营者年薪制有关事宜的预案，并将提交 2003 年股东年会审议，公司董事长、总经理实行年薪制，其年薪收入由基本薪酬—正常固定收入、绩效薪酬和奖励薪酬—风险收入构成。2003 年 1 月 1 日--2003 年 5 月 1 日，在公司任职的董事、监事和高级管理人员的报酬按照原方案进行；从 2003 年 5 月 1 日起，除董事长、总经理以外的所有高级管理人员的工资，统一纳入集团总部员工工资管理体系。

2003 年度各董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为人民币 558.8 万元。

2003 年度金额最高的前三名董事的报酬总额为人民币 155 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 105.5 万元。

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，每年领取人民币 4 万元/人（税后）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，由公司按实际发生金额予以报销。

公司董事、监事、高级管理人员年度报酬总额在 40 万元以上的有 4 人，30 万元以上的有 8 人，25-30 万元的有 2 人；蒋洪库、贾连生及李永明等 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

报告期内，公司董事张宝先生、付俊芳女士和杜海成先生因工作变动辞去董事职务，经 2002 年度暨第十一次股东大会审议，选举公司第一大股东—深圳市建设投资控股公司贾连生先生与公司第二大股东—深圳市振业（集团）股份有限公司董事长李永明先生为公司第三届董事会董事。经第三届董事会第十次会议审议，分别聘任王基才先生、乔彦明先生、刘莉女士为公司副总经理、总工程师、总经济师。

二．公司员工情况

截止报告期末，公司深圳户籍员工 2607 人，其中总部及所属企业中层以上管理人员 347 人，专业技术人员 700 名，财务人员 178 名，生产人员 1236 人，销售人员 146 人；教育程度—博士研究生 4 人，硕士研究生 41 人，本科生 450 人，大中专生 878 人；具有各类职称资格的人员为 1012 人，其中高级职称 48 人，中级职称 403 人，初级职称 561 人；按职称系列分类，工程系列 464 人，经济系列 263 人，会计系列 174 人，政工系列 69 人，其他系列 42 人。另外，公司现有离退休职工 149 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，公司对照《上市公司治理准则》的要求，查找差距，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，有效保护了投资者权益。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》，将证监会、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；董事会目前有三名独立董事，已基本达到公司董事总人数的 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及执行情况：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。公司第三届董事会第十五次会议

审议通过了关于调整实施经营者年薪制有关事宜的预案，公司董事长、总经理实行年薪制，其年薪收入由基本薪酬—正常固定收入、绩效薪酬和奖励薪酬—风险收入构成。2003年1月1日--2003年5月1日，在公司任职的董事、监事和高级管理人员的报酬按照原方案进行；从2003年5月1日起，除董事长、总经理以外的其他高级管理人员的考评及激励机制、奖惩制度等统一纳入公司人力资源管理考核、奖励及工资管理方案。公司现行对董事长、总经理的考评及激励主要是按照深府[2003]73号文的相关规定实施，年度报酬同企业经营业绩直接挂钩，并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。

根据深圳市政府相关文件精神，公司拟在今年制定并实行经营者长效激励制度。

（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。2003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

公司独立董事王珏先生依法参加了报告期内全部（总计7次）董事会会议、李凤兰女士依法参加了报告期内6次董事会会议、张立民先生依法参加了报告期内其担任独立董事期间的全部3次董事会会议，三名独立董事认真参与了各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。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了一次股东大会，即 2003 年年度股东大会。

2002 年度暨第十一次股东大会：

公司于 2003 年 6 月 20 日在深圳市召开了 2002 年度暨第十一次股东大会。出席本次股东大会的股东及股东代理共 7 人，所持股份 170260534 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 2003 年 5 月 17 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。

一、本次股东大会审议通过了以下报告和决议：

1. 2002 年度董事会工作报告；
2. 2002 年度监事会工作报告；
3. 2002 年年度报告；
4. 2002 年度财务决算；
5. 2002 年度利润分配和派息方案；
6. 关于董事变更的决议；
7. 关于选举独立董事的决议；
8. 关于 2002 年董事、监事津贴的决议；
9. 关于修改公司《章程》的决议；
10. 关于聘请 2003 年度财务审计单位的决议。

二、本次股东大会决议公告刊登在 2003 年 6 月 21 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。

三、本次股东大会选举、更换董事、监事情况：

1、审议通过关于董事变更的决议：公司董事张宝先生和付俊芳女士由于工作调动，提出辞去公司董事职务，经控股股东—深圳市建设投资控股公司推荐，会议选举贾连生为公司第三届董事会董事；公司董事杜海成因工作变动调离深圳市振业（集团）股份有限公司，提出辞去公司董事职务，经第二大股东—深圳市振业（集团）股份有限公司推荐，会议选举李永明为公司第三届董事会董事。

2、审议通过关于选举独立董事的决议：为进一步完善公司法人治理结构，规范运作，充分保护中小投资者的合法权益，根据《公司法》、公司《章程》和中国证监会关于设置独立董事的有关规定，会议选举张立民为独立董事，并已提请中国证监会对其进行了任职资格审核。

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。2003 年由于全国房地产市场、建筑施工业竞争非常激烈，工程低价中标政策致使建筑施工业利润率较低、物业租赁市场价格、物业管理费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，创新经营机制，进行组织结构的调整，抓紧落实全年经营计划，加大房地产主业的投资力度和重大投资项目的实施力度，完成了各项经济指标：实现主营业务收入 194606 万元，比上年同期增长 10.32%；主营业务利润 39035 万元，比上年同期增长 2.1%；营业利润 10763 万元，比上年同期增长 33.47%；利润总额 9281 万元，比去年降低 6.59%；净利润 5995 万元，比去年降低 12.58%（有关原因见注释），报告期内公司主营业务收入和主营业务利润均在深圳地区实现。

1. 房地产开发：创新开发管理模式，进行组织机构改革，提升专业化和规模化水平，房地产开发总量保持了较高的水平，报告期完成开发投资额 85789 万元，开工面积 69.36 万平方米，竣工面积 12.45 万平方米，海印长城二期、盛世家园二期、成都天府长城一期、经典家园、金海家园、越海家园等项目开发顺利；同时，加大销售力度，创新销售方式，销售情况良好。报告期实现房地产营业收入 88794 万元、房地产营业成本 65594 万元、房地产营业毛利 23200 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 34.62%、32.10%和 45.55%。

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 117797 万元、施工营业成本 107267 万元，施工营业毛利 10530 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 45.93%、52.49%和 20.22%。

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，克服非典对酒店的不利影响。全年客房入住率达 75.96%，入住率和市场渗透力在深圳市名列前茅；物业管理有效拓展，至报告期末全年增加全委托物业管理面积 56 万平方米。报告期公司实现物业经营和管理收入 29647 万元、物业经营和管理成本 12615 万元、物业经营和管理营业毛利 16198 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 11.56%、6.58%和 31.10%。

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 2003 年度公司实现净利润较 2002 降低 12.58%的原因：

(1) 公司去年确认投资收益的新世纪酒店合作分成利润，由于报告期内新世纪酒店公司合作方未能按合同约定向本公司支付，本公司已提请仲裁。2004 年 1 月 19 日，中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会做出仲裁，裁决合作方应支付本公司人民币 29,956,474.00 元的

合作分成款及相应滞纳金，该款项本公司已申请强制执行，目前，执行尚在法律程序中。鉴于该项应收投资收益存在回收的风险，故本公司未计入当期，上述事项减少本公司利润计 1884 万元。

(2) 2003 年度本公司子公司成都深长城地产有限公司公司正式经营开办费一次计入当期损益，减少本公司利润 802 万元。

(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	1171
越 众	建筑施工	6000	43711	260
长城物业	物业管理	800	4405	524
长城储运	物业经营及仓储业务	500	4948	950
长城租赁	物业经营	100	541	949
长 盛	物业经营	1200	1405	-96
圣 廷 苑	酒店经营	7500	20142	269
长城工程	建筑施工	1800	4450	8
华电地产	房地产开发	1900	19962	-333
成都长城	房地产开发	5000	23907	-2252

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，2003 年度本公司按 61.46%的持股比例对其享有 720 万元的投资收益，占公司 2003 年度净利润的 12.86%；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 796 万元，占公司 2002 年度净利润的 13.28%；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 949 万元，占公司 2003 年度净利润的 15.8%。成都深长城地产有限公司公司由于正式经营开办费一次计入当期损益，且一期开发项目尚未结转收入，导致当年亏损 2252 万元。

(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 8.74%。
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 6.18%。

(四) 经营中出现的困难与困难及解决方案

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，土地购置成本加大，开发利润率降低；另外，土地储备不足成为公司亟待解决的问题；二是建筑施工业。低价中标政策导致建筑施工企业行业利润明显下降，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。2003 年深圳市物业租赁市场价格继续下滑，且新世纪酒店合作经营方单方违约拖欠合作经营款，影响了公司自有物业的经营收入；四是资金问题。由于公司融资手段较为单一，主要依靠银行贷款，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，提高综合开发水平，建立以客户为导向的全程营销机制；加大寻找土地储备的力度，将房地产主业做大做强；并以成都项目为突破口，逐步加大异地开发的规模。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；三是创新物业经营模式，充分整合内部资源，推进酒店业与物流产业的发展。四是创新融资手段，改善负债结构，实行全面预算管理制度；利用国务院发布《关于切实解决建设领域拖欠工程款问题的通知》的契机，加快解决严重困扰施工企业的应收款问题。同时，根据深圳市政府关于国有企业改革的精神和工作安排，本公司拟进行三方面的工作：一是引入战略投资者，促进公司转换经营机制，同时国有股东保持相对控股地位，做强做大公司房地产主业；二是实施施工企业主辅分离，公司拟对金众、越众公司实行经营者、员工持股改制，推进企业经营机制的转变；三是公司拟实行经营者长效激励。

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 85789 万元，较上年同期增加 8446 万元，增长幅度为 10.92%，完成年度计划的 119.5%。

1、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 2003 年 12 月 31 日，已竣工验收。该项目已开始销售，销售率达 54.62%。

2、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 2003 年 12 月 31 日，主体已封顶，进入局部装修阶段。该项目已开始销售，销售率达 43.23%，但因该项目未完成工程核验而未确认收入。

3、成都天府长城一期：商品住宅房开发，总建筑面积 10.1 万平方米，至 2003 年 12 月 31 日，主体已封顶，进入局部装修阶段，该项目已开始销售，销售率达 100%。但因该项目未完成工程核验而未确认收入。

4、金众金海家园：商品住宅房开发，总建筑面积 13 万平方米，至 2003 年 12 月 31 日，完成转换层施工，该项目未开始销售。

5、越众越海家园：商品住宅房开发，总建筑面积 9.58 万平方米，至 2003 年 12 月 31 日，完成地下室施工，该项目未开始销售。

三．报告期内的财务状况

单位：万元

	2003 年	2002 年	较 2002 年变动比例
总资产	493537	440467	+12.05%
股东权益	139122	135043	+3.02%
主营业务利润	39604	38750	+2.20%
净利润	5995	6858	-12.58%
现金及现金等价物			
净增加额	15825	738	+2144.31%

变动原因：

1. 总资产增加是因为报告期公司流动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 10.66%所致，其中主要是房地产业及施工等行业收入增加。
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. 现金及现金等价物净增加额主要是由于报告期公司海印长城二期、盛世家园二期、成都天府长城一期达到预售条件，回款增加所致。

四．关于会计政策变更的专项说明

本公司在编制 2003 年度的财务报告中，发现存在下列会计政策变更事项，具体内容说明如下：

(1) 根据财政部财会字[1998]66 号关于印发《关于执行具体会计准则和〈股份有限公司会计制度〉有关会计问题解答》的通知和财政部财会[2001]43 号关于印发《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的通知规定：房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

本公司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，随着本公司开发量的进一步增加，资金需求量也大幅增加，本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，本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，因此，本公司为了更准确地核算所开发项目的开发成本和收益，体现会计核算的配比原则，以便使所提供的财务状况和经营成果更可靠，经本公司第三届董事会第十三次会议批准，本公司的该项会计政策变更为：自 2003 年 1 月 1 日起，对为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

由于此项会计政策变更涉及的房地产项目较多、时间跨度极长，其累计影响数无法合理确定，故此项会计政策变更采用未来适用法进行会计处理。此项会

计政策变更增加本年净利润计人民币 28,065,293.41 元。

(2)根据 2003 年 7 月 1 日起执行的《企业会计准则——资产负债表日后事项》：“对于资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会或类似机构所制定利润分配方案中，分配的现金股利在资产负债表所有者权益中单独列示”的规定，公司对比较会计报表所属期间涉及的现金股利分配的事项进行了追溯调整。相应调整了期初留存收益及相关项目的期初数。上述会计政策的变更的累计影响数为计人民币 19,157,043.20 元，由于会计政策变更，调减了 2002 年末的应付股利计人民币 19,157,043.20 元；调增了 2003 年年初留存收益计人民币 19,157,043.20 元，其中现金股利调增了计人民币 19,157,043.20 元。

本公司董事会认为，上述会计政策变更符合《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． 2003 年 1 月 13 日召开了第三届董事会第九次会议，审议通过了越众公司与深圳物业发展（集团）股份有限公司关联交易的议案。

2． 2003 年 3 月 10 日召开了第三届董事会第十次会议，如下决议：2002 年度董事会工作报告；2002 年度总经理工作报告；2002 年度报告及正文摘要；2002 年度利润分配及派息预案；2002 年度财务决算和 2003 年度财务预算预案；2003 年度经营计划与目标；2003 年度融资计划；公司董事变更议案；关于王基才等任职及子公司董事长调整事宜的议案；公司机关机构调整的议案；2002 年度董事监事津贴事宜的议案；关于聘请 2003 年度财务审计单位的预案；关于召开第十一次股东大会的议案。

3． 2003 年 4 月 18 日召开了第三届董事会第十一次会议，审议通过了公司 2003 年度第一季度季度报告。

4． 2003 年 5 月 16 日召开了第三届董事会第十二次会议，审议通过关于推荐张立民为公司独立董事候选人的预案。

5． 2003 年 8 月 14 日召开了第三届董事会第十三次会议，审议通过了公司 2003 年第三季度季度报告报告和决议：2003 年半年度报告；关于会计政策变更的决议；

6． 2003 年 10 月 23 日召开了第三届董事会第十四次会议，审议通过了 2003 年第三季度季度报告。

7． 2003 年 12 月 29 日召开了第三届董事会第十五次会议，审议通过了如下决议：关于修改公司章程的预案；关于调整实施经营者年薪制有关事宜的预案；关于调整集团总部机构设置的决议；关于集团总部工资调整的预案；公司投资者关系管理暂行规定；关于公司规范化运作的自查报告；关于改聘证券事务代表的决议；关于将公司笋岗库区出租开发产品转投资的决议。

（二）报告期内股东大会决议执行情况：

公司第十一次股东大会审议通过了 2002 年度利润分配方案，即以 2002 年 12 月 31 日总股本 239463040 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 0.8 元（含税）。股权登记日为 2003 年 8 月 19 日，除息日为 2003 年 8 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 2003 年 8 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 2003 年 8 月 12 日刊登在《证券时报》和《中国证券报》。

六．2003 年度利润分配预案

经审计，公司 2003 年度实现净利润 59,946,747.27 元，加年初未分配利润 118,809,125.31 元，则可供分配的利润为 178,755,872.58 元。董事会提出利润分配预案如下：以 2003 年度实现的净利润为基数，分别提取 10% 的法定盈余公积金 5,994,674.73 元，10% 的法定公益金 5,994,674.73 元，则可供股东分配的利润为 166,766,523.12 元。提取 15% 的任意盈余公积金 8,992,012.09 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 0.60 元（含税），共计派发现金股息 14,367,782.40 元，剩余未分配利润 143,406,728.63 元结转下年度。

七．其他事项

1、 公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明：我们接受委托，根据中国注册会计师独立审计准则审计了贵公司 2003 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2003 年度的公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表（以下简称“会计报表”），并于 2004 年 3 月 25 日签发了无保留意见的审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，贵公司编制了本专项说明所附的 2003 年度贵公司与控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

编制和对外披露汇总表，并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任。我们对汇总表所载资料与我们审计贵公司 2003 年度会计报表时所复核的会计资料和经审计的会计报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对贵公司实施于 2003 年度会计报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计或其他程序。

为了更好地理解 2003 年度贵公司与控股股东及其他关联方资金占有情况，2003 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表应当与已审计的会计报表一并阅读。

附：深圳市长城地产集团（股份）有限公司2003年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

资金占用情况	关联方名称	关联关系	会计科目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
应收控股股东款项	深圳市建设投资控股公司	控股股东	应收帐款	57,460,054.73	169,323,798.58	184,495,409.46	42,288,443.85	
	深圳市建设投资控股公司	控股股东	其他应收款	2,735,023.43	-	1,803,698.43	931,325.00	
应收其他关联方款项	深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东	应收帐款	1,199,879.00	-	-	1,199,879.00	
	深圳市物业发展集团股份有限公司	同一控股股东	应收帐款	25,617,962.99	16,130,000.00	30,108,045.94	11,639,917.05	
	深圳市城建开发集团有限公司	同一控股股东	应收帐款	18,350,195.67	8,470,000.00	7,658,850.64	19,161,345.03	
	深圳市住宅工程开发股份有限公司	同一控股股东	应收帐款	17,324,778.72	-	7,769,758.00	9,555,020.72	
	沙河实业股份有限公司	同一控股股东	应收帐款	-	52,030,676.27	31,723,000.00	20,307,676.27	
	深圳新世纪酒店有限公司	合作公司	应收帐款	215,175.01	-	215,175.01	-	
	深圳新世纪酒店有限公司	合作公司	其他应收款	7,450,000.00	-	1,170,000.00	6,280,000.00	

2、 独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的精神，我们本着认真负责的态度，在公司年度审计报告的基础上，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：

公司严格按照《公司章程》等的规定，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险。报告期内，公司曾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。至 2003 年 11 月 20 日，担保期限到期，该担保已解除。除此之外，未发现公司有对控股子公司以外的担保行为，公司对控股子公司的担保属于公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

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 2 次会议。

1．2003 年 3 月 10 日召开第三届监事会第五次会议，审议通过《公司 2002 年度报告正文及摘要》；审议通过《公司监事会 2002 年度工作报告》；审议通过关于公司 2002 年度会计估计变更和会计差错更正事宜的专项说明。

2．2003 年 8 月 14 日召开第三届监事会第六次会议，审议通过《公司 2003 年度中期报告》

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 2003 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、 报告期公司重大诉讼、仲裁事项。

2003 年 7 月 1 日，就本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司和深圳乾华宇科技发展有限公司（原深圳新世纪实业有限公司）（香港）立宏投资有限公司合作经营深圳新世纪酒店有限公司事宜，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》。深圳新世纪酒店的合作经营方—深圳乾华宇科技发展有限公司和（香港）立宏投资有限公司的单方违约行为，严重损害了本公司及本公司之子公司长盛公司的合法权益，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。该重大仲裁事项之详细情况见深长城 A2003—18 号公告（刊登于 2003 年 8 月 1 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。2004 年 1 月 19 日，中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会做出仲裁，裁决合作方应支付本公司人民币 29,956,474.00 元的合作分成款及相应滞纳金，该重大仲裁事项之详细情况见深长城 A2004—01 号公告（刊登于 2004 年 1 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。该款项本公司已申请强制执行，目前，执行尚在法律程序中。由于执行情况未定，该应收投资收益存在回收的风险。

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，项目及收入明细表如下：

工程名称	发包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	150,777.08	3,039,900.00	0.01	0.17
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	36,425,114.26	10,008,438.43	1.87	0.57
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	--	395,803.00	--	0.02
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	19,427,000.00	27,288,667.20	1.00	1.55
广州机场停车楼	深圳市建设投资控股公司	47,620,529.37	--	2.45	--
深圳机场航站楼	深圳市建设投资控股公司	27,581,353.47	--	1.42	--
河南高速公路工程	深圳市建设投资控股公司	37,120,000.00	--	1.91	--
其他零星工程	深圳市建设投资控股公司	999,024.40	--	0.05	--
城建花园	深圳市城建开发（集团）有限公司	7,870,000.00	21,675,420.00	0.40	1.23
碧苑花园	深圳市城建开发（集团）有限公司	600,000.00	4,408,560.00	0.03	0.25
荔树苑	深圳市住宅工程开发股份有限公司	--	6,578,403.89	--	0.37

福民大厦	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	--	12,368,776.16	--	0.70
都市金堡	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	16,130,000.00	--	0.83	--
世纪村	沙河实业股份有限公司	52,030,676.27	--	2.67	

注：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；

报告期内，公司所有重大关联交易决策均按法定程序办理；

上述关联交易总额为 24595 万元，占报告期公司主营业务收入的 12.64%，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物业发展（集团）股份有限公司在深圳《深圳市建设工程施工合同》，承建其开发的都市金堡名苑项目工程。该项关联交易的决策程序、交易金额等详细情况见公司于 2003 年 1 月 15 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 7。

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。至 2003 年 11 月 20 日，担保期限到期，该担保已解除。

2．报告期内本公司为下属子公司金众公司提供贷款担保，担保性质为连带责任担保，担保金额总计计人民币 19000 万元；为下属子公司越众公司提供贷款担保，担保性质为连带责任担保，担保金额总计计人民币 11800 万元，所有担保事项决策按公司内部程序办理。详细情况见下表。

借款单位	借款金额 (万元)	期 限	借款单位	借款金额 (万元)	期 限
越众集团	1600	2003.04.22-2004.04.21	金众集团	1500	2003.03.11-2004.03.11
	1200	2003.08.20-2004.08.19		3000	2003.03.29-2004.03.29
	3000	2003.02.12-2004.04.07		4500	2003.04.26-2004.04.29
	2000	2003.05.29-2004.05.29		4000	2003.08.05-2004.07.30
	2000	2003.07.02-2004.07.02		3000	2003.09.11-2004.09.11
	2000	2003.06.12-2004.06.11		1500	2003.08.22-2004.08.22
				1500	2003.09.28-2004.09.28
合计	11800			19000	

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》，不得直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供债务担保。但由于建筑施工行业实行低价中标，施工行业利润率普遍低下，且由于建筑施工行业普遍存在的拖欠工程款问题，公司两个下属子公司——金众、越众公司存在着较大的资金困难。为支持金众、越众公司的发展，公司为金众提供担保贷款 19000 万元，为越众提供担保贷款 11800 万元。2003 年公司董事会已提出对金众、越众的贷款担保额，自 2003 年开始，每年底担保余额较年初降低 30%。2004 年 3 月 25 日召开公司第三届董事会第十六次会议审议通过的《公司 2004 年融资及担保计划》中提出，对金众、越众公司的担保贷款，在 2003 年底的基础上降低 30%以上，力争在年底担保额由年初的 3.08 亿元逐步降到 2 亿元以内，即：金众公司从 1.9 亿元压缩到 1.3 亿元，越众公司从 1.18 亿元压缩到 0.7 亿元。（截止至 2004 年 3 月 25 日，公司为金众公司提供的贷款担保额已从 19000 万元降低至 14500 万元）

3. 本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2003 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 130,706.23 万元，港币 322.31 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 10。

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 60 万元，主要包括年度报告审计等费用。截止报告期末，深圳南方民和会计师事务所已连续 27 个月为公司提供审计服务。

七．公司 2003 年度配股方案实施情况

报告期内，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情况，公司已停止实施 2002 年度配股方案。该事项已在 2003 年半年度报告中披露。

第十章 财务报告

审计报告

深南财审报字（2004）第 CA278 号

深圳市长城地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市长城地产（集团）股份有限公司（以下简称“长城地产公司”）2003 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2003 年度公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是长城地产公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了长城地产公司 2003 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2003 年度公司及合并经营成果和现金流量。

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

2004 年 3 月 25 日

合并资产负债表

2003 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	2003-12-31	2002-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	620,635,744.83	462,382,107.92
应收股利		9,667,289.51	8,789,240.15
应收账款	五.2	583,684,860.68	519,157,581.62
其他应收款	五.3	105,147,661.91	121,869,688.67
预付账款	五.5	107,965,559.27	79,374,668.79
存货	五.6	2,591,810,156.18	2,152,747,380.85
待摊费用	五.7	35,087,127.77	14,760,499.66
流动资产合计		4,053,998,400.15	3,359,081,167.66
长期投资：			
长期股权投资	五.8	166,595,762.47	175,193,408.98
长期债权投资	五.8	--	300,000.00
长期投资合计		166,595,762.47	175,493,408.98
固定资产：			
固定资产原值	五.9	624,406,946.02	594,029,588.88
减：累计折旧	五.9	178,680,416.00	196,760,905.62
固定资产净值	五.9	445,726,530.02	397,268,683.26
减：固定资产减值准备		121,374.59	1,920,995.23
固定资产净额		445,605,155.43	395,347,688.03
在建工程	五.10	27,260,573.87	42,501,762.97
固定资产合计		472,865,729.30	437,849,451.00
无形资产及其他资产			
无形资产	五.11	218,749,525.58	402,047,081.49
长期待摊费用	五.12	23,156,309.42	30,203,457.44
无形资产及其他资产合计		241,905,835.00	432,250,538.93
资 产 总 计		4,935,365,726.92	4,404,674,566.57

合并资产负债表(续)

2003 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	2003-12-31	2002-12-31
流动负债：			
短期借款	五.13	1,155,000,000.00	1,090,000,000.00
应付票据		33,000,000.00	39,000,000.00
应付账款	五.14	786,483,830.29	640,444,289.70
预收账款	五.15	546,167,309.54	292,032,963.34
应付工资		61,119,848.93	34,565,278.56
应付福利费		41,583,066.39	39,895,635.34
应付股利	五.16	23,343,657.98	35,732,932.32
应交税金	五.17	71,865,890.21	55,768,715.48
其他应交款		1,021,885.86	955,930.19
其他应付款	五.18	400,730,671.40	493,843,421.25
预提费用	五.19	14,586,818.03	15,447,954.89
预计负债	五.20	14,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.21	--	20,000,000.00
流动负债合计		3,148,902,978.63	2,772,687,121.07
长期负债：			
长期借款	五.22	193,800,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	五.23	28,873,610.63	30,162,609.80
长期负债合计		222,673,610.63	110,162,609.80
负债合计		3,371,576,589.26	2,882,849,730.87
少数股东权益		172,566,333.78	171,391,735.89
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	377,276,452.91	356,295,091.36
其中：公益金	五.26	103,488,820.82	97,494,146.09
现金股利	五.27	14,367,782.40	19,157,043.20
未分配利润	五.28	143,406,728.63	118,809,125.31
股东权益合计		1,391,222,803.88	1,350,433,099.81
负债及股东权益总计		4,935,365,726.92	4,404,674,566.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润表

2003 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	2003 年度	2002 年度
一、主营业务收入	五.29	1,952,061,824.59	1,764,061,516.20
减：主营业务成本	五.29	1,460,759,285.11	1,292,396,452.45
主营业务税金及附加		95,267,404.75	84,166,929.83
二、主营业务利润		396,035,134.73	387,498,133.92
加：其他业务利润		16,043,736.92	13,698,728.70
减：营业费用		68,877,050.65	60,403,969.64
管理费用		205,973,000.08	194,651,427.07
财务费用	五.30	29,601,919.67	65,502,312.16
三、营业利润		107,626,901.25	80,639,153.75
加：投资收益	五.31	(5,830,134.94)	18,056,937.56
补贴收入		1,485,344.00	1,101,500.00
营业外收入	五.32	3,198,961.06	10,413,621.30
减：营业外支出	五.33	13,673,398.29	10,848,870.86
四、利润总额		92,807,673.08	99,362,341.75
减：所得税		22,400,659.94	20,381,216.08
少数股东损益		10,460,265.87	10,399,168.98
五、净利润		59,946,747.27	68,581,956.69

补充资料：

项 目	2003 年度	2002 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	488,776.00	240,000.00
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	33,498,395.03	--
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	--	--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润分配表

2003 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	2003 年度	2002 年度
一、净利润		59,946,747.27	68,581,956.69
加：年初未分配利润		118,809,125.31	93,387,896.66
二、可供分配的利润		178,755,872.58	161,969,853.35
减：提取法定盈余公积		5,994,674.73	6,858,195.67
提取法定公益金		5,994,674.73	6,858,195.67
三、可供股东分配的利润		166,766,523.12	148,253,462.01
减：提取任意盈余公积		8,992,012.09	10,287,293.50
应付普通股股利		14,367,782.40	19,157,043.20
四、未分配利润		143,406,728.63	118,809,125.31

合并现金流量表

2003 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	2003 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		2,255,557,853.87
收到的其他与经营活动有关的现金		45,211,356.62
现金流入小计		2,300,769,210.49
购买商品、接受劳务支付的现金		1,545,187,321.54
支付给职工以及为职工支付的现金		278,654,096.91
支付的各种税费		136,287,322.27
支付的其他与经营活动有关的现金		214,850,299.35
现金流出小计		2,174,979,040.07
经营活动产生的现金流量净额		125,790,170.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		1,179,151.00
取得投资收益所收到的现金		383,040.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,037,927.16
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		3,600,118.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		43,256,570.42
投资所支付的现金		303,913.32
支付的其他与投资活动有关的现金		74,047.03
现金流出小计		43,634,530.77
投资活动产生的现金流量净额		(40,034,412.61)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		2,579,546.25
借款所收到的现金		1,800,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		1,802,879,546.25
偿还债务所支付的现金		1,641,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		88,881,667.15
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,730,381,667.15
筹资活动产生的现金流量净额		72,497,879.10
四、汇率变动对现金的影响：		--
五、现金及现金等价物净增加额：		158,253,636.91

合并现金流量表(续)

2003 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	2003 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		59,946,747.27
加：少数股东损益		10,460,265.87
计提的资产减值准备		(26,653,225.65)
固定资产折旧		46,214,114.60
无形资产摊销		4,296,235.32
长期待摊费用摊销		20,910,472.51
待摊费用减少（减：增加）		(20,326,628.11)
预提费用增加（减：减少）		(861,136.86)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		1,638,400.86
财务费用		64,006,990.94
投资损失（减：收益）		(5,830,134.94)
存货的减少（减：增加）		(320,523,533.50)
经营性应收项目的减少（减：增加）		49,946,010.80
经营性应付项目的增加（减：减少）		242,565,591.31
经营活动产生的现金流量净额		125,790,170.42
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：		
现金的年末余额		620,635,744.83
减：现金的年初余额		462,382,107.92
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		158,253,636.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

资产负债表

2003 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	2003-12-31	2002-12-31
流动资产：			
货币资金		266,750,353.94	243,476,402.93
应收股利		1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	六.1	57,392,545.97	26,685,554.97
其他应收款		396,331,557.03	393,976,064.86
预付账款		-	10,000,000.00
存货		1,799,977,570.71	1,749,315,543.86
待摊费用		20,881,943.12	12,785,913.35
流动资产合计		2,542,797,970.77	2,437,703,479.97
长期投资：			
长期股权投资	六.2	520,554,754.40	468,201,799.82
长期债权投资	六.2	--	300,000.00
长期投资合计		520,554,754.40	468,501,799.82
固定资产：			
固定资产原值		37,670,191.78	43,403,685.34
减：累计折旧		14,996,442.42	17,853,440.36
固定资产净值		22,673,749.36	25,550,244.98
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		22,673,749.36	25,550,244.98
固定资产合计		22,673,749.36	25,550,244.98
无形资产及其他资产：			
长期待摊费用		405,700.56	647,406.02
无形资产及其他资产合计		405,700.56	647,406.02
资 产 总 计		3,086,432,175.09	2,932,402,930.79

资产负债表(续)

2003 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	2003-12-31	2002-12-31
流动负债：			
短期借款		597,000,000.00	646,300,000.00
应付票据		9,000,000.00	17,000,000.00
应付账款		288,066,669.92	273,888,362.81
预收账款		415,680,892.60	260,253,905.63
应付工资		6,514,363.74	-
应付福利费		3,997,646.70	3,543,442.25
应付股利		15,506,544.36	14,444,987.10
应交税金		19,892,339.95	13,121,924.54
其他应交款		198,216.23	199,664.63
其他应付款		164,629,800.72	198,516,138.75
流动负债合计		1,520,486,474.22	1,427,268,425.71
长期负债：			
长期借款		80,000,000.00	80,000,000.00
其他长期负债		5,255,172.43	5,944,827.60
长期负债合计		85,255,172.43	85,944,827.60
负债合计		1,605,741,646.65	1,513,213,253.31
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		377,276,452.91	356,295,091.36
其中：公益金		103,488,820.82	97,494,146.09
现金股利		14,367,782.40	19,157,043.20
未分配利润		232,874,453.19	187,565,702.98
股东权益合计		1,480,690,528.44	1,419,189,677.48
负债及股东权益总计		3,086,432,175.09	2,932,402,930.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

利润表

2003 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	2003 年度	2002 年度
一、主营业务收入	六.3	721,280,281.16	518,843,212.67
减：主营业务成本	六.3	505,020,199.40	325,847,833.44
主营业务税金及附加		36,478,455.62	27,276,159.04
二、主营业务利润		179,781,626.14	165,719,220.19
加：其他业务利润		93,612.72	157,841.26
减：营业费用		22,101,772.68	13,737,893.94
管理费用		55,602,175.68	44,870,753.32
财务费用		3,710,520.05	41,240,482.77
三、营业利润		98,460,770.45	66,027,931.42
加：投资收益	六.4	(2,000,586.21)	49,916,436.42
营业外收入		229,226.22	149,752.20
减：营业外支出		1,041,207.15	1,720,693.43
四、利润总额		95,648,203.31	114,373,426.61
减：所得税		14,990,309.15	9,542,621.47
五、净利润		80,657,894.16	104,830,805.14

补充资料：

项目	2003 年度	2002 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	240,000.00
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	20,267,034.00	--
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	--	--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

利润分配表

2003 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	2003 年度	2002 年度
一、净利润		80,657,894.16	104,830,805.14
加：年初未分配利润		187,565,702.98	125,895,625.88
二、可供分配的利润		268,223,597.14	230,726,431.02
减：提取法定盈余公积		5,994,674.73	6,858,195.67
提取法定公益金		5,994,674.73	6,858,195.67
三、可供股东分配的利润		256,234,247.68	217,010,039.68
减：提取任意盈余公积		8,992,012.09	10,287,293.50
应付普通股股利		14,367,782.40	19,157,043.20
转作股本的普通股股利		--	--
四、未分配利润		232,874,453.19	187,565,702.98

现金流量表

2003 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	2003 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		822,737,184.42
收到的其他与经营活动有关的现金		23,248,558.94
现金流入小计		845,985,743.36
购买商品、接受劳务支付的现金		555,096,633.42
支付给职工以及为职工支付的现金		21,566,868.24
支付的各种税费		55,889,003.04
支付的其他与经营活动有关的现金		57,643,164.24
现金流出小计		690,195,668.94
经营活动产生的现金流量净额		155,790,074.42
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		11,226,950.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,970,380.00
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		13,497,330.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		486,349.00
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		489,402.75
投资活动产生的现金流量净额		13,007,927.25
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		1,000,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		1,000,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,086,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		59,224,050.66
支付的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流出小计		1,145,524,050.66
筹资活动产生的现金流量净额		(145,524,050.66)
四、汇率变动对现金的影响：		--
五、现金及现金等价物净增加额：		23,273,951.01

现金流量表(续)

2003 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	2003 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		80,657,894.16
加：计提的资产减值准备		2,336,926.77
固定资产折旧		2,244,827.23
长期待摊费用摊销		276,005.46
待摊费用减少		(8,096,029.77)
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）		219,406.80
财务费用		42,131,210.96
投资损失（减：收益）		(2,000,586.21)
存货的减少（减：增加）		(30,394,992.85)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(73,041,079.38)
经营性应付项目的增加（减：减少）		141,456,491.25
经营活动产生的现金流量净额		155,790,074.42
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：		
现金的年末余额		266,750,353.94
减：现金的年初余额		243,476,402.93
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		23,273,951.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并资产负债表附表一

资产减值准备明细表

2003 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	本年增加数	本 年 转 回 数		合 计	年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数		
一、坏账准备合计	199,375,930.18	9,360,643.11	×	×	40,994,372.72	167,742,200.57
其中：应收账款	136,794,103.73	7,053,911.18	×	×	38,960,597.77	104,887,417.14
其他应收款	62,581,826.45	2,306,731.93	×	×	2,033,774.95	62,854,783.43
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	--	--	735,125.00	735,125.00	31,600,000.00
其中：长期股权投资	32,335,125.00	--	--	735,125.00	735,125.00	31,600,000.00
长期债权投资	--	--	--	--	--	--
五、固定资产减值准备合计	1,920,995.23	--	--	1,799,620.64	1,799,620.64	121,374.59
其中：机器设备	728,662.73	--	--	607,288.14	607,288.14	121,374.59
其他设备	1,192,332.50	--	--	1,192,332.50	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
软 件	--	--	--	--	--	--
七、在建工程减值准备合计	--	--	--	--	--	--
八、委托贷款减值准备合计	--	--	--	--	--	--

合并资产负债表附表二

股东权益增减变动表

2003 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	2003年度	2002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	--	--
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	--	--
股权投资准备	--	--
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	258,800,945.27	241,655,456.10
本期增加数	14,986,686.82	17,145,489.17
其中：从净利润中提取数	14,986,686.82	17,145,489.17
其中：法定盈余公积	5,994,674.73	6,858,195.67
任意盈余公积	8,992,012.09	10,287,293.50
法定公益金转入数	--	--
本期减少数	--	--
其中：弥补亏损	--	--
分派股票股利	--	--
期末余额	273,787,632.09	258,800,945.27
其中：法定盈余公积	91,787,755.22	85,193,080.49
四、法定公益金		

年初余额	97,494,146.09	90,635,950.42
本期增加数	5,994,674.73	6,858,195.67
其中：从净利润中提取数	5,994,674.73	6,858,195.67
本期减少数	--	--
其中：集体福利支出	--	--
期末余额	103,488,820.82	97,494,146.09
五、现金股利		
年初余额	19,157,043.20	31,130,195.20
本期增加数	14,367,782.40	19,157,043.20
本期减少数	19,157,043.20	31,130,195.20
期末余额	14,367,782.40	19,157,043.20
六、未分配利润		
年初未分配利润	118,809,125.31	93,387,896.66
本期净利润	59,946,747.27	68,581,956.69
本期利润分配	35,349,143.95	43,160,728.04
期末未分配利润	143,406,728.63	118,809,125.31

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2003 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	28.47	28.89	1.6538	1.6538
营业利润	7.74	7.85	0.4495	0.4495
净利润	4.31	4.37	0.2503	0.2503
扣除非经常性损益后的净利润	3.30	3.35	0.1916	0.1916

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：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 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；M_i 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：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

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；M_i 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) 非经常性损益项目合计 14,066,935.48 元，包括补贴收入 1,485,344.00 元、营业外收入 3,198,961.06 元、股权转让投资收益 488,776.00 元、以前年度已经计提坏账准备的转回 32,142,340.27 元、营业外支出 13,673,398.29 元，前述非经常性损益应扣除的所得税 484,845.78 元及少数股东损益 9,090,241.78 元。

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 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

一、 公司简介

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委员会深证办复 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。

二、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 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账原则和计价基础

会计核算以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币经营业务，按业务实际发生日中间价折合为人民币记账，月末对货币性项目按月末的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年损益。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、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等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的，购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 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)，按其预计损失金额提取专项坏账准备。

8. 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。

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扣区除地价以外的建设投资的百分之二比例提取。

(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，待保证期满后实际支付。

(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，分别情况进行会计处理：

初始成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额，按 10 年的期限平均摊销；

投资初始成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额，记入资本公积-股权投资准备。

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) 长期股权投资

a. 长期股权投资的计价

长期股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. 长期股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。其他股权投资按期计算的应收利息,确认为当期投资收益。处置长期股权投资时,按实际取得的价款与长期股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 2,000 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 0-5%)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%
房屋装修	3-10 年	33.3%-10%
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) 与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命等，则计入固定资产账面价值，其增计后的金额以该固定资产的可收回金额为限。

(5) 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

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。

用于购建固定资产的专门借款的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产的借款的借款费用，在开发产品完工之前予以利息资本化；在开发产品完工时，停止利息资本化。若开发产品发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

14. 无形资产

(1) 无形资产的计价及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价。

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按土地使用年限分期摊销。因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为 10 年。

(2) 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：长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。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

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

会计政策变更

(1) 根据财政部财会字[1998]66号关于印发《关于执行具体会计准则和〈股份有限公司会计制度〉有关会计问题解答》的通知和财政部财会[2001]43号关于印发《实施〈企业会计制度〉及其相关准则问题解答》的通知规定：房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

本公司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，随着本公司开发量的进一步增加，资金需求量也大幅增加，本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，本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，因此，本公司为了更准确地核算所开发项目的开发成本和收益，体现会计核算的配比原则，以便使所提供的财务状况和经营成果更可靠，经本公司第三届董事会第十三次会议批准，本公司的该项会计政策变更为：自2003年1月1日起，对为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

由于此项会计政策变更涉及的房地产项目较多、时间跨度极长，其累计影响数无法合理确定，故此项会计政策变更采用未来适用法进行会计处理。此项会计政策变更增加本年净利润计人民币 28,065,293.41 元。

(2) 根据 2003 年 7 月 1 日起执行的《企业会计准则——资产负债表日后事项》：“对于资产负债表日后至财务报告批准报出日之间由董事会或类似机构所制定利润分配方案中，分配的现金股利在资产负债表所有者权益中单独列示”的规定，公司对比较会计报表所属期间涉及的现金股利分配的事项进行了追溯调整。相应调整了期初留存收益及相关项目的期初数。上述会计政策的变更的累计影响数计人民币 19,157,043.20 元，由于会计政策变更，调减了 2002 年末的应付股利计人民币 19,157,043.20 元，调增了 2003 年年初留存收益计人民币 19,157,043.20 元，其中现金股利计人民币 19,157,043.20 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。

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、宜昌华腾房地产开发有限公司和威海经济技术开发区四和实业有限责任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%。

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	2000 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股份有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	1500 万元	31.2%	物业管理等	是	注 1
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	王基才	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	李会斌	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	辛光德	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	杨先明	RMB	2,577.50 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	杨先明	RMB	200 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	杨先明	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	毛朝周	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	否	注 4
深圳市金众汽车修理厂	深圳市	成 竹	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	薛继伟	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	
成都长华置业有限公司	成都市	罗世钦	RMB	1,000 万元	52%	农业技术咨询服务	否	注 5
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 6
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 7
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, 本公司之控股子公司——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. 根据本公司之控股子公司——深圳市金众(集团)股份有限公司董事会会议决议, 该公司资不抵债, 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 5. 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 6. 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 7. 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
深圳市金众装饰工程有限公司	减 少	准备清算

五、 合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项目	2003-12-31			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 3,259,134.48	1.0000	3,259,134.48	7,149,131.08	1.0000	RMB 7,149,131.08
	HKD 461,603.74	1.0657	491,931.11	200,854.21	1.0611	213,126.40
	USD 87,650.67	8.2767	725,458.27	84,579.85	8.2773	700,092.79
	EUR 230.00	10.3383	2,379.53	330.00	8.6360	2,858.79
	小计		4,478,903.39			8,065,209.06
银行存款	RMB 511,563,652.07	1.0000	511,563,652.07	333,525,966.99	1.0000	RMB 333,525,966.99
	HKD 18,293,730.57	1.0657	19,495,628.67	17,539,879.90	1.0611	18,611,566.56
	USD 37,208.23	8.2767	307,961.39	223,961.55	8.2773	1,853,796.94
	小计		531,367,242.13			353,991,330.49
其他货币资金	RMB 76,299,199.31	1.0000	76,299,199.31	100,325,568.37	1.0000	RMB 100,325,568.37
	HKD 7,966,970.07	1.0657	8,490,400.00	--	--	--
	小计		84,789,599.31			100,325,568.37
合计			RMB 620,635,744.83			RMB 462,382,107.92

货币资金年末余额较上年年末增加 34.23%，主要系本公司预售楼款增加所致。

五.2 应收账款

账龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 375,190,379.61	54.49	RMB 30,015,230.37	RMB 277,550,878.98	42.31	RMB 22,204,070.32
1 至 2 年	77,802,897.66	11.30	6,224,231.81	101,996,875.71	15.55	8,159,750.06
2 至 3 年	25,760,680.71	3.74	2,060,854.46	140,382,717.88	21.40	11,230,617.43
3 年以上	209,818,319.84	30.47	66,587,100.50	136,021,212.78	20.74	95,199,665.92
	RMB 688,572,277.82	100	RMB 104,887,417.14	RMB 655,951,685.35	100	RMB 136,794,103.73

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 151,895,523.07 元, 占应收账款年末总额的 22.06%。

(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。

五.3 其他应收款

账龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 39,649,083.28	23.60	RMB 3,171,926.67	RMB 77,005,133.73	41.75	RMB 6,160,410.70
1 至 2 年	29,553,369.87	17.59	2,364,269.59	20,207,534.36	10.96	1,616,602.74
2 至 3 年	20,372,369.74	12.13	1,629,789.57	12,273,838.14	6.65	981,907.05
3 年以上	78,427,622.45	46.68	55,688,797.60	74,965,008.89	40.64	53,822,905.96
	RMB 168,002,445.34	100	RMB 62,854,783.43	RMB 184,451,515.12	100	RMB 62,581,826.45

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 30,120,205.83 元, 占其他应收账款年末总额的 17.93%。

(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。

五.4 坏账准备

项目	坏 账 准 备				
	金额	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
应收账款	688,572,277.82	136,794,103.73	7,053,911.18	38,960,597.77	104,887,417.14
其他应收款	168,002,445.34	62,581,826.45	2,306,731.93	2,033,774.95	62,854,783.43
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	856,574,723.16	199,375,930.18	9,360,643.11	40,994,372.72	167,742,200.57

本公司累计已全额计提坏账准备为人民币 107,843,720.34 元,其中本年计提金额为人民币 6,996,036.37 元,明细列示如下:

欠款单位(个人)名称	欠款金额	计提原因
深圳市得利士食品公司	580,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小

深圳市文化局	580,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳市华越实业有限公司	204,576.79	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳市富利龙有限公司	88,500.00	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳金海滩旅游渡假俱乐部有限公司	3,928,087.00	多年未回收之款项收回可能性很小
广东杨村股份有限公司	800,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
工程第二开发部	667,050.00	多年未回收之款项收回可能性很小
其他零星应收往来款	147,822.58	多年未回收之款项收回可能性很小
	<u>RMB 6,996,036.37</u>	

本公司本年度坏账准备减少主要系 本公司加大清欠力度及欠款单位经营财务状况改善，通过各种途径（包括收回现金、多方互抵债务等）收回应收款项和取得收款保障； 本公司通过清理历史遗留债务，核销了部分坏账； 本公司本年度合并会计报表范围减少。

五.5 预付账款

账龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 50,138,737.27	46.44	RMB 77,489,182.55	97.62
1 至 2 年	57,694,829.87	53.44	1,273,888.17	1.61
2 至 3 年	131,709.62	0.12	341,256.68	0.43
3 年以上	282.51	0.00	270,341.39	0.34
	<u>RMB 107,965,559.27</u>	<u>100</u>	<u>RMB 79,374,668.79</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增加 36.02%，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支付地价款人民币 40,000,000.00 元所致。

(3) 账龄超过 1 年的预付账款，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所支付地价款。

五.6 存货及存货跌价准备

项目	2003-12-31		2002-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 466,613,972.58	RMB --	RMB 744,439,314.49	RMB —
在建开发产品	1,439,721,338.01	--	669,095,934.81	--

出租开发产品	627,881,171.72	808,920.00	677,089,984.62	808,920.00
库存材料	39,665,055.01	237,671.87	43,715,132.82	237,671.87
工程施工	18,831,532.09	--	13,955,861.80	--
库存商品	143,678.64	--	5,497,744.18	--
	<u>RMB 2,592,856,748.05</u>	<u>RMB 1,046,591.87</u>	<u>RMB 2,153,793,972.72</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	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,917,849.85	--	289,661.90	10,628,187.95
宜昌华腾花园	2000 年 10 月	3,489,952.00	--	3,489,952.00	--
长安花园	1995 年 4 月	4,818,913.80	--	2,206,318.95	2,612,594.85
长泰花园	1997 年 8 月	4,135,146.97	--	2,257,517.74	1,877,629.23
长景阁	1998 年 9 月	12,899,561.60	--	5,080,969.02	7,818,592.58
长丰苑	1999 年 12 月	20,109,937.67	--	6,124,102.32	13,985,835.35
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34	--	--	892,605.34
盛世家园一期	2002 年 3 月	61,153,494.89	10,745,320.00	34,007,999.96	37,890,814.93
推云轩	2001 年 10 月	1,153,820.89	200,961.38	423,282.27	931,500.00
海印长城一期	2002 年 12 月	422,793,171.28	33,889,533.11	313,625,447.74	143,057,256.65
金众经典家园	2002 年 12 月	193,257,308.35	6,330,772.55	137,895,511.46	61,692,569.44
海印长城二期	2003 年 11 月	--	323,004,893.26	146,852,688.36	176,152,204.90
金海花园 C 区	2003 年 7 月	--	28,983,609.04	28,983,609.04	--
其他零星楼盘		8,817,551.85	841,478.00	584,848.49	9,074,181.36
		<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
		<u>744,439,314.49</u>	<u>403,996,567.34</u>	<u>681,821,909.25</u>	<u>466,613,972.58</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	2003-1-1	2003-12-31
			RMB	RMB	RMB
宝龙	1994 年 5 月	2004 年 10 月	30,000,000.00	30,633,776.27	31,203,930.61
盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 12 月	959,000,000.00	359,421,310.62	791,067,671.60
海印长城小区二期	2001 年 12 月	2003 年 11 月	357,210,000.00	226,935,840.33	--

金海花园 C 区	2002 年 2 月	2003 年 1 月	50,000,000.00	18,094,651.56	--
金海花园 D 区	2002 年 10 月	2004 年 4 月	43,000,000.00	3,048,662.00	30,213,707.33
金海花园 B 区	2003 年 12 月	2005 年 5 月	410,000,000.00	25,326,822.00	192,252,452.23
越海花园	2003 年 8 月	2004 年 12 月	395,500,000.00	--	160,634,453.61
成都天府长城*	2003 年 1 月	2008 年	1,554,000,000.00	--	219,767,826.44
竹子林办公楼	2002 年 12 月	2004 年 1 月	28,000,000.00	4,543,487.74	--
白沙岭车库及游泳池	2003 年 5 月	2004 年 9 月	17,000,000.00	--	13,220,494.00
其他			--	1,091,384.29	1,360,802.19
			RMB	RMB	RMB
			3,843,710,000.00	669,095,934.81	1,439,721,338.01

* 其中：2003 年 1 月 8 日，本公司之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 平方米的土地使用权抵押给中国建设银行成都市锦城支行，取得 2 年期银行借款 13,880 万元；2003 年 9 月 26 日，该公司与中国工商银行成都市东大支行签订协议，将持有的成都五洲花园 37517.07 平方米的土地使用权抵押给银行，取得 2 年期银行借款 2,393 万元。上述已设置抵押的土地使用权账面价值人民币 162,530,558.88 元于本年初开工时转入在建开发产品。

c. 出租开发产品

项目名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	15,205,066.72	--	953,607.20	14,251,459.52	--
新阁 8# 楼	3,074,508.02	--	287,194.80	2,787,313.22	--
经典家园车库	17,598,591.67	--	613,839.00	16,984,752.67	—
宝安 33 区房屋	2,355,642.25	--	84,130.08	2,271,512.17	--
国皇大厦	69,939,001.49	--	3,236,125.62	66,702,875.87	808,920.00
笋岗 1# 简易水泥库*	1,148,319.96	--	1,148,319.96	--	--
笋岗 2# 仓库*	22,409,396.40	--	22,409,396.40	--	--
笋岗 2# 厂房*	11,846,858.82	--	11,846,858.82	--	--
笋岗露天堆场*	876,142.12	--	876,142.12	--	--
笋岗仓库一区 277 房*	224,576.01	--	224,576.01	--	--
笋岗仓库辅助楼*	19,599,238.79	--	19,599,238.79	--	--
笋岗 3# 仓库*	32,547,312.38	--	32,547,312.38	--	--
长盛大厦	110,523,952.96	--	4,550,490.00	105,973,462.96	--

长兴大厦	224,556,844.41	273,000.00	8,306,709.75	216,523,134.66	--
长安花园裙楼	29,152,152.42	--	1,053,836.52	28,098,315.90	--
长丰苑裙楼	64,800,612.86	--	2,203,665.36	62,596,947.48	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	450,639.48	--	25,115.04	425,524.44	--
集团公司大院 12 栋 501	237,033.75	--	237,033.75	--	--
长源楼	15,351,575.12	--	1,466,731.14	13,884,843.98	--
盛世一期车库	26,563,677.95	800,312.38	936,052.68	26,427,937.65	--
荔湖花园	8,628,841.04	--	293,549.64	8,335,291.40	--
海印长城车库	--	64,140,742.43	1,522,942.63	62,617,799.80	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	<u>677,089,984.62</u>	<u>65,214,054.81</u>	<u>114,422,867.71</u>	<u>627,881,171.72</u>	<u>808,920.00</u>

*上述出租开发产品本期减少包含本期摊销计人民币 4,110,997.68 元，用作实物投资计人民币 84,540,846.80 元，系投资本公司之子公司深圳市长城储运有限公司，所有权与工商登记手续正在办理之中。

2003 年度房地产开发项目利息资本化明细如下：

项目名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
海印长城二期	--	7,213,124.13	3,279,413.69	3,933,710.44
盛世家园二期	--	16,333,323.56	--	16,333,323.56
成都天府长城	--	10,407,647.72	--	10,407,647.72
金海花园 D 区	--	27,915.00	--	27,915.00
金海花园 B 区	--	1,848,352.79	--	1,848,352.79
越海花园	--	947,445.52	--	947,445.52
	RMB	RMB	RMB	RMB
	<u>--</u>	<u>36,777,808.72</u>	<u>3,279,413.69</u>	<u>33,498,395.03</u>

五.7 待摊费用

项 目	2003-1-1	本年增加	本年摊销	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB

预交营业税及附加	13,210,560.48	32,576,493.28	13,210,560.48	32,576,493.28
汽车养路费	927,400.00	1,272,708.18	1,101,923.18	1,098,185.00
保险费	195,473.40	1,252,997.86	850,758.20	597,713.06
其他	427,065.78	1,275,902.89	888,232.24	814,736.43
	RMB	RMB	RMB	RMB
	14,760,499.66	36,378,102.21	16,051,474.10	35,087,127.77

五.8 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	2003-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	207,528,533.98	32,335,125.00	1,170,768.21	10,503,539.72	198,195,762.47	31,600,000.00
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	1,170,768.21	10,803,539.72	198,195,762.47	31,600,000.00

(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
深圳市特皓股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00
深圳市天健(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
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
深圳市金众装饰工程有限公司	10,000,000.00	(657,940.15)	(10,000,000.00)	--	61.46%	--
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 *	687,760.00	248,714.06	1,310,982.96	1,998,742.96	14.98%	--
深圳市长城生活工程有限公司 *	1,036,960.00	(2,665.85)	152,727.05	1,189,687.05	14.98%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司**	560,000.00	---	---	560,000.00	28.00%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	75,815,467.50	(411,891.94)	(11,123,455.14)	64,692,012.36		31,600,000.00

*：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 48%的股权，本公司间接拥有该等公司 14.98%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				
		初始金额	本年摊销	累计摊销	年末余额	形成原因
		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	15,933,787.31	9,089,240.50	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	9,807,200.47	7,179,150.79	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	13,805,604.80	37,965,413.12	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	9,378,039.72	39,546,592.5	54,233,804.41	
				8		

五.9 固定资产及其折旧

项 目		2003-1-1	本年增加	本年减少		2003-12-31
原 值						
房屋及建筑物*	RMB	221,088,304.75	97,574,915.23	29,030,279.58	RMB	289,632,940.40
房屋装修		134,288,247.53	9,421,712.57	--		143,709,960.10
机械设备		105,496,106.04	2,889,769.78	27,070,925.23		81,314,950.59
运输设备		73,256,211.68	5,310,529.21	29,015,053.16		49,551,687.73
电子及其他设备		59,900,718.88	4,686,070.42	4,389,382.10		60,197,407.20
小 计	RMB	594,029,588.88	119,882,997.21	89,505,640.07	RMB	624,406,946.02
累计折旧						
房屋及建筑物	RMB	44,198,596.16	6,742,677.60	8,192,201.23	RMB	42,749,072.53
房屋装修		20,914,737.33	15,317,510.44	--		36,232,247.77
机械设备		55,991,032.08	7,491,574.52	25,170,116.44		38,312,490.16
运输设备		47,466,291.87	6,829,925.90	26,759,341.11		27,536,876.66
电子及其他设备		28,190,248.18	9,832,426.14	4,172,945.44		33,849,728.88
小 计	RMB	196,760,905.62	46,214,114.60	64,294,604.22	RMB	178,680,416.00
净 值	RMB	397,268,683.26			RMB	445,726,530.02

* 房屋及建筑物增加主要系出租开发产品转入，详见附注五.6.C 所示。

五.10 在建工程

工程名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
竹子林职工住宅	42,064,743.01	--	42,064,743.01 *	--	自有资金	已完工
竹子林办公楼	437,019.96	26,823,553.91	--	27,260,573.87	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	42,501,762.97	26,823,553.91	42,064,743.01	27,260,573.87		

在建工程本年未发生利息资本化。

* 其中本年转入固定资产 1,703,943.23 元、转入开发成本 1,044,257.76 元，其余系房改房转出。

五.11 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	本年转出	2003-12-31	剩余摊销年限
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
土地使用权	竹子林	15,343,994.09	14,455,106.38	--	--	888,887.71	14,455,106.38	--	
土地使用权	竹子林	2,116,178.00	2,043,206.33	--	--	72,971.67	2,043,206.33	--	
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	199,202,193.32	--	3,376,308.36	10,128,925.08	--	195,825,884.96	58
土地使用权	宝安石岩	7,973,401.61	7,628,016.58	--	131,917.04	449,751.07	--	7,496,099.54	47
土地使用权	威海	23,167,164.10	22,081,203.28	--	750,558.92	1,836,519.74	--	21,330,644.36	29
土地使用权	成都	162,877,452.80	162,530,558.88	--	--	346,893.92	162,530,558.88	--	
软件		33,980.00	29,500.00	--	9,900.00	14,380.00	--	19,600.00	2
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
		417,466,980.64	407,969,784.77	--	4,268,684.32	13,738,329.19	179,028,871.59	224,672,228.86	
减:减值准备	威海		5,922,703.28					5,922,703.28	
			402,047,081.49					218,749,525.58	

五. 12 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2003-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销	2003-12-31
临时设施费	RMB 31,693,778.50	RMB 13,808,531.89	RMB 11,357,500.92	RMB 7,687,776.23	RMB 14,215,521.92	RMB 17,478,256.58
开办费	9,844,801.96	8,020,771.79	800,413.48	8,372,252.21	9,395,868.90	448,933.06
其他	20,205,478.57	8,374,153.76	1,705,410.09	4,850,444.07	14,976,358.79	5,229,119.78
	RMB 61,744,059.03	RMB 30,203,457.44	RMB 13,863,324.49	RMB 20,910,472.51	RMB 38,587,749.61	RMB 23,156,309.42

五. 13 短期借款

借款类别	2003-12-31		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 648,000,000.00	648,000,000.00	RMB 833,700,000.00	RMB 833,700,000.00
抵押借款	45,000,000.00	45,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	425,000,000.00	425,000,000.00	175,000,000.00	175,000,000.00
质押借款	37,000,000.00	37,000,000.00	66,300,000.00	66,300,000.00
		1,155,000,000.00		RMB 1,090,000,000.00

五. 14 应付账款

无有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

五. 15 预收账款

账龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 543,887,293.18	99.58	RMB 290,243,974.84	99.39
1 至 2 年	1,161,081.30	0.21	590,933.06	0.20
2 至 3 年	--	--	1,198,055.44	0.41
3 年以上	1,118,935.06	0.21	--	--
	RMB 546,167,309.54	100	RMB 292,032,963.34	100

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。

其中：主要预售房款

项目名称	2003-12-31	竣工时间	预售比例
盛世家园二期	RMB 413,503,824.22	RMB 2004 年 8 月	40%

成都天府长城	115,787,625.34	2004 年 4 月	62%
--------	----------------	------------	-----

五. 16 应付股利

项 目	2003-12-31	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	27,796,809.11	尚未支付
深圳市振业（集团）股份有限公司	5,059,104.75	3,688,446.51	尚未支付
其他少数股东	6,253,901.47	4,247,676.70	尚未支付
	RMB	RMB	
	23,343,657.98	35,732,932.32	

五. 17 应交税金

税 种	2003-12-31	2002-12-31
增值税	RMB 1,666,540.74	RMB 2,918,745.71
企业所得税	15,966,956.38	14,823,687.66
个人所得税	1,278,680.57	(300,887.92)
营业税及附加	47,550,397.59	33,428,015.67
契税	4,732,707.15	4,732,707.15
房产税	309,655.12	166,447.21
印花税	360,952.66	--
	RMB 71,865,890.21	RMB 55,768,715.48

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。

五. 19 预提费用

项 目	2003-12-31	2002-12-31
修理费	RMB 1,381,465.40	RMB 4,972,916.91
保险费	1,895,231.69	1,269,693.61
水电费	5,410,896.31	5,748,518.13

租赁费	1,552,531.90	1,827,685.68
工程配合费	1,903,690.82	133,392.00
交通事故赔偿	270,000.00	--
其他	2,173,001.91	1,495,748.56
	<u>RMB 14,586,818.03</u>	<u>RMB 15,447,954.89</u>

五. 20 预计负债

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

五. 21 一年内到期的长期负债

借款类别	2003-12-31		2002-12-31	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
银行借款	RMB --	--	RMB 20,000,000.00	20,000,000.00
其中：担保	--	--	20,000,000.00	20,000,000.00

五. 22 长期借款

贷款行	币种	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锦城支行	RMB	70,000,000.00	2003.1.09-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国建设银行成都市锦城支行	RMB	13,800,000.00	2003.3.27-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国建设银行成都市锦城支行	RMB	10,000,000.00	2003.6.19-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国工商银行成都市双玉路分理处	RMB	10,000,000.00	2003.9.26-2005.9.23	4.58‰	抵押
中国工商银行成都市双玉路分理处	RMB	10,000,000.00	2003.11.05-2005.11.05	4.58‰	抵押
		<u>193,800,000.00</u>			

五. 23 其他长期负债

项 目	2003-12-31	2002-12-31
递延出租收入	RMB 27,573,610.63	RMB 28,862,609.80
再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
	RMB 28,873,610.63	RMB 30,162,609.80

五. 24 股本

	本年变动增（减）						2003-12-31
	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

五. 25 资本公积

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	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

五. 26 盈余公积

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	85,193,080.49	5,994,674.73	--	91,187,755.22
法定公益金	97,494,146.09	5,994,674.73	--	103,488,820.82
任意盈余公积	173,607,864.78	8,992,012.09	--	182,599,876.87

RMB	RMB	RMB	RMB
356,295,091.36	20,981,361.55	--	377,276,452.91

五. 27 现金股利

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
现金股利	19,157,043.20	14,367,782.40	19,157,043.20	14,367,782.40

五. 28 未分配利润

	2003 年度
本年净利润	RMB 59,946,747.27
加：年初未分配利润	118,809,125.31
减：提取法定盈余公积	5,994,674.73
提取法定公益金	5,994,674.73
提取任意盈余公积	8,992,012.09
应付普通股股利	14,367,782.40
年末未分配利润	RMB 143,406,728.63

经董事会建议,本公司 2003 年度利润预分配方案为提取 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 118,809,125.31 元，可供股东分配的利润为人民币 166,766,523.12 元，提取任意盈余公积计人民币 8,992,012.09 元，派发普通股股利计人民币 14,367,782.40 元，即每股派发现金股利人民币 0.06 元（含税），上述利润预分配方案尚需报本公司股东大会批准。

五. 29 分行业报表

2003 年度

项目	房地产业	施工行业	出租及服务业	酒店餐饮业	工商业	行业间相互抵减	合计
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
一、营业收入	887,936,894.45	1,177,973,253.34	212,830,926.31	83,635,868.81	202,071,243.91	(612,386,362.35)	1,952,061,824.51
二、营业成本	655,935,245.11	1,072,671,900.11	126,153,988.61	8,338,824.51	180,568,317.11	(582,908,990.51)	1,460,759,285.11
三、期间费用合计	127,371,032.41	47,071,482.71	31,003,182.01	86,142,228.81	16,449,198.81	(3,585,154.55)	304,451,970.40
四、营业利润合计	65,079,068.41	28,798,444.71	33,147,714.61	1,698,672.51	4,795,218.11	(25,892,217.29)	107,626,901.21
五、资产总计	4,247,446,377.21	1,622,598,109.61	304,101,968.61	194,698,321.51	130,992,547.71	(1,564,471,597.88)	4,935,365,726.91
六、负债总计	2,628,717,948.81	1,221,526,915.21	112,204,297.71	137,364,317.41	98,807,206.41	(827,044,096.43)	3,371,576,589.21

2002 年度

项目	房地产业	施 工行业	出租及服务业	酒店餐饮业	工商业	行业间相互抵减	合计
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
一、营业收入	725,070,878.81	1,007,248,916.51	217,520,842.81	82,312,127.31	283,962,718.21	(552,053,967.63)	1,764,061,516.21
二、营业成本	506,099,291.31	919,426,934.81	120,679,072.51	7,137,635.71	266,497,343.61	(527,443,825.61)	1,292,396,452.41
三、期间费用合计	136,446,499.61	67,230,356.11	28,141,122.21	73,059,759.21	19,532,738.71	(3,852,767.14)	320,557,708.81
四、营业利润合计	62,101,333.31	(4,538,851.60)	36,340,884.21	9,805,097.21	(2,311,934.68)	(20,757,374.89)	80,639,153.71
五、资产总计	3,858,286,831.51	1,474,665,156.01	207,396,621.61	201,420,976.51	172,999,572.91	(1,510,094,592.21)	4,404,674,566.51
六、负债总计	2,267,077,283.71	1,098,583,814.31	106,893,118.31	146,480,224.81	143,197,322.41	(879,382,032.88)	2,882,849,730.81

本年度主营业务收入前五名金额合计为 315,098,085.78 元,占本年度主营业务收入的 6.18%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市。

五.30 财务费用

类 别	2003 年度		2002 年度	
利息支出	RMB	30,508,595.91	RMB	65,126,083.20
减：利息收入		3,704,426.83		3,227,766.74
汇兑损失		622.50		13,972.55
减：汇兑收益		398,905.13		584,976.81
其 他		3,196,033.22		4,174,999.96
	RMB	29,601,919.67	RMB	65,502,312.16

本年财务费用比上年同期下降了 54.81%，主要系本公司自 2003 年开始对房地产开发项目发生的借款费用予以资本化所致，详见附注二、19。

五.31 投资收益

类 别	2003 年度	2002 年度
股票投资收益	RMB 2,936,030.20	RMB 3,781,587.40
非控股公司分配来的 利润及年末权益增减	627,546.86	23,413,389.88
控股公司分配的利润及年 末调整的所有者权益净增减	(587,068.28)	--
股权转让收益	488,776.00	240,000.00
债券投资收益	82,620.00	--
股权投资差额摊销	(9,378,039.72)	(9,378,039.72)
合 计	RMB (5,830,134.94)	RMB 18,056,937.56

本公司本年度投资收益较上年度减少 132.29% ,主要是深圳新世纪酒店有限公司未按合同约定支付合作分成款,存在较大无法收回的风险,本期未确认投资收益,详见附注十一.1 所示。

五. 32 营业外收入

主要明细项目	2003 年度	2002 年度
房地产销产品销项税额转入	RMB 1,100,000.00	RMB 9,216,319.98
罚款、违约金收入	769,538.40	416,712.93
处理固定资产净收益	302,374.98	58,319.04
其他	1,027,047.68	722,269.35
	RMB 3,198,961.06	RMB 10,413,621.30

五. 33 营业外支出

主要明细项目	2003 年度	2002 年度
房地产销产品进项税额转出	RMB --	RMB 611,166.58
罚款及违约金支出	8,462,831.66	2,188,419.12
赔偿支出	3,060,000.00	--
处理固定资产净损失	1,940,775.84	69,186.51
捐赠支出	80,000.00	338,000.00
无形资产减值准备	--	5,922,702.98
固定资产减值准备	--	953,131.52

其他		129,790.79		766,264.15
	RMB	13,673,398.29	RMB	10,848,870.86

六、 母公司会计报表重要项目注释

六.1 应收账款

账龄	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 47,555,709.32	76.23	RMB 3,804,456.75	RMB 24,574,369.21	84.72	RMB 1,965,949.54
1 至 2 年	13,710,604.14	21.98	1,096,848.33	4,431,668.80	15.28	354,533.50
2 至 3 年	1,116,888.69	1.79	89,351.10	--	--	--
	RMB 62,383,202.15	100	RMB 4,990,656.18	RMB 29,006,038.01	100	RMB 2,320,483.04

六.2 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	2003-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	483,201,799.82	15,000,000.00	84,543,900.55	32,190,945.97	535,554,754.40	15,000,000.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	300,000.00	--	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	483,501,799.82	15,000,000.00	84,543,900.55	32,490,945.97	535,554,754.40	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	207,647,797.20	7,144,831.71	10,706,076.60	25,893,644.12	204,086,552.31
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	11,957,600.06	1,586,696.85	--	(30,981,618.95)	13,544,296.91
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
				268,877,369.75	265,763,942.96	8,731,528.56	10,706,076.60	(5,087,974.83)	263,789,394.92

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	2003-12-31		
	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	88,040,846.80	1,463,134.08	9,377,912.67	97,418,759.47	70%	--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	(961,305.74)	(961,305.74)	9,838,694.26	90%	--
深圳市长城工程有限公司	18,000,000.00	81,498.09	1,255,215.83	19,255,215.83	90%	--
深圳市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股份有限公司	3,053,053.75	93,745.40	3,133,883.14	6,186,936.89	31.2%	--

深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	2,393,252.33	(17,665,995.98)	57,334,004.02	100%	--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	(3,642,213.39)	(9,258,150.85)	(24,929,168.77)	95%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	(20,266,468.98)	(20,266,468.98)	24,733,531.02	90%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	254,503,630.13	(20,838,358.21)	(36,972,075.06)	217,531,555.07		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	15,933,787.31	9,089,240.50	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	9,807,200.47	7,179,150.79	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	13,805,604.80	37,965,413.12	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	9,378,039.72	39,546,592.58	54,233,804.41	

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 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	721,280,281.16	518,843,212.67	505,020,199.40	325,847,833.44	216,260,081.76	192,995,379.23

六.4 投资收益

类 别	2003 年度	2002 年度
股票投资收益	RMB 1,002,646.24	RMB 1,629,300.14
非控股公司分配来的利润及年末权益增减	--	20,205,474.58
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减	6,292,187.27	37,219,701.42
股权转让收益	--	240,000.00
债券投资收益	82,620.00	--
股权投资差额摊销	(9,378,039.72)	(9,378,039.72)
	RMB (2,000,586.21)	RMB 49,916,436.42

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	RMB 150,000	62.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国 有	张宜均

(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
深圳市建业(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
深圳市住宅工程开发股份有限公司	同一控股股东
沙河实业股份有限公司	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	联营公司

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
深圳市长城物业管理股份有限公司	RMB800 万元	RMB700 万元	--	RMB1,500 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或权益及其变化

(1) 存在控制关系的关联方所持本公司股份或权益无变化

(2) 存在控制关系的关联方本公司所持股份或权益及其变化

关联方名称	年初数			本年增加数			本年减少数			年末数	
	金 额(万 元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%
深圳市长城物业管理股份有限公司	305.00	38.125	RMB	163.00	(6.925)		--	--	RMB	468.00	31.20

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	建设或总包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	150,777.08	3,039,900.00	0.01	0.17
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	36,425,114.26	10,008,438.43	1.87	0.57
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	19,427,000.00	27,288,667.20	1.00	1.55
白云机场停车楼	深圳市建设投资控股公司	47,620,529.37	--	2.44	--
深圳机场联检楼	深圳市建设投资控股公司	27,581,353.47	--	1.41	--
河南高速公路工程	深圳市建设投资控股公司	37,120,000.00	--	1.90	--
城建花园	深圳市城建开发(集团)有限公司	7,870,000.00	21,675,420.00	0.40	1.23
碧波花园	深圳市城建开发(集团)有限公司	600,000.00	4,408,560.00	0.03	0.25
荔树苑	深圳市住宅工程开发股份有限公司	--	6,578,403.89	--	0.37
福民大厦	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	--	12,368,776.16	--	0.70

都市金堡	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	16,130,000.00	--	0.83	--
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	52,030,676.27	--	2.67	
其他零星工程	深圳市建设投资控股公司	999,024.40	395,803.00	0.05	0.02

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	中国农业银行深圳市分行上步支行贷款	2002.4.29-2005.4.28	RMB 80,000,000.00
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	2003.10.20-2004.10.19	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	2003.10.21-2004.10.20	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2003.6.20-2004.6.19	60,000,000.00

深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2003.6.23-2003.6.22	50,000,000.00
			RMB 290,000,000.00

本年度本公司为此支付担保费 198 万元，2002 年度本公司承担的担保费计 204 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(%)	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	42,288,443.85	57,460,054.73	6.14	8.76
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.17	0.18
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	11,639,917.05	25,617,962.99	1.69	3.91
深圳市城建开发(集团)有限公司	19,161,345.03	18,350,195.67	2.78	2.80
深圳市住宅工程开发股份有限公司	9,555,020.72	17,324,778.72	1.39	2.64
沙河实业股份有限公司	20,307,676.27	--	2.95	--
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	931,325.00	2,735,023.43	0.55	1.48
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	7,450,000.00	3.74	4.04
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	12,030,651.76	27,796,809.11	51.54	77.79
深圳市振业(集团)股份有限公司	5,059,104.75	3,688,446.51	21.67	10.32
深圳市建业(集团)股份有限公司	1,287,000.00	643,500.00	5.51	1.80
预收账款				
深圳市建设投资控股公司	338,125.98	4,654,098.67	0.06	1.59
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	1,980,000.00	2,040,000.00	0.49	0.41
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.38	0.31

八、 财务承诺

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司除对本公司之控股子公司提供担保外，不存在任何对外担保。本公司对控股子公司提供的担保如下：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
---------	------	------	------

深圳市金众（集团）股份有限公司	中国银行深圳市分行东门支履约保函	2003.1.20-2004.1.20	RMB	40,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	工商银行深圳市分行深圳湾支行贷款	2003.3.11-2004.9.11		160,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	深圳商业银行深圳湾支行履约保函	2002.6.11-2003.12.11		20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	招商银行景田支行贷款	2003.8.22-2004.9.28		30,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	工商银行深圳市分行深圳湾支行贷款	2003.8.20-2004.12.12		42,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	农业银行深圳市分行福田支行贷款	2003.4.22-2004.4.22		16,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	深圳发展银行盐田支行贷款	2003.5.29-2004.5.29		20,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	深圳商业银行深圳湾支行贷款及保函	2003.7.2-2004.7.2		30,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	建设银行深圳市分行沙河支行贷款	2003.6.11-2004.6.11		20,000,000.00
			RMB	<u>378,000,000.00</u>

九、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 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 130,706.23 万元、港币 322.31 万元。

十、承诺事项

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 2003 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 23,771.00 万元（已计入存货及预付账款），尚欠土地开发权转让款计人民币 9,181.158 万元。

十一、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2003 年 7 月 1 日，本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司（以下简称“长盛公司”）就与深圳乾华宇科技发展有限公司（原深圳新世纪实业有限公司）（香

港)立宏投资有限公司(以下简称“被申请人”)合作经营深圳新世纪酒店有限公司事宜,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》。2004年1月19日,中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会作出仲裁裁决([2004]中国贸中深字第0171号):(1)解除合作合同并解散合作公司(即新世纪酒店有限公司),并由长盛公司在裁决书作出之日起20日内回收其投入合作公司的长盛大厦房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权。各方当事人应按照仲裁庭意见确定的原则,依法对合作公司进行清算。(2)两被申请人应于裁决书作出之日起20日内,向申请人支付人民币29,956,474.00元;两被申请人还应向申请人支付其欠付经营收益额的滞纳金,该滞纳金按每日万分之四计算,从欠付之日起至实际偿还之日止。(3)合作各方当事人将依法对深圳新世纪酒店有限公司进行清算,深圳新世纪酒店有限公司将依法解散。

2004年2月18日,本公司按照上述协议顺利收回长盛大厦,全权委托给本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司经营管理。

被申请人欠付长盛公司经营收益款事宜,本公司已申请强制执行,目前,执行尚在法律程序中。

2、2004年3月18日,本公司通过竞投中标取得位于瓦房店市新城區钻石街东侧,新建商贸区南侧的土地使用权(宗地编号为:2004-1、2004-2、2004-3、2004-4、2004-6、2004-8、2004-9、2004-12、2004-15、2004-16、2004-22、2004-23、2004-27),并在瓦房店市与瓦房店市规划和国土资源局签订了国有土地使用权出让合同。本公司将出资7,528.62万元购买该土地使用权,该地块由四个住宅地块和九个商服地块组成,住宅总用地面积为136,962平方米,购买价为6,837.08万元;商服总用地面积为5,735平方米,购买价为691.54万元。

十二、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。

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

二〇〇四年三月二十七日