

深圳市长城地产（集团）股份有限公司
2004 年半年度报告



二〇〇四年七月三十一日

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

本公司董事贾连生因公出差未出席董事会会议,委托董事蒋洪库代为行使表决权。

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

目 录

第一章	公司基本情况-----	第 2 页
第二章	股本变动及主要股东持股情况-----	第 3 页
第三章	董事、监事、高级管理人员情况-----	第 4 页
第四章	管理层讨论与分析-----	第 4 页
第五章	重要事项-----	第 8 页
第六章	财务报告（未经审计）-----	第 13 页
第七章	备查文件-----	第 14 页

第一章 公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

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

(二) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城 A

股票代码：000042

(三) 公司注册及办公地址：深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼

邮政编码：518028

公司国际互联网网址：<http://www.ccdcjtcn/>

电子信箱：ccdcjtsz@szonline.net

(四) 公司法定代表人：马兴文

(五) 公司董事会秘书：刘莉

董事会证券事务代表：吴见斌、谢吉斌

联系地址：深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼

电话：(0755) 83789776

传真：(0755) 83789776

电子信箱：szccdcdm@public.szptt.net.cn

(六) 信息披露报纸：《证券时报》或《中国证券报》

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

公司半年度报告备置地点：本公司董事会办公室

二、报告期主要财务数据和指标

(单位：人民币元)

项目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
净利润	-34,173,960.70	27,829,239.14
扣除非经常性损益后的净利润	-21,845,828.78	34,609,884.19
净资产收益率（全面摊薄）	-2.56%	2.05%
每股收益（全面摊薄）	-0.143	0.116
经营活动产生的现金流量净额	103,686,470.50	-90,953,596.83

(单位：人民币元)

项目	2004 年 6 月 30 日	2004 年 1 月 1 日
流动资产	4,336,346,199.78	4,053,998,400.15
流动负债	3,661,397,151.51	3,148,902,978.63

总资产	5,170,847,989.79	4,935,365,726.92
股东权益	1,333,912,707.95	1,391,222,803.88
每股净资产	5.57	5.81
调整后的每股净资产	4.58	4.87

注:报告期扣除非经常性损益后的净利润计 21,845,828.78 元,非经常性损益明细如下:

(单位:人民币元)

非经常性损益项目	金额
补贴收入	420,200.00
营业外收入	1,007,355.53
营业外支出	-13,755,687.45
合 计	-12,328,131.92

第二章 股本变动和主要股东持股情况

一、股本情况

报告期内,公司股本总数及结构未发生变动。

二、主要股东持股情况

1. 截止 2004 年 6 月 30 日,公司股东总数为 49849 户。

2. 公司前十名股东、前十名流通股股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减	年末持股数量	比例(%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质 (国有股东或外资股东)
深圳市建设投资控股公司	0	150383147	62.80	未流通	0	国有股东
深圳市振业(集团)股份有限公司	0	19750451	8.25	未流通	0	法人股东
中国银行—嘉实成长收益型证券投资基金	+1161191	1161191	0.48	已流通	0	流通股东
中国天津国际经济技术合作公司	-13000	440000	0.18	已流通	0	流通股东
曾锦欢	+260038	260038	0.11	已流通	0	流通股东
刘振华	0	200000	0.08	已流通	0	流通股东
费云	0	170000	0.07	已流通	0	流通股东
张喜明	+153000	+153000	0.06	已流通	0	流通股东

徐风珍	+134500	+134500	0.056	已流通	0	流通股东
魏明珠	+115000	+115000	0.048	已流通	0	流通股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称(全称)		期末持有流通股的数量		种类(A、B、H 股或其他)		
中国银行—嘉实成长收益型证券投资基金		1161191		A		
中国天津国际经济技术合作公司		440000		A		
曾锦欢		260038		A		
刘振华		200000		A		
费云		170000		A		
张喜明		153000		A		
徐风珍		134500		A		
魏明珠		115000		A		
张杰豪		100000		A		
厦门经济特区工程建设公司		100000		A		
上述股东关联关系或一致行动的说明		深圳市建设投资控股公司同时持有深圳市振业(集团)股份有限公司 28.02%的股份，为振业公司第一大有股东。其余股东未知其关联关系。				
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明		股东名称			约定持股期限	

第三章 董事、监事、高级管理人员情况

- 一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变动。
- 二、董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况：
报告期内，未发生董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

第四章 管理层讨论与分析

- 一、报告期经营成果及财务状况简要分析

(一) 主要经营成果指标分析

项 目	金额 (元)		
	本期数	上年同期数	增减率 (%)
主营业务收入	927,675,497.16	950,092,299.83	-2.36%
主营业务利润	121,101,608.01	188,320,330.67	-35.69%
利润总额	-78,904,329.45	40,339,908.42	-295.60%
净利润	-34,173,960.70	27,829,239.14	-222.80%
其它业务利润	1,644,739.06	651,683.06	+152.38%
财务费用	17,107,611.54	17,239,506.71	-0.77%
投资收益	-3,520,345.52	-4,253,004.73	+17.23%
现金及现金等价物净增加额	-8,665,649.87	6,837,822.13	-226.73%

注 1. 报告期公司经营成果与上年同期相比有较大变化, 其主要原因为:

(1) 深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的影响在报告期内进一步体现, 市场竞争进一步加剧, 施工毛利率进一步降低。报告期本公司之子公司深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市越众(集团)股份有限公司一是在本期施工任务不足, 而固定费用照常发生; 二是由于承接本公司内部工程项目都已进入收尾阶段, 而对外承接工程毛利率极低, 且建筑材料涨价等因素使施工成本增加, 致使本期发生了较大的亏损, 从而较大程度上影响了本公司报告期利润。

(2) 集团总部在本期没有新竣工的房地产项目, 只有上年剩余的海印长城项目尾盘, 而本期销售状况良好的盛世家园二期未达到结转收入的条件, 成都深长城公司由于开发的五洲花园一期项目要在下半年才能竣工, 因此在本期继续亏损; 华电公司所拥有的土地储备尚未开发, 只有人工支出和土地的摊销, 因此在本期继续亏损。

注 2: 现金及现金等价物净增加额变动的原因主要是本年偿还借款 4700 万元, 筹资活动现金流出较大, 而上年同期, 筹资活动主要是借款增加。

(二) 主要资产负债项目增减分析

项 目	金额 (元)		
	期末数	期初数	增减率 (%)
总资产	5,170,847,989.79	4,935,365,726.92	-4.77%
股东权益	1,333,912,707.95	1,391,222,803.88	-4.12%
应收票据	2,200,000.00	0	
预付账款	145,683,513.20	107,965,559.27	+34.94%
存货	2,855,943,772.38	2,591,810,156.18	+10.19%
待摊费用	61,563,315.93	35,087,127.77	+75.46%
长期待摊费用	13,701,922.12	23,156,309.42	-40.83%
无形资产	201,296,490.78	218,749,525.58	-7.98%
应付帐款	675,851,646.62	786,483,830.29	-14.07%
预收帐款	950,603,624.10	546,167,309.54	+74.05%
其他应付款	503,245,863.33	400,730,671.40	+25.58%

注: (1) 股东权益减少主要是报告期内公司发生亏损。

(2) 应收票据增加主要是金众公司施工企业还未支付的工程款商业票据。

(3) 预付账款增加主要是预付大连瓦房店项目的地价款。

(4) 存货增加主要是各在建房地产项目本期投入增加。

(5) 待摊费用增加主要是本期增加的预交税金。

(6) 长期待摊费用减少，除摊销外，主要是金众混凝土公司其厂区用地合同已到期，没有续签的可能性，厂区所有设施费用原在长期待摊费用的摊余价值全部进入当期损益。

(7) 无形资产较年初减少，除摊销外，主要原因是越众集团的子公司威海四和公司已将土地转让给山东威海市政处。

(8) 应付帐款减少主要是总部支付了欠付的盛世二期地价款和工程款。

(9) 预收帐款增加主要是预收的尚未达到结转收入条件的盛世二期房款。

(10) 其他应付款增加主要是越众公司新增投标保证金。

二、报告期主要经营情况

(一) 公司主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产、建筑施工、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的大型房地产开发公司。报告期内，由于公司所处行业的周期性和面临的建筑施工市场竞争剧烈、建筑材料涨价等因素，公司各项经营工作尤其是建筑施工工业遇到了较大困难，上半年各项经济指标完成不甚理想，公司出现较大数额的亏损。报告期内，公司实现主营业务收入 92768 万元，主营业务利润 12110 万元，利润总额亏损 7890 万元，比去年同期分别下降 2.36%、35.69%和 295.60%。其中：房地产行业亏损 1253 万元，与上年同期实现的利润 3566 万元相比较，相差 4819 万元。房地产行业亏损的主要原因是集团总部在本期没有新竣工的房地产项目，只有上年剩余的海印长城项目尾盘，可实现的房地产销售收入不多，而本期销售情况较好的盛世家园二期项目未达到结转收入的条件，不能作为房产销售实现。金众、越众公司正在开发香诗美林、盛景国际项目，投入大费用高，在本期末还没有开始预售；建筑施工行业亏损 8658 万元，较上年同期的亏损数 887 万元增加 876.10%；物业出租、仓储行业实现利润 2032 万元，较上年同期数增加 34.93%；工业亏损 661 万元；酒店行业实现利润 718 万元。从上列数据可看到本期公司的利润主要来源于物业出租、管理及仓储行业和酒店行业，并且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。报告期公司利润较上年同期减少 295.59%，其原因见上文“主要经营成果指标分析”。

报告期内，公司紧紧围绕董事会年初确定的经营目标，克服困难，狠抓生产经营和改革创新，主业经营仍然取得了一定的发展：一是盛世家园二期、成都天府长城一期及二期等房地产开发项目工程进展顺利，海印长城一期及二期、盛世家园二期销（预）售情况较好，报告期内实现商品房定单销售面积 103365 平方米，其中海印长城一期 14368.34 平方米，海印长城二期 20425.18 平方米，盛世家园二期 61432.05 平方米，经典家园 6932 平方米，实现商品房销售定单（合同）金额 70590 万元。二是建筑施工企业金众公司、越众公司开发的香诗美林、盛景国际两个房地产项目进展顺利，预计在今年下半年初开始预售。三是酒店业经营状况良好，报告期内实现酒店行业收入 6856 万元，较上年同期增加 89.76%。报告期内本

公司收回长盛大厦房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权并将其给圣廷苑酒店有限公司经营和管理，目前赢利状况良好。五是物业出租、管理及仓储业在剧烈的市场竞争下，实现主营业务收入 9469 万元。六是公司积极寻找土地资源，报告期内签定了大连瓦房店 21.8 万平米的房地产开发项目；七是根据深圳市政府关于国有企业改革的精神和工作安排，本公司正在进行三方面的工作：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。这项工作在深圳市政府主导和本公司控股股东的实施下，今年 4 月底公司控股股东已和战略投资者签定了转让协议，本次股份转让协议待国家国资委批准后正式实施，截至目前为止，尚未获得国资委的批复；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，由于这两家企业改制工作各环节和程序需经深圳市国资委审批，因此改制能否按期完成具有较大的不确定性；三是公司拟实行经营者长效激励，由于这项工作是在深圳市政府的主导下进行，目前这项工作暂时没有进展。

（二）公司主营业务行业分布及收入成本情况

单位：人民币元

分行业	主营业务收入	较上年同期增减（%）	主营业务成本	较上年同期增减（%）	毛利率（%）	较上年同期增减（%）
房地产业	278,103,467.61	-39.00%	212,018,378.29	-39.02%	23.76%	0.14%
施工业	588,508,824.44	-21.52%	598,312,822.47	40.27%	-1.67%	-113.97%
出租及服务业	94,685,388.10	-1.79%	48,823,793.67	-12.27%	48.44%	14.58%
酒店餐饮	68,562,812.95	89.76%	5,963,604.65	82.04%	91.30%	0.41%
工业 商业	65,987,220.52	7.20%	62,658,566.80	3.42%	5.04%	220.52%
公司内行业间抵销	-168,172,216.46	---	-169,429,828.80	---	---	---
合计	927,675,497.16	-2.36%	758,347,337.08	-5.87%	18.25%	-25.82%
其中：关联交易	131,242,008.16	357.16%	129,808,703.65	409.67%		
关联交易定价原则		见“重大关联交易信息”中相关内容				

注 1：房地产行业收入减少了 39.00%，主要原因是集团总部在本期没有新竣工的房地产项目，只有上年剩余的海印长城项目尾盘，可实现的房地产销售收入不多。本期销售情况较好的盛世家园二期项目未达到结转收入的条件，不能作为房产销售实现。

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

注 3：酒店餐饮业主营业务增加了 89.76%，主要原因一是今年本公司收回长盛大厦自行经营增加了酒店经营收入；二是上年同期受非典影响导致收入较低。

注 4：关联交易情况见第五章的“重大关联交易信息”。

（三）经营中的问题与困难及解决方案

报告期内，公司各项主业经营均遇到了较以往年度更多的困难：一是房地产

业，行业竞争加剧，国家加强对房地产市场宏观调控，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，施工企业在手工程任务少，在未来经营中亏损额将逐步加大；三是物业经营，报告期内深圳市物业租赁市场价格继续下滑，影响了公司自有物业的经营利润；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，由于国家宏观调控，银行对房地产业的信贷收紧，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。加大寻找土地储备的力度，逐步加大异地开发的规模。同时，通过引入战略投资者，转换企业经营机制，做大做强房地产主业；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，并以香诗美林、盛景国际两个房地产开发项目为契机，增强金众、越众的企业实力。同时加快两个施工企业主辅分离、经营者与员工持股的改制工作；三是创新物业经营模式，大力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，积极探讨除了银行贷款以外如资本市场融资、房地产信托融资等融资手段。

（四）未来经营情况预测

2004 年三季度，本公司两个施工企业金众公司和越众公司由于施工任务少且施工利润率持续降低，预计施工行业将继续发生较大数额的亏损，经初步估算，本公司 2004 年第三季度经营业绩将发生亏损。

三．报告期投资情况

1．报告期公司无募集资金投资项目。

2．非募集资金投资情况

（1）盛世家园二期：商品住宅房开发，总建筑面积 26 万平方米，但截止报告期末项目尚未入伙，未达到结转收入的条件。截止报告期末，该项目实现预售金额 72380 万元，预售率 72.55%。

（2）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，至报告期末，项目处于局部装修阶段，预计下半年竣工。该项目预售率达 100%，但因未完成工程核验而未确认收入。

（3）金众香诗美林项目：商品住宅房开发，总建筑面积 13 万平方米，至报告期末，主体已封顶，该项目未开始销售。

（4）越众盛景国际项目：商品住宅房开发，总建筑面积 9.58 万平方米，至报告期末，主体已封顶，该项目未开始销售。

（5）大连瓦房店世纪居住小区项目：商品住宅房开发，总建筑面积 21.8 万平方米，预计今年 9 月份开工。

第五章 重要事项

一．公司治理状况

报告期内，公司董事会董事总数为 11 名，独立董事人数为 3 名。中国证监会的有关要求，独立董事人数需占到董事总人数的 1/3 以上。为进一步完善公司治理结构，进一步加强董事会，公司拟在 2004 年下半年第三届董事会换届时增选一名独立董事，以使公司董事会独立董事人数所占董事会全体董事总数的比例符合中国证监会的有关要求。

二．报告期内公司重大诉讼、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》。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，执行尚未完成，仍在法律程序中。

根据裁决，自 2004 年 2 月 18 日起，本公司全面收回长盛大厦房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权，并将长盛大厦房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权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和管理。详细情况见深长城 A2004—03 号公告（刊登于 2004 年 2 月 19 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。报告期内，圣廷苑酒店经营长盛大厦实现主营业务收入 15,820,061.20 元，利润总额 4,707,641.47 元。

三．报告期内公司重大资产收购、出售事项。

1、本公司于 2004 年 5 月 8 日接到第一大股东深圳市建设投资控股公司（以下简称“建设控股”）通知，建设控股于 2004 年 4 月 30 日与江西联泰实业有限公司（以下简称“江西联泰”）、深圳市联泰房地产开发有限公司（以下简称“深圳联泰”）就本公司国有股份转让事宜在深圳市正式签署了《股份转让协议》。协议规定，建设控股将合计转让本公司 67,049,651 股国有股（占深长城总股本比例的 28%），其中向江西联泰转让本公司 44,795,872 股国有股（占深长城总股本比例的 18.71%），向深圳联泰转让 22,253,779 股国有股（占深长城总股本比例的 9.29%）；每股转让价格的确定以深长城 2003 年 12 月 31 日为基准日经审计的每股净资产值 5.81 元为基础，溢价 12.91%，转让价格为 6.56 元。该事项之详细情况见深长城 A2004—10 号公告（刊登于 2004 年 5 月 10 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。

本次股份转让协议待国家国资委批准后正式实施，截至目前为止，尚未获得国资委的批复。

2、2004 年 2 月 26 日，经本公司董事会研究决定，参与竞投大连瓦房店市世

纪居住小区土地项目。2004 年 3 月 18 日，本公司竞投中标，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，中标土地投资金额为 7528.62 万元人民币，项目总投资约 3.3 亿元人民币，预计投资收益率为 12.7%。该事项之详细情况见深长城 A2004—04 号公告（刊登于 2004 年 3 月 18 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。报告期内本公司成立了子公司——大连深长城地产有限公司，开发大连瓦房店市世纪居住小区土地项目。

四．重大关联交易信息

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

工程名称	建设或总包单位	单位：人民币元 主营业务收入
		2004.01-06
都市金堡	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	71,910,000.00
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	34,018,064.50
园博园工程	深圳市建设投资控股公司	2,707,900.00
深圳机场联检楼	深圳市建设投资控股公司	14,289,449.53
龙珠工程	深圳市建设投资控股公司	2,033,126.00
东方沁园	深圳市建设投资控股公司	6,283,468.13
合 计		131,242,008.16

注：（1）上述关联交易价格是按照深圳市建设局建设工程造价工程管理站发布的《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；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；同时，工程结算方式也是根据国家及深圳市对建设工程的相关规定订立合同，并按照合同规定进行。（2）本公司上述关联交易决策程序按公司之子公司内部经营决策程序自行办理，并在历次定期报告中予以披露。（3）上述关联交易总额为 13124 万元，占报告期施工行业主营业务收入的 22.30%，但因为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。（4）报告期内公司关联方交易详细情况见会计报表附注。

2、公司控股股东及其他关联方占用资金情况说明。

项 目	金 额	
	2004-06-30	2003-12-31
应收帐款		
深圳市建设投资控股公司	21,062,694.68	42,288,443.85
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	33,520,000.00	11,639,917.05
深圳市城建开发（集团）有限公司	14,955,514.18	19,161,345.03
深圳市住宅工程开发股份有限公司	15,826,808.38	9,555,020.72
沙河实业股份有限公司	19,725,740.77	20,307,676.27

其他应收款

深圳市建设投资控股公司	141,427.00	931,325.00
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00

(1) 上述应收帐款为我司所属子公司金众公司、越众公司承建关联方工程而形成的应收工程款项且工程尚未结算，属企业间正常的经营性资金往来。

(2) 上述两项其他应收款中：

第 1 项对深圳市建设投资控股有限公司的其他应收款，为我司所属子公司金众公司承接深圳市建设投资控股公司建鑫花园工程项目和建设集团大厦工程项目的工程维修金及保证金。根据国家建筑施工管理及建筑施工合同的有关规定，工程保证金及维修金将在工程完工后一定年限内逐年偿还。因此该项属于正常发生的经营性资金往来；

第 2 项对深圳新世纪酒店有限公司的其他应收款，为深圳新世纪酒店拖欠我司所属子公司长盛实业发展有限公司的合作经营款。2004 年 1 月 19 日，中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会就长盛实业发展有限公司（以下简称“申请人”）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（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作出裁决，判定两被申请人向申请人支付人民币 29,956,474.00 元。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，执行尚未实现，仍在法律程序中。

本公司与关联方应收应付款项的其他详细情况见会计报表附注。

五、报告期内重大合同

1、担保事项：

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	中国农业银行深圳上步支行贷款	2002.04.29 - 2005.04.28	80,000,000.00
合 计			180,000,000.00

截止 2004 年 6 月 30 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	担保期限	贷款机构	担保金额
深圳市金众（集团）股份有限公司	2004.04.16-2005.04.16	民生上步支行	45,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.05-2004.07.28	工行喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.07-2004.07.30	工行喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.11-2004.09.10	工行喜年支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.12-2004.09.11	工行喜年支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.22-2004.08.21	招行景田支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.28-2004.09.27	招行景田支行	15,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2003.08.20-2004.08.19	工行喜年支行	12,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2004.03.26-2005.03.25	工行喜年支行	30,000,000.00

深圳市越众（集团）股份有限公司	2004.04.22-2005.05.21	农行福田支行	16,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2003.07.02-2004.07.01	商业银行深圳湾支行	20,000,000.00
合计			223,000,000.00

注：本公司在报告期内为所属子公司金众、越众公司提供贷款担保的详细情况见深长城 A2004—011 号公告（刊登于 2004 年 5 月 24 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。

2．报告期公司同深圳发展银行长城大厦支行签署了《综合授信合同》，综合授信额度为人民币贰亿元，综合授信期限为一年，从 2004 年 5 月 25 日起至 2005 年 5 月 25 日。详细情况见深长城 A2004—012 号公告（刊登于 2004 年 5 月 28 日的《中国证券报》和《证券时报》上）。

3．报告期内公司无委托理财事项。

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

第六章 财务报告

(未经审计)

一、比较式合并及母公司会计报表(附后)

(一)资产负债表

(二)利润及利润分配表

(三)现金流量表

二、会计报表附注(附后)

第七章 备查文件目录

1. 载有董事长签名的半年度报告文本。
1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件文本。
4. 公司《章程》。

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇四年七月三十一日

附件：

2004 年半年度财务报告
(未经审计)

一．比较式合并及母公司会计报表 (附后)

 (一) 资产负债表

 (二) 利润及利润分配表

 (三) 现金流量表

二．会计报表附注 (附后)

资产负债表

2004 年 6 月 30 日

企业名称：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	母公司		集团	
	年初数	期末数	年初数	期末数
流动资产：				
货币资金	266,750,353.94	420,219,870.20	620,635,744.83	611,970,094.96
应收票据				2,200,000.00
应收股利	1,464,000.00	1,464,000.00	9,667,289.51	9,667,289.51
应收帐款	57,392,545.97	34,089,701.10	583,684,860.68	508,851,698.92
其他应收款	396,331,557.03	382,967,882.90	105,147,661.91	140,466,514.88
预付帐款		39,131,424.00	107,965,559.27	145,683,513.20
存货	1,799,977,570.71	1,840,521,654.71	2,591,810,156.18	2,855,943,772.38
待摊费用	20,881,943.12	45,855,917.19	35,087,127.77	61,563,315.93
流动资产合计	2,542,797,970.77	2,764,250,450.10	4,053,998,400.15	4,336,346,199.78
长期投资：				
长期股权投资	520,554,754.40	515,624,620.81	166,595,762.47	163,197,642.61
长期投资合计	520,554,754.40	515,624,620.81	166,595,762.47	163,197,642.61
固定资产：				
固定资产原价	37,670,191.78	37,997,580.78	624,406,946.02	613,076,193.46
减：累计折旧	14,996,442.42	15,536,773.40	178,680,416.00	187,517,564.87
固定资产净值	22,673,749.36	22,460,807.38	445,726,530.02	425,558,628.59
减：固定资产减值准备			121,374.59	59,462.64
固定资产净额	22,673,749.36	22,460,807.38	445,605,155.43	425,499,165.95
在建工程			27,260,573.87	30,806,568.55
固定资产合计	22,673,749.36	22,460,807.38	472,865,729.30	456,305,734.50
无形资产及其他资产：				
无形资产			218,749,525.58	201,296,490.78
长期待摊费用	405,700.56	1,041,631.31	23,156,309.42	13,701,922.12
无形资产及其他资产合计	405,700.56	1,041,631.31	241,905,835.00	214,998,412.90
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,086,432,175.09	3,303,377,509.60	4,935,365,726.92	5,170,847,989.79

资产负债表（续）

2004 年 6 月 30 日

企业名称：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	母公司		集团	
	年初数	期末数	年初数	期末数
短期借款	597,000,000.00	620,000,000.00	1,155,000,000.00	1,108,000,000.00
应付票据	9,000,000.00	44,000,000.00	33,000,000.00	53,000,000.00
应付帐款	288,066,669.92	152,588,829.71	786,483,830.29	675,851,646.62
预收帐款	415,680,892.60	726,468,813.22	546,167,309.54	950,603,624.10
应付工资	6,514,363.74	1,366.65	61,119,848.93	42,620,583.92
应付福利款	3,997,646.70	4,082,538.45	41,583,066.39	42,170,945.92
应付股利	15,506,544.36	14,430,821.71	23,343,657.98	22,267,935.33
应交税金	19,892,339.95	19,381,666.40	71,865,890.21	63,766,764.94
其他应交款	198,216.23	211,927.24	1,021,885.86	1,050,922.46
其他应付款	164,629,800.72	209,063,757.36	400,730,671.40	503,245,863.33
预提费用			14,586,818.03	15,018,864.89
预计负债			14,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的长期负债		80,000,000.00		173,800,000.00
流动负债合计	1,520,486,474.22	1,870,229,720.74	3,148,902,978.63	3,661,397,151.51
长期借款	80,000,000.00		193,800,000.00	20,000,000.00
其他长期负债	5,255,172.43	4,910,344.84	28,873,610.63	28,229,011.04
长期负债合计	85,255,172.43	4,910,344.84	222,673,610.63	48,229,011.04
负债合计	1,605,741,646.65	1,875,140,065.58	3,371,576,589.26	3,709,626,162.55
少数所有者(股东)权益			172,566,333.78	127,309,119.29
所有者权益（股东权益）				
实收资本（股本）	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	377,276,452.91	377,276,452.91	377,276,452.91	377,276,452.91
其中：法定公益金	103,488,820.82	103,488,820.82	103,488,820.82	103,488,820.82
未确认的投资损失				-8,768,352.83
现金股利	14,367,782.40		14,367,782.40	
未分配利润	232,874,453.19	194,789,151.17	143,406,728.63	109,232,767.93
所有者权益(股东权益)合计	1,480,690,528.44	1,428,237,444.02	1,391,222,803.88	1,333,912,707.95
负债和所有者权益(股东权益)总计	3,086,432,175.09	3,303,377,509.60	4,935,365,726.92	5,170,847,989.79

利润及利润分配表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

金额单位：人

民币元

项 目	母公司		集团	
	2004 年 1 月-6 月	2003 年 1 月-6 月	2004 年 1 月-6 月	2003 年 1 月-6 月
一、主营业务收入	230,654,213.61	369,733,268.07	927,675,497.16	950,092,229.83
减:主营业务成本	164,207,377.62	270,732,873.27	758,347,337.08	716,305,344.54
主营业务税金及附加	11,679,297.97	18,697,005.85	48,226,552.07	45,466,554.62
二、主营业务利润	54,767,538.02	80,303,388.95	121,101,608.01	188,320,330.67
加:其他业务利润	22,217.81	43,638.91	1,644,739.06	651,683.06
减:营业费用	12,506,526.60	6,654,072.04	37,193,154.78	25,311,436.94
管理费用	20,094,918.80	18,253,892.34	131,501,432.76	99,653,911.74
财务费用	5,313,939.24	5,164,825.79	17,107,611.54	17,239,506.71
三、营业利润	16,874,371.19	50,274,237.69	-63,055,852.01	46,767,158.34
加:投资收益	-51,202,359.25	-8,655,813.39	-3,520,345.52	-4,253,004.73
补贴收入			420,200.00	318,700.00
营业外收入	344,841.00	171,413.51	1,007,355.53	1,504,025.52
减:营业外支出	1,617,300.89	105,493.00	13,755,687.45	3,996,970.71
四、利润总额	-35,600,447.95	41,684,344.81	-78,904,329.45	40,339,908.42
减:所得税	2,484,854.07	7,149,291.13	9,182,033.00	10,888,182.91
少数股东损益			-45,144,048.92	1,622,486.37
加：未确认的投资损失			8,768,352.83	
五、净利润	-38,085,302.02	34,535,053.68	-34,173,960.70	27,829,239.14
加:年初未分配利润	232,874,453.19	187,565,702.98	143,406,728.63	118,809,125.31
其他转入				
六、可供分配的利润	194,789,151.17	222,100,756.66	109,232,767.93	146,638,364.45
减:提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	194,789,151.17	222,100,756.66	109,232,767.93	146,638,364.45
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	194,789,151.17	222,100,756.66	109,232,767.93	146,638,364.45

补充资料:				
出售、处置部门或被投资单位所得收益				
自然灾害发生的损失				
会计政策变更增加(或减少)利润总额				
会计估计变更增加(或减少)利润总额				
债务重组损失				
其他				

利润表附表

(根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号》要求计算的净资产和每股收益)

报告期利润			
净资产收益率		每股收益	
全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
-2.56%	-2.56%	-0.14	-0.14
主营业务利润		121,101,608.01	
营业利润		-63,055,852.01	
净利润		-34,173,960.70	
扣除非经常性损益后的净利润		-21,845,828.78	

现金流量表

2004 年 1 月 - 6 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司
人民币元

金额单位：人

项 目	行次	母公司	集团
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	557,118,079.26	1,327,030,439.03
收到的税费返还	3		380,349.05
收到的其他与经营活动有关的现金	8	68,025,191.06	59,385,440.45
现金流入小计	9	625,143,270.32	1,386,796,228.53
购买商品、接受劳务支付的现金	10	315,842,236.65	911,584,228.94
支付给职工以及为职工支付的现金	12	15,293,584.16	162,910,402.40
支付的各项税费	13	46,720,942.10	110,239,666.22
支付的其他与经营活动有关的现金	18	36,655,508.18	98,375,460.47
现金流出小计	20	414,512,271.09	1,283,109,758.03
经营活动产生的现金流量净额	21	210,630,999.23	103,686,470.50
二、投资活动产生的现金流量			
取得投资收益所收到的现金	23	800,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25		185,042.00
现金流入小计	29	800,000.00	185,042.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	733,709.00	17,396,312.66
投资所支付的现金	31	48,300,000.00	1,350,000.00
现金流出小计	36	49,033,709.00	18,746,312.66
投资活动产生的现金流量净额	37	-48,233,709.00	-18,561,270.66
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	38		200,000.00
借款所收到的现金	40	350,000,000.00	511,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43		
现金流入小计	44	350,000,000.00	511,200,000.00
偿还债务所支付的现金	45	327,000,000.00	558,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46	31,927,773.97	46,990,849.71
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		
现金流出小计	53	358,927,773.97	604,990,849.71
筹资活动产生的现金流量净额	54	-8,927,773.97	-93,790,849.71
四、汇率变动对现金的影响	55		
五、现金及现金等价物增加净额	56	153,469,516.26	-8,665,649.87

现金流量表（续）

2004 年 1 月 - 6 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司
人民币元

金额单位：

项 目	母公司	集团
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-38,085,302.02	-34,173,960.70
加：少数股东损益		-45,144,048.92
未确认的投资损失		-8,768,352.83
计提的资产减值准备	-2,257,338.68	-8,563,386.94
固定资产折旧	540,330.98	24,151,371.35
无形资产摊销		2,739,994.16
长期待摊费用摊销	168,634.25	12,277,488.76
待摊费用减少（减：增加）	-24,973,974.07	-26,476,188.16
预提费用增加（减：减少）		432,046.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		6,410,775.22
固定资产报废损失		475,420.97
财务费用	6,516,139.40	21,616,516.27
投资损失（减：收益）	51,202,359.25	3,520,345.52

存货的减少（减：增加）	-40,544,084.00	-263,895,944.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	349,710,376.63	343,446,005.02
经营性应付项目的增加（减：减少）	-91,646,142.51	75,638,388.25
经营活动产生的现金流量净额	210,630,999.23	103,686,470.50
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
3、现金和现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	420,219,870.20	611,970,094.96
减：现金的期初余额	266,750,353.94	620,635,744.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	153,469,516.26	-8,665,649.87

资产减值准备明细表

项目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
一、坏账准备合计	167742200.6	26159964.66	24934057.17	168968108.1
其中：应收账款	104887417.1	25498867.64	3474772.16	126911512.6
其他应收款	62854783.43	661097.02	21459285.01	42056595.44
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	1046591.87		237671.87	808920
其中：库存商品				
原材料	237671.87		237671.87	
四、长期投资减值准备合计	31600000	59100	0	31659100
其中：长期股权投资	31600000	59100		31659100
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计	121374.59		61911.95	59462.64
其中：房屋、建筑物				
机器设备	121374.59		61911.95	59462.64
六、无形资产减值准备	5922703.28		5922703.28	
其中：专利权				
商标权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2004 年 6 月 30 日止

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办公室深证办复 1997)61 号文批准，按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

一九九六年十二月十六日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，

并于一九九七年十月二十三日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

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。在确认被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

(2) 长期债权投资

a. 长期债权投资的计价

长期债权投资取得时按实际成本计价。

b. 长期债券投资溢折价的摊销

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

c. 长期债权投资收益确认方法

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

(3) 长期投资减值准备

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

11. 固定资产核算方法

(1) 固定资产标准为：单位价值在人民币 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. 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

四.1 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	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	郑继春	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	陈大田	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	应宪	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

深长城 A2004 年半年度报告

深圳市金众(集团)股份有限公司	深圳市	张海跃	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	辛杰	RMB	7,500 万元	100%	酒店业务等	是	
大连深长城地产有限公司	深圳市	乔彦明	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、经营；销售建筑材料等	是	
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	深圳市	辛杰	RMB	100 万元	80%	酒店管理等	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%	汽车维修	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	
成都长华置业有限责任公司	成都市	罗世钦	RMB	1,000 万元	52%	农业技术咨询服务	否	注 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。

四.2 本年合并范围变动情况

增加了新设的大连深长城地产有限公司和深圳市圣廷苑酒店管理有限公司两家公司。

五、合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项目	币别	2004-06-30			2003-12-31		
		原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金	RMB	4,880,418.76	1.00	4,880,418.76	3,259,134.48	1.0000	3,259,134.48
	HKD	509,254.31	1.0612	540,420.67	461,603.74	1.0657	491,931.11
	USD	87,632.37	8.2766	725,298.07	87,650.67	8.2767	725,458.27
	EUR	330.00	10.0019	3,300.63	230.00	10.3383	2,379.53
	小计			6,149,438.13			4,478,903.39
银行存款	RMB	451,553,148.66	1.00	451,553,148.66	511,563,652.07	1.0000	511,563,652.07
	HKD	17,046,909.77	1.0612	18,090,180.65	18,293,730.57	1.0657	19,495,628.67
	USD	47,844.66	8.2766	395,991.11	37,208.23	8.2767	307,961.39
	小计			470,039,320.42			531,367,242.13
其它货币资金	RMB	118,017,654.61	1.00	118,017,654.61	76,299,199.31	1.0000	76,299,199.31
	HKD	15,000,000.00	1.0612	15,918,000.00	7,966,970.07	1.0657	8,490,400.00
	USD	223,000.00	8.2766	1,845,681.80			0.00
	小计			135,781,336.41			84,789,599.31
合计				611,970,094.96			620,635,744.83

五.2 应收帐款

账龄	2004-06-30			2003-12-31		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1 年以内	353,431,020.75	55.60	28,274,481.66	375,190,379.61	54.49	30,015,230.37
1 至 2 年	81,253,261.85	12.78	6,500,260.95	77,802,897.66	11.30	6,224,231.81

深长城 A2004 年半年度报告

2 至 3 年	21,266,074.40	3.34	1,701,285.95	25,760,680.71	3.74	2,060,854.46
3 年以上	179,812,854.54	28.28	90,435,484.06	209,818,319.84	30.47	66,587,100.50
合计	635,763,211.54	100.00	126,911,512.62	688,572,277.82	100.00	104,887,417.14

(1) 截止 2004 年 6 月 30 日欠款金额前五名的债务人欠款总额为人民币 169,520,635.89 元,占应收账款期末总额的 26.66%。

(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七.5 中披露。

五.3 其他应收款

账龄	2004-06-30			2003-12-31		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1 年以内	45,709,588.15	25.04	3,656,767.05	39,649,083.28	23.60	3,171,926.67
1 至 2 年	11,903,658.11	6.52	952,292.65	29,553,369.87	17.59	2,364,269.59
2 至 3 年	15,853,053.33	8.69	1,268,244.27	20,372,369.74	12.13	1,629,789.57
3 年以上	109,056,810.73	59.75	36,179,291.47	78,427,622.45	46.68	55,688,797.60
合计	182,523,110.32	100.00	42,056,595.44	168,002,445.34	100.00	62,854,783.43

(1) 截止 2004 年 6 月 30 日欠款金额前五名的债务人欠款总额为人民币 58,779,273.8 元,占应收账款期末总额的 32.20%。

(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七.5 中披露。

五.4 坏帐准备

项目	金额	坏帐准备			
		期初余额	本期计提	本期减少	期末余额
应收帐款	635,763,211.54	104,887,417.14	25,498,867.64	3,474,772.16	126,911,512.62
其它应收款	182,523,110.32	62,854,783.43	661,097.02	21,459,285.01	42,056,595.44
合计	818,286,321.86	167,742,200.57	26,159,964.66	24,934,057.17	168,968,108.06

本公司已全额计提坏帐准备人民币 103,814,600.98 元,其中本期计提金额为人民币 9,500,456.49 元,明细列示如下:

欠款单位(个人)名称	欠款金额	计提原因
罗玉峰	5,500.00	三年以上且收回的可能性不大
王小勇	40,000.00	三年以上且收回的可能性不大
聂国成	20,000.00	三年以上且收回的可能性不大
罗建平	20,000.00	三年以上且收回的可能性不大
林福雄	608,877.45	三年以上且收回的可能性不大
深兴农贸市场	300,000.00	三年以上且收回的可能性不大
郑帮喜	1,775,479.32	三年以上且收回的可能性不大
深圳市国泰投资公司	5,548,126.00	三年以上且收回的可能性不大
林庭力	526,286.86	收回的可能性不大
永东科技公司	526,286.86	对方已经败诉,但无资产可执行
泰山酒楼	129,900.00	对方已经败诉,但无资产可执行
合计	9,500,456.49	

五.5 预付帐款

账龄	2004-06-30		2003-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	47,010,874.23	32.27	50,138,737.27	46.44
1 至 2 年	92,283,341.51	63.34	57,694,829.87	53.44
2 至 3 年	6,389,297.46	4.39	131,709.62	0.12
3 年以上		0.00	282.51	0.00
合计	145,683,513.20	100.00	107,965,559.27	100.00

(1) 预付账款增加主要是预付大连瓦房店项目的地价款。

(2) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

五.6 存货及存货跌价准备

项目	2004-06-30		2003-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	283,077,489.13	0.00	466,613,972.58	
在建开发产品	1,856,248,048.37	0.00	1,439,721,338.01	
出租开发产品	656,866,434.98	808,920.00	627,881,171.72	808,920.00
库存材料	23,298,087.65		39,665,055.01	237,671.87
工程施工	36,627,347.44		18,831,532.09	
库存商品	635,284.81		143,678.64	
合计	2,856,752,692.38	808,920.00	2,592,856,748.05	1,046,591.87

存货增加主要是各在建房地产项目本期投入增加。

其中：(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30	跌价准备
长安花园	1995 年 4 月	2,612,594.85		573,073.92	2,039,520.93	
长泰花园	1997 年 8 月	1,877,629.23		183,028.99	1,694,600.24	
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,628,187.95		142,602.78	10,485,585.17	
长景阁	1998 年 9 月	7,818,592.58		2,571,518.00	5,247,074.58	
长丰苑	1999 年 12 月	13,985,835.35		8,738.96	13,977,096.39	
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34			892,605.34	
雅云轩	2001 年 10 月	931,500.00			931,500.00	
盛世家园一期	2002 年 3 月	37,890,814.93		2,603,380.05	35,287,434.88	
海印长城一期	2002 年 12 月	143,057,256.65		38,680,555.70	104,376,700.95	
金众经典家园	2002 年 12 月	61,692,569.44		41,679,190.79	20,013,378.65	
海印长城二期	2003 年 11 月	176,152,204.90		97,244,394.26	78,907,810.64	
其他零星楼盘		9,074,181.36	150,000.00		9,224,181.36	
合计		466,613,972.58	150,000.00	183,686,483.45	283,077,489.13	0.00

(2) 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	2004-01-01	2004-06-30	跌价准备
宝龙	1994 年 5 月	2004 年 10 月	30,000,000.00	31,203,930.61		

深长城 A2004 年半年度报告

盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 12 月	959,000,000.00	791,067,671.60	991,530,336.71
香诗美林 D 区	2002 年 10 月	2005 年 4 月	43,000,000.00	30,213,707.33	34,233,759.61
香诗美林 B 区	2003 年 12 月	2005 年 5 月	410,000,000.00	192,252,452.23	272,700,503.83
盛景国际	2003 年 8 月	2005 年 12 月	395,500,000.00	160,634,453.61	274,476,746.00
成都天府长城	2003 年 1 月	2008 年	1,554,000,000.00	219,767,826.44	262,008,081.72
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	20,757,281.50
其他				1,360,802.19	541,339.00
合计				1,439,721,338.01	1,856,248,048.37
					0.00

(3) 出租开发产品

项目名称	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30	跌价准备
锦文阁	14,251,459.52		280,176.00	13,971,283.52	
新阁 8#楼	2,787,313.22		66,318.00	2,720,995.22	
经典家园车库	16,984,752.67	1,364,179.88	306,919.00	18,042,013.55	
宝安 33 区房屋	2,271,512.17		42,065.04	2,229,447.13	
国皇大厦	66,702,875.87		1,618,062.81	65,084,813.06	808,920.00
长盛大厦	105,973,462.96	4,800,565.34	2,275,245.00	108,498,783.30	
长兴大厦	216,523,134.66		4,263,194.97	212,259,939.69	
长安花园裙楼	28,098,315.90		526,918.26	27,571,397.64	
长丰苑裙楼	62,596,947.48		1,154,474.40	61,442,473.08	
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	425,524.44		12,557.52	412,966.92	
长源楼	13,884,843.98	16,277.38	547,952.52	13,353,168.84	
盛世一期车库	26,427,937.65	20,956.14	463,872.90	25,985,020.89	
荔湖花苑	8,335,291.40		146,774.82	8,188,516.58	
海印长城车库一期	62,617,799.80	211,716.60	1,096,491.00	61,733,025.40	
海印长城车库二期		35,915,595.56	543,005.40	35,372,590.16	
合计	627,881,171.72	42,329,290.90	13,344,027.64	656,866,434.98	808,920.00

2004 年 1-6 月房地产开发项目利息资本化明细如下：

项目名称	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30
海印长城二期	3,933,710.44		1,546,771.17	2,386,939.27
盛世家园二期	16,333,323.56	6,377,642.98		22,710,966.54
成都天府长城	10,407,647.72	4,466,741.07		14,874,388.79
香诗美林 D 区	27,915.00			27,915.00
香诗美林 B 区	1,848,352.79	4,026,584.63		5,874,937.42
盛景国际	947,445.52	451,629.28		1,399,074.80
合计	33,498,395.03	15,322,597.96	1,546,771.17	47,274,221.82

五.7 待摊费用

项目	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30
预交营业税及附加	32,576,493.28	27,115,438.35		59,691,931.63
汽车养路费	1,098,185.00	37,417.00	445,431.47	690,170.53

深长城 A2004 年半年度报告

保险费	597,713.06	105,523.00	701,646.85	1,589.21
其他	814,736.43	1,296,420.07	931,531.94	1,179,624.56
合计	35,087,127.77	28,554,798.42	2,078,610.26	61,563,315.93

待摊费用增加主要是本期增加的预交税金。

五.8 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2004-01-01		本期增加	本期减少	2004-06-30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	198,195,762.47	31,600,000.00	1,350,000.00	4,689,019.86	194,856,742.61	31,659,100.00
长期债权投资					0.00	
合计	198,195,762.47	31,600,000.00	1,350,000.00	4,689,019.86	194,856,742.61	31,659,100.00

(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				减值准备
				初始投资额	期初余额	权益增减额	期末余额	
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(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	59,100.00
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	
合计				79,269,945.70	79,269,945.70	0.00	79,269,945.70	59,100.00

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	本期权益调整	累计权益调整	期末余额		
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%	

深长城 A2004 年半年度报告

贵阳房地产公司	3,000,000.00		3,000,000.00	合作	3,000,000.00
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	-10,000,000.00	0.00	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	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	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%	
深圳市长城停车场建设公司	450,000.00		450,000.00	28.08%	
深圳市长城楼宇科技公司	900,000.00		900,000.00	28.08%	
合计	77,165,467.50	0.00 -11,123,455.14	66,042,012.36		31,600,000.00

c.股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限 (年)	金 额				
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额	形成原因
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	1,251,151.38	17,184,938.69	7,838,089.12	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	849,317.58	10,656,518.05	6,329,833.21	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	2,588,550.90	16,394,155.70	35,376,862.22	股权溢价收购
合 计		93,780,396.99	4,689,019.86	44,235,612.44	49,544,784.55	

五.9 固定资产及其折旧

项目	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30
原值				
房屋及建筑物	289,632,940.40		10,512,893.67	279,120,046.73
房屋装修	143,709,960.10	4,730,447.78		148,440,407.88
机械设备	81,314,950.59	5,155,241.80	12,189,756.59	74,280,435.80
运输设备	49,551,687.73	2,271,999.49	2,221,205.00	49,602,482.22
电子及其他设备	60,197,407.20	2,985,878.95	1,550,465.32	61,632,820.83
小计	624,406,946.02	15,143,568.02	26,474,320.58	613,076,193.46

累计折旧

房屋及建筑物	42,749,072.53	4,339,777.80	214,944.78	46,873,905.55
房屋装修	36,232,247.77	8,015,637.83		44,247,885.60
机械设备	38,312,490.16	3,943,291.98	11,583,861.00	30,671,921.14
运输设备	27,536,876.66	3,177,394.93	2,118,248.22	28,596,023.37
电子及其他设备	33,849,728.88	4,735,205.21	1,457,104.88	37,127,829.21
小计	178,680,416.00	24,211,307.75	15,374,158.88	187,517,564.87
净值	445,726,530.02			425,558,628.59

五. 10 在建工程

工程名称	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30	资金来源	项目进度
竹子林办公楼	27,260,573.87	61,177.68		27,321,751.55	自有资金	未完工
世纪楼装修		3,484,817.00		3,484,817.00	自有资金	未完工
合计	27,260,573.87	3,545,994.68	0.00	30,806,568.55		

五. 11 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2004-01-01	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期转出	2004-06-30	剩余摊销年限
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	195,825,884.96		1,688,154.18	11,817,079.26		194,137,730.78	58
土地使用权	宝安石岩	7,973,401.61	7,496,099.54		50,999.98	528,302.05	305,099.56	7,140,000.00	47
土地使用权	威海	23,167,164.10	21,330,644.36		1,000,000.00	2,836,519.74	20,330,644.36	0.00	
软件		33,980.00	19,600.00		840.00	15,220.00		18,760.00	2
小计		237,129,355.75	224,672,228.86	0.00	2,739,994.16	15,197,121.05	20,635,743.92	201,296,490.78	
减：减值准备	威海		5,922,703.28				5,922,703.28	0.00	
合计			218,749,525.58				47,194,191.12	201,296,490.78	

五. 12 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2004-01-01	本期增加	本期摊销	累计摊销	2004-06-30
临时设施	32,255,596.55	17,478,256.58	561,818.05	10,555,729.57	24,771,251.49	7,484,345.06
开办费	1,235,103.38	448,933.06	786,170.32	917,776.53	917,776.53	317,326.85
其他	22,353,000.22	5,229,119.78	2,147,521.65	1,476,391.22	16,452,750.01	5,900,250.21
合计	55,843,700.15	23,156,309.42	3,495,510.02	12,949,897.32	42,141,778.03	13,701,922.12

长期待摊费用减少，主要是金众混凝土公司其厂区用地合同已到期，没有续签的可能性，厂区所有设施费用原在长期待摊费用摊余的价值一次进入当期损益。

五. 13 短期借款

借款类别	币别	2004-06-30		2003-12-31	
		原币	折合人民币	原币	折合人民币
银行借款					
其中：担保	人民币	448,000,000.00	448,000,000.00	648,000,000.00	648,000,000.00
抵押	人民币	25,000,000.00	25,000,000.00	45,000,000.00	45,000,000.00
信用	人民币	635,000,000.00	635,000,000.00	425,000,000.00	425,000,000.00

质押	人民币	-	37,000,000.00	37,000,000.00
	合 计	1,108,000,000.00		1,155,000,000.00

五．14 应付帐款

(1) 应付帐款减少主要是总部支付了欠付的盛世二期地价款和工程款。

(2) 无有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

五．15 预收帐款

账龄	2004-06-30		2003-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	934,109,535.86	98.26	543,887,293.18	99.58
1 至 2 年	14,539,796.51	1.45	1,161,081.30	0.21
2 至 3 年	1,021,415.21	0.19		0.00
3 年以上	932,876.52	0.10	1,118,935.06	0.21
合计	950,603,624.10	100.00	546,167,309.54	100.00

预收帐款增加主要是预收的尚未达到结转收入的盛世家园二期房款增加。

其中：主要预售房款

项目名称	2004-06-30	2003-12-31	预计竣工时间	预售比例
盛世家园二期	723,803,587.22	413,503,824.22	2004 年 10 月	72.55%
天府长城一期	152,208,449.24	115,787,625.34	2004 年 8 月	82.63%

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七.5 中披露。

五．16 应付股利

项 目	2004-06-30	2003-12-31	期末欠付原因
深圳市建设投资控股公司	9,022,988.82	12,030,651.76	尚未支付
深圳市振业(集团)股份有限公司	2,834,603.29	5,059,104.75	尚未支付
社会公众股	4,159,766.52		尚未支付
其他少数股东	6,250,576.70	6,253,901.47	
合 计	22,267,935.33	23,343,657.98	

五．17 应交税金

税种	2004-06-30	2003-12-31
增值税	1,009,753.47	1,666,540.74
企业所得税	8,783,832.64	15,966,956.38
个人所得税	3,789,088.46	1,278,680.57
营业税及附加	46,355,383.80	47,550,397.59
契税	2,832,707.15	4,732,707.15
房产税	635,046.76	309,655.12
印花税	360,952.66	360,952.66
合计	63,766,764.94	71,865,890.21

五．18 其他应付款

(1) 其他应付款增加主要是越众公司新增投标保证金。

(2) 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. 5 中披露。

五. 19 预提费用

项 目	2004-06-30	2003-12-31
修理费	2,099,391.68	1,381,465.40
保险费	1,951,564.77	1,895,231.69
水电费	5,633,609.20	5,410,896.31
租赁费	412,467.28	1,552,531.90
工程配合费	2,331,209.77	1,903,690.82
交通事故赔偿费		270,000.00
员工培训费	307,356.70	
其他	2,283,265.49	2,173,001.91
合 计	15,018,864.89	14,586,818.03

五. 20 预计负债

项目	2004-06-30	2003-12-31
对外提供担保	10,000,000.00	14,000,000.00

本公司之子公司深圳市越众(集团)股份有限公司期末为其全资子公司深圳市国达房地产开发有限公司提供借款担保余额为 10,000,000 万元。

五. 21

一年内到期的长期负债

借款类别	币别	2004-06-30		2003-12-31	
		原币	折合人民币	原币	折合人民币
银行借款					
其中:担保	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00		
抵押	人民币	93,800,000.00	93,800,000.00		
信用					
质押					
合 计			173,800,000.00		0.00

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
中国工商银行成都市双玉路分理处	RMB	10,000,000.00	2003.09.26-2005.09.23	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
合 计		20,000,000.00			

五. 23 其他长期负债

项目	2004-06-30	2003-12-31
递延出租收入	26,929,011.04	27,573,610.63

深长城 A2004 年半年度报告

再就业租金	1,300,000.00	1,300,000.00
合计	28,229,011.04	28,873,610.63

五.24 分行业报表

2004 年 1-6 月

项目	房地产业	施工行业	出租及服务业	酒店餐饮业	工商业	行业间相互抵销	合计
一、营业收入	278,103,467.61	588,508,824.44	94,685,388.10	68,562,812.95	65,987,220.52	-168,172,216.46	927,675,497.16
二、营业成本	212,018,378.29	598,312,822.47	48,823,793.67	5,963,604.65	62,658,566.80	-169,429,828.80	758,347,337.08
三、期间费用合计	57,176,879.20	50,872,116.98	20,421,005.94	51,678,430.52	8,286,650.64	-2,632,884.20	185,802,199.08
四、营业利润合计	-5,148,715.54	-88,958,866.98	8,602,716.06	16,408,313.64	-5,247,315.79	11,288,016.60	-63,055,852.01
五、资产总计	4,786,480,151.85	1,367,391,068.82	311,701,178.23	210,276,620.94	113,325,320.47	-1,618,326,350.52	5,170,847,989.79
六、负债合计	3,168,290,240.56	1,112,678,298.13	117,643,384.11	136,501,579.53	85,189,162.98	-910,676,502.76	3,709,626,162.55

2003 年 1-6 月

项目	房地产业	施工行业	出租及服务业	酒店餐饮业	工商业	行业间相互抵销	合计
一、营业收入	455,878,719.38	484,296,555.24	96,406,499.27	36,132,204.29	61,555,086.97	-184,176,835.32	950,092,229.83
二、营业成本	347,697,062.99	426,536,017.20	55,653,833.41	3,275,992.35	60,586,330.40	-177,443,891.81	716,305,344.54
三、期间费用合计	49,828,250.79	33,562,530.18	12,955,328.64	38,276,512.87	7,571,167.63	11,065.28	142,204,855.39
四、营业利润合计	40,143,187.85	-1,453,847.11	14,495,591.23	-882,991.04	-1,362,979.85	-4,171,802.74	46,767,158.34
五、资产总计	4,247,446,377.29	1,622,598,109.61	304,101,968.67	194,698,321.51	130,992,547.72	-1,564,471,597.88	4,935,365,726.92
六、负债合计	2,628,717,948.85	1,221,526,915.20	112,204,297.71	137,364,317.49	98,807,206.44	-827,044,096.43	3,371,576,589.26

本期主营业务收入前五名金额合计为 400,359,213.48 元。

五.25 财务费用

类别	2004.01-06	2003.01-06
利息支出	19,001,338.58	19,470,289.46
减:利息收入	2,366,773.56	2,547,259.67
汇兑损失	376.28	
减:汇兑收益		264,337.16
其他	472,670.24	580,814.08
合计	17,107,611.54	17,239,506.71

五.26 投资收益

类 别	2004.01-06	2003.01-06
股票投资收益	1,227,774.34	

非控股公司分配来的利润及期末权益增		234,625.53
减		
控股公司分配的利润及期末调整的所有		118,769.60
者权益净增减		
长期投资减值准备	-59,100.00	
债券投资收益		82,620.00
股权投资差额摊销	-4,689,019.86	-4,689,019.86
合 计	-3,520,345.52	-4,253,004.73

五. 27 营业外收入

主要明细项目	2004.01-06	2003.01-06
房地产销产品销项税额转入		805,129.56
罚款、违约金收入	469,007.89	247,119.16
处理固定资产净收益	433,507.00	81,220.74
其他	104,840.64	370,556.06
合 计	1,007,355.53	1,504,025.52

营业外收入减少主要是混凝土公司已经过了税收优惠期，取消了增值税的税收优惠。

五. 28 营业外支出

主要明细项目	2004.01-06	2003.01-06
罚款及违约金支出	2,223,439.73	3,247,493.99
赔偿支出	6,578,081.62	12,200.00
处理固定资产净损失	4,844,581.75	616,048.75
捐赠支出	45,000.00	50,000.00
无形资产减值准备		
固定资产减值准备		
其他	64,584.35	71,227.97
合 计	13,755,687.45	3,996,970.71

营业外支出增加主要是金众公司、越众公司处置固定资产的损失，以及越众公司处理西安分公司法院扣款等。

六、母公司会计报表重要项目注释

六. 1 应收帐款

账龄	2004-06-30			2003-12-31		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1 年以内	26,027,245.53	70.25	2,082,179.65	47,555,709.32	76.23	3,804,456.75
1 至 2 年	10,143,268.92	27.37	811,461.51	13,710,604.14	21.98	1,096,848.33
2 至 3 年	883,508.49	2.38	70,680.68	1,116,888.69	1.79	89,351.10
合计	37,054,022.94	100.00	2,964,321.84	62,383,202.15	100.00	4,990,656.18

六. 2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2004-01-01	本期增加	本期减少	2004-06-30
----	------------	------	------	------------

深长城 A2004 年半年度报告

	金额	减值准备		金额	减值准备
长期股权投资	535,554,754.40	15,000,000.00	48,300,000.00	53,230,133.59	530,624,620.81
合计	535,554,754.40	15,000,000.00	48,300,000.00	53,230,133.59	530,624,620.81

其中：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	期初余额	本期权益调整额	累计权益调整额	期末余额
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	204,086,552.31	-43,298,426.68	-17,404,782.56	160,788,125.63
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	13,544,296.91	-19,874,130.12	-50,855,749.07	-6,329,833.21
合计				268,877,369.75	263,789,394.92	-63,172,556.80	-68,260,531.63	200,616,838.12

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	本期权益调整	累计权益调整	期末余额		
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	6,000,000.00			6,000,000.00	6.00%	
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00			1,560,000.00	52.00%	
贵阳房地产公司	3,000,000.00			3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50			1,403,102.50	19.06%	
深圳市长城储运有限公司	88,040,846.80	4,805,920.76	14,183,833.43	102,224,680.23	70.00%	
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	-3,518,415.98	-4,479,721.72	6,320,278.28	90.00%	
深圳市长城工程有限公司	18,000,000.00	-842,187.95	413,027.88	18,413,027.88	90.00%	
深圳市长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	4,432,535.02	4,432,535.02	5,132,535.02	70.00%	
深圳市长城物业管理股份有限公司	3,053,053.75	1,233,782.19	4,367,665.33	7,420,719.08	31.20%	
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	15,641,037.39	-2,024,958.59	72,975,041.41	100.00%	
深圳市华电房地产有限公司	-15,671,017.92	-1,846,061.46	-11,104,212.31	-26,775,230.23	95.00%	
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	-5,275,166.90	-25,541,635.88	19,458,364.12	90.00%	
深圳圣廷苑酒店管理有限公司	800,000.00			800,000.00	80.00%	
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00	95.00%	

合计	302,803,630.13	14,631,443.07	-22,340,631.99	280,462,998.14	15,000,000.00
c. 股权投资差额					

被投资项目名称	摊销期限 (年)	金 额				
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额	形成原因
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	1,251,151.38	17,184,938.69	7,838,089.12	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	849,317.58	10,656,518.05	6,329,833.21	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	2,588,550.90	16,394,155.70	35,376,862.22	股权溢价收购
合 计		93,780,396.99	4,689,019.86	44,235,612.44	49,544,784.55	

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	
	2004.01-06	2003.01-06	2004.01-06	2003.01-06	2004.01-06	2003.01-06
房地产业	230,654,213.61	369,733,268.07	164,207,377.62	270,732,873.27	66,446,835.99	99,000,394.80

六.4 投资收益

类 别	2004.01-06	2003.01-06
股票投资收益	1,227,774.34	
非控股公司分配来的利润及期末权益增减		
控股公司分配的利润及期末调整的所有者权益净增减	-47,741,113.73	-4,049,413.53
长期投资减值准备		
债券投资收益		82,620.00
股权投资差额摊销	-4,689,019.86	-4,689,019.86
合 计	-51,202,359.25	-8,655,813.39

七、关联方关系及其交易

七.1 与本公司存在关联关系的关联方,包括已于附注四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

七.2 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无变化

七.3 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	主营业务收入	
		2004.01-06	2003.01-06
都市金堡	深圳市物业发展集团股份有限公司	71,910,000.00	
龙合花园	深圳市建设控股公司	-	2,353,027.46
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	34,018,064.50	7,168,620.00
广州机场停车楼	深圳市建设投资控股公司		13,812,341.07
园博园工程	深圳市建设投资控股公司	2,707,900.00	
深圳机场联检楼	深圳市建设投资控股公司	14,289,449.53	2,000,000.00
龙珠工程	深圳市建设投资控股公司	2,033,126.00	
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司		31,311,768.37
东方沁园	深圳市建设投资控股公司	6,283,468.13	
合 计		131,242,008.16	56,645,756.90

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。

七.4 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	中国农业银行深圳上步支行贷款	2002.04.29 - 2005.04.28	80,000,000.00
合 计			180,000,000.00

七.5 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(%)	
	2004-06-30	2003-12-31	2004-06-30	2003-12-31
应收帐款				
深圳市建设投资控股公司	21,062,694.68	42,288,443.85	3.31	6.14
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.19	0.17
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	33,520,000.00	11,639,917.05	5.27	1.69
深圳市城建开发(集团)有限公司	14,955,514.18	19,161,345.03	2.35	2.78
深圳市住宅工程开发股份有限公司	15,826,808.38	9,555,020.72	2.49	1.39
沙河实业股份有限公司	19,725,740.77	20,307,676.27	3.10	2.95
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司	141,427.00	931,325.00	0.08	0.55
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	3.44	3.74
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	9,022,988.82	12,030,651.76	40.52	51.54
深圳市振业(集团)股份有限公司	4,484,179.52	5,059,104.75	20.14	21.67
深圳市建业(集团)股份有限公司	1,407,000.00	1,287,000.00	6.32	5.51
预收帐款				
深圳市建设投资控股公司	1,405,520.00	338,125.98	0.15	0.06
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	1,980,000.00	1,980,000.00	0.39	0.49
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.30	0.38

八、 财务承诺

截止 2004 年 6 月 30 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	担保期限	贷款机构	担保金额
深圳市金众（集团）股份有限公司	2004.04.16-2005.04.15	民生上步支行	45,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.05-2004.07.28	工行喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.07-2004.07.30	工行喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.11-2004.09.10	工行喜年支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.12-2004.09.11	工行喜年支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.08.22-2004.08.21	招行景田支行	15,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2003.09.28-2004.09.27	招行景田支行	15,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2003.08.20-2004.08.19	工行喜年支行	12,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2004.03.26-2005.03.25	工行喜年支行	30,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2004.04.21-2005.04.20	农行福田支行	16,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2003.07.02-2004.07.01	商业银行深圳湾支行	20,000,000.00
合计			<u>223,000,000.00</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 2004 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 150381 万元、港币 241 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 2004 年 6 月 30 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、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。