

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2001 年年度报告



董事长 蒋洪库

二〇〇二年三月

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。

本公司董事张宝先生因公未出席董事会会议，委托傅俊芳董事代行表决权。

目 录

第一章	公司基本情况简介- - - - -	第 2 页
第二章	会计数据和业务数据摘要- - - - -	第 3 页
第三章	股本变动及股东情况- - - - -	第 4 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况- - - - -	第 6 页
第五章	公司治理结构- - - - -	第 7 页
第六章	股东大会情况简介- - - - -	第 8 页
第七章	董事会报告- - - - -	第 9 页
第八章	监事会报告- - - - -	第 14 页
第九章	重要事项- - - - -	第 14 页
第十章	财务报告- - - - -	第 17 页
第十一章	备查文件- - - - -	第 62 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：蒋洪库
- 三、公司董事会秘书：刘莉
董事会证券事务代表：唐曙
联系地址：深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼
电话：(0755) 3789776
传真：(0755) 3789776
电子信箱：szccdcdm@sz.gd.cninfo.net
- 四、公司注册及办公地址：深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼
邮政编码：518028
公司国际互联网网址：<http://www.ccdcjt.com>
电子信箱：ccdcjtsz@szonline.net
- 五、信息披露报纸：《证券时报》或《中国证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：本公司董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：深长城 A
股票代码：000042
- 七、其他有关资料
 1. 公司首次注册登记日期：1994 年 9 月 13 日
公司首次注册登记地点：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼
 2. 营业执照注册号：4403011008906
 3. 税务登记号码：440304520800008
 4. 公司聘请的会计事务所名称：深圳南方民和会计师事务所
办公地址：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 8 楼
邮政编码：518031

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：人民币元

利润总额	161,119,114.13
净利润	108,653,193.49
扣除非经常性损益后的净利润	110,622,715.07
主营业务利润	357,008,634.53
其他业务利润	10,470,808.36
营业利润	127,039,319.46
投资收益	20,662,060.49
补贴收入	683,500.00
营业外收支净额	12,734,234.18
经营活动产生的现金流量净额	-55,555,097.90
现金及现金等价物净增加额	56,637,103.29

注：扣除非经常性损益后的净利润计 110,622,715.07 元，非经常性损益明细如下：

项目	对应科目	金额
处理被投资单位股权损益	投资收益	570,176.77
补贴收入	补贴收入	683,500.00
债券转让损益	投资收益	1,611,224.67
营业外收入	营业外收入	6,310,764.18
营业外支出	营业外支出	- 2,169,609.10
股权投资差额摊销	投资收益	-7,575,578.10
投资减值准备	投资收益	-1,400,000.00
小计		-1,969,521.58

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	2001 年	2000 年		1999 年	
		调整前	调整后	调整前	调整后
主营业务收入	1407580330.66	1442886552.45	1442886552.45	1211424356.36	1211424356.36
净利润	108653193.49	111788812.88	106931639.67	105362189.37	102414231.37
总资产	4115851137.27	3448564853.51	3445029796.51	3034434554.78	3034434554.78
股东权益	1282860175.18	1223040333.21	1205337176.89	1125017382.17	1112171399.06
每股收益（全面摊薄）	0.454	0.467	0.447	0.440	0.428
每股净资产	5.357	5.107	5.034	4.698	4.644
调整后的每股净资产	4.644	4.866	4.792	4.438	4.386
每股经营活动产生的					
现金流量净额	-0.232	+0.629	+0.629	-0.279	-0.279
净资产收益率（全面摊薄）	8.47%	9.14%	8.87%	9.37%	9.23%

注：本公司原对公共设施维修的费用按发生时计入当期相关项目成本的方法进行核算，2001 年度本公司根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的相关规定，改按住宅区除地价外的建设总投资的 2%计提公共设施专用基金，并对该会计政策变更采用追溯法调整了 2000 及 1999 年度相关会计科目，详见会计报表附注二、19。

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 2001 年度净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	27.83%	28.34%	1.491 元	1.491 元
营业利润	9.90%	10.09%	0.531 元	0.531 元
净利润	8.47%	8.63%	0.454 元	0.454 元
扣除非经常性损益后的净利润	8.62%	9.05%	0.462 元	0.462 元

注：本公司报告期内股本未发生变动，故按加权平均法计算的每股收益同按全面摊薄法计算的数相同。

三、报告期内股东权益变动情况

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中：法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	239463040	616708799.94	294615950.03	79871534.28	54549386.92	1205337176.89
本期增加			38028617.72	10865319.35	39494380.57	77522998.29
本期减少						
期末数	239463040	616708799.94	332644567.75	90736853.63	94043767.49	1282860175.18

注：期末数与期初数不同，是因为公司 2001 年实现净利润及实施 2001 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. 报告期内，公司股本未发生任何变动，其结构如下：数量单位：股
股份数

未上市流动股份	
(1) 发起人股份	
其中：国家拥有股份	150,383,147
(2) 境内法人持有股份	19,750,451
(3) 内部职工股	
其中：高管股	207,786
未上市流通股份合计	170,341,384
已上市流通股份	69,121,656
股份总数	239,463,040

2. 股票发行与上市情况

- ①到报告期末为止的前三年，公司未发行股票，未发生任何因送股等原因引

起的公司股份总数及结构的变动；②公司现存的内部职工股全部为公司高级管理人员所认购的公司首次发行中的内部职工股，发行时间 1994 年 5 月，发行价格 10.80 元/股，发行数量 330 万股。

二、股东情况介绍

(一) 报告期末公司股东总数为 63230 户，其中公司高管股东 5 户。

(二) 公司前十名股东及其持股情况：

单位：股

股东名称	报告期末持股数	持股比例
深圳市建设投资控股公司	150383147	62.80%
深圳市振业（集团）股份有限公司	19750451	8.25%
上海证券有限责任公司	243000	0.10%
费云	242000	0.10%
普丰证券投资基金	164656	0.07%
韩建波	102600	0.04%
厦门经济特区工程建设公司	100000	0.04%
独山子炼油化工建设（集团）有限公司	92000	0.04%
周道胜	82760	0.03%
刘为安	80000	0.03%

注：1. 深圳市建设投资控股公司持有的股份为国有法人股份。

2. 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法人股东。

3. 本公司国有股东、境内法人股东所持股份均不存在质押、冻结情况。

4. 本公司前 2 名股东所持有的均为未上市流通的法人股份，其余 3-10 名股东持有的为上市流通股份。

(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，法定代表人张宝，现有一级企业 20 家，其中上市公司 7 家，包括深深房 000029、ST 深物业 000011、深长城 000042、深振业 000006、深天地 000023、深天健 000090、深华源 000014。

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	性 别	年 龄	职 务	任期起止日期	持股数
蒋洪库	男	54	董事长	2001.8-2004.8	0
张 宝	男	58	董 事	2001.8-2004.8	42533
马兴文	男	49	董事、总经理	2001.8-2004.8	22386
罗世钦	男	56	董事、副总经理	2001.8-2004.8	58314
张远惠	男	35	董事、副总经理	2001.8-2004.8	0
张海跃	男	53	董事、副总经理	2001.8-2004.8	0
杜海成	男	47	董 事	2001.8-2004.8	0
傅俊芳	女	47	董 事	2001.8-2004.8	0
李自祥	男	40	董 事	2001.8-2004.8	0
王 珏	男	75	独立董事	2001.8-2004.8	0
李凤兰	女	62	独立董事	2001.8-2004.8	0
陈大田	男	55	监事会召集人	2001.8-2004.8	0
楼锡锋	男	44	监 事	2001.8-2004.8	43383
郭铁军	男	42	监 事	2001.8-2004.8	0
黄朝凯	男	44	副总经理	2001.8-2004.8	0
宋炳新	男	45	副总经理	2001.8-2004.8	41167
刘凤义	男	57	副总经理	2001.8-2004.8	0
刘家明	男	61	总工程师		0
杨兴岭	男	46	总会计师		0
刘 莉	女	41	董事会秘书	2001.8-2004.8	0

注：1.报告期内高管人员所持股份未发生变动。

2.董事张宝先生在公司第一大股东—深圳市建设投资控股公司任董事局主席、党委书记；董事傅俊芳女士在公司第一大股东—深圳市建设投资控股公司任董事局秘书兼董事局办公室主任；董事杜海成先生在公司第二大股东—深圳市振业（集团）股份有限公司任总经理。

2. 年度报酬情况

①公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和确定依据：

公司第二届董事会审议通过了《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，待提交公司第十次股东大会审议。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。2001 年度各董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为人民币 442.9 万元。

②2001 年度金额最高的前三名董事的报酬总额为人民币 117.6 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 84 万元。

③根据公司《独立董事工作暂行规定》，独立董事不适用年度薪酬制度，即

不在公司领取年度报酬，但可享受人民币 4 万元/人/年的独立董事津贴；独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常工作费用，由公司按实际金额予以报销。

④公司董事、监事、高级管理人员年度报酬总额在 30 万元以上的有 4 人，23—30 万元的有 8 人，23 万元以下的有 3 人。另外，张宝、傅俊芳及杜海成等 3 名董事因其在股东单位任职、领薪，不在公司领取薪酬。

④报告期内，公司 2001 年度临时股东大会审议通过了董事会和监事会换届的议案；公司第三届董事会第一次会议审议通过了关于选举公司董事长及聘任公司总经理等高级管理人员的议案。除公司第三届董事会增加王珏、李凤兰等两名独立董事外，公司其他董事、监事及高级管理人员未发生变化。

二. 公司员工情况

截止报告期末，公司深圳市户籍员工总数为 2664 人，其中总部及所属企业中层以上管理人员 316 人，专业技术人员 669 名，财务人员 173 名，生产人员 1259 人，销售人员 127 人；教育程度—博士研究生 2 人，硕士研究生 26 人，本科生 334 人，大专生 278 人，中专生 244 人；具有各类职称资格的人员为 759 人，其中高级职称 42 人，中级职称 278 人，初级职称 439 人；按职称系列分类，工程系列 342 人，经济系列 94 人，会计系列 112 人，政工系列 57 人，其他系列 37 人。另外，公司现有离退休职工 141 人，无需承担养老金。

第五章 公司治理结构

一. 公司治理情况

公司上市以来，严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规范意见》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度，规范公司运作。公司先后制订、完善了公司《章程》、《董事会工作条例》、《总经理工作条例》、《股东大会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作暂行规定》、《信息披露工作暂行规定》等，上述制度基本符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》的要求。具体情况如下：

（一）股东与股东大会

公司已建立了完善的股东大会议事制度，能够确保所有股东按其持有的股份享受平等的权利并承担相应义务；公司能严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《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；公司有健全的、行之有效的内控制度，确保公司的资产安全；公司不为股东提供担保。

（二）控股股东和上市公司

公司的控股股东作为国有资产经营公司，主要是以国家出资者的身份对所属企业进行产权监督和管理，并不直接干预公司的生产经营活动；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”；公司董事会、监事会及经营层能独立运作，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。但是，因控股

股东持有公司股份总数的 62.8%，是公司的绝对控股股东，可通过所持股份对公司的重大决策实施一定程度的影响。对此，公司将进一步加强规范运作，及时规范地披露信息，严格按照法律、法规、政策以及公司《章程》的规定办事，充分听取中小股东的意见，严格执行关联交易回避制度，并充分发挥独立董事的监督作用。

（三）董事与董事会

公司严格按照《公司法》等国家有关法律法规以及公司《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；经公司第九次股东大会审议通过，公司于 2001 年 8 月增聘了两名独立董事，并准备在 2003 年 6 月前增设独立董事至公司董事总人数的 1/3；公司董事会已根据实际运作情况设立了经营决策、财务审计和人力资源等三个专门委员会，今后将根据《上市公司治理准则》的要求重新设立四个专门委员会，并完善制度，规范运作。

（四）监事与监事会

公司制订了《监事会议事规则》，规范了监事会的议事程序；监事会成员的产生和构成符合法律法规的要求；监事会能根据法律法规和公司《章程》的有关规定，认真履行职责；能够对公司的经营、财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

（五）绩效评价与激励约束机制

公司现行对高级管理人员的考评及激励主要是按照《经营者群体年度薪酬暂行办法》的相关规定实施，但尚未建立对董事、监事个人的绩效考核评价制度。今后，公司将根据《上市公司治理准则》的有关规定，健全、完善一套完整、规范的对董事、监事及高级管理个人的绩效评价和激励约束机制。

（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

公司董事会指定董事会秘书为公司信息披露工作责任人，董事会办公室为信息披露职能部门，设专人负责接待股东和投资者来访来电工作，并设置专门的电子信箱，以加强和股东之间的良好沟通；公司第三届董事会第二次会议审议通过了《信息披露工作暂行规定》，以保证公司信息披露的及时、准确、真实和完整，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东都有平等的信息知情权。

二．独立董事履行职责情况

报告期内公司两名独立董事王珏先生、李凤兰女士经公司 2001 年度股东大会选举产生，即参加了公司于 2001 年 8 月 24 日召开的第三届董事会第一次会议，认真参与了该次董事会各项议案的讨论和决议，充分履行了独立董事应尽职责。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司共召开了两次股东大会，分别为年度股东大会和临时股东大会。

一．2000 年度暨第九次股东大会

公司于 2001 年 6 月 29 日在深圳市召开了 2000 年度暨第九次股东大会。出席本次股东大会的股东及股东代理共 8 人，所持股份 170324138 股，占公司股份总额的 71.13%。召开本次股东大会的通知公告刊登在 2001 年 5 月 26 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

本次股东大会审议通过了以下报告和决议：

1. 2000 年度董事会工作报告；
2. 2000 年度监事会工作报告；
3. 2000 年度利润分配和分红派息方案；
4. 2000 年度财务决算报告；
5. 关于成立成都深长城地产有限公司并投资成都五洲花园项目的决议；
6. 关于收购华电公司并投资黄金台项目的决议；
7. 关于公司 2001 年增发新股的决议；
8. 关于授权董事会风险投资权限的决议；
9. 关于提取董事会基金的决议；
10. 关于公司中高级管理人员实现年度薪酬制度的决议；
11. 关于续聘 2001 年度财务审计单位的决议；
12. 关于续聘 2001 年度法律顾问的决议。

本次股东大会决议公告刊登在 2001 年 6 月 30 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

二. 2001 年度临时股东大会

公司于 2001 年 8 月 24 日在深圳市召开了 2001 年度临时股东大会。出席本次股东大会的股东及股东代理共 8 人，所持股份 170324139 股，占公司股份总额的 71.13%。召开本次股东大会的通知公告刊登在 2001 年 7 月 24 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

本次股东大会审议通过了以下决议：

1. 董事会换届的决议；
2. 监事会换届的决议；
3. 修改公司《章程》的决议；
4. 关于制订《股东大会议事规则》的决议；
5. 关于授权董事会全权办理增发 A 股事项中国有股减持的相关事宜的决议。

本次股东大会决议公告刊登在 2001 年 8 月 25 日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

第七章 董事会报告

一. 报告期内的经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产、建筑施工和物业经营与管理为主业的大型房地产公司，经过多年发展，已形成了房地产项目策划、规划、施工、监理、销售、物业管理和经营为一体的产业化格局。2001 年公司通过深化企业改革，加快发展，整合提高，主业经营进一步做精、做深，开发理念和管理水平均有了新的提高。2001 年公司克服了因会计政策变更导致报告期利润总额减少 3628 万元的不利因素（见注释），实现主营业务收入 140758 万元，主营业务毛利 41770 万元，主营业务利润 35701 万元，营业利润 12704 万元，利润总额 16112 万元，比去年增长 4.52%；净利润 10865 万元，比去年增长 1.61%。

1. 房地产开发。一是 2001 年公司加大项目寻求力度，积极扩充土地储备，确定了成都五洲花园和深圳龙华黄金台项目，土地储备逾 80 万平方米（以建筑面积计算）；二是以完善开发程序和方式有效促进了开发项目计划的按期实施，全年实现房地产开发投资 61200 万元，长城盛世家园一期按期竣工，海印长城一期（南山商业文化中心区）项目进展顺利；三是加强营销策划及销售队伍建设，全年实现房地产营业收入 49091 万元、房地产营业毛利 20829 万元，分别占全年主营业务收入和主营业务毛利的 34.88%和 49.87%。

2. 建筑施工。施工企业金众、越众公司在积极开拓市场、力揽施工任务的同时，以技术创新带动管理创新，降低成本，2001 年公司实现施工营业收入 58439 万元、施工营业毛利 11138 万元，分别占全年主营业务收入和主营业务毛利的 41.52%和 26.67%。

3. 物业经营和管理。物业经营实施组织结构整合，缩短管理链条，狠抓出租率和租金回收率，同时，圣廷苑酒店试营业取得初步成功，试业经营 4 个月实现经营收入 2361 万元；物业管理继续保持良好的对外拓展势头，全年全权委托管理和顾问项目总计增加面积 143 万平方米。2001 年公司实现物业经营和管理收入 17684 万元、物业经营和管理营业毛利 8012 万元，分别占主营业务收入和主营业务毛利的 12.56%和 19.18%。

注：1. 根据《企业会计制度》的有关规定，本公司之子公司深圳市圣廷苑酒店有限公司 2001 年 9 月 1 日开始试营业，将开办费一次性计入 2001 年度费用 2867 万元；

2. 根据《企业会计制度》的有关规定，本公司将未开发前的土地使用权计入无形资产并分期摊销，增加 2001 年度费用 475 万元；

3. 根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的相关规定，本公司按住宅区除地价以外的建设总投资的 2%计提公共设施专用基金，增加 2001 年度成本 286 万元。

（二）公司控股的一级子公司经营业绩

公司名称	注册资本	总资产	净资产	净利润
金 众	11670	130586	32717	3122
越 众	6000	42113	1905	1002
长城物业	800	4260	1190	507
长城储运	500	3630	1081	973
长城租赁	100	577	55	1141
长 盛	1200	1246	1204	0.1
圣 廷 苑	7500	18575	4508	-2992
长城工程	1800	4006	1913	111
华电地产	1900	20339	-1902	-252

单位：万元

成都长城 5000 8943 5000 --

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，2001 年度本公司按 61.46%的持股比例对其享有 1919 万元的投资收益，占公司 2001 年度净利润的 17.66%；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 1141 万元，占公司 2001 年度净利润的 10.50%；深圳市圣廷苑酒店有限公司—主营酒店业务，为本公司之全资子公司，于 2001 年 9 月 1 日试营业，因报告期开办费一次计入费用 2867 万元，致使该公司亏损 2992 万元，占公司 2001 年度净利润的 27.54%。

（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 19%。
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 22%。

（四）经营中出现的問題与困难及解决方案

随着公司的不断发展，经营中的問題也逐漸凸現，如：主業經營規模化、集約化水平及公司核心競爭力有待進一步加強；融資手段單一，負債結構不合理，資金狀況趨於緊張，影響了公司的發展和擴張；管理者和員工隊伍素質有待進一步提高等。

諸如以上問題，公司將在今後不斷加以提高和改進。具體解決方案見 2002 年度經營計劃。

二．報告期內的投資情況

（一）關於募集資金的投資情況

公司 1997 年度配股募集資金主要投資於兩個項目：長豐苑房地產項目和并購金眾和越眾兩家建築施工企業。上述項目的投資在本報告期前已全部完成，其詳細情況見公司以前年度披露的歷次定期報告中的相關內容及 2001 年 5 月 26 日和 2002 年 3 月 12 日在《證券時報》和《中國證券報》刊登的公司董事會“關於前次募集資金使用情況專項報告”。

（二）非募集資金投資情況

1. 長城盛世家園一期：商品住宅房，總建築面積 9.6 萬平方米，截止 2001 年 12 月竣工，但未達到入伙條件，銷售情況良好。

2. 海印長城一期：商品住宅房，總建築面積 16.5 平方米，截止 2001 年 12 月 31 日施工至主體 2 層。

3. 長城盛世家園二期：商品住宅房，總建築面積 26 萬平方米，於 2001 年 12 月開始土方基坑支撐施工。

三．報告期內的財務狀況

單位：萬元

	2001 年	2000 年	較 2000 年變動比例
總資產	411585	344503	+19.47%
長期負債	5145	6574	-21.74%
股東權益	128286	120534	+6.43%
主營業務利潤	35701	30460	+17.21%
淨利潤	10865	10693	+1.61%

变动原因:

1. 总资产增长 19.47%主要原因是 2001 年度本公司增加土地储备购入土地使用权及本公司之全资子公司深圳市圣廷苑酒店有限公司增加酒店装修支出、购置酒店用固定资产支出所致。
2. 长期负债减少 21.74%主要是因为 2001 年度本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司提前归还长期借款所致。
3. 股东权益增加是因为 2001 年度本公司实现净利润及实施 2001 年度利润分配预案计提公积金和未分配利润转入所致。
4. 主营业务利润增长 17.21%主要是因为 2001 年度本公司所销售的房地产项目毛利较高所致。
5. 净利润增长 1.61%主要是因为 2001 年度公司主营业务利润增长所致。

四. 生产经营环境、宏观政策对公司的影响

1. 2002 年是中国入世后的第二年，也是非常重要的过渡期，与入世相关的国家宏观政策将逐一颁布、实施。这将对我国国民经济的各个行业产生深远的影响。房地产行业将面临建造成本的降低、住房金融的成熟、住宅科技的进步、城市化进程的加快、外资的涌入、减息等带来的新的机遇和挑战。

2. 深圳市已出台新的《建筑施工企业招投标条例》，低价中标已成为趋势，市场竞争将更趋激烈，行业利润率降低，这将对公司之子公司金众、越众的生产经营产生较大影响。

五. 2002 年度经营计划

2002 年公司的总体工作思路为：紧紧抓住入世“过渡期”，加速企业改革和创新，打造整体品牌，不断提高经营者和员工队伍素质，提高企业核心竞争力，保证公司的持续稳健发展；主要经营目标为：计划营业收入 160000 万元，计划房地产开发投资额 100000 万元。

1. 以集约化经营为基础，实现规模开发效益。2002 年公司开发面积达 50 万平方米，包括海印长城一期和二期、长城盛世家园二期、成都五洲花园一期、金众经典家园等，其中重点投资项目的形象进度为：海印长城一期计划于 2002 年上半年开始预售，年底竣工；海印长城二期总建筑面积 13.4 万平方米，2002 年初动工，年底计划施工至主体 10 层；长城盛世家园二期总建筑面积 26 万平方米，至 2002 年底计划施工至转换层完成。公司将以提高专业化开发和规模开发效益为重点，着重做好以下工作：一是从项目入手，实现项目策划、设计、施工、营销和物业管理等各环节的创新和统筹运作，通过项目全过程全方位的品牌系统工程，打造项目的名牌精品，以项目品牌创公司品牌；二是强化成本控制和项目核算；三是搞好资金筹措和统筹安排。

2. 以强化内部管理为根本，力争经营管理和经济效益再上新台阶。一是要建立完整、科学的管理会计体系，进一步提高科学管理和决策水平；二是进一步提高制订计划的连续性和实施计划的准确性；三是加强建筑施工企业的组织结构创新和技术创新。

3. 以可持续性发展为目标，充实各种资源储备。一是提高管理者素质，培养房地产职业经理人，加强人才储备；二是加强现金流的管理，实现充足的现金储备；要加大销售力度、按揭收款力度和应收款追收力度，努力盘活存量资产，积极提高经营收入和降低成本；三是量力而行，科学地丰富土地储备，同时严格

控制财务风险和开发风险。

4. 以增发 A 股为契机, 实现企业改革和资本运作的新突破。要继续做好增发工作, 以此为契机深化企业改革, 规范公司内部运作程序, 改善资产结构, 整合经营、管理、组织结构及资产等多个层面, 力争通过此次增发, 使公司的整体资产质量、财务状况和经营状况进一步提高和改善。

5. 健全企业法人治理结构, 强化监督约束机制, 完善制度, 规范运作。

六. 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 6 次董事会会议:

1. 2001 年 1 月 12 日召开了第二届董事会第八次会议, 审议通过了对圣廷苑酒店 2001 年的投资计划。

2. 2001 年 4 月 3 日召开了第二届董事会第九次, 审议通过了如下决议: 2000 年度董事会工作报告; 2000 年度利润分配及派息预案; 2000 年度财务决算预案; 关于授权董事会风险投资权限的议案; 关于提取董事会基金的预案; 关于公司中高级管理人员实行年度薪酬制度的预案; 关于收购华电公司并投资黄金台项目的预案; 关于续聘 2001 年度财务审计单位的预案; 关于续聘 2001 年法律顾问的议案; 2000 年度总经理工作报告; 2001 年度预计利润分配政策的议案; 2000 年度报告正文及摘要; 关于向经营班子下达 2001 年经营目标责任指标的议案; 关于公司之子公司—长盛公司与租赁公司合并实行事业部制的议案。

3. 2001 年 5 月 24 日召开了第二届董事会第十次会议, 审议通过了如下决议: 关于公司 2001 年增发新股的预案; 关于成立成都深长城地产有限公司并投资成都五洲花园项目的预案; 召开 2000 年度股东大会的议案。

4. 2001 年 7 月 19 日召开了第二届董事会第十一次会议, 审议通过了如下决议: 关于董事会换届选举的预案; 关于修改公司《章程》部分条款的预案; 关于制订《股东大会议事规则》的预案; 关于授权董事会全权办理增发 A 股事项中国有股减持相关事宜的预案; 2001 年中期报告文本和摘要。

5. 2001 年 8 月 24 日召开了第三届董事会第一次会议, 审议通过了如下决议: 关于选举第三届董事会董事长的决议; 关于聘任公司总经理的决议; 关于聘任公司副总经理的决议; 关于聘任第三届董事会秘书和证券事务代表的决议。

6. 2001 年 9 月 26 日召开了第三届董事会临时会议, 审议通过了关于改聘公司 2001 年度财务审计单位的预案。

(二) 报告期内股东大会决议执行情况

1. 利润分配方案执行情况

公司第九次股东大会审议通过了 2000 年度利润分配方案, 即以 2000 年 12 月 31 日总股本 239463040 股为基数, 向全体股东每 10 股派现金 1.50 元(含税)。该方案已于 2001 年 8 月实施完毕。股权登记日为 8 月 16 日, 除息日为 8 月 17 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 8 月 23 日直接划入其保证金帐户。国有股、法人股及高管股股息已由公司自行派发完毕。有关信息公告刊登在 2001 年 8 月 13 日的《证券时报》和《中国证券报》。

2. 增发新股方案实施情况

公司第九次股东大会审议通过了关于增发新股的决议。报告期内由于更换会计师事务所等原因, 这项工作仍在进行中, 2002 年公司将继续做好此项工作。

七. 2001 年度利润分配预案

经审计, 公司 2001 年度实现净利润 108,653,193.49 元, 加年初未分配利润 54,549,386.92 元, 则可供分配的利润为 163,202,580.41 元。董事会提出利润分配预案如下: 以 2001 年度实现的净利润为基数, 分别提取 10% 的法定盈余公积金 10,865,319.35 元, 10% 的法定公益金 10,865,319.35 元, 提取 15% 的任意盈余公积金 16,297,979.02 元, 则可供股东分配的利润为 125,173,962.69 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 1.30 元(含税), 共计派发现金股息 31,130,195.20 元, 剩余未分配利润 94,043,767.49 元结转下年度。

第八章 监事会报告

一. 监事会会议情况

报告期内, 公司监事会共召开了 4 次会议。

1. 2001 年 4 月 3 日召开第二届监事会第十次会议, 审议通过《公司 2000 年度报告正文及摘要》; 审议通过 2000 年度公司监事会工作报告。

2. 2001 年 5 月 24 日召开第二届监事会第十一次会议, 审议通过关于公司 2001 年增发新股的议案; 审议通过关于投资成都五洲花园项目的议案。

3. 2001 年 7 月 19 日召开第二届监事会第十二次会议, 审议通过关于监事会换届选举的预案; 审议通过公司 2001 年中期报告。

4. 2001 年 8 月 24 日召开第三届监事会第一次会议, 审议通过关于选举监事会主席的决议。

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, 公司董事会会议均按规定程序进行, 公司的各项重大经营活动、决策程序合法, 建立了完善的内部控制制度, 公司董事及经营管理人员敬业廉洁、积极进取, 执行公司职务时未发现违反法律、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。公司财务审计单位深圳南方民和会计师事务所出具了公司 2001 年度审计报告, 监事会通过内部审计认为, 该审计报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

3. 公司配股募集资金使用的情况。公司 1997 年度配股募集资金共计 40700 万元, 原承诺全部用于长丰苑房地产项目的开发。经公司第六次股东大会决议, 公司将部分配股资金 (27100 万元) 并购金众和越众两家建筑施工企业, 剩余配股资金 13600 万元已全部用于长丰苑项目的开发。此次配股资金改变用途事宜, 公司已按有关规定于 1997 年 8 月 28 日在《证券时报》作了详尽披露。监事会认为, 公司配股募集资金投资项目变更程序合法。

4. 公司收购、出售资产情况。报告期内公司收购了深圳龙华黄金台项目和成都五洲花园项目, 该两项资产 (土地) 收购价格合理, 程序合法, 未发现内幕交易, 无损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

5. 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。

第九章 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、重大收购资产事项：为增加土地储备，有效扩大开发规模，报告期内公司以收购法人企业和购买土地的形式，收购了深圳市华电房地产有限公司和投资成都五洲花园两个房地产开发项目。其详细情况见公司分别于 2001 年 4 月 10 日和 2001 年 5 月 26 日在《证券时报》和《中国证券报》刊登的“第二届董事会第九次会议决议公告”和“第二届董事会第十次会议决议公告”及相关的网站公告。

三、重大关联交易事项

1. 工程施工收入。报告期本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司从关联公司承建工程项目及收入如下：

工程名称	发包单位	金额（元）	占施工营业收入比例
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	3,394,000.00	0.24%
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	98,308,054.90	6.63%
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	599,030.94	0.043

注：①深圳市建设投资控股公司发包工程、选择施工单位均按照国家及深圳市的有关规定，通过招标的方式进行，价格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，上述关联交易的产生是一种市场行为，不存在因关联交易损害公司利益的情况。

②上述工程施工收入，根据上述规定的施工预算定额，按工程施工决算或完工百分比确认相关收入。

③上述三项关联交易总金额占公司 2001 年度施工营业收入的比例不到 10%；且因为公司利润主要来源于房地产开发，施工行业利润率则偏低，故上述关联交易对公司利润的影响较小。

2. 其他关联交易事项为公司控股股东为本公司贷款提供的担保及公司与关联企业间的正常资金往来，其详细情况见会计报表附注七。

四、重大担保事项

1. 报告期内本公司为深圳市星河房地产开发公司提供借款担保人民币 2000 万元。

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 2001 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 61780 万元。

五、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项。

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

六、聘任和解聘会计师事务所的情况

鉴于公司原财务审计单位深圳中天勤会计师事务所已被吊销执业资格，为充分保护公司股东的合法权益，维护公司正常的经营秩序，经公司第三届董事会临时会议决议，公司改聘深圳南方民和会计师事务所为公司 2001 年度财务审计单位。该项预案尚需提交公司下次股东大会审议通过。

报告期内公司支付给财务审计单位的年度报酬情况如下表：

	2001 年度	2000 年度
中天勤会计师事务所	114 万元	68 万元
南方民和会计师事务所	35 万元	0
合 计	149 万元	68 万元

注：2001 年公司支付给深圳中天勤会计师事务所的年度报酬包括 2000 年度财务报告和 2001 年中期财务报告的审计费用、内控制度等专项报告费用；支付给深圳南方民和会计师事务所的年度报酬为公司 2001 年 1-8 月财务报告的审计费用和前次募集资金使用情况等专项报告的费用；2000 年公司支付给深圳中天勤会计师事务所的年度报酬为 1999 年度财务报告的审计费用。

本公司将严格按照国家有关法律、法规的规定及注册会计师的行业标准，完善确定会计师事务所报酬的决策程序，认真听取公司审计委员会或独立董事的相应意见，合理地确认、支付会计师公司财务审计单位报酬。

七. 公司之子公司—深圳市长城物业管理有限内部员工持股改制的整改情况

本公司之控股子公司深圳市长城物业管理有限公司为有效激发企业内部活力，充分调动员工积极性，根据深发[1997]21 号《深圳市国有企业内部员工持股试点暂行规定》文件精神，并经深圳市国有资产管理办公室及体改办批准，长城物业于 1998 年 7 月通过增资方式，实行内部员工持股改制。改制中，根据《深圳市国有企业内部员工持股试点暂行规定》、《深圳市内部员工持股规定》的相关条款，长城物业工会持股中留存一小部分预留股份作为对今后新增员工的股份分配，同时，长城物业工会向长城物业公司贷款购买内部员工持股之预留股份，并以该预留股份作为贷款抵押。1998 年、1999 年及 2000 年，长城物业均按实施内部员工持股改制后的注册资本结构进行了利润分配和分红派息。据此，中国证监会深圳证券监管办公室认为长城物业实施内部员工改制在以下两方面违反了《公司法》的相关规定：一是长城物业工会未足额缴付资本金；二是长城物业工会超过其出资额之外享有历年分红。并以深证办发字[2001]340 号文向本公司提出了整改要求。本公司认为，上述问题的存在，虽然主要是深圳具体政策环境的原因，但也说明了本公司对国家政策的理解和执行不够严格。因此，本公司对上述问题进行了认真的自查和反省，并于 2001 年 9 月将深长城董字[2001]056 号文《关于长城物业公司内部员工持股情况的整改报告》上报至中国证监会深圳证券监管办公室，整改措施为：一是 2001 年 9 月终止长城物业工会与长城物业公司之间的贷款协议，由长城物业工会一次补足购买预留股份的应缴款项；二是长城物业工会退回超过其实际出资额之外历年所享有的分红款项，长城物业公司对改制后的历年分配方案进行调整，其中本公司增加红利 314 万元。截止 2001 年 9 月底，长城物业的整改已全部完成。

八. 其他重要事项：2001 年度，本公司被国家建设部批准为首批国家一级综合开发资质企业；被中国住交会和全国 28 家主流媒体评为全国房地产开发品牌企业 20 强之一。

第十章 财务报告

* 机密 *

审计报告

深南财审报字(2002)第 CA109 号

深圳市长城地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了 贵公司 2001 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2001 年度公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定及其补充规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2001 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况及 2001 年度公司及合并经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

深圳南方民和会计师事务所
有限责任公司

中国 深圳

中国注册会计师

任 远

中国注册会计师

袁龙平

外勤结束日：2002 年 1 月 25 日

报告批准日：2002 年 3 月 8 日

合并资产负债表

2001 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	2001-12-31	2000-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	454,998,690.54	398,361,587.25
应收股利		6,832,952.89	5,743,704.49
应收账款	五.2	473,178,808.62	395,967,158.76
其他应收款	五.3	131,507,387.62	129,640,428.07
预付账款	五.5	125,524,305.06	46,252,610.71
存货	五.6	2,027,112,609.89	1,927,468,044.41
待摊费用		1,454,837.93	2,174,259.55
流动资产合计		3,220,609,592.55	2,905,607,793.24
长期投资：			
长期股权投资	五.7	192,366,851.49	173,243,763.23
长期债权投资	五.7	300,000.00	1,981,750.00
长期投资合计		192,666,851.49	175,225,513.23
固定资产：			
固定资产原值	五.8	431,063,927.32	340,748,178.69
减：累计折旧	五.8	147,145,770.85	126,473,157.84
固定资产净值	五.8	283,918,156.47	214,275,020.85
减：固定资产减值准备		967,863.71	-
固定资产净额		282,950,292.76	214,275,020.85
在建工程	五.9	37,059,972.28	100,668,212.99
固定资产清理		-	-
固定资产合计		320,010,265.04	314,943,233.84
无形资产及其他资产			
无形资产	五.10	253,416,076.89	21,957,050.09
长期待摊费用	五.11	129,148,351.30	27,296,206.11
无形资产及其他资产合计		382,564,428.19	49,253,256.20
资产总计		4,115,851,137.27	3,445,029,796.51

合并资产负债表(续)

2001 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	2001-12-31	2000-12-31
流动负债：			
短期借款	五.12	1,050,100,000.00	644,875,000.00
应付票据		800,000.00	-
应付账款	五.13	651,264,166.13	494,448,407.74
预收账款	五.14	233,337,614.41	233,597,095.36
应付工资		39,230,663.63	44,127,405.57
应付福利费		36,043,322.08	38,957,764.58
应付股利	五.15	61,043,860.37	76,899,796.87
应交税金	五.16	46,331,751.65	59,351,810.40
其他应交款		795,564.40	624,270.02
其他应付款	五.17	460,661,237.63	333,075,507.28
预提费用	五.18	17,743,817.94	33,326,335.12
预计负债	五.19	18,000,000.00	21,657,000.00
一年内到期的长期负债	五.20	-	30,000,000.00
流动负债合计		2,615,351,998.24	2,010,940,392.94
长期负债：			
长期借款	五.21	20,000,000.00	33,000,000.00
长期应付款			
其他长期负债	五.22	31,451,008.97	32,741,208.14
长期负债合计		51,451,008.97	65,741,208.14
负债合计		2,666,803,007.21	2,076,681,601.08
少数股东权益		166,187,954.88	163,011,018.54
股东权益：			
股本	五.23	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.24	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五.25	332,644,567.75	294,615,950.03
其中：公益金	五.25	90,736,853.63	79,871,534.28
未分配利润	五.26	94,043,767.49	54,549,386.92
股东权益合计		1,282,860,175.18	1,205,337,176.89
负债及股东权益总计		4,115,851,137.27	3,445,029,796.51

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润及利润分配表

2001 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	2001 年度	2000 年度
一. 主营业务收入	五. 27	1,407,580,330.66	1,442,886,552.45
减：主营业务成本	五. 27	987,688,419.65	1,077,356,781.16
主营业务税金及附加		62,883,276.48	60,931,891.77
二. 主营业务利润		357,008,634.53	304,597,879.52
加：其他业务利润	五. 28	10,470,808.36	7,954,130.66
减：营业费用		31,822,558.97	29,434,869.54
管理费用		162,611,314.47	123,632,320.38
财务费用	五. 29	46,006,249.99	49,559,808.39
三. 营业利润		127,039,319.46	109,925,011.87
加：投资收益	五. 30	20,662,060.49	30,685,271.12
补贴收入		683,500.00	
营业外收入	五. 31	15,075,260.26	20,046,509.43
减：营业外支出	五. 32	2,341,026.08	6,508,664.91
四. 利润总额		161,119,114.13	154,148,127.51
减：所得税		29,197,189.53	18,927,833.73
少数股东损益		23,268,731.11	28,288,654.11
五. 净利润		108,653,193.49	106,931,639.67
加：年初未分配利润		54,549,386.92	(1,190,317.02)
其他转入		-	22,153,594.16
六. 可供分配的利润		163,202,580.41	127,894,916.81
减：提取法定盈余公积		10,865,319.35	10,693,163.97
提取法定公益金		10,865,319.35	10,693,163.97
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. 可供股东分配的利润		141,471,941.71	106,508,588.87
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积		16,297,979.02	16,039,745.95
应付普通股股利		31,130,195.20	35,919,456.00
转作股本的普通股股利			
八. 未分配利润		94,043,767.49	54,549,386.92

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2001 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	2001 年度
一. 经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,404,399,375.23
收到的税费返还		3,369,831.41
收到的其他与经营活动有关的现金	五.33	106,927,845.89
现金流入小计		1,514,967,052.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,052,473,602.11
支付给职工以及为职工支付的现金		230,210,126.31
支付的各种税费		119,624,253.29
支付的其他与经营活动有关的现金	五.34	168,214,168.72
现金流出小计		1,570,522,150.43
经营活动产生的现金流量净额		(55,555,097.90)
二. 投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		2,681,750.00
取得投资收益所收到的现金		7,348,518.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		303,909.43
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		10,334,177.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		118,961,097.54
投资所支付的现金		800,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		572,870.91
现金流出小计		120,333,968.45
投资活动产生的现金流量净额		(109,999,790.52)
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		1,306,200,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		47,628.36
现金流入小计		1,306,247,628.36
偿还债务所支付的现金		973,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		110,281,692.10
支付的其他与筹资活动有关的现金		694,176.15
现金流出小计		1,084,085,868.25
筹资活动产生的现金流量净额		222,161,760.11
四. 汇率变动对现金的影响：		30,231.60
五. 现金及现金等价物净增加额：		56,637,103.29

合并现金流量表(续)

2001 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

	附注	2001 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		108,653,193.49
加：少数股东损益		23,268,731.11
计提的资产减值准备		9,007,292.11
固定资产折旧		23,316,574.27
无形资产摊销		4,748,132.95
长期待摊费用摊销		48,454,396.05
待摊费用减少		719,421.62
预提费用增加		(15,582,517.18)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		(96,846.89)
固定资产报废损失		239,322.56
财务费用		46,006,249.99
投资损失(减：收益)		(20,662,060.49)
存货的减少(减：增加)		(368,976,161.19)
经营性应收项目的减少(减：增加)		(149,729,636.75)
经营性应付项目的增加(减：减少)		235,078,810.45
经营活动产生的现金流量净额		(55,555,097.90)
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		454,998,690.54
减：现金的期初余额		398,361,587.25
加：现金等价物的期末数		--
减：现金等价物的期初数		--
现金及现金等价物净增加额		56,637,103.29

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

资产负债表

2001 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	2001-12-31	2000-12-31
流动资产：			
货币资金		222,964,609.25	257,798,912.92
短期投资		--	19,570,000.00
应收股利		10,867,299.17	10,998,537.36
应收账款	六.1	13,601,361.88	--
其他应收款		327,264,492.24	86,520,462.27
预付账款		10,000,000.00	11,450,000.00
存货		1,530,209,923.15	1,449,048,414.91
待摊费用		384,418.35	--
流动资产合计		2,115,292,104.04	1,835,386,327.46
长期投资：			
长期股权投资	六.2	465,728,429.86	391,837,447.84
长期债权投资	六.2	300,000.00	1,981,750.00
长期投资合计		466,028,429.86	393,819,197.84
固定资产：			
固定资产原值		42,491,410.96	33,021,408.41
减：累计折旧		15,402,134.01	14,105,262.70
固定资产净值		27,089,276.95	18,916,145.71
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		27,089,276.95	18,916,145.71
在建工程		--	12,719,984.00
固定资产合计		27,089,276.95	31,636,129.71
无形资产及其他资产			
长期待摊费用		847,299.06	876,109.10
无形资产及其他资产合计		847,299.06	876,109.10
资产总计		2,609,257,109.91	2,261,717,764.11

资产负债表(续)

2001 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	2001-12-31	2000-12-31
流动负债：			
短期借款		630,000,000.00	350,000,000.00
应付票据		16,300,000.00	--
应付账款		207,676,213.77	162,315,889.93
预收账款		203,902,151.03	137,310,665.94
应付工资		2,900,000.00	3,800,000.00
应付福利费		3,701,248.19	3,220,617.27
应付股利		33,087,114.70	52,554,301.99
应交税金		13,015,586.18	30,672,780.08
其他应交款		201,417.52	178,705.47
其他应付款		176,570,991.35	236,447,963.90
预提费用		--	15,344,679.75
一年以内到期的长期负债		--	30,000,000.00
流动负债合计		1,287,254,722.74	1,021,845,604.33
长期负债：			
其他长期负债		6,634,482.77	7,324,137.94
长期负债合计		6,634,482.77	7,324,137.94
负债合计		1,293,889,205.51	1,029,169,742.27
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		332,644,567.75	294,615,950.03
其中：公益金		90,736,853.63	79,871,534.28
未分配利润		126,551,496.71	81,760,231.87
股东权益合计		1,315,367,904.40	1,232,548,021.84
负债及股东权益总计		2,609,257,109.91	2,261,717,764.11

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表及利润分配表

2001 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

	附注	2001 年度	2000 年度
一. 主营业务收入	六.3	384,750,389.90	440,435,668.14
减：主营业务成本	六.3	197,973,055.78	291,944,105.78
主营业务税金及附加		20,465,593.91	23,256,155.89
二. 主营业务利润		166,311,740.21	125,235,406.47
加：其他业务利润		765,241.29	(596,123.85)
减：营业费用		8,001,534.70	11,162,302.54
管理费用		35,353,106.26	34,860,562.08
财务费用		28,277,271.62	21,781,753.90
三. 营业利润		95,445,068.92	56,834,664.10
加：投资收益	六.4	33,482,118.37	65,141,534.57
营业外收入		632,039.21	377,539.70
减：营业外支出		377,448.91	314,654.63
四. 利润总额		129,181,777.59	122,039,083.74
减：所得税		15,231,699.83	9,683,645.09
五. 净利润		113,950,077.76	112,355,438.65
加：年初未分配利润		81,760,231.87	20,596,728.95
其他转入			22,153,594.16
六. 可供分配的利润		195,710,309.63	155,105,761.76
减：提取法定盈余公积		10,865,319.35	10,693,163.97
提取法定公益金		10,865,319.35	10,693,163.97
七. 可供股东分配的利润		173,979,670.93	133,719,433.82
减：应付优先股股利		--	--
提取任意盈余公积		16,297,979.02	16,039,745.95
应付普通股股利		31,130,195.20	35,919,456.00
八. 未分配利润		126,551,496.71	81,760,231.87

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2001 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	2001 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		426,541,874.37
收到的税费返还		--
收到的其他与经营活动有关的现金		15,033,174.09
现金流入小计		441,575,048.46
购买商品、接受劳务支付的现金		253,253,872.44
支付给职工以及为职工支付的现金		16,913,580.44
支付的各种税费		57,392,673.31
支付的其他与经营活动有关的现金		295,157,290.65
现金流出小计		622,717,416.84
经营活动产生的现金流量净额		(181,142,368.38)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		22,251,750.00
取得投资收益所收到的现金		40,076,610.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		62,338,360.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,129,128.70
投资所支付的现金		83,070,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--
现金流出小计		84,199,128.70
投资活动产生的现金流量净额		(21,860,768.37)
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		800,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		800,000,000.00
偿还债务所支付的现金		550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		81,861,398.52
支付的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流出小计		631,861,398.52
筹资活动产生的现金流量净额		168,138,601.48
四、汇率变动对现金的影响		30,231.60
五、现金及现金等价物净增加额		(34,834,303.67)

现金流量表(续)

2001 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	2001 年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		113,950,077.76
加：计提的资产减值准备		815,563.19
固定资产折旧		2,047,602.98
长期待摊费用摊销		306,888.74
预提费用增加		(15,344,679.75)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		43,148.33
财务费用		28,277,271.62
投资损失(减：收益)		(33,482,118.37)
存货的减少(减：增加)		23,357,994.97
经营性应收项目的减少(减：增加)		(203,656,468.69)
经营性应付项目的增加(减：减少)		(97,457,649.16)
其他		- -
经营活动产生的现金流量净额		(181,142,368.38)
2. 现金及现金等价物净增加情况：		
3. 现金和现金等价物净增加情况		
现金的期末余额		222,964,609.25
减：现金的期初余额		257,789,912.92
现金及现金等价物净增加额		(34,834,303.67)

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表附表 1

资产减值准备明细表

编制单位： 深圳市长城地产(集团)股份有限公司		2001 年度		单位：人民币元
项目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
一、坏账准备合计	188,580,896.67	10,131,589.80	3,316,225.02	195,396,261.45
其中：应收账款	132,905,585.05	2,789,172.87	1,949,061.09	133,745,696.83
其他应收款	55,675,311.62	7,342,416.93	1,367,163.93	61,650,564.62
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	808,920.00	237,671.87		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	31,348,733.25	1,400,000.00	413,608.25	32,335,125.00
其中：长期股权投资	31,348,733.25	1,400,000.00	413,608.25	32,335,125.00
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计		967,863.71		967,863.71
其中：机器设备				
其他设备		967,863.71		967,863.71
六、无形资产减值准备合计				
其中：专利权				
软件				
七、在建工程减值准备合计	--	--	--	--
八、委托贷款减值准备合计	--	--	--	--

资产负债表附表 2

股东权益增减变动表

2001 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	2001 年	2000 年
一、股本		
年初余额	239,463,040.00	239,463,040.00
本期增加额		
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本		
本期减少数		
期末余额	239,463,040.00	239,463,040.00
二、资本公积		
年初余额	616,708,799.94	616,708,799.94
本期增加数		
其中：股本溢价		
接受捐赠非现金资产		
股权投资准备		
拨款转入		
外币报表折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中：转增资本		
期末余额	616,708,799.94	616,708,799.94
三、法定和任意盈余公积		
年初余额	214,744,415.75	188,011,505.83
本期增加数		26,732,909.92
其中：从净利润中提取数		26,732,909.92
其中：法定盈余公积		10,693,163.97
任意盈余公积		16,039,745.95
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中：弥补亏损		
转增资本		
分派现金股利		
期末余额	214,744,415.75	214,744,415.75
其中：法定盈余公积	214,744,415.75	214,744,415.75
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		
年初余额	79,871,534.28	69,178,370.31
本期增加数		10,693,163.97
其中：从净利润中提取数		
本期减少数		
其中：集体福利支出		
期末余额	79,871,534.28	79,871,534.28
五、未分配利润		
年初未分配利润	54,549,386.92	20,963,277.14
本期净利润	108,653,193.49	106,931,639.67
本期利润分配	69,158,812.92	73,345,529.89
期末未分配利润	94,043,767.49	54,549,386.92

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2001 年 12 月 31 日止 单位：人民币元

附注一：公司概况

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

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

一九九五年五月二十四日，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公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

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

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

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

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

附注二：本公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

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

2. 会计年度

以公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

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

5. 外币业务核算方法：

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

6. 现金等价物的确定标准

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

7. 短期投资核算方法

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

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

8. 坏账核算方法

(1) 坏账确认的标准：

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

(2) 坏账核算采用备抵法，坏账准备按应收款项(应收账款、其它应收款并扣除应收关联公司款项)期末余额的 8%提取，并对有确凿证据表明不能收回或收回可能性不大的应收账款、其他应收款(如债务人破产，债务单位资不抵债无法持续经营等)，按全额提取坏账准备。

本公司应收关联公司款多为建筑施工工程款，该等款项流转良好，回收基本有保障，故未按余额计提坏账准备。

9. 存货核算方法

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

(2) 开发用土地：本公司购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映；在本公司实质控制该地，且符合无形资产确认标准时，按全额确认为无形资产，并按预计尚可使用年限平均分期摊销；自房地产项目开工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摊销。

(5) 公用设施专用基金按住宅区除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取。

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

(7) 存货盘存制度采用永续盘存法，各类存货的购入与入库按成本计价；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) 期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

10. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资：

a. 长期股权投资的计价

长期股权投资取得时按照初始投资成本计价。

b. 股权投资差额

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

c. 收益确认方法

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

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

(2) 长期债权投资

a. 长期债权投资的计价

长期债权投资取得时按实际成本计价。

b. 长期债券投资溢折价的摊销

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

c. 长期债权投资收益确认方法

债券投资按照票面价值与票面利率按期计算确认利息收入。经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额

确认当期收益，摊销方法采用直线法。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

(3) 长期投资减值准备

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

11. 固定资产核算方法：

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

(2) 固定资产计价按实际成本计价。

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

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

(4) 固定资产减值准备

期末，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，并截止利息资本化。

(2) 在建工程减值准备

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

13. 借款费用

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

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

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认为费用。

(2) 暂停资本化

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

(3) 停止资本化

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

14. 无形资产：

(1) 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本计价。

(2) 无形资产的摊销

无形资产按其合同规定的受益年限分期平均摊销。

(3) 无形资产减值准备

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

15. 其他资产核算方法

(1) 开办费：在公司正式开始生产经营当月起一次计入当月的损益。

(2) 长期待摊费用：按受益期平均摊销。

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

16. 预计负债

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

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

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。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，按完工项分比法，确认劳务收入。

(4) 商品销售：公司已将商品所有权上的重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、会计估计变更的说明

1、根据财政部财会[2000]25号文“关于印发《企业会计制度》的通知”和财政部[2001]17号文“关于印发《贯彻实施<企业会计制度>有关政策衔接问题的规定》的通知”以及财政部2001年7月7日发布的《实施<企业会计制度>及其相关准则问题解答》的有关规定，本公司自2001年1月1日起执行《企业会计制度》，按《企业会计制度》规定计提固定资产、无形资产、在建工程、委托贷款减值准备，按《企业会计制度》规定进行债务重组、非货币性交易处理，并对该等会计政策的变更采用追溯调整法处理。本公司本年度无因该会计政策变更而进行追溯调整事项。

2、本公司原对公共设施维修的费用按发生时计入当期相关项目成本的方法进行核算，本年度本公司根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》的相关规定，改按住宅区除地价以外的建设总投资的2%计提公共设施专用基金，并对该会计政策变更采用追溯法调整，该会计政策的变更累计调减本公司年初留存收益17,703,156.32元，其中：调减年初未分配利润11,507,051.61元，调减年初盈余公积6,196,104.71元；调减2000年度净利润4,857,173.21元。

20. 合并会计报表的编制方法

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

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

附注三、税项：

纳入合并报表各单位的主要税种及税率列示如下：

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%
	酒店服务业	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	房产原价的 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。

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

附注四、控股子公司及合营企业

1. 本公司所控制的所有子公司及合营企业情况及合并范围：

控股子公司及合营企业全称	注册地	法定代表 人	注册资本	本公司 拥有股权	主营业务	是否 合并	备注
深圳市长城储运有限公司	深圳市	马兴文	RMB 500 万元	100%	仓储及库房租赁	是	
深圳市长盛实业发展有限公司	深圳市	罗世钦	RMB 1,200 万元	100%	房产租赁、物业管理	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	张远惠	RMB 1800 万元	100%	建筑铝材制品	是	
深圳市长城房产租赁服务有限公司	深圳市	马兴文	RMB 100 万元	100%	房屋租赁	是	
深圳市长城物业管理有限公司	深圳市	宋炳新	RMB 800 万元	38.12%	物业管理等	是	注 1
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	张海跃	RMB 6,000 万元	61%	各种通用工业与民用建设项目的 建设施工	是	注 2
深圳市金众(集团)股份有限公司	深圳市	张远惠	RMB 11,670.23 万元	61.46%	工业与民用建设项目施工安装等	是	注 3
成都深长城地产有限公司	成都市	罗世钦	RMB 5,000 万元	90%	房地产开发、经营；销售建筑材料	是	
深圳市华电房地产有限公司	深圳市	张远惠	RMB 1,900 万元	95%	房地产开发、自有物业管理	是	注 4
深圳市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%	金属零件的防护喷涂维修服务， 热喷涂技术加工、应用及相应的钢 结构加工安装工程	是	
深圳市鹏竹汽车维修厂	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	是	

务设施, 房屋租赁							
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
深圳市日洁青苔服务有限公司	深圳市	赵建明	RMB	40 万元	61%	清扫、清洁、清运垃圾、维修水道、区域内环境绿化	是
深圳市金众混凝土厂	深圳市	张家驹	RMB	2,200 万元	48.16%	水泥制品生产	是 注 1
深圳市金众金属结构厂	深圳市	应普生	RMB	20 万元	61.46%	金属制品制造加工	是
深圳市益华实业发展有限公司	深圳市	刘学法	RMB	250 万元	36.88%	生产水泥制品、水泥预制构件, 加工糕点等	是 注 1
深圳市金众青苔服务有限公司	深圳市	刘学法	RMB	25 万元	51.63%	清扫、清洁、清运垃圾、吸粪、维修水道等	是
深圳市金众房地产有限公司	深圳市	郭宏壮	RMB	3,446 万元	61.46%	房地产开发及商品房销售、房屋租赁业务、物业管理	是
深圳市金众装饰工程有限公司	深圳市	米本周	RMB	1,000 万元	61.46%	室内外装饰工程设计与施工、铝合金门、窗制作安装等	是
深圳市金众汽车维修厂	深圳市	姜开全	RMB	102 万元	61.46%	汽车维修	是
深圳市金众物业管理有限公司	深圳市	郭宏壮	RMB	300 万元	61.46%	物业管理, 国内商业、物资供销业	是
武汉华腾房地产开发公司	武汉市	李福共	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公司	宜昌市	李福共	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
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. 2001 年 5 月, 本公司与该公司原股东方签订股权转让合同, 受让该公司 95% 的股权, 并确定 2001 年 6 月 30 日为股权收购日。

注 5. 该公司自成立以来, 一直处于停业状态, 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. 本期合并范围变动情况：

公司名称	变化情况	原因
深圳市长城智能化系统工程有限公司	减少	已转让*
深圳市翠宝大酒楼有限公司	减少	已转 让**
成都深长城地产有限公司	增加	新 增 投 资
深圳市华电房地产有限公司	增加	股 权 收 购
威海经济技术开发区四和实业有限责任公司	增加	正式 经营

*2001 年 12 月 19 日，本公司及本公司之子公司深圳市长城储运有限公司、深圳市长城物业管理有限公司与黎汝明等五名员工签定股权转让合同书，将所持有该公司 100%股权中的 95%转让给该五名员工，剩余的 5%股权仍由本公司之子公司深圳市长城物业管理有限公司持有，惟该转让的相关法律手续尚在办理中。

**2001 年 12 月 20 日，本公司、本公司之子公司深圳市长城储运有限公司、深圳市长城工程有限公司、深圳市长城设备材料有限公司、深圳市长盛实业发展有限公司及本公司之工会与深圳市建设投资公司签定股权转让合同书，将所持有该公司 92%股权转让给深圳市建设投资公司，剩余的 8%股权仍由本公司之子公司深圳市长城物业管理有限公司持有，惟该转让的相关法律手续尚在办理中。

附注五：合并会计报表重要项目注释

附注五.1 货币资金

项目	2001-12-31			2000-12-31		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币

深长城 A2001 年度报告

现金	RMB	2,471,356.05	1.0000	RMB	2,471,356.05	7,524,451.18	1.0000	RMB	7,524,451.18
	HKD	718,421.04	1.0614		762,532.09	3,010,325.55	1.0614		3,195,159.54
	USD	33,927.39	8.2767		280,806.88	4,295.46	8.2781		35,558.25
	EUR	331.80	7.33		2,432.11	--	--		--
	MARK	--	--		--	650.00	3.9300		2,554.50
	小计	--	--		3,517,127.13	--	--		10,757,723.47
银行存款	RMB	420,230,432.46	1.0000	RMB	420,230,432.46	372,100,945.50	1.0000	RMB	372,100,945.50
	HKD	15,932,317.01	1.0614		16,910,561.27	12,888,577.39	1.0614		13,679,936.04
	USD	231,158.29	8.2767		1,913,227.80	220,217.47	8.2781		1,822,982.24
	小计				439,054,221.53				387,603,863.78
其他货币资金	RMB	12,427,341.88	1.0000		12,427,341.88				--
	小计				12,427,341.88				--
合计				RMB	454,998,690.54			RMB	398,361,587.25

附注五.2 应收账款

账龄	2001-12-31			2000-12-31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内	RMB 233,256,991.55	38.43	RMB 16,449,419.56	RMB 259,254,908.29	49.02	RMB 20,740,392.66
1至2年	225,841,386.20	37.21	16,703,369.09	119,966,704.13	22.68	9,597,336.33
2至3年	22,271,935.84	3.67	1,680,495.59	34,573,606.66	6.54	2,765,888.53
3年以上	125,554,191.86	20.69	98,912,412.59	115,077,524.73	21.76	99,801,967.53
	RMB 606,924,505.45	100.00	RMB 133,745,696.83	RMB 528,872,743.81	100	RMB 132,905,585.05

(1) 截止 2001 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为 187,877,330.95 元,占应收账款年末总额的 30.96%。

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

附注五.3 其他应收款

账龄	2001-12-31			2000-12-31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
一年以内	RMB 87,125,096.14	45.10	RMB 4,734,390.93	RMB 84,384,841.35	45.54	RMB 6,110,787.31
1至2年	19,716,818.40	10.21	1,492,935.09	21,443,573.38	11.57	965,085.87
2至3年	19,548,947.53	10.12	1,490,995.11	27,118,586.60	14.63	5,317,220.97
3年以上	66,767,090.17	34.57	53,932,243.49	52,368,738.36	28.26	43,282,217.47
	RMB 193,157,952.24	100	RMB 61,650,564.62	RMB 185,315,739.69	100	RMB 55,675,311.62

(1) 截止 2001 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为 56,416,842.22 元,占其他应收款年末总额的 29.21%

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

附注五.4 坏账准备

	坏账准备				
	金额	期初余额	本期计提	本期中回	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
应收账款	606,924,505.45	132,905,585.05	2,789,172.87	1,949,061.09	133,745,696.83
其他应收款	193,157,952.24	55,675,311.62	7,342,416.93	1,367,163.93	61,650,564.62
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	800,082,457.69	188,580,896.67	10,131,589.80	3,316,225.02	195,396,261.45

本公司已全额计提坏账准备金额为 152,011,433.45 元,其中本年度计提金额 5,009,368.29 元,明细列示如下 :

欠款单位(个人)名称	全 额 计 提 金 额	计 提 原 因
四和建筑队	RMB 2,646,361.63	多年未回收之工程款收回可能性很小
四建防水工程队	397,894.00	多年未回收之工程款收回可能性很小
梅林检查站	318,017.63	多年未回收之工程款收回可能性很小
其他零星计提	1,647,095.03	多年未回收之工程款收回可能性很小
合 计	RMB 5,009,368.29	

附注五.5 预付账款

账龄	2001-12-31		2000-12-31	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
一年以内	RMB 99,170,121.07	79	RMB 31,691,870.77	68.52
1至2年	24,818,488.10	19.77	9,752,295.79	21.08
2-3年	871,888.51	0.69	784,200.17	1.70

3 年以上	663,807.38	0.54	4,024,243.98	8.70	
RMB	125,524,305.06	100	RMB	46,252,610.71	100

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款年末余额较上年年末增长 171.39%，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而预付地价人民币 83,380,000.00 元所致。

(3) 超过一年以上的预付帐款主要系本公司预付的分包工程款,尚未与分包商结算所致。

附注五.6 存货及存货跌价准备

	2001-12-31				2000-12-31			
	金 额		跌价准备		金 额		跌价准备	
完工开发产品	RMB	179,423,121.00	RMB	808,920.00	RMB	451,643,761.48	RMB	808,920.00
在建开发产品		1,166,997,066.74		--		853,798,005.31		--
出租开发产品		602,628,165.48		--		540,231,781.56		--
库存材料		58,452,418.13		237,671.87		65,031,106.59		--
工程施工		20,282,626.76		--		15,766,027.74		--
周转房		--		--		1,279,134.99		--
库存商品		375,803.64		--		527,146.74		--
	RMB	<u>2,028,159,201.76</u>	RMB	<u>1,046,591.87</u>	RMB	<u>1,928,276,964.41</u>	RMB	<u>808,920.00</u>
其中:								
a.完工开发产品								
项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备		
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		
锦文阁	1999 年 9 月	8,089,126.58	40,818.62	8,129,945.20	--	--		
武汉康宁小区	1998 年 5 月	4,159,372.00	9,725,000.00	2,741,385.92	11,142,986.08	--		
宜昌华腾花园	2000 年 10 月	9,804,055.38	11,975,958.00	14,289,258.25	7,490,755.13	--		
长安花园	1995 年 4 月	8,660,210.75	282,281.88	1,221,054.06	7,721,438.57	--		
长泰花园	1997 年 8 月	7,171,888.34	3,468,528.32	746,448.49	9,893,968.17	--		
长景阁	1998 年 9 月	18,131,925.11	--	4,097,853.83	14,034,071.28	--		
长丰苑住宅	1999 年 12 月	122,209,369.75	--	110,596,490.32	11,612,879.43	--		
长怡花园	2000 年 3 月	61,128,661.12	--	58,667,244.51	2,461,416.61	--		

深长城 A2001 年度报告

曼域轩公寓	1999 年 12 月	138,171,354.98	--	120,041,095.93	18,130,259.05	--
国皇大厦	1997 年 4 月	71,725,368.00	--	--	71,725,368.00	808,920.00
雅云轩	2001 年 10 月	--	100,629,898.13	86,315,696.00	14,314,202.13	
其他零星楼盘	—	2,392,429.47	13,607,753.06	5,104,405.98	10,895,776.55	--
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
		451,643,761.48	139,730,238.01	411,950,878.49	179,423,121.00	808,920.00

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	期初余额	期末余额
			RMB	RMB	RMB
雅云轩	1999年7月	2001年10月	100,000,000.00	68,230,034.45	--
豪怡雅苑*	2000年7月	2002年12月	380,000,000.00	228,259,619.70	286,784,481.39
宝龙	1994年5月	2001年12月	64,500,000.00	19,207,911.20	27,076,207.34
盛世家园一期	1999年5月	2002年3月	396,000,000.00	253,236,020.46	361,575,580.09
盛世家园二期	2001年12月	2004年12月	959,000,000.00	152,416,907.50	190,732,693.49
海印长城小区一期	2001年4月	2002年12月	465,190,000.00	120,503,712.00	201,795,104.43
海印长城小区二期	2001年12月	2003年12月	357,210,000.00	11,943,800.00	99,033,000.00
			RMB	RMB	RMB
			2,721,900,000.00	853,798,005.31	1,166,997,066.74

c. 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	9,027,250.35	7,389,256.88	786,728.69	--	15,629,778.54
笋岗1#简易水泥库	1,623,735.24		237,916.99	--	1,385,818.25
笋岗2#仓库	24,403,211.70	—	1,015,345.73	--	23,387,865.97
笋岗2#厂房	12,960,449.40	—	567,093.37	--	12,393,356.03
笋岗露天堆场	1,142,849.56	—	133,471.16	--	1,009,378.40
笋岗仓库一区277房	317,467.61	--	47,039.90	--	270,427.71
笋岗仓库辅助楼	21,153,050.57	--	791,274.98	--	20,361,775.59
笋岗3#仓库	35,282,430.06	--	1,325,891.67	--	33,956,538.39

长盛大厦	118,816,152.80	796,174.10	4,537,883.94	--	115,074,442.96
长兴大厦	283,439,848.05	8,139,244.00	8,692,159.41	* 55,000,000.00	227,886,932.64
长安花园裙楼	31,259,825.46	--	1,053,836.52	--	30,205,988.94
长丰苑裙楼	—	93,625,653.14	1,958,994.28	--	91,666,658.86
罗湖区文山楼4栋3楼	500,869.56	--	25,115.04		475,754.52
集团公司大院12栋501	254,703.75	--	8,835.00	--	245,868.75
长城大厦3#楼D座904房	49,937.45	165,163.86	215,101.31	--	--
长源楼	—	14,211,260.94	350,679.54	--	13,860,581.40
宝安33区房屋	--	2,523,902.41	84,130.08	--	2,439,772.33
荔湖花园	--	9,269,989.85	347,599.17		8,922,390.68
新阁8#楼		3,727,844.40	273,008.87		3,454,835.53
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	540,231,781.56	139,848,489.58	22,452,105.65	55,000,000.00	602,628,165.48

* 系本公司原圣廷苑酒店装修费用转入长期待摊费用核算。

附注五.7 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2001-1-1		本期增加	本期减少	2001-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	204,592,496.48	31,348,733.25	53,284,082.51	33,174,602.50	224,701,976.49	32,335,125.00
长期债权投资	1,981,750.00	-	-	1,681,750.00	300,000.00	-
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	206,574,246.48	31,348,733.25	53,284,082.51	34,856,352.50	225,001,976.49	32,335,125.00

(2) 长期股权投资：

a. 股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司股权比例	投资金额			
				初始投资额	期初余额	权益增减额	期末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业股份有限公司	法人股	16,179,320	6.38%	58,977,345.70	58,977,345.70	—	58,977,345.70
深圳市特发股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	—	2,601,200.00
深圳市天建(集团)股份有限公司	法人股	8,400,000	3.96%	7,300,000.00	7,300,000.00	—	7,300,000.00

海南华电股份有限公司	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	本期权益调整	累计权益调整	2001-12-31		
深圳仓库铁路有限公司	1,008,000.00	--	--	1,008,000.00	5.40%	--
东方影(烟台)有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳粤康实业有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳隆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
深圳建集团劳务有限公司	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	18%	735,125.00
成都长兴置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52%	--
深圳市长城智能化工程有限公司	100,000.00	--	--	100,000.00	5.00%	--
上海中大房地产公司	8,000,000.00	--	--	8,000,000.00	4.94%	--
贵阳房产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
新世纪酒店*	--	--	--	--	合作	--
深圳建集团房产有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%	--
深圳翡翠大酒业有限公司	400,000.00	--	--	400,000.00	8.00%	400,000.00
威德集团	50,000.00	--	--	50,000.00	--	--
广东海外建设公司	2,400,000.00	--	--	2,400,000.00	--	1,200,000.00
深圳市长城物业管理有限公司**	09,000.00	25,242.34	25,242.34	425,242.34	15.24%	--
深圳市长城电梯有限公司**	400,000.00	987,822.25	987,822.25	1,387,822.25	15.24%	--
深圳市长城建设监理有限公司***	560,000.00	--	-	560,000.00	28%	--
建业混凝土有限公司	4,000,000.00	--	-	4,000,000.00	18%	--
深圳市国达房地产开发有限公司	15,000,000.00	--	-	15,000,000.00	60%	15,000,000.00
深圳平安保险有限公司	83,000.00	--	-	83,000.00	--	--
珠海丰珠置业有限公司	1,042,500.00	--	--	1,042,500.00	--	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	--	RMB
	74,016,247.50	1,013,064.59	-1,574,100.56	72,442,146.94	--	32,335,125.00

*：本公司以经营房长盛大厦房产使用权(除 9 层 270 平方米和地下房 80 平方米)作为合作条件，上述

房产未作价，合作期满后收回。

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

***：本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司及深圳市长城房产租赁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计算。

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限	金 额				形成原因
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	2,502,302.78	10,929,181.79	14,093,846.02	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	1,698,635.12	6,409,930.15	10,576,421.11	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	3,451,401.20	3,451,401.20	48,319,616.72	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		<u>93,780,396.99</u>	<u>7,652,339.10</u>	<u>20,790,513.14</u>	<u>72,989,883.85</u>	

(3). 长期债权投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计应收或已收利息	期末余额
	RMB		RMB		RMB	RMB	RMB
1990 年国家重点企业债券	360,000.00	7.2%	360,000.00	95.12.15	129,600.00	129,600.00	—
1990 年国家重点企业债券	841,750.00	7.2%	841,750.00	94.10.31	303,030.00	303,030.00	—
1991 年国家重点企业债券	80,000.00	7.2%	80,000.00	96.1.7	28,800.00	28,800.00	—
1991 年国家重点企业债券	400,000.00	7.2%	400,000.00	96.3.2	144,000.00	144,000.00	—
1997 年国库券	300,000.00		300,000.00		—	—	300,000.00
	RMB		RMB		RMB		RMB
	<u>1,981,750.00</u>		<u>1,981,750.00</u>		<u>605,430.00</u>	<u>605,430.00</u>	<u>300,000.00</u>

附注五.8 固定资产及其折旧

项 目		2001-1-1		本期增加		本期减少		2001-12-31
原 值								
房屋及建筑物*	RMB	195,742,301.16	RMB	20,170,986.48	RMB	160,638.00	RMB	215,752,649.64
机械设备		63,191,369.08		32,451,782.49		821,189.98		94,821,961.59
运输设备		58,642,060.19		8,029,512.90		1,874,687.00		64,796,886.09
电子及其他设备		23,172,448.26		32,775,469.88		255,488.14		55,692,430.00
小 计	RMB	<u>340,748,178.69</u>	RMB	<u>93,427,751.75</u>	RMB	<u>3,112,003.12</u>	RMB	<u>431,063,927.32</u>
累计折旧								
房屋及建筑物	RMB	32,206,131.06	RMB	6,441,305.75	RMB	29,236.48	RMB	38,618,200.33
机械设备		43,066,501.47		4,876,290.03		724,813.40		47,217,978.10
运输设备		34,954,036.01		7,074,917.32		1,667,530.51		40,423,852.82

电子及其他设备		16,246,489.30		4,924,061.17		222,380.87		20,885,739.60
小 计	RMB	126,473,157.84	RMB	23,316,574.27	RMB	2,643,961.26	RMB	147,145,770.85
净 值	RMB	214,275,020.85					RMB	283,918,156.47

固定资产本年增加数中在建工程转入计人民币 57,066,981.32 元。

其中新阁小区 7 栋职工宿舍及裙楼原价计人民币 19,894,591.28 元,净值计人民币 17,312,387.10 元,已抵押借款人民币 15,000,000.00 元。

附注五.9 在建工程

工程名称	2001-1-1	本期增加	本期减少	2001-12-31	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
金竹花园	42,842,081.61	--	42,842,081.61	--	自筹	已完工
31.38.44 号楼改造工程	3,446,530.78	--	3,446,530.78	--	自有资金	已完工
竹子林职工住宅	29,473,044.90	22,030,138.76	15,687,675.66	35,815,508.00	自有资金	未完工
长源楼改建扩建工程	12,000,206.79	6,460,146.24	18,460,353.03	--	自有资金	已完工
圣廷苑配套工程	12,028,307.00	80,453,521.88	92,481,828.88	--	自有资金	已完工
其他工程	878,041.91	923,839.07	557,416.70	1,244,464.28	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
合计	100,668,212.99	109,867,645.95	173,475,886.66	37,059,972.28		

在建工程本期未发生利息资本化。

附注五.10 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2001-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	本期转出	2001-12-31	剩余摊销
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
土地使用权	竹子林	6,613,066.00	6,613,066.00	--	36,485.83	36,485.83	4,496,878.00	2,079,692.17	57
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	--	205,954,810.04	3,376,308.36	3,376,308.36	--	202,578,501.68	60
土地使用权	宝安石岩	7,945,860.61	--	7,945,860.61	158,917.01	158,917.01	--	7,786,943.60	49
土地使用权	竹子林	15,343,994.09	15,343,994.09	--	438,339.83	438,339.83	--	14,905,594.26	34
土地使用权	竹子林	3,626,413.00	--	3,626,413.00	12,088.04	12,088.04	--	3,614,324.96	49
土地使用权	威海	23,167,164.10	--	23,167,164.10	723,973.88	723,973.88	--	22,443,190.22	31
软件		9,800.00	--	9,800.00	1,960.00	1,960.00	--	7,840.00	4
			RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	

深长城 A2001 年度报告

21,957,050.09	240,704,037.75	4,748,132.95	4,748,132.95	4,486,878.00	253,416,076.89
---------------	----------------	--------------	--------------	--------------	----------------

无形资产年末余额较上年年末增长 10.54 倍，主要系本公司本年度购买深圳市华电房地产有限公司股权所致。

附注五.11 长期待摊费用

项目名称	初始发生	2001-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2001-12-31
装修费	RMB 128,594,686.24	8,248,811.86	117,373,395.73	12,046,806.67	15,019,285.32	RMB 113,575,400.92
其他递延支出	25,132,921.21	12,601,307.56	8,089,602.18	7,733,481.70	12,175,493.17	12,957,428.04
开办费	31,765,905.46	6,446,086.69	24,843,543.33	28,674,107.68	29,150,383.12	2,615,522.34 *
	RMB 185,493,512.91	27,296,206.11	150,306,541.24	48,454,396.05	56,345,161.61	RMB 129,148,351.30

* 系本公司之子公司成都深长城地产有限公司开办费，该公司尚未正式营业。

长期待摊费用期末余额较上年年末增长了 3.73 倍，主要系本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司筹建期间装修费用增加所致。

附注五.12. 短期借款

借款类别	2001-12-31		2000-12-31	
	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 975,100,000.00	RMB 975,100,000.00	RMB 581,875,000.00	RMB 581,875,000.00
抵押借款	15,000,000.00	15,000,000.00	31,000,000.00	31,000,000.00
信用借款	60,000,000.00	60,000,000.00	--	--
非金融机构借款				
其中：担保借款	RMB —	RMB —	RMB 32,000,000.00	RMB 32,000,000.00
		RMB 1,050,100,000.00		RMB 644,875,000.00

短期借款年末余额较上年年末增长 62.84%，主要系本公司因业务发展而增加借款所致。

附注五.13 应付账款

无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

附注五.14 预收账款

账龄	2001-12-31			2000-12-31		
		金 额	比例(%)		金 额	比例(%)
一年以内	RMB	218,901,557.40	93.81	RMB	166,774,994.89	71.39
1 至 2 年		13,168,326.49	5.64		41,507,938.29	17.77
2 至 3 年		652,399.38	0.28		10,945,644.40	4.69
3 年以上		615,331.14	0.27		14,368,517.78	6.15
	RMB	233,337,614.41	100	RMB	233,597,095.36	100

超过一年以上的预收帐款主要系本公司收到的分包工程款,尚未与分包商结算所致。

无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

其中：主要预售房款

项目名称	2001-12-31	2001-1-1	预计竣工时间	预售比例
	RMB	RMB		
盛世家园	201,836,572.45	--	2002 年 3 月	59.65%
曼域轩公寓	--	91,511,715.66		
雅云轩	--	16,825,847.00		
合计	201,836,572.45	108,337,562.66		

附注五.15 应付股利

项目	2001-12-31	2001-1-1	期末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司	27,858,054.22	53,730,058.19	尚未支付
深圳市振业集团股份有限公司	5,321,055.13	--	尚未支付
深圳市金众集团股份有限公司工会	13,367,532.24	--	尚未支付
其他少数股东	14,497,218.78	23,169,738.68	尚未支付
	61,043,860.37	76,899,796.87	

附注五.16 应交税金

税 种	2001-12-31	2000-12-31
	RMB	RMB
增值税	-2,421,081.42	1,481,128.46
企业所得税	25,523,872.16	27,610,010.55
房产税	87,648.45	--
个人所得税	436,898.85	--

营业税及附加			30,260,671.39
		22,704,413.61	
	RMB	46,331,751.65	RMB 59,351,810.40

附注五.17 其他应付款

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

其他应付款年末余额较上年年末增长 37.31%，主要系本公司本年度购买深圳市华电房地产有限公司股权而合并其报表及本年度计提公用设施专用基金所致。

附注五.18 预提费用

项 目		2001-12-31		2000-12-31
修理费	RMB	3,962,292.03	RMB	4,585,280.71
小区配套设施费		3,678,955.36		20,333,754.57
水电费		4,898,118.59		5,475,809.52
租赁费		2,682,788.70		--
其他		2,521,663.26		2,931,490.32
	RMB	17,743,817.94	RMB	33,326,335.12

附注五.19 预计负债

项 目		2001-12-31		2000-12-31
对外提供担保	RMB	18,000,000.00	RMB	21,657,000.00

本公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司本期为其全资子公司深圳市国达房地产开发有限公司偿还借款，减少原为其提供借款担保所形成的预计负债金额计人民币 3,657,000.00 元。

附注五.20 一年内到期的长期负债

借款类别	2001-12-31				2000-12-31			
		原币		折合人民币		原币		折合人民币
银行借款	RMB	--	RMB	--	RMB	30,000,000.00	RMB	30,000,000.00
其中：抵押		--		--		30,000,000.00		30,000,000.00

附注五.21 长期借款

借款单位		借款金额	借款期限	月利率	借款条件
深圳发展银行盐田支行	RMB	20,000,000.00	2001.4.24-2003.4.24	4.95‰	担保

附注五.22.其他长期负债

项 目	2001-12-31	2000-12-31
递延出租收入	RMB 30,151,008.97	RMB 31,441,208.14
再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
合计	31,451,008.97	32,741,208.14

附注五.23 股本

	本期变动增(减)						
	2001-1-1	配股	送股	转股	增发	小计	2001-12-31
（一）尚未流通股份（股）							
1. 发起人股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147
其中：							
国家持有股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147
2. 非发起人股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451
其中：							
境内法人持有股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451
3. 内部职工股	207,786	--	--	--	--	--	207,786
其中：高管股	207,786	--	--	--	--	--	207,786
未上市流通股合计	170,341,384	--	--	--	--	--	170,341,384
（二）已流通股（股）							
境内上市的人民币普通股	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656
已流通股合计	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656
（三）股份总数（股）	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040

附注五.24 资本公积

项 目	2001-1-1	本期增加	本期减少	2001-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	529,067,266.02	--	--	529,067,266.02
资产评估增值准备	87,641,533.92	--	--	87,641,533.92
	RMB	RMB	RMB	RMB
	616,708,799.94	--	--	616,708,799.94

附注五.25 盈余公积

项 目	2001-1-1	本期增加	本期减少	2001-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB

法定盈余公积	67,570,468.68	10,865,319.35	--	78,435,788.03
法定公益金	79,871,534.28	10,865,319.35	--	90,736,853.63
任意盈余公积	147,173,947.07	16,297,979.02	--	163,471,926.09
	RMB	RMB	RMB	RMB
	294,615,950.03	38,028,617.72	--	332,644,567.75

附注五.26 未分配利润

项目	2001.1-12
本期净利润	RMB 108,653,193.49
加：年初未分配利润	54,549,386.92
减：提取法定盈余公积	10,865,319.35
提取法定公益金	10,865,319.35
提取任意盈余公积	16,297,979.02
应付普通股股利	31,130,195.20
年末未分配利润	RMB 94,043,767.49

经董事会建议，本公司 2001 年度的净利润预分配方案为计提 10% 的法定盈余公积金，提取 10% 的法定公益金；可供投资者分配的利润为人民币 127,894,916.81 元，提取任意公积金计人民币 16,297,979.62 元，派发普通股股利计人民币 31,130,195.20 元，即每股派发现金股利人民币 0.13 元（含税），上述利润预分配方案尚需报本公司股东大会批准。

附注五.27 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	
	2001.1-12	2000.1-12	2001.1-12	2000.1-12	2001.1-12	2000.1-12
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	490,909,751.19	508,686,926.93	282,618,835.13	325,643,864.18	208,290,916.06	183,043,062.75
施工行业	776,636,846.48	837,515,005.35	654,568,436.16	727,138,694.64	122,068,410.32	110,376,310.71
出租及服务业	176,837,061.81	162,408,897.54	96,712,958.48	97,054,607.58	80,124,103.33	65,354,289.96
工业	155,453,340.17	95,889,251.67	137,547,930.80	83,909,388.62	17,905,409.37	11,979,863.05
集团内行业间抵消	(192,256,668.99)	(161,613,529.04)	(181,566,296.36)	(156,389,773.86)	(10,690,372.63)	(5,223,755.18)
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	1,407,580,330.66	1,442,886,552.45	989,881,864.21	1,077,356,781.16	417,698,466.45	365,529,771.29

本年度收入前五名销售金额合计为 307,189,120.22 元，占本年度主营业务收入的 21.83%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市地区。

附注五.28 其他业务利润

项目	2001.1-12	2000.1-12
其他业务收入	RMB 11,719,262.06	RMB 9,041,112.17
减：其他业务支出	1,248,453.80	1,086,981.51
其他业务利润	RMB 10,470,808.26	RMB 7,954,130.66

附注五.29 财务费用

类别	2001.1-12	2000.1-12
利息支出	RMB 55,445,449.93	RMB 58,592,687.95
减：利息收入	4,255,039.72	10,012,299.34
汇兑损失	--	705,117.35
减：汇兑收益	464,371.25	--
其他	1,512,620.10	274,302.43
	RMB 46,006,249.99	RMB 49,559,808.39

附注五.30 投资收益

类 别	2001.1-12	2000.1-12
股票投资收益	RMB 4,495,864.00	RMB 2,235,254.38
非控股公司分配来的利润及期末权益增减	23,037,034.15	32,650,954.64
控股公司分配的利润及期末调整的所有者权益净增减	--	--
股权转让收益	570,176.77	--
债券投资收益	1,611,224.67	--
股权投资差额摊销	(7,652,339.10)	(4,200,937.90)
减值准备	(1,400,000.00)	--
合 计	RMB 20,662,060.49	RMB 30,685,271.12

附注五.31 营业外收入

主要明细项目	2001.1-12	2000.1-12
地产销售产品销项税返还	RMB 8,764,496.08	RMB 17,439,047.81
罚款收入	1,038,554.06	976,662.84
违约金收入	3,216,485.66	--
处理固定资产净收益	96,846.89	476,826.42

无法支付的债务收入	--	779,025.00
其他	1,958,877.57	374,947.36
	<u>RMB 15,075,260.26</u>	<u>RMB 20,046,509.43</u>

附注五.32 营业外支出

主要明细项目	2001.1-12	2000.1-12
地产品进并转	RMB 171,416.98	RMB 5,021,225.68
罚款支出	822,532.33	366,309.72
处理固定资产净损失	239,322.56	459,311.64
捐赠支出	25,359.98	200,000.00
固定资产减值准备	967,863.71	
其他	114,530.52	461,817.87
	<u>RMB 2,341,026.08</u>	<u>RMB 6,508,664.91</u>

附注五.33 收到的其他与经营活动有关的现金。

项目	2001.1-12
其他往来款项	34,825,644.57
收到押金	8,250,467.96
收到的工程保证金	33,631,701.80
其他	30,220,031.56
合计	<u>106,927,845.89</u>

附注五.34 支付的其他与经营活动有关的现金。

项目	2001.1-12
投标押金	38,445,382.73
水电、办公、差旅、业务招待等费用	29,572,433.29
支付其他往来款项	33,529,008.34
广告费	10,104,963.95
退还押金	11,240,032.05
其他	45,322,348.36
合计	<u>168,214,168.72</u>

附注六:母公司会计报表重要项目注释

附注六.1.应收账款

账龄	2001-12-31				2000-12-31			
	金 额	比例(%)	坏账准备		金 额	比例(%)	坏账准备	
一年以内	RMB14,784,089.00	100	RMB	1,182,727.12	RMB --	--	RMB	--

附注六.2.长期投资

(1) 长期投资列示如下:

项目	2001-1-1		本期增加	本期减少	2001-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	406,388,507.98	14,551,060.14	85,189,058.23	10,849,136.35	480,728,429.86	15,000,000.00
长期债权投资	1,981,750.00	-	-	1,681,750.00	300,000.00	-
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	408,370,257.98	14,551,060.14	85,189,058.23	12,530,886.35	481,028,429.86	15,000,000.00

(2) 长期股权投资

a. 股票投资

被投资公司 名 称	股份 类别	股票数量	占被投资 公司股 权比例	投资金额					
				初始投资额	期初余额	本期权益调整额	本期现金红利	累计权益调整额	期末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	法人股	18,488,207	4.94%	43,557,345.70	43,557,345.70	-	-	-	43,557,345.70
深圳市特发集团股份有限公司	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	-	61.46%	178,192,908.19	192,646,889.21	18,929,873.20	10,499,122.89	22,884,731.33	201,077,639.52
深圳市越众实业股份有限公司	法人股	-	61.00%	44,525,915.86	4,726,326.62	6,114,002.84	-	(33,685,586.40)	10,840,329.46
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
				268,877,369.75	243,531,761.53	25,043,876.04	10,499,122.89	(10,800,855.07)	258,076,514.68

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	2001-12-31		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
深圳华发集团有限公司	1,008,000.00	-	-	1,008,000.00	5.40%	-
东方明珠(烟台)有限公司	4,800,000.00	-	-	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤康实业股份有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳宝安实业股份有限公司	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
深圳市建发集团财务有限公司	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	6.00%	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	52.00%	-
贵阳世产公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
上海中大房地产实业股份有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	4.94%	--
深圳新世纪西马有限公司	-	-	-	-	合作	-
深圳市建发世网网络科技有限公司	1,403,102.50	-	-	1,403,102.50	19.06%	-
深圳市长城储运有限公司	3,500,000.00	7,644,057.21	5,806,784.71	9,306,784.71	70%	-
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	--	-	10,800,000.00	90%	-
深圳长城工程管理有限公司	16,200,000.00	1,637,992.85	1,107,117.98	17,307,117.98	90%	-
深圳长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	12,016,918.68	-	700,000.00	70%	-
深圳市长城物业管理有限公司	3,050,000.00	2,880,798.37	1,465,202.62	4,535,202.62	33.12%	-
深圳市圣多美酒庄有限公司	75,000,000.00	(29,916,118.04)	(29,916,118.04)	45,083,881.96	100%	-
深圳市华电房产有限公司	(15,671,017.92)	(2,393,520.37)	(2,393,520.37)	(18,064,538.29)	95%	-
成都梁城地产有限公司	45,000,000.00	-	-	45,000,000.00	90%	-
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	176,159,729.58	(8,129,873.30)	(26,497,688.25)	149,662,031.33		15,000,000.00

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限	金 额				形成原因
		初始金额	本期摊销	累计摊销	期末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市金义(集团)股份有限公司	10.00	25,023,027.81	2,502,302.78	10,929,181.79	14,093,846.02	股权投资收购
深圳越众股份有限公司	10.00	16,996,351.26	1,698,635.12	6,409,930.15	10,576,421.11	股权投资收购
深圳华电房产有限公司	10.00	51,771,017.92	3,451,401.20	3,451,401.20	48,319,616.72	股权投资收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	

93,780,396.99 7,652,339.10 20,790,513.14 72,989,883.85

(3) 长期债权投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	应付利息	累计应收或 已收利息	期末余额
	RMB		RMB		RMB	RMB	RMB
1990 年国家重点企业债券	360,000.00	7.2%	360,000.00	95.12.15	129,600.00	129,600.00	—
1990 年国家重点企业债券	841,750.00	7.2%	841,750.00	94.10.31	303,030.00	303,030.00	—
1991 年国家重点企业债券	80,000.00	7.2%	80,000.00	96.1.7	28,800.00	28,800.00	—
1991 年国家重点企业债券	400,000.00	7.2%	400,000.00	96.3.2	144,000.00	144,000.00	—
1997 年国库券	300,000.00		300,000.00		—	—	300,000.00
	RMB		RMB		RMB		RMB
	1,981,750.00		1,981,750.00		605,430.00	605,430.00	300,000.00

附注六.3.主营业务收入及成本

品种	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2001.1-12	2000.1-12	2001.1-12	2000.1-12	2001.1-12	2000.1-12
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	384,750,389.90	440,435,668.14	197,973,055.78	291,944,105.78	186,777,334.12	148,491,562.36

附注六.4.投资收益

类 别	2001.1-12	2000.1-12
股票投资收益	RMB 2,506,615.60	RMB 2,235,054.38
非控股公司分配来的利润 及期末权益增减	19,981,375.45	20,142,901.47
控股公司分配的利润及期 末调整的所有者权益净增 减	16,914,004.74	46,964,516.62
股权转让收益	570,176.77	--
债券投资收益	1,611,224.67	--
股权投资差额摊销	(7,652,339.10)	(4,200,937.90)
减值准备	(448,939.86)	--
	RMB 33,482,118.27	RMB 65,141,534.57

附注七、关联方关系及其交易

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

(1) 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	拥有本公司 股份比例	主营业务	与本公司 关系	经济性质 或类型	法定代表人
深圳市建设投资控股公司	深圳市	RMB150,000	62.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国有	张宝

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司	股东
深圳市建设集团财务有限公司	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
深圳市新世纪酒店有限公司	合作公司
深圳市建业混凝土公司	参股公司

2、存在控制关系的关联方的注册资本本年无变化。

3、存在控制关系的关联方所持股份本年无变化。

4、关联方交易事项:

工程施工收入

本年度本公司之子公司深圳市金众(集团)股份有限公司从关联公司承建工程项目及收入如下:

工程名称	发包单位	金额		占销售收入比例	
		2001年1-12月	2000年1-12月	2001年1-12月	2000年1-12月
		RMB	RMB	%	%
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	3,394,000.00	30,653,034.04	0.24	2.13

建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	98,308,054.90	89,468,888.46	6.63	6.20
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	599,030.94	--	0.043	--

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	中国银行深圳市分行贷款	2001.6-2002.6	RMB 180,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国建设银行上步支行贷款	2001.5-2002.5	150,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	招商银行八卦岭支行贷款	2001.4-2002.4	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	深圳发展银行长城支行贷款	2001.6-2002.5	30,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国农业银行园岭办贷款	2001.5-2002.5	40,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	深圳市商业银行皇岗支行贷款	2001.4-2002.4	50,000,000.00
			RMB 500,000,000.00

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(%)	
	2001-12-31	2000-12-31	2001-12-31	2000-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	54,353,846.04	46,524,898.23	9.06	11.75
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	11,116,487.62	0.20	2.81
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司	8,221,717.03	--	4.26	--
深圳市振业(集团)股份有限公司	6,563,842.00	208,292.40	3.40	0.16
深圳市天地(集团)股份有限公司	2,000,000.00	--	1.04	--
深圳市建业混凝土公司	1,000,000.00	--	0.52	--

深圳市新世纪酒店有限公司	3,140,000.00	--	1.63	--
深圳市建设工贸公司	8,612,894.84	9,380,000.00	4.98	7.23
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	8,308,245.11	--	21.22	--
深圳市振业(集团)股份有限公司	2,753,496.50	--	7.03	--
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	--	7,027,030.75	0.11	2.23
短期借款				
深圳市建设集团财务有限公司	--	32,000,000.00	--	4.96

附注八、或有事项

1、本公司之子公司深圳市建设工贸公司已基本停止正常经营，并准备清算，该公司的清算将对本公司产生一定的影响。

2、本公司为深圳市星河房地产开发公司提供借款担保，协议担保金额 2,000 万元；实际担保金额 2,000 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 2001 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 61,306.24 万元，港币 470 万元。

附注九、承诺事项

根据本公司与深圳市岗厦实业股份有限公司、深圳市新怡和实业发展有限公司（现深圳市星河房地产开发有限公司）于 1997 年签定的《合作开发“长城畔山花园（现长城盛世家园）”合同书》及补充协议，三方共同开发位于深圳市福田区冬瓜岭彩田路西侧，地块编号为 D96-007，宗地号为 B306-0018 和宗地号为 B306-0023 的两块土地，该两块土地的面积为 32,402.9 平方米，本公司以支付包干费的形式享有该两块地的全部权益，总价款为人民币 62,809 万元，截止 2001 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款人民币 374,285,312.50 元（已计入在建开发产品），尚欠包干地价款人民币 253,804,687.5 元。

附注十、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

附注十一、比较会计报表之说明

为遵循一贯性原则，本公司对上年对比数作适当重分类。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2001 年

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	27.83%	28.34%	1.491	1.491
营业利润	9.90%	10.09%	0.531	0.531
净利润	8.47%	8.63%	0.454	0.454
扣除非经常性损益后的净利润	8.62%	9.05%	0.462	0.462

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。

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
二〇〇二年三月十二日