

深长城 A2002-023 号公告：

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2002 年半年度报告



二〇〇二年八月十三日

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。

本公司董事杜海成先生因公务出差未出席董事会会议，委托罗世钦董事代行表决权。

目 录

第一章	公司基本情况- - - - -	第 2 页
第二章	主要财务数据和指标- - - - -	第 3 页
第三章	股本变动及主要股东持股情况- - - - -	第 4 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况- - - - -	第 4 页
第五章	管理层讨论与分析- - - - -	第 4 页
第六章	重要事项- - - - -	第 7 页
第七章	财务报告- - - - -	第 10 页
第八章	备查文件-- - - - -	第 36 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
- 四、公司法定代表人：蒋洪库
- 五、公司董事会秘书：刘莉
董事会证券事务代表：唐曙
联系地址：深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼
电话：（0755）83789776
传真：（0755）83789776
电子信箱：szccdcdm@public.szptt.net.cn
- 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>
公司年度报告备置地点：本公司董事会办公室
- 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 主要财务数据和指标

（单位：人民币元）

项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
净利润	33,658,759.32	62,038,793.77
扣除非经常性损益后的净利润	41,531,774.84	63,657,970.58
净资产收益率（全面摊薄）	2.55%	4.82%
每股收益（全面摊薄）	0.141	0.259
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.225	-0.217

项目	2002 年 6 月 30 日	2002 年 1 月 1 日
股东权益	1,320,738,780.56	1,287,080,021.24
每股净资产	5.515	5.375
调整后的每股净资产	4.747	4.626

注 1. 报告期扣除非经常性损益后的净利润计 41,531,774.84 元，非经常性损益明细如下：

项目	对应科目	金额
股权投资差额摊销	投资收益	-4,689,019.86
补贴收入	补贴收入	393,300.00
营业外收入	营业外收入	421,500.72
营业外支出	营业外支出	- 3,998,796.38
小计		- 7,873,015.52

注 2. 报告期披露的 2001 年中期财务数据与公司 2001 年中期报告披露的财务数据有所不同，是因为报告期公司依据有关会计规定对 2001 年中期会计报表作了追溯调整，其原因如下：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）股份有限公司报告期收回 1999 年度已全额计提坏帐准备的应收账款计人民币 7,267,130.03 元、其他应收款计人民币 1,250,000.00 元；公司之子公司一深圳市金众（集团）股份有限公司报告期计入 2001 年度漏计的固定资产清理损失 1,641,770.35 元。根据财政部颁布的《企业会计准则--会计政策、会计估计变更和会计差错更正》中的有关规定，该等公司采用追溯调整法，根据表明的证据将上述款项调整到各所属会计年度。由于此项重大会计差错的影响，调增公司期初留存收益计人民币 4,219,846.06 元，其中盈余公积 1,476,946.11 元（含法定公益金 421,984.6 元）。

第三章 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任何变动。

二、主要股东持股情况

1. 截止 2002 年 6 月 30 日，公司股东总数为 58039 户。

2. 公司前十名股东及其持股情况：

单位：股

股东名称	报告期末持股数	持股比例
深圳市建设投资控股公司	150383147	62.80%
深圳市振业（集团）股份有限公司	19750451	8.25%
国泰君安证券股份有限公司	601800	0.25%
金元证券投资基金	341000	0.14%
裕隆证券投资基金	300095	0.13%
开元证券投资基金	300000	0.13%
中国天津国际经济技术合作公司	265700	0.11%
普丰证券投资基金	230243	0.10%
费云	210000	0.09%
航天信托投资有限责任公司	209520	0.09%

注：1. 报告期内持有公司 5%以上股份的股东所持股份没有发生变动，没有被质押、冻结或托管的情况；

2. 深圳市建设投资控股公司持有的股份为国有法人股份。

3. 深圳市建设投资控股公司同时持有深圳市振业（集团）股份有限公司 28.02% 的股份，为振业公司第一大有法人股东。

4. 本公司前 2 名股东所持有的均为未上市流通的法人股份，总计为 170,133,598 股；其余 3-10 名股东持有的为上市流通股份，总计为 2,458,358 股。

第四章 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、报告期内公司没有董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

第五章 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）主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额同比增减原因

项 目	金额（元）		增减率（%）
	本期数	上年同期数	
主营业务收入	885,810,920.57	550,172,957.98	+61.01%
主营业务利润	190,818,198.25	162,864,302.91	+17.16%
净利润	33,658,759.32	62,038,793.77	-45.75%
现金及现金等价物净增加额	-32,543,069.00	96,136,248.08	-133.85%

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) 房地产销售毛利的降低。报告期房地产销售实现的收入为 35375 万元，实现的毛利为 8565 万元；上年同期房地产销售实现的收入为 15044 万元，实现的毛利却为 8088 万元。报告期的房地产销售收入较上年同期增加了 135%，但毛利率却下降了 30%。主要是因为上年同期房地产的收入主要来源于房地产项目长怡花园，而长怡花园的用地系历史协议用地，地价成本低，该项目实现的毛利高达 62% 所致；同时，也是因为报告期公司之下属建筑施工企业所承接项目多为公司内部工程，该等工程均未竣工，公司内部未实现收益，公司行业内营业收入抵销额较上年同期有较大增长所致。

(2) 营业费用的增加。报告期营业费用较上年同期增加了 86%，主要是因为上年同期公司之子公司深圳市圣廷苑酒店有限公司尚未正式经营，而报告期该公司经营后发生营业费用 890 万元所致。

(3) 管理费用的增加。报告期管理费用较上年同期增加了 73%，主要是因为：①上年同期深圳市圣廷苑酒店有限公司尚未正式经营，而报告期该公司经营后发生管理费用 2140 万元；②报告期由于坏帐核算方法的变更增加管理费用 670 万元。

(4) 营业外支出的增加。报告期营业外支出较上年同期增加了 125%，主要是因为威海四和实业有限公司本期计提无形资产减值准备 342 万元所致。

注 2. 报告期公司现金及现金等价物净增加额较上年同期变动幅度较大，主要是因为报告期公司筹资（借款）大大少于上年同期。

(二) 总资产、股东权益与期初相比变化原因

项 目	金额（元）		
	本期数	期初数	增减率（%）
总资产	4,113,343,152.17	4,122,155,386.33	-0.21%
股东权益	1,320,738,780.56	1,287,080,021.24	+2.62%

注：报告期末股东权益较期初数增加 2.62%，主要是因为报告期公司实现净利润所致。

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、建筑施工和物业经营与管理为主业的大型房地产公司。报告期内，公司通过认真落实年初制订的生产经营计划，狠抓市场销售，积极降低成本，努力开拓市场，深化企业改革，各项经营工作均取得了预期的效果，主业经营继续保持了平稳发展的势头。从经营效益看，报告期公司实现主营业务收入 88581 万元，完成全年计划的 55.36%，较上年同期增长 61.01%，主营业务成本 65456 万元，主营业务毛利 23125 万元；实现利润总额 4355 万元、净利润 3366 万元，分别较上年同期减少 45.32% 和 45.74%（原因见“经营成果及财务状况简要分析”）。从市场占有率看，公司报告期房地产销售面积达 6.19 万平方米，实现合同销售及预售金额总计 40779 万元，约占深圳区域市场近 1% 的份额，保持了市场主要从业者和竞争者的地位，公司品牌和形象得到进一步的巩固和提高。

(二) 公司主营业务行业分布及收入成本情况

单位：万元

行 业	分布地区	主营业务收入		主营业务成本	
		报告期数	上年同期数	报告期数	上年同期数
房地产	深圳	35375	15044	26810	6956
建筑施工	深圳	47917	32363	41223	27386

公司内部行业间

抵销后的建筑施工	深圳	26322	26643	21745	21370
物业经营和管理	深圳、北京	15117	8991	6351	4771

注：报告期公司各项主业经营稳健发展，主营业务构成未发生变化。其中物业管理通过加大对外拓展力度，报告期在北京等地又新承接了近百万平方米的物业管理和物业管理顾问项目，目前，公司物业管理已基本形成了以深圳、北京为中心的南北两地发展格局，为宣传公司品牌、树立公司良好形象起到了较大的促进作用。

（三）公司主营业务构成情况

单位：%

行	业	占主营业务收入的比例		占主营业务成本的比例	
		报告期数	上年同期数	报告期数	上年同期数
	房地产	39.93	27.34	40.96	19.07
	建筑施工	54.09	58.82	62.98	75.06
	公司内部行业间				
	抵销后的建筑施工	29.72	48.43	33.22	58.57
	物业经营和管理	17.07	16.34	9.70	13.08

（四）公司投资情况

1. 关于募集资金的投资情况

公司 1997 年度配股募集资金主要投资于两个项目：长丰苑房地产项目和并购金众和越众两家建筑施工企业。上述项目的投资在本报告期前已全部完成，其详细情况见公司以前年度披露的历次定期报告中的相关内容及 2001 年 5 月 26 日和 2002 年 3 月 12 日在《证券时报》和《中国证券报》刊登的公司董事会“关于前次募集资金使用情况专项报告”。

2. 非募集资金投资情况

（1）海印长城一期：商品住宅房，截止 2002 年 6 月 30 日完成主体结构封顶。该楼盘于 2002 年 4 月下旬开始预售，销售情况良好，实现预售金额 6183 万元，预售率 25%。

（2）海印长城二期：商品住宅房，截止 2002 年 6 月 30 日桩基础完成。

（3）盛世家园一期：商品住宅房，2002 年 4 月 28 日入伙。截止 2002 年 6 月 30 日该项目实现合同销售金额 34596 万元，合同销售率 75%。

（4）盛世家园二期：商品住宅房，截止 2002 年 6 月 30 日桩基础完成。

（五）实际经营成果与期初计划比较

1. 期初公司计划 2002 年实现营业收入 160000 万元、完成房地产开发投资 100000 万元。报告期内公司主营业务收入 88581 万元，完成年计划的 55.36%；同时，由于公司部分开发项目的主要投资支出集中在下半年，故公司报告期内完成房地产开发投资 33667 万元，占年计划的 33.67%。

2. 期初公司提出了重点投资项目海印长城一期、海印长城二期和长城盛世家园二期的计划开发进度。为顺利完成计划进度，以确保全年投资计划的完成，公司着重狠抓以上三个重点投资项目的整体规划设计、工程进度及项目责任人等三个方面，并以项目法施工为基础在项目开发中引入激励机制，从而确保了报告期公司重点投资项目形象进度全部符合计划进度。

3. 期初公司提出要进一步健全企业法人治理结构，完善制度，规范运作。报告期公司又制订实施了《公开发行股票募集资金管理办法》，同时，根据中国证监会的要求，就公司建立现代企业制度进行了认真自查，并以此为契机，进一步完善了治理

结构，规范了内部运作。

4. 期初公司计划的全年工作重点之一增发新股工作，由于中国证监会关于上市公司增发新股政策重新调整，公司不再满足增发新股的资格条件，故该项工作未能如计划进行。

（六）公司下半年经营计划

根据全年工作计划，公司下半年经营计划为：主营业务收入 72000 万元，房地产开发投资 66000 万元。

1. 确保重点投资项目的工程进度，同时通过加强销售管理、创新销售，确保全年重点销售项目海印长城一期的销售率；海印长城计划一期年底前竣工，确保销售率达 50%；海印长城二期计划施工至主体 10 层；长城盛世家园二期计划施工至转换层完成。同时，公司将进一步加强品牌建设，搞好客户服务工作。

2. 努力寻求房地产开发投资项目，确保可持续性发展。下半年公司将积极寻求新的土地资源，继续加大土地储备。

3. 进一步强化成本控制，提高集约化经营水平。公司将主要采取大宗设备材料集中采购和公开招标制、施工企业内部预算定额制、强化房地产开发项目签证管理、提高开发项目合同预算准确度、精简机构和减员增效等措施，努力降低成本，增强市场竞争力。

4. 积极推行企业改革，努力探索资产经营新途径。一是进一步做好公司自身功能定位和发展定位，以增强企业核心竞争力为本，积极推行企业改革；二是进一步加强资本市场研究，积极做好配股工作，探索资产经营新途径。

第六章 重要事项

一、公司治理状况

报告期内，公司治理状况得到了进一步的完善：首先，公司严格按照中国证监会、国家经贸委联合下发的“关于开展上市公司建立现代企业制度检查的通知”精神，认真进行了自查，准确、真实地完成了自查报告，并通过自查对公司治理中存在的一些问题及时改正和完善；其次，董事会制订了《公开发行股票募集资金管理办法》，进一步完善了治理制度；最后，公司对比《上市公司治理准则》，公司董事会审议制订了《公司治理实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员实施细则》、《董事会审计委员实施细则》和《董事会薪酬与考核委员会实施细则》等一系列制度，修订了公司《章程》，有效完善了董事会建设（该事项属报告期后事项，详细情况见公司今日同时刊登的“第三届董事会第五次会议决议公告”）。

二、公司 2001 年度派息方案实施情况

公司 2001 年度利润分配方案经第九次股东大会审议通过，已于 2002 年 6 月 20 日实施完毕。其详细情况见公司于 2002 年 6 月 14 日在《证券时报》和《中国证券报》刊登的“2001 年度派息公告”。

三、公司 2001 年增发新股方案实施情况

公司自 2001 年 4 月开始，一直积极进行增发新股的申报工作，取得了相当的进展，同时对公司的各项经营工作、资产质量及规范运作都有了一个整体的提高。但由于近期中国证监会出台了《关于进一步规范上市公司增发新股的通知》，对拟增发新股政策作了重大调整，公司不再满足调整后的增发资格要求。为此，经公司第三届董事会第四会议审议，公司拟将增发新股方案改为配股预案。该项预案已经 2002 年第

一次临时股东大会审议通过。上述事项详细情况分别见公司于 2002 年 6 月 29 日和 8 月 10 日在《证券时报》和《中国证券报》刊登的“第三届董事会第四次会议决议公告”和“2002 年第一次临时股东大会决议公告”。

四. 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

五. 重大关联交易信息

1. 报告期公司主要关联交易为公司之子公司承建公司之控股股东—深圳市建设投资控股公司工程收入，其明细如下表：

工程名称	发包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
		RMB	RMB	RMB	RMB
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	1,839,900.00	--	0.21	
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	8,307,450.93	52,965,468.91	0.94	9.63%
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	395,703.00	--	0.04	--
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	16,264,000.00	--	1.84	--

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》、《深圳市安装工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；同时，关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市的规定，通过招投标方式进行；（2）由于上述关联交易为公司之子公司在以前年度承建关联方工程项目，故关联交易决策程序按公司之子公司内部经营决策程序自行办理；（3）上述关联交易总额为 2681 万元，仅占报告期公司主营业务收入的 3.03%，且因建筑施工行业利润率较低，故上述关联交易对公司报告期整体经营成果无实质性影响。

2. 报告期公司其它关联交易为关联方为公司贷款提供担保事项及公司与关联方之间的正常资金往来。详细情况见会计报表附注七。

六. 报告期内重大合同

主要为报告期及报告期以前期间发生但延续到报告期的担保合同，其详细情况如下：

1. 公司为深圳市星河房地产开发有限公司提供借款担保，协议担保金额计人民币 2000 万元；实际担保金额计人民币 2000 万元。

2. 公司及公司之子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2002 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 74,270.22 万元、港币 414.10 万元。

3. 报告期公司同中国农业银行深圳分行上步支行签署《借款合同》，同广东发展银行中海支行、建行深圳支行、中国银行深圳分行分别签署了《综合授信额度》合同，具体内容详见 2002 年 5 月 8 日、2002 年 5 月 22 日、2002 年 5 月 25 日、2002 年 6 月 6 日分别刊登在《中国证券报》和《证券时报》的董事会公告，本公司公告编号分别为 2002-010、2002-011、2002-012、2002-013。

七. 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；公司承诺事项见会计报表附注九。

八. 公司 2002 年半年度财务报告经深圳南方民和会计师事务所审计，注册会计师为任远、袁龙平，审计费用为人民币 30 万元。

九. 其他重要事项

报告期内，公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司获评国家建设部房屋建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、地基与基础工程专业承包壹级、附着升降手架工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级；公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司获评国家建设部房屋建筑工程施工总承包壹级、地基

与基础工程专业承包壹级、土方石工程施工工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级。

第七章 财务报告

* 机密 *

审计报告

深南财审报字(2002)第 CA488 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 2002 年 6 月 30 日的公司及合并资产负债表、2002 年半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 2002 年 6 月 30 日的公司及合并财务状况及 2002 年半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

袁龙平

中国注册会计师

任 远

2002 年 7 月 23 日

合并资产负债表

2002 年 6 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2002-6-30	2001-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	422,455,621.54	454,998,690.54
应收股利		8,468,390.15	6,832,952.89
应收账款	五.2	511,664,722.89	480,445,938.65
其他应收款	五.3	104,577,395.25	132,757,387.62
预付账款	五.5	187,376,008.21	125,524,305.06
存货	五.6	1,983,031,213.78	2,027,112,609.89
待摊费用		6,681,406.81	1,454,837.93
流动资产合计		3,224,254,758.63	3,229,126,722.58
长期投资：			
长期股权投资	五.7	187,708,012.25	192,366,851.49
长期债权投资	五.7	300,000.00	300,000.00
长期投资合计		188,008,012.25	192,666,851.49
固定资产：			
固定资产原值	五.8	445,262,272.04	427,564,471.80
减：累计折旧	五.8	161,435,945.12	145,859,196.30
固定资产净值	五.8	283,826,326.92	281,705,275.50
减：固定资产减值准备		967,863.71	967,863.71
固定资产净额		282,858,463.21	280,737,411.79
在建工程	五.9	40,328,977.16	37,059,972.28
固定资产合计		323,187,440.37	317,797,384.07
无形资产及其他资产			
无形资产	五.10	247,585,591.64	253,416,076.89
长期待摊费用	五.11	130,307,349.28	129,148,351.30
无形资产及其他资产合计		377,892,940.92	382,564,428.19
资 产 总 计		4,113,343,152.17	4,122,155,386.33

合并资产负债表(续)

2002 年 6 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2002-6-30	2001-12-31
流动负债：			
短期借款	五.12	1,041,700,000.00	1,050,100,000.00
应付票据		18,000,000.00	800,000.00
应付账款	五.13	586,227,877.41	651,264,166.13
预收账款	五.14	190,772,728.26	233,337,614.41
应付工资		32,704,153.75	39,230,663.63
应付福利费		38,974,288.90	36,043,322.08
应付股利	五.15	48,752,770.15	61,043,860.37
应交税金	五.16	55,565,225.55	46,331,751.65
其他应付款		798,908.78	795,564.40
其他应付款	五.17	444,164,072.32	460,090,127.01
预提费用	五.18	19,462,229.14	17,743,817.94
预计负债	五.19	16,500,000.00	18,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.20	20,000,000.00	--
流动负债合计		2,513,622,254.26	2,614,780,887.62
长期负债：			
长期借款	五.21	80,000,000.00	20,000,000.00
其他长期负债	五.22	30,807,409.38	31,451,008.97
长期负债合计		110,807,409.38	51,451,008.97
负债合计		2,624,429,663.64	2,666,231,896.59
少数股东权益		168,174,707.97	168,843,468.50
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	334,121,513.86	334,121,513.86
其中：公益金	五.25	91,158,838.23	91,158,838.23
未分配利润	五.26	130,445,426.76	96,786,667.44
股东权益合计		1,320,738,780.56	1,287,080,021.24
负债及股东权益总计		4,113,343,152.17	4,122,155,386.33

(所附附注系会计报表的组成部分)

合并利润及利润分配表

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
一. 主营业务收入	五.27	885,810,920.57	550,172,957.98
减：主营业务成本	五.27	654,564,404.56	364,848,671.48
主营业务税金及附加		40,428,317.76	22,459,983.59
二. 主营业务利润		190,818,198.25	162,864,302.91
加：其他业务利润		2,261,830.15	915,957.03
减：营业费用	五.28	23,544,717.76	12,644,008.85
管理费用	五.29	99,570,280.01	57,575,569.52
财务费用	五.30	32,818,114.21	22,242,240.33
三. 营业利润		37,146,916.42	71,318,441.24
加：投资收益	五.31	9,384,890.77	5,711,359.04
补贴收入		393,300.00	--
营业外收入	五.32	5,548,600.61	6,586,758.99
减：营业外支出	五.33	8,927,381.28	3,976,121.64
四. 利润总额		43,546,326.52	79,640,437.63
减：所得税		10,142,500.22	11,738,029.79
少数股东损益		(254,933.02)	5,863,614.07
五. 净利润		33,658,759.32	62,038,793.77
加：年初未分配利润		96,786,667.44	69,455,209.31
六. 可供分配的利润		130,445,426.76	131,494,003.08
减：提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
七. 可供股东分配的利润		130,445,426.76	131,494,003.08
减：提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
八. 未分配利润		130,445,426.76	131,494,003.08

(所附附注系会计报表的组成部分)

合并现金流量表

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		779,573,963.78	599,363,183.23
收到的税费返还		--	--
收到的其他与经营活动有关的现金		54,372,670.15	53,271,901.70
现金流入小计		833,946,633.93	652,635,084.93
购买商品、接受劳务支付的现金		593,592,310.61	483,937,590.36
支付给职工以及为职工支付的现金		135,923,219.88	95,273,179.07
支付的各种税费		64,865,670.76	55,098,879.48
支付的其他与经营活动有关的现金		93,350,070.87	70,241,908.98
现金流出小计		887,731,272.12	704,551,557.89
经营活动产生的现金流量净额		(53,784,638.19)	(51,916,472.96)
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		300,000.00	7,505,267.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,650.00	162,798.90
收到的其他与投资活动有关的现金		--	819,280.34
现金流入小计		415,650.00	11,169,097.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,359,134.78	166,019,651.16
投资所支付的现金		--	20,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--	1,014,658.47
现金流出小计		8,359,134.78	187,034,309.63
投资活动产生的现金流量净额		(7,943,484.78)	(175,865,212.48)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		--	5,000,000.00
借款所收到的现金		957,220,000.00	1,001,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流入小计		957,220,000.00	1,006,600,000.00
偿还债务所支付的现金		885,620,000.00	639,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		42,414,946.03	43,278,708.21
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		928,034,946.03	682,678,708.21
筹资活动产生的现金流量净额		29,185,053.97	323,921,291.79
四、汇率变动对现金的影响：		--	(3,358.27)
五、现金及现金等价物净增加额：		(32,543,069.00)	96,136,248.08

合并现金流量表(续)

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2002 年 1 - 6 月	2001 年 1 - 6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		33,658,759.32	62,038,793.77
加：少数股东损益		(254,933.02)	5,863,614.07
计提的资产减值准备		17,217,098.49	(611,222.26)
固定资产折旧		16,025,893.34	11,051,106.72
无形资产摊销		2,424,581.97	1,706,397.09
长期待摊费用摊销		11,280,381.29	7,249,866.05
待摊费用减少(减：增加)		(5,226,568.88)	278,516.29
预提费用增加(减：减少)		1,718,411.20	(10,144,771.26)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		(24,832.60)	39,172.26
财务费用		36,504,429.98	26,470,033.28
投资损失(减：收益)		(9,384,890.77)	(5,711,359.04)
存货的减少(减：增加)		44,081,396.11	3,292,556.28
经营性应收项目的减少(减：增加)		(99,618,410.28)	(121,965,263.76)
经营性应付项目的增加(减：减少)		(102,185,954.34)	(31,473,912.45)
经营活动产生的现金流量净额		(53,784,638.19)	(51,916,472.96)
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		422,455,621.54	494,497,835.33
减：现金的期初余额		454,998,690.54	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		(32,543,069.00)	96,136,248.08

(所附附注系会计报表的组成部分)

资产负债表

2002 年 6 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2002-6-30	2001-12-31
流动资产：			
货币资金		220,616,110.89	222,964,609.25
应收股利		2,554,000.00	10,867,299.17
应收账款	六.1	7,679,367.88	13,601,361.88
其他应收款		397,977,133.76	327,264,492.24
预付账款		--	10,000,000.00
存货		1,463,810,279.57	1,530,209,923.15
待摊费用		175,699.85	384,418.35
流动资产合计		2,092,812,591.95	2,115,292,104.04
长期投资：			
长期股权投资	六.2	473,373,693.19	469,948,275.92
长期债权投资	六.2	300,000.00	300,000.00
长期投资合计		473,673,693.19	470,248,275.92
固定资产：			
固定资产原值		44,066,046.96	42,491,410.96
减：累计折旧		16,746,872.79	15,402,134.01
固定资产净值		27,319,174.17	27,089,276.95
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		27,319,174.17	27,089,276.95
固定资产合计		27,319,174.17	27,089,276.95
无形资产及其他资产			
长期待摊费用		767,950.41	847,299.06
无形资产及其他资产合计		767,950.41	847,299.06
资产总计		2,594,573,409.72	2,613,476,955.97

资产负债表(续)

2002 年 6 月 30 日

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2002-6-30	2001-12-31
流动负债：			
短期借款		640,000,000.00	630,000,000.00
应付票据		26,800,000.00	16,300,000.00
应付账款		176,775,034.27	207,676,213.77
预收账款		68,546,190.82	203,902,151.03
应付工资		--	2,800,000.00
应付福利费		3,689,226.71	3,701,248.19
应付股利		22,444,987.10	33,087,114.70
应交税金		19,327,585.73	13,015,586.18
其他应付款		193,392.75	201,417.52
其他应付款		184,862,758.63	176,570,991.35
流动负债合计		1,142,639,176.01	1,287,254,722.74
长期负债：			
长期借款		80,000,000.00	--
其他长期负债		6,289,655.18	6,634,482.77
长期负债合计		86,289,655.18	6,634,482.77
负债合计		1,228,928,831.19	1,293,889,205.51
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		334,121,513.86	334,121,513.86
其中：公益金		91,158,838.23	91,158,838.23
未分配利润		175,351,224.73	129,294,396.66
股东权益合计		1,365,644,578.53	1,319,587,750.46
负债及股东权益总计		2,594,573,409.72	2,613,476,955.97

(所附附注系会计报表的组成部分)

利润表及利润分配表

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2002 年 1 - 6 月	2001 年 1 - 6 月
一. 主营业务收入	六.3	358,077,529.00	154,753,854.11
减：主营业务成本	六.3	267,352,234.44	68,218,364.41
主营业务税金及附加		18,636,640.68	8,329,730.88
二. 主营业务利润		72,088,653.88	78,205,758.82
加：其他业务利润		55,495.78	703,366.65
减：营业费用		7,110,807.88	3,318,212.34
管理费用		15,910,227.53	16,644,203.34
财务费用		21,350,958.22	10,362,468.23
三. 营业利润		27,772,156.03	48,584,241.56
加：投资收益	六.4	22,197,188.24	17,196,405.11
营业外收入		43,492.00	109,139.67
减：营业外支出		336,660.00	42,820.00
四. 利润总额		49,676,176.27	65,846,966.34
减：所得税		3,619,348.20	6,135,623.00
五. 净利润		46,056,828.07	59,711,343.34
加：年初未分配利润		129,294,396.66	96,666,054.26
六. 可供分配的利润		175,351,224.73	156,377,397.60
减：提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
七. 可供股东分配的利润		175,351,224.73	156,377,397.60
减：提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
八. 未分配利润		175,351,224.73	156,377,397.60

(所附附注系会计报表的组成部分)

现金流量表

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
一. 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		228,416,383.92	163,247,961.73
收到的其他与经营活动有关的现金		14,899,890.50	37,788,143.28
现金流入小计		243,316,274.42	201,036,105.01
购买商品、接受劳务支付的现金		197,634,981.54	91,563,454.97
支付给职工以及为职工支付的现金		8,089,978.27	11,738,577.18
支付的各种税费		18,628,335.74	24,005,891.56
支付的其他与经营活动有关的现金		90,258,050.03	207,234,175.43
现金流出小计		314,611,345.58	334,542,099.14
经营活动产生的现金流量净额		(71,295,071.16)	(133,505,994.13)
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		8,570,370.00	16,979,126.90
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		8,570,370.00	19,670,876.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		398,876.00	599,775.00
投资所支付的现金		1,800,000.00	82,070,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		2,198,876.00	82,669,775.00
投资活动产生的现金流量净额		6,371,494.00	(62,998,898.10)
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		720,000,000.00	780,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流入小计		720,000,000.00	780,000,000.00
偿还债务所支付的现金		630,000,000.00	480,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		27,424,921.20	28,929,642.03
支付的其他与筹资活动有关的现金		--	--
现金流出小计		657,424,921.20	508,929,642.03
筹资活动产生的现金流量净额		62,575,078.80	271,070,357.97
四. 汇率变动对现金的影响：		--	(3,232.69)
五. 现金及现金等价物净增加额：		(2,348,498.36)	74,562,233.05

现金流量表(续)

2002 年 1-6 月

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
L. 将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		46,056,828.06	59,711,343.34
加：计提的资产减值准备		(677,590.71)	(2,350,377.61)
固定资产折旧		1,344,738.78	938,761.63
长期待摊费用摊销		79,348.65	142,196.43
待摊费用减少		208,718.50	--
预提费用增加		--	(11,994,679.75)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		--	37,820.00
财务费用		19,132,244.80	11,366,177.57
投资损失(减：收益)		(22,197,188.24)	(17,196,405.11)
存货的减少(减：增加)		66,399,643.58	42,343,769.85
经营性应收项目的减少(减：增加)		(37,668,395.45)	(119,392,902.61)
经营性应付项目的增加(减：减少)		(143,973,419.13)	(97,111,697.87)
经营活动产生的现金流量净额		<u>(71,295,071.16)</u>	<u>(133,505,994.13)</u>
I. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
J. 现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		220,616,110.89	332,361,145.97
减：现金的期初余额		222,964,609.25	257,798,912.92
加：现金等价物的期末数		--	--
减：现金等价物的期初数		--	--
现金及现金等价物净增加额		<u>(2,348,498.36)</u>	<u>74,562,233.05</u>

(所附附注系会计报表的组成部分)

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2002 年 6 月 30 日止

单位：人民币元

附注一：公司概况

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

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

一九九五年五月二十四日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复【1995】20 号文批准，按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。

一九九六年一月十八日，经深圳市证券管理办公室深证办复【1996】1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

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

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

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

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

附注二：本公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

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

2. 会计年度

以公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

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

5. 外币业务核算方法：

会计期内涉及的外币经营业务，按业务实际发生当月一日市场汇价折合为人民币记账，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)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。

9. 存货核算方法

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

(2) 开发用土地：本公司购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映；在本公司实质控制该地，且符合无形资产确认标准时，按全额确认为无形资产，并按预计尚可使用年限分期平均摊销；自房地产项目开工之日起按摊余净值转入在建开发产品。

(3) 公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(4) 出租开发产品及周转房按预计可使用年限分期平均摊销。

(5) 公用设施专用基金按住宅区除地价以外的建设投资百分之二的比例提取。

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

(7) 存货盘存制度采用永续盘存制,各类存货的购入与入库按实际成本计价;发出按加权平均法计价;开发产品的发出按个别认定法计价;低值易耗品在领用时按“五·五”摊销法摊销。

(8) 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,按投资期限平均摊销,合同没有规定投资期限的,按 10 年的期限平均摊销。

c. 收益确认方法

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

采用成本法核算的,在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益,但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分,作为初始投资成本的冲回,冲减投资的账面价值;采用权益法核算的,以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础,在各会计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，并停止利息资本化。

(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，且确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

17. 收入确认原则

本公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

(1) 销售完工开发产品：销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

(2) 出租开发产品：按合同、协议约定的向承租方在付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(3) 工程施工收入：提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入本公司、劳务的完成程序能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

(4) 商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

18. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

19. 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

【1】会计估计变更

本公司原坏账的核算方法为按应收款项(应收账款、其他应收款并扣除关联公司款项)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。鉴于应收关联公司款项逐年增加,本公司基于稳健性原则,现将坏账核算方法变更为按应收款项(应收账款、其他应收款含关联公司款项)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。此项会计估计变更减少本期净利润计人民币 4,546,177.51 元。

【2】会计差错更正

① 本公司之控股子公司—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,本期收回 1999 年度计提全额坏账准备的应收账款计人民币 7,267,130.03 元、其他应收款计人民币 1,250,000.00 元,在编制本期可比会计报表时,已对该事项进行了追溯调整,调增了本公司期初留存收益计人民币 5,228,878.12 元,其中盈余公积 1,830,107.34 元(含法定公益金 522,887.81 元)。

② 本公司之控股子公司—深圳市金众(集团)股份有限公司 2001 年度漏计固定资产清理损失计人民币 1,641,770.35 元,在编制本期可比报表时,已对该事项进行了追溯调整,调减了本公司期初留存收益计人民币 1,009,032.06 元,其中盈余公积 353,161.23 元(含法定公益金 100,903.21 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、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税营业税、增值税额。

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

附注四：控股子公司及合营企业

1. 本公司所控制的所有子公司及合营企业情况及合并范围：

控股子公司及合营企业全称	注册地	法定代表人	注册资本	本公司拥有股权	主营业务	是否合并	备注
深圳市长城储运有限公司	深圳市	马兴文	RMB 500 万元	100%	仓储及库房租赁	是	
深圳市长盛实业发展有限公司	深圳市	罗世钦	RMB 1,200 万元	100%	房产租赁、物业管理	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	张远惠	RMB 950 万元	100%	建筑铝材制品	是	
深圳市长城房产租赁服务有限公司	深圳市	马兴文	RMB 100 万元	100%	房屋租赁	是	
深圳市长城物业管理有限公司	深圳市	宋炳新	RMB 800 万元	38.12%	物业管理等	是	注 1
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	张海跃	RMB 6,000 万元	61%	各种通用工业与民用建设项目的建设施工	是	注 2
深圳市金众(集团)股份有限公司	深圳市	张远惠	RMB 11,670.23 万元	61.46%	工业与民用建设项目施工安装等	是	注 3
成都深长城地产有限公司	成都市	罗世钦	RMB 5,000 万元	90%	房地产开发、经营；销售建筑材料	是	
深圳市华电房地产有限公司	深圳市	张远惠	RMB 1,900 万元	95%	房地产开发、自有物业管理	是	
深圳圣廷苑酒店有限公司	深圳市	马兴文	RMB 7,500 万元	100%	酒店业务等	是	
深圳市中科热喷涂有限公司	深圳市	张玉龙	RMB 163 万元	61%	金属结构的防护喷涂维修服务，热喷涂技术加工、应用及相应的钢结构安装工程	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	赵维明	RMB 40 万元	61%	清扫、清洁、收运垃圾及维修水道、区域内环境绿化	是	
深圳市金众混凝土有限公司	深圳市	张家驹	RMB 2,200 万元	48.16%	水泥制品生产	是	注 1
深圳市金众金属结构厂	深圳市	应普生	RMB 20 万元	61.46%	金属制品制造加工	是	
深圳市益华实业发展有限公司	深圳市	刘学法	RMB 250 万元	36.88%	生产水泥制品、水泥预制构件、加工糕点等	是	注 1
深圳市金众清洁服务有限公司	深圳市	刘学法	RMB 25 万元	51.63%	清扫、清洁、收运垃圾、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	
深圳市金众工程检测检测有限公司	深圳市	刘立道	RMB 100 万元	61.46%	对外承接各种建筑建材的原材料实验、力学实验、化学分析等	是	
成都长华置业有限责任公司	成都市	罗世钦	RMB 1,000 万元	52%	农业技术咨询服务	否	注 4

深圳市建设工贸公司	深圳市	韩勇智	RMB	219 万元	100%	建筑材料与装饰	否	注 5
深圳市国达房地产开发有限公司	深圳市	吕敬	RMB	1,500 万元	61%	土地开发、房产经营、建筑材料销售	否	注 6
威海经济技术开发区四和实业有限责任公司	威海市	刘绍平	RMB	3,500 万元	47.05%	房地产开发经营、建筑施工、室内外装修、钢木铝合金的加工及安装、防水材料的生产销售等	是	注 1

注 1. 本公司对该等公司均拥有实质控制权，故纳入本公司合并会计报表。

注 2. 本公司直接持有其 59.7% 股权，本公司之全资子公司—深圳市长盛实业发展有限公司持有其 1.3%

股权，本公司控股之子公司—深圳市金众(集团)股份有限公司拥有其 4% 股权。

注 3. 本公司直接持股 61.46%，本公司之控股子公司—深圳市越众(集团)股份有限公司拥有其 0.6% 股权。

注 4. 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 5. 深圳市建设工贸公司实际已停止正常经营，并准备清算，故未纳入本公司合并会计报表。

注 6. 该公司资不抵债，无法持续经营，故未纳入本公司合并会计报表。

2. 本期合并范围变动情况：

公司名称	变化情况	原因
深圳市金众工程检验检测有限公司	增加	新设公司

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	2002-6-30			2001-12-31		
	原币	折算汇率	折合人民币	原币	折算汇率	折合人民币
现金	RMB 5,396,434.40	1.0000	RMB 5,394,313.20	2,471,356.05	1.0000	RMB 2,471,356.05
	HKD 1,342,940.32	1.0606	1,424,322.50	718,421.04	1.0614	762,532.09
	USD 82,529.80	8.2771	683,107.41	33,927.40	8.2767	280,806.88
	EUR 330.00	8.1840	2,700.72	331.80	7.3300	2,432.11
	小计		7,504,443.83			3,517,127.13
银行存款	RMB 355,702,921.35	1.0000	RMB 355,702,921.35	420,230,432.46	1.0000	RMB 420,230,432.46
	HKD 27,217,633.31	1.0606	28,867,021.89	15,932,317.01	1.0614	16,910,561.27
	USD 238,012.44	8.2771	1,970,052.77	231,158.29	8.2767	1,913,227.80
	小计		386,539,996.01			439,054,221.53
其他货币资金	RMB 28,411,181.70	1.0000	RMB 28,411,181.70	12,427,341.88	1.0000	RMB 12,427,341.88
合计			RMB 422,455,621.54			RMB 454,998,690.54

附注五.2 应收账款

账龄	2002-6-30			2001-12-31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	RMB 296,769,689.57	45.89	RMB 23,741,575.17	RMB 233,256,991.55	38.43	RMB 16,449,419.56

1至2年	149,340,807.88	23.09	11,947,264.63	225,841,386.20	37.21	16,703,369.09
2至3年	84,335,724.43	13.04	6,746,857.95	22,271,935.84	3.67	1,680,495.59
3年以上	116,281,716.18	17.98	92,627,517.42	125,554,191.86	20.69	91,645,282.56
	RMB 646,727,938.06	100.00	RMB 135,063,215.17	RMB 606,924,505.45	100	RMB 126,478,566.80

【1】截止 2002 年 6 月 30 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 204,006,905.57 元，占应收账款期末总额的 31.54%。

【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	2002-6-30			2001-12-31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	RMB 45,801,110.50	27.01	RMB 3,664,088.84	RMB 87,125,096.14	45.11	RMB 4,734,390.93
1 至 2 年	29,055,805.44	17.13	2,324,464.44	19,716,818.40	10.21	1,492,935.09
2 至 3 年	16,916,967.13	9.97	1,353,357.37	19,548,947.53	10.12	1,490,995.11
3 年以上	77,823,823.64	45.89	57,678,400.81	66,767,090.17	34.56	52,682,243.49
	RMB 169,597,706.71	100	RMB 65,020,311.46	RMB 193,157,952.24	100	RMB 60,400,564.62

【1】截止 2002 年 6 月 30 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 58,662,519.86 元，占其他应收账款期末总额的 34.59%。

【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。

附注五.4 坏账准备

项目	坏 账 准 备				
	金 额	期初余额	本期计提	本期核销	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
应收账款	646,727,938.06	126,478,566.80	8,584,648.37	--	135,063,215.17
其他应收款	169,597,706.71	60,400,564.62	5,209,746.84	590,000.00	65,020,311.46
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	816,325,644.77	186,879,131.42	13,794,395.21	590,000.00	200,083,526.63

本公司已全额计提坏账准备为人民币 147,294,933.96 元,其中本期计提金额为人民币 4,390,630.54 元,明细列示如下:

欠款单位(个人)名称	欠款金额	计提原因
四和建筑队	RMB 2,687,252.38	多年未回收之工程款收回可能性很小
潮阳灶浦驻深工程处	291,696.00	多年未回收之工程款收回可能性很小
泥岗生活区围墙工程款	244,700.00	多年未回收之工程款收回可能性很小
其他零星计提	1,166,982.16	多年未回收之工程款收回可能性很小
	RMB 4,390,630.54	

附注五.5 预付账款

账龄	2002-6-30		2001-12-31	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1 年以内	RMB 172,404,546.10	92.01	RMB 99,170,121.07	79.00
1 至 2 年	14,049,732.21	7.49	24,818,488.10	19.77
2 至 3 年	142,623.90	0.08	871,888.51	0.69
3 年以上	779,106.00	0.42	663,807.38	0.54
	RMB 187,376,008.21	100	RMB 125,524,305.06	100

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款期末余额较上年年末增长 49.27%，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本期预付地价款计人民币 64,900,000.00 元所致。

附注五.6 存货及存货跌价准备

项目	2002-6-30		2001-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 200,370,409.89	RMB --	RMB 179,423,121.00	RMB 808,920.00
在建开发产品	1,053,334,701.96	--	1,166,997,066.74	--
出租开发产品	659,538,664.96	808,920.00	602,628,165.49	--
库存材料	59,266,568.74	237,671.87	58,452,418.13	237,671.87
工程施工	11,337,878.81	--	20,282,626.76	--
库存商品	229,581.29	--	375,803.64	--
	RMB 1,984,077,805.65	RMB 1,046,591.87	RMB 2,028,159,201.76	RMB 1,046,591.87

其中：

a. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2002-1-1	本期增加	本期减少	2002-6-30
		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	11,142,986.08	--	284,258.94	10,858,727.14
宜昌华腾花园	2000 年 10 月	7,490,755.13	--	4,004,103.13	3,486,652.00
长安花园	1995 年 4 月	7,721,438.57	--	2,332,076.40	5,389,362.17
长泰花园	1997 年 8 月	9,893,968.17	--	3,529,330.71	6,364,637.46
长景阁	1998 年 9 月	14,034,071.28	--	129,286.07	13,904,785.21
长丰苑住宅	1999 年 12 月	11,612,879.43	--	1,879,875.88	9,733,003.55
曼域轩公寓	1999 年 12 月	18,130,259.05	--	6,490,233.05	11,640,026.00
长怡花园	2000 年 3 月	2,461,416.61	--	1,238,600.43	1,222,816.18

盛世一期	2002 年 3 月	--	365,438,973.76	277,338,543.66	88,100,430.10
国皇大厦	1997 年 4 月	71,725,368.00	--	36,302,535.00	35,422,833.00
雅云轩	2001 年 10 月	14,314,202.13	--	9,581,068.10	4,733,134.03
其他零星楼盘	—	10,895,776.55	--	1,381,773.50	9,514,003.05
		RMB	RMB	RMB	RMB
		179,423,121.00	365,438,973.76	344,491,684.87	200,370,409.89

b. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2002-1-1	2002-6-30
			RMB	RMB	RMB
经典家园(原豪怡雅苑)	2000 年 7 月	2002 年 12 月	380,000,000.00	286,784,481.39	335,709,137.13
宝龙	1994 年 5 月	2002 年 10 月	30,000,000.00	27,076,207.34	29,334,407.34
盛世家园一期	1999 年 5 月	2002 年 3 月	396,000,000.00	361,575,580.09	--
盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 12 月	959,000,000.00	190,732,693.49	248,713,209.50
海印长城小区一期	2001 年 4 月	2002 年 12 月	465,190,000.00	201,795,104.43	327,148,923.66
海印长城小区二期	2001 年 12 月	2003 年 12 月	357,210,000.00	99,033,000.00	104,581,328.54
金海花园	2002 年 2 月	2002 年 12 月	17,000,000.00	--	7,847,695.79
			RMB	RMB	RMB
			2,604,400,000.00	1,166,997,066.74	1,053,334,701.96

c. 出租开发产品

项目名称	2002-1-1	本期增加	本期摊销	2002-6-30	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	15,629,778.54	122,865.36	267,401.96	15,485,241.94	--
笋岗 1#简易水泥库	1,385,818.25	--	120,842.70	1,264,975.55	--
笋岗 2#仓库	23,387,865.97	--	506,794.86	22,881,071.11	--
笋岗 2#厂房	12,393,356.03	--	283,056.30	12,110,299.73	--
笋岗露天堆场	1,009,378.40	--	67,792.62	941,585.78	--
笋岗仓库一区 277 房	270,427.71	--	25,406.22	245,021.49	--
笋岗仓库辅助楼	20,361,775.59	--	394,953.24	19,966,822.35	--
笋岗 3#仓库	33,956,538.39	--	659,905.50	33,296,632.89	--
长盛大厦	115,074,442.96	--	2,275,245.00	112,799,197.96	--
长兴大厦	227,886,932.64	4,827,854.00	4,087,120.69	228,627,665.95	--
长安花园裙楼	30,205,988.94	--	526,918.26	29,679,070.68	--

长丰苑裙楼	91,666,658.86	--	1,283,185.44	90,383,473.42	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	475,754.52	--	12,557.52	463,197.00	--
集团公司大院 12 栋 501	245,868.75	--	4,417.50	241,451.25	--
长源楼	13,860,581.40	1,735,107.00	478,146.83	15,117,541.57	--
盛世一期地下车库	--	26,913,481.85	414,460.91	26,499,020.94	--
宝安 33 区房屋	2,439,772.33	--	42,065.04	2,397,707.29	--
荔湖花园	8,922,390.68	--	146,774.82	8,775,615.86	--
国皇大厦	--	35,702,775.00	591,560.25	35,111,214.75	808,920.00
新阁 8#楼	3,454,835.53	--	202,978.08	3,251,857.45	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	602,628,165.49	69,302,083.21	12,391,583.74	659,538,664.96	808,920.00

附注五.7 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2002-1-1		本期增加	本期减少	2002-6-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	224,701,976.49	32,335,125.00	30,180.62	4,689,019.86	220,043,137.25	32,335,125.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	--	300,000.00	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	225,001,976.49	32,335,125.00	30,180.62	4,689,019.86	220,343,137.25	32,335,125.00

(2) 长期股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资单位股权比例	投资金额			
				初 始 投资额	期初余额	权 益 增减额	期末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	法人股	16,179,320	6.39%	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
深圳市天健(集团)股份有限公司	法人股	8,400,000	3.96%	7,300,000.00	7,300,000.00	—	7,300,000.00
海南华凯股份有限公司	法人股	84,000	—	101,400.00	101,400.00	—	101,400.00
深圳东部开发(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	期末余额		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
深圳仓库铁路有限公司	1,008,000.00	--	--	1,008,000.00	5.40%	--
东方帆影(烟台) 有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39.00%	2,090,000.00
深圳市建设集团财务有限公司	18,000,000.00	--	--	18,000,000.00	18.00%	--
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52.00%	--
深圳市长城智能化系统工程有限公 司	100,000.00	--	--	100,000.00	5.00%	--
上海中大股份有限公司	8,000,000.00	—	—	8,000,000.00	4.94%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	—	—	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司 *	—	—	—	—	合作	--
威海集团	50,000.00	—	—	50,000.00		--
广东海外建设总公司	2,400,000.00	—	—	2,400,000.00		1,200,000.00
深圳市建业混凝土有限公司	4,000,000.00	—	—	4,000,000.00	18.00%	--
深圳市国达房地产开发有限公司	15,000,000.00	—	—	15,000,000.00	61.00%	15,000,000.00
深圳平安保险股份有限公司	83,000.00	—	—	83,000.00		--
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50	—	—	1,403,102.50	19.06%	--
深圳市翠宝大酒楼有限公司	400,000.00	--	--	400,000.00	8.00%	400,000.00
深圳市长城电梯工程有限公司 **	400,000.00	(23,116.38)	964,705.87	1,364,705.87	15.24%	--
深圳市长城生活工程有限公司 **	400,000.00	53,297.00	78,539.34	478,539.34	15.24%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司 ***	560,000.00	—	—	560,000.00	28.00%	--
珠海中珠置业股份有限公司	1,042,500.00	—	—	1,042,500.00		735,125.00
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	74,016,247.50	30,180.62	(1,543,919.94)	72,472,327.56		32,335,125.00

*：本公司以经营房长盛大厦房产使用权(除 9 层 270 平方米和地下房 80 平方米)作为合作条件，上述房产未作价，合作期满后收回。

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

***：本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司及深圳市长城租赁服务有限公司分别拥有该公司 15%和 13%的股权，故本公司对该公司按成本法核算。

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销 期限	金 额				形成原因
		初始金额	本期摊销	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	1,251,151.38	12,180,333.17	12,842,694.64	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	7,259,247.73	9,727,103.53	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	6,039,952.10	45,731,065.82	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		<u>93,780,396.99</u>	<u>4,689,019.86</u>	<u>25,479,533.00</u>	<u>68,300,863.99</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
1997年国库券	RMB 300,000.00		RMB 300,000.00	--	--	--	RMB 300,000.00

附注五.8 固定资产及其折旧

项 目		2002-1-1	本期增加	本期减少		2002-6-30
原 值						
房屋及建筑物*	RMB	212,253,194.12	RMB 11,369,326.05	RMB --	RMB	223,622,520.17
机械设备		94,821,961.59	2,763,435.78	454,391.50		97,131,005.87
运输设备		64,796,886.09	3,065,906.00	302,000.00		67,560,792.09
电子及其他设备		55,692,430.00	1,311,411.54	55,887.63		56,947,953.91
小 计	RMB	<u>427,564,471.80</u>	<u>18,510,079.37</u>	<u>812,279.13</u>	RMB	<u>445,262,272.04</u>
累计折旧						
房屋及建筑物	RMB	37,331,625.78	RMB 4,248,160.52	RMB --	RMB	41,579,786.30
机械设备		47,217,978.10	4,421,783.16	105,267.72		51,534,493.54
运输设备		40,423,852.82	4,611,436.06	302,000.00		44,733,288.88
电子及其他设备		20,885,739.60	2,744,513.60	41,876.80		23,588,376.40
小 计	RMB	<u>145,859,196.30</u>	<u>16,025,893.34</u>	<u>449,144.52</u>	RMB	<u>161,435,945.12</u>
净 值	RMB	<u>281,705,275.50</u>			RMB	<u>283,826,326.92</u>

* 其中新阁小区 7 栋职工宿舍及裙楼原价计人民币 19,894,591.28 元，净值计人民币 16,990,757.88

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	2002-1-1	本期增加	本期减少	2002-6-30	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
竹子林职工住宅	35,815,508.00	2,523,187.88	--	38,338,695.88	自有资金	未完工
其他零星工程	1,244,464.28	1,302,696.88	556,879.88	1,990,281.28	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	<u>37,059,972.28</u>	<u>3,825,884.76</u>	<u>556,879.88</u>	<u>40,328,977.16</u>		

在建工程本期末发生利息资本化。

附注五.10 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2002-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2002-6-30	剩余摊销年限	减值准备
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		
土地使用权	竹子林	15,343,994.09	14,905,594.26	--	212,937.06	651,336.89	14,692,657.20	33.50	--
土地使用权	竹子林	3,626,413.00	3,614,324.96	--	62,542.36	74,630.40	3,551,782.60	48.50	--
土地使用权	竹子林	2,116,178.00	2,079,692.17	--	18,242.92	54,728.75	2,061,449.25	56.50	--
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	202,578,501.68	--	1,688,154.18	5,064,462.54	200,890,347.50	59.50	--
土地使用权	宝安石岩	7,945,850.61	7,786,933.60	--	79,458.51	238,375.52	7,707,475.09	48.50	--
土地使用权	威海	23,167,164.10	22,443,190.22	--	361,996.94	1,085,960.82	22,081,203.28	30.50	3,422,703.28
软件		26,600.00	7,840.00	16,800.00	1,260.00	3,220.00	23,380.00	3.50	--
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
		258,181,009.84	253,416,076.89	16,800.00	2,424,581.97	7,172,714.92	251,008,294.92		3,422,703.28

附注五.11 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2002-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2002-6-30
装修费	RMB 132,474,774.21	RMB 113,575,400.92	RMB 3,880,087.97	RMB 7,491,948.05	RMB 22,511,233.37	RMB 109,963,540.84
其他递延支出	31,111,963.61	12,957,428.04	5,979,042.40	3,788,433.24	15,963,926.41	15,148,037.20
开办费*	5,195,771.24	2,615,522.34	2,580,248.90	--	--	5,195,771.24
	RMB 168,782,509.06	RMB 129,148,351.30	RMB 12,439,379.27	RMB 11,280,381.29	RMB 38,475,159.78	RMB 130,307,349.28

* 主要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。

附注五.12 短期借款

借款类别	2002-6-30		2001-12-31	
	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 866,700,000.00	RMB 866,700,000.00	RMB 975,100,000.00	RMB 975,100,000.00
抵押借款	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
信用借款	160,000,000.00	160,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
		RMB 1,041,700,000.00		RMB 1,050,100,000.00

附注五.13 应付账款

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

附注五.14 预收账款

账龄	2002-6-30	2001-12-31
----	-----------	------------

深长城 A2002 年半年度报告

	金 额		比例(%)		金 额		比例(%)
1 年以内	RMB	175,960,826.49	92.24	RMB	218,901,557.40	93.81	
1 至 2 年		13,727,558.91	7.20		13,168,326.49	5.64	
2 至 3 年		730,344.17	0.38		652,399.38	0.28	
3 年以上		353,998.69	0.18		615,331.14	0.27	
	RMB	<u>190,772,728.26</u>	<u>100</u>	RMB	<u>233,337,614.41</u>	<u>100</u>	

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	2002-6-30	2001-12-31	预计竣工时间	预售比例
	RMB	RMB		
经典家园(原豪怡雅苑)	101,657,607.60	6,988,013.00	2002 年 12 月	46.90%
海印长城一期	61,832,634.44	--	2002 年 12 月	25.82%
	RMB	RMB		
	<u>163,490,242.04</u>	<u>6,988,013.00</u>		

附注五. 15 应付股利

项 目	2002-6-30	2001-12-31	期末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司	38,739,543.10	27,858,054.22	尚未支付
深圳市振业(集团)股份有限公司	708,327.02	5,321,055.13	尚未支付
深圳市金众(集团)股份有限公司工会	3,969,573.33	13,367,532.24	尚未支付
其他少数股东	5,335,326.70	14,497,218.78	尚未支付
	RMB	RMB	
	<u>48,752,770.15</u>	<u>61,043,860.37</u>	

附注五. 16 应交税金

税 种	2002-6-30	2001-12-31
增值税	RMB (870,108.26)	RMB (2,421,081.42)
企业所得税	24,203,423.80	25,523,872.16
个人所得税	481,608.87	436,898.85
营业税及附加	31,653,577.99	22,704,413.61
房产税	96,723.15	87,648.45
	RMB <u>55,565,225.55</u>	RMB <u>46,331,751.65</u>

附注五. 17 其他应付款

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

附注五. 18 预提费用

项 目	2002-6-30		2001-12-31	
修理费	RMB	3,785,789.32	RMB	3,962,292.03
小区配套设施费		2,285,628.90		3,678,955.36
保险费		493,827.14		--
水电费		7,244,827.42		4,898,118.59
租赁费		2,772,339.65		2,682,788.70
其他		2,879,816.71		2,521,663.26
	RMB	19,462,229.14	RMB	17,743,817.94

附注五. 19 预计负债

项 目	2002-6-30		2001-12-31	
对外提供担保	RMB	16,500,000.00	RMB	18,000,000.00

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 1,500,000.00 元。

附注五. 20 一年内到期的长期负债

借款类别	2002-6-30		2001-12-31	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
银行借款	RMB 20,000,000.00	RMB 20,000,000.00	RMB --	RMB --
其中：担保	20,000,000.00	20,000,000.00	--	--

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
中国农业银行深圳市分行园岭支行	RMB 80,000,000.00	2002.4.29-2005.4.29	4.58‰	担保

附注五. 22 其他长期负债

项 目	2002-6-30		2001-12-31	
递延出租收入	RMB	29,507,409.38	RMB	30,151,008.97

再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
RMB	30,807,409.38	RMB 31,451,008.97

附注五. 23 股本

	本期变动增(减)						
	2002-1-1	配股	送股	转股	增发	小计	2002-6-30
（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	2002-1-1	本期增加	本期减少	2002-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	529,067,266.02	--	--	529,067,266.02
资产评估增值准备	87,641,533.92	--	--	87,641,533.92
	RMB	RMB	RMB	RMB
	616,708,799.94	--	--	616,708,799.94

附注五. 25 盈余公积

项 目	2002-1-1	本期增加	本期减少	2002-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	78,857,772.63	--	--	78,857,772.63
法定公益金	91,158,838.23	--	--	91,158,838.23
任意盈余公积	164,104,903.00	--	--	164,104,903.00
	RMB	RMB	RMB	RMB
	334,121,513.86	--	--	334,121,513.86

附注五. 26 未分配利润

	2002.1-6
本期净利润	RMB 33,658,759.32
加：年初未分配利润	96,786,667.44
减：提取法定盈余公积	--
提取法定公益金	--
应付普通股股利	--
期末未分配利润	RMB 130,445,426.76

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	
	2002.1-6	2001.1-6	2002.1-6	2001.1-6	2002.1-6	2001.1-6
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	353,745,017.21	150,436,043.68	268,095,305.00	69,560,884.28	85,649,712.21	80,875,159.40
施工行业	479,169,717.66	323,630,665.90	412,233,632.81	273,862,160.02	66,936,084.85	49,768,505.88
出租及服务业	151,170,615.34	89,911,415.95	63,512,957.53	47,710,336.48	87,657,657.81	42,201,079.47
工业及商业	117,676,759.23	43,395,351.84	105,499,623.21	33,872,920.95	12,177,136.02	9,522,430.89
集团内行业间抵销	(215,951,188.87)	(57,200,519.39)	(194,777,113.99)	(60,157,630.25)	(21,174,074.88)	2,957,110.86
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	885,810,920.57	550,172,957.98	654,564,404.56	364,848,671.48	231,246,516.01	185,324,286.50

本期主营业务收入与主营业务成本比上年同期分别增长了 61.01%与 79.41%，主要系本公司房地产项目盛世家园一期实现销售所致。

附注五. 28 营业费用

本期营业费用比上年同期增长了 86.21%，主要系本公司之控股子公司深圳圣廷苑酒店有限公司上年同期尚未正式开业经营，相应增加本期营业费用 890 万元所致。

附注五. 29 管理费用

本期管理费用比上年同期增长了 72.94%，主要系本公司之控股子公司深圳圣廷苑酒店有限公司上年同期尚未正式开业经营，本公司之控股子公司威海经济技术开发区四和实业有限责任公司上年同期未纳入合并范围，而相应增加本期管理费用计人民币 2,691 万元，以及坏账准备会计估计变更等原因所致。

附注五. 30 财务费用

类别	2002.1-6	2001.1-6
利息支出	RMB 36,504,429.98	RMB 26,470,033.28
减：利息收入	5,561,727.92	4,408,447.99
汇兑损失	5,915.35	62,782.91
减：汇兑收益	--	--
其他	1,869,496.80	117,872.13
	RMB 32,818,114.21	RMB 22,242,240.33

附注五. 31 投资收益

类别	2002.1-6	2001.1-6
股票投资收益	RMB 3,781,587.40	RMB --
非控股公司分配来的利润及期末权益增减	10,292,323.23	9,814,327.85
股权转让收益	--	(2,298,960.06)
债券投资收益	--	605,430.00
股权投资差额摊销	(4,689,019.86)	(2,409,438.75)
合 计	RMB 9,384,890.77	RMB 5,711,359.04

附注五. 32 营业外收入

主要明细项目	2002.1-6	2001.1-6
房地产销产品销项税额转入	RMB 5,127,099.89	RMB 5,703,261.34
罚款收入	252,250.25	276,422.97
处理固定资产净收益	48,810.00	45,100.00
其他	120,440.47	561,974.68
	RMB 5,548,600.61	RMB 6,586,758.99

附注五. 33 营业外支出

主要明细项目	2002.1-6	2001.1-6
地产品销产品进两格转入	RMB 4,928,584.90	RMB 3,772,407.24
罚款支出	107,150.05	104,108.54
处理固定资产净损失	23,977.40	84,272.76
捐赠支出	330,000.00	--
无形资产减值准备	3,422,703.28	--
其他	114,965.65	15,333.10
	RMB 8,927,381.28	RMB 3,976,121.64

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	2002-6-30			2001-12-31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	RMB 8,347,139.00	100	RMB 667,771.12	RMB 14,784,089.00	100	RMB 1,182,727.12

附注六. 2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2002-1-1		本期增加	本期减少	2002-6-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	484,948,275.92	15,000,000.00	8,114,437.13	4,689,019.86	488,373,693.19	15,000,000.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	--	300,000.00	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	485,248,275.92	15,000,000.00	8,114,437.13	4,689,019.86	488,673,693.19	15,000,000.00

(2) 长期股权投资

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	占被投资单位股权比例	投资金额					
				初 始 投资额	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	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	204,534,965.58	936,208.35	--	27,278,285.74	205,471,193.93

深圳市越众(集团) 股份有限公司	法人股	35,820,000	59.70%	44,525,915.86	11,602,829.46	(2,416,757.66)	--	(35,339,844.06)	9,186,071.80
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
				288,877,369.75	262,296,360.74	(1,480,549.31)	--	(8,061,558.32)	260,815,811.43

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	2002-6-30		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
深圳仓库铁路有限公司	1,008,000.00	--	--	1,008,000.00	5.40%	--
东方帆影(烟台)有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	1,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.5%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39%	2,080,000.00
深圳市建设集团财务有限公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	6%	--
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52%	--
上海中大房地产实业股份公司	8,000,000.00	--	--	8,000,000.00	4.94%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司	--	--	--	--	合作	--
深圳市建联地产网络有限公司	1,408,102.50	--	--	1,408,102.50	19.08%	--
深圳市长城储运有限公司	3,500,000.00	439,010.68	6,245,755.34	9,745,755.34	70%	--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	--	--	10,800,000.00	90%	--
深圳长城工程有限公司	18,000,000.00	66,184.86	1,173,302.84	19,173,302.84	90%	--
深圳长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	(77,826.06)	(77,826.06)	622,173.94	70%	--
深圳市长城物业管理有限公司	3,050,000.00	677,177.03	2,162,379.70	5,212,379.70	38.12%	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	8,111,687.54	(21,804,430.50)	53,195,559.50	100%	--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	(1,421,247.61)	(3,814,767.98)	(19,445,755.90)	95%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	90%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	177,939,729.58	7,794,986.44	(18,702,711.81)	159,257,017.77		15,000,000.00

c. 股权投资差额

被投资单位名称	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	1,251,151.38	12,180,333.17	12,842,694.64	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	7,259,247.73	9,727,103.53	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	6,039,952.10	45,731,065.82	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		<u>93,780,396.99</u>	<u>4,689,019.86</u>	<u>25,479,533.00</u>	<u>68,300,863.99</u>	

(3) 长期债权投资

债券种类	面值	初始投资成本	到期日	应计利息	累计应收或已收利息	期末余额
1997 年国库券	RMB 300,000.00	RMB 300,000.00	--	--	--	RMB 300,000.00

附注六.3 主营业务收入及成本

行业	主 营 业 务 收 入		主 营 业 务 成 本		主 营 业 务 毛 利	
	2002.1-6	2001.1-6	2002.1-6	2001.1-6	2002.1-6	2001.1-6
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	336,287,216.21	138,206,346.52	256,248,489.25	58,367,886.50	80,038,726.96	79,838,450.02
房屋出租	21,790,312.79	16,547,507.59	11,103,745.19	9,850,467.91	10,686,567.60	6,697,039.68
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	<u>358,077,529.00</u>	<u>154,753,854.11</u>	<u>267,352,234.44</u>	<u>68,218,354.41</u>	<u>90,725,294.56</u>	<u>86,535,489.70</u>

附注六.4 投资收益

类 别	2002.1-6	2001.1-6
股票投资收益	RMB 1,629,300.14	RMB --
非控股公司分配来的利润及期末权益增减	10,462,142.61	9,335,927.85
控股公司分配的利润及期末调整的所有者权益净增减	14,794,765.35	12,478,946.07
股权转让收益	--	(2,298,960.06)
债券投资收益	--	605,430.00
股权投资差额摊销	(4,689,019.86)	(2,924,938.75)

RMB	22,197,188.2 ₄	RMB	17,196,405.11
-----	---------------------------	-----	---------------

附注七：关联方关系及其交易

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

(1) 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	拥有本公司 股份比例	主营业务	与本公司 关系	经济性质 或类型	法定 代表人
深圳市建设投资控股公司	深圳市	RMB 150,000	62.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国有	张宝

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市天地(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳新世纪酒店有限公司	合作公司
深圳市建业混凝土有限公司	参股公司

2. 存在控制关系的关联方的注册资本本年无变化。

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 1-6 月本公司之子公司深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市越众(集团)股份有限公司从关联公司承建工程项目及收入如下：

工程名称	发包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	1,839,900.00	--	0.21	--
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	8,307,450.93	52,965,468.91	0.94	9.63
建设集团大厦	深圳市建设投资控股公司	395,703.00	--	0.04	--
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	16,264,000.00	--	1.84	--

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	2002.1.17-2003.1.17RMB	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2002.6.28-2003.6.28	180,000,000.00

司

深圳市建设投资控股公	中国建设银行深圳市分行上步支行贷	2002.5.20-2003.5.20	150,000,000.00
司	款		
深圳市建设投资控股公	中国农业银行深圳市分行园岭支行贷	2002.4.29-2005.4.29	80,000,000.00
司	款		
		RMB	460,000,000.00

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(%)	
	2002-6-30	2001-12-31	2002-6-30	2001-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	67,504,654.73	54,353,846.04	10.44	8.96
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.19	0.20
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	--	3.40
深圳市天地(集团)股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	1.18	1.04
深圳市建业混凝土有限公司	--	1,000,000.00	--	0.52
深圳新世纪酒店有限公司	4,710,000.00	3,140,000.00	2.78	1.63
深圳市建设工贸公司	8,612,894.84	8,612,894.84	5.08	4.46
应付账款				
深圳市振业(集团)股份有限公司	783,940.00	--	0.13	--
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	38,739,543.10	27,858,054.22	79.46	45.64
深圳市振业(集团)股份有限公司	708,327.02	5,321,055.13	1.45	8.72
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	5,279,481.25	--	1.19	--

附注八：或有事项

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

2. 本公司为深圳市星河房地产开发有限公司提供借款担保，协议担保金额计人民币 2000 万元；实际担保金额计人民币 2000 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 2002 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 74,270.22 万元、港币 414.10 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 年签订的《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 D 96-007，宗地号为 B306-0023 的两块土地，该两块土地的面积为 32,402.90 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 2002 年 6 月 30 日,本公司累计已支付地价款计人民币 400,285,312.50 元(已计入完工开发产品及在建开发产品),尚欠包干地价款计人民币 227,804,687.50 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,本公司对上期对比数作适当重分类和调整。

上述 2002 年半年度公司、合并会计报表及其附注,系我们根据《企业会计准则》、《企业会计制度》及有关规定及其补充规定编制。

公司法定代表人:_____ 主管会计工作负责人:_____ 会计机构负责人:_____

日 期:_____ 日 期:_____ 日 期:_____

第八章 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. 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。
4. 公司《章程》。

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董 事 会

董事长：蒋洪库

二〇〇二年八月十三日