

深圳市长城地产（集团）股份有限公司 2002 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 本公司董事张宝先生因公出差未出席董事会会议。

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司出具了有无保留意见无解释性说明的审计报告。

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

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

证券简称	深长城 A
证券代码	000042
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼 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.ccdct.com
电子信箱	ccdcjtsz@szonline.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘莉	唐曙
联系地址	深圳市福田区红荔路 2010 号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼	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	（0755）83789776
传真	（0755）83789776	（0755）83789776
电子信箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

	2002 年（本年）	2001 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2000 年
主营业务收入	1,764,061,516.20	1,407,580,330.66	25.33%	1,442,886,552.45
利润总额	99,362,341.75	159,477,343.78	-37.70%	154,148,127.51
净利润	68,581,956.69	107,644,161.43	-36.29%	106,931,639.67
扣除非经常性损益 的净利润	77,053,745.97	109,613,683.01	-29.70%	110,012,555.18
	2002 年末 （本年末）	2001 年末 （上年末）	本年末比上年末 增减（%）	2000 年末
总资产	4,404,674,566.57	4,113,638,256.30	7.07%	3,445,029,796.51
股东权益（不含少 数股东权益）	1,331,276,056.61	1,281,851,143.12	3.86%	1,205,337,176.89
经营活动产生的现 金流量净额	15,384,130.17	-55,555,097.90	--	150,718,109.52

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2002 年（本年）	2001 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2000 年
每股收益	0.29	0.45	-36.44%	0.45
* 每股收益	0.29	--	--	--
净资产收益率	5.15%	8.39%	-38.62%	8.87%
扣除非经常性损益 的净利润为基 础计算的净资产 收益率	5.79%	8.55%	-32.28%	9.12%
每股经营活动产 生的现金流量净 额	0.06	-0.23	--	0.63
	2002 年末 （本年末）	2001 年末 （上年末）	本年末比上年末 增减（%）	2000 年末
每股净资产	5.56	5.35	3.85%	5.03
调整后的每股净 资产	4.64	4.64	-0.04%	4.79

3.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）	本次变动后
一、未上市流通股份			
1、发起人股份	150,383,147	0	150,383,147
其中：国家持有股份	150,383,147	0	150,383,147
境内法人持有股份		0	0
境外法人持有股份		0	0

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

其他		0	0
2、募集法人股份		0	0
3、内部职工股	207,786	0	207,786
4、优先股或其他	19,750,451	0	19,750,451
未上市流通股份合计	170,341,384	0	170,341,384
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	69,121,656	0	69,121,656
2、境内上市的外资股		0	0
3、境外上市的外资股		0	0
4、其他		0	0
已上市流通股份合计	69,121,656	0	69,121,656
三、股份总数	239,463,040	0	239,463,040

4.2 前十名股东持股表

报告期末股东总数	57,711					
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减（股）	年末持股数量（股）	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量(股)	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	0	150,383,147	62.80	未流通	0	国有股东
深圳市振业（集团）股份有限公司	0	19,750,451	8.25	未流通	0	
银丰证券投资基金	0	521,620	0.22	已流通	未知	
中国天津国际经济技术合作公司	0	423,300	0.18	已流通	未知	
毛克习	0	264,789	0.11	已流通	未知	
国泰君安证券股份有限公司	0	213,040	0.09	已流通	未知	
航空信托投资有限责任公司	0	209,520	0.09	已流通	未知	
府守文	0	180,000	0.08	已流通	未知	
普丰证券投资基金	14,904	179,560	0.07	已流通	未知	
费云	-71,900	170,100	0.07	已流通	未知	
前十名股东关联关系或一致行动的说明	深圳市建设投资控股公司持有深圳市振业（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,其余第3-10名股东是流通股股东，不知其是否存在关联关系。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

公司的控股股东--深圳市建设投资控股公司成立于 1996 年 12 月,是根据深圳市委、市政府深发[1996]32 号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》,在原建设集团及所属企业的基础上与市属 15 家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司,其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利,确保国有资产保值增值。建设控股公司注册资本人民币 150000 万元,法定代表人张宜均。

同时,建设控股公司的实际控制人为深圳市国有资产管理委员会的常设机构--深圳市国有资产管理办公室(以下简称国资办)。根据深圳市的国有资产管理体制,市政府设国有资产管理委员会,其常设

机构即为国资办，由其代表市政府对深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控股公司及深圳市投资管理公司等三家资产经营公司进行管理。市国资办办公地址在深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数（股）	年末持股数（股）	变动原因
马兴文	董事长	男	49	2002 年 12 月至 2004 年 8 月	22,386	22,386	
蒋洪库	董事	男	54	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
张宝	董事	男	59	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	42,533	42,533	
张远惠	董事、总 经理	男	35	2002 年 12 月至 2004 年 8 月	0	0	
罗世钦	董事、副 总经理	男	57	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	58,314	58,314	
张海跃	董事、副 总经理	男	54	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
李自祥	董事	男	41	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
杜海成	董事	男	48	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
付俊芳	董事	女	48	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
王珏	独立董事	男	76	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
李凤兰	独立董事	女	63	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
陈大田	监事会主 席	男	55	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
楼锡锋	监事	男	45	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	43,383	43,383	
郭铁军	监事	男	43	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
黄朝凯	副总经理	男	45	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
宋炳新	副总经理	男	46	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	41,167	41,167	
刘凤义	副总经理	男	58	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
杨兴岭	总会计师	男	47	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	
刘莉	董事会秘 书	女	42	2001 年 8 月至 2004 年 8 月	0	0	

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴
蒋洪库	深圳市建设投资控股公司	总裁	2002 年 8 月至 2006 年 8 月	否
杜海成	深圳市振业（集团）股份有限公司	总经理	2000 年 5 月至 2003 年 5 月	否

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：(人民币) 万元

年度报酬总额	424.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	110.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	96.00
独立董事津贴	4.00 万元/人·年
独立董事其他待遇	因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际金额予以报销。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	因蒋洪库于 2002 年 8 月起任深圳市建设投资控股公司总裁，故其报告期内在公司领取报酬至 2002 年 8 月止，之后在股东单位领取薪酬。张宝、杜海成及付俊芳等 3 名董事因其在股东单位或其它单位任职、领薪，不在公司领取薪酬。
报酬区间	人数
30 万元以上	3
25-30	11

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

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。2002 年经营环境的变化如房地产市场竞争日趋激烈、工程低价中标政策致使建筑施工工业利润率大大降低、物业租赁市场价格较大幅度下滑等等，给公司造成了较大的困难，同时也对公司年度经营成果产生了较大的影响。对此，公司通过深化企业改革，规范企业治理结构，抓紧落实全年生产计划，加大重大投资项目的实施力度，基本完成了各项经济指标：实现主营业务收入 176406 万元，比上年同期增长 25.32%，完成年计划的 106%；实现主营业务毛利 47166 万元，主营业务利润 38750 万元，营业利润 8064 万元；利润总额 9936 万元，比去年降低 37.69%；净利润 6858 万元，比去年降低 36.28%（有关原因见注释）。

1．房地产开发：进一步完善开发程序，提升专业化和规模化水平，房地产开发总量保持了较高水平的增长，报告期完成开发投资额 77343 万元，开工面积 62.68 万平方米，竣工面积 23.93 万平方米，海印长城一期及二期、盛世家园二期、经典家园等项目开发顺利，报告期开发量为历史最高；同时，加大销售力度，创新销售方式和销售品种，报告期实现房地产营业收入 72507 万元、房地产营业成本 50610 万元、房地产营业毛利 21897 万元，分别占全年主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 41.10%、39.15%和 46.42%。

2．建筑施工：积极推进组织结构创新、技术创新和工程创优，金众、越众两家建筑施工企业顺利实现施工资质就位。报告期公司实现施工营业收入 100725 万元、施工营业成本 91943 万元，施工营业毛利 8782 万元，分别占全年主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 57.09%、71.14%和 18.61%。

3．物业经营和管理。物业经营平稳发展，圣廷苑酒店经营情况良好，全年客房入住率达 79.7%；物业管理有效拓展，至报告期末物业管理项目遍布全国七个省市，面积近 500 万平方米。报告期公司实现物业经营和管理收入 29983 万元、物业经营和管理成本 12782 万元、物业经营和管理营业毛利 17201 万元，分别占主营业务收入、主营业务成本和主营业务毛利的 16.99%、9.89%和 36.46%。

注：上述分行业收入未考虑公司内行业间抵销数。

6.2 主营业务分行业或产品情况表

单位：(人民币) 万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	72,507.09	50,609.93	30.20	47.69	79.07	-28.80
施工行业	100,724.89	91,942.69	8.72	29.69	40.06	-44.49
物业经营和管理	29,983.29	12,781.67	57.37	69.50	32.16	26.60
工商业	28,396.27	26,649.73	6.15	82.66	96.89	-52.55
公司行业间抵销	-55,205.40	-52,744.38	--	187.15	190.50	0.00
其中：关联交易金额	5,793.88	0.00	100.00	-59.62	0.00	0.00
0	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
0	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
0	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
其中：关联交易金额	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	1. 本公司关联主要为本公司之子公司承建关联方工程项目及收入，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. 关联交易具体内容详见本公司 2002 年度报告正文第九章“重大关联交易”事项。					
关联交易必要性、持续性的说明	一是承建工程项目（包括承建关联方工程项目）是建筑施工企业正常的经营行为，是其经营发展的需要；二是因深圳市建筑施工低价中标政策的实施造成建筑施工行业恶性竞争加剧、行业利润率大幅度降低，建筑施工企业更必须不断加大承接工程力度，增强企业竞争力，才能立足于市场。					

6.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳地区	176,406.00	25.32

6.4 采购和销售客户情况

单位：(人民币) 万元

前五名供应商采购金额合计	11,057.00	占采购总额比重	10.91%
前五名销售客户销售金额合计	18,820.00	占销售总额比重	10.67%

6.5 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10%以上的情况）

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

参股公司名称	深圳市金众（集团）股份有限公司		
本期贡献的投资收益			758.00
占上市公司净利润的比重			11.05%

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

参股公司	经营范围	工业与民用建设项目施工安装等
	净利润	1,233.00
参股公司名称		深圳市长城储运有限责任公司
本期贡献的投资收益		861.00
占上市公司净利润的比重		12.55%
参股公司	经营范围	仓储及库房租赁
	净利润	1,121.00
参股公司名称		深圳市长城房产租赁服务有限公司
本期贡献的投资收益		1,046.00
占上市公司净利润的比重		15.25%
参股公司	经营范围	房屋租赁
	净利润	1,046.00
参股公司名称		深圳市圣廷苑酒店有限公司
本期贡献的投资收益		986.00
占上市公司净利润的比重		14.38%
参股公司	经营范围	酒店业务
	净利润	986.00

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 报告期公司房地产业毛利率较上年同期有了较大下降。2001 年度公司结转收入的长怡花园项目因属于政府协议用地，地价较低，其毛利率达到 42%；2002 年度公司结转收入的长城盛世家园一期和经典家园项目由于地价较高，毛利率只有 17%。

2. 2002 年度建筑施工行业利润与上年同期相比有较大减少。深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的利润产生了极为明显的影响，2002 年度从事施工行业的金众公司及越众公司实现主营业务收入 100,725 万元，发生主营业务成本 91,943 万元，销售毛利率仅为 8.7%，较上年同期 15.7% 的销售毛利率有较大的降低。

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）报告期公司房地产业毛利率较上年同期有了较大下降。2001 年度公司结转收入的长怡花园项目因属于政府协议用地，地价较低，其毛利率达到 42%；2002 年度公司结转收入的长城盛世家园一期和经典家园项目由于地价较高，毛利率只有 17%。

（2）2002 年度建筑施工行业利润与上年同期相比有较大减少。深圳市政府实施的建筑施工低价中标政策对施工行业的利润产生了极为明显的影响，2002 年度从事施工行业的金众公司及越众公司实现主营业务收入 100,725 万元，发生主营业务成本 91,943 万元，销售毛利率仅为 8.7%，较上年同期 15.7% 的销售毛利率有较大的降低。

（3）本公司之子公司金众、越众公司报告期承接公司本部房地产项目较上年同期有较大的增加（同时承接了海印一、二期，盛世二期三个房地产项目），2002 年度内部交易抵销额较上年同期大幅度增加，2002 年度因内部交易抵销未实现收益 3625 万元，而 2001 年度仅有 530 万元。

（4）三项费用增加：2002 年度公司营业费用较上年同期增加了 89.81%，主要原因一是公司之子公司圣廷苑酒店公司 2001 年度仅营业 4 个月，2002 年度营业期间则为 12 个月，故报告期比上年同期增加营业费用 1289 万元；二是 2002 年度公司新增销售楼盘海印长城一期及金众经典家园广告推

广费增加。 2002 年度公司管理费用较上年同期增加了 19.70%，主要原因一是圣廷苑酒店公司因 2002 年度经营期间为全年较 2001 年度长而相应增加管理费用；二是由于报告期公司对原未计提坏帐准备的应收关联公司款项报告期计提坏帐准备所致。该项会计估计变更减少报告期公司净利润 567 万元。 2002 年度公司财务费用较上年同期增加 42.39%，主要原因是 2002 年度公司同时开发海印长城一、二期、盛世家园二期、经典家园等大型房地产项目，以及对成都五洲花园项目包括地价款支付在内的前期投资，房地产开发投资额较上年同期也有较大增长，公司的借款较上年同期有较大增长，从而使财务费用增长所致。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

	2002 年	2001 年	较 2001 年变动比例
总资产	440467	411364	+7.07%
股东权益	133128	128185	+3.85%
主营业务利润	38750	35701	+8.54%
净利润	6858	10764	-36.28%
现金及现金等价物			
净增加额	738	5664	-86.97%

变动原因：

1. 资产增加是因为报告期公司无形资产及其它资产增加所致。
2. 股东权益增加是因为报告期公司经营发展实现利润。
3. 主营业务利润增长是因为报告期公司主营业务收入较上年同期增长 25.32%所致，其中主要是房地产业、酒店经营、仓储等行业收入增加。
4. 净利润减少原因见上文“主营业务的范围及其经营状况”相关注释。
5. 现金及先进等价物净增加额减少是因为报告期公司同时开发海印长城一期及二期、盛世家园二期等楼盘，投资开发量较上年同期加大，资金支出增多所致。

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.10 完成盈利预测的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.11 完成经营计划情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

	原拟订的本年度经营计划	本年度实际数
收入	160,000.00	176,406.00
成本及费用	0.00	98,769.00
差异说明		
报告期公司主营业务收入完成年计划的 110.25%,是因为公司主营业务收入增加所致.		

6.12 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.13 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
海印长城一期	46,519.00	未完成工程核验而未确认收入	销售率逾 50%，报告期未结转收入
海印长城二期	35,721.00	完成主体结构四层施工	未开始销售，无收益
长城盛世家园二期	95,900.00	完成转换层施工	未开始销售，无收益
合计	178,140.00	--	--

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划

□ 适用 √ 不适用

新年度盈利预测

？ 适用 v 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经审计，公司 2002 年度实现净利润 68,581,956.69 元，加年初未分配利润 93,387,896.66 元，则可供分配的利润为 161,969,853.35 元。董事会提出利润分配预案如下：以 2002 年度实现的净利润为基数，分别提取 10% 的法定盈余公积金 6,858,195.67 元，10% 的法定公益金 6,858,195.67 元，提取 15% 的任意盈余公积金 10,287,293.50 元，则可供股东分配的利润为 137,966,168.51 元。派息方案为：以现有总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股拟派发现金股息 0.80 元（含税），共计派发现金股息 19,157,043.20 元，剩余未分配利润 118,809,125.31 元结转下年度。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
四川华神集团股份有限公司	2002 年 11 月 28 日	900.00	连带责任担保	2002 年 11 月 28 日--2003 年 11 月 20 日	否	否
商品房承购人	2002 年 01 月 01 日	93,190.00	连带责任担保	2002 年 1 月 1 日--2002 年 12 月 31 日	否	否
担保发生额合计						94,090.00
担保余额合计						94,090.00

其中：关联担保余额合计	0.00
-------------	------

7.4 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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；公司承诺事项主要为：

1、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）"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 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 434,778,874.50 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 193,311,125.50 元。

2、根据本公司控股子公司成都深长城地产有限公司与成都攀钢建设投资有限公司于 2001 年签订的《关于合作开发成都五洲花园居住区的协议书》及其补充协议，成都深长城地产有限公司以 32,952.158 万元购买成都五洲花园 10-1-SWY-04#、06#、8#、10#、11#（含 13#）、14#、24#、26#（含 28#）、30#共 9 个规划组团的土地开发权，该 9 个规划组团的面积共计 646.688 亩。截止 2002 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 19,771.00 万元（已计入无形资产及预付账款），尚欠土地开发权转让款计人民币 13,181.158 万元。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8 独立董事履行职责的情况

公司两名独立董事王珏先生、李凤兰女士依法参加了报告期内全部（总计 7 次）董事会会议，认真参与了历次董事会各项议案的讨论和决议，并就相关事项发表独立意见，充分履行了独立董事应尽职责。

§8 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 3 次会议。

1. 2002 年 3 月 8 日召开第三届监事会第二次会议，审议通过《公司 2001 年度报告正文及摘要》；审议通过《公司监事会 2001 年度工作报告》。

2. 2002 年 6 月 28 日召开第三届监事会第三次会议，审议通过《关于公司建立现代企业制度的自查报告》；审议通过关于变更 2001 年增发方案的预案；审议通过关于 2002 年配股的预案。

3. 2002 年 8 月 9 日召开第三届监事会第四次会议，审议通过《公司 2002 年度中期报告》；审议通过《公司治理实施细则》。

二．监事会对以下事项发表的独立意见

1. 公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公

司董事会和经营班子团结务实，严格遵守会议制度，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，规范运作，遵章守纪，依法经营，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为，也未发现滥用职权、损害股东和职员利益的行为。

2．公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所按会计标准出具的 2002 年度审计报告客观、公正地反映了公司财务状况和经营成果。

3．关联交易情况。报告期内公司关联交易公平，无损害公司利益的情况。

4．报告期公司无募集资金事项。

5．报告期内公司无重大收购、出售资产事项。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

9.2

资产负债表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	2002.12.31		2001.12.31	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	462,382,107.92	243,476,402.93	454,998,690.54	222,964,609.25
短期投资				
应收票据				
应收股利	8,789,240.15	1,464,000.00	6,832,952.89	10,867,299.17
应收利息				
应收账款	519,157,581.62	26,685,554.97	473,178,808.62	13,601,361.88
其他应收款	121,869,688.67	393,976,064.86	131,507,387.62	327,264,492.24
预付账款	79,374,668.79	10,000,000.00	125,524,305.06	10,000,000.00
应收补贴款				
存货	2,152,747,380.85	1,749,315,543.86	2,027,112,609.89	1,530,209,923.15
待摊费用	14,760,499.66	12,785,913.35	1,454,837.93	384,418.35
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	3,359,081,167.66	2,437,703,479.97	3,220,609,592.55	2,115,292,104.04
长期投资：				
长期股权投资	175,193,408.98	468,201,799.82	192,366,851.49	464,719,397.80
长期债权投资	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
长期投资合计	175,493,408.98	468,501,799.82	192,666,851.49	465,019,397.80
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	459,741,341.35	43,403,685.34	427,564,471.80	42,491,410.96
减：累计折旧	175,846,168.29	17,853,440.36	145,859,196.30	15,402,134.01
固定资产净值	283,895,173.06	25,550,244.98	281,705,275.50	27,089,276.95
减：固定资产减值准备	1,920,995.23		967,863.71	
固定资产净额	281,974,177.83	25,550,244.98	280,737,411.79	27,089,276.95
工程物资				
在建工程	42,501,762.97		37,059,972.28	
固定资产清理				
固定资产合计	324,475,940.80	25,550,244.98	317,797,384.07	27,089,276.95
无形资产及其他资产：				
无形资产	402,047,081.49		253,416,076.89	

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

长期待摊费用	143,576,967.64	647,406.02	129,148,351.30	847,299.06
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	545,624,049.13	647,406.02	382,564,428.19	847,299.06
递延税项:				
递延税款借项				
资产总计	4,404,674,566.57	2,932,402,930.79	4,113,638,256.30	2,608,248,077.85
流动负债:				
短期借款	1,090,000,000.00	646,300,000.00	1,050,100,000.00	630,000,000.00
应付票据	39,000,000.00	17,000,000.00	800,000.00	16,300,000.00
应付账款	640,444,289.70	273,888,362.81	651,264,166.13	207,676,213.77
预收账款	292,032,963.34	260,253,905.63	233,337,614.41	203,902,151.03
应付工资	34,565,278.56		39,230,663.63	2,800,000.00
应付福利费	39,895,635.34	3,543,442.25	36,043,322.08	3,701,248.19
应付股利	54,889,975.52	33,602,030.30	61,043,860.37	33,087,114.70
应交税金	55,768,715.48	13,121,924.54	46,331,751.65	13,015,586.18
其他应付款	955,930.19	199,664.63	795,564.40	201,417.52
其他应付款	493,843,421.25	198,516,138.75	460,090,127.01	176,570,991.35
预提费用	15,447,954.89		17,743,817.94	
预计负债	15,000,000.00		18,000,000.00	
一年内到期的长期负债	20,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	2,791,844,164.27	1,446,425,468.91	2,614,780,887.62	1,287,254,722.74
长期负债:				
长期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	20,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	30,162,609.80	5,944,827.60	31,451,008.97	6,634,482.77
长期负债合计	110,162,609.80	85,944,827.60	51,451,008.97	6,634,482.77
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	2,902,006,774.07	1,532,370,296.51	2,666,231,896.59	1,293,889,205.51
少数股东权益	171,391,735.89		165,555,216.59	
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
减：已归还投资			0.00	
实收资本（或股本）净额	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	356,295,091.36	356,295,091.36	332,291,406.52	332,291,406.52
其中：法定公益金	97,494,146.09	97,494,146.09	90,635,950.42	90,635,950.42
未分配利润	118,809,125.31	187,565,702.98	93,387,896.66	125,895,625.88
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,331,276,056.61	1,400,032,634.28	1,281,851,143.12	1,314,358,872.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,404,674,566.57	2,932,402,930.79	4,113,638,256.30	2,608,248,077.85

利润及利润分配表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	2002 年度		2001 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,764,061,516.20	518,843,212.67	1,407,580,330.66	384,750,389.90
减：主营业务成本	1,292,396,452.45	325,847,833.44	987,688,419.65	197,973,055.78
主营业务税金及附	84,166,929.83	27,276,159.04	62,883,276.48	20,465,593.91

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

加				
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	387,498,133.92	165,719,220.19	357,008,634.53	166,311,740.21
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	13,698,728.70	157,841.26	10,470,808.36	765,241.29
减：营业费用	60,403,969.64	13,737,893.94	31,822,558.97	8,001,534.70
管理费用	194,651,427.07	44,870,753.32	162,611,314.47	35,353,106.26
财务费用	65,502,312.16	41,240,482.77	46,006,249.99	28,277,271.62
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	80,639,153.75	66,027,931.42	127,039,319.46	95,445,068.92
加：投资收益(损失以“-”号填列)	18,056,937.56	49,916,436.42	20,662,060.49	32,473,086.31
补贴收入	1,101,500.00		683,500.00	
营业外收入	10,413,621.30	149,752.20	15,075,260.26	632,039.21
减：营业外支出	10,848,870.86	1,720,693.43	3,982,796.43	377,448.91
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	99,362,341.75	114,373,426.61	159,477,343.78	128,172,745.53
减：所得税	20,381,216.08	9,542,621.47	29,197,189.53	15,231,699.83
减：少数股东损益	10,399,168.98		22,635,992.82	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	68,581,956.69	104,830,805.14	107,644,161.43	112,941,045.70
加：年初未分配利润	93,387,896.66	125,895,625.88	54,549,386.92	81,760,231.87
其他转入				
六、可供分配的利润	161,969,853.35	230,726,431.02	162,193,548.35	194,701,277.57
减：提取法定盈余公积	6,858,195.67	6,858,195.67	10,764,416.14	10,764,416.14
提取法定公益金	6,858,195.67	6,858,195.67	10,764,416.14	10,764,416.14
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	148,253,462.01	217,010,039.68	140,664,716.07	173,172,445.29
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	10,287,293.50	10,287,293.50	16,146,624.21	16,146,624.21
应付普通股股利	19,157,043.20	19,157,043.20	31,130,195.20	31,130,195.20
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	118,809,125.31	187,565,702.98	93,387,896.66	125,895,625.88
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	240,000.00	240,000.00	570,176.77	570,176.77
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额	-5,667,596.58	-3,704,888.70		
5.债务重组损失				
6.其他				

现金流量表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：(人民币)元

项目	2002 年度	
	合并	母公司
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	1,775,270,754.94	580,161,689.16

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	72,470,833.77	54,101,749.23
经营活动产生的现金流入小计	1,847,741,588.71	634,263,438.39
购买商品、接受劳务支付的现金	1,257,609,316.31	455,811,511.06
支付给职工以及为职工支付的现金	292,449,947.00	19,762,332.47
支付的各项税费	129,443,905.69	48,309,265.64
支付的其他与经营活动有关的现金	152,854,289.54	149,286,321.46
经营活动产生的现金流出小计	1,832,357,458.54	673,169,430.63
经营活动产生的现金流量净额	15,384,130.17	-38,905,992.24
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	8,240,000.00	8,240,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,080,371.53	18,469,433.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	111,813.49	
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流入小计	9,432,185.02	26,709,433.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,418,151.61	449,265.00
投资所支付的现金		1,800,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流出小计	40,418,151.61	2,249,265.00
投资活动产生的现金流量净额	-30,985,966.59	24,460,168.43
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	1,400,000,000.00	886,300,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流入小计	1,400,000,000.00	886,300,000.00
偿还债务所支付的现金	1,280,100,000.00	790,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	92,574,746.20	57,002,382.51
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,340,000.00	4,340,000.00
筹资活动产生的现金流出小计	1,377,014,746.20	851,342,382.51
筹资活动产生的现金流量净额	22,985,253.80	34,957,617.49
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	7,383,417.38	20,511,793.68
补充资料:		
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	68,581,956.69	104,830,805.14
加:计提的资产减值准备	10,855,503.54	1,392,910.47
固定资产折旧	31,657,001.02	2,451,306.35
无形资产摊销	4,794,040.18	
长期待摊费用摊销	28,165,801.74	273,733.04
待摊费用减少(减:增加)	-13,305,661.73	-12,401,495.00
预提费用增加(减:减少)	-2,295,863.05	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	10,867.47	
固定资产报废损失		
财务费用	65,126,083.20	40,155,793.70
投资损失(减:收益)	-18,056,937.56	-49,916,436.42
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-125,634,770.96	-219,105,620.71
经营性应收项目的减少(减:增加)	-147,948,342.92	-81,188,676.18
经营性应付项目的增加(减:减少)	103,035,283.57	174,601,687.37
其他		
少数股东本期收益	10,399,168.98	
经营活动产生的现金流量净额	15,384,130.17	-38,905,992.24
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况:		

深圳市长城地产（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

现金的期末余额	462,382,107.92	243,476,402.93
减：现金的期初余额	454,998,690.54	222,964,609.25
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	7,383,417.38	20,511,793.68

9.3 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计和核算方法发生变化的说明。

1、会计政策未发生变更。

2、会计估计发生变更的具体说明。

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。根据《企业会计制度》和相关会计准则有关问题解答，同时，鉴于本公司应收关联公司款项逐年增加，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利润总额计人民币 5,667,596.58 元。

3、的具体说明核算方法未发生变更。

9.4 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围发生变化的说明。

本公司报告期会计报表合并范围新增深圳市金众工程检验检测有限公司,该公司为新设立。