

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2003 年半年度财务报告

（未经审计）

一、比较式合并及母公司会计报表（附后）

（一）资产负债表

（二）利润及利润分配表

（三）现金流量表

合并资产负债表

2003 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	2003-6-30	2002-12-31
流动资产：		
货币资金	469,219,930.05	462,382,107.92
应收股利	8,789,240.15	8,789,240.15
应收账款	523,989,955.69	519,157,581.62
其他应收款	116,626,741.98	121,869,688.67
预付账款	157,069,086.45	79,374,668.79
存货	2,133,410,755.59	2,152,747,380.85
待摊费用	1,780,854.89	1,974,586.31
流动资产合计	3,410,886,564.80	3,346,295,254.31
长期投资：		
长期股权投资	170,618,474.51	175,193,408.98
长期债权投资		300,000.00
长期投资合计	170,618,474.51	175,493,408.98
固定资产：		
固定资产原值	406,039,580.47	459,741,341.35
减：累计折旧	141,741,843.36	175,846,168.29
固定资产净值	264,297,737.11	283,895,173.06
减：固定资产减值准备	967,863.71	1,920,995.23
固定资产净额	263,329,873.40	281,974,177.83
在建工程	18,634,046.18	18,634,046.18
固定资产合计	281,963,919.58	300,608,224.01
无形资产及其他资产		
无形资产	314,597,749.07	402,047,081.49
长期待摊费用	135,933,155.31	143,576,967.64
无形资产及其他资产合计	450,530,904.38	545,624,049.13
资 产 总 计	4,313,999,863.27	4,368,020,936.43

合并资产负债表(续)

2003 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	2003-6-30	2002-12-31
流动负债：		
短期借款	1,163,700,000.00	1,090,000,000.00
应付票据	122,400,000.00	39,000,000.00
应付账款	543,393,090.16	640,444,289.70
预收账款	108,700,163.67	292,032,963.34
应付工资	30,125,374.49	34,565,278.56
应付福利费	40,378,178.43	39,895,635.34
应付股利	36,810,265.78	57,182,010.72
应交税金	42,388,742.22	42,982,802.13
其他应付款	945,985.37	955,930.19
其他应付款	461,136,835.01	469,975,704.46
预提费用	19,787,451.12	15,447,954.89
预计负债	14,000,000.00	15,000,000.00
一年内到期的长期负债		20,000,000.00
流动负债合计	2,583,766,086.25	2,757,482,569.33
长期负债：		
长期借款	173,800,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	30,029,031.21	30,162,609.80
长期负债合计	203,829,031.21	110,162,609.80
负债合计	2,787,595,117.46	2,867,645,179.13
少数股东权益	167,299,450.06	169,099,700.69
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	356,295,091.36	356,295,091.36
其中：公益金	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	146,638,364.45	118,809,125.31
股东权益合计	1,359,105,295.75	1,331,276,056.61
负债及股东权益总计	4,313,999,863.27	4,368,020,936.43

合并利润及利润分配表

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
一.主营业务收入	950,092,229.83	885,810,920.57
减：主营业务成本	716,305,344.54	654,564,404.56
主营业务税金及附加	45,466,554.62	40,428,317.76
二.主营业务利润	188,320,330.67	190,818,198.25
加：其他业务利润	651,683.06	2,261,830.15
减：营业费用	25,311,436.94	23,544,717.76
管理费用	99,653,911.74	99,570,280.01
财务费用	17,239,506.71	32,818,114.21
三.营业利润	46,767,158.34	37,146,916.42
加：投资收益	-4,253,004.73	9,384,890.77
补贴收入	318,700.00	393,300.00
营业外收入	1,504,025.52	5,548,600.61
减：营业外支出	3,996,970.71	8,927,381.28
四.利润总额	40,339,908.42	43,546,326.52
减：所得税	10,888,182.91	10,142,500.22
少数股东损益	1,622,486.37	-254,933.02
五.净利润	27,829,239.14	33,658,759.32
加：年初未分配利润	118,809,125.31	93,387,896.66
六.可供分配的利润	146,638,364.45	127,046,655.98
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	146,638,364.45	127,046,655.98
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	146,638,364.45	127,046,655.98

合并现金流量表

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 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	785,027,637.02	779,573,963.78
收到的税费返还	370,491.70	--
收到的其他与经营活动有关的现金	86,662,740.66	54,372,670.15
现金流入小计	872,060,869.38	833,946,633.93
购买商品、接受劳务支付的现金	663,629,983.41	593,592,310.61
支付给职工以及为职工支付的现金	164,143,604.03	135,923,219.88
支付的各种税费	59,774,014.34	64,865,670.76
支付的其他与经营活动有关的现金	75,466,864.43	93,350,070.87
现金流出小计	963,014,466.21	887,731,272.12
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83-	-53,784,638.19
二.投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	300,000.00	--
取得投资收益所收到的现金	194,369.00	415,650.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	152,927.23	--
收到的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	647,296.23	415,650.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	10,869,508.15	8,359,134.78
投资所支付的现金	--	--
支付的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	10,869,508.15	8,359,134.78
投资活动产生的现金流量净额	-10,222,211.92	-7,943,484.78
三.筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	2,032,864.35	--
借款所收到的现金	1,136,300,000.00	957,220,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	1,138,332,864.35	957,220,000.00
偿还债务所支付的现金	988,800,000.00	885,620,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	41,519,233.47	42,414,946.03
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	1,030,319,233.47	928,034,946.03
筹资活动产生的现金流量净额	108,013,630.88	29,185,053.97
四.汇率变动对现金的影响：	--	--
五.现金及现金等价物净增加额：	6,837,822.13	-32,543,069.00

合并现金流量表(续)

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	27,829,239.14	33,658,759.32
加：少数股东损益	1,622,486.37	-254,933.02
计提的资产减值准备	-13,411,533.68	17,217,098.49
固定资产折旧	15,953,839.43	16,025,893.34
无形资产摊销	17,326,329.96	2,424,581.97
长期待摊费用摊销	18,051,959.02	11,280,381.29
待摊费用减少(减：增加)	193,731.42	-5,226,568.88
预提费用增加(减：减少)	4,339,496.23	1,718,411.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	-143,369.74	-24,832.60
固定资产报废损失	181,796.94	--
财务费用	17,399,230.54	36,504,429.98
投资损失(减：收益)	4,253,004.73	-9,384,890.77
存货的减少(减：增加)	19,336,625.26	44,081,396.11
经营性应收项目的减少(减：增加)	-182,696,019.92	-99,618,410.28
经营性应付项目的增加(减：减少)	-21,190,412.53	-102,185,954.34
经营活动产生的现金流量净额	-90,953,596.83	-53,784,638.19
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	469,219,930.05	422,455,621.54
减：现金的期初余额	462,382,107.92	454,998,690.54
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	6,837,822.13	-32,543,069.00

资产负债表

2003 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	2003-6-30	2002-12-31
流动资产：		
货币资金	239,068,134.38	243,476,402.93
应收股利	1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	22,230,562.90	26,685,554.97
其他应收款	453,569,917.45	393,976,064.86
预付账款	10,000,000.00	10,000,000.00
存货	1,694,565,133.62	1,749,315,543.86
待摊费用		
流动资产合计	2,420,897,748.35	2,424,917,566.62
长期投资：		
长期股权投资	455,152,487.50	468,201,799.82
长期债权投资		300,000.00
长期投资合计	455,152,487.50	468,501,799.82
固定资产：		
固定资产原值	44,014,689.78	43,403,685.34
减：累计折旧	18,624,575.62	17,853,440.36
固定资产净值	25,390,114.16	25,550,244.98
减：固定资产减值准备	--	--
固定资产净额	25,390,114.16	25,550,244.98
固定资产合计	25,390,114.16	25,550,244.98
无形资产及其他资产		
长期待摊费用	516,019.96	647,406.02
无形资产及其他资产合计	516,019.96	647,406.02
资 产 总 计	2,901,956,369.97	2,919,617,017.44

资产负债表(续)

2003 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	2003-6-30	2002-12-31
流动负债:		
短期借款	780,000,000.00	646,300,000.00
应付票据	106,400,000.00	17,000,000.00
应付账款	196,565,613.05	273,888,362.81
预收账款	34,132,558.71	260,253,905.63
应付工资	2,866.65	
应付福利费	3,725,667.94	3,543,442.25
应付股利	22,052,221.19	33,602,030.30
应交税金	4,402,840.62	336,011.19
其他应交款	207,761.97	199,664.63
其他应付款	234,299,151.87	198,516,138.75
流动负债合计	1,381,788,682.00	1,433,639,555.56
长期负债:		
长期借款	80,000,000.00	80,000,000.00
其他长期负债	5,600,000.01	5,944,827.60
长期负债合计	85,600,000.01	85,944,827.60
负债合计	1,467,388,682.01	1,519,584,383.16
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	356,295,091.36	356,295,019.36
其中:公益金	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	222,100,756.66	187,565,702.98
股东权益合计	1,434,567,687.96	1,400,032,634.28
负债及股东权益总计	2,901,956,369.97	2,919,617,017.44

利润表及利润分配表

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
一.主营业务收入	369,733,268.07	358,077,529.00
减：主营业务成本	270,732,873.27	267,352,234.44
主营业务税金及附加	18,697,005.85	18,636,640.68
二.主营业务利润	80,303,388.95	72,088,653.88
加：其他业务利润	43,638.91	55,495.78
减：营业费用	6,654,072.04	7,110,807.88
管理费用	18,253,892.34	15,910,227.53
财务费用	7,843,043.11	21,350,958.22
三.营业利润	47,596,020.37	27,772,156.03
加：投资收益	-5,977,596.07	22,197,188.24
营业外收入	171,413.51	43,492.00
减：营业外支出	105,493.00	336,660.00
四.利润总额	41,684,344.81	49,676,176.27
减：所得税	7,149,291.13	3,619,348.20
五.净利润	34,535,053.68	46,056,828.07
加：年初未分配利润	187,565,702.98	125,895,625.88
六.可供分配的利润	222,100,756.66	171,952,453.95
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	222,100,756.66	171,952,453.95
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	222,100,756.66	171,952,453.95

现金流量表

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 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	139,711,360.30	228,416,383.92
收到的其他与经营活动有关的现金	9,629,877.45	14,899,890.50
现金流入小计	149,341,237.75	243,316,274.42
购买商品、接受劳务支付的现金	180,033,788.12	197,634,981.54
支付给职工以及为职工支付的现金	10,457,979.31	8,089,978.27
支付的各种税费	21,838,615.00	18,628,335.74
支付的其他与经营活动有关的现金	47,355,204.85	90,258,050.03
现金流出小计	259,685,587.28	314,611,345.58
经营活动产生的现金流量净额	-110,344,349.53	-71,295,071.16
二.投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	300,000.00	--
取得投资收益所收到的现金	5,662,620.00	8,570,370.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,300.00	--
收到的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	5,994,000.00	8,570,370.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,499.00	398,876.00
投资所支付的现金	3,053.75	1,800,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	21,552.75	2,198,876.00
投资活动产生的现金流量净额	5,972,447.25	6,371,494.00
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	730,000,000.00	720,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流入小计	730,000,000.00	720,000,000.00
偿还债务所支付的现金	596,300,000.00	630,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	33,736,366.27	27,424,921.20
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	630,036,366.27	657,424,921.20
筹资活动产生的现金流量净额	99,963,633.73	62,575,078.80
四.汇率变动对现金的影响：	--	--
五.现金及现金等价物净增加额：	-4,408,268.55	-2,348,498.36

现金流量表(续)

2003 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	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	34,535,053.68	46,056,828.06
加：计提的资产减值准备	-912,278.45	-677,590.71
固定资产折旧	937,828.77	1,344,738.78
长期待摊费用摊销	135,486.06	79,348.65
待摊费用减少		208,718.50
预提费用增加		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	-10,073.51	
财务费用	8,420,877.83	19,132,244.80
投资损失(减：收益)	5,977,596.07	-22,197,188.24
存货的减少(减：增加)	54,750,410.24	66,399,643.58
经营性应收项目的减少(减：增加)	-281,260,207.44	-37,668,395.45
经营性应付项目的增加(减：减少)	67,080,957.22	-143,973,419.13
经营活动产生的现金流量净额	-110,344,349.53	-71,295,071.16
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	239,068,134.38	220,616,110.89
减：现金的期初余额	243,476,402.93	222,964,609.25
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	-4,408,268.55	-2,348,498.36

二．财务报告附注

（一）与最近一期年度报告相比，报告期会计估计变更及会计差错更正均未发生。

（二）与最近一期年度报告相比，报告期合并范围未发生变化。

（三）关于会计政策变更的说明：

财政部财基字[1999]74 号文《关于印发<房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定>的通知》第十二条规定：“房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。”以前年度公司基于会计核算的谨慎性原则，制订实施的关于借款费用的会计政策为：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用直接计入财务费用。近年来，随着公司开发量的进一步增加，资金需求量也大幅增加，公司财务费用及财务费用占年度利润总额的比例逐年增加，公司现行借款费用的会计政策已不适应公司业务发展的需要，且存在诸如不能均衡反映项目各会计期间的经营成果、不能真实地反映单个房地产开发项目的实际成本等缺陷。因此，根据财基字[1999]74 号文的有关规定，为真实反映房地产项目的开发成本，体现会计核算的配比原则，均衡反映公司的经营成果，公司自 2003 年度起变更借款费用的会计核算政策为：**为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。**实施该项会计政策变更增加公司报告期利润总额计人民币 17,591,294.58 元。

（四）关联交易

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、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：

单位：人民币元

工程名称	发包单位	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
城建花园	城建集团	6,150,000.00	5,542,513.29	9.88
世纪村三期	沙河实业公司	7,168,620.00	5,867,751.54	18.15
龙合花园	建设控股	2,353,027.46	2,620,797.82	-11.38
建设鑫花园	建设控股	13,311,768.37	11,448,101.71	14.00
宝珠花园	建设控股	-275,494.92	-9,955.03	96.39
		28,707,920.91	25,469,209.33	11.28

定价政策：上述关联交易价格系按照深圳市建设局工程造价工程管理站发布的《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市的规定，通过招投标方式进行。

2. 关联方应收应付款项余额

单位：人民币元

项 目	余额		发生额
	2003-06-30	2002-12-31	
应收帐款			
深圳市建设投资控股公司	73,580,336.67	53,190,054.73	20,390,281.94
深圳市振业（集团）股份有限公司	2,985,874.75	1,199,879.00	1,785,995.75
深圳市物业发展（集团）股份有限公司	1,209,917.05	25,617,962.99	-24,408,045.94
深圳新世纪酒店有限公司	99,194.13	215,175.01	-115,980.88
深圳市沙河实业股份有限公司	3,671,000.00		3,671,000.00
其它应收款			
深圳市建设投资控股公司	778,433.00	2,735,023.43	-1,956,590.43
深圳市天地（集团）股份有限公司		2,000,000.00	-2,000,000.00
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	7,450,000.00	-1,170,000.00
应付帐款			
深圳市天地（集团）股份有限公司	234,712.50	6,929,614.05	-6,694,901.55
应付股利			
深圳市建设投资控股公司	12,030,651.76	27,796,809.11	-15,766,157.35
深圳市振业（集团）股份有限公司	3,688,446.51	3,688,446.51	0.00
预收帐款			
深圳市建设投资控股公司	662,389.79	4,654,098.67	-3,991,708.88
其他应付款			
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.00

3. 关联方为公司提供的担保

截止到 2003 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

关联方名称	担保事项	担保期限	金额
深圳市建设投资控股公司	建行上步支行贷款	2003.01.15-2003.11.14	6000
深圳市建设投资控股公司	建行上步支行贷款	2003.01.16-2003.11.15	6000
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.20-2004.06.20	6000
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.23-2004.06.23	6000
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.24-2004.06.24	6000
深圳市建设投资控股公司	中行深圳市分行贷款	2003.06.25-2004.06.25	5000
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2002.04.29-2005.04.28	8000
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2002.10.29-2003.10.28	5000
深圳市建设投资控股公司	农行上步支行	2003.03.19-2003.10.19	6000
合计			54000

（五）关于主要变动会计报表项目的说明

1. 截止报告期末，预付账款较期初增加 97.88%，主要是由于公司之子公司深长城公司及越众公司支付地价款所致；

2. 截止报告期末，固定资产原价较期初减少 11.68%，主要是由于公司之子公司金众、越众公司报告期内开发竹子林西区而拆迁厂房减少固定资产所致；

3. 截止报告期末，无形资产较期初减少 21.75%，除无形资产摊销外，主

要是由于公司之子公司成都深长城公司将已开工的土地使用权从无形资产转入存货所致；

4. 截止报告期末，预收账款较期初减少 62.78%，主要是由于公司本部房地产项目海印长城一期结转收入所致；

5. 截止报告期末，应付票据及长期借款分别较期初增加 213.85%、117.25%，主要是公司本部用于支付海印长城一二期、盛世家园二期工程款及公司之子公司成都深长城公司支付购置土地款；

6. 报告期财务费用较去年同期减少 47.47%，主要是由于会计政策的变更，报告期资本化利息计 1759 万元；

7. 报告期投资收益较去年同期减少 145.32%，主要是由于公司去年同期确认投资收益的深圳新世纪酒店合作分成利润，报告期内新世纪酒店合作方未能按合同约定向本公司支付，对此，本公司已提请仲裁，由于应收投资收益款存在无法回收的风险故未计入报告期，投资收益大幅减少。

8. 报告期营业外收入及营业外支出较去年同期大幅减少，主要是由于深圳市取消增值税地产地销的优惠政策所致。

公司法定代表人： 马兴文 财务负责人： 杨兴岭

日 期： 2003 年 8 月 14 日 日 期： 2003 年 8 月 14 日