

深圳市长城地产(集团)股份有限公司 2003 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 本公司董事贾连生先生因公出差未出席董事会会议，委托马兴文董事代为行使董事职权。

1.4 深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 本公司董事长马兴文、总会计师杨兴岭及计划财务部经理李自祥声明：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

股票简称	深长城 A
股票代码	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
邮政编码	518028
公司国际互联网网址	http://www.ccdcjt.cn
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	吴见斌
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

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2003 年(本年)	2002 年(上年)	本年比上年增减 (%)	2001 年
主营业务收入	1,952,061,824.59	1,764,061,516.20	10.66%	140,758,033,066.00
利润总额	92,807,673.08	99,362,341.75	-6.60%	161,119,114.13
净利润	59,946,747.27	68,581,956.69	-12.59%	108,653,193.49
扣除非经常性损益的净利润	45,879,811.79	77,053,745.97	-40.46%	110,622,715.07
	2003 年末 (本年末)	2002 年末 (上年末)	本年末比上年末 增减(%)	2001 年末
总资产	4,935,365,726.92	4,404,674,566.57	12.05%	4,113,638,256.30
股东权益(不含少数股东权益)	1,391,222,803.88	1,350,433,099.81	3.02%	1,281,851,143.12
经营活动产生的现金流量净额	125,790,170.42	15,384,130.17	717.66%	-55,555,097.90

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2003 年(本年)	2002 年(上年)	本年比上年增减 (%)	2001 年
每股收益	0.25	0.29	-12.48%	0.45
每股收益(如果股本变化,按新股本计算)	0.25	--	--	--
净资产收益率	4.31%	5.15%	-16.31%	8.39%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率	3.30%	5.79%	-43.01%	8.62%
每股经营活动产生的现金流量 净额	0.53	0.06	720.31%	-0.23
	2003 年末 (本年末)	2002 年末 (上年末)	本年末比上年末 增减(%)	2001 年末
每股净资产	5.81	5.64	3.03%	5.35
调整后的每股净资产	4.51	4.64	-2.76%	4.64

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 股份变动情况表

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			

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

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
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、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	54,238					
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	150,383,14 7	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	法人股东
中国天津国际经济 技术合作公司	29,700	453,000	0.19	已流通	未知	流通股东
刘振华	未知	200,000	0.08	已流通	未知	流通股东
费云	-100	170,000	0.07	已流通	未知	流通股东
陈奕辉	未知	152,490	0.06	已流通	未知	流通股东
金雪娣	未知	126,600	0.05	已流通	未知	流通股东
李顺专	未知	126,100	0.05	已流通	未知	流通股东
韩建波	未知	103,300	0.04	已流通	未知	流通股东
厦门经济特区工程 建设公司	未知	100,000	0.04	已流通	未知	流通股东
前十名股东关联关系或一致行动的 说明	本公司国有股股东和法人股股东之间存在关联关系：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。					

前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	年末持有流通股数量(股)	种类(A、B、H股或其它)
中国天津国际经济技术合作公司	453,000	A
刘振华	200,000	A
费云	170,000	A
陈奕辉	152,490	A
金雪娣	126,600	A

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

李顺专	126,100	A
韩建波	103,300	A
厦门经济特区工程建设公司	100,000	A
周道胜	83,660	A
刘志强	83,220	A
前十名流通股股东关联关系的说明	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	51	2002.12-2004.8	22,386	22,386	
蒋洪库	董事	男	56	2001.8-2004.8	0	0	
张远惠	总经理、董事	男	37	2002.12-2004.8	0	0	
贾连生	董事	男	53	2003.6-2004.8	0	0	
罗世钦	董事	男	58	2001.8-2004.8	0	0	
张海跃	董事	男	55	2001.8-2004.8	0	0	
李自祥	董事	男	42	2001.8-2004.8	0	0	
李永明	董事	男	49	2003.6-2004.8	0	0	
王 珏	独立董事	男	77	2001.8-2004.8	0	0	
李凤兰	独立董事	女	64	2001.8-2004.8	0	0	
张立民	独立董事	男	49	2003.6-2004.8	0	0	
陈大田	监事会主席	男	56	2001.8-2004.8	0	0	
楼锡峰	监事	男	46	2001.8-2004.8	43,383	43,383	
郭铁军	监事	男	43	2001.8-2004.8	0	0	
黄朝凯	副总经理	男	46	2001.8-2004.8	0	0	
宋炳新	副总经理	男	47	2001.8-2004.8	41,167	41,167	
刘凤义	副总经理	男	58	2001.8-2004.8	0	0	
杨兴岭	总会计师	男	47	2001.8-2004.8	0	0	
乔彦明	总工程师	男	39	2003.3-2004.8	0	0	

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

刘莉	董事会秘书	女	42	2001.8-2004.8	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(是或否)
蒋洪库	深圳市建设投资控股公司	总裁	2002.8 至今	是
贾连生	深圳市建设投资控股公司	总会计师	1996.10 至今	是
李永明	深圳市振业(集团)股份有限公司	董事长	2003.5 至今	是

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	558.80
金额最高的前三名董事的报酬总额	155.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	105.50
独立董事津贴	4.00 万元/人.年
独立董事其他待遇	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、办公等正常费用支出,由公司按实际发生金额予以报销。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	无。
报酬区间	人数
40 万元以上	4
30-40 万元	8
25-30	2

§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。2003 年由于全国房地产市场、建筑施工业竞争非常激烈,工程低价中标政策致使建筑施工业利润率较低、物业租赁市场价格、物业管理费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,创新经营机制,进行组织结构的调整,抓紧落实全年经营计划,加大房地产主业的投资力度和重大投资项目的实施力度,完成了各项经济指标:实现主营业务收入 194606 万元,比上年同期增长 10.32%;主营业务利润 39035 万元,比上年同期增长 2.1%;营业利润 10763 万元,比上年同期增长 33.47%;利润总额 9281 万元,比去年降低 6.59%;净利润 5995 万元,比去年降低 12.58%(有关原因见注释),报告期内公司主营业务收入和主营业务利润均在深圳地区实现。

1. 房地产开发:创新开发管理模式,进行组织机构改革,提升专业化和规模化水平,房地产开发总量保持了较高的水平,报告期完成开发投资额 85789 万元,开工面积 69.36 万平方米,竣工面积 12.45 万平方米,海印长城二期、盛世家园二期、成都天府长城一期、经典家园、金海家园、越海家园等项目开发顺利;同时,加大销售力度,创新销售方式,销售情况良好。报告期实现房地产营业收入 88794 万元、房地产营业成本 65594 万元、房地产营业毛利 23200 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 34.62%、32.10%和 45.55%。

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

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 117797 万元、施工营业成本 107267 万元，施工营业毛利 10530 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 45.93%、52.49%和 20.22%。

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，克服非典对酒店的不利影响。全年客房入住率达 75.96%，入住率和市场渗透力在深圳市名列前茅；物业管理有效拓展，至报告期末全年增加全委托物业管理面积 56 万平方米。报告期公司实现物业经营和管理收入 29647 万元、物业经营和管理成本 12615 万元、物业经营和管理营业毛利 16198 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 11.56%、6.58%和 31.10%。

注 1：上述分行业收入未考虑公司内行业间抵销数。

注 2：关于 2003 年度公司实现净利润较 2002 降低 12.58%的原因：

(1) 公司去年确认投资收益的新世纪酒店合作分成利润，由于报告期内新世纪酒店公司合作方未能按合同约定向本公司支付，本公司已提请仲裁。2004 年 1 月 19 日，中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会做出仲裁裁决合作方应支付本公司人民币 29,956,474.00 元的合作分成款及相应滞纳金，该款项本公司已申请强制执行，目前，执行尚在法律程序中。鉴于应收投资收益存在回收的风险，故本公司未计入当期，上述事项减少本公司利润计 1884 万元。

(2) 2003 年度本公司子公司成都深长城地产有限公司公司正式经营开办费一次计入当期损益，减少本公司利润 802 万元。

6.2 主营业务分行业、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(%)
房地产开发与经营业	88,793.69	65,593.52	26.13	22.46	29.60	-4.07
土木工程建筑业	117,797.33	107,267.19	8.94	16.95	16.67	0.22
租赁服务业	21,283.09	12,615.40	40.73	2.16	4.53	-3.79
旅馆业	8,363.59	833.88	90.03	1.60	16.81	-1.27
其他批发和零售贸易	20,207.12	18,056.83	10.64	-28.84	-32.24	4.49
其中：关联交易	24,595.00	21,607.00	12.15	186.72	188.44	0.52
房地产	88,794.00	65,594.00	26.13	22.46	29.60	-4.07
建筑施工	117,797.00	107,267.00	8.94	16.95	16.67	0.22
出租及服务	21,283.00	12,615.00	40.73	2.16	4.53	-3.79
酒店餐饮业	8,364.00	834.00	90.03	1.60	16.81	-1.27
工商业	20,207.00	18,057.00	10.64	-28.84	-32.24	4.49
其中：关联交易	24,595.00	21,607.00	12.15	186.72	188.44	0.52
关联交易的定价原则	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					
关联交易必要性、持续性的说明	为了保证施工企业持续、稳定、健康的发展。					

6.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳	195,206.18	10.66

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	12,280.99	占采购总额比重	8.74%
前五名销售客户销售金额合计	12,063.74	占销售总额比重	6.18%

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

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

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

关于2003年度公司实现净利润较2002降低12.58%的原因:
(1)公司去年确认投资收益的新世纪酒店合作分成利润,由于报告期内新世纪酒店公司合作方未能按合同约定向本公司支付,本公司已提请仲裁。2004年1月19日,中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会做出仲裁裁决合作方应支付本公司人民币29,956,474.00元的合作分成款及相应滞纳金,该款项本公司已申请强制执行,目前,执行尚在法律程序中。鉴于应收投资收益存在回收的风险,故本公司未计入当期,上述事项减少本公司利润计1884万元。
(2)2003年度本公司子公司成都深长城地产有限公司公司正式经营开办费一次计入当期损益,减少本公司利润802万元。

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

1.总资产较上年末增加12.05%,是因为报告期公司流动资产及其它资产增加所致。
2.股东权益较上年末增加3.02%,是因为报告期公司经营发展实现利润。
3.主营业务利润较上年同期增长2.20%,是因为报告期公司主营业务收入较上年同期增长10.66%所致,其中主要是房地产业及施工等行业收入增加。
4.净利润较上年同期减少12.58%,原因见上文"主营业务的范围及其经营状况"相关注释。
5.现金及现金等价物净增加额较上年末增加2144.31%,主要是由于报告期公司海印长城二期、盛世家园二期、成都天府长城一期达到预售条件,回款增加所致。

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

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

单位:(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
海印长城二期	20,366.00	已竣工验收	实现毛利 8480.00
长城盛世家园二期	37,290.00	主体已封顶,进入局部装修阶段	因该项目未完成竣工验收而未
成都天府长城一期	9,336.00	主体已封顶,进入局部装修阶段	因该项目未完成竣工验收而未确认收入
金众金海家园	11,641.00	完成转换层施工	未开始销售
越众越海家园	5,276.00	完成地下室施工	未开始开始销售
合计	83,909.00	--	--

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(如有)

☐ 适用 ☒ 不适用

新年度盈利预测(如有)

☒ 适用 ☐ 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2003年度实现净利润59,946,747.27元,加年初未分配利润118,809,125.31元,则可供分配的利润为178,755,872.58元。董事会提出利润分配预案如下:以2003年度实现的净利润为基数,分别提取10%的法定盈余公积金5,994,674.73元,10%的法定公益金5,994,674.73元,则可供股东分配的利润为166,766,523.12元。提取15%的任意盈余公积金8,992,012.09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0.60元(含税),共计派发现金股息14,367,782.40元,剩余未分配利润143,406,728.63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 (协议签署日)	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 (是或否)
深圳市金众(集团)股份有限公司	2003 年 01 月 20 日	4,000.00	连带责任担保	2003 年 1 月 20 日--2004 年 1 月 20 日	是	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2003 年 03 月 11 日	16,000.00	连带责任担保	2003 年 3 月 11 日--2004 年 9 月 11 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2002 年 06 月 11 日	2,000.00	连带责任担保	2002 年 6 月 11 日--2003 年 12 月 11 日	否	是
深圳市金众(集团)股份有限公司	2003 年 08 月 22 日	3,000.00	连带责任担保	2003 年 8 月 22 日--2004 年 9 月 28 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 08 月 20 日	4,200.00	连带责任担保	2003 年 8 月 20 日--2004 年 12 月 12 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 04 月 22 日	1,600.00	连带责任担保	2003 年 4 月 22 日--2004 年 4 月 22 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 05 月 29 日	2,000.00	连带责任担保	2003 年 5 月 29 日--2004 年 5 月 29 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 07 月 02 日	3,000.00	连带责任担保	2003 年 7 月 2 日--2004 年 7 月 2 日	否	是
深圳市越众(集团)股份有限公司	2003 年 06 月 11 日	2,000.00	连带责任担保	2003 年 6 月 11 日--2004 年 6 月 11 日	否	是
担保发生额合计						37,800.00
担保余额合计						37,800.00
其中:关联担保余额合计						0.00
上市公司对控股子公司担保发生额合计						37,800.00
违规担保总额						0.00
担保总额占公司净资产的比例						0.27

7.4 关联债权债务往来

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市建设投资控股公司	-1,698.53	4,322.98	-1,577.00	1,435.00
深圳市振业(集团)股份有限公司	0.00	120.00	137.00	506.00
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	-1,397.80	1,164.00	0.00	0.00
深圳市城建开发(集团)有限公司	81.14	1,916.13	0.00	0.00
深圳市住宅工程开发股份有限公司	-777.00	955.50	0.00	0.00
沙河实业股份有限公司	2,031.00	2,031.00	0.00	0.00
深圳新世纪酒店有限公司	-139.00	628.00	0.00	0.00
深圳市建业(集团)股份有限公司	0.00	0.00	65.00	129.00
成都长华置业有限公司	0.00	0.00	0.00	151.00
合计	-1,900.19	11,137.61	-1,375.00	2,221.00

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

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

2003年7月1日,就本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司和深圳乾华宇科技发展有限公司(原深圳新世纪实业有限公司)(香港)立宏投资有限公司合作经营深圳新世纪酒店有限公司事宜,长盛公司向中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会递交了《仲裁申请书》。深圳新世纪酒店的合作经营方-深圳乾华宇科技发展有限公司和(香港)立宏投资有限公司的单方违约行为,严重损害了本公司及本公司之子公司长盛公司的合法权益,长盛公司就此事项提请仲裁,具备可信的法律依据;同时,由于该仲裁事项时间的不确定性及仲裁过程中可能出现的其它未知因素,该事项可能对本公司的经营收益产生重大影响。该重大仲裁事项之详细情况见深长城A2003-18号公告(刊登于2003年8月1日的《中国证券报》和《证券时报》上)。2004年1月19日,中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会做出仲裁,裁决合作方应支付本公司人民币29,956,474.00元的合作分成款及相应滞纳金,该重大仲裁事项之详细情况见深长城A2004-01号公告(刊登于2004年1月20日的《中国证券报》和《证券时报》上)。该款项本公司已申请强制执行,目前,执行尚在法律程序中。

7.8 独立董事履行职责的情况

公司独立董事王珏先生依法参加了报告期内全部(总计7次)董事会会议、李凤兰女士依法参加了报告期内6次董事会会议、张立民先生依法参加了报告期内其担任独立董事期间的全部3次董事会会议,三名独立董事认真参与了各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 2 次会议。

1．2003 年 3 月 10 日召开第三届监事会第五次会议，审议通过《公司 2002 年度报告正文及摘要》；审议通过《公司监事会 2002 年度工作报告》；审议通过关于公司 2002 年度会计估计变更和会计差错更正事宜的专项说明。

2．2003 年 8 月 14 日召开第三届监事会第六次会议，审议通过《公司 2003 年度中期报告》

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 2003 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

我们审计了后附的深圳市长城地产（集团）股份有限公司（以下简称“长城地产公司”）2003 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2003 年度公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是长城地产公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了长城地产公司 2003 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2003 年度公司及合并经营成果和现金流量。

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	620,635,744.83	266,750,353.94	462,382,107.92	243,476,402.93

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

短期投资				
应收票据				
应收股利	9,667,289.51	1,464,000.00	8,789,240.15	1,464,000.00
应收利息				
应收账款	583,684,860.68	57,392,545.97	519,157,581.62	26,685,554.97
其他应收款	105,147,661.91	396,331,557.03	121,869,688.67	393,976,064.86
预付账款	107,965,559.27		79,374,668.79	10,000,000.00
应收补贴款				
存货	2,591,810,156.18	1,799,977,570.71	2,152,747,380.85	1,749,315,543.86
待摊费用	35,087,127.77	20,881,943.12	14,760,499.66	12,785,913.35
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	4,053,998,400.15	2,542,797,970.77	3,359,081,167.66	2,437,703,479.97
长期投资:				
长期股权投资	166,595,762.47	520,554,754.40	175,193,408.98	468,201,799.82
长期债权投资			300,000.00	300,000.00
长期投资合计	166,595,762.47	520,554,754.40	175,493,408.98	468,501,799.82
其中:合并价差				
固定资产:				
固定资产原价	624,406,946.02	37,670,191.78	594,029,588.88	43,403,685.34
减:累计折旧	178,680,416.00	14,996,442.42	196,760,905.62	17,853,440.36
固定资产净值	445,726,530.02	22,673,749.36	397,268,683.26	25,550,244.98
减:固定资产减值准备	121,374.59		1,920,995.23	
固定资产净额	445,605,155.43	22,673,749.36	395,347,688.03	25,550,244.98
工程物资				
在建工程	27,260,573.87		42,501,762.97	
固定资产清理				
固定资产合计	472,865,729.30	22,673,749.36	437,849,451.00	25,550,244.98
无形资产及其他资产:				
无形资产	218,749,525.58		402,047,081.49	
长期待摊费用	23,156,309.42	405,700.56	30,203,457.44	647,406.02
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	241,905,835.00	405,700.56	432,250,538.93	647,406.02
递延税项:				
递延税款借项				
资产总计	4,935,365,726.92	3,086,432,175.09	4,404,674,566.57	2,932,402,930.79
流动负债:				
短期借款	1,155,000,000.00	597,000,000.00	1,090,000,000.00	646,300,000.00
应付票据	33,000,000.00	9,000,000.00	39,000,000.00	17,000,000.00
应付账款	786,483,830.29	288,066,669.92	640,444,289.70	273,888,362.81
预收账款	546,167,309.54	415,680,892.60	292,032,963.34	260,253,905.63
应付工资	61,119,848.93	6,514,363.74	34,565,278.56	
应付福利费	41,583,066.39	3,997,646.70	39,895,635.34	3,543,442.25
应付股利	23,343,657.98	15,506,544.36	35,732,932.32	14,444,987.10
应交税金	71,865,890.21	19,892,339.95	55,768,715.48	13,121,924.54
其他应交款	1,021,885.86	198,216.23	955,930.19	199,664.63
其他应付款	400,730,671.40	164,629,800.72	493,843,421.25	198,516,138.75
预提费用	14,586,818.03		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	
其他流动负债				
流动负债合计	3,148,902,978.63	1,520,486,474.22	2,772,687,121.07	1,427,268,425.71
长期负债:				
长期借款	193,800,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	28,873,610.63	5,255,172.43	30,162,609.80	5,944,827.60
长期负债合计	222,673,610.63	85,255,172.43	110,162,609.80	85,944,827.60
递延税项:				

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

递延税款贷项				
负债合计	3,371,576,589.26	1,605,741,646.65	2,882,849,730.87	1,513,213,253.31
少数股东权益	172,566,333.78		171,391,735.89	
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				
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	377,276,452.91	377,276,452.91	356,295,091.36	356,295,091.36
其中:法定公益金	103,488,820.82	103,488,820.82	97,494,146.09	97,494,146.09
未分配利润	157,774,511.03	247,242,235.59	137,966,168.51	206,722,746.18
其中:现金股利	14,367,782.40	14,367,782.40	19,157,043.20	19,157,043.20
外币报表折算差额				
所有者权益(或股东权益)合计	1,391,222,803.88	1,480,690,528.44	1,350,433,099.81	1,419,189,677.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计	4,935,365,726.92	3,086,432,175.09	4,404,674,566.57	2,932,402,930.79

利润及利润分配表

编制单位:深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位:(人民币)元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
2,932,402,930.79	1,952,061,824.59	721,280,281.16	1,764,061,516.20	518,843,212.67
减:主营业务成本	1,460,759,285.11	505,020,199.40	1,292,396,452.45	325,847,833.44
主营业务税金及附加	95,267,404.75	36,478,455.62	84,166,929.83	27,276,159.04
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	396,035,134.73	179,781,626.14	387,498,133.92	165,719,220.19
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)	16,043,736.92	93,612.72	13,698,728.70	157,841.26
减:营业费用	68,877,050.65	22,101,772.68	60,403,969.64	13,737,893.94
管理费用	205,973,000.08	55,602,175.68	194,651,427.07	44,870,753.32
财务费用	29,601,919.67	3,710,520.05	65,502,312.16	41,240,482.77
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	107,626,901.25	98,460,770.45	80,639,153.75	66,027,931.42
加:投资收益(损失以“-”号填列)	-5,830,134.94	-2,000,586.21	18,056,937.56	49,916,436.42
补贴收入	1,485,344.00	0.00	1,101,500.00	0.00
营业外收入	3,198,961.06	229,226.22	10,413,621.30	149,752.20
减:营业外支出	13,673,398.29	1,041,207.15	10,848,870.86	1,720,693.43
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	92,807,673.08	95,648,203.31	99,362,341.75	114,373,426.61
减:所得税	22,400,659.94	14,990,309.15	20,381,216.08	9,542,621.47
减:少数股东损益	10,460,265.87		10,399,168.98	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	59,946,747.27	80,657,894.16	68,581,956.69	104,830,805.14
加:年初未分配利润	118,809,125.31	187,565,702.98	93,387,896.66	125,895,625.88
其他转入				
六、可供分配的利润	178,755,872.58	268,223,597.14	161,969,853.35	230,726,431.02
减:提取法定盈余公积	5,994,674.73	5,994,674.73	6,858,195.67	6,858,195.67
提取法定公益金	5,994,674.73	5,994,674.73	6,858,195.67	6,858,195.67
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	166,766,523.12	256,234,247.68	148,253,462.01	217,010,039.68
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积	8,992,012.09	8,992,012.09	10,287,293.50	10,287,293.50

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	157,774,511.03	247,242,235.59	137,966,168.51	206,722,746.18
补充资料:				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	488,776.00		240,000.00	240,000.00
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	33,498,395.03	20,267,034.00		
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

境内报表

项目	本期	
	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	2,255,557,853.87	822,737,184.42
收到的税费返还	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	45,211,356.62	23,248,558.94
经营活动产生的现金流入小计	2,300,769,210.49	845,985,743.36
购买商品、接受劳务支付的现金	1,545,187,321.54	555,096,633.42
支付给职工以及为职工支付的现金	278,654,096.91	21,566,868.24
支付的各项税费	136,287,322.27	55,889,003.04
支付的其他与经营活动有关的现金	214,850,299.35	57,643,164.24
经营活动产生的现金流出小计	2,174,979,040.07	690,195,668.94
经营活动产生的现金流量净额	125,790,170.42	155,790,074.42
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	1,179,151.00	300,000.00
取得投资收益所收到的现金	383,040.00	11,226,950.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,037,927.16	1,970,380.00
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	3,600,118.16	13,497,330.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	43,256,570.42	486,349.00
投资所支付的现金	303,913.32	3,053.75
支付的其他与投资活动有关的现金	74,047.03	
投资活动产生的现金流出小计	43,634,530.77	489,402.75
投资活动产生的现金流量净额	-40,034,412.61	13,007,927.25
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资所收到的现金	2,579,546.25	
借款所收到的现金	1,800,300,000.00	1,000,000,000.00
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	1,802,879,546.25	1,000,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,641,500,000.00	1,086,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	88,881,667.15	59,224,050.66
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流出小计	1,730,381,667.15	1,145,524,050.66
筹资活动产生的现金流量净额	72,497,879.10	-145,524,050.66
四、汇率变动对现金的影响		

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2003年年度报告摘要

五、现金及现金等价物净增加额	158,253,636.91	23,273,951.01
补充资料:		
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	59,946,747.27	80,657,894.16
加:计提的资产减值准备	-26,653,225.65	2,336,926.77
固定资产折旧	46,214,114.60	2,244,827.23
无形资产摊销	4,296,235.32	
长期待摊费用摊销	20,910,472.51	276,005.46
待摊费用减少(减:增加)	-20,326,628.11	-8,096,029.77
预提费用增加(减:减少)	-861,136.86	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	1,638,400.86	219,406.80
固定资产报废损失	0.00	
财务费用	64,006,990.94	42,131,210.96
投资损失(减:收益)	-5,830,134.94	-2,000,586.21
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-320,523,533.50	-30,394,992.85
经营性应收项目的减少(减:增加)	49,946,010.80	-73,041,079.38
经营性应付项目的增加(减:减少)	242,565,591.31	141,456,491.25
其他		0.00
少数股东本期收益	10,460,265.87	0.00
经营活动产生的现金流量净额	125,790,170.42	155,790,074.42
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:		
现金的期末余额	620,635,744.83	266,750,353.94
减:现金的期初余额	462,382,107.92	243,476,402.93
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	158,253,636.91	23,273,951.01

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

1、会计政策发生变更的具体说明。

1. 根据 2003 年 7 月 1 日起执行的《企业会计准则--资产负债表日后事项》:"对于资产负债表日至财务报告批准报出日之间由董事会或类似机构所制定利润分配方案中,分配的现金股利在资产负债表所有者权益中单独列示"的规定,公司对比较会计报表所属期间涉及的现金股利分配的事项进行了追溯调整。相应调整了期初留存收益及相关项目的期初数。上述会计政策的变更的累计影响数为计人民币 19,157,043.20 元,由于会计政策变更,调减了 2002 年末的应付股利计人民币 19,157,043.20 元;调增了 2003 年年初留存收益计人民币 19,157,043.20 元,其中现金股利调增了计人民币 19,157,043.20 元。

2. 根据财政部财会字[1998]66 号关于印发《关于执行具体会计准则和〈股份有限公司会计制度〉有关会计问题解答》的通知和财政部财会[2001]43 号关于印发《实施 企业会计制度 及其相关准则问题解答》的通知规定:房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本;在开发产品完工之后,计入当期损益。

本公司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,随着本公司开发量的进一步增加,资金需求量也大幅增加,本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,本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,因此,本公司为了更准确地核算所开发项目的开发成本和收益,

体现会计核算的配比原则，以便使所提供的财务状况和经营成果更可靠，经本公司第三届董事会第十三次会议批准，本公司的该项会计政策变更为：自 2003 年 1 月 1 日起，对为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

由于此项会计政策变更涉及的房地产项目较多、时间跨度极长，其累计影响数无法合理确定，故此项会计政策变更采用未来适用法进行会计处理。此项会计政策变更增加本年净利润计人民币 28,065,293.41 元。

2、会计估计未发生变更。

3、核算方法未发生变更。

9.4 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的说明。

本公司子公司深圳市金众装饰工程有限公司资不抵债，实际已停止正常经营，并准备清算，故未纳入本公司合并会计报表。