

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

截至二零零三年十二月三十一日止年度的

审计报告

目 录	页 数
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、合并资产负债表	2-3
2、合并利润表	4
3、合并利润分配表	5
4、合并现金流量表	6-7
5、公司会计报表	8-13
6、合并资产负债表附表	14-15
7、会计报表附注	16-55
8、净资产收益率和每股收益有关指标计算表	56
三、执业机构营业执照及执业许可证复印件	
四、证券、期货相关业务执业许可证复印件	

地址 Add：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 7、8 楼
电话 Tel：(755) 83781212 83781481
图文传真 Fax：(755) 83781481 83781212
电子邮箱 E-mail：NFHE@szscpa.com
公司网址：www.szscpa.com

审 计 报 告

深南财申报字（2004）第 CA278 号

深圳市长城地产（集团）股份有限公司全体股东：

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不存在重大错报。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。

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

袁隆平

中国注册会计师

周学春

2004 年 3 月 25 日

合并资产负债表

2003 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产		附注		2003-12-31		2002-12-31
流动资产：						
货币资金		五.1		620,635,744.83		462,382,107.92
应收股利				9,667,289.51		8,789,240.15
应收账款		五.2		583,684,860.68		519,157,581.62
其他应收款		五.3		105,147,661.91		121,869,688.67
预付账款		五.5		107,965,559.27		79,374,668.79
存货		五.6		2,591,810,156.18		2,152,747,380.85
待摊费用		五.7		35,087,127.77		14,760,499.66
流动资产合计				4,053,998,400.15		3,359,081,167.66
长期投资：						
长期股权投资		五.8		166,595,762.47		175,193,408.98
长期债权投资		五.8		--		300,000.00
长期投资合计				166,595,762.47		175,493,408.98
固定资产：						
固定资产原值		五.9		624,406,946.02		594,029,588.88
减：累计折旧		五.9		178,680,416.00		196,760,905.62
固定资产净值		五.9		445,726,530.02		397,268,683.26
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		395,347,688.03
在建工程		五.10		27,260,573.87		42,501,762.97
固定资产合计				472,865,729.30		437,849,451.00
无形资产及其他资产						
无形资产		五.11		218,749,525.58		402,047,081.49
长期待摊费用		五.12		23,156,309.42		30,203,457.44
无形资产及其他资产合计				241,905,835.00		432,250,538.93
资 产 总 计				4,935,365,726.92		4,404,674,566.57

合并资产负债表(续)

2003 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益		附注		2003-12-31		2002-12-31
流动负债：						
短期借款		五.13		1,155,000,000.00		1,090,000,000.00
应付票据				33,000,000.00		39,000,000.00
应付账款		五.14		786,483,830.29		640,444,289.70
预收账款		五.15		546,167,309.54		292,032,963.34
应付工资				61,119,848.93		34,565,278.56
应付福利费				41,583,066.39		39,895,635.34
应付股利		五.16		23,343,657.98		35,732,932.32
应交税金		五.17		71,865,890.21		55,768,715.48
其他应交款				1,021,885.86		955,930.19
其他应付款		五.18		400,730,671.40		493,843,421.25
预提费用		五.19		14,586,818.03		15,447,954.89
预计负债		五.20		14,000,000.00		15,000,000.00
一年内到期的长期负债		五.21		--		20,000,000.00
流动负债合计				3,148,902,978.63		2,772,687,121.07
长期负债：						
长期借款		五.22		193,800,000.00		80,000,000.00
其他长期负债		五.23		28,873,610.63		30,162,609.80
长期负债合计				222,673,610.63		110,162,609.80
负债合计				3,371,576,589.26		2,882,849,730.87
少数股东权益				172,566,333.78		171,391,735.89
股东权益：						
股本		五.24		239,463,040.00		239,463,040.00
资本公积		五.25		616,708,799.94		616,708,799.94
盈余公积		五.26		377,276,452.91		356,295,091.36
其中：公益金		五.26		103,488,820.82		97,494,146.09
现金股利		五.27		14,367,782.40		19,157,043.20
未分配利润		五.28		143,406,728.63		118,809,125.31
股东权益合计				1,391,222,803.88		1,350,433,099.81
负债及股东权益总计				4,935,365,726.92		4,404,674,566.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目		附注		2003 年度		2002 年度
一、主营业务收入		五.29		1,952,061,824.59		1,764,061,516.20
减：主营业务成本		五.29		1,460,759,285.11		1,292,396,452.45
主营业务税金及附加				95,267,404.75		84,166,929.83
二、主营业务利润				396,035,134.73		387,498,133.92
加：其他业务利润				16,043,736.92		13,698,728.70
减：营业费用				68,877,050.65		60,403,969.64
管理费用				205,973,000.08		194,651,427.07
财务费用		五.30		29,601,919.67		65,502,312.16
三、营业利润				107,626,901.25		80,639,153.75
加：投资收益		五.31		(5,830,134.94)		18,056,937.56
补贴收入				1,485,344.00		1,101,500.00
营业外收入		五.32		3,198,961.06		10,413,621.30
减：营业外支出		五.33		13,673,398.29		10,848,870.86
四、利润总额				92,807,673.08		99,362,341.75
减：所得税				22,400,659.94		20,381,216.08
少数股东损益				10,460,265.87		10,399,168.98
五、净利润				59,946,747.27		68,581,956.69
补充资料：						
项 目				2003 年度		2002 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益				488,776.00		240,000.00
2、自然灾害发生的损失				--		--
3、会计政策变更增加利润总额				33,498,395.03		--
4、会计估计变更增加利润总额				--		(5,667,596.58)
5、债务重组损失				--		--
6、其他				--		--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润分配表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目		附注		2003 年度		2002 年度
一、净利润				59,946,747.27		68,581,956.69
加：年初未分配利润				118,809,125.31		93,387,896.66
二、可供分配的利润				178,755,872.58		161,969,853.35
减：提取法定盈余公积				5,994,674.73		6,858,195.67
提取法定公益金				5,994,674.73		6,858,195.67
三、可供股东分配的利润				166,766,523.12		148,253,462.01
减：提取任意盈余公积				8,992,012.09		10,287,293.50
应付普通股股利				14,367,782.40		19,157,043.20
四、未分配利润				143,406,728.63		118,809,125.31

合并现金流量表

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		附注		2003 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				2,255,557,853.87
收到的其他与经营活动有关的现金				45,211,356.62
现金流入小计				2,300,769,210.49
购买商品、接受劳务支付的现金				1,545,187,321.54
支付给职工以及为职工支付的现金				278,654,096.91
支付的各种税费				136,287,322.27
支付的其他与经营活动有关的现金				214,850,299.35
现金流出小计				2,174,979,040.07
经营活动产生的现金流量净额				125,790,170.42
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
取得投资收益所收到的现金				383,040.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				2,037,927.16
收到的其他与投资活动有关的现金				--
现金流入小计				3,600,118.16
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
投资所支付的现金				303,913.32
支付的其他与投资活动有关的现金				74,047.03
现金流出小计				43,634,530.77
投资活动产生的现金流量净额				(40,034,412.61)
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
收到的其他与筹资活动有关的现金				--
现金流入小计				1,802,879,546.25
偿还债务所支付的现金				1,641,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金				88,881,667.15
支付的其他与筹资活动有关的现金				-
现金流出小计				1,730,381,667.15
筹资活动产生的现金流量净额				72,497,879.10
四、汇率变动对现金的影响：				--
五、现金及现金等价物净增加额：				158,253,636.91

合并现金流量表(续)

项 目	附注	2003 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		59,946,747.27
加：少数股东损益		10,460,265.87
计提的资产减值准备		(26,653,225.65)
固定资产折旧		46,214,114.60
无形资产摊销		4,296,235.32
长期待摊费用摊销		20,910,472.51
待摊费用减少（减：增加）		(20,326,628.11)
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
财务费用		64,006,990.94
投资损失（减：收益）		(5,830,134.94)
存货的减少（减：增加）		(320,523,533.50)
经营性应收项目的减少（减：增加）		49,946,010.80
经营性应付项目的增加（减：减少）		242,565,591.31
经营活动产生的现金流量净额		125,790,170.42
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：		
现金的年末余额		620,635,744.83
减：现金的年初余额		462,382,107.92
加：现金等价物的年末数		--
减：现金等价物的年初数		--
现金及现金等价物净增加额		158,253,636.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

资产负债表

2003 年 12 月 31 日

资产		附注		2003-12-31		2002-12-31
流动资产：						
货币资金				266,750,353.94		243,476,402.93
应收股利				1,464,000.00		1,464,000.00
应收账款		六.1		57,392,545.97		26,685,554.97
其他应收款				396,331,557.03		393,976,064.86
预付账款				-		10,000,000.00
存货				1,799,977,570.71		1,749,315,543.86
待摊费用				20,881,943.12		12,785,913.35
流动资产合计				2,542,797,970.77		2,437,703,479.97
长期投资：						
长期股权投资		六.2		520,554,754.40		468,201,799.82
长期债权投资		六.2		--		300,000.00
长期投资合计				520,554,754.40		468,501,799.82
固定资产：						
固定资产原值				37,670,191.78		43,403,685.34
减：累计折旧				14,996,442.42		17,853,440.36
固定资产净值				22,673,749.36		25,550,244.98
减：固定资产减值准备				--		--
固定资产净额				22,673,749.36		25,550,244.98
固定资产合计				22,673,749.36		25,550,244.98
无形资产及其他资产：						
长期待摊费用				405,700.56		647,406.02
无形资产及其他资产合计				405,700.56		647,406.02
资产总计				3,086,432,175.09		2,932,402,930.79

资产负债表(续)

2003 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益		附注		2003-12-31		2002-12-31
流动负债：						
短期借款				597,000,000.00		646,300,000.00
应付票据				9,000,000.00		17,000,000.00
应付账款				288,066,669.92		273,888,362.81
预收账款				415,680,892.60		260,253,905.63
应付工资				6,514,363.74		-
应付福利费				3,997,646.70		3,543,442.25
应付股利				15,506,544.36		14,444,987.10
应交税金				19,892,339.95		13,121,924.54
其他应交款				198,216.23		199,664.63
其他应付款				164,629,800.72		198,516,138.75
流动负债合计				1,520,486,474.22		1,427,268,425.71
长期负债：						
长期借款				80,000,000.00		80,000,000.00
其他长期负债				5,255,172.43		5,944,827.60
长期负债合计				85,255,172.43		85,944,827.60
负债合计				1,605,741,646.65		1,513,213,253.31
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				377,276,452.91		356,295,091.36
其中：公益金				103,488,820.82		97,494,146.09
现金股利				14,367,782.40		19,157,043.20
未分配利润				232,874,453.19		187,565,702.98
股东权益合计				1,480,690,528.44		1,419,189,677.48
负债及股东权益总计				3,086,432,175.09		2,932,402,930.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

利润表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目		附注		2003 年度		2002 年度
一、主营业务收入		六.3		721,280,281.16		518,843,212.67
减：主营业务成本		六.3		505,020,199.40		325,847,833.44
主营业务税金及附加				36,478,455.62		27,276,159.04
二、主营业务利润				179,781,626.14		165,719,220.19
加：其他业务利润				93,612.72		157,841.26
减：营业费用				22,101,772.68		13,737,893.94
管理费用				55,602,175.68		44,870,753.32
财务费用				3,710,520.05		41,240,482.77
三、营业利润				98,460,770.45		66,027,931.42
加：投资收益		六.4		(2,000,586.21)		49,916,436.42
营业外收入				229,226.22		149,752.20
减：营业外支出				1,041,207.15		1,720,693.43
四、利润总额				95,648,203.31		114,373,426.61
减：所得税				14,990,309.15		9,542,621.47
五、净利润				80,657,894.16		104,830,805.14
补充资料：						
项目				2003 年度		2002 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益				--		240,000.00
2、自然灾害发生的损失				--		--
3、会计政策变更增加利润总额				20,267,034.00		--
4、会计估计变更增加利润总额				--		(3,704,888.70)
5、债务重组损失				--		--
6、其他				--		--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

总会计师：

会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

利润分配表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目		附注		2003 年度		2002 年度
一、净利润				80,657,894.16		104,830,805.14
加：年初未分配利润				187,565,702.98		125,895,625.88
二、可供分配的利润				268,223,597.14		230,726,431.02
减：提取法定盈余公积				5,994,674.73		6,858,195.67
提取法定公益金				5,994,674.73		6,858,195.67
三、可供股东分配的利润				256,234,247.68		217,010,039.68
减：提取任意盈余公积				8,992,012.09		10,287,293.50
应付普通股股利				14,367,782.40		19,157,043.20
转作股本的普通股股利				--		--
四、未分配利润				232,874,453.19		187,565,702.98

现金流量表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目		附注		2003 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				822,737,184.42
收到的其他与经营活动有关的现金				23,248,558.94
现金流入小计				845,985,743.36
购买商品、接受劳务支付的现金				555,096,633.42
支付给职工以及为职工支付的现金				21,566,868.24
支付的各种税费				55,889,003.04
支付的其他与经营活动有关的现金				57,643,164.24
现金流出小计				690,195,668.94
经营活动产生的现金流量净额				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				300,000.00
取得投资收益所收到的现金				11,226,950.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				1,970,380.00
收到的其他与投资活动有关的现金				--
现金流入小计				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				486,349.00
投资所支付的现金				3,053.75
支付的其他与投资活动有关的现金				--
现金流出小计				489,402.75
投资活动产生的现金流量净额				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				--
借款所收到的现金				1,000,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				--
现金流入小计				1,000,000,000.00
偿还债务所支付的现金				1,086,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金				59,224,050.66
支付的其他与筹资活动有关的现金				--
现金流出小计				1,145,524,050.66
筹资活动产生的现金流量净额				(145,524,050.66)
四、汇率变动对现金的影响：				--
五、现金及现金等价物净增加额：				23,273,951.01

现金流量表(续)

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目		附注		2003 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润				80,657,894.16
加：计提的资产减值准备				2,336,926.77
固定资产折旧				2,244,827.23
长期待摊费用摊销				276,005.46
待摊费用减少				(8,096,029.77)
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）				219,406.80
财务费用				42,131,210.96
投资损失（减：收益）				(2,000,586.21)
存货的减少（减：增加）				(30,394,992.85)
经营性应收项目的减少（减：增加）				(73,041,079.38)
经营性应付项目的增加（减：减少）				141,456,491.25
经营活动产生的现金流量净额				155,790,074.42
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：				
现金的年末余额				266,750,353.94
减：现金的年初余额				243,476,402.93
加：现金等价物的年末数				--
减：现金等价物的年初数				--
现金及现金等价物净增加额				23,273,951.01

法定代表人： 主管会计工作负责人： 总会计师： 会计机构负责人：

所附附注系本会计报表的组成部分

合并资产负债表附表一

资产减值准备明细表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产(集团)股份有限公司					单位：人民币元			
项 目	年初余额	本年增加数	本 年 转 回 数					年末余额
			因资产价值		其他原因		合计	
			回升转回数		转出数			
一、坏账准备合计	199,375,930.18	9,360,643.11	×		×		40,994,372.72	167,742,200.57
其中：应收账款	136,794,103.73	7,053,911.18	×		×		38,960,597.77	104,887,417.14
其他应收款	62,581,826.45	2,306,731.93	×		×		2,033,774.95	62,854,783.43
二、短期投资跌价准备合计	--	--	--		--		--	--
其中：股票投资	--	--	--		--		--	--
债券投资	--	--	--		--		--	--
三、存货跌价准备合计	1,046,591.87	--	--		--		--	1,046,591.87
其中：产成品	808,920.00	--	--		--		--	808,920.00
原材料	237,671.87	--	--		--		--	237,671.87
在产品		--	--		--		--	
四、长期投资减值准备合计	32,335,125.00				735,125.00		735,125.00	31,600,000.00
其中：长期股权投资	32,335,125.00				735,125.00		735,125.00	31,600,000.00
长期债权投资	--	--	--		--		--	--
五、固定资产减值准备合计	1,920,995.23	--	--		1,799,620.64		1,799,620.64	121,374.59
其中：机器设备	728,662.73	--	--		607,288.14		607,288.14	121,374.59
其他设备	1,192,332.50	--	--		1,192,332.50		1,192,332.50	--
六、无形资产减值准备合计	5,922,703.28	--	--		--		--	5,922,703.28
其中：土地使用权	5,922,703.28	--	--		--		--	5,922,703.28
软 件	--	--	--		--		--	--
七、在建工程减值准备合计	--	--	--		--		--	--
八、委托贷款减值准备合计	--	--	--		--		--	--

合并资产负债表附表二

股东权益增减变动表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003年度	2002年度
一、股本		
年初余额	239,463,040.00	239,463,040.00
本期增加数	--	--
其中：资本公积转入	--	--

新增资本		--		--
本期减少数		--		--
期末余额		239,463,040.00		239,463,040.00
二、资本公积				
年初余额		616,708,799.94		616,708,799.94
本期增加数		--		--
其中：股本溢价		--		--
股权投资准备		--		--
其他资本公积		--		--
本期减少数		--		--
其中：转增资本		--		--
期末余额		616,708,799.94		616,708,799.94
三、法定和任意盈余公积				
年初余额		258,800,945.27		241,655,456.10
本期增加数		14,986,686.82		17,145,489.17
其中：从净利润中提取数		14,986,686.82		17,145,489.17
其中：法定盈余公积		5,994,674.73		6,858,195.67
任意盈余公积		8,992,012.09		10,287,293.50
法定公益金转入数		--		--
本期减少数		--		--
其中：弥补亏损		--		--
分派股票股利		--		--
期末余额		273,787,632.09		258,800,945.27
其中：法定盈余公积		91,787,755.22		85,193,080.49
四、法定公益金				
年初余额		97,494,146.09		90,635,950.42
本期增加数		5,994,674.73		6,858,195.67
其中：从净利润中提取数		5,994,674.73		6,858,195.67
本期减少数		--		--
其中：集体福利支出		--		--
期末余额		103,488,820.82		97,494,146.09
五、现金股利				
年初余额		19,157,043.20		31,130,195.20
本期增加数		14,367,782.40		19,157,043.20
本期减少数		19,157,043.20		31,130,195.20
期末余额		14,367,782.40		19,157,043.20
六、未分配利润				
年初未分配利润		118,809,125.31		93,387,896.66
本期净利润		59,946,747.27		68,581,956.69
本期利润分配		35,349,143.95		43,160,728.04
期末未分配利润		143,406,728.63		118,809,125.31

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2003 年 12 月 31 日止会计年度 金额单位：人民币元

一、 公司简介

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。

二、 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 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账原则和计价基础

会计核算以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币经营业务，按业务实际发生日中间价折合为人民币记账，月末对货币性项目按月末的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年损益。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、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等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的，购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 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)年末余额的 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)，按其预计损失金额提取专项坏账准备。

8. 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；

年末，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。

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扣区除地价以外的建设投资的百分之二比例提取。

(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，待保证期满后实际支付。

(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) 年末，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，分别情况进行会计处理：

初始成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额，按 10 年的期限平均摊销；

投资初始成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额，记入资本公积-股权投资准备。

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，在各会计年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

年末，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 2,000 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 0-5%)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%
房屋装修	3-10 年	33.3%-10%
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) 与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命等，则计入固定资产账面价值，其增计后的金额以该固定资产的可收回金额上限。

(5) 固定资产减值准备

年末，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

年末，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

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。

用于购建固定资产的专门借款的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产的借款的借款费用，在开发产品完工之前予以利息资本化；在开发产品完工时，停止利息资本化。若开发产品发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

14. 无形资产

(1) 无形资产的计价及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价。

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按土地使用年限分期摊销。因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的

账面价值全部转入在建工程成本。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为10年。

(2) 无形资产减值准备

年末，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：长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。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

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

会计政策变更

(1) 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) 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，其中现金股利计人民币19,157,043.20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。

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、宜昌华腾房地产开发有限公司和威海经济技术开发区四和实业有限责任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%。

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	2000 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股份有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	1500 万元	31.2 %	物业管理等	是	注 1
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	王基才	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，热喷技术加工、应用及相应的钢结构加工安装工程	是	
深圳市鹏竹汽车修配厂	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	赵鹤明	RMB	40 万元	61%	清扫、清洁、收运垃圾维修水道、区域内环境绿化	是	
深圳市金众混凝土有限公司	深圳市	李会斌	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	辛光德	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	杨先明	RMB	2,577.50 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	杨先明	RMB	200 万元	51.63%	清扫、清扫、收运垃圾、吸粪、维修污水道等	是	
深圳市金众房地产有限公司	深圳市	杨先明	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	毛朝周	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	否	注 4
深圳市金众汽车修理厂	深圳市	成 竹	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	薛继伟	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	
深圳市金众工程检验检测有限公司	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 5
深圳市建设工贸公司	深圳市	韩勇智	RMB	219 万元	100%	建筑材料与装饰	否	注 6
深圳市国达房地产开发有限公司	深圳市	吕 敬	RMB	1,500 万元	61%	土地开发、房产经营、建筑材料的销售	否	注 7
威海经济技术开发区四和实业有限责任公司	威海市	刘绍平	RMB	3,500 万元	47.05%	房地产开发经营、建筑施工、室内外装修、钢木铝合金的加工及安装、防水材料的生产销售等	是	注 1

注 1. 本公司对该等公司均拥有实质控制权，故纳入本公司合并会计报表。

注 2. 本公司直接持有其 59.7%股权，本公司之全资子公司—深圳市长盛实业发展有限公司持有其 1.3%股权，本公司之控股子公司——深圳市金众(集团)股份有限公司拥有其 4%

股权。

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

注 4. 根据本公司之控股子公司——深圳市金众(集团)股份有限公司董事会会议决议，该公司资不抵债，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。

注 5. 根据第三次董事会第八次会议决议，本公司拟转让该公司股权，故未纳入本公司合并会计报表。

注 6. 深圳市建设工贸公司实际已停止正常经营，并准备清算,故未纳入本公司合并会计报表。

注 7.该公司资不抵债,无法持续经营,故未纳入本公司合并会计报表。

2、 本年合并范围变动情况：

公司名称	变化情况	原 因
深圳市金众装饰工程有限公司	减 少	准备清算

五、 合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项目	2003-12-31						2002-12-31					
	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	3,259,134.48	1.0000		3,259,134.48		7,149,131.08		1.0000	RMB	7,149,131.08	
	HKD	461,603.74	1.0657		491,931.11		200,854.21		1.0611		213,126.40	
	USD	87,650.67	8.2767		725,458.27		84,579.85		8.2773		700,092.79	
	EUR	230.00	10.3383		2,379.53		330.00		8.6360		2,858.79	
	小计				4,478,903.39						8,065,209.06	
银行存款	RMB	511,563,652.07	1.0000		511,563,652.07		333,525,966.99		1.0000	RMB	333,525,966.99	
	HKD	18,293,730.57	1.0657		19,495,628.67		17,539,879.90		1.0611		18,611,566.56	
	USD	37,208.23	8.2767		307,961.39		223,961.55		8.2773		1,853,796.94	

		小计				531,367,242.13					353,991,330.49
其他货币资金		RMB	76,299,199.31		1.0000	76,299,199.31		100,325,568.37		1.0000	RMB 100,325,568.37
		HKD	7,966,970.07		1.0657	8,490,400.00		--		--	--
		小计				84,789,599.31					100,325,568.37
合计						RMB 620,635,744.83					RMB 462,382,107.92

货币资金年末余额较上年年末增加 34.23%，主要系本公司预售楼款增加所致。

五.2 应收账款

账龄	2003-12-31							2002-12-31						
	金 额		比例 (%)	坏账准备			金 额		比例 (%)	坏账准备				
1 年以内	RMB	375,190,379.61	54.49	RMB	30,015,230.37	RMB	277,550,878.98	42.31	RMB	22,204,070.32				
1 至 2 年		77,802,897.66	11.30		6,224,231.81		101,996,875.71	15.55		8,159,750.06				
2 至 3 年		25,760,680.71	3.74		2,060,854.46		140,382,717.88	21.40		11,230,617.43				
3 年以上		209,818,319.84	30.47		66,587,100.50		136,021,212.78	20.74		95,199,665.92				
	RMB	688,572,277.82	100	RMB	104,887,417.14	RMB	655,951,685.35	100	RMB	136,794,103.73				

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 151,895,523.07 元，占应收账款年末总额的 22.06%。

(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。

五.3 其他应收款

账龄		2003-12-31						2002-12-31				
		金 额		比例 (%)		坏账准备		金 额		比例 (%)		坏账准备
1 年以内	RMB	39,649,083.28		23.60	RMB	3,171,926.67	RMB	77,005,133.73		41.75	RMB	6,160,410.70
1 至 2 年		29,553,369.87		17.59		2,364,269.59		20,207,534.36		10.96		1,616,602.74
2 至 3 年		20,372,369.74		12.13		1,629,789.57		12,273,838.14		6.65		981,907.05
3 年以上		78,427,622.45		46.68		55,688,797.60		74,965,008.89		40.64		53,822,905.96
	RMB	168,002,445.34		100	RMB	62,854,783.43	RMB	184,451,515.12		100	RMB	62,581,826.45

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 30,120,205.83 元，占其他应收账款年末总额的 17.93%。

(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。

五.4 坏账准备

项目	坏 账 准 备				
	金 额	年初余额	本年计提	本年减少	年末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB

应收账款	688,572,277.82	136,794,103.73	7,053,911.18	38,960,597.77	104,887,417.14
其他应收款	168,002,445.34	62,581,826.45	2,306,731.93	2,033,774.95	62,854,783.43
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	856,574,723.16	199,375,930.18	9,360,643.11	40,994,372.72	167,742,200.57

本公司累计已全额计提坏账准备为人民币 107,843,720.34 元,其中本年计提金额为人民币 6,996,036.37 元,明细列示如下:

欠款单位(个人)名称	欠款金额	计提原因
深圳市得利士食品公司	580,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳市文化局	580,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳市华越实业有限公司	204,576.79	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳市富利龙有限公司	88,500.00	多年未回收之款项收回可能性很小
深圳金海滩旅游渡假俱乐部有限公司	3,928,087.00	多年未回收之款项收回可能性很小
广东杨村股份有限公司	800,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
工程第二开发部	667,050.00	多年未回收之款项收回可能性很小
其他零星应收往来款	147,822.58	多年未回收之款项收回可能性很小
	RMB 6,996,036.37	

本公司本年度坏账准备减少主要系 本公司加大清欠力度及欠款单位经营财务状况改善,通过各种途径(包括收回现金、多方互抵债务等)收回应收款项和取得收款保障; 本公司通过清理历史遗留债务,核销了部分坏账; 本公司本年度合并会计报表范围减少。

五.5 预付账款

账龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1 年以内	RMB 50,138,737.27	46.44	RMB 77,489,182.55	97.62
1 至 2 年	57,694,829.87	53.44	1,273,888.17	1.61
2 至 3 年	131,709.62	0.12	341,256.68	0.43
3 年以上	282.51	0.00	270,341.39	0.34
	RMB 107,965,559.27	100	RMB 79,374,668.79	100

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款年末余额较上年年末增加 36.02%, 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使用权支付地价款人民币 40,000,000.00 元所致。

(3) 账龄超过 1 年的预付账款, 主要系本公司之子公司成都深长城地产有限公司购买土

地使用权所支付地价款。

五.6 存货及存货跌价准备

项目	2003-12-31				2002-12-31			
		金 额		跌价准备		金 额		跌价准备
完工开发产品	RMB	466,613,972.58	RMB	--	RMB	744,439,314.49	RMB	—
在建开发产品		1,439,721,338.01		--		669,095,934.81		--
出租开发产品		627,881,171.72		808,920.00		677,089,984.62		808,920.00
库存材料		39,665,055.01		237,671.87		43,715,132.82		237,671.87
工程施工		18,831,532.09		--		13,955,861.80		--
库存商品		143,678.64		--		5,497,744.18		--
	RMB	2,592,856,748.05	RMB	1,046,591.87	RMB	2,153,793,972.72	RMB	1,046,591.87

其 中：

a. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,917,849.85	--	289,661.90	10,628,187.95
宜昌华腾花园	2000 年 10 月	3,489,952.00	--	3,489,952.00	--
长安花园	1995 年 4 月	4,818,913.80	--	2,206,318.95	2,612,594.85
长泰花园	1997 年 8 月	4,135,146.97	--	2,257,517.74	1,877,629.23
长景阁	1998 年 9 月	12,899,561.60	--	5,080,969.02	7,818,592.58
长丰苑	1999 年 12 月	20,109,937.67	--	6,124,102.32	13,985,835.35
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34	--	--	892,605.34
盛世家园一期	2002 年 3 月	61,153,494.89	10,745,320.00	34,007,999.96	37,890,814.93
雅云轩	2001 年 10 月	1,153,820.89	200,961.38	423,282.27	931,500.00
海印长城一期	2002 年 12 月	422,793,171.28	33,889,533.11	313,625,447.74	143,057,256.65
金众经典家园	2002 年 12 月	193,257,308.35	6,330,772.55	137,895,511.46	61,692,569.44
海印长城二期	2003 年 11 月	--	323,004,893.26	146,852,688.36	176,152,204.90
金海花园 C 区	2003 年 7 月	--	28,983,609.04	28,983,609.04	--
其他零星楼盘		8,817,551.85	841,478.00	584,848.49	9,074,181.36
		RMB	RMB	RMB	RMB
		744,439,314.49	403,996,567.34	681,821,909.25	466,613,972.58

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	2003-1-1	2003-12-31
			RMB	RMB	RMB

宝龙		1994 年 5 月		2004 年 10 月		30,000,000.00		30,633,776.27		31,203,930.61
盛世家园二期		2001 年 12 月		2004 年 12 月		959,000,000.00		359,421,310.62		791,067,671.60
海印长城小区二期		2001 年 12 月		2003 年 11 月		357,210,000.00		226,935,840.33		--
金海花园 C 区		2002 年 2 月		2003 年 1 月		50,000,000.00		18,094,651.56		--
金海花园 D 区		2002 年 10 月		2004 年 4 月		43,000,000.00		3,048,662.00		30,213,707.33
金海花园 B 区		2003 年 12 月		2005 年 5 月		410,000,000.00		25,326,822.00		192,252,452.23
越海花园		2003 年 8 月		2004 年 12 月		395,500,000.00		--		160,634,453.61
成都天府长城*		2003 年 1 月		2008 年		1,554,000,000.00		--		219,767,826.44
竹子林办公楼		2002 年 12 月		2004 年 1 月		28,000,000.00		4,543,487.74		--
白沙岭车库及游泳池		2003 年 5 月		2004 年 9 月		17,000,000.00		--		13,220,494.00
其他						--		1,091,384.29		1,360,802.19
						RMB		RMB		RMB
						3,843,710,000.00		669,095,934.81		1,439,721,338.01

* 其中：2003 年 1 月 8 日，本公司之控股子公司成都深长城地产有限公司将其持有的成都五洲花园 138,774.07 平方米的土地使用权抵押给中国建设银行成都市锦城支行，取得 2 年期银行借款 13,880 万元；2003 年 9 月 26 日，该公司与中国工商银行成都市东大支行签订协议，将持有的成都五洲花园 37517.07 平方米的土地使用权抵押给银行，取得 2 年期银行借款 2,393 万元。上述已设置抵押的土地使用权账面价值人民币 162,530,558.88 元于本年初开工时转入在建开发产品。

c. 出租开发产品

项目名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁	15,205,066.72	--	953,607.20	14,251,459.52	--
新阁 8#楼	3,074,508.02	--	287,194.80	2,787,313.22	--
经典家园车库	17,598,591.67	--	613,839.00	16,984,752.67	--
宝安 33 区房屋	2,355,642.25	--	84,130.08	2,271,512.17	--
国皇大厦	69,939,001.49	--	3,236,125.62	66,702,875.87	808,920.00
笋岗 1#简易水泥库*	1,148,319.96	--	1,148,319.96	--	--
笋岗 2#仓库*	22,409,396.40	--	22,409,396.40	--	--
笋岗 2#厂房*	11,846,858.82	--	11,846,858.82	--	--
笋岗露天堆场*	876,142.12	--	876,142.12	--	--
笋岗仓库一区 277 房*	224,576.01	--	224,576.01	--	--

笋岗仓库辅助楼*	19,599,238.79	--	19,599,238.79	--	--
笋岗 3# 仓库*	32,547,312.38	--	32,547,312.38	--	--
长盛大厦	110,523,952.96	--	4,550,490.00	105,973,462.96	--
长兴大厦	224,556,844.41	273,000.00	8,306,709.75	216,523,134.66	--
长安花园裙楼	29,152,152.42	--	1,053,836.52	28,098,315.90	--
长丰苑裙楼	64,800,612.86	--	2,203,665.38	62,596,947.48	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	450,639.48	--	25,115.04	425,524.44	--
集团公司大院 12 栋 501	237,033.75	--	237,033.75	--	--
长源楼	15,351,575.12	--	1,466,731.14	13,884,843.98	--
盛世一期车库	26,563,677.95	800,312.38	936,052.68	26,427,937.65	--
荔湖花园	8,628,841.04	--	293,549.64	8,335,291.40	--
海印长城车库	--	64,140,742.43	1,522,942.63	62,617,799.80	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	677,089,984.62	65,214,054.81	114,422,867.71	627,881,171.72	808,920.00

*上述出租开发产品本期减少包含本期摊销计人民币 4,110,997.68 元，用作实物投资计人民币 84,540,846.80 元，系投资本公司之子公司深圳市长城储运有限公司，所有权与工商登记手续正在办理之中。

2003 年度房地产开发项目利息资本化明细如下：

项目名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
海印长城二期	--	7,213,124.13	3,279,413.69	3,933,710.44
盛世家园二期	--	16,333,323.56	--	16,333,323.56
成都天府长城	--	10,407,647.72	--	10,407,647.72
金海花园 D 区	--	27,915.00	--	27,915.00
金海花园 B 区	--	1,848,352.79	--	1,848,352.79
越海花园	--	947,445.52	--	947,445.52
	RMB	RMB	RMB	RMB
	--	36,777,808.72	3,279,413.69	33,498,395.03

五.7 待摊费用

项 目	2003-1-1	本年增加	本年摊销	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
预交营业税及附加	13,210,560.48	32,576,493.28	13,210,560.48	32,576,493.28

汽车养路费		927,400.00		1,272,708.18		1,101,923.18		1,098,185.00
保险费		195,473.40		1,252,997.86		850,758.20		597,713.06
其他		427,065.78		1,275,902.89		888,232.24		814,736.43
		RMB		RMB		RMB		RMB
		14,760,499.66		36,378,102.21		16,051,474.10		35,087,127.77

五.8 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2003-1-1		本年增加	本年减少	2003-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	207,528,533.98	32,335,125.00	1,170,768.21	10,503,539.72	198,195,762.47	31,600,000.00
长期债权投资	300,000.00	--	--	300,000.00	--	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	207,828,533.98	32,335,125.00	1,170,768.21	10,803,539.72	198,195,762.47	31,600,000.00

(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	年初余额	权 益 增减额	年末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	法人股	16,179,320	6.38%	58,977,345.70	58,977,345.70	--	58,977,345.70
深圳市特皓股份有限公司	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
深圳市东部开发(集团)股份有限公司	法人股	8,275,000	3.31%	10,290,000.00	10,290,000.00	--	10,290,000.00
				RMB	RMB	RMB	RMB
				79,269,945.70	79,269,945.70	--	79,269,945.70

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 金 额				占被投资单位注册 资本比例	减值准备
	初 始 投资额	本年权 益调整	累计权 益调整	年末余额		
	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%	--
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
深圳市金众装饰工程有限公司	10,000,000.00	(657,940.15)	(10,000,000.00)	--	61.46%	--
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 *	687,760.00	248,714.06	1,310,982.96	1,998,742.96	14.98%	--
深圳市长城生活工程有限公司 *	1,036,960.00	(2,665.85)	152,727.05	1,189,687.05	14.98%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司**	560,000.00	---	---	560,000.00	28.00%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	75,815,467.50	(411,891.94)	(11,123,455.14)	64,692,012.36		31,600,000.00

*： 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 48%的股权，本公司间接拥有该等公司 14.98%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					
		初始金额	本年摊销	累计摊销	年末余额	形成原因	
		RMB	RMB	RMB	RMB		
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	2,502,302.76	15,933,787.31	9,089,240.50	股权溢价收购	
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	1,698,635.16	9,807,200.47	7,179,150.79	股权溢价收购	
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	5,177,101.80	13,805,604.80	37,965,413.12	股权溢价收购	
		RMB	RMB	RMB	RMB		
		93,780,396.99	9,378,039.72	39,546,592.5	54,233,804.41		
				8			

五.9 固定资产及其折旧

项 目		2003-1-1	本年增加	本年减少		2003-12-31
原 值						
房屋及建筑物*	RMB	221,088,304.75	97,574,915.23	29,030,279.58	RMB	289,632,940.40
房屋装修		134,288,247.53	9,421,712.57	--		143,709,960.10
机械设备		105,496,106.04	2,889,769.78	27,070,925.23		81,314,950.59
运输设备		73,256,211.68	5,310,529.21	29,015,053.16		49,551,687.73
电子及其他设备		59,900,718.88	4,686,070.42	4,389,382.10		60,197,407.20
小 计	RMB	594,029,588.88	119,882,997.21	89,505,640.07	RMB	624,406,946.02
累计折旧						
房屋及建筑物	RMB	44,198,596.16	6,742,677.60	8,192,201.23	RMB	42,749,072.53
房屋装修		20,914,737.33	15,317,510.44	--		36,232,247.77
机械设备		55,991,032.08	7,491,574.52	25,170,116.44		38,312,490.16
运输设备		47,466,291.87	6,829,925.90	26,759,341.11		27,536,876.66
电子及其他设备		28,190,248.18	9,832,426.14	4,172,945.44		33,849,728.88
小 计	RMB	196,760,905.62	46,214,114.60	64,294,604.22	RMB	178,680,416.00
净 值	RMB	397,268,683.26			RMB	445,726,530.02

* 房屋及建筑物增加主要系出租开发产品转入，详见附注五.6.C 所示。

五.10 在建工程

工程名称	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
竹子林职工住宅	42,064,743.01	--	42,064,743.01 *	--	自有资金	已完工
竹子林办公楼	437,019.96	26,823,553.91	--	27,260,573.87	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		

		42,501,762.97		26,823,553.91		42,064,743.01		27,260,573.87				
--	--	---------------	--	---------------	--	---------------	--	---------------	--	--	--	--

在建工程本年未发生利息资本化。

* 其中本年转入固定资产 1,703,943.23 元、转入开发成本 1,044,257.76 元，其余系房改房转出。

五.11 无形资产

项目名称		所在区域	原始金额		2003-1-1		本年增加		本年摊销		累计摊销		本年转出		2003-12-31	剩余摊销年限
			RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB	
土地使用权		竹子林	15,343,994.09		14,455,106.38		--		--		888,887.71		14,455,106.38		--	
土地使用权		竹子林	2,116,178.00		2,043,206.33		--		--		72,971.67		2,043,206.33		--	
土地使用权		深圳龙华	205,954,810.04		199,202,193.32		--		3,376,308.36		10,128,925.08		--		195,825,884.96	58
土地使用权		宝安石岩	7,973,401.61		7,628,016.58		--		131,917.04		449,751.07		--		7,496,099.54	47
土地使用权		威海	23,167,164.10		22,081,203.28		--		750,558.92		1,836,519.74		--		21,330,644.36	29
土地使用权		成都	162,877,452.80		162,530,558.88		--		--		346,893.92		162,530,558.88		--	
软件			33,980.00		29,500.00		--		9,900.00		14,380.00		--		19,600.00	2
			RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB	
			417,466,980.64		407,969,784.77		--		4,268,684.32		13,738,329.19		179,028,871.59		224,672,228.86	
减:减值准备		威海			5,922,703.28										5,922,703.28	
					402,047,081.49										218,749,525.58	

五.12 长期待摊费用

项目名称		原始发生额		2003-1-1		本年增加		本年摊销		累计摊销		2003-12-31
临时设施费	RMB	31,693,778.50	RMB	13,808,531.89	RMB	11,357,500.92	RMB	7,687,776.23	RMB	14,215,521.92	RMB	17,478,256.58
开办费		9,844,801.96		8,020,771.79		800,413.48		8,372,252.21		9,395,868.90		448,933.06
其他		20,205,478.57		8,374,153.76		1,705,410.09		4,850,444.07		14,976,358.79		5,229,119.78
	RMB	61,744,059.03	RMB	30,203,457.44	RMB	13,863,324.49	RMB	20,910,472.51	RMB	38,587,749.61	RMB	23,156,309.42

五.13 短期借款

借款类别		2003-12-31				2002-12-31		
		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	648,000,000.00		648,000,000.00	RMB	833,700,000.00	RMB	833,700,000.00

抵押借款		45,000,000.00		45,000,000.00		15,000,000.00		15,000,000.00
信用借款		425,000,000.00		425,000,000.00		175,000,000.00		175,000,000.00
质押借款		37,000,000.00		37,000,000.00		66,300,000.00		66,300,000.00
				1,155,000,000.00			RMB	1,090,000,000.00

五.14 应付账款

无有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

五.15 预收账款

账龄		2003-12-31				2002-12-31		
		金 额		比例（%）		金 额		比例（%）
1 年以内	RMB	543,887,293.18		99.58	RMB	290,243,974.84		99.39
1 至 2 年		1,161,081.30		0.21		590,933.06		0.20
2 至 3 年		--		--		1,198,055.44		0.41
3 年以上		1,118,935.06		0.21		--		--
	RMB	546,167,309.54		100	RMB	292,032,963.34		100

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

其中：主要预售房款

项目名称		2003-12-31		竣工时间	预售比例
盛世家园二期	RMB	413,503,824.22	RMB	2004 年 8 月	40%
成都天府长城		115,787,625.34		2004 年 4 月	62%

五.16 应付股利

项 目		2003-12-31		2002-12-31		年末欠付原因
		RMB		RMB		
深圳市建设投资控股公司		12,030,651.76		27,796,809.11		尚未支付
深圳市振业（集团）股份有限公司		5,059,104.75		3,688,446.51		尚未支付
其他少数股东		6,253,901.47		4,247,676.70		尚未支付
		RMB		RMB		
		23,343,657.98		35,732,932.32		

五.17 应交税金

税 种		2003-12-31		2002-12-31
增值税	RMB	1,666,540.74	RMB	2,918,745.71
企业所得税		15,966,956.38		14,823,687.66

个人所得税		1,278,680.57		(300,887.92)
营业税及附加		47,550,397.59		33,428,015.67
契税		4,732,707.15		4,732,707.15
房产税		309,655.12		166,447.21
印花税		360,952.66		--
	RMB	71,865,890.21	RMB	55,768,715.48

五.18 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。

五.19 预提费用

项 目		2003-12-31		2002-12-31
修理费	RMB	1,381,465.40	RMB	4,972,916.91
保险费		1,895,231.69		1,269,693.61
水电费		5,410,896.31		5,748,518.13
租赁费		1,552,531.90		1,827,685.68
工程配合费		1,903,690.82		133,392.00
交通事故赔偿		270,000.00		--
其他		2,173,001.91		1,495,748.56
	RMB	14,586,818.03	RMB	15,447,954.89

五.20 预计负债

项 目	2003-12-31	2002-12-31
对外提供担保	RMB 14,000,000.00	RMB 15,000,000.00

本公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司本年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 1,000,000.00 元。

五.21 一年内到期的长期负债

借款类别	2003-12-31			2002-12-31		
	原币	折合人民币		原币	折合人民币	
银行借款	RMB --	--	RMB 20,000,000.00	RMB 20,000,000.00		
其中：担保	--	--	20,000,000.00	20,000,000.00		

五.22 长期借款

贷款行	币种	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
中国建设银行成都市锦城支行	RMB	70,000,000.00	2003.1.09-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国建设银行成都市锦城支行	RMB	13,800,000.00	2003.3.27-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国建设银行成都市锦城支行	RMB	10,000,000.00	2003.6.19-2005.1.07	4.58‰	抵押
中国工商银行成都市双玉路分理处	RMB	10,000,000.00	2003.9.26-2005.9.23	4.58‰	抵押
中国工商银行成都市双玉路分理处	RMB	10,000,000.00	2003.11.05-2005.11.05	4.58‰	抵押
		193,800,000.00			

五.23 其他长期负债

项 目	2003-12-31	2002-12-31
递延出租收入	RMB 27,573,610.63	RMB 28,862,609.80
再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
	RMB <u>28,873,610.63</u>	RMB <u>30,162,609.80</u>

五.24 股本

		本年变动增（减）							
	2003-1-1	配股	送股	转股	增发	小计	2003-12-31		
（一）尚未流通股份（股）									
1.发起人股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147		
其中：									
国家持有股份	150,383,147	--	--	--	--	--	150,383,147		
2.非发起人股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451		
其中：									
境内法人持有股份	19,750,451	--	--	--	--	--	19,750,451		
3.内部职工股	207,786	--	--	--	--	--	207,786		
其中：高管股	207,786	--	--	--	--	--	207,786		
未上市流通股份合计	170,341,384	--	--	--	--	--	170,341,384		
（二）已流通股份（股）									
境内上市的人民币普通股	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656		
已流通股份合计	69,121,656	--	--	--	--	--	69,121,656		
（三）股份总数（股）	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040		

五.25 资本公积

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
-----	----------	------	------	------------

		RMB		RMB		RMB		RMB
股本溢价		529,067,266.02		--		--		529,067,266.02
资产评估增值准备		87,641,533.92		--		--		87,641,533.92
		RMB		RMB		RMB		RMB
		616,708,799.94		--		--		616,708,799.94

五.26 盈余公积

项 目		2003-1-1		本年增加		本年减少		2003-12-31
		RMB		RMB		RMB		RMB
法定盈余公积		85,193,080.49		5,994,674.73		--		91,187,755.22
法定公益金		97,494,146.09		5,994,674.73		--		103,488,820.82
任意盈余公积		173,607,864.78		8,992,012.09		--		182,599,876.87
		RMB		RMB		RMB		RMB
		356,295,091.36		20,981,361.55		--		377,276,452.91

五.27 现金股利

项 目	2003-1-1	本年增加	本年减少	2003-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
现金股利	19,157,043.20	14,367,782.40	19,157,043.20	14,367,782.40

五.28 未分配利润

		2003 年度
本年净利润	RMB	59,946,747.27
加：年初未分配利润		118,809,125.31
减：提取法定盈余公积		5,994,674.73
提取法定公益金		5,994,674.73
提取任意盈余公积		8,992,012.09
应付普通股股利		14,367,782.40
年末未分配利润	RMB	143,406,728.63

经董事会建议,本公司 2003 年度利润预分配方案为提取 10%的法定盈余公积,提取 10%的法定公益金 ;加上年初未分配利润 118,809,125.31 元 ,可供股东分配的利润为人民币 166,766,523.12 元 ,提取任意盈余公积计人民币 8,992,012.09 元 ,派发普通股股利计人民币 14,367,782.40 元 ,即每股派发现金股利人民币 0.06 元 (含税) ,上述利润预分配方案尚需报本公司股东大会批准。

五.29 分行业报表

2003 年度

项目	房地产业	施工行业	出租及服务	酒店餐饮业	工商业	行业间相互抵减	合计
----	------	------	-------	-------	-----	---------	----

		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB			
一、营业收入		887,936,894.45		1,177,973,253.34		212,830,926.36		83,635,868.83		202,071,243.96		(612,386,362.35)	1,952,061,824.59
二、营业成本		655,935,245.12		1,072,671,900.10		126,153,988.68		8,338,824.53		180,568,317.19		(582,908,990.51)	1,460,759,285.11
三、期间费用合计		127,371,032.46		47,071,482.76		31,003,182.09		86,142,228.84		16,449,198.80		(3,585,154.55)	304,451,970.40
四、营业利润合计		65,079,068.42		28,798,444.74		33,147,714.62		1,698,672.59		4,795,218.17		(25,892,217.29)	107,626,901.25
五、资产总计		4,247,446,377.29		1,622,598,109.61		304,101,968.67		194,698,321.51		130,992,547.72		(1,564,471,597.88)	4,935,365,726.92
六、负债总计		2,628,717,948.85		1,221,526,915.20		112,204,297.71		137,364,317.49		98,807,206.44		(827,044,096.43)	3,371,576,589.26

2002 年度

项目		房地产业		施 工行业		出租及服务业		酒店餐饮业		工商业		行业间相互抵减		合计
		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		RMB		
一、营业收入		725,070,878.88		1,007,248,916.50		217,520,842.85		82,312,127.36		283,962,718.24		(552,053,967.63)		1,764,061,516.20
二、营业成本		506,099,291.33		919,426,934.81		120,679,072.54		7,137,635.70		266,497,343.68		(527,443,825.61)		1,292,396,452.45
三、期间费用合计		136,446,499.68		67,230,356.18		28,141,122.20		73,059,759.21		19,532,738.74		(3,852,767.14)		320,557,708.87
四、营业利润合计		62,101,333.38		(4,538,851.60)		36,340,884.25		9,805,097.29		(2,311,934.68)		(20,757,374.89)		80,639,153.75
五、资产总计		3,858,286,831.54		1,474,665,156.09		207,396,621.67		201,420,976.55		172,999,572.93		(1,510,094,592.21)		4,404,674,566.57
六、负债总计		2,267,077,283.78		1,098,583,814.30		106,893,118.32		146,480,224.86		143,197,322.45		(879,382,032.88)		2,882,849,730.87

本年度主营业务收入前五名金额合计为 315,098,085.78 元,占本年度主营业务收入的 6.18%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市。

五.30 财务费用

类 别		2003 年度		2002 年度
利息支出	RMB	30,508,595.91	RMB	65,126,083.20
减：利息收入		3,704,426.83		3,227,766.74
汇兑损失		622.50		13,972.55
减：汇兑收益		398,905.13		584,976.81
其 他		3,196,033.22		4,174,999.96
	RMB	29,601,919.67	RMB	65,502,312.16

本年财务费用比上年同期下降了 54.81%，主要系本公司自 2003 年开始对房地产开发项目发生的借款费用予以资本化所致，详见附注二、19。

五.31 投资收益

类 别		2003 年度		2002 年度
-----	--	---------	--	---------

股票投资收益	RMB	2,936,030.20	RMB	3,781,587.40
非控股公司分配来的利润及年末权益增减		627,546.86		23,413,389.88
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减		(587,068.28)		--
股权转让收益		488,776.00		240,000.00
债券投资收益		82,620.00		--
股权投资差额摊销		(9,378,039.72)		(9,378,039.72)
合 计	RMB	(5,830,134.94)	RMB	18,056,937.56

本公司本年度投资收益较上年度减少 132.29%，主要是深圳新世纪酒店有限公司未按合同约定支付合作分成款，存在较大无法收回的风险，本期未确认投资收益，详见附注十一.1 所示。

五.32 营业外收入

主要明细项目		2003 年度		2002 年度
房地产销产品销项税额转入	RMB	1,100,000.00	RMB	9,216,319.98
罚款、违约金收入		769,538.40		416,712.93
处理固定资产净收益		302,374.98		58,319.04
其他		1,027,047.68		722,269.35
	RMB	3,198,961.06	RMB	10,413,621.30

五.33 营业外支出

主要明细项目		2003 年度		2002 年度
房地产销产品进项税额转出	RMB	--	RMB	611,166.58
罚款及违约金支出		8,462,831.66		2,188,419.12
赔偿支出		3,060,000.00		--
处理固定资产净损失		1,940,775.84		69,186.51
捐赠支出		80,000.00		338,000.00
无形资产减值准备		--		5,922,702.98
固定资产减值准备		--		953,131.52
其他		129,790.79		766,264.15
	RMB	13,673,398.29	RMB	10,848,870.86

六、 母公司会计报表重要项目注释

六.1 应收账款

		2003-12-31		2002-12-31
--	--	------------	--	------------

账龄		2003-12-31					2002-12-31			
账龄		金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	金 额	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB	47,555,709.32	75.21	RMB	3,804,456.75	RMB	24,574,369.21	14.42	RMB	1,065,949.54
1 至 2 年		13,710,604.14	21.98		1,096,848.33		4,431,668.80	15.28		354,533.50
2 至 3 年		1,116,888.69	1.79		89,351.10		--	--		--
	RMB	62,383,202.15	100	RMB	4,990,656.18	RMB	29,006,038.01	100	RMB	2,320,483.04

六. 2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2003-1-1			本年增加	本年减少	2003-12-31		
	金 额		减值准备			金 额		减值准备
	RMB		RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
长期股权投资	483,201,799.82		15,000,000.00	84,543,900.55	32,190,945.97	535,554,754.40		15,000,000.00
长期债权投资	300,000.00		--	--	300,000.00	--		--
	RMB		RMB	RMB	RMB			
	483,501,799.82		15,000,000.00	84,543,900.55	32,490,945.97	535,554,754.40		15,000,000.00

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量		投 资 金 额							
				初始投资额	年初余额	本 期 权 益调整额	本年现金红利	累计权益调整额	年末余额		
				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	207,647,797.20	7,144,831.71	10,706,076.60	25,893,644.12	204,086,552.31		
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	11,957,600.06	1,586,696.85	--	(30,981,618.95)	13,544,296.91		
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		
				268,877,369.75	265,763,942.96	8,731,528.56	10,706,076.60	(5,087,974.83)	263,789,394.92		

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	本年权益调整	累计权益调整	2003-12-31			
	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%		2,090,000.00
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%		--
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	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%		--
深圳市长城储运有限公司	88,040,846.80	1,463,134.08	9,377,912.67	97,418,759.47	70%		--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	(961,305.74)	(961,305.74)	9,838,694.26	90%		--
深圳市长城工程有限公司	18,000,000.00	81,498.09	1,255,215.83	19,255,215.83	90%		--
深圳市长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	--	--	700,000.00	70%		--
深圳市长城物业管理股份有限公司	3,053,053.75	93,745.40	3,133,883.14	6,186,936.89	31.2%		--
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	2,393,252.33	(17,665,995.98)	57,334,004.02	100%		--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	(3,642,213.39)	(9,258,150.85)	(24,929,168.77)	95%		--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	(20,266,468.98)	(20,266,468.98)	24,733,531.02	90%		--
	RMB	RMB	RMB	RMB			RMB
	254,503,630.13	(20,838,358.21)	(36,972,075.06)	217,531,555.07			15,000,000.00

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销 期限	金 额						形成原因
		初始金额	本年摊销	累计摊销	年末余额			
		RMB	RMB	RMB	RMB			
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	2,502,302.76	15,933,787.31	9,089,240.50			股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	1,698,635.16	9,807,200.47	7,179,150.79			股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	5,177,101.80	13,805,604.80	37,965,413.12			股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB			
		93,780,396.99	9,378,039.72	39,546,592.58	54,233,804.41			

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	
	2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	721,280,281.16	518,843,212.67	505,020,199.40	325,847,833.44	216,260,081.76	192,995,379.23

六.4 投资收益

类 别		2003 年度		2002 年度
股票投资收益	RMB	1,002,646.24	RMB	1,629,300.14
非控股公司分配来的利润及年末权益增减		--		20,205,474.58
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减		6,292,187.27		37,219,701.42
股权转让收益		--		240,000.00
债券投资收益		82,620.00		--
股权投资差额摊销		(9,378,039.72)		(9,378,039.72)
	RMB	(2,000,586.21)	RMB	49,916,436.42

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	RMB 150,000	62.80%	施工、服 务、进出口	本公司控 股股东	国 有	张宜均

(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
深圳市建业(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
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市城建开发(集团)有限公司	同一控股股东
深圳市住宅工程开发股份有限公司	同一控股股东
沙河实业股份有限公司	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	联营公司

2、 存在控制关系的关联方的注册资本变化。

关联方名称	年初数	本年增加数	本 年 减少数	年末数
深圳市长城物业管理股份有限公司	RMB800 万元	RMB700 万元	--	RMB1,500 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本如附注四.1 及附注七.1 所述没有变化。

3、 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

(1) 存在控制关系的关联方所持本公司股份或权益无变化

(2) 存在控制关系的关联方本公司所持股份或权益及其变化

关联方名称	年初数			本年增加数			本年减少数			年末数	
	金 额 (万元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%		金 额 (万元)	百分比%
深圳市长城物业管理股份有限公司	305.00	38.125	RMB	163.00	(6.925)		--	--	RMB	468.00	31.20

4、 关联方交易事项：

工程施工收入

本年度本公司之子公司深圳市金众(集团)股份有限公司、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	建设或总包单位	金额		占主营业务收入比例(%)	
		2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	150,777.08	3,039,900.00	0.01	0.17
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	36,425,114.26	10,008,438.43	1.87	0.57
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	19,427,000.00	27,288,667.20	1.00	1.55
白云机场停车楼	深圳市建设投资控股公司	47,620,529.37	--	2.44	--
深圳机场联检楼	深圳市建设投资控股公司	27,581,353.47	--	1.41	--
河南高速公路工程	深圳市建设投资控股公司	37,120,000.00	--	1.90	--
城建花园	深圳市城建开发（集团）有限公司	7,870,000.00	21,675,420.00	0.40	1.23
碧波花园	深圳市城建开发（集团）有限公司	600,000.00	4,408,560.00	0.03	0.25
荔树苑	深圳市住宅工程开发股份有限公司	--	6,578,403.89	--	0.37
福民大厦	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	--	12,368,776.16	--	0.70
都市金堡	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	16,130,000.00	--	0.83	--
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	52,030,676.27	--	2.67	
其他零星工程	深圳市建设投资控股公司	999,024.40	395,803.00	0.05	0.02

定价政策：上述关联交易价格系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》、《深圳市建设工程综合计价办法》制订；关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市规定，通过招标投标方式进行。

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	中国农业银行深圳市分行上步支行贷款	2002.4.29-2005.4.28	RMB 80,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国农业银行深圳市分行上步支行贷款	2003.10.20-2004.10.19	50,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国农业银行深圳市分行上步支行贷款	2003.10.21-2004.10.20	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	2003.6.20-2004.6.19	60,000,000.00
深圳市建设投资控股公司	中国银行深圳市分行贷款	2003.6.23-2003.6.22	50,000,000.00
			RMB 290,000,000.00

本年度本公司为此支付担保费 198 万元，2002 年度本公司承担的担保费计 204 万元。

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(%)	
	2003-12-31	2002-12-31	2003-12-31	2002-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	42,288,443.85	57,460,054.73	6.14	8.76
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.17	0.18
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	11,639,917.05	25,617,962.99	1.69	3.91
深圳市城建开发(集团)有限公司	19,161,345.03	18,350,195.67	2.78	2.80
深圳市住宅工程开发股份有限公司	9,555,020.72	17,324,778.72	1.39	2.64
沙河实业股份有限公司	20,307,676.27	--	2.95	--
深圳新世纪酒店有限公司	--	215,175.01	--	0.03
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司	931,325.00	2,735,023.43	0.55	1.48
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	7,450,000.00	3.74	4.04
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	12,030,651.76	27,796,809.11	51.54	77.79
深圳市振业(集团)股份有限公司	5,059,104.75	3,688,446.51	21.67	10.32
深圳市建业(集团)股份有限公司	1,287,000.00	643,500.00	5.51	1.80
预收账款				
深圳市建设投资控股公司	338,125.98	4,654,098.67	0.06	1.59
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	1,980,000.00	2,040,000.00	0.49	0.41
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.38	0.31

八、 财务承诺

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司除对本公司之控股子公司提供担保外，不存在任何对外担保。本公司对控股子公司提供的担保如下：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
深圳市金众(集团)股份有限公司	中国银行深圳市分行东门支履约保函	2003.1.20-2004.1.20	RMB 40,000,000.00

深圳市金众（集团）股份有限公司	工商银行深圳市分行深圳湾支行贷款	2003.3.11-2004.9.11		160,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	深圳商业银行深圳湾支行履约保函	2002.6.11-2003.12.11		20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	招商银行景田支行贷款	2003.8.22-2004.9.28		30,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	工商银行深圳市分行深圳湾支行贷款	2003.8.20-2004.12.12		42,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	农业银行深圳市分行福田支行贷款	2003.4.22-2004.4.22		16,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	深圳发展银行盐田支行贷款	2003.5.29-2004.5.29		20,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	深圳商业银行深圳湾支行贷款及保函	2003.7.2-2004.7.2		30,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	建设银行深圳市分行沙河支行贷款	2003.6.11-2004.6.11		20,000,000.00
			RMB	378,000,000.00

九、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 2003 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 130,706.23 万元、港币 322.31 万元。

十、承诺事项

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 2003 年 12 月 31 日，本公司累计已支付地价款计人民币 23,771.00 万元（已计入存货及预付账款），尚欠土地开发权转让款计人民币 9,181.158 万元。

十一、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2003 年 7 月 1 日，本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司（以下简称“长盛公司”）就与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（以下简称“被申请人”）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》。2004 年 1 月 19 日，中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会作出仲裁裁决（[2004]中国贸中深字第 0171 号）：（1）、解除合作合同并解散合作公司（即新世纪酒店有限公司），并由长盛公司在裁决书作出之日起 20 日内回收其投入合作公司的长盛大厦房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权。各方当事人应按照仲裁庭意见确定的原则，依法对合作公司进行清算。（2）、两被申请人应于裁决书作出之日起 20 日内，向申请人支付人民币 29,956,474.00 元；两被申请人还应向申请人支付其欠付经营收益额的滞纳金，该滞纳金按每日万分之四计算，从欠付之日起至实际偿还之日止。（3）合作各方当事人将依法对深圳新世纪酒店有限公司进行清算，深圳新世纪酒店有限公司将依法解散。

2004 年 2 月 18 日，本公司按照上述协议顺利收回长盛大厦，全权委托给本公司之子公司

深圳圣廷苑酒店有限公司经营管理。

被申请人欠付长盛公司经营收益款事宜,本公司已申请强制执行,目前,执行尚在法律程序中。

2、2004年3月18日,本公司通过竞投中标取得位于瓦房店市新城區钻石街东侧,新建商贸区南侧的土地使用权(宗地编号为:2004-1、2004-2、2004-3、2004-4、2004-6、2004-8、2004-9、2004-12、2004-15、2004-16、2004-22、2004-23、2004-27),并在瓦房店市与瓦房店市规划和国土资源局签订了国有土地使用权出让合同。本公司将出资7,528.62万元购买该土地使用权,该地块由四个住宅地块和九个商服地块组成,住宅总用地面积为136,962平方米,购买价为6,837.08万元;商服总用地面积为5,735平方米,购买价为691.54万元。

十二、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。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2003 年度

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标				
主营业务利润	28.47	28.89	1.6538	1.6538
营业利润	7.74	7.85	0.4495	0.4495
净利润	4.31	4.37	0.2503	0.2503
扣除非经常性损益后的净利润	3.30	3.35	0.1916	0.1916

二、计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

P

ROE = -----

$$\frac{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}{P}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为当期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(3) 加权平均每股收益（EPS）的计算公式如下：

P

EPS = -----

$$\frac{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}{P}$$

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经常性损益项目合计 14,066,935.48 元，包括补贴收入 1,485,344.00 元、营业外收入 3,198,961.06 元、股权转让投资收益 488,776.00 元、以前年度已经计提坏账准备的转回 32,142,340.27 元、营业外支出 13,673,398.29 元，前述非经常性损益应扣除的所得税 484,845.78 元及少数股东损益 9,090,241.78 元。