

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2004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 本公司董事无异议。

1.3 董事未出席名单

未出席董事 姓名	未出席会议原因	受托人姓名
黄振达	因公	申成文

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的审计报告。

1.5 公司董事长马兴文、财务总监尹善峰、计划财务部部长李自祥声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、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	注册地址：深圳市福田区红荔路2010号长兴大厦（圣廷苑酒店）东区裙楼 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	注册地址的邮政编码：518028 办公地址的邮政编码：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	吴见斌	谢吉斌
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	83789776	83789776
传真	83789776	83789776
电子信箱	ccdcjtsz@szonline.net	ccdcjtsz@szonline.net

§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

	2004年	2003年	本年比上年增减（%）	2002年
主营业务收入	3,487,832,008.19	1,952,061,824.59	78.67%	1,764,061,516.20
利润总额	38,729,010.50	89,666,047.88	-56.81%	99,362,341.75
净利润	50,172,889.80	58,031,436.59	-13.54%	68,581,956.69
扣除非经常性损益的净利润	57,460,301.41	45,879,811.79	25.24%	77,053,745.97
经营活动产生的现金流量净额	757,160,238.91	125,790,170.42	501.92%	15,384,130.17
	2004年末	2003年末	本年末比上年末增减（%）	2002年末
总资产	4,804,891,217.96	4,928,490,155.94	-2.51%	4,404,674,566.57
股东权益（不含少数股东权益）	1,417,262,616.13	1,381,674,627.68	2.58%	1,350,433,099.81

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2004年	2003年	本年比上年增减（%）	2002年
每股收益	0.21	0.24	-12.50%	0.29
每股收益（注）	0.21	-	-	-
净资产收益率	3.54%	4.20%	-0.66%	5.15%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	4.05%	3.30%	0.75%	5.79%
每股经营活动产生的	3.16	0.53	496.23%	0.06

现金流量净额				
	2004年末	2003年末	本年末比上年末增减 (%)	2002年末
每股净资产	5.92	5.77	2.60%	5.64
调整后的每股净资产	5.17	5.02	2.99%	4.64

注:如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化,按新股本计算的每股收益。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额
补贴收入	1,652,352.41
营业外收入	6,956,710.95
处置长期股权投资收益	6,287,455.22
已计提坏账准备的转回	1,502,467.28
营业外支出	-23,760,121.73
所得税调整	-1,258,186.67
少数股东权益调整	1,331,910.93
合计	-7,287,411.61

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
		其他	小计	
一、未上市 流通股份				
1、发起人股 份	150,383,147	0	0	150,383,147
其中:				
国家持有股 份	150,383,147	-67,049,651	-67,049,651	83,333,496
境内法人 持有股份	0	67,049,651	67,049,651	67,049,651
境外法人 持有股份	0	0	0	0
其他	0	0	0	0
2、募集法人	19,750,451	0	0	19,750,451

股份				
3、内部职工股	0	0	0	0
4、优先股或其他	0	0	0	0
未上市流通股份合计	170,133,598	0	0	170,133,598
二、已上市流通股份				
1、人民币普通股	69,329,442	0	0	69,329,442
2、境内上市的外资股	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0
已上市流通股份合计	69,329,442	0	0	69,329,442
三、股份总数	239,463,040	0	0	239,463,040

基金配售股份、柜台交易公司内部职工股份、战略投资者配售股份、一般法人配售股份，应分别披露其股份数额。

☐ 适用 ☒ 不适用

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		47,816				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	年末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	-67,049,651	83,333,496	34.80%	未流通	0	国有股东
江西联泰实业有限公司	44,795,872	44,795,872	18.71%	未流通	0	其他
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	22,253,779	9.29%	未流通	0	其他
深圳市振业（集团）股份有限公司	0	19,750,451	8.25%	未流通	0	其他
海联（天津）国际贸易有限公司	408,100	408,100	0.17%	已流通	0	其他
刘平平	368,317	368,317	0.15%	已流通	0	其他
曾锦欢	260,038	260,038	0.11%	已流通	0	其他
陈旭基	211,850	211,850	0.09%	已流通	0	其他
刘振华	0	200,000	0.08%	已流通	0	其他
严瑞林	172,301	172,301	0.07%	已流通	0	其他
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）		年末持有流通股的数量		种类（A、B、H股或其它）		
海联（天津）国际贸易有限公司		408,100		A股		

刘平平	368,317	A股
曾锦欢	260,038	A股
陈旭基	211,850	A股
刘振华	200,000	A股
严瑞林	172,301	A股
费云	170,000	A股
王乐龙	148,643	A股
徐风珍	134,500	A股
黄立红	115,080	A股
上述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，为振业公司第一大有股东；江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团的子公司；其余流通股股东，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

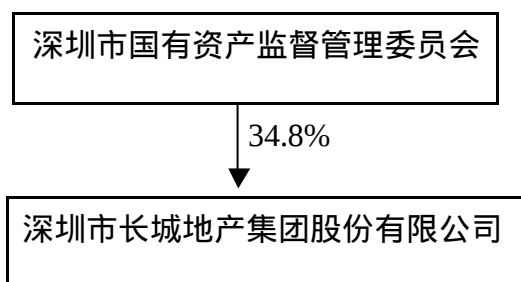
√ 适用 □ 不适用

新控股股东名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
新实际控制人名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	新控股股东变更日期：2004年10月26日 新实际控制人变更日期：2004年10月26日
控股股东变更情况刊登日期和报刊	2004年11月4日 刊登于2004年11月4日的《中国证券报》和《证券时报》
实际控制人变更情况刊登日期和报刊	2004年11月4日 刊登于2004年11月4日的《中国证券报》和《证券时报》

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司原大股东--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150,000万元，法定代表人张宜均。 深圳市三家资产经营公司（市投资管理公司、市商贸控股公司、市建设控股公司）已于2004年10月重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。本公司于2004年11月2日收到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于本公司的国家股划归深圳市国资委直接监管的通知（深国资委[2004]254号），本公司原控股股东深圳市建设投资控股公司持有本公司的国家股150,383,147股（占公司总股本的62.80%）划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接管理并履行出资人职责。该事项之详细情况见深长城A2004—29号公告，刊登于2004年11月4日的《中国证券报》和《证券时报》上。此次国有股权的划转尚未完成工商登记变更。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 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	年末持股数	变动原因
马兴文	董事长	男	52	2001年8月24日 至 今	22,386	22,386	
罗世钦	董事	男	59	2001年8月24日 至 2005年1月21日	58,314	58,314	
李永明	董事	男	47	2003年6月20日 至 今	43,383	43,383	
蒋洪库	董事	男	57	2001年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
张远惠	董事	男	38	2001年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
贾连生	董事	男	54	2003年6月20日 至 2005年1月21日	0	0	
张海跃	董事	男	56	2001年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
李自祥	董事	男	43	2001年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
王 珏	独立董事	男	78	2004年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
李凤兰	独立董事	女	65	2001年8月24日 至 2005年1月21日	0	0	
张立民	独立董事	男	50	2003年6月20日 至 今	0	0	
陈大田	监事	男	57	2001年8月24日 至 今	0	0	
楼锡锋	监事	男	47	2001年8月24日 至 今	0	0	
郭铁军	监事	男	44	2001年8月24日 至 2005年1月21日	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)
李永明	深圳市振业(集团)股份有限公司	董事长	2003年6月20日 至 今	否

蒋洪库	深圳市建设投资控股 公司	总裁	2001年8月1日 至 2005 年1月1日	否
贾连生	深圳市建设投资控股 公司	总会计师	2003年6月1日 至 2005 年1月1日	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	382.80		
金额最高的前三名董事的报酬总额	141.20		
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	105.40		
独立董事津贴	4.00	万元/人.年	
独立董事其他待遇	无		
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	蒋洪库、李永明、贾连生、张海跃		
报酬区间	人数		
27.3-47.35	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

本公司是以房地产开发、建筑施工、物业经营与管理为主业的大型房地产公司，经过多年的发展和积累，已形成了房地产项目策划、设计、施工、监理、销售、物业管理和经营为一体的产业化格局。2004年由于全国房地产市场、建筑施工业竞争非常激烈，尤其是工程低价中标政策致使建筑施工业利润率较低，使施工企业出现了较大数额的亏损，并使公司在2004年前三季度的季度报告中，公司合并利润出现了较大的亏损，对公司2004年度的经营业绩产生了较大的影响。对此，公司通过深化企业改革，创新经营机制，抓紧落实全年经营计划，狠抓利润增长点，加大房地产开发项目的投资力度和销售力度，完成了年初制定的各项经济计划指标：实现主营业务收入348,783.20万元，比上年同期增长78.67%；实现主营业务利润53,460.36万元，比上年同期增长34.99%；实现营业利润5,831.07万元，比上年同期降低44.19%；实现利润总额3,873万元，比去年同期降低56.81%；净利润5,017万元，比去年降低13.54%。 报告期公司实现净利润较2003降低13.54%的原因主要如下：2004年由于全国房地产市场、建筑施工业竞争非常激烈，尤其是工程低价中标政策致使建筑施工业利润率较低，使施工企业出现了较大数额的亏损，施工企业全年亏损达9909.06万元。 房地产开发：通过创新开发管理模式，进行组织机构改革，提升专业化和规模化水平，使公司房地产开发利润保持了良好的水平，报告期完成开发投资额94,463万元，施工面积56.95万平方米，竣工面积33.89万平方米，盛世家园二期、成都天府长城一期、香诗美林项目（原金海家园项目）、盛景国际（原越海家园项目）等项目开发顺利；同时，精心组织房地产销售队伍，创新销售方式，加大商品房的销售力度，使盛世家园二期、海印长城二期的销售取得了优良的业绩。报告期实现房地产营业收入187,062.23万元，房地产营业成本157,978.01万元，房地产业毛利29,084.22万元，分别比去年同期增长110.67%、140.84%、25.36%。在房地产开发收入中，深圳地区实现169057.81万元，占房地产开发总收入的90.37%，成都地区实现18004.42万元，占房地产开发总收入的9.63%。报告期房地产营业收入大幅度增加，主要是公司在深圳地区商品房销售收入增加较多所致。
--

建筑施工：金众、越众两家建筑施工企业积极推进组织结构创新、技术创新和工程创优，加大工程项目的中标力度，使公司的建筑施工收入保持稳定，但由于施工毛利太低，加上公司总部房地产项目开发量的减少，使施工企业的利润来源大大减少，两个施工企业出现了较大的亏损。报告期公司实现施工营业收入153,723.51万元、施工营业成本143,163.68万元，施工毛利10,559.83万元，分别比去年同期增长30.50%、33.46%、0.28%。公司在2005年将实行对金众、越众两家施工企业的主辅分离改制工作，拟在年内完成两家企业的内部员工持股。改制工作完成以后，两家企业对公司经营的影响将大大降低。报告期施工营业收入均在深圳地区实现。

物业经营和管理。物业经营比较平稳，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159万平方米。报告期公司实现物业经营和管理收入22,677.30万元、物业经营和管理成本13,118.82万元、物业经营和管理毛利9,558.48万元，分别比去年同期增加6.55%、4.00%、1.042%。

酒店餐饮业。圣廷苑酒店经营情况良好，全年客房入住率达85%，入住率和市场渗透力在深圳市名列前茅；新世纪酒店收回后改为圣廷苑酒店世纪楼，经营良好，客房入住率达76%，为公司创造了可观的营业收入和利润。报告期公司实现酒店餐饮业收入15,820.18万元、酒店餐饮业成本1,362.27万元、酒店餐饮业毛利14,457.91万元，分别比去年同期增加89.16%、63.37%、1.36%。报告期酒店餐饮业收入大幅度增加，主要是新世纪酒店收回后增加了较多的营业收入。

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、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
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	187,062.23	157,978.01	15.55%	110.67%	140.84%	25.36%
土木工程建筑业	153,723.51	143,163.68	6.87%	30.50%	33.46%	-2.07%
房地产管理业	22,677.30	13,118.82	42.15%	6.55%	4.00%	1.42%
旅馆业	15,820.18	1,362.27	91.39%	89.16%	63.37%	1.36%
其中：关联交易	30,694.78	28,389.60	7.51%	54.76%	54.41%	0.21%
主营业务分产品情况						
商品房	187,062.23	157,978.01	15.55%			
施工劳务	153,723.51	143,163.68	6.87%			
物业管理	22,677.30	13,118.82	42.15%			
酒店服务	15,820.18	1,362.27	91.39%			
其中：关联交易						
关联交易的定价原则	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。					
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。					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额30,695.00万元。

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	330,778.78	69.45%
成都	18,004.42	

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	14,350.00	占采购总额比重	21.60%
前五名销售客户销售金额合计	46,811.05	占销售总额比重	13.42%

6.5 参股公司经营情况

☐ 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

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

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
长城盛世家园二期	37,290.00	已竣工验收	正常
成都天府长城一期	9,336.00	已竣工验收	正常
金众香诗美林（金海家园）	11,641.00	主体已封顶，进入局部装修阶段	未确认收入
越众盛景国际（越海家园）	5,276.00	主体已封顶，进入局部装修阶段	未确认收入
大连瓦房店项目	7,528.62	前期准备阶段	准备阶段
金众东莞项目	26,903.00	前期准备阶段	准备阶段
合计	97,974.62	-	-

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 ☒ 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每10股派现金0.50元（含税）

公司本报告期盈利但未提出股利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§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

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
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）
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						18,400.00
报告期末对控股子公司担保余额合计						18,400.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额						18,400.00
担保总额占公司净资产的比例						12.98%
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额						0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额						0.00
担保总额是否超过净资产的50%（是或否）		否				
违规担保总额						0.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 关联销售和采购

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市建设投资控股公司	5,377.63	17.52%	0.00	0.00%
沙河实业股份有限公司	7,159.03	23.32%	0.00	0.00%
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	18,158.12	59.16%	0.00	0.00%
合计	30,694.78	100.00%	0.00	0.00%

7.4.2 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

1、根据本公司之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二零零一年签订的《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。截止二零零四年十二月三十一日，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)，已取得350.4443亩的国有土地使用权，但由于土地征用时间和范围的原因，造成了本公司各宗地分别含有新征的农村集体土地及部分既有国有土地，已办理国有土地出让手续的地块范围不完整，致使本公司无法进行整体开发。

鉴于此，二零零五年一月十九日，本公司之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、成都市兴南投资有限公司、成都高新技术产业开发区管理委员会签订《关于解决攀钢投资公司与深长城公司有关修建人民南路南延线对价土地问题的协议书》，协议书约定：以包括成都搪瓷总厂等既有国有土地在内的132.8057亩土地，用于深长城公司已办理国土证的A1、A2、A3、A4、A5五宗地块填缺补齐，补齐后总用地面积调整为483.75亩，调整后的总价款为人民币29,801.44万元，扣除本公司已支付的部分，本公司截止二零零四年十二月三十一日尚欠地价款计人民币6,030.44万元。

2、二零零四年三月十八日，本公司之控股子公司大连深长城地产有限公司与瓦房店市规划和国土资源局签订国有土地使用权出让合同，大连深长城地产有限公司以7,528.62万元购买位于瓦房店市新城区钻石街东侧，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)，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。截止二零零四年十二月三十一日，本公司累计已支付地价款计人民币3,800.00万元(已计入预付账款)，尚欠地价款计人民币3,728.62万元。

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)。该款项本公司在2004年已申请强制执行，但尚未发现可执行的财产。

公司已于2004年2月18日全面收回长盛大厦(原新世纪酒店)房产使用权及其配套设施、公用设施的使用权。该事项之详细情况见深长城A2004—003号公告(刊登于2004年2月19日的《中国证券报》和《证券时报》上)。

报》上)。现已将原新世纪酒店改为圣廷苑酒店世纪楼,2004年经营良好。

7.8 独立董事履行职责的情况

独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
张立民	6	6	0	0	
王珏	6	6	0	0	
李凤兰	6	6	0	0	

独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

☒ 适用 ☐ 不适用

一、监事会会议情况

报告期内,公司监事会共召开了4次会议。

1、2004年3月25日召开第三届监事会第七次会议,审议通过了以下报告和说明:审议通过《公司2003年度报告正文和摘要》;审议通过《公司监事会2003年度工作报告》;审议通过关于公司2003年度会计政策变更事宜的专项说明。

2、2004年7月28日召开第三届监事会第八次会议,审议通过了以下议案和报告:审议通过公司控股股东深圳市建设控股公司《关于延长第三届董事会董事和监事会监事任期的提案》;审议通过公司2004年半年度报告及摘要。

3、2004年9月27日召开第三届监事会第九次会议,审议并通过了《关于深圳监管局巡检发现问题的整改报告》的议案。

4、2004年12月17日召开第三届监事会第十次会议,审议通过了关于监事会换届选举的预案,并同意将股东代表监事提交公司临时股东大会审议。

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2004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

审计意见：标准无保留审计意见

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

单位：（人民币）元

境内报表

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,269,576,940.29	781,506,412.04	620,635,744.83	266,750,353.94
短期投资				
应收票据	200,000.00			
应收股利	8,656,889.51	1,464,000.00	9,667,289.51	1,464,000.00
应收利息				
应收账款	478,040,192.08	83,631,822.91	583,684,860.68	57,392,545.97
其他应收款	87,913,426.31	361,026,048.29	105,147,661.91	396,331,557.03
预付账款	229,216,119.09		107,965,559.27	
应收补贴款				
存货	1,195,277,144.73	202,253,128.32	1,964,737,904.46	1,264,940,547.53
待摊费用	24,098,906.13		35,087,127.77	20,881,943.12
一年内到期的长期				
债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	3,292,979,618.14	1,429,881,411.56	3,426,926,148.43	2,007,760,947.59
长期投资：				
长期股权投资	164,433,866.31	498,627,784.70	166,595,762.47	511,006,578.20
长期债权投资				
长期投资合计	164,433,866.31	498,627,784.70	166,595,762.47	511,006,578.20
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	663,469,412.26	38,043,348.78	617,139,815.99	37,670,191.78
减：累计折旧	224,425,077.25	16,659,589.57	178,288,856.95	14,996,442.42
固定资产净值	439,044,335.01	21,383,759.21	438,850,959.04	22,673,749.36
减：固定资产减			121,374.59	
值准备				
固定资产净额	439,044,335.01	21,383,759.21	438,729,584.45	22,673,749.36
工程物资				
在建工程	609,982.36		27,260,573.87	
固定资产清理				
固定资产合计	439,654,317.37	21,383,759.21	465,990,158.32	22,673,749.36
无形资产及其他资				
产：				

深圳市长城地产(集团)股份有限公司2004年度报告摘要

无形资产	235,137,230.40	711,822.16	218,749,525.58	
长期待摊费用	15,352,752.71	131,724.79	23,156,309.42	405,700.56
其他长期资产	657,333,433.03	565,048,390.05	627,072,251.72	535,037,023.18
无形资产及其他资产合计	907,823,416.14	565,891,937.00	868,978,086.72	535,442,723.74
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	4,804,891,217.96	2,515,784,892.47	4,928,490,155.94	3,076,883,998.89
流动负债：				
短期借款	1,128,000,000.00	540,000,000.00	1,155,000,000.00	597,000,000.00
应付票据	10,000,000.00		33,000,000.00	9,000,000.00
应付账款	630,362,402.31	166,046,667.25	789,709,887.29	288,066,669.92
预收账款	485,558,839.24	1,859,817.00	546,167,309.54	415,680,892.60
应付工资	96,141,084.82	13,158,275.65	61,119,848.93	6,514,363.74
应付福利费	50,762,936.22	5,422,875.29	41,583,066.39	3,997,646.70
应付股利	15,144,102.44	9,022,988.82	23,343,657.98	15,506,544.36
应交税金	116,751,836.74	50,327,936.43	77,214,661.54	19,892,339.95
其他应交款	1,311,436.17	214,041.10	1,021,885.86	198,216.23
其他应付款	474,155,019.50	182,023,054.10	400,881,171.40	164,629,800.72
预提费用	20,605,794.57		14,586,818.03	
预计负债	10,000,000.00	12,199,917.28	14,000,000.00	
一年内到期的长期负债	193,800,000.00	80,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	3,232,593,452.01	1,060,275,572.92	3,157,628,306.96	1,520,486,474.22
长期负债：				
长期借款			193,800,000.00	80,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	27,584,411.44	4,565,517.24	28,873,610.63	5,255,172.43
长期负债合计	27,584,411.44	4,565,517.24	222,673,610.63	85,255,172.43
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	3,260,177,863.45	1,064,841,090.16	3,380,301,917.59	1,605,741,646.65
少数股东权益	127,450,738.38		166,513,610.67	
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	391,495,102.67	391,495,102.67	373,934,591.24	373,934,591.24
其中：法定公益金	107,551,292.18	107,551,292.18	102,534,003.20	102,534,003.20
未分配利润	169,812,792.47	203,276,859.70	151,568,196.50	241,035,921.06
其中：现金股利	11,973,152.00		14,367,782.40	14,367,782.40
未确认的投资损失	-217,118.95			
外币报表折算差额				

所有者权益（或股东权益）合计	1,417,262,616.13	1,450,943,802.31	1,381,674,627.68	1,471,142,352.24
负债和所有者权益（或股东权益）合计	4,804,891,217.96	2,515,784,892.47	4,928,490,155.94	3,076,883,998.89

9.2.2 利润及利润分配表

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
一、主营业务收入	3,487,832,008.19	1,672,710,274.89	1,952,061,824.59	721,280,281.16
减：主营业务成本	2,784,803,099.49	1,378,104,037.90	1,460,759,285.11	505,020,199.40
主营业务税金及附加	168,425,335.21	84,528,617.62	95,267,404.75	36,478,455.62
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	534,603,573.49	210,077,619.37	396,035,134.73	179,781,626.14
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	906,866.84	40,954.27	16,043,736.92	93,612.72
减：营业费用	117,752,223.08	39,107,237.52	68,877,050.65	22,101,772.68
管理费用	315,857,841.04	77,621,842.73	209,114,625.28	55,602,175.68
财务费用	43,589,610.60	15,614,781.77	29,601,919.67	3,710,520.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,310,765.61	77,774,711.62	104,485,276.05	98,460,770.45
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	-4,430,696.74	-53,034,709.81	-5,830,134.94	-3,915,896.90
补贴收入	1,652,352.41		1,485,344.00	
营业外收入	6,956,710.95	685,788.99	3,198,961.06	229,226.22
减：营业外支出	23,760,121.73	15,416,008.77	13,673,398.29	1,041,207.15
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	38,729,010.50	10,009,782.03	89,666,047.88	93,732,892.62
减：所得税	24,287,704.37	15,840,549.56	22,400,659.94	14,990,309.15
少数股东损益	-35,514,464.72		9,233,951.35	
加：未确认的投资损失本期发生额	217,118.95			
五、净利润（亏损以“-”号填列）	50,172,889.80	-5,830,767.53	58,031,436.59	78,742,583.47
加：年初未分配利润	137,200,414.10	226,668,138.66	113,847,762.72	182,604,340.40
其他转入				
六、可供分配的利润	187,373,303.90	220,837,371.13	171,879,199.31	261,346,923.87
减：提取法定盈余公积	5,017,288.98	5,017,288.98	5,803,143.66	5,803,143.66
提取法定公益金	5,017,288.98	5,017,288.98	5,803,143.66	5,803,143.66
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	177,338,725.94	210,802,793.17	160,272,911.99	249,740,636.55
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	7,525,933.47	7,525,933.47	8,704,715.49	8,704,715.49
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	169,812,792.47	203,276,859.70	151,568,196.50	241,035,921.06
利润表（补充资料）				
1．出售、处置部门或被投资单位所得收益				
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．债务重组损失				
6．其他				

9.2.3 现金流量表

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：		
销售产品、提供劳务收到的现金	3,349,773,527.75	1,175,456,829.30
收到的税费返还	592,349.30	
收到的其他与经营活动有关的现金	77,443,115.76	121,491,577.71
现金流入小计	3,427,808,992.81	1,296,948,407.01
购买商品、接受劳务支付的现金	2,064,402,016.35	454,711,226.19
支付给职工以及为职工支付的现金	329,994,437.87	22,007,187.92
支付的各项税费	168,663,245.94	62,474,310.68
支付的其他与经营活动有关的现金	107,589,053.74	79,504,943.43
现金流出小计	2,670,648,753.90	618,697,668.22
经营活动产生的现金流量净额	757,160,238.91	678,250,738.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		

取得投资收益所收到的现金	362,080.00	
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	10,958,234.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	11,320,314.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,356,900.66	474,532.36
投资所支付的现金	3,040,000.00	51,300,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	51,396,900.66	51,774,532.36
投资活动产生的现金流量净额	-40,076,586.66	-51,774,532.36
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	350,000.00	540,000,000.00
借款所收到的现金	1,167,900,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	1,168,250,000.00	540,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,149,900,000.00	597,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	86,052,456.79	54,280,148.33
支付的其他与筹资活动有关的现金	440,000.00	440,000.00
现金流出小计	1,236,392,456.79	651,720,148.33
筹资活动产生的现金流量净额	-68,142,456.79	-111,720,148.33
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	648,941,195.46	514,756,058.10
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	50,172,889.80	-5,830,767.53
加：计提的资产减值准备	39,865,533.22	17,800,504.18
固定资产折旧	64,106,253.09	1,663,147.15
无形资产摊销	4,667,081.81	105,777.84
长期待摊费用摊销	20,467,418.10	273,975.77
待摊费用减少（减：增加）	10,988,221.64	20,881,943.12
预提费用增加（减：减少）	6,018,976.54	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	1,261,645.48	
固定资产报废损失	-123,598,937.98	-30,011,366.87
财务费用	47,219,561.13	19,470,609.80
投资损失（减：收益）	4,430,696.74	53,034,709.81
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	763,882,317.82	1,062,687,419.21
经营性应收项目的减少（减：增加）	-31,601,337.70	-8,734,272.38
经营性应付项目的增加（减：减少）	-64,988,497.11	-453,090,941.31
其他	-217,118.95	
少数股东损益	-35,514,464.72	
经营活动产生的现金流量净额	757,160,238.91	678,250,738.79
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	1,269,576,940.29	781,506,412.04
减：现金的期初余额	620,635,744.83	266,750,353.94
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	648,941,195.46	514,756,058.10

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具体说明

√ 适用 □ 不适用

1、会计政策变更

根据财政部2004年5月颁布的财会（2004）3号“财政部关于印发《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答（四）》的通知”：“对于以出租为目的的出租开发产品，作为资产负债表的‘其他长期资产’项目核算；即不再作为‘存货’核算”的规定，本公司对比较会计报表所属期间涉及的该事项进行了追溯调整，调减2003年末存货627,072,251.72元，调增2003年末其他长期资产627,072,251.72元。

2、会计估计变更

由于本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司业务的快速增长，本公司固定资产装修的有形和无形损耗的速度也日益加快，经本公司董事会决定，从2004年1月1日起，调整深圳圣廷苑酒店有限公司固定资产装修的折旧年限，即将本公司的固定资产装修折旧年限由10年调整为6年。此项会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，调减本公司2004年度利润15,227,182.22元。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

√ 适用 □ 不适用

1、根据深圳市地方税务局深地税处字（2004）第4号税务处理决定书，本公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司1999至2001年度漏计各项税金及附加共计人民币5,348,771.33元，本公司在编制可比会计报表时，已对该重大会计差错事项进行了追溯调整；本公司已相应调整期初报表相关项目，调减本公司年初留存收益3,262,750.51元，其中调减盈余公积1,141,962.68元（含法定公益金326,275.05元）。

2、本公司之子公司深圳市金众（集团）股份有限公司于2002年度以房产抵债方式收回1999年度已全额计提坏账准备的应收账款7,267,130.03元，并转回坏账准备增加2002年度利润总额7,267,130.03元；根据企业会计准则的规定，抵债房产应以应收债权账面价值零金额入账；本公司在编制可比会计报表时，已对该重大会计差错事项进行了追溯调整；本公司已相应调整期初报表相关项目，调减年初留存收益4,225,725.92元，其中调增2003年度净利润144,389.09元，调减盈余公积1,479,004.07元（含法定公益金422,572.59元）。

3、本公司之子公司深圳市越众（集团）股份有限公司于2003年度以互抵债务方式收回1999年度已全额计提坏账准备的应收账款3,376,557.00元，并转回坏账准备增加2003年度利润总额3,376,557.00元；由于互抵债务手续不完全具备以及原来挂帐错误，该公司在编制可比会计报表时，已对该重大会计差错事项进行了追溯调整；本公司已相应调整期初相关科目，调减年初留存收益2,059,699.77元，均为调减2003年度净利润，相应调减年初盈余公积720,894.92元（含法定公益金205,969.98元）。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

报告期，公司将以下公司纳入了合并范围：

1、大连深长城地产有限公司：2004年3月25日，本公司第三届董事会第十六次会议通过投资设立大连深长城地产有限公司的决议，该公司注册资本为人民币50,000,000.00元，本公司以现金人民币

47,500,000.00元出资,持有该公司95%的股份;本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司以现金人民币2,500,000.00元出资,持有该公司5%的股份。其实收资本业经辽宁天健会计师事务所有限公司辽天内验字(2004)第515号验资报告验证。

2、深圳市长城停车场管理建设有限公司:2004年5月18日,本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司投资设立深圳市长城停车场管理建设有限公司,该公司注册资本为人民币500,000.00元,本公司子公司深圳市长城物业管理股份有限公司以现金人民币450,000.00元出资,持有该公司90%的股份;其子公司深圳市长城环境工程有限公司以现金人民币50,000.00元出资,持有该公司10%的股份。其实收资本业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司深南验字(2004)第051号验资报告验证。

3、深圳市长城楼宇科技有限公司:2004年5月18日,本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司投资设立深圳市长城楼宇科技有限公司,该公司注册资本为人民币1,000,000.00元,本公司子公司深圳市长城物业管理股份有限公司以现金人民币900,000.00元出资,持有该公司90%的股份;其子公司深圳市长城电梯工程有限公司以现金人民币100,000.00元出资,持有该公司10%的股份。其实收资本业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司深南验字(2004)第050号验资报告验证。

4、深圳市圣廷苑酒店管理有限公司:2004年5月24日,本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司投资设立深圳市圣廷苑酒店管理有限公司,该公司注册资本为人民币1,000,000.00元,本公司以现金人民币800,000.00元出资,持有该公司80%的股份;自然人辛杰和吴贤光以现金共计人民币200,000.00元出资,分别持有该公司12%和8%的股份。其实收资本业经深圳市华鹏会计师事务所有限责任公司华鹏验字(2004)第567号验资报告验证。

5、东莞市金众房地产有限公司:2004年7月28日,本公司第三届董事会第十八次会议通过投资设立东莞市金众房地产有限公司的决议,该公司注册资本为人民币2,000,000.00元,本公司之子公司深圳市金众(集团)股份有限公司以现金人民币1,200,000.00元出资,持有该公司60%的股份;本公司之子公司深圳市益华实业发展有限公司以现金人民币800,000.00元出资,持有该公司40%的股份。其实收资本业经东莞市永胜会计师事务所永胜验字(2004)第A02279号验资报告验证。