

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

截至二零零四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	16-58
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

深南财审报字（2005）第 CA328 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”）二零零四年十二月三十一日的公司及合并资产负债表、二零零四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二零零四年十二月三十一日的公司及合并财务状况以及二零零四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

中国注册会计师

有限责任公司

中国注册会计师

中国 深圳

二零零五年三月十七日

合并资产负债表

二零零四年十二月三十一日

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	2004-12-31	2003-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	1,269,576,940.29	620,635,744.83
应收票据		200,000.00	--
应收股利		8,656,889.51	9,667,289.51
应收账款	五.2	478,040,192.08	583,684,860.68
其他应收款	五.2	87,913,426.31	105,147,661.91
预付账款	五.3	229,216,119.09	107,965,559.27
存货	五.4	1,195,277,144.73	1,964,737,904.46
其中：已完工未结算款		88,290,361.32	18,831,532.09
待摊费用	五.5	24,098,906.13	35,087,127.77
流动资产合计		3,292,979,618.14	3,426,926,148.43
长期投资：			
长期股权投资	五.6	164,433,866.31	166,595,762.47
长期债权投资		--	--
长期投资合计		164,433,866.31	166,595,762.47
固定资产：			
固定资产原值	五.7	663,469,412.26	617,139,815.99
减：累计折旧	五.7	224,425,077.25	178,288,856.95
固定资产净值	五.7	439,044,335.01	438,850,959.04
减：固定资产减值准备		--	121,374.59
固定资产净额		439,044,335.01	438,729,584.45
在建工程	五.8	609,982.36	27,260,573.87
固定资产合计		439,654,317.37	465,990,158.32
无形资产及其他资产			
无形资产	五.9	235,137,230.40	218,749,525.58
长期待摊费用	五.10	15,352,752.71	23,156,309.42
其他长期资产	五.11	657,333,433.03	627,072,251.72
无形资产及其他资产合计		907,823,416.14	868,978,086.72
资 产 总 计		4,804,891,217.96	4,928,490,155.94

合并资产负债表(续)

二零零四年十二月三十一日

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	2004-12-31	2003-12-31
流动负债：			
短期借款	五.12	1,128,000,000.00	1,155,000,000.00
应付票据		10,000,000.00	33,000,000.00
应付账款	五.13	630,362,402.31	789,709,887.29
预收账款	五.14	485,558,839.24	546,167,309.54
其中：已结算未完工程	五.14	4,446,280.90	4,220,835.82
应付工资		96,141,084.82	61,119,848.93
应付福利费		50,762,936.22	41,583,066.39
应付股利	五.15	15,144,102.44	23,343,657.98
应交税金	五.16	116,751,836.74	77,214,661.54
其他应交款		1,311,436.17	1,021,885.86
其他应付款	五.17	474,155,019.50	400,881,171.40
预提费用	五.18	20,605,794.57	14,586,818.03
预计负债	五.19	10,000,000.00	14,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.20	193,800,000.00	--
流动负债合计		3,232,593,452.01	3,157,628,306.96
长期负债：			
长期借款		--	193,800,000.00
其他长期负债	五.21	27,584,411.44	28,873,610.63
长期负债合计		27,584,411.44	222,673,610.63
负债合计		3,260,177,863.45	3,380,301,917.59
少数股东权益		127,450,738.38	166,513,610.67
股东权益：			
股本	五.22	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.23	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五.24	391,495,102.67	373,934,591.24
其中：公益金	五.24	107,551,292.18	102,534,003.20
现金股利	五.25	11,973,152.00	14,367,782.40
未确认投资损失		(217,118.95)	--
未分配利润	五.26	157,839,640.47	137,200,414.10
股东权益合计		1,417,262,616.13	1,381,674,627.68
负债及股东权益总计		4,804,891,217.96	4,928,490,155.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年度

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	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	五.29	3,487,832,008.19	1,952,061,824.59
减：主营业务成本	五.29	2,784,803,099.49	1,460,759,285.11
主营业务税金及附加		168,425,335.21	95,267,404.75
二、主营业务利润		534,603,573.49	396,035,134.73
加：其他业务利润		906,866.84	16,043,736.92
减：营业费用		117,752,223.08	68,877,050.65
管理费用		315,857,841.04	209,114,625.28
财务费用	五.30	43,589,610.60	29,601,919.67
三、营业利润		58,310,765.61	104,485,276.05
加：投资收益	五.31	(4,430,696.74)	(5,830,134.94)
补贴收入		1,652,352.41	1,485,344.00
营业外收入	五.32	6,956,710.95	3,198,961.06
减：营业外支出	五.33	23,760,121.73	13,673,398.29
四、利润总额		38,729,010.50	89,666,047.88
减：所得税		24,287,704.37	22,400,659.94
少数股东损益		(35,514,464.72)	9,233,951.35
加：未确认投资损失		217,118.95	--
五、净利润		50,172,889.80	58,031,436.59

补充资料：

项 目	2004 年度	2003 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	6,287,455.22	488,776.00
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	(15,227,182.22)	--
5、债务重组损失	--	--
6、其他	--	--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年度

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	2004 年度	2003 年度
一、净利润		50,172,889.80	58,031,436.59
加：年初未分配利润		137,200,414.10	113,847,762.72
二、可供分配的利润		187,373,303.90	171,879,199.31
减：提取法定盈余公积		5,017,288.98	5,803,143.66
提取法定公益金		5,017,288.98	5,803,143.66
三、可供股东分配的利润		177,338,725.94	160,272,911.99
减：提取任意盈余公积		7,525,933.47	8,704,715.49
应付普通股股利		11,973,152.00	14,367,782.40
四、未分配利润		157,839,640.47	137,200,414.10

合并现金流量表

二零零四年度

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	2004 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		3,349,773,527.75
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
现金流入小计		3,427,808,992.81
购买商品、接受劳务支付的现金		2,064,402,016.35
支付给职工以及为职工支付的现金		329,994,437.87
支付的各种税费		168,663,245.94
支付的其他与经营活动有关的现金		107,589,053.74
现金流出小计		2,670,648,753.90
经营活动产生的现金流量净额		757,160,238.91
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
投资所支付的现金		3,040,000.00
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
投资活动产生的现金流量净额		(40,076,586.66)
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
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
偿还债务所支付的现金		1,149,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		86,052,456.79
支付的其他与筹资活动有关的现金		440,000.00
现金流出小计		1,236,392,456.79
筹资活动产生的现金流量净额		(68,142,456.79)
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

合并现金流量表(续)

二零零四年度

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	2004 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		50,172,889.80
加：少数股东损益		(35,514,464.72)
未确认投资损失		(217,118.95)
计提的资产减值准备		38,365,949.40
固定资产折旧		64,106,253.09
无形资产摊销		4,361,982.25
长期待摊费用摊销		15,754,503.28
其他长期资产减少（减：增加）		(30,261,181.31)
待摊费用减少（减：增加）		10,988,221.64
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
财务费用		47,219,561.13
投资损失（减：收益）		3,551,496.74
存货的减少（减：增加）		763,882,317.82
经营性应收项目的减少（减：增加）		(31,601,337.70)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(150,929,455.58)
经营活动产生的现金流量净额		757,160,238.91
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		1,269,576,940.29
减：现金的年初余额		620,635,744.83
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		648,941,195.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年十二月三十一日

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	2004-12-31	2003-12-31
流动资产：			
货币资金		781,506,412.04	266,750,353.94
应收股利		1,464,000.00	1,464,000.00
应收账款	六.1	83,631,822.91	57,392,545.97
其他应收款		361,026,048.29	396,331,557.03
预付账款		--	--
存货		202,253,128.32	1,264,940,547.53
待摊费用		--	20,881,943.12
流动资产合计		1,429,881,411.56	2,007,760,947.59
长期投资：			
长期股权投资	六.2	498,627,784.70	511,006,578.20
长期债权投资	六.2	--	--
长期投资合计		498,627,784.70	511,006,578.20
固定资产：			
固定资产原值		38,043,348.78	37,670,191.78
减：累计折旧		16,659,589.57	14,996,442.42
固定资产净值		21,383,759.21	22,673,749.36
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		21,383,759.21	22,673,749.36
固定资产合计		21,383,759.21	22,673,749.36
无形资产及其他资产：			
无形资产		711,822.16	--
长期待摊费用		131,724.79	405,700.56
其他长期资产		565,048,390.05	535,037,023.18
无形资产及其他资产合计		565,891,937.00	535,442,723.74
资 产 总 计		2,515,784,892.47	3,076,883,998.89

资产负债表(续)

二零零四年十二月三十一日

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	2004-12-31	2003-12-31
流动负债：			
短期借款		540,000,000.00	597,000,000.00
应付票据		--	9,000,000.00
应付账款		166,046,667.25	288,066,669.92
预收账款		1,859,817.00	415,680,892.60
应付工资		13,158,275.65	6,514,363.74
应付福利费		5,422,875.29	3,997,646.70
应付股利		9,022,988.82	15,506,544.36
应交税金		50,327,936.43	19,892,339.95
其他应交款		214,041.10	198,216.23
其他应付款		182,023,054.10	164,629,800.72
预计负债	六.3	12,199,917.28	--
一年内到期的长期负债		80,000,000.00	--
流动负债合计		1,060,275,572.92	1,520,486,474.22
长期负债：			
长期借款		--	80,000,000.00
其他长期负债		4,565,517.24	5,255,172.43
长期负债合计		4,565,517.24	85,255,172.43
负债合计		1,064,841,090.16	1,605,741,646.65
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		391,495,102.67	373,934,591.24
其中：公益金		107,551,292.18	102,534,003.20
现金股利		11,973,152.00	14,367,782.40
未分配利润		191,303,707.70	226,668,138.66
股东权益合计		1,450,943,802.31	1,471,142,352.24
负债及股东权益总计		2,515,784,892.47	3,076,883,998.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年度

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	2004 年度	2003 年度
一、主营业务收入	六.4	1,672,710,274.89	721,280,281.16
减：主营业务成本	六.4	1,378,104,037.90	505,020,199.40
主营业务税金及附加		84,528,617.62	36,478,455.62
二、主营业务利润		210,077,619.37	179,781,626.14
加：其他业务利润		40,954.27	93,612.72
减：营业费用		39,107,237.52	22,101,772.68
管理费用		77,621,842.73	55,602,175.68
财务费用		15,614,781.77	3,710,520.05
三、营业利润		77,774,711.62	98,460,770.45
加：投资收益	六.5	(53,034,709.81)	(3,915,896.90)
营业外收入		685,788.99	229,226.22
减：营业外支出		15,416,008.77	1,041,207.15
四、利润总额		10,009,782.03	93,732,892.62
减：所得税		15,840,549.56	14,990,309.15
五、净利润		(5,830,767.53)	78,742,583.47

补充资料：

项目	2004 年度	2003 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	488,776.00
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、债务重组损失	--	--
6、其他	--	--

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年度

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	2004 年度	2003 年度
一、净利润		(5,830,767.53)	78,742,583.47
加：年初未分配利润		226,668,138.66	182,604,340.40
二、可供分配的利润		220,837,371.13	261,346,923.87
减：提取法定盈余公积		5,017,288.98	5,803,143.66
提取法定公益金		5,017,288.98	5,803,143.66
三、可供股东分配的利润		210,802,793.17	249,740,636.55
减：提取任意盈余公积		7,525,933.47	8,704,715.49
应付普通股股利		11,973,152.00	14,367,782.40
转作股本的普通股股利			--
四、未分配利润		191,303,707.70	226,668,138.66

现金流量表

二零零四年度

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	2004 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		1,175,456,829.30
收到的其他与经营活动有关的现金		121,491,577.71
现金流入小计		1,296,948,407.01
购买商品、接受劳务支付的现金		454,711,226.19
支付给职工以及为职工支付的现金		22,007,187.92
支付的各种税费		62,474,310.68
支付的其他与经营活动有关的现金		79,504,943.43
现金流出小计		618,697,668.22
经营活动产生的现金流量净额		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		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		--
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		--
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		474,532.36
投资所支付的现金		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		51,774,532.36
投资活动产生的现金流量净额		(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		--
借款所收到的现金		540,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计		540,000,000.00
偿还债务所支付的现金		597,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		54,280,148.33
支付的其他与筹资活动有关的现金		440,000.00
现金流出小计		651,720,148.33
筹资活动产生的现金流量净额		(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：		514,756,058.10

现金流量表(续)

二零零四年度

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	2004 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		(5,830,767.53)
加：计提的资产减值准备		18,600,504.18
固定资产折旧		1,663,147.15
无形资产摊销		105,777.84
长期待摊费用摊销		273,975.77
其他长期资产减少（减：增加）		(30,011,366.87)
待摊费用减少（减：增加）		20,881,943.12
预提费用增加（减：减少）		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		--
财务费用		19,470,609.80
投资损失（减：收益）		52,234,709.81
存货的减少（减：增加）		1,062,687,419.21
经营性应收项目的减少（减：增加）		(8,734,272.38)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(453,090,941.31)
经营活动产生的现金流量净额		678,250,738.79
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		781,506,412.04
减：现金的年初余额		266,750,353.94
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		514,756,058.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

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

二零零四年度

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 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	171,118,757.57	34,732,149.36	×	×	1,502,467.28	204,348,439.65
其中：应收账款	108,263,974.14	9,135,910.57	×	×	1,502,467.28	115,897,417.43
其他应收款	62,854,783.43	25,596,238.79	×	×	--	88,451,022.22
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	237,671.87	5,816,113.78	--	237,671.87	237,671.87	5,816,113.78
其中：完工开发产品	--	2,672,817.24	--	--	--	2,672,817.24
库存材料	237,671.87	--	--	237,671.87	237,671.87	--
合同预计损失准备	--	3,143,296.54	--	--	--	3,143,296.54
四、长期投资减值准备合计	31,600,000.00	879,200.00	--	1,200,000.00	1,200,000.00	31,279,200.00
其中：长期股权投资	31,600,000.00	879,200.00	--	1,200,000.00	1,200,000.00	31,279,200.00
长期债权投资	--	--	--	--	--	--
五、固定资产减值准备合计	121,374.59	--	59,462.64	61,911.95	121,374.59	--
其中：机器设备	121,374.59	--	59,462.64	61,911.95	121,374.59	--
其他设备	--	--	--	--	--	--
六、无形资产减值准备合计	5,922,703.28	--	--	5,922,703.28	5,922,703.28	--
其中：土地使用权	5,922,703.28	--	--	5,922,703.28	5,922,703.28	--
软 件	--	--	--	--	--	--
七、在建工程减值准备合计	--	--	--	--	--	--
八、其他长期资产减值准备	808,920.00	--	--	--	--	808,920.00
其中：出租开发产品	808,920.00	--	--	--	--	808,920.00

股东权益增减变动表

二零零四年度

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	2004年度	2003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	271,400,588.04	256,892,728.89
本期增加数	12,543,222.45	14,507,859.15
其中：从净利润中提取数	12,543,222.45	14,507,859.15
其中：法定盈余公积	5,017,288.98	5,803,143.66
任意盈余公积	7,525,933.47	8,704,715.49
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	283,943,810.49	271,400,588.04
其中：法定盈余公积	95,250,226.58	90,232,937.60
四、法定公益金		
年初余额	102,534,003.20	96,730,859.54
本期增加数	5,017,288.98	5,803,143.66
其中：从净利润中提取数	5,017,288.98	5,803,143.66
本期减少数	--	--
其中：集体福利支出	--	--
期末余额	107,551,292.18	102,534,003.20
五、现金股利		
年初余额	14,367,782.40	19,157,043.20
本期增加数	11,973,152.00	14,367,782.40
本期减少数	14,367,782.40	19,157,043.20
期末余额	11,973,152.00	14,367,782.40
六、未分配利润		
年初未分配利润	137,200,414.10	113,847,762.72
本期净利润	50,172,889.80	58,031,436.59
本期利润分配	29,533,663.43	34,678,785.21
期末未分配利润	157,839,640.47	137,200,414.10

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至二零零四年十二月三十一日止会计年度 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一九九四年九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及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

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（后更名为“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委员会办公室深证办复(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。

二零零四年四月三十日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司67,049,651股国有股(占本公司总股本28%)分别转让给江西联泰实业有限公司转让44,795,872股国有股(占本公司总股本18.71%)和深圳市联泰房地产开发有限公司转让22,253,779股国有股(占本公司总股本9.29%);二零零四年十一月一日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权(2004)991号文批复同意本次转让并于二零零四年十二月十五日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

二零零四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委(2004)223号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。二零零四年十月二十六日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委(2004)254号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司83,333,496股国有股(占本公司总股本34.80%)。截止二零零四年十二月三十一日，本次股权划转尚未在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续，工商变更登记手续也未办理。

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、已完工未结算款、库存材料、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) 公用设施专用基金按住宅扣除地价以外的建设投资的百分之二比例提取。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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. 建造合同工程核算方法

建造合同工程按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额列账。工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费用、直接人工费用、施工机械使用费、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。个别建造合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的列为流动资产，账列已完工未结算款；若个别建造合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）的金额列为流动负债，账列已结算未完工程。

11. 出租开发产品核算方法

以出租为目的已完成开发的房地产开发产品于签订出租合同、协议后，按实际成本转入其他长期资产项目下出租开发产品科目核算。出租开发产品的成本按账面原值和估计的使用年限平均摊销。期末，对于意图出售而暂时出租的开发产品，作为存货核算。

12. 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。

13. 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	3-6 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为限。

(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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 长期待摊费用核算方法

(1) 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。

(2) 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。

18. 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。

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。

19. 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) 开发产品销售收入：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或取得了收款的凭据，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) 开发产品租赁收入：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、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，应区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，应将预计损失立即确认为当期费用。

(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。

20. 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。

21. 利润分配

根据公司章程规定，本公司交纳所得税后的净利润，按下列顺序进行分配：

- (1) 弥补上一年度亏损；
- (2) 按合并净利润提取 10% 的法定盈余公积；
- (3) 按合并净利润提取 5 ~ 10% 的法定公益金；
- (4) 按合并净利润的一定比例提取任意盈余公积；
- (5) 支付普通股股利。

22. 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

根据财政部二零零四年五月颁布的财会（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，调减二零零三年末存货 627,072,251.72 元，调增二零零三年末其他长期资产 627,072,251.72 元。

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，该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，从二零零四年一月一日起，调整深圳圣廷苑酒店有限公司固定资产装修的折旧年限，即将该公司的

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，调减本公司二零零四年度利润 15,227,182.22 元。

会计差错更正

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）股份有限公司一九九九至二零零一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一九九九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帐；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，其中调增二零零三年度净利润 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一九九九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）。

23. 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、工程施工、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%
	开发产品租赁收入	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	1-3%
教育费附加 *	应纳营业税、增值税额	3-7%
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、大连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、东莞市金众房地产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	32.2%	物业管理等	是	注 1

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
深圳市越众(集团)股份有限公司	深圳市	应宪	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	张海跃	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	
大连深长城地产有限公司	大连市	乔彦明	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、自有物业出租及管理	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	辛 杰	RMB	7,500 万元	100%	酒店业务等	是	
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	100 万元	80%	酒店管理策划及咨询等	是	
深圳市长城停车场管理建设有限公司	深圳市	欧阳铨	RMB	50 万元	32.2%	停车场经营管理的咨询、策划；停车场管理系统的设计、开发与相关的技术服务	是	注 1
深圳市长城楼宇科技有限公司	深圳市	岳君彩	RMB	100 万元	32.2%		是	注 1
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，热喷涂技术加工、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、清污、收运垃圾、吸粪、维修污水道等	是	
东莞市金众房地产有限公司	东莞市	冯向东	RMB	200 万元	51.63%	房地产开发经营、租赁；投资兴办实业	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
大连深长城地产有限公司	*1	增 加	新设成立
深圳市长城停车场管理建设有限公司	*2	增 加	新设成立
深圳市长城楼宇科技有限公司	*3	增 加	新设成立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	*4	增 加	新设成立
东莞市金众房地产有限公司	*5	增 加	新设成立

* 1 二零零四年三月二十五日，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 二零零四年五月十八日，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；其联营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 二零零四年五月十八日，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；其联营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 二零零四年五月二十四日，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 二零零四年七月二十八日，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。

五、合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项目	2004-12-31			2003-12-31		
	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 4,418,102.11	1.0000	4,418,102.11	3,259,134.48	1.0000	3,259,134.48
	HKD 403,463.14	1.0637	429,163.74	461,603.74	1.0657	491,931.11
	USD 87,685.95	8.2765	725,732.77	87,650.67	8.2767	725,458.27
	EUR 330.00	11.2627	3,716.69	230.00	10.3383	2,379.53
	小计		5,576,715.31			4,478,903.39
银行存款	RMB 834,871,426.52	1.0000	834,871,426.52	511,563,652.07	1.0000	511,563,652.07
	HKD 15,707,683.81	1.0637	16,708,263.27	18,293,730.57	1.0657	19,495,628.67
	USD 69,458.25	8.2765	574,871.21	37,208.23	8.2767	307,961.39
	小计		852,154,561.00			531,367,242.13
其他货币资金	RMB 394,036,227.98	1.0000	394,036,227.98	76,299,199.31	1.0000	76,299,199.31
	HKD 15,000,000.00	1.0637	15,955,500.00	7,966,970.07	1.0657	8,490,400.00
	USD 224,000.00	8.2765	1,853,936.00			
	小计		411,845,663.98			84,789,599.31
合计			1,269,576,940.29			RMB 620,635,744.83

货币资金年末余额较上年年末增加 1.05 倍，主要系本公司售楼款增加所致；

其他货币资金主要系通知存款和保证金存款，其中保证金存款计人民币 35,000,000.00 元质押于相关债权银行以取得计人民币 35,000,000.00 元

的银行借款。

五.2 应收款项

(1) 应收账款

账龄	2004-12-31			2003-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 250,549,187.20	42.18	RMB 20,043,934.98	RMB 375,190,379.61	54.22	RMB 30,015,230.37
1 至 2 年	104,734,508.97	17.63	8,378,760.72	77,802,897.66	11.25	6,224,231.81
2 至 3 年	45,618,249.93	7.68	3,649,459.99	25,760,680.71	3.72	2,060,854.46
3 年以上	193,035,663.41	32.51	83,825,261.74	213,194,876.84	30.81	69,963,657.50
	RMB 593,937,609.51	100	RMB 115,897,417.43	RMB 691,948,834.82	100	RMB 108,263,974.14

(1) 截止二零零四年十二月三十一日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 181,591,205.61 元，占应收账款年末总额的 30.57%。

(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。

(2) 其他应收款

账龄	2004-12-31			2003-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 58,174,365.52	32.99	RMB 4,654,170.00	RMB 39,649,083.28	23.60	RMB 3,171,926.67
1 至 2 年	12,331,669.18	6.99	986,533.54	29,553,369.87	17.59	2,364,269.59
2 至 3 年	12,550,640.46	7.12	1,004,051.24	20,372,369.74	12.13	1,629,789.57
3 年以上	93,307,773.37	52.90	81,806,267.44	78,427,622.45	46.68	55,688,797.60
	RMB 176,364,448.53	100	RMB 88,451,022.22	RMB 168,002,445.34	100	RMB 62,854,783.43

(1) 截止二零零四年十二月三十一日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 64,219,276.35 元，占其他应收款年末总额的 36.41%。

(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。

(3) 坏账准备

本公司累计已全额计提坏账准备为人民币 155,134,841.57 元，其中本年计提金额为人民币 48,793,588.51 元，明细列示如下：

欠款单位 (个人) 名称	欠款金额	计 提 原 因
深圳市东山开发公司金海岸工程款	14,496,825.52	该公司进入破产清算程序
深圳市东山开发公司明月花园工程款	4,787,137.06	该公司进入破产清算程序
深圳市利展图实业发展有限公司混凝土款	7,233,132.00	该公司已无财产可供收回

深圳市建设（集团）投资公司往来款	6,000,000.00	该公司经营恶化，无偿还能力
深圳市新世纪酒店有限公司合作利润款	6,280,000.00	该公司已无财产可供执行
深圳市翠宝大酒楼有限公司往来款	4,722,969.55	该公司已停业，无财产可供收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司租金往来款	3,944,012.92	该公司已停业，无财产可供收回
邢台新亚商城	660,000.00	多年未回收之款项收回可能性很小
其他零星应收往来款	669,511.46	多年未回收之款项收回可能性很小
	<u>48,793,588.51</u>	

五.3 预付账款

账 龄	2004-12-31		2003-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 127,491,890.36	55.62	RMB 50,138,737.27	46.44
1 至 2 年	44,619,544.59	19.46	57,694,829.87	53.44
2 至 3 年	57,041,302.39	24.89	131,709.62	0.12
3 年以上	63,381.75	0.03	282.51	0.00
	<u>RMB 229,216,119.09</u>	<u>100</u>	<u>RMB 107,965,559.27</u>	<u>100</u>

(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 1.12 倍，主要系本公司之子公司大连深长城地产有限公司购买土地使用权支付地价款人民币 38,000,000.00 元和东莞市金众房地产有限公司购买土地使用权支付地价款人民币 80,862,270.00 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。

五.4 存货及存货跌价准备

项 目	2004-12-31		2003-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 216,750,159.29	2,672,817.24	RMB 466,613,972.58	RMB --
在建开发产品	864,654,354.75	--	1,439,721,338.01	--
库存材料	29,142,357.04	--	39,665,055.01	237,671.87
已完工未结算款	89,629,492.97	3,143,296.54	18,831,532.09	--
库存商品	916,894.46	--	143,678.64	--
	<u>RMB 1,201,093,258.51</u>	<u>5,816,113.78</u>	<u>RMB 1,964,975,576.33</u>	<u>RMB 237,671.87</u>

其 中：

a. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31	跌价准备
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,628,187.95	571,266.56	921,675.30	10,277,779.21	2,672,817.24
长安花园	1995 年 4 月	2,612,594.85	--	656,451.90	1,956,142.95	--
长泰花园	1997 年 8 月	1,877,629.23	--	796,666.18	1,080,963.05	--
长景阁	1998 年 9 月	7,818,592.58	--	2,605,683.24	5,212,909.34	--
长丰苑	1999 年 12 月	13,985,835.35	--	11,303.60	13,974,531.75	--
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34	--	--	892,605.34	--
盛世家园一期	2002 年 3 月	37,890,814.93	1,349,222.34	2,877,993.08	36,362,044.19	--
雅云轩	2001 年 10 月	931,500.00	--	931,500.00	--	--
海印长城一期	2002 年 12 月	143,057,256.65	25,182,041.67	145,726,905.63	22,512,392.69	--
金众经典家园	2002 年 12 月	61,692,569.44	722,889.77	59,265,788.61	3,149,670.60	--
海印长城二期	2003 年 11 月	176,152,204.90	49,956,593.46	196,215,158.10	29,893,640.26	--
盛世家园二期	2004 年 8 月	--	1,034,986,147.64	957,030,733.56	77,955,414.08	--
天府长城一期*	2004 年 8 月	--	179,114,629.11	168,603,641.28	10,510,987.83	--
其他零星楼盘		9,074,181.36	483,864.87	6,586,968.23	2,971,078.00	--
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
		466,613,972.58	1,292,366,655.42	1,542,230,468.71	216,750,159.29	2,672,817.24

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	2004-1-1	2004-12-31
			RMB	RMB	RMB
宝龙	1994 年 5 月	2004 年 12 月	34,000,000.00	31,203,930.61	--
盛世家园二期	2001 年 12 月	2004 年 8 月	1,000,000,000.00	791,067,671.60	--
香诗美林 D 区	2002 年 10 月	2005 年 4 月	43,000,000.00	30,213,707.33	38,612,615.34
香诗美林 B 区	2003 年 12 月	2005 年 5 月	410,000,000.00	192,252,452.23	342,618,160.68
盛景国际花园	2003 年 8 月	2005 年 6 月	395,500,000.00	160,634,453.61	347,594,785.58
成都天府长城*	2003 年 1 月	2008 年	1,554,000,000.00	219,767,826.44	135,441,412.15
白沙岭车库及游泳池	2003 年 5 月	2004 年 12 月	17,000,000.00	13,220,494.00	--
其他			--	1,360,802.19	387,381.00
			RMB	RMB	RMB
			3,453,500,000.00	1,439,721,338.01	864,654,354.75

二零零四年度在建开发产品利息资本化明细如下：

项目名称	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
盛世家园二期	16,333,323.56	6,377,642.98	22,710,966.54	--
成都天府长城	10,407,647.72	9,089,725.73	10,283,937.72	9,213,435.73
香诗美林 D 区	27,915.00	915,826.15	--	943,741.15
香诗美林 B 区	1,848,352.79	7,673,672.81	--	9,522,025.60
盛景国际花园	947,445.52	4,646,860.73	--	5,594,306.25
	RMB	RMB	RMB	RMB
	29,564,684.59	28,703,728.40	32,994,904.26	25,273,508.73

* 其中：二零零三年一月八日，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天府长城 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 年期银行借款授信额度计人民币 13,880 万元；二零零三年九月二十六日，该公司与中国工商银行成都市东大支行签订协议，将持有的成都天府长城 37,517.07 平方米的土地使用权抵押给银行，取得 2 年期银行借款授信额度计人民币 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，其中成都天府长城 138,774.07 平方米的已抵押给中国建设银行成都市锦城支行的土地使用权已于二零零五年一月七日撤销抵押登记。

c. 已完工未结算款

截至二零零四年十二月三十一日，本公司已完工未结算款计人民币 89,629,492.97 元，其中累计在建施工工程累计已发生的成本计人民币 2,125,939,350.05 元、累计已确认的毛利计人民币 101,287,668.23 元、在建合同工程已办理结算的价款金额计人民币 2,137,597,525.31 元。

五.5 待摊费用

项 目	2004-1-1	本年增加	本年摊销	2004-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
预交营业税及附加	32,576,493.28	19,045,504.01	31,368,049.69	20,253,947.60
汽车规费	1,068,793.76	651,589.63	1,129,971.74	590,411.65
保险费	635,891.06	345,628.43	730,867.68	250,651.81

报刊杂志费	221,665.47	494,961.78	308,276.47	408,350.78
暖气费	--	1,350,000.00	--	1,350,000.00
其 他	584,284.20	3,621,998.09	2,960,738.00	1245,544.29
	RMB	RMB	RMB	RMB
	35,087,127.77	25,509,681.94	36,497,903.58	24,098,906.13

五.6 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2004-1-1		本年增加	本年减少	2004-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	198,195,762.47	31,600,000.00	19,617,455.22	22,100,151.38	195,713,066.31	31,279,200.00

(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	本年增(减)	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	7,062,150	10.61%	12,543,725.48	2,601,200.00	9,942,525.48	12,543,725.48
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)	--
深圳市建业集团股份有限公司	法人股	3,465,000	3.77%	6,634,929.74	--	6,634,929.74	6,634,929.74
				RMB	RMB	RMB	RMB
				95,847,400.92	79,269,945.70	6,287,455.22	85,557,400.92

* 本年计提减值准备 79,200.00 元。

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	--
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%	800,000.00
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 *1	687,760.00	(29,622.75)	1,281,360.21	1969120.21	14.98%	--
深圳市长城生活工程有限公司 *1	1,036,960.00	47,511.09	200,238.14	1237198.14	14.98%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司*2	560,000.00	--	--	560,000.00	28.00%	--
深圳市长城货代代理有限公司	40,000.00	--	--	40,000.00	8.00%	--
深圳试验(盛世)幼儿园*3	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	55.00%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	76,405,467.50	(640,051.81)	(11,105,566.80)	65,299,900.70		31,200,000.00

*1 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。

*2 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。

*3 根据国家有关法规的规定，出资人从学校获取回报的能力受到限制。因此，本公司对出资举办的学校采用成本法进行核算。

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	18,436,090.07	6,586,937.74	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	11,505,835.63	5,480,515.63	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	18,982,706.60	32,788,311.32	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	
		93,780,396.99	9,378,039.72	48,924,632.30	44,855,764.69	

五. 7 固定资产及其折旧

项 目	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31
原 值				

房屋及建筑物*	RMB	282,365,810.37	40,404,446.13	11,668,616.86	RMB	311,101,639.64
房屋装修		143,709,960.10	10,026,573.23	--		153,736,533.33
机械设备		81,314,950.59	9,036,463.23	12,212,196.39		78,139,217.43
运输设备		49,551,687.73	6,851,486.07	2,443,782.69		53,959,391.11
电子及其他设备		60,197,407.20	9,964,270.35	3,629,046.80		66,532,630.75
小 计	RMB	617,139,815.99	76,283,239.01	29,953,642.74	RMB	663,469,412.26
累计折旧						
房屋及建筑物	RMB	42,357,513.48	10,418,205.24	324,840.18	RMB	52,450,878.54
房屋装修		36,232,247.77	28,671,984.32	--		64,904,232.09
机械设备		38,312,490.16	7,802,943.71	12,324,910.44		33,790,523.43
运输设备		27,536,876.66	7,778,824.00	2,439,287.34		32,876,413.32
电子及其他设备		33,849,728.88	9,434,295.82	2,880,994.83		40,403,029.87
小 计	RMB	178,288,856.95	64,106,253.09	17,970,032.79	RMB	224,425,077.25
净 值	RMB	438,850,959.04			RMB	439,044,335.01

固定资产原值本年增加 76,283,239.01 元，主要系在建工程完工转入 39,415,375.68 元。

* 其中新阁小区 7 栋职工宿舍及裙楼计人民币 19,894,591.28 元，净值计人民币 15,382,611.68 元，已抵押给浦发银行深圳分行取得借款人民币 15,000,000.00 元。

五.8 在建工程

工程名称	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
世纪楼装修	--	3,487,693.79	3,027,311.43	460,382.36	自有资金	未完工
圣庭苑装修工程	--	2,468,008.49	2,318,408.49	149,600.00	自有资金	未完工
竹子林办公楼 8	27,260,573.87	6,809,081.89	34,069,655.76	--	自有资金	已完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	27,260,573.87	12,764,784.17	39,415,375.68	609,982.36		

在建工程本年未发生利息资本化。

本年减少系完工转入固定资产 39,415,375.68 元。

五.9 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2004-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销	本年转出	2004-12-31	剩余摊销年限
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
土地使用权	深圳龙华	205,954,810.04	195,825,884.96	--	3,376,308.36	13,505,233.44		192,449,576.60	57
土地使用权	宝安石岩	7,973,401.61	7,496,099.54	--	152,999.98	630,302.05	305,099.56	7,038,000.00	46
土地使用权	深圳龙岗	33,928,142.31	--	33,928,142.31	--	--	--	33,928,142.31	70

土地使用权	威海	23,167,164.10	21,330,644.36	--	187,639.73	2,024,159.47	21,143,004.63	--	
软件		2,380,925.67	19,600.00	2,346,945.67	645,034.18	659,414.18	--	1,721,511.49	1~4
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
		273,404,443.73	224,672,228.86	362,275,087.9	4,361,982.25	16,819,109.14	21,448,104.19	235,137,230.40	
				8					
减：减值准备	威海		5,922,703.28				5,922,703.28	--	
			218,749,525.58					235,137,230.40	

五.10 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2004-1-1	本年增加	本年摊销	累计摊销	2004-12-31
临时设施费	RMB 28,046,810.34	RMB 17,478,256.58	RMB 2,740,151.32	RMB 11,732,351.49	RMB 19,560,753.93	RMB 8,486,056.41
开办费	3,689,735.02	448,933.06	3,425,712.31	1,682,410.80	1,497,500.45	2,192,234.57
其他	18,231,989.10	5,229,119.78	1,785,082.94	2,339,740.99	13,557,527.37	4,674,461.73
	RMB 49,968,534.46	RMB 23,156,309.42	RMB 7,950,946.57	RMB 15,754,503.28	RMB 34,615,781.75	RMB 15,352,752.71

五.11 其他长期资产

出租开发产品	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31	跌价准备
项目名称	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
锦文阁*	14,251,459.52	--	529,455.94	13,722,003.58	--
新阁 8#楼*	2,787,313.22	--	132,636.00	2,654,677.22	--
经典家园车库	16,984,752.67	--	559,399.78	16,425,352.89	--
宝安 33 区房屋	2,271,512.17	--	84,130.08	2,187,382.09	--
国皇大厦*	66,702,875.87	--	2,328,276.56	64,374,599.31	808,920.00
长盛大厦	105,973,462.96	4,800,565.34	4,550,490.00	106,223,538.30	--
长兴大厦	216,523,134.66	--	8,628,889.30	207,894,245.36	--
长安花园裙楼	28,098,315.90	--	1,053,836.52	27,044,479.38	--
长丰苑裙楼	62,596,947.48	--	2,278,661.83	60,318,285.65	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	425,524.44	--	25,115.04	400,409.40	--
长源楼	13,884,843.98	532,100.00	1,071,775.17	13,345,168.81	--
盛世一期车库	26,427,937.65	--	1,110,033.41	25,317,904.24	--
荔湖花园	8,335,291.40	--	293,549.64	8,041,741.76	--

海印长城一期车库	62,617,799.80	1,430,032.53	5,593,352.16	58,454,480.17	--
海印长城二期车库	--	29,269,050.80	2,038,732.11	27,230,318.69	--
经典家园裙楼*	--	12,029,136.52	400,971.66	11,628,164.86	--
白沙岭车库泳池	--	12,931,689.50	52,088.18	12,879,601.32	--
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	627,881,171.72	60,992,574.69	30,731,393.38	658,142,353.03	808,920.00

* 其中锦文阁、新阁 8#楼和经典家园裙楼净值计人民币 28,004,845.66 元，已抵押给浦发银行深圳分行取得借款人民币 22,000,000.00 元；国皇大厦裙楼净值计人民币 31,792,526.75 元，已抵押给建行深圳沙河支行取得借款人民币 25,000,000.00 元。

五.12 短期借款

借款类别	2004-12-31		2003-12-31	
	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 521,000,000.00	521,000,000.00	RMB 648,000,000.00	648,000,000.00
抵押借款	RMB 62,000,000.00	62,000,000.00	RMB 45,000,000.00	45,000,000.00
信用借款	RMB 510,000,000.00	510,000,000.00	RMB 425,000,000.00	425,000,000.00
质押借款	RMB 35,000,000.00	35,000,000.00	RMB 37,000,000.00	37,000,000.00
		1,128,000,000.00		1,155,000,000.00

五.13 应付账款

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

五.14 预收账款

账 龄	2004-12-31		2003-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 481,304,203.23	99.12	RMB 543,887,293.18	99.58
1 至 2 年	3,892,830.84	0.80	1,161,081.30	0.21
2 至 3 年	7,806.48	--	--	--
3 年以上	353,998.69	0.08	1,118,935.06	0.21
	RMB 485,558,839.24	100	RMB 546,167,309.54	100

(1) 欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项之明细资料在附注七、6 中披露。

(2) 截至二零零四年十二月三十一日，已结算未完工程计人民币 4,446,280.90 元，其中本公司在建施工工程已办理结算的价款金额计人民币 182,726,247.82 元、累计在建施工工程累计已发生的成本计人民币 167,043,050.39 元、累计已确认的毛利计人民币 11,236,916.53 元。

(3) 主要预售房款

项目名称	2004-12-31	预计竣工时间	预售比例
香诗美林	256,364,758.58	2005 年 5 月	53%
盛景国际花园	201,289,890.98	2005 年 6 月	39%

五. 15 应付股利

项 目	2004-12-31	2003-12-31	年末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司	9,022,988.82	12,030,651.76	2005 年 1 月已支付
深圳市振业（集团）股份有限公司	1,586,536.92	5,059,104.75	尚未支付
其他少数股东	4,534,576.70	6,253,901.47	尚未支付
	RMB	RMB	
	15,144,102.44	23,343,657.98	

五. 16 应交税金

税 种	2004-12-31	2003-12-31
增值税	RMB 2,229,899.99	RMB 1,666,540.74
企业所得税	10,266,322.01	18,316,122.98
个人所得税	7,441,755.52	2,419,193.14
营业税及附加	90,025,022.33	48,920,814.86
契税	1,312,707.15	4,732,707.15
房产税	4,729,165.94	798,330.01
印花税	746,963.80	360,952.66
	RMB 116,751,836.74	RMB 77,214,661.54

五. 17 其他应付款

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

五. 18 预提费用

项 目		2004-12-31		2003-12-31
修理费	RMB	2,064,810.97	RMB	1,381,465.40
保险费		2,441,220.07		1,895,231.69
水电费		11,657,057.53		5,410,896.31
租赁费		1,126,256.22		1,552,531.90
工程配合费		1,183,203.02		1,903,690.82
交通事故赔偿		--		270,000.00
其 他		2,133,246.76		2,173,001.91
	RMB	<u>20,605,794.57</u>	RMB	<u>14,586,818.03</u>

五. 19 预计负债

项 目		2004-12-31		2003-12-31
对外提供担保	RMB	10,000,000.00	RMB	14,000,000.00

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 4,000,000.00 元。

五. 20 一年内到期的长期负债

借款类别	2004-12-31		2003-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款	RMB 193,800,000.00	193,800,000.00	RMB --	--
其中：担保	80,000,000.00	80,000,000.00	--	--
抵押	113,800,000.00	113,800,000.00	--	--

上述一年内到期的长期借款已于二零零五年一月份偿还完毕。

五. 21 其他长期负债

项 目		2004-12-31		2003-12-31
递延出租收入	RMB	26,284,411.44	RMB	27,573,610.63
再就业基金		1,300,000.00		1,300,000.00
	RMB	<u>27,584,411.44</u>	RMB	<u>28,873,610.63</u>

五. 22 股本

本年变动增（减）					
2004-1-1	增配股	送转股	其他	小计	2004-12-31

(一) 尚未流通股份 (股)

1.发起人股份	150,383,147	--	--	(67,049,651)	(67,049,651)	83,333,496
其中：						
国家持有股份	150,383,147	--	--	(67,049,651)	(67,049,651)	83,333,496
2.非发起人股份	19,750,451	--	--	67,049,651	67,049,651	86,800,102
其中：						
境内法人持有股份	19,750,451	--	--	67,049,651	67,049,651	86,800,102
3.内部职工股	207,786	--	--	(16,433)	(16,433)	191,353
其中：高管股	207,786	--	--	(16,433)	(16,433)	191,353
未上市流通股份合计	170,341,384	--	--	(16,433)	(16,433)	170,324,951
(二) 已流通股份 (股)						
境内上市的人民币普通股	69,121,656	--	--	16,433	16,433	69,138,089
已流通股份合计	69,121,656	--	--	16,433	16,433	69,138,089
(三) 股份总数 (股)	239,463,040	--	--	--	--	239,463,040

* 二零零四年四月三十日，本公司之股东深圳市建设投资控股公司与江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司签订股权转让协议，协议约定：深圳市建设投资控股公司将持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）转让给上述两公司，其中向江西联泰实业有限公司转让 44,795,872 股国有股（占本公司总股本 18.71%），向深圳市联泰房地产开发有限公司转让 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；每股转让价格为 6.56 元，股份转让价款总额共计人民币 439,845,711 元。二零零四年十一月一日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号《关于深圳市长城地产（集团）股份有限公司国有股权转让的批复》同意本次转让。二零零四年十二月十五日，本次股权转让在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。至此，本公司的本次国有股权转让完成。截止二零零四年十二月三十一日，本次股权转让的工商变更登记手续尚未办理完毕。

**二零零四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。相关合并重组工作尚在进行中。

二零零四年十月二十六日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。截止二零零四年十二月三十一日，本次股权划转尚未在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续，工商变更登记手续也未办理。

五. 23 资本公积

项 目	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31
	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. 24 盈余公积

项 目	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	90,232,937.60	5,017,288.98	--	95,250,226.58
法定公益金	102,534,003.20	5,017,288.98	--	107,551,292.18
任意盈余公积	181,167,650.44	7,525,933.47	--	188,693,583.91
	RMB	RMB	RMB	RMB
	373,934,591.24	17,560,511.43	--	391,495,102.67

五. 25 现金股利

项 目	2004-1-1	本年增加	本年减少	2004-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
现金股利	14,367,782.40	11,973,152.00	14,367,782.40	11,973,152.00

五. 26 未分配利润

	2004 年度
本年净利润	RMB 50,172,889.80
加：年初未分配利润	137,200,414.10
减：提取法定盈余公积	5,017,288.98
提取法定公益金	5,017,288.98
提取任意盈余公积	7,525,933.47
应付普通股股利	11,973,152.00
年末未分配利润	RMB 157,839,640.47

经董事会建议,本公司二零零四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 137,200,414.10 元 ,可供股东分配的利润

为人民币 177,338,725.94 元，提取任意盈余公积计人民币 7,525,933.47 元，派发普通股股利计人民币 11,973,152.00 元，即每股派发现金股利人民币 0.05 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. 27 分行业报表

2004 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	1,870,622,343.13	1,537,235,057.77	226,773,009.29	158,201,761.57	123,137,406.15	(428,137,569.72)	3,487,832,008.19
二、营业成本	1,579,780,146.34	1,431,636,826.27	131,188,231.65	13,622,716.36	101,071,151.02	(472,495,972.15)	2,784,803,099.49
三、期间费用合计	182,687,795.74	103,821,182.92	48,160,427.26	133,183,083.43	18,734,389.66	(9,387,204.29)	477,199,674.72
四、营业利润合计	10,743,288.38	(52,942,440.58)	40,798,318.44	2,940,586.62	3,025,406.03	53,745,606.72	58,310,765.61
五、资产总计	3,682,668,777.06	1,225,184,587.44	934,682,109.77	191,132,979.11	112,163,774.82	(1,340,941,010.24)	4,804,891,217.96
六、负债总计	2,643,001,658.08	1,014,009,949.99	108,118,776.99	130,683,929.87	80,587,621.31	(716,224,072.79)	3,260,177,863.45

2003 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	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	50,213,107.96	31,003,182.09	86,142,228.84	16,449,198.80	(3,585,154.55)	307,593,595.60
四、营业利润合计	65,079,068.42	25,656,819.54	33,147,714.62	1,698,672.59	4,795,218.17	(25,892,217.29)	104,485,276.05
五、资产总计	3,619,565,205.57	1,615,722,538.63	931,983,140.39	194,698,321.51	130,992,547.72	(1,564,471,597.88)	4,928,490,155.94
六、负债总计	2,628,717,948.85	1,230,252,243.53	112,204,297.71	137,364,317.49	98,807,206.44	(827,044,096.43)	3,380,301,917.59

本年度主营业务收入前五名金额合计为 468,110,477.70 元，占本年度主营业务收入的 13.42%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市，无需编制地区分部报表。

本公司本年度主营业务收入和主营业务成本较上年同期分别增长 78.67%和 90.64%，主要系盛世家园二期房地产项目在本年度实现收入 12.18 亿元、结转成本 10.04 亿元所致。

本公司本年度期间费用较上年同期增长 55.14%，主要系由于本公司房地产、酒店、施工各项业务规模扩大导致房地产促销费用、日常管理费用大幅度增加，本期计提坏账准备增加了一定管理费用，公司本部本期可资本化利息房地产项目减少相应增加财务费用等原因所致。

五.28 财务费用

类 别		2004 年度		2003 年度
利息支出	RMB	47,219,561.13	RMB	30,508,595.91
减：利息收入		6,414,720.50		3,704,426.83
汇兑损失		3,120.00		622.50
减：汇兑收益		36,464.33		398,905.13
其 他		2,818,114.30		3,196,033.22
	RMB	<u>43,589,610.60</u>	RMB	<u>29,601,919.67</u>

五.29 投资收益

类 别		2004 年度		2003 年度
长期股票投资收益	RMB	705,600.00	RMB	2,936,030.20
非控股公司分配来的 利润及年末权益增减		(1,166,512.24)		40,478.58
控股公司分配的利润及年 末调整的所有者权益净增减		--		--
股权转让收益		6,287,455.22		488,776.00
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)
长期投资减值准备		(879,200.00)		--
合 计	RMB	<u>(4,430,696.74)</u>	RMB	<u>(5,830,134.94)</u>

五.30 营业外收入

主要明细项目		2004 年度		2003 年度
地产地销产品销项税额转入	RMB	--	RMB	1,100,000.00
罚款、违约金收入		1,182,289.86		769,538.40
处理固定资产净收益		2,180,162.78		302,374.98
处理无形资产净收益		2,438,198.65		--
其他		1,156,059.66		1,027,047.68
	RMB	<u>6,956,710.95</u>	RMB	<u>3,198,961.06</u>

五.31 营业外支出

主要明细项目	2004 年度		2003 年度	
罚款及违约金支出	RMB	19,361,999.82	RMB	8,462,831.66
赔偿支出		--		3,060,000.00
处理固定资产净损失		3,356,715.95		1,940,775.84
捐赠支出		65,200.00		80,000.00
固定资产减值准备		(59,462.64)		--
其 他		1,035,668.60		129,790.79
	RMB	23,760,121.73	RMB	13,673,398.29

六、 母公司会计报表重要项目注释

六.1 应收账款

账龄	2004-12-31				2003-12-31			
		金 额	比例 (%)	坏账准备		金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB	75,508,763.12	83.07	6,040,701.05		47,555,709.32	76.23	3,804,456.75
1 至 2 年		8,048,463.03	8.85	643,877.04		13,710,604.14	21.98	1,096,848.33
2 至 3 年		6,575,933.70	7.23	526,074.70		1,116,888.69	1.79	89,351.10
3 年以上		770,995.49	0.85	61,679.64		--	--	--
	RMB	90,904,155.34	100	7,272,332.43		62,383,202.15	100	4,990,656.18

六.2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2004-1-1		本年增加	本年减少	2004-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	526,006,578.20	15,000,000.00	51,300,000.00	62,878,793.50	514,427,784.70	15,800,000.00

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	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	71,242,612	61.46%	178,192,908.19	199,860,826.39	(34,017,587.52)	--	(12,349,669.32)	165,843,238.87
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	8,221,846.63	(13,702,362.26)	--	(50,006,431.49)	(5,480,515.63)
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB

268,877,369.75	254,241,218.72	(47,719,949.78)	--	(62,356,100.81)	206,521,268.94
----------------	----------------	-----------------	----	-----------------	----------------

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	2004-12-31		
	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%	800,000.00
深圳市长城储运有限公司	88,040,846.80	2,903,083.42	12,280,996.09	100,321,842.89	70%	--
深圳市长盛实业发展有限公司	10,800,000.00	(6,016,193.06)	(6,977,498.80)	3,822,501.20	90%	--
深圳市长城工程有限公司	18,000,000.00	119,962.35	1,375,178.18	19,375,178.18	90%	--
深圳市长城房产租赁服务有限公司	700,000.00	9,688,100.65	9,688,100.65	10,388,100.65	70%	--
深圳市长城物业管理股份有限公司	3,053,053.75	(439,703.10)	2,694,180.04	5,747,233.79	31.2%	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	75,000,000.00	3,115,045.22	(14,550,950.76)	60,449,049.24	100%	--
深圳市华电房地产有限公司	(15,671,017.92)	(5,878,096.73)	(15,136,247.58)	(30,807,265.50)	95%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	(9,213,989.70)	(29,480,458.68)	15,519,541.32	90%	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	800,000.00	(59,013.05)	(59,013.05)	740,986.95	80%	--
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00	--	--	47,500,000.00	95%	--
深圳试验(盛世) 幼儿园	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	55%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	305,803,630.13	(5,780,804.00)	(42,752,879.06)	263,050,751.07		15,800,000.00

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	18,436,090.07	6,586,937.74	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	11,505,835.63	5,480,515.63	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	18,982,706.60	32,788,311.32	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	

93,780,396.99	9,378,039.72	48,924,632.30	44,855,764.69
---------------	--------------	---------------	---------------

六.3 预计负债

截至二零零四年十二月三十一日止，本公司控股子公司深圳市越众（集团）股份有限公司已资不抵债，其净资产计人民币（28,984,316.25）元，按对其投资比例计算并扣除尚未摊销完毕的长期股权投资差额人民币 5,480,515.63 元后，本公司对其未确认的投资损失计人民币 12,199,917.28 元；基于本公司对其银行借款计人民币 6,600 万元提供信用担保，将对其未确认的投资损失计人民币 12,199,917.28 元确认为本公司的预计负债，计入本公司营业外支出。

六.4 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	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	1,672,710,274.89	721,280,281.16	1,378,104,037.90	505,020,199.40	294,606,236.99	216,260,081.76

六.5 投资收益

类 别	2004 年度	2003 年度
股票投资收益	RMB --	RMB 1,002,646.24
非控股公司分配来的利润及年末权益增减	1,227,774.34	--
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减	(44,084,444.43)	4,376,876.58
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)
长期投资减值准备	(800,000.00)	--
	RMB (53,034,709.81)	RMB (3,915,896.90)

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	34.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国 有	张宜均

* 详细情况见附注五.22

（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
深圳市建业混凝土股份有限公司	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
大连深长城地产有限公司	--	RMB5,000 万元	--	RMB5,000 万元
深圳市长城停车场管理建设有限公司	--	RMB50 万元	--	RMB50 万元
深圳市长城楼宇科技有限公司	--	RMB100 万元	--	RMB100 万元
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	--	RMB100 万元	--	RMB100 万元
东莞市金众房地产有限公司	--	RMB200 万元	--	RMB200 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及其变化

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
深圳市建设投资控股公司	150,383,147	--	67,049,651	83,333,496

存在控制关系的关联方所持本公司股份变化情况详见附注五.22。

(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%
大连深长城地产有限公司	--	--	RMB	5,000.00	100	--	--	--	RMB	5,000.00	100
深圳市长城停车场管理建设有限公司	--	--	RMB	16.10	32.2	--	--	--	RMB	16.10	32.2
深圳市长城楼宇科技有限公司	--	--	RMB	32.20	32.2	--	--	--	RMB	32.20	32.2

深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	--	--	RMB	80.00	80	--	--	RMB	80.00	80
东莞市金众房地产有限公司	--	--	RMB	103.26	51.63	--	--	RMB	103.26	51.63

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(%)	
		2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
		RMB	RMB		
宝珠花园	深圳市建设投资控股公司	--	150,777.08	--	0.01
建鑫花园	深圳市建设投资控股公司	--	36,425,114.26	--	1.87
龙合花园	深圳市建设投资控股公司	3,995,031.34	19,427,000.00	0.11	1.00
深圳机场联检楼	深圳市建设投资控股公司	17,724,466.67	27,581,353.47	0.51	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	--	0.40
碧波花园	深圳市城建开发（集团）有限公司	--	600,000.00	--	0.03
都市金堡	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	181,581,240.00	16,130,000.00	5.21	0.83
集团大厦维修	深圳市建设投资控股公司	1,250,597.00	--	0.04	--
东方沁园	深圳市建设投资控股公司	27,652,866.42	--	0.79	--
深圳机场二期	深圳市建设投资控股公司	196,937.68	--	0.01	--
园博园工程	深圳市建设投资控股公司	2,924,700.00	--	0.08	--
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	71,590,323.73	52,030,676.27	2.05	2.67
其他零星工程	深圳市建设投资控股公司	31,603.77	999,024.40	--	0.05

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局发布的《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	2004.7.25-2005.4.26	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	2004.7.28-2005.4.26	30,000,000.00
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	2004.8.5-2005.4.26	30,000,000.00
			RMB 190,000,000.00

上述借款本公司于二零零五年一月全部偿还，深圳市建设投资控股公司为本公司上述借款提供的担保已解除；

本年度本公司为此支付担保费人民币 440,000.00 元，二零零三年度本公司承担的担保费人民币 1,980,000.00 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(%)	
	2004-12-31	2003-12-31	2004-12-31	2003-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市建设投资控股公司	26,667,184.31	42,288,443.85	4.49	6.11
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,199,879.00	1,199,879.00	0.20	0.17
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	400,000.00	11,639,917.05	0.07	1.68
深圳市城建开发(集团)有限公司	6,913,185.51	19,161,345.03	1.16	2.77
深圳市住宅工程开发股份有限公司	9,555,020.72	9,555,020.72	1.61	1.38
沙河实业股份有限公司	14,473,324.60	20,307,676.27	2.44	2.93
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司	517,603.46	931,325.00	0.29	0.55
应付账款				
深圳市建业混凝土股份有限公司	15,151,174.81	8,502,598.66	2.40	1.08
深圳市振业(集团)股份有限公司	783,940.00	783,940.00	0.12	0.10
应付股利				
深圳市建设投资控股公司	9,022,988.82	12,030,651.76	59.58	51.54
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,586,536.92	5,059,104.75	10.48	21.67
深圳市建业(集团)股份有限公司	1,407,000.00	1,287,000.00	9.29	5.51
预收账款				
深圳市建设投资控股公司	--	338,125.98	--	0.06
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司	513,125.75	1,980,000.00	0.11	0.49
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.32	0.38

八、 财务承诺

截止二零零四年十二月三十一日，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	民生银行深圳上步支行	2004.4.16 - 2005.4.15	RMB 45,000,000.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	工商银行深圳湾支行贷款	2004.7.23 - 2005.7.22	20,000,000.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	工商银行深圳湾支行贷款	2004.7.30 - 2005.1.10	18,000,000.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	工商银行深圳湾支行贷款	2004.9.16 - 2005.3.15	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	2004.9.21 - 2005.6.21	15,000,000.00
深圳市越众(集团)股份有限公司	农业银行福田支行贷款	2004.4.21 - 2005.4.20	16,000,000.00
深圳市越众(集团)股份有限公司	工商银行喜年支行贷款	2004.3.26 - 2005.3.25	30,000,000.00
深圳市越众(集团)股份有限公司	建设银行沙河支行贷款	2004.7.3 - 2005.7.3	20,000,000.00
			RMB 184,000,000.00

截止二零零四年十二月三十一日，本公司控股子公司深圳市金众(集团)股份有限公司为其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
深圳市金众房地产有限公司	中国银行东门支行贷款	2004.9.28 - 2005.9.28	RMB 20,000,000.00

深圳市金众房地产有限公司	中国银行东门支行贷款	2004.8.26 - 2005.8.26	20,000,000.00
深圳市金众房地产有限公司	中国银行东门支行贷款	2004.9.12 - 2005.9.12	15,000,000.00
深圳市金众房地产有限公司	中国银行东门支行贷款	2004.9.24 - 2005.9.24	15,000,000.00
深圳市金众房地产有限公司	招商银行红荔支行	2004.8.20 - 2005.5.20	15,000,000.00
深圳市金众房地产有限公司	招商银行红荔支行	2004. 8.20 - 2005.4.10	15,000,000.00
深圳市金众房地产有限公司	建设银行金田支行贷款	2004.9.28 - 2005.6.27	80,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	建设银行金田支行贷款	2004.10.8 - 2005.10.7	8,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	建行银行金田支行贷款	2004.12.24 - 2005.12.23	9,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.8.20 - 2005.2.20	2,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.9.3 - 2005.3.3	2,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.9.14 - 2005.3.14	1,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.9.20-2005.3.20	1,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.10.20 - 2005.4.20	1,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.10.29 - 2005.4.29	1,000,000.00
深圳市金众混凝土有限公司	浦发行南山支行开立票据	2004.11.3 - 2005.5.3	1,000,000.00
			<u>RMB 206,000,000.00</u>

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，截止二零零四年十二月三十一日尚未结清的担保金额计人民币 197,521.90 万元、港币 247.24 万元。

十、承诺事项

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。

十一、 诉讼事项

二零零三年七月一日，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》。二零零四年一月十九日，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。

二零零四年二月十八日，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。

十二、 资产负债表日后事项中的非调整事项

1、二零零五年一月十八日，本公司与深圳市华明辉置业有限公司、深圳市向西实业股份有限公司及其他业主将联合出租给华润万家有限公司的位于深圳市罗湖区春风路 2021 号的“长丰苑”裙楼第一层 03 区、04 区及第 2 - 4 层房地产（总建筑面积为 19,499.19 平方米，其中本公司建筑面积 11,742.57 平方

米)整体出售给华润万家有限公司,并由本公司与华润万家有限公司签订《关于“长丰苑”裙楼销售的框架协议》,销售总金额计人民币 311,987,040.00 元,根据相关的委托销售及分配协议,本公司应享有的销售金额计人民币 139,819,778.00 元。截止二零零五年三月十七日,本公司已收到整体房地产销售款计人民币 218,390,928.00 元(即总价款的 70%),相关产权过户手续正在办理中。

2、二零零五年三月十七日,经本公司第四届董事会第二次会议决议,对本公司之控股子公司深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市越众(集团)股份有限公司已全额计提坏账准备的应收债权共计人民币 120,423,657.36 元予以核销。

十三、 其他重要事项

二零零四年二月十日,本公司原控股股东深圳市建设投资控股公司分别以“深建控产批字[2004]107号”和“深建控产批字[2004]108号”批复,同意本公司之子公司深圳市越众(集团)股份有限公司和深圳市金众(集团)股份有限公司以经营者员工持股方式进行改制立项。目前,企业改制正在进行中。

十四、 净资产收益率和每股收益有关指标计算表

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
主营业务利润	37.72	38.20	2.2325	2.2325
营业利润	4.11	4.17	0.2435	0.2435
净利润	3.54	3.58	0.2095	0.2095
扣除非经常性损益后的净利润	4.05	4.11	0.2400	0.2400

其中,非经常性损益明细如下:

非经常性损益明细	金 额
各种形式的补贴收入	1,652,352.41
各项营业外收入	6,956,710.95
处置长期股权投资产生的收益	6,287,455.22
以前年度已经计提坏账准备的转回	1,502,467.28
各项营业外支出	(23,760,121.73)

小 计	(7,361,135.87)
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	(1,258,186.67)
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	1,331,910.93
合 计	<u>(7,287,411.61)</u>

十五、 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。