

证券代码：000042

证券简称：深长城A

公告编号：2006-9

深圳市长城投资控股股份有限公司

2005年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 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
谢光亮	因病	无
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审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长马兴文、总经理刘勇、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 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：深圳市福田区百花五路长源楼 办公地址：深圳市福田区百花五路长源楼
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.cctzkg.com
电子信箱	ccdc@cctzkg.com

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	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	88393601	88393605
传真	88393600	88393600
电子信箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2005年	2004年		本年比上年增减 (%)	2003年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
主营业务收入	1,337,970,159.26	3,487,832,008.19	3,487,832,008.19	-61.64%	1,952,061,824.59	1,952,061,824.59
利润总额	110,443,429.15	38,729,010.50	38,468,431.74	187.10%	89,666,047.88	89,405,469.12
净利润	137,217,457.36	50,172,889.80	49,912,311.04	174.92%	58,031,436.59	57,770,857.83
扣除非经常性损益的净利润	55,983,563.93	57,460,301.41	57,199,722.65	-2.13%	43,964,501.11	43,703,922.35
经营活动产生的现金流量净额	331,757,588.56	757,160,238.91	757,160,238.91	-56.18%	125,790,170.42	125,790,170.42
	2005年末	2004年末		本年末比上年末 增减(%)	2003年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	3,131,423,705.64	4,804,891,217.96	4,810,905,101.39	-34.91%	4,928,490,155.94	4,934,764,618.13
股东权益(不含少数股东权益)	1,536,282,014.37	1,417,262,616.13	1,423,276,499.56	7.94%	1,381,674,627.68	1,387,949,089.87

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2005年	2004年	本年比上年增减(%)	2003年
每股收益	0.5730	0.2084	174.95%	0.2413
每股收益（注）	0.5730	-	-	-
净资产收益率	8.93%	3.51%	5.42%	4.16%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	3.64%	4.02%	-0.38%	3.15%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.385	3.162	-56.20%	0.525
	2005年末	2004年末	本年末比上年末增减(%)	2003年末
每股净资产	6.42	5.94	8.08%	5.80
调整后的每股净资产	6.37	5.27	20.87%	4.86

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
各种形式的补贴收入	832,610.47
各项营业外收入	1,094,627.25
处置长期股权投资产生的收益	67,551,332.86
以前年度已经计提坏账准备的转回	2,539,619.78
各项营业外支出	-11,275,019.39
合并范围变化所影响的损益	19,643,914.82
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	1,509.54
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-213,223.44
前述非经常性损益应扣除的未确认投资损失	1,058,521.54
合计	81,233,893.43

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	
	数量	比例		数量	比例
一、未上市流通股份	170,133,598	71.05%	0	170,133,598	71.05%
1、发起人股份	170,133,598	71.05%	0	170,133,598	71.05%
其中：					
国家持有股份	83,333,496	34.80%	0	83,333,496	34.80%
境内法人持有股份	86,800,102	36.25%	0	86,800,102	36.25%
境外法人持有股份	0	0.00%	0	0	0.00%
其他	0	0.00%	0	0	0.00%
2、募集法人股份	0	0.00%	0	0	0.00%
3、内部职工股	0	0.00%	0	0	0.00%
4、优先股或其他	0	0.00%	0	0	0.00%
二、已上市流通股份	69,329,442	28.95%	0	69,329,442	28.95%
1、人民币普通股	69,329,442	28.95%	0	69,329,442	28.95%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0.00%
三、股份总数	239,463,040	100.00%	0	239,463,040	100.00%

4.2 前10名股东、前10名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		45,198			
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
深圳市建设投资控股公司	国有股东	34.80%	83,333,496	83,333,496	0
江西联泰实业有限公司	其他	18.71%	44,795,872	44,795,872	0

司					
深圳市联泰房地产开发有限公司	其他	9.29%	22,253,779	22,253,779	0
深圳市振业（集团）股份有限公司	其他	8.25%	19,750,451	19,750,451	0
麻丽芳	其他	0.64%	1,540,584	0	0
郑淑卿	其他	0.50%	1,187,179	0	0
谭华森	其他	0.31%	737,287	0	0
吴一山	其他	0.25%	588,212	0	0
冯俊廷	其他	0.13%	307,948	0	0
曾锦欢	其他	0.11%	260,038	0	0
前10名流通股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
麻丽芳		1,540,584		人民币普通股	
郑淑卿		1,187,179		人民币普通股	
谭华森		737,287		人民币普通股	
吴一山		588,212		人民币普通股	
冯俊廷		307,948		人民币普通股	
曾锦欢		260,038		人民币普通股	
黄淑丽		245,052		人民币普通股	
李义贞		242,058		人民币普通股	
刘振华		200,000		人民币普通股	
费 云		170,000		人民币普通股	
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：截止报告期末，深圳市建设投资控股公司为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东，深圳市建设投资控股公司和深圳市振业（集团）股份有限公司均为深圳市国资委所实际控制。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

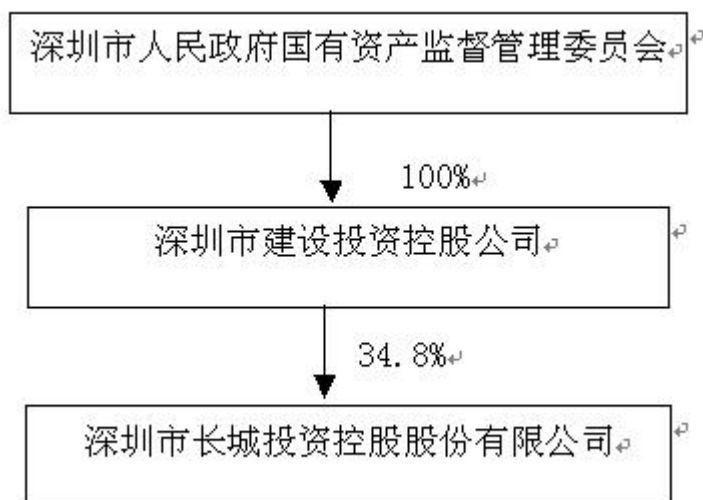
☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司的控股股东—深圳市建设投资控股公司成立于1996年12月，是根据深圳市委、市政府深发[1996]32号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》，在原建设集团及所属企业的基础上与市属15家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司，其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，确保国有资产保值增值。建设控股公司注册资本人民币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全部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，并在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露，同时该事项在2005年进行了持续披露。此次国有股权的划转尚未完成过户手续，但公司为深圳市国资委所实际控制，深圳市建设投资控股公司仅为名义持股。

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及报酬情况

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	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	是否在股东单位或其他关联单位领取
马兴文	董事长	男	53	2005年1月21日至2008年1月20日	22,386	22,386		66.00	否
龙庆祥	董事	男	45	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		44.60	否
谢光亮	董事	男	48	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		0.00	是
黄振达	董事	男	59	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		3.50	是
申成文	董事	男	44	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		3.50	是
李永明	董事	男	50	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		0.00	是

张立民	独立董事	男	51	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		4.00	否
罗 蒙	独立董事	男	52	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		4.00	否
赖继红	独立董事	男	37	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		4.00	否
陈大田	监事	男	58	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		28.10	否
楼锡锋	监事	男	48	2005年1月21日至2008年1月20日	43,383	43,383		43.40	否
熊 军	监事	男	29	2005年1月21日至2008年1月20日	0	0		3.50	是
刘 勇	总经理	男	43	2005年1月28日至2008年1月27日	0	0		59.90	否
宋炳新	常务副总经理	男	49	2005年1月28日至2008年1月27日	41,167	41,167		47.80	否
辛 杰	副总经理	男	40	2005年1月28日至2008年1月27日	51,850	51,850		41.20	否
魏洁生	副总经理	男	44	2005年1月28日至2008年1月27日	0	0		41.20	否
尹善峰	财务总监	男	40	2005年1月28日至2008年1月27日	0	0		41.10	否
吴见斌	董事会秘书	男	31	2004年12月17日至2007年12月16日	0	0		24.90	否
合计	-	-	-	-	158,786	158,786	-	460.70	-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内，公司引进了战略投资者，实现了产权多元化，公司的管理体制和经营机制不断完善；2005年上半年，公司成功进行了施工企业的主辅分离，使公司的经营和管理格局也出现了较大转变。

一是制定了发展战略规划，确立了公司定位。在公司战略规划指导下，通过开拓外地市场、调整组织机构、加大土地储备，初步完成了全国性房地产开发布局。

二是顺利完成施工企业员工持股改制，成功剥离了金众、越众两家施工企业，使公司资产质量进一步提高，为集中精力发展房地产开发主业创造了条件。

三是以市场化为导向，全面整合了人力资源管理体系。按照现代企业管理和绩效薪酬理念，公司实施了包括组织机构重组、薪酬体系改革和绩效考核管理在内的一系列人力资源改革工作。经过整合，实现了公司内部管理的扁平化，薪酬的市场化，完成了公司功能定位从直接经营型向管理控制型的转变，初步建立起了以市场化为导向的人力资源管理体系。

四是以强化财务集中管理为指导，推行财务管理“五统一”和全面预算管理。实现了公司在财务机构设置和财务负责人任免、会计核算、会计信息管理、资金调度、帐户开立等各方面的集中管理。

五是土地储备实现了较大突破，全年在深圳、成都、上海新增四个项目，突破了一直困扰公司发展的“土地资源瓶颈”，基本满足公司未来三年的开发要求，在土地储备方面为公司的可持续发展打下了坚实的基础。

六是大力推进经营模式和组织机构调整，建立了“总部——区域性公司——项目”三级管控模式，形

成了以控股公司为核心，直属企业为经营主体的集团化组织架构，内部运作管理步入正轨。

七是按照新的组织机构和管控模式，以“制度化”为核心，建立了一系列新的制度与流程，梳理和理顺了房地产开发业务流程，并对开发业务的几个薄弱环节进行了优化，迅速搭建了规划设计队伍和成本管理平台，为提高房地产开发业务水平、提高运作效率打下坚实的基础。

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，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133,797万元，比上年同期降低61.64%，报告期实现主营业务利润31,175元，比上年同期降低33.56%；实现营业利润5,144万元，比上年同期降低11.39%；实现利润总额11,044万元，比去年同期增长187.1%；净利润13,722万元，比去年同期增长174.92%。

报告期公司主营业务收入和主营业务利润比上年同期大幅度下降，公司主营业务收入大幅度下降，主要是由于公司2005年完成对金众集团和越众集团的改制，合并范围和期间发生了变化，导致公司2005年主营业务收入大幅度下降；而主营业务利润大幅度降低，主要是公司上年同期有盛世家园二期、海印长城项目等，而本期仅有长丰苑商铺和一些商品房尾盘；报告期公司净利润较比上年同期大幅度增长，主要是公司2005年完成对金众集团和越众集团的改制，公司实现6633万元的股权转让收益。

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	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
房地产开发与经营业	28,338.82	14,968.29	47.18%	-84.85%	-90.53%	31.63%
土木工程建筑业	66,689.94	63,771.33	4.38%	-56.62%	-55.46%	-2.49%
房地产管理业	24,480.63	14,250.98	41.79%	7.95%	8.41%	-0.25%
旅馆业	18,746.45	11,174.81	40.39%	18.50%	18.95%	-0.23%
主营业务分产品情况						
商品房	28,338.82	14,968.29	47.18%	-84.85%	-90.53%	31.63%
施工劳务	66,689.94	63,771.33	4.38%	-56.62%	-55.46%	-2.49%
物业租赁、管理	24,480.63	14,250.98	41.79%	7.95%	8.41%	-0.25%
酒店服务	18,746.45	11,174.81	40.39%	18.50%	18.95%	-0.23%

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	120,592.00	-63.54%
成都	312.00	-98.26%
大连	4,537.00	
北京	3,895.00	

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 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
大连瓦房店“都市阳光”项目一期	7,937.44	已入伙	正常
宝安旧城改造项目	19,440.00	前期准备	未确认收入
成都成都天府长城项目	16,986.00	前期施工	未确认收入
上海张江镇项目	14,000.00	前期规划	未确认收入
龙华黄金台项目	964.00	前期规划	未确认收入
合计	59,327.44	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
考虑到公司现有土地储备不足,为了公司发展的需要,董事会决定2005年度不分配不转增,公司将把未分配利润投入到新的土地储备中和项目开发中。	公司将把未分配利润投入到新的土地储备中和项目开发中

§7 重要事项

7.1 收购资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全
------	-------	-----	------	----------------------	---------	--------	--------------	--------------

							部过户	部转移
深圳沙头角进出口贸易公司	上海振川物业有限公司	2005年4月25日	7,794.33	0.00	是	根据审计报告和土地评估结果	否	是

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳市金众投资控股有限公司	金众集团46.16%的股权	2005年4月28日	16,956.95	-721.03	4,742.29	否	评估报告	是	是
应宪，等	越众集团61%的股权	2005年4月28日	1,890.79	-1,526.43	1,890.79	否	评估报告	是	是

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

金众集团、越众集团属于施工企业，利润率极低，出售金众集团、越众集团的股权后，有利于公司集中精力，做大房地产开发主业。
公司收购上海振川物业有限公司，获得上海张江镇一地块的开发权，有利于缓解公司目前土地储备和开发项目不足的情况。

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）
深圳市金众（集团）股份有限公司	2005年4月26日	4, 500.00	连带责任	一年	否	否
深圳市越众（集团）股份有限公司	2005年6月29日	4, 000.00	连带责任	一年	否	否
报告期内担保发生额合计		8, 500.00				
报告期末担保余额合计		8, 500.00				
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		14, 000.00				
报告期末对控股子公司担保余额合计		14, 000.00				

公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	22,500.00
担保总额占公司净资产的比例	14.65%
其中:	
为股东、实际控制人及其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	8,500.00
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	8,500.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☒ 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	3,452.52	49.69%	0.00	0.00%
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	2,592.07	37.30%	0.00	0.00%
沙河实业股份有限公司	904.07	13.01%	0.00	0.00%
合计	6,948.66	100.00%	0.00	0.00%

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6,948.66万元。

7.4.2 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

资金占用情况及清欠方案

☐ 适用 ☒ 不适用

清欠方案是否能确保在2006年底前彻底解决资金占用问题

☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 股改时间表

截止二〇〇六年四月十日，本公司尚未进入股权分置改革程序，经和非流通股股东协商，非流通股股东和本公司承诺于2006年6月30日前进入股权分置改革程序。

7.6.2 其他承诺

√ 适用 □ 不适用

1、二〇〇五年五月二十八日，经本公司二〇〇五年第二次临时股东大会批准，本公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订《宝安宝城旧城改造项目投资协议》，协议约定：该项目位于宝安宝城区，项目总占地面积231,254平方米，规划总建筑面积65.5万平方米，项目总投资为人民币360,000.00万元，其中中洲集团投资人民币295,200.00万元，占投资总额的82%；本公司投资人民币64,800.00万元，占投资总额的18%。该项目由中洲集团独立经营，本公司全程参与该项目的监管（包括：资金共管、领导小组监督以及会计审计），项目收益按照本公司与中洲集团的投资比例进行分配。双方分步骤分期投入其应投入的资金，截至二〇〇五年十二月三十一日，本公司累计已支付项目投资款计人民币19,440万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户本年末结存金额计人民币78,006,645.38元。

2、二〇〇四年三月十八日，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。截止二〇〇五年十二月三十一日，本公司累计已支付地价款计人民币6,800.00万元（已计入存货和预付账款），尚欠地价计人民币728.62万元。

3、二〇〇五年六月二十九日，作为深圳市金众（集团）股份有限公司（以下简称“金众集团”）以经营者员工持股方式进行改制的一个重要组成部分，本公司与金众集团签订《股权转让合同》，受让金众集团持有的深圳市建设集团财务有限公司2.67%的股权、深圳市天健（集团）股份有限公司8,820,000股法人股（即3.76%的股权）和深圳市振业（集团）股份有限公司3,646,242股法人股（即1.44%的股权），股权受让价款分别为人民币800.00万元、730.00万元和1,542.00万元，合计受让总价款为人民币3,072.00万元。本公司应于本合同签订之日起一年内向金众集团支付该股权款，其中在本合同签订之日起一个月内，支付股权款的51%。截至二〇〇五年十二月三十一日，本公司已支付股权受让款1,566.72万元（即51%）。惟其股权变更登记手续尚在办理中。

4、二〇〇五年七月十九日，本公司之子公司成都深长城投资有限公司与成都市青阳区房产管理局签署《拆迁投资协议书》，协议约定：成都深长城投资有限公司对成都市青阳区房产管理局进行拆迁的成都市青阳区君平街9.5亩地块和毗邻的军区3508厂1.98亩地块进行投资，并承担上述地块的拆迁费用计3,800万元、前期工作经费80万元和拆迁安置房应缴纳的每平方米29元的维修基金（最多不超过48万元）；经过拆迁安置补偿、拆迁宗地招标挂牌拍卖后，成都深长城投资有限公司将取得拆迁宗地成交价款扣除成都市国土资源局基准地价的20%及相关契税后所有余款的项目收益权。截至二〇〇五年十二月三十一日，已支付项目投资款31,600,000.00元。

5、二〇〇五年七月二十九日，本公司之子公司成都深长城地产有限公司参与了成都市国土资源局组织的成都市桂溪乡30#地块的土地拍卖活动，最终以330万元/亩获得该地块，拍卖总价为人民币122,232,330.00元。该宗地位于成都南部新区（高新区永安片区红星路以东、武侯大道以北），宗地编号GX07(252/211)2005-034，净用地37.0401亩（折合24,693.41平方米），宗地用途为城镇混合住宅、商业用地。截至二〇〇五年十二月三十一日，已支付土地款73,339,398.00元（已计入预付账款），尚欠地价计人民币48,892,932.00元。

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

二〇〇三年七月一日，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》。二〇〇四年一月十九日，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。

二〇〇四年二月十八日，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。

二〇〇五年十一月十一日，因深圳市中级人民法院和本公司均暂未发现被执行人有可供执行的财产，深圳中级人民法院已中止对本案的执行。

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

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，公司各项决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范。董事和高级管理人员在执行公司职务时，未发现违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。

2. 公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所有限责任公司按会计标准出具的2005年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真实地反映了公司财务状况和经营成果。

3. 报告期公司无募集资金事项。

4. 报告期内公司的有关重大收购、出售资产事项交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害公司股东尤其是中小股东的权益，也没有造成公司资产的流失。

5. 关联交易情况。报告期内公司有关关联交易公平，无损害公司利益的情况。

§ 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

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2005年12月31日

单位：人民币元

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	722,686,182.10	558,384,185.29	1,269,576,940.29	781,506,412.04
短期投资				
应收票据			200,000.00	
应收股利			8,656,889.51	1,464,000.00
应收利息				
应收账款	107,106,729.58	90,123,749.15	478,040,192.08	83,631,822.91
其他应收款	118,679,277.46	783,342,467.09	87,913,426.31	361,026,048.29
预付账款	110,050,811.82		229,216,119.09	
应收补贴款				
存货	551,792,959.87	59,448,030.61	1,195,277,144.73	202,253,128.32
待摊费用	2,423,892.00		24,098,906.13	
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,612,739,852.83	1,491,298,432.14	3,292,979,618.14	1,429,881,411.56
长期投资：				
长期股权投资	509,576,554.01	861,953,372.53	164,433,866.31	498,627,784.70
股权分置流通权	20,777,549.05	20,777,549.05		
长期债权投资				
长期投资合计	530,354,103.06	882,730,921.58	164,433,866.31	498,627,784.70
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	390,298,872.07	36,109,241.51	663,469,412.26	38,043,348.78
减：累计折旧	178,288,917.33	15,115,958.78	224,425,077.25	16,659,589.57
固定资产净值	212,009,954.74	20,993,282.73	439,044,335.01	21,383,759.21
减：固定资产减 值准备				
固定资产净额	212,009,954.74	20,993,282.73	439,044,335.01	21,383,759.21
工程物资				
在建工程	3,265,037.00	2,805,037.00	609,982.36	
固定资产清理				
固定资产合计	215,274,991.74	23,798,319.73	439,654,317.37	21,383,759.21
无形资产及其他资 产：				
无形资产	190,495,981.02	930,829.04	235,137,230.40	711,822.16
长期待摊费用	5,676,703.85		15,352,752.71	131,724.79
其他长期资产	576,882,073.14	579,592,979.99	663,347,316.46	571,062,273.48
无形资产及其他资 产合计	773,054,758.01	580,523,809.03	913,837,299.57	571,905,820.43
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,131,423,705.64	2,978,351,482.48	4,810,905,101.39	2,521,798,775.90
流动负债：				
短期借款	640,000,000.00	600,000,000.00	1,128,000,000.00	540,000,000.00
应付票据			10,000,000.00	
应付账款	143,454,516.50	69,224,693.84	630,362,402.31	166,046,667.25
预收账款	94,564,209.90	87,146,147.91	485,558,839.24	1,859,817.00
应付工资	25,886,698.05	9,858,671.82	96,141,084.82	13,158,275.65

应付福利费	10,705,248.01	4,239,032.92	50,762,936.22	5,422,875.29
应付股利			15,144,102.44	9,022,988.82
应交税金	24,659,967.73	17,053,423.56	116,751,836.74	50,327,936.43
其他应交款	392,569.64	252,091.33	1,311,436.17	214,041.10
其他应付款	359,323,888.50	473,776,509.70	474,155,019.50	182,023,054.10
预提费用	9,777,210.02		20,605,794.57	
预计负债	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	12,199,917.28
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	1,318,764,308.35	1,271,550,571.08	3,232,593,452.01	1,060,275,572.92
长期负债：				
长期借款	250,000,000.00	150,000,000.00		
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债	4,575,862.04	3,875,862.04	27,584,411.44	4,565,517.24
长期负债合计	254,575,862.04	153,875,862.04	27,584,411.44	4,565,517.24
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,573,340,170.39	1,425,426,433.12	3,260,177,863.45	1,064,841,090.16
少数股东权益	21,801,520.88		127,450,738.38	
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	407,321,707.61	407,321,707.61	393,599,961.87	393,599,961.87
其中：法定公益金	108,152,680.52	108,152,680.52	108,152,680.52	108,152,680.52
未分配利润	285,244,376.32	289,431,501.81	173,721,816.70	207,185,883.93
其中：现金股利			11,973,152.00	11,973,152.00
未确认的投资损失	-12,455,909.50		-217,118.95	
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,536,282,014.37	1,552,925,049.36	1,423,276,499.56	1,456,957,685.74
负债和所有者权益（或股东权益）合计	3,131,423,705.64	2,978,351,482.48	4,810,905,101.39	2,521,798,775.90

法定代表人：马兴文 主管会计机构负责人：刘勇 会计机构负责人：李自祥

9.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2005年1—12月

单位：人民币元

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	1,337,970,159.26	265,813,673.76	3,487,832,008.19	1,672,710,274.89
减：主营业务成本	968,446,928.70	132,536,546.18	2,865,384,217.56	1,378,364,616.66
主营业务税金	57,774,569.18	13,601,423.96	168,425,335.21	84,528,617.62

及附加				
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	311,748,661.38	119,675,703.62	454,022,455.42	209,817,040.61
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	1,791,633.30	3,548.72	906,866.84	40,954.27
减：营业费用	34,462,567.96	7,815,122.17	72,336,581.89	39,107,237.52
管理费用	185,250,434.09	63,893,489.06	280,952,942.92	77,621,842.73
财务费用	42,387,775.56	8,524,693.98	43,589,610.60	15,614,781.77
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	51,439,517.07	39,445,947.13	58,050,186.85	77,514,132.86
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	68,351,693.75	77,302,535.23	-4,430,696.74	-53,034,709.81
补贴收入	832,610.47		1,652,352.41	
营业外收入	1,094,627.25	206,288.73	6,956,710.95	685,788.99
减：营业外支出	11,275,019.39	6,021,709.19	23,760,121.73	15,416,008.77
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	110,443,429.15	110,933,061.90	38,468,431.74	9,749,203.27
减：所得税	11,198,577.72	2,992,546.28	24,287,704.37	15,840,549.56
少数股东损益	-10,295,795.87		-35,514,464.72	
加：未确认的投资损失本期发生额	27,676,810.06		217,118.95	
五、净利润(亏损以“-”号填列)	137,217,457.36	107,940,515.62	49,912,311.04	-6,091,346.29
加：年初未分配利润	161,748,664.70	195,212,731.93	141,278,814.52	230,746,539.08
其他转入				
六、可供分配的利润	298,966,122.06	303,153,247.55	191,191,125.56	224,655,192.79
减：提取法定盈余公积	13,721,745.74	13,721,745.74	4,991,231.10	4,991,231.10
提取法定公益金			4,991,231.10	4,991,231.10
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	285,244,376.32	289,431,501.81	181,208,663.36	214,672,730.59
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积			7,486,846.66	7,486,846.66
应付普通股股利			0.00	0.00
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	285,244,376.32	289,431,501.81	173,721,816.70	207,185,883.93
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				

法定代表人：马兴文 主管会计机构负责人：刘勇 会计机构负责人：李自祥

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2005年1—12月

单位：人民币元

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	2,058,983,178.76	342,957,806.57
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	55,252,501.89	401,716,427.75
现金流入小计	2,114,235,680.65	744,674,234.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,293,445,028.97	41,815,896.75
支付给职工以及为职工支付的现金	207,447,456.73	29,326,273.96
支付的各项税费	166,617,636.85	71,133,620.68
支付的其他与经营活动有关的现金	114,967,969.54	428,653,111.46
现金流出小计	1,782,478,092.09	570,928,902.85
经营活动产生的现金流量净额	331,757,588.56	173,745,331.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	1,918,500.00	107,306,845.00
取得投资收益所收到的现金	207,360.00	22,136,027.74
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	869,894.30	
收到的其他与投资活动有关的现金	-202,286,882.47	
现金流入小计	-199,291,128.17	129,442,872.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	49,328,510.99	4,138,185.00
投资所支付的现金	300,423,004.70	506,067,200.00
支付的其他与投资活动有关的现金	92,046,731.57	92,046,731.57
现金流出小计	441,798,247.26	602,252,116.57
投资活动产生的现金流量净额	-641,089,375.43	-472,809,243.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	15,000,000.00	
借款所收到的现金	1,005,000,000.00	750,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	1,020,000,000.00	750,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,186,800,000.00	620,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现	70,687,641.88	53,986,984.95

金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	1,257,487,641.88	673,986,984.95
筹资活动产生的现金流量净额	-237,487,641.88	76,013,015.05
四、汇率变动对现金的影响	-71,329.44	-71,329.44
五、现金及现金等价物净增加额	-546,890,758.19	-223,122,226.75
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	137,217,457.36	107,940,515.62
加：计提的资产减值准备	10,382,058.47	6,561,037.54
固定资产折旧	60,442,901.83	1,084,247.11
无形资产摊销	4,556,138.51	331,143.12
长期待摊费用摊销	8,624,203.82	131,724.79
待摊费用减少（减：增加）	-27,759,573.40	
预提费用增加（减：减少）	66,051.53	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	1,852,130.80	143,727.37
固定资产报废损失	55,695.96	
财务费用	47,285,915.21	33,931,651.39
投资损失（减：收益）	-68,353,193.75	-77,302,535.23
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-248,736,512.00	142,805,097.71
经营性应收项目的减少（减：增加）	-168,751,025.87	-280,794,484.51
经营性应付项目的增加（减：减少）	634,270,409.94	247,443,913.07
其他		
未确认投资损失	-27,676,810.06	
其他长期资产减少（减：增加）	-21,422,463.92	-8,530,706.51
少数股东损益	-10,295,795.87	
经营活动产生的现金流量净额	331,757,588.56	173,745,331.47
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	722,686,182.10	558,384,185.29
减：现金的期初余额	1,269,576,940.29	781,506,412.04
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	-546,890,758.19	-223,122,226.75

法定代表人：马兴文 主管会计机构负责人：刘勇 会计机构负责人：李自祥

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

公司本年度存在会计核算方法变更事项

由于本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司以前年度主营业务成本的会计核算主要参照《旅游、饮食服务企业会计制度》和同业惯例执行，主营业务成本仅核算餐饮原材料成本，而将在经营中发生的各项

客房成本作为营业费用和管理费用核算。经本公司决定，从二〇〇五年一月一日起，根据收入成本配比原则，将与酒店客房经营直接相关的各项成本（如房屋设备折旧摊销、直接人员工资、物料水电消耗等）在主营业务成本核算。此项会计核算方法变更采用追溯调整法进行会计处理，本公司在编制可比会计报表时已相应调整期初报表相关项目：调增2004年度主营业务成本80,320,539.31元，调减营业费用45,415,641.19元，调减管理费用34,904,898.12元。该调整事项对本年度和上年同期的净利润无任何影响。

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

公司本年度存在会计差错更正更正事项

公司本年度发现，本公司以前年度将白沙岭片区可独立销售的配套设施——肉菜市场综合楼作为本公司开发的相关住宅房地产项目的配套成本，并已结转主营业务成本；该综合楼原值8,228,802.89元，本公司一直用作出租物业经营。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，调增本公司年初其他长期资产6,013,883.43元，调增本公司年初留存收益6,013,883.43元，其中调增盈余公积2,104,859.20元（含法定公益金601,388.34元），调增二〇〇四年度主营业务成本260,578.76元，调减二〇〇四年度计提的法定盈余公积26,057.88元、法定公益金26,057.88元和任意盈余公积39,086.81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

1、2005年4月25日召开的公司四届董事会第三次会议和2005年5月27日召开的2005年第二次临时股东大会上审议通过了出售金众集团、越众集团股权事项，并已于2005年上半年完成，公司因此减少了对以下公司的合并：深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市金众混凝土有限公司、深圳市金众金属结构厂、深圳市益华实业发展有限公司、深圳市金众清洁服务有限公司、东莞市金众房地产有限公司、深圳市金众房地产有限公司、深圳市金众汽车修理厂、深圳市金众物业管理有限公司、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、深圳市金众工程检验检测有限公司、深圳市越众(集团)股份有限公司、深圳市中科热喷涂有限公司、深圳市鹏竹汽车修配厂、深圳市越众物业管理有限公司、深圳市越众装饰工程有限公司、深圳市日洁清洁服务有限公司、威海经济技术开发区四和实业有限责任公司。

2、公司通过收购股权和新设成立，增加了以下公司的合并：

2005年11月24日召开的公司第四届董事会第六次会议和2005年12月26日召开的2005年第四次临时股东大会本次会议审议通过了收购上海振川物业有限公司事项，公司及公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司本年收购上海振川物业有限公司100%的股权，公司本年合并该公司以及其子公司上海温馨港湾物业管理有限公司资产负债表。

2005年3月17日，本公司第四届董事会第二次会议通过投资设立成都深长城投资有限公司的决议，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35,000,000.00元出资，持有该公司70%的股份；成都瑞杰实业发展有限公司以现金人民币15,000,000.00元出资，持有该公司30%的股份。其实收资本业经四川振华会计师事务所有限责任公司川振会（验2005）第219号验资报告验证。该公司已于2005年6月21日正式成立。

2005年8月17日，本公司第四届董事会第四次会议通过投资设立深圳市长城地产有限公司的决议，该公司注册资本为人民币200,000,000.00元，本公司以现金人民币198,000,000.00元出资，持有该公司99%的股份；本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司以现金人民币2,000,000.00元出资，持有该公司1%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以深南验字（2005）第075号验资报告验证。该公司已于2005年11月4日正式成立。

2005年11月10日，经本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司董事会决议，投资设立河源市新世纪地产开发有限公司，该公司注册资本为人民币1,000,000.00元，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；深圳市长城物业管理股份有限公司之子公司深圳市长城楼宇科技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。其实收资本业经广东翔宇会计师事务所有限公司以广翔所[2005]验字第192号验资报告验证。该公司已于2005年11月23日正式成立。

成立。
