

深圳市长城投资控股股份有限公司

二〇〇五年度

会 计 报 表 及 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	16-73
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（2006）第 CA275 号

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“长城控股公司”）二〇〇五年十二月三十一日的公司及合并资产负债表、二〇〇五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控股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控股公司二〇〇五年十二月三十一日的公司及合并财务状况以及二〇〇五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

二〇〇六年四月十日

合并资产负债表

二〇〇五年十二月三十一日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	722,686,182.10	1,269,576,940.29
应收票据		--	200,000.00
应收股利		--	8,656,889.51
应收账款	五.2	107,106,729.58	478,040,192.08
其他应收款	五.2	118,679,277.46	87,913,426.31
预付账款	五.3	110,050,811.82	229,216,119.09
存货	五.4	551,792,959.87	1,195,277,144.73
其中：已完工未结算款		--	88,290,361.32
待摊费用	五.5	2,423,892.00	24,098,906.13
流动资产合计		1,612,739,852.83	3,292,979,618.14
长期投资：			
长期股权投资	五.6	509,576,554.01	164,433,866.31
股权分置流通权	五.6	20,777,549.05	--
长期债权投资		--	--
长期投资合计		530,354,103.06	164,433,866.31
固定资产：			
固定资产原值	五.7	390,298,872.07	663,469,412.26
减：累计折旧	五.7	178,288,917.33	224,425,077.25
固定资产净值		212,009,954.74	439,044,335.01
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		212,009,954.74	439,044,335.01
在建工程	五.8	3,265,037.00	609,982.36
固定资产合计		215,274,991.74	439,654,317.37
无形资产及其他资产			
无形资产	五.9	190,495,981.02	235,137,230.40
长期待摊费用	五.10	5,676,703.85	15,352,752.71
其他长期资产	五.11	576,882,073.14	663,347,316.46
无形资产及其他资产合计		773,054,758.01	913,837,299.57
资 产 总 计		3,131,423,705.64	4,810,905,101.39

合并资产负债表(续)

二〇〇五年十二月三十一日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动负债：			
短期借款	五.12	640,000,000.00	1,128,000,000.00
应付票据		--	10,000,000.00
应付账款	五.13	143,454,516.50	630,362,402.31
预收账款	五.14	94,564,209.90	485,558,839.24
其中：已结算未完工程		--	4,446,280.90
应付工资		25,886,698.05	96,141,084.82
应付福利费		10,705,248.01	50,762,936.22
应付股利	五.15	--	15,144,102.44
应交税金	五.16	24,659,967.73	116,751,836.74
其他应交款		392,569.64	1,311,436.17
其他应付款	五.17	359,323,888.50	474,155,019.50
预提费用	五.18	9,777,210.02	20,605,794.57
预计负债	五.19	10,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.20	--	193,800,000.00
流动负债合计		1,318,764,308.35	3,232,593,452.01
长期负债：			
长期借款	五.21	250,000,000.00	--
其他长期负债	五.22	4,575,862.04	27,584,411.44
长期负债合计		254,575,862.04	27,584,411.44
负债合计		1,573,340,170.39	3,260,177,863.45
少数股东权益		21,801,520.88	127,450,738.38
股东权益：			
股本	五.23	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.24	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五.25	407,321,707.61	393,599,961.87
其中：公益金		108,152,680.52	108,152,680.52
现金股利	五.26	--	11,973,152.00
未确认投资损失	五.33	(12,455,909.50)	(217,118.95)
未分配利润	五.27	285,244,376.32	161,748,664.70
股东权益合计		1,536,282,014.37	1,423,276,499.56
负债及股东权益总计		3,131,423,705.64	4,810,905,101.39

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	五.28	1,337,970,159.26	3,487,832,008.19
减：主营业务成本	五.28	968,446,928.70	2,865,384,217.56
主营业务税金及附加		57,774,569.18	168,425,335.21
二、主营业务利润		311,748,661.38	454,022,455.42
加：其他业务利润		1,791,633.30	906,866.84
减：营业费用		34,462,567.96	72,336,581.89
管理费用		185,250,434.09	280,952,942.92
财务费用	五.29	42,387,775.56	43,589,610.60
三、营业利润		51,439,517.07	58,050,186.85
加：投资收益	五.30	68,351,693.75	(4,430,696.74)
补贴收入		832,610.47	1,652,352.41
营业外收入	五.31	1,094,627.25	6,956,710.95
减：营业外支出	五.32	11,275,019.39	23,760,121.73
四、利润总额		110,443,429.15	38,468,431.74
减：所得税		11,198,577.72	24,287,704.37
少数股东损益		(10,295,795.87)	(35,514,464.72)
加：未确认投资损失	五.33	27,676,810.06	217,118.95
五、净利润		137,217,457.36	49,912,311.04

补充资料：

项 目	2005 年度	2004 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	67,551,332.86	6,287,455.22
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	--	--
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：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润分配表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2005 年度	2004 年度
一、净利润		137,217,457.36	49,912,311.04
加：年初未分配利润		161,748,664.70	141,278,814.52
二、可供分配的利润		298,966,122.06	191,191,125.56
减：提取法定盈余公积		13,721,745.74	4,991,231.10
提取法定公益金		--	4,991,231.10
三、可供股东分配的利润		285,244,376.32	181,208,663.36
减：提取任意盈余公积		--	7,486,846.66
应付普通股股利		--	11,973,152.00
转作股本的普通股股利		--	--
四、未分配利润		285,244,376.32	161,748,664.70

合并现金流量表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		2,058,983,178.76
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
现金流入小计		2,114,235,680.65
购买商品、接受劳务支付的现金		1,293,445,028.97
支付给职工以及为职工支付的现金		207,447,456.73
支付的各种税费		166,617,636.85
支付的其他与经营活动有关的现金		114,967,969.54
现金流出小计		1,782,478,092.09
经营活动产生的现金流量净额		331,757,588.56
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
出售子公司所收到的现金	五.34	(202,286,882.47)
取得投资收益所收到的现金		207,360.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		869,894.30
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		(199,291,128.17)
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
投资所支付的现金	五.35	300,423,004.70
支付的其他与投资活动有关的现金	五.36	92,046,731.57
现金流出小计		441,798,247.26
投资活动产生的现金流量净额		(641,089,375.43)
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
其中：子公司吸收少数股东投资所收到的现金		15,000,000.00
借款所收到的现金		1,005,000,000.00
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
偿还债务所支付的现金		1,186,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		70,687,641.88
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
筹资活动产生的现金流量净额		(237,487,641.88)
四、汇率变动对现金的影响：		(71,329.44)
五、现金及现金等价物净增加额：		(546,890,758.19)

合并现金流量表(续)

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2005 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		137,217,457.36
加： 少数股东损益		(10,295,795.87)
未确认投资损失		(27,676,810.06)
计提的资产减值准备		10,382,058.47
固定资产折旧		60,442,901.83
无形资产摊销		4,556,138.51
长期待摊费用摊销		8,624,203.82
其他长期资产减少（减：增加）		(21,422,463.92)
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
固定资产报废损失		55,695.96
财务费用		47,285,915.21
投资损失（减：收益）		(68,353,193.75)
存货的减少（减：增加）		(248,736,512.00)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(168,751,025.87)
经营性应付项目的增加（减：减少）		634,270,409.94
经营活动产生的现金流量净额		331,757,588.56
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		722,686,182.10
减：现金的年初余额		1,269,576,940.29
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		(546,890,758.19)

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

资产负债表

二〇〇五年十二月三十一日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动资产：			
货币资金		558,384,185.29	781,506,412.04
应收股利		--	1,464,000.00
应收账款	六.1	90,123,749.15	83,631,822.91
其他应收款		783,342,467.09	361,026,048.29
预付账款		--	--
存货		59,448,030.61	202,253,128.32
待摊费用		--	--
流动资产合计		1,491,298,432.14	1,429,881,411.56
长期投资：			
长期股权投资	六.2	861,953,372.53	498,627,784.70
股权分置流通权	六.2	20,777,549.05	--
长期债权投资		--	--
长期投资合计		882,730,921.58	498,627,784.70
固定资产：			
固定资产原值		36,109,241.51	38,043,348.78
减：累计折旧		15,115,958.78	16,659,589.57
固定资产净值		20,993,282.73	21,383,759.21
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		20,993,282.73	21,383,759.21
在建工程		2,805,037.00	--
固定资产合计		23,798,319.73	21,383,759.21
无形资产及其他资产：			
无形资产		930,829.04	711,822.16
长期待摊费用		--	131,724.79
其他长期资产		579,592,979.99	571,062,273.48
无形资产及其他资产合计		580,523,809.03	571,905,820.43
资 产 总 计		2,978,351,482.48	2,521,798,775.90

资产负债表(续)

二〇〇五年十二月三十一日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2005-12-31	2004-12-31
流动负债：			
短期借款		600,000,000.00	540,000,000.00
应付票据		--	--
应付账款		69,224,693.84	166,046,667.25
预收账款		87,146,147.91	1,859,817.00
应付工资		9,858,671.82	13,158,275.65
应付福利费		4,239,032.92	5,422,875.29
应付股利		--	9,022,988.82
应交税金		17,053,423.56	50,327,936.43
其他应付款		252,091.33	214,041.10
其他应付款		473,776,509.70	182,023,054.10
预计负债	六.3	10,000,000.00	12,199,917.28
一年内到期的长期负债		--	80,000,000.00
流动负债合计		1,271,550,571.08	1,060,275,572.92
长期负债：			
长期借款		150,000,000.00	--
其他长期负债		3,875,862.04	4,565,517.24
长期负债合计		153,875,862.04	4,565,517.24
负债合计		1,425,426,433.12	1,064,841,090.16
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		407,321,707.61	393,599,961.87
其中：公益金		108,152,680.52	108,152,680.52
现金股利		--	11,973,152.00
未分配利润		289,431,501.81	195,212,731.93
股东权益合计		1,552,925,049.36	1,456,957,685.74
负债及股东权益总计		2,978,351,482.48	2,521,798,775.90

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

利润表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	六.4	265,813,673.76	1,672,710,274.89
减：主营业务成本	六.4	132,536,546.18	1,378,364,616.66
主营业务税金及附加		13,601,423.96	84,528,617.62
二、主营业务利润		119,675,703.62	209,817,040.61
加：其他业务利润		3,548.72	40,954.27
减：营业费用		7,815,122.17	39,107,237.52
管理费用		63,893,489.06	77,621,842.73
财务费用		8,524,693.98	15,614,781.77
三、营业利润		39,445,947.13	77,514,132.86
加：投资收益	六.5	77,302,535.23	(53,034,709.81)
营业外收入		206,288.73	685,788.99
减：营业外支出		6,021,709.19	15,416,008.77
四、利润总额		110,933,061.90	9,749,203.27
减：所得税		2,992,546.28	15,840,549.56
五、净利润		107,940,515.62	(6,091,346.29)

补充资料：

项目	2005 年度	2004 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	66,838,377.61	--
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	--	--
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：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

利润分配表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2005 年度	2004 年度
一、净利润		107,940,515.62	(6,091,346.29)
加：年初未分配利润		195,212,731.93	230,746,539.08
二、可供分配的利润		303,153,247.55	224,655,192.79
减：提取法定盈余公积		13,721,745.74	4,991,231.10
提取法定公益金		--	4,991,231.10
三、可供股东分配的利润		289,431,501.81	214,672,730.59
减：提取任意盈余公积		--	7,486,846.66
应付普通股股利		--	11,973,152.00
转作股本的普通股股利		--	--
四、未分配利润		289,431,501.81	195,212,731.93

现金流量表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2005 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		342,957,806.57
收到的其他与经营活动有关的现金		401,716,427.75
现金流入小计		744,674,234.32
购买商品、接受劳务支付的现金		41,815,896.75
支付给职工以及为职工支付的现金		29,326,273.96
支付的各种税费		71,133,620.68
支付的其他与经营活动有关的现金		428,653,111.46
现金流出小计		570,928,902.85
经营活动产生的现金流量净额		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		107,306,845.00
取得投资收益所收到的现金		22,136,027.74
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		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		4,138,185.00
投资所支付的现金		506,067,200.00
支付的其他与投资活动有关的现金		92,046,731.57
现金流出小计		602,252,116.57
投资活动产生的现金流量净额		(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		--
借款所收到的现金		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		750,000,000.00
偿还债务所支付的现金		620,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		53,986,984.95
支付的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流出小计		673,986,984.95
筹资活动产生的现金流量净额		76,013,015.05
四、汇率变动对现金的影响：		(71,329.44)
五、现金及现金等价物净增加额：		(223,122,226.75)

现金流量表(续)

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附 注	2005 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		107,940,515.62
加：计提的资产减值准备		6,561,037.54
固定资产折旧		1,084,247.11
无形资产摊销		331,143.12
长期待摊费用摊销		131,724.79
其他长期资产减少（减：增加）		(8,530,706.51)
待摊费用减少（减：增加）		--
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）		143,727.37
财务费用		33,931,651.39
投资损失（减：收益）		(77,302,535.23)
存货的减少（减：增加）		142,805,097.71
经营性应收项目的减少（减：增加）		(280,794,484.51)
经营性应付项目的增加（减：减少）		247,443,913.07
经营活动产生的现金流量净额		173,745,331.47
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		558,384,185.29
减：现金的年初余额		781,506,412.04
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		(223,122,226.75)

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

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

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本 年 转 回 数		合 计	年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转 出 数		
一、坏账准备合计	204,348,439.65	9,045,292.07	×	×	165,951,229.25	47,442,502.47
其中：应收账款	115,897,417.43	(2,514,601.01)	×	×	104,069,187.77	9,313,628.65
其他应收款	88,451,022.22	11,559,893.08	×	×	61,882,041.48	38,128,873.82
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	5,816,113.78	1,335,266.40	--	7,151,380.18	7,151,380.18	--
其中：完工开发产品	2,672,817.24	--	--	2,627,817.24	2,627,817.24	--
库存材料	--	--	--	--	--	--
合同预计损失准备	3,143,296.54	1,335,266.40	--	4,478,562.94	4,478,562.94	--
四、长期投资减值准备合计	31,279,200.00	1,500.00	--	15,080,700.00	15,080,700.00	16,200,000.00
其中：长期股权投资	31,279,200.00	1,500.00	--	15,080,700.00	15,080,700.00	16,200,000.00
长期债权投资	--	--	--	--	--	--
五、固定资产减值准备合计	--	--	--	--	--	--
其中：机器设备	--	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--	--
六、无形资产减值准备合计	--	--	--	--	--	--
其中：土地使用权	--	--	--	--	--	--
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	808,920.00	--
其中：出租开发产品	808,920.00	--	--	808,920.00	808,920.00	--

股东权益增减变动表

二〇〇五年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2005年度	2004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	285,447,281.35	272,969,203.59
本期增加数	13,721,745.74	12,478,077.76
其中：从净利润中提取数	13,721,745.74	12,478,077.76
其中：法定盈余公积	13,721,745.74	4,991,231.10
任意盈余公积	--	7,486,846.66
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	299,169,027.09	285,447,281.35
其中：法定盈余公积	109,573,360.66	95,851,614.92
四、法定公益金		
年初余额	108,152,680.52	103,161,449.42
本期增加数	--	4,991,231.10
其中：从净利润中提取数	--	4,991,231.10
本期减少数	--	--
其中：集体福利支出	--	--
期末余额	108,152,680.52	108,152,680.52
五、现金股利		
年初余额	11,973,152.00	14,367,782.40
本期增加数	--	11,973,152.00
本期减少数	11,973,152.00	14,367,782.40
期末余额	--	11,973,152.00
六、未分配利润		
年初未分配利润	161,748,664.70	141,278,814.52
本期净利润	137,217,457.36	49,912,311.04
本期利润分配	13,721,745.74	29,442,460.86
期末未分配利润	285,244,376.32	161,748,664.70

深圳市长城投资控股股份有限公司

会计报表附注

截至二零零五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“深圳市长城投资控股股份有限公司”）。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。

二〇〇四年四月三十日，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 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 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；二〇〇四年十一月一日，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二〇〇四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。

二〇〇四年十月十三日，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。二〇〇四年十月二十六日，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%）。二〇〇五年七月十一日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。二〇〇五年十月十一日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。至此，本次股权划转惟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。

二〇〇五年九月二十八日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

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. 记账原则基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

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. 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。

8. 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。

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区除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取。

(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。年末, 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	16.7%-33.3%
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。

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

会计核算方法变更

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。

会计差错更正

本公司本年度发现，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。

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%-7%
教育费附加 *	应纳营业税、增值税额	3%%
土地增值税 **	转让房地产所取得的增值额	四级超率累进税率
企业所得税 ***	应纳税所得额	15%、33%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
	出租收入	12%

* 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。

根据深圳市人民政府深府 [2005]184 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】516 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，恢复征收房地产转让的教育费附加。

** 根据深圳市人民政府深府办函[2005]93 号、深圳市地方税务局深地税发【2005】521 文的规定，从 2005 年 11 月 1 日起，对在深圳市从事房地产开发和房地产转让并取得收入的单位和个人按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定征收土地增值税；对房地产开发企业采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得销售收入的先按预征率征收税款（转让别墅、度假村、酒店式公寓的按销售收入的 1%预征，转让其他房地产的按销售收入的 0.5%预征），待工程全部竣工，办理结算后再进行清算，多退少补税款。

*** 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、成都深长城投资有限公司、河源市新世纪地产开发有限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
深圳市长城地产有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	20,000 万元	100%	房地产开发、商品房销售和经营、房产租赁等	是	

成都深长城地产有限公司	成都市	高晓兵	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	郑继春	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、自有物业出租及管理	是	
成都深长城投资有限公司	成都市	刘 勇	RMB	5,000 万元	70%	房地产开发、经营；建筑安装、项目投资等	是	
深圳市华电房地产有限公司	深圳市	魏洁生	RMB	1,900 万元	90%	房地产开发经营、物业管理	是	
上海振川物业有限公司	上海市	李德华	RMB	2,000 万元	100%	房地产开发经营等	是	
深圳圣廷苑酒店有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	7,500 万元	100%	酒店客房、餐饮业务等	是	
深圳市长城物流有限公司	深圳市	郑继春	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	辛 杰	RMB	1,200 万元	100%	国内商业、物资供销业、房屋租赁	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	宋 扬	RMB	2,000 万元	100%	工业及民用建筑施工安装、购销、物业管理	是	
深圳市长城置业有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	100 万元	100%	房地产销售及营销策划、房地产经纪、物业租赁	是	
上海温馨港湾物业管理有限公司	上海市	王明桥	RMB	50 万元	100%	物业管理等	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
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、系统设计开发	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%	楼宇设备及公共设施、小区智能化的开发与服务	是	注 1
河源市新世纪地产开发有限公司	河源市	陈耀忠	RMB	100 万元	32.2%	房地产开发经营	是	注 1
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 2
深圳市建设工贸公司	深圳市	唐 曙	RMB	219 万元	100%	建筑材料与装饰	否	注 3

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. 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 3. 深圳市建设工贸公司实际已停业经营多年，并于二〇〇五年一月二十四日被深圳市工商行政管理局吊销营业执照，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		注册资本	比例（%）	变化情况	原 因
深圳市金众(集团)股份有限公司	*1	11,670.23	61.16	减少	出售股权
深圳市金众混凝土有限公司	*1	2,200.00	48.16	减少	金众集团之子公司
深圳市金众金属结构厂	*1	20.00	61.16	减少	金众集团之子公司
深圳市益华实业发展有限公司	*1	2,577.50	36.88	减少	金众集团之子公司
深圳市金众清洁服务有限公司	*1	200.00	51.63	减少	金众集团之子公司
东莞市金众房地产有限公司	*1	200.00	51.63	减少	金众集团之子公司
深圳市金众房地产有限公司	*1	3,466.00	61.16	减少	金众集团之子公司
深圳市金众汽车修理厂	*1	102.00	61.16	减少	金众集团之子公司
深圳市金众物业管理有限公司	*1	300.00	61.16	减少	金众集团之子公司
武汉华腾房地产开发有限公司	*1	1,000.00	61.16	减少	金众集团之子公司
宜昌华腾房地产开发有限公司	*1	1,000.00	61.16	减少	金众集团之子公司
深圳市金众工程检验检测有限公司	*1	100.00	61.16	减少	金众集团之子公司
深圳市越众(集团)股份有限公司	*2	6,000.00	61.00	减少	出售股权
深圳市中科热喷涂有限公司	*2	163.00	61.00	减少	越众集团之子公司
深圳市鹏竹汽车修配厂	*2	110.00	61.00	减少	越众集团之子公司
深圳市越众物业管理有限公司	*2	500.00	61.00	减少	越众集团之子公司
深圳市越众装饰工程有限公司	*2	1,000.00	61.00	减少	越众集团之子公司

深圳市日洁清洁服务有限公司	*2	40.00	61.00	减少	越众集团之子公司
威海经济技术开发区四和实业有限责任公司	*2	3,500.00	47.05	减少	越众集团之子公司
上海振川物业有限公司	*3	2,000.00	100.00	增加	收购股权
上海温馨港湾物业管理有限公司	*3	50.00	100.00	增加	振川物业之子公司
成都深长城投资有限公司	*4	5,000.00	70.00	增加	新设成立
深圳市长城地产有限公司	*5	20,000.00	100.00	增加	新设成立
河源市新世纪地产开发有限公司	*6	3,500.00	32.20	增加	新设成立

* 1 本公司本年出售所持深圳市金众(集团)股份有限公司 61.16%股权中的 46.16%，有关出售情况、出售日的确定以及出售子公司对本公司本年财务状况和经营成果的影响详见附注十三、（一）。本公司本年仅合并其 1—6 月利润表和现金流量表。

* 2 本公司及本公司之子公司深圳市长盛实业发展有限公司本年出售所持深圳市越众(集团)股份有限公司全部 61%的股权，有关出售情况、出售日的确定以及出售子公司对本公司本年财务状况和经营成果的影响详见附注十三、（二）。本公司本年仅合并其 1—6 月利润表和现金流量表。

* 3 本公司及本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，有关收购情况、收购日的确定以及收购子公司对本公司本年财务状况和经营成果的影响详见附注十三、（三）。本公司本年仅合并其资产负债表。

* 4 二〇〇五年三月十七日，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。该公司已于二〇〇五年六月二十一日正式成立。

*5 二〇〇五年八月十七日，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。该公司已于二〇〇五年十一月四日正式成立。

*6 二〇〇五年十一月十日，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。该公司已于二〇〇五年十一月二十三日正式成立。

五、 合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项 目	2005-12-31				2004-12-31		
	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	926,895.25	1.0000	926,895.25	4,418,102.11	1.0000	4,418,102.11
	HKD	120,558.03	1.0403	125,416.52	403,463.14	1.0637	429,163.74
	USD	5.00	8.0702	40.35	87,685.95	8.2765	725,732.77
	EUR	330.00	9.5797	3,161.30	330.00	11.2627	3,716.69

	小计			1,055,513.42			5,576,715.31
银行存款	RMB	615,151,761.71	1.0000	615,151,761.71	834,871,426.52	1.0000	834,871,426.52
	HKD	12,458,994.02	1.0403	12,961,091.48	15,707,683.81	1.0637	16,708,263.27
	USD	88,766.71	8.0702	716,365.06	69,458.25	8.2765	574,871.21
	小计			628,829,218.25			852,154,561.00
其他货币资金	RMB	92,801,450.43	1.0000	92,801,450.43	394,036,227.98	1.0000	394,036,227.98
	HKD	--	--	--	15,000,000.00	1.0637	15,955,500.00
	USD	--	--	--	224,000.00	8.2765	1,853,936.00
	小计	--	--	92,801,450.43			411,845,663.98
合 计				722,686,182.10			1,269,576,940.29

货币资金年末余额较上年年末减少近 43.08%，主要系本公司出售子公司减少合并范围所致。

五.2 应收款项

(1) 应收账款

账 龄	2005-12-31			2004-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 71,395,236.78	61.33	RMB 5,711,618.94	RMB 250,549,187.20	42.18	RMB 20,043,934.98
1 至 2 年	37,667,030.64	32.35	3,013,362.45	104,734,508.97	17.63	8,378,760.72
2 至 3 年	7,281,890.81	6.25	582,551.26	45,618,249.93	7.68	3,649,459.99
3 年以上	76,200.00	0.07	6,096.00	193,035,663.41	32.51	83,825,261.74
	RMB 116,420,358.23	100	RMB 9,313,628.65	RMB 593,937,609.51	100	RMB 115,897,417.43

① 应收账款年末余额较上年年末减少近 80.40%，主要系本公司出售子公司减少合并范围所致。

② 截止二〇〇五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 56,908,094.53 元，占应收账款年末总额的 48.88%。

③ 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、5 中披露。

(2) 其他应收款

账 龄	2005-12-31			2004-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 120,683,583.15	76.96	11,648,028.57	RMB 58,174,365.52	32.99	RMB 4,654,170.00
1 至 2 年	6,620,497.62	4.22	529,639.81	12,331,669.18	6.99	986,533.54
2 至 3 年	547,314.24	0.35	43,785.14	12,550,640.46	7.12	1,004,051.24
3 年以上	28,956,756.27	18.47	25,907,420.30	93,307,773.37	52.90	81,806,267.44
	RMB 156,808,151.28	100	38,128,873.82	RMB 176,364,448.53	100	RMB 88,451,022.22

① 截止二〇〇五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 120,126,893.40 元，占其他应收款年末总额的 76.61%。

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、5 中披露。

(3) 坏账准备

本公司年末累计已计提专项坏账准备为人民币 27,828,893.91 元,其中本年计提专项坏帐准备计人民币 5,372,858.76 元。年末余额较上年年末 155,134,841.57 元净减少 129,472,623.66 元,主要是:①本年本公司第四届董事会第一次和第二次会议根据《国有企业资产损失认定工作规则》等有关法律法规的规定和本公司的坏账确认标准,决议对无法收回的应收款项计人民币 110,066,159.23 元进行核销,其中应收账款 64,855,585.76 元、其他应收款 45,210,573.47 元;②本公司出售子公司减少合并范围相应减少 20,073,027.41 元,其中应收账款 7,143,487.54 元、其他应收款 12,929,548.87 元;③本年以货币资金形式收回以前年度已全额计提坏账准备的应收款项 2,539,619.78 元。

五.3 预付账款

账 龄	2005-12-31		2004-12-31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 110,031,911.82	99.98	RMB 127,491,890.36	55.62
1 至 2 年	18,900.00	0.02	44,619,544.59	19.46
2 至 3 年	--	--	57,041,302.39	24.89
3 年以上	--	--	63,381.75	0.03
	RMB 110,050,811.82	100.00	RMB 229,216,119.09	100

(1) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款年末余额较上年年末减少 51.99%, 主要系本公司出售子公司减少合并范围以及预付账款结转在建开发产品所致。

五.4 存货及存货跌价准备

项 目	2005-12-31		2004-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	RMB 129,141,436.11	--	RMB 216,750,159.29	2,672,817.24
在建开发产品	415,081,394.46	--	864,654,354.75	--
库存材料	6,363,918.92	--	29,142,357.04	--
已完工未结算款	--	--	89,629,492.97	3,143,296.54
库存商品	1,206,210.38	--	916,894.46	--
	RMB 551,792,959.87	--	RMB 1,201,093,258.51	5,816,113.78

存货年末余额较上年年末减少近 54.06%, 主要系本公司出售子公司减少合并范围所致。

其 中:

a. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2005-1-1	本年增加	本年减少	2005-12-31
------	------	----------	------	------	------------

		RMB	RMB	RMB	RMB
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,277,779.21	--	10,277,779.21	--
长安花园	1995 年 4 月	1,956,142.95	--	1,046,452.12	909,690.83
长泰花园	1997 年 8 月	1,080,963.05	--	1,080,963.05	--
长景阁	1998 年 9 月	5,212,909.34	--	2,969,083.81	2,243,825.53
长丰苑	1999 年 12 月	13,974,531.75	--	7,157,317.93	6,817,213.82
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34	--	892,605.34	--
盛世家园 1 期	2002 年 3 月	36,362,044.19	--	31,515,114.81	4,846,929.38
海印长城 1 期	2002 年 12 月	22,512,392.69	4,497,690.00	3,822,890.74	23,187,191.95
金众经典家园	2002 年 12 月	3,149,670.60	--	3,149,670.60	--
海印长城 2 期	2003 年 11 月	29,893,640.26	--	10,295,250.38	19,598,389.88
盛世家园 2 期	2004 年 9 月	77,955,414.08	--	77,574,068.98	381,345.10
天府长城 1 期	2004 年 9 月	10,510,987.83	--	2,290,082.18	8,220,905.65
黄埔花园 2 期	2003 年 12 月	--	4,996,914.72	--	4,996,914.72
都市阳光 1 期	2005 年 12 月	--	89,135,149.24	32,272,183.11	56,862,966.13
其他零星楼盘		2,971,078.00	--	1,895,014.88	1,076,063.12
		RMB	RMB	RMB	RMB
		216,750,159.29	98,629,753.96	186,238,477.14	129,141,436.11

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	2005-1-1	2005-12-31
			RMB	RMB	RMB
大连都市阳光	2005 年 4 月	2007 年 9 月	400,000,000.00	--	29,820,369.48
香诗美林 D 区	2002 年 10 月	2005 年 7 月	43,000,000.00	38,612,615.34	--
香诗美林 B 区	2003 年 12 月	2005 年 7 月	410,000,000.00	342,618,160.68	--
盛景国际花园	2003 年 8 月	2005 年 8 月	395,500,000.00	347,594,785.58	--
成都天府长城	2003 年 1 月	2008 年	1,554,000,000.00	135,441,412.15	306,806,676.48
上海玫瑰园 3 期	2006 年 6 月	2007 年	420,000,000.00	--	78,066,967.50
其 他			--	387,381.00	387,381.00
			RMB	RMB	RMB
			3,222,500,000.00	864,654,354.75	415,081,394.46

二〇〇五年度在建开发产品利息资本化明细如下：

项目名称	2005-1-1	本年增加	本年减少	2005-12-31
	RMB	RMB	RMB	RMB
大连都市阳光	--	1,689,945.95	1,689,945.95	--
成都天府长城*	9,213,435.73	--	--	9,213,435.73
香诗美林 D 区	943,741.15	--	943,741.15	--
香诗美林 B 区	9,522,025.60	--	9,522,025.60	--
盛景国际花园	5,594,306.25	1,277,575.18	6,871,881.43	--
	RMB	RMB	RMB	RMB

25,273,508.73	2,967,521.13	19,027,594.13	9,213,435.73
---------------	--------------	---------------	--------------

* 成都天府长城项目本年由于土地规划调整而暂停开发，根据本公司之利息资本化会计政策，本年暂停利息资本化。

五.5 待摊费用

项 目	2005-1-1	本年增加	本年减少	2005-12-31
预交营业税及附加	20,253,947.60	27,745,841.44	46,791,345.45	1,208,443.59
汽车规费	590,411.65	860,071.36	1,392,686.01	57,797.00
保险费	250,651.81	187,733.00	381,290.16	57,094.65
报刊杂志费	408,350.78	370,017.64	494,766.78	283,601.64
暖气费	1,350,000.00	--	1,350,000.00	--
其 他	1,245,544.29	4,319,929.69	4,748,518.86	816,955.12
	24,098,906.13	33,483,593.13	55,158,607.26	2,423,892.00

本年减少中包括本公司合并范围变化而转出的待摊费用 49,434,587.53 元。

五.6 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2005-1-1		本年增加	本年减少	2005-12-31	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	195,713,066.31	31,279,200.00	406,547,201.64	76,483,713.94	525,776,554.01	16,200,000.00
股权分置流通权	--	--	20,777,549.05	--	20,777,549.05	--
	195,713,066.31	31,279,200.00	427,324,750.69	76,483,713.94	546,554,103.06	16,200,000.00

(2) 长期股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	年末股票数量	年末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	流通股	10,848,169	4.28%	58,977,345.70	58,977,345.70	(19,433,272.26)	39,544,073.44
深圳市特皓股份有限公司	法人股	3,094,650	4.65%	12,543,725.48	12,543,725.48	(9,942,525.48)	2,601,200.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	流通股	7,195,819	3.07%	7,300,000.00	7,300,000.00	(1,344,276.79)	5,955,723.21
海南华凯股份有限公司	法人股	--	--	101,400.00	101,400.00	(101,400.00)	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	法人股	--	--	6,634,929.74	6,634,929.74	(6,634,929.74)	--
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	17,504,062	15.00%	39,432,233.41	--	39,432,233.41	39,432,233.41
				RMB	RMB	RMB	RMB
				124,989,634.33	85,557,400.92	1,975,829.14	87,533,230.06

* 本年增减变化主要系本公司合并范围变化以及被投资上市公司实施股权分置改革而减少。

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 金 额				年末占被 投资单位 注册资本 比例	减值准备
	初 始 投资额	本年权 益增减	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)	(1,008,000.00)	--	--	--
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*1	18,000,000.00	(4,000,000.00)	(4,000,000.00)	14,000,000.00	4.67%	--
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
深圳市建业混凝土有限公司*1	4,000,000.00	(4,000,000.00)	(4,000,000.00)	--	--	--
深圳市国达房地产开发有限公司*1	15,000,000.00	(15,000,000.00)	(15,000,000.00)	--	--	--
深圳市金众装饰工程有限公司*1	10,000,000.00	--	(10,000,000.00)	--	--	--
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 *2	687,760.00	247,318.56	1,528,678.77	2,216,438.77	14.98%	--
深圳市长城生活工程有限公司 *2	1,036,960.00	71,619.70	271,857.84	1,308,817.84	14.98%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司*3	560,000.00	--	--	560,000.00	28.00%	--
深圳市长城货代管理有限公司	40,000.00	--	--	40,000.00	8.00%	--
深圳市福田区实验盛世幼儿园*4	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	55.00%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	76,405,467.5	(23,689,061.74)	(34,794,628.54)	41,610,838.96		16,200,000.00

*1 该等公司因合并范围变化而转出或权益减少。

*2 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。

*3 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置业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。

*4 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					形成 原因
		初始金额	本年摊销	累计摊销	本年转出	年末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	1,251,151.38	19,687,241.45	5,335,786.36	--	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	--	11,505,835.63	5,480,515.63	--	股权溢价收购