

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2005 年半年度报告



二〇〇五年八月十七日

重要提示：本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司董事黄振达因公未出席董事会会议,委托董事申成文代为行使表决权；董事李永明因公未出席董事会会议,委托董事马兴文代为行使表决权；董事谢光亮因公未出席董事会会议,未委托其他董事代为行使表决权。

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

目 录

第一章	公司基本情况- - - - -	第 3 页
第二章	股本变动及主要股东持股情况- - - - -	第 5 页
第三章	董事、监事、高级管理人员情况- - - - -	第 7 页
第四章	管理层讨论与分析- - - - -	第 8 页
第五章	重要事项- - - - -	第 13 页
第六章	财务报告（未经审计）- - - - -	第 16 页
第七章	备查文件- - - - -	第 17 页

第一章 公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN CHANGCHENG REAL ESTATE (GROUP) HOLDINGS CO., LTD

(二) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城 A

股票代码：000042

(三) 公司注册及办公地址：深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼

邮政编码：518028

公司国际互联网网址：<http://www.ccdcjt.cn/>

电子信箱：ccdcjtsz@szonline.net

(四) 公司法定代表人：马兴文

(五) 公司董事会秘书：吴见斌

董事会证券事务代表：谢吉斌

联系地址：深圳市福田区红荔路 2010 号圣廷苑酒店东区裙楼

电话：(0755) 83789776

传真：(0755) 83789776

电子信箱：szcccdm@public.szptt.net.cn

(六) 信息披露报纸：《证券时报》和《中国证券报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：本公司战略与投资部

二、报告期主要财务数据和指标

(单位：人民币元)

项目	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
净利润	110,615,188.12	-34,173,960.70
扣除非经常性损益后的净利润	47,126,345.95	-21,845,828.78
净资产收益率（全面摊薄）	7.25%	-2.41%
每股收益（全面摊薄）	0.4619	-0.143
经营活动产生的现金流量净额	259,084,354.14	103,686,470.50

(单位：人民币元)

项目	2005 年 6 月 30 日	2005 年 1 月 1 日
流动资产	1,811,697,071.19	3,292,979,618.14
流动负债	1,293,147,780.95	3,232,593,452.01
总资产	2,934,506,086.51	4,804,891,217.96
股东权益	1,525,813,474.83	1,417,262,616.13
每股净资产	6.37	5.92
调整后的每股净资产	6.23	5.16

注：报告期扣除非经常性损益后的净利润计 47,126,345.95 元，非经常性损益明细如下：

(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	602,211.84
各项营业外收入	949,501.68
处置长期股权投资产生的收益	67,573,472.51
各项营业外支出	3,698,653.41
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	581,382.30
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	1,356,308.15
合 计	63,488,842.17

第二章 股本变动和主要股东持股情况

一、股本情况

报告期内，公司股本总数及结构未发生变动。

二、主要股东持股情况

1. 截止 2005 年 6 月 30 日，公司股东总数为 46,178 户。

2. 公司前十名股东、前十名流通股股东情况

前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减	年末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质(国有股东或外资股东)
深圳市建设投资控股公司	0	83,333,496	34.80	未流通	0	国有股东
江西联泰实业有限公司	0	44,795,872	18.71	未流通	0	法人股东
深圳市联泰房地产开发有限公司	0	22,253,779	9.29	未流通	0	法人股东
深圳市振业(集团)股份有限公司	0	19,750,451	8.25	未流通	0	法人股东
麻丽芳	+658,066	658,066	0.27	已流通	0	流通股东
叶汉琴	+389,601	389,601	0.16	已流通	0	流通股东
海联(天津)国际贸易有限公司	-28,100	380,000	0.16	已流通	0	流通股东
郑淑卿	+365,406	365,406	0.15			
曾锦欢	0	260,038	0.11	已流通	0	流通股东
刘平平	-114,700	253,617	0.11	已流通	0	流通股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量		种类(A、B、H股或其他)			
麻丽芳	658,066		A			
叶汉琴	389,601		A			
海联(天津)国际贸易有限公司	380,000		A			
郑淑卿	365,406		A			
曾锦欢	260,038		A			

刘平平	253,617	A
吴建国	233,662	A
方锦奎	200,000	A
刘振华	200,000	A
毛学俊	176,380	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市建设投资控股公司同时持有深圳市振业(集团)股份有限公司 28.02%的股份,为振业公司第一大股东。江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司;其余流通股股东,不知其是否存在关联关系。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称	约定持股期限

注:深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称深圳市国资委)于 2004 年 10 月 26 日将深圳市建设投资控股公司所持有的本公司所有国家股划归深圳市国资委直接监管(深国资委[2004]254 号),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》以及 <http://www.cninfo.com.cn> 上)

本公司于 2005 年 8 月 2 日接深圳市国资委通知,国务院国有资产监督管理委员会已对深圳市国资委上报的深国资委[2005]94 号《关于深圳市属上市公司国有股权划转问题的请示》进行了批复(见国资产权[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》),国务院国有资产监督管理委员会同意按照深圳市人民政府批准的股份划转方案,将深圳市建设投资控股公司持有的本公司 83,333,496 股国家股划转给深圳市国资委持有。在本次国有股权划转后,本公司的总股本仍为 239,463,040 股,其中深圳市国资委持有 83,333,496 股,占总股本的 34.8%,股份性质为国家股。本次国有股权无偿划转尚须经中国证券监督管理委员会批准豁免深圳市国资委的要约收购义务,并办理股权过户手续。(该事项之详细情况见深长城 2005—23 号公告和 2005—24 号公告,刊登于 2005 年 8 月 3 日和 2005 年 8 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》以及 <http://www.cninfo.com.cn> 上;深圳市国资委也公告了收购报告书摘要,刊登于 2005 年 8 月 6 日的《中国证券报》和《证券时报》以及 <http://www.cninfo.com.cn> 上)

第三章 董事、监事、高级管理人员情况

一．报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变动

二．董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

2005 年 1 月 21 日召开了公司 2005 年第一次临时股东大会，通过了公司董事会和监事会换届的议案，成立了公司第四届董事会和监事会，选举马兴文、龙庆祥、谢光亮、黄振达、申成文、李永明、张立民、罗蒙、赖继红为公司第四届董事会董事（其中张立民、罗蒙、赖继红为独立董事），选举陈大田、熊军为第四届监事会监事，另外职工代表监事楼锡锋已经由 2004 年 12 月 10 日公司工会委员会选举产生。该事项之详细情况见深长城 A2005—1 号公告，刊登于 2005 年 1 月 22 日的《中国证券报》和《证券时报》以及 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2005 年 1 月 28 日召开了公司第四届董事会第一次会议，会议选举马兴文先生为公司第四届董事会董事长，聘任刘勇先生担任公司总经理职务，聘任宋炳新先生为公司常务副总经理，辛杰先生、魏洁生先生为公司副总经理，聘任尹善峰先生为公司财务总监。同日还召开了公司第四届监事会第一次会议，选举陈大田先生为公司第四届监事会召集人。有关该事项之详细情况见深长城 A2005—2 号、A2005—3 号公告，刊登于 2005 年 2 月 1 日的《中国证券报》和《证券时报》以及 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

第四章 管理层讨论与分析

一、报告期经营成果及财务状况简要分析

(一) 主要经营成果指标分析

项 目	金额 (元)		
	本期数	上年同期数	增减率 (%)
主营业务收入	983,820,145.97	927,675,497.16	6.05
主营业务利润	210,356,279.83	121,101,608.01	73.70
利润总额	93,468,913.65	-78,904,329.45	218.45
净利润	110,615,188.12	-34,173,960.70	423.68
其它业务利润	1,083,284.85	1,644,739.06	-34.14
财务费用	13,640,925.79	17,107,611.54	-20.26
投资收益	64,942,513.85	-3,520,345.52	1944.78
现金及现金等价物净增加额	-468,128,779.75	-8,665,649.87	-5302.12

注：报告期公司经营成果与上年同期相比有很大变化，其主要原因为：

(1) 公司本期转让金众、越众集团获得了股权收益 6757 万元；

(2) 本期公司建筑施工行业的经营状况有很大好转。

(3) 本期公司现金及现金等价物净增加额大幅度减少，主要是本期房地产销售收入减少，同时公司增加土地储备投入增加所致。

(二) 主要资产负债项目增减分析

项 目	金额 (元)		
	期末数	期初数	增减率 (%)
总资产	2,934,506,086.51	4,804,891,217.96	-38.93
股东权益	1,525,813,474.83	1,417,262,616.13	7.66
应收票据		20,000.00	-100.00
预付账款	456,014,411.39	229,216,119.09	98.95
存货	331,108,749.04	1,195,277,144.73	-72.30
待摊费用	2,073,097.78	24,098,906.13	-91.40
长期待摊费用	5,901,643.57	15,352,752.71	-61.56
无形资产	192,348,308.38	235,137,230.40	-18.20
应付帐款	200,583,735.50	630,362,402.31	-68.18
预收帐款	8,359,107.47	485,558,839.24	-98.28

其他应付款	500,266,943.67	474,155,019.50	5.51
-------	----------------	----------------	------

注：（1）股东权益增加主要是报告期内公司盈利大幅度增长。

（2）其他相关项目出现减少，主要是本报告期末公司已不再合并金众集团和越众集团的报表所致。

（3）预付账款增加，主要原因：一是公司参与宝安宝城旧城改造项目已支付了 1.25 亿元的前期投入款；二是公司有意向以收购上海振川物业有限公司的方式获得上海张江镇黄浦花园三期的开发权，并向上海振川物业有限公司股东深圳沙头角进出口贸易公司支付了 1 亿元的定金。

二．报告期主要经营情况

（一）公司主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产、建筑施工、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的大型房地产开发公司。报告期内，由于公司生产经营有所好转，上半年各项经济指标完成都比较理想，公司赢利出现大幅度的增长。报告期内，公司实现主营业务收入 98,382 万元，主营业务利润 21,036 万元，利润总额为 9,347 万元，分别比去年同期增长 6.05%、73.70%和 218.45%。

其中：房地产行业实现营业利润负 984 万元，与上年同期营业利润负 515 万元相比较，增加亏损 469 万元，主要是集团总部在本期没有新竣工的房地产项目，只有剩余的海印长城、盛世家园尾盘以及长丰苑商铺，可实现的房地产销售收入不多，而合并了收入的金众和越众集团所开发的香诗美林和盛景国际本期不能实现收入接转但发生的成本全部计入所致。

建筑施工行业实现营业利润负 935 万元，与上年同期营业利润负 8896 万元相比较减少亏损 7961 万元；物业出租、仓储行业实现营业利润 1882 万元，较上年同期 860 万元增加 118.84%；工商业实现营业利润 72 万元，去年同期为负 525 万元；酒店行业实现营业利润 1212 万元，较上年同期减少 26.12%。

报告期公司净利润较上年同期增长 423.68%，其原因主要是公司本期转让金众、越众集团获得了股权收益 6757 万元，同时本期公司建筑施工行业的经营状况有较大的好转所致。

报告期内，公司紧紧围绕董事会年初确定的经营目标，克服困难，狠抓生产经营和改革创新，生产经营取得了一定的好转：一是各楼盘的尾盘销售顺利，长丰苑商业裙楼得以顺利销售。二是建筑施工企业金众公司、越众公司经营情况好转，这两个公司的亏损金额比去年同期大幅度下降。三是物业出租、管理及仓储业在剧烈的市场竞争下，仍实现了较高的营业收入和营业利润。五是公司积极寻找土地资源，并在报告期内签定了宝安旧城改造项目；六是根据深圳市政府关于国有企业改革和进行主辅分离的工作安排，本公司实施施工企业主辅分离，公司成功地对金众、越众公司实行了经营者、员工持股改制，使公司今后能加大房地产开发主业的投入，做大房地产主业。

(二) 公司主营业务行业分布及收入成本情况

单位：人民币元

分行业	主营业务收入	较上年同期增减 (%)	主营业务成本	较上年同期增减 (%)	毛利率 (%)	较上年同期增减 (%)
房地产业	158,080,219.74	-43.16	69,739,100.37	-67.11	55.88	增加 32.12 个百分点
施工业	616,998,430.34	4.84	586,890,420.51	-1.91	4.88	增加 6.55 个百分点
出租及服务	97,122,256.72	2.57	60,801,441.01	24.53	37.40	减少 11.04 个百分点
酒店餐饮	93,325,737.02	36.12	7,307,286.53	22.53	92.17	增加 0.87 个百分点
工业、商业	18,293,502.15	-72.28	12,087,314.72	-80.71	33.93	增加 28.8 个百分点
公司内行业间抵销						
合计	983,820,145.97		736,825,563.14			
其中：关联交易	48,321,762.99					
关联交易定价原则	见“重大关联交易信息”中相关内容					

注 1：房地产行业收入减少 43.16%，主要原因是集团总部在本期没有新竣工的房地产项目，只有上年剩余的海印长城、长城盛世家园、长丰苑等项目的尾盘。

注 2：房地产行业毛利率大幅度增加，主要是本报告期出售了长丰苑商铺，毛利率较高所致。

注 3：施工行业毛利率上升，主要是施工企业积极采取相关降低成本费用的措施，使施工成本比去年略有降低。

注 4：出租及服务毛利率减少，主要是出租毛利较高的长丰苑商铺出售，减少了租金收入。

注 5：酒店餐饮业主营业务增加了 36.12%，主要原因一是去年 2 月 18 日本公司收回长盛大厦自行经营，去年长盛大厦经营收入不到 5 个月，今年为 6 个月整。

注 6：本报告期工商业收入大幅度降低，主要是由于本期公司无工程开发，金众、越众也已改制完成，下属子公司长城储运公司钢材供应销售收入下降所致。工商业收入毛利率较高，主要是本期该部分项目的成本相对较低所致。

注 7：关联交易情况见第五章的“重大关联交易信息”。

(三) 经营中的问题与困难及解决方案

报告期内，公司各项主业经营遇到了一定的困难：一是房地产业，行业竞争加剧，国家加强对房地产市场宏观调控，土地购置成本加大，开发利润率降低；另外，土地储备不足成为公司亟待解决的问题；二是建筑施工业，低价中标政策导致建筑施工企业行业利润率仍然较低，同时，施工企业在手工程任务少，导致今年两个施工企业在经营上仍然出现亏损；三是物业经营，报告期内深圳市物业租赁市场价格仍不见好转，影响了公司自有物业的经营利

润；四是资金问题，由于公司融资手段较为单一，主要依靠银行贷款，由于国家宏观调控，银行对房地产业的信贷收紧，由此带来一定的资金困难及可能的财务风险。

针对上述问题，公司的解决方案是：一是创新房地产开发经营模式，提高综合开发水平。加大寻找土地储备的力度，逐步加大异地开发的规模。二是在成功使两个施工企业主辅分离、经营者与员工持股的改制工作后，加快房地产项目的寻找工作；三是创新物业经营模式，大力推进酒店业与物流产业的发展。四是创新融资手段，改善负债结构，积极探讨除了银行贷款以外如资本市场融资、房地产信托融资等融资手段。

（四）未来经营情况预测

2005 年三季度，由于本公司两个施工企业金众公司和越众公司成功改制，不再纳入公司的合并报表，不再影响公司利润的实现，同时公司投资收益较大，经初步估算，本公司 2005 年前三季度经营业绩将出现大幅度的增长，估计公司前三季度净利润在 11000 万元—12000 万元之间，增长幅度在 1080—1180 之间%（2004 年前三季度公司实现净利润-10,150,120.73 元）。

三．报告期投资情况

1．报告期公司无募集资金投资项目。

2．非募集资金投资情况

（1）大连瓦房店世纪居住小区项目：商品住宅房开发，总建筑面积 21.8 万平方米，第一期建筑面积 5.5 万平方米现已开工。

（2）成都天府长城二期：商品住宅房开发，总建筑面积 17.2 万平方米，该项目预计今年下半年开工。

（3）宝安旧城改造项目

为增加土地储备，扩大开发规模，公司与深圳中洲集团有限公司共同投资了宝安旧城改造项目。该项目由中洲集团独立经营，中洲集团对外独立办理一切与本项目相关的拆迁、工程建设、销售、产权办理、银行按揭和担保手续等。公司与深圳中洲集团按在项目中的投资比例享有税后利润分配并承担相应风险及责任。其中中洲集团投资 29.52 亿元，占投资总额的 82%；我公司投资 6.48 亿元，占投资总额的 18%。该项目总占地面积 231,254 平方米，规划总建筑面积 65.5 万平方米。预计项目总投资 359,777 万元，其中土地投入大约 118,358 万元，开发建设投资大约 241,419 万元，住宅销售、商业出租和酒店经营预计 40 年总销售和经营收入为 1,922,035 万元，预计 40 年平均投资净利润率 6.39%，财务内部收益率为 19.8%。资金来源为自有资金和银行贷款，拟采取分期建设和销售的方式滚动开发，预计从土地

拆迁至项目全部竣工分 5 年开发完成（2005-2010 年）。

2005 年 4 月 25 日召开的公司四届董事会第三次会议审议，全体董事一致同意了《关于参与宝安宝城旧城改造项目的预案》，并同意提交公司 2005 年第二次临时股东大会审议（详细表决情况及内容见深长城 2005—9 号公告和深长城 2005—12 号公告，刊登于 2005 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》以及 www.cninfo.com.cn 上）。

2005 年 5 月 27 日召开的公司 2005 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于参与宝安宝城旧城改造项目的议案》，（详细表决情况见深长城 2005—18 号公告，刊登于 2005 年 5 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》以及 www.cninfo.com.cn 上）。

2005 年 5 月 28 日签定了该项目的投资协议（签定投资协议后的公告情况见深长城 2005—19 号公告，刊登于 2005 年 6 月 2 日的《中国证券报》、《证券时报》以及 www.cninfo.com.cn 上）。

（4）成都旧城改造项目

该项目位于成都市市中心青羊区，西临长顺大街、南面与四川省公安厅用地一墙之隔，北面与成都市人民公园相距 150 米，用地面积 7564 m²，容积率 4，建筑面积 30256 m²。旧城改造投资额约 9000 万元—10000 万元左右，经测算，该项目能取得较为合理的投资收益，目前尚在做前期准备。

（5）成都高新区土地项目

该项目位于成都市高新区，在我公司子公司成都深长城地产有限公司所拥有的房地产项目天府长城 26 # 用地旁边，面积为 37.04 亩的地块，目前尚在前期准备中。

第五章 重要事项

一、公司治理状况

报告期内，公司董事会董事总数从 11 名变为 9 名，其中独立董事人数 3 名，达到了中国证监会独立董事人数需占到董事总人数 1/3 以上的要求。

二、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项

三、报告期内公司重大资产收购、出售事项

1、购买成都高新区土地

2005 年 7 月 22 日上午，公司子公司成都深长城地产有限公司以 12,590 万元成功拍得位于成都市高新区 30# 面积为 37.04 亩的地块。该地块位于红星路以东，治理中的府河西和规划中的市政公园的西侧和北侧，天府长城 26# 用地的南侧。经测算，该项目能取得较为合理的投资收益。

2、出售金众集团、越众集团股权

根据深圳市政府的统一部署，公司进行了主辅分离的改革工作，基本完成了对下属金众、越众两家施工企业实施内部员工持股的改制工作，从 2005 年 7 月起，公司不再合并金众集团和越众集团的财务报表。

公司于 2005 年 4 月 28 与深圳市金众投资控股有限公司签定了《企业国有股权转让合同》，公司将所持有的深圳市金众（集团）股份有限公司（以下简称“金众集团”）61.16%的股权中的 53,869,782 股（占该金众集团总股本的 46.16%）全部转让给深圳市金众投资控股有限公司。

公司及公司全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司于 2005 年 4 月 28 与应宪签定了《企业国有股权转让合同》，公司将持有深圳市越众（集团）股份有限公司（以下简称“越众集团”）的 3582 万股（占越众集团总股本的 59.7%）全部转让给应宪等越众集团内部员工，公司全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司将持有越众集团的 78 万股（占越众集团总股本的 1.3%）全部转让给应宪等越众集团内部员工。

有关金众集团、越众集团股权转让的详细情况见深长城 2005—10 号公告、深长城 2005—11 号公告，刊登于 2005 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》以及 www.cninfo.com.cn 上。有关金众集团、越众集团股权转让合同签定的披露情况见深长城 2005—16 号公告，刊登于 2005 年 4 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》以及 www.cninfo.com.cn 上。

金众集团股权转让过户手续已经完成，越众集团股权转让过户手续尚在办理之中。

四．重大关联交易信息

1．报告期公司关联交易主要为本公司之子公司在深圳地区承建关联方工程，其明细如下

工程名称	建设或总包单位	主营业务收入
		2005.01-06
东方沁园	深圳市建设投资控股公司	11,392,091.99
都市金堡	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	30,020,671.00
世纪村三期	深圳沙河实业股份有限公司	6,909,000.00
合 计		48,321,762.99

注：(1) 上述关联交易价格是按照深圳市建设局建设工程造价工程管理站发布的《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综合价格计价办法》制订；关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市的规定，通过招投标方式进行；同时，工程结算方式也是根据国家及深圳市对建设工程的相关规定订立合同，并按照合同规定进行。(2) 本公司上述关联交易决策程序按公司之子公司内部经营决策程序自行办理，并在历次定期报告中予以披露。(3) 上述关联交易总额为 4,832 万元，占报告期施工行业主营业务收入的 7.83%，且因建筑施工行业利润率较低，故上述关联交易对公司报告期整体经营成果无实质性影响。(4) 报告期内公司关联方交易详细情况见会计报表附注。

2、公司控股股东及其他关联方占用资金情况说明。

项 目	金额	
	2005-06-30	2004-12-31
应收帐款		
深圳市建设投资控股公司		26,667,184.31
深圳市振业(集团)股份有限公司	825,000.00	1,199,879.00
深圳市物业发展(集团)股份有限公司		400,000.00
深圳市城建开发（集团）有限公司		6,913,185.51
深圳市住宅工程开发股份有限公司		9,555,020.72
沙河实业股份有限公司		14,473,324.60
其他应收款		
深圳市建设投资控股公司		517,603.46

上述应收帐款为我司所属子公司承建关联方工程而形成的应收工程款项且工程尚未结算，属企业间正常的经营性资金往来。

本公司与关联方应收应付款项的其他详细情况见会计报表附注。

五．报告期内重大合同

1、担保事项：

报告期内，无关联方为本公司提供任何担保。

截止 2005 年 6 月 30 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	担保期限	贷款机构	担保金额
深圳市金众（集团）股份有限公司	2004.07.23--2005.07.22	中国工商银行深圳喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2005.04.26-2006.01.25	深圳市商业银行福华支行	45,000,000.00
深圳市越众（集团）股份有限公司	2005.06.29-2006.06.28	中国建设银行深圳市分行	40,000,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.06.30-2006.06.29	中国建设银行深圳市分行	100,000,000.00
合计			205,000,000.00

2. 报告期内公司无委托理财事项。

七. 公司或持有公司股份 5%以上的股东报告期内或持续到报告期内无承诺事项。

第六章 财务报告（见附件）

（未经审计）

一．比较式合并及母公司会计报表

（一）资产负债表

（二）利润及利润分配表

（三）现金流量表

二．会计报表附注

第七章 备查文件目录

1. 载有董事长签名的半年度报告文本。
1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有文件文本。
4. 公司《章程》。

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二 五年八月十七日

附件：

2005 年半年度财务报告
(未经审计)

一．比较式合并及母公司会计报表

- (一) 资产负债表
- (二) 利润及利润分配表
- (三) 现金流量表

三．会计报表附注

资 产 负 债 表

2005 年 6 月 30 日

企业名称：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资 产	行 次	年初数		期末数	
		母公司	集团	母公司	集团
流动资产：					
货币资金	1	781,506,412.04	1,269,576,940.29	567,461,372.73	801,448,160.54
短期投资	2				
应收票据	3		200,000.00		
应收股利	4	1,464,000.00	8,656,889.51	1,464,000.00	1,464,000.00
应收利息	5				
应收帐款	6	83,631,822.91	478,040,192.08	60,567,673.80	80,453,936.92
其他应收款	7	361,026,048.29	87,913,426.31	651,832,161.78	139,134,715.52
预付帐款	8		229,216,119.09	263,000,000.00	456,014,411.39
应收补贴款	9				
存货	10	202,253,128.32	1,195,277,144.73	122,728,211.03	331,108,749.04
待摊费用	11		24,098,906.13		2,073,097.78
一年内到期的长期债权投资	21				
其他流动资产	24				
流动资产合计	31	1,429,881,411.56	3,292,979,618.14	1,667,053,419.34	1,811,697,071.19
长期投资：					
长期股权投资	32	498,627,784.70	164,433,866.31	362,947,104.57	134,096,830.04
长期债权投资	34				
长期投资合计	38	498,627,784.70	164,433,866.31	362,947,104.57	134,096,830.04
固定资产：					
固定资产原价	39	38,043,348.78	663,469,412.26	35,407,451.51	377,972,716.03
减：累计折旧	40	16,659,589.57	224,425,077.25	14,497,196.01	154,527,358.58
固定资产净值	41	21,383,759.21	439,044,335.01	20,910,255.50	223,445,357.45
减：固定资产减值准备	42				
固定资产净额	43	21,383,759.21	439,044,335.01	20,910,255.50	223,445,357.45
工程物资	44				
在建工程	45		609,982.36		2,712,841.36
固定资产清理	46				
固定资产合计	50	21,383,759.21	439,654,317.37	20,910,255.50	226,158,198.81
无形资产及其他资产：					
无形资产	51	711,822.16	235,137,230.40	905,555.44	192,348,308.38
长期待摊费用	52	131,724.79	15,352,752.71		5,901,643.57
其他长期资产	53	565,048,390.05	657,333,433.03	567,060,945.70	564,304,034.52
无形资产及其他资产合计	60	565,891,937.00	907,823,416.14	567,966,501.14	762,553,986.47
递延税项：					
递延税款借项	61				

资产总计	67	2,515,784,892.47	4,804,891,217.96	2,618,877,280.55	2,934,506,086.51
------	----	------------------	------------------	------------------	------------------

资 产 负 债 表 (续)

2005 年 6 月 30 日

企业名称：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	行次	年初数		期末数	
		母公司	集团	母公司	集团
流动负债：					
短期借款	68	540,000,000.00	1,128,000,000.00	510,000,000.00	510,000,000.00
应付票据	69		10,000,000.00		
应付帐款	70	166,046,667.25	630,362,402.31	132,423,775.96	200,583,735.50
预收帐款	71	1,859,817.00	485,558,839.24	464,387.00	8,359,107.47
应付工资	72	13,158,275.65	96,141,084.82	13,722,071.00	20,783,040.96
应付福利费	73	5,422,875.29	50,762,936.22	4,728,336.65	10,637,766.50
应付股利	74	9,022,988.82	15,144,102.44		
应交税金	75	50,327,936.43	116,751,836.74	19,931,825.25	23,100,698.64
其他应交款	80	214,041.10	1,311,436.17	215,495.73	299,887.28
其他应付款	81	182,023,054.10	474,155,019.50	385,371,636.74	500,266,943.67
预提费用	82		20,605,794.57		6,916,683.65
预计负债	83	12,199,917.28	10,000,000.00	12,199,917.28	12,199,917.28
一年内到期的长期负债	86	80,000,000.00	193,800,000.00		
流动负债合计	100	1,060,275,572.92	3,232,593,452.01	1,079,057,445.61	1,293,147,780.95
长期负债：					
长期借款	101				100,000,000.00
应付债券	102				
长期应付款	103				
专项应付款	106				
其他长期负债	108	4,565,517.24	27,584,411.44	4,220,689.64	4,920,689.64
长期负债合计	110	4,565,517.24	27,584,411.44	4,220,689.64	104,920,689.64
递延税项：					
递延税款贷项	111				
负债合计	114	1,064,841,090.16	3,260,177,863.45	1,083,278,135.25	1,398,068,470.59
少数所有者(股东)权益					
少数所有者(股东)权益			127,450,738.38		10,624,141.09
所有者权益(或股东权益)					
实收资本(或股本)	115	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
减：已归还投资	116				
实收资本(或股本)净额	117	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	118	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	119	391,495,102.67	391,495,102.67	391,495,102.67	391,495,102.67
其中：法定公益金	120	107,551,292.18	107,551,292.18	107,551,292.18	107,551,292.18

深长城 A2005 年半年度报告

现金股利	121	11,973,152.00	11,973,152.00	11,973,152.00	11,973,152.00
未确认的投资权益	122		-217,118.95		-2,281,448.37
未分配利润	123	191,303,707.70	157,839,640.47	275,959,050.69	268,454,828.59
所有者权益(或股东权益)合计	122	1,450,943,802.31	1,417,262,616.13	1,535,599,145.30	1,525,813,474.83
负债和所有者权益(或股东权益)总计	135	2,515,784,892.47	4,804,891,217.96	2,618,877,280.55	2,934,506,086.51

利润及利润分配表

企业名称：深圳市长城地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2005年1月1日-6月30日		2004年1月1日-6月30日	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	150,617,485.74	983,820,145.97	230,654,213.61	927,675,497.16
减:主营业务成本	89,852,260.93	736,825,563.14	164,207,377.62	758,347,337.08
主营业务税金及附加	7,623,376.04	36,638,303.00	11,679,297.97	48,226,552.07
二、主营业务利润	53,141,848.77	210,356,279.83	54,767,538.02	121,101,608.01
加:其他业务利润	-43,631.10	1,083,284.85	22,217.81	1,644,739.06
减:营业费用	3,153,863.22	35,929,006.90	12,506,526.60	37,193,154.78
管理费用	29,328,612.73	131,196,292.30	20,094,918.80	131,501,432.76
财务费用	4,029,803.08	13,640,925.79	5,313,939.24	17,107,611.54
三、营业利润	16,585,938.64	30,673,339.69	16,874,371.19	-63,055,852.01
加:投资收益	71,334,820.52	64,942,513.85	-51,202,359.25	-3,520,345.52
补贴收入		602,211.84		420,200.00
营业外收入	492,299.00	949,501.68	344,841.00	1,007,355.53
减:营业外支出	363,630.97	3,698,653.41	1,617,300.89	13,755,687.45
四、利润总额	88,049,427.19	93,468,913.65	-35,600,447.95	-78,904,329.45
减:所得税	3,394,084.20	6,640,975.24	2,484,854.07	9,182,033.00
少数股东损益		-12,074,549.73		-45,144,048.92
加:未确认的投资损益		11,712,699.98		8,768,352.83
五、净利润	84,655,342.99	110,615,188.12	-38,085,302.02	-34,173,960.70
加:年初未分配利润	191,303,707.70	157,839,640.47	232,874,453.19	143,406,728.63
其他转入				
六、可供分配的利润	275,959,050.69	268,454,828.59	194,789,151.17	109,232,767.93
减:提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
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	275,959,050.69	268,454,828.59	194,789,151.17	109,232,767.93
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普				

通股股利				
八、未分配利润	275,959,050.69	268,454,828.59	194,789,151.17	109,232,767.93
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总额				
4、会计估计变更增加或减少利润总额总额				
5、债务重组损失				

现金流量表

2005 年 1-6 月

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	行次	母公司	集团
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	164,959,155.64	1,688,314,495.68
收到的税费返还	3		333,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	8	216,945,316.53	271,673,265.58
现金流入小计	9	381,904,472.17	1,960,320,761.26
购买商品、接受劳务支付的现金	10	139,528,808.17	1,130,241,718.68
支付给职工以及为职工支付的现金	12	7,677,952.92	174,452,983.67
支付的各项税费	13	52,027,793.30	140,597,984.98
支付的其他与经营活动有关的现金	18	379,643,105.31	255,943,719.79
现金流出小计	20	578,877,659.70	1,701,236,407.12
经营活动产生的现金流量净额	21	-196,973,187.53	259,084,354.14
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	22	105,388,345.00	-168,630,488.99
取得投资收益所收到的现金	23	11,571,263.93	101,154.44
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	25		102,798.80
收到的其他与投资活动有关的现金	28		-
现金流入小计	29	116,959,608.93	-168,426,535.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	523,708.00	38,442,177.10
投资所支付的现金	31		-
支付的其他与投资活动有关的现金	35		-
现金流出小计	36	523,708.00	38,442,177.10
投资活动产生的现金流量净额	37	116,435,900.93	-206,868,712.85

三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	38		-
借款所收到的现金	40	480,000,000.00	695,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43		-
现金流入小计	44	480,000,000.00	695,000,000.00
偿还债务所支付的现金	45	590,000,000.00	1,177,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46	23,507,752.71	37,544,421.04
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		-
现金流出小计	53	613,507,752.71	1,215,344,421.04
筹资活动产生的现金流量净额	54	-133,507,752.71	-520,344,421.04
四、汇率变动对现金的影响	55		-
五、现金及现金等价物增加净额	56	-214,045,039.31	-468,128,779.75

现金流量表（续）

2005 年 1-6 月

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	行次	母公司	集团
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	57	84,655,342.99	110,615,188.12
加：少数股东损益			-12,074,549.73
未确认的投资损失			-11,712,699.98
计提的资产减值准备	58	6,000,971.79	7,623,840.62
固定资产折旧	59	465,484.34	34,854,690.09
无形资产摊销	60	136,266.72	2,192,546.27
长期待摊费用摊销	61	131,724.79	7,025,466.82
其他长期资产减少（减：增加）	62	-2,012,555.65	93,029,398.51
待摊费用减少（减：增加）	64		22,025,808.35
预提费用增加（减：减少）	65		-13,689,110.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66	183,727.37	1,678,870.36
固定资产报废损失	67	14,497,363.89	16,617.14
财务费用	68	-71,334,820.52	34,437,381.46
投资损失（减：收益）	69		-64,942,513.85
递延税款贷项（减：借项）	70		0.00
存货的减少（减：增加）	71	79,524,917.29	869,984,509.47
经营性应收项目的减少（减：增加）	72	-338,273,118.05	280,763,211.62
经营性应付项目的增加（减：减少）	73	29,051,507.51	-1,102,748,679.18
其他	74		4,378.96
经营活动产生的现金流量净额	75	-196,973,187.53	259,084,354.13
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本	76		

一年内到期的可转换公司债券	77		
融资租入固定资产	78		
3、现金和现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	79	567,461,372.73	801,448,160.54
减：现金的期初余额	80	781,506,412.04	1,269,576,940.29
加：现金等价物的期末余额	81		
减：现金等价物的期初余额	82		
现金及现金等价物的净增加额	83	-214,045,039.31	-468,128,779.75

深圳市长城地产（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2005 年 6 月 30 日止

金额单位：人民币元

一、 公司简介

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市长城地产(集团)股份有限公司”）。企业法人营业执照注册号为 4403011008906 号，现注册资本为人民币 239,463,040.00 元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、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%)。截止二零零五年六月三十日，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	3-10 年	33.3%-10%
施工机械	4- 8 年	11.9%-24%
机器设备	5-10 年	9.5%-19%
运输工具	5-10 年	9.5%-19%
电子及其他设备	5-10 年	9.5%-19%

(4) 与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命等，则计入固定资产账面价值，其增计后的金额以该固定资产的可收回金额有限。

(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. 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%
	开发产品出租收入	5%
	物业管理收入	5%
	其他业务收入	5%
	仓储租金收入	5%
	工程施工收入	3%
	城市维护建设税	应纳营业税、增值税额
教育费附加 *	应纳营业税、增值税额	3%
企业所得税 **	应纳税所得额	15%、33%
房产税	房产原值的 70%	1.2%

* 计税依据为扣除开发产品销售收入后的应纳营业税、增值税额。

** 本公司之子公司成都深长城地产有限公司、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

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
			RMB	万元				
深圳市长城储运有限公司	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%	房产租赁、物业管理	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	宋扬	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	辛杰	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
成都深长城地产有限公司	成都市	杨兴岭	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	
深圳市华电房地产有限公司	深圳市	魏洁生	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
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止正常经营，并准备清算，故未纳入本公司合并会计报表。

注 4. 本公司已完成对金众、越众公司的股权改制工作，根据会计制度的要求及合并报表的编制准则，公司在编制本期的合并资产负债表中不再包括两家的资产负债表期末数，在编制合并利润表及合并现金流量表中含有两家的公司的报表数。

五、合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项 目	2005-06-30			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
RMB	811,778.51	1.0000	811,778.51	4,418,102.11	1.0000	4,418,102.11
HKD	275,474.65	1.0600	292,003.13	403,463.14	1.0637	429,163.74
现 金	USD 5.00	8.2766	41.38	87,685.95	8.2765	725,732.77
	EUR 330.00	11.0869	3,658.68	330.00	11.2627	3,716.69
小 计			1,107,481.70			5,576,715.31
银 行	RMB 717,798,114.96	1.0000	717,806,145.00	834,871,426.52	1.0000	834,871,426.52

深长城 A2005 年半年度报告

行	HKD	15,051,906.01	1.0600	15,955,020.37	15,707,683.81	1.0637	16,708,263.27
存	USD	78,952.75	8.2766	653,460.33	69,458.25	8.2765	574,871.21
款	小			734,414,625.70			852,154,561.00
	计						
其	RMB	65,926,053.14	1.0000	65,926,053.14	394,036,227.98	1.0000	394,036,227.98
他	HKD			0.00	15,000,000.00	1.0637	15,955,500.00
货	USD			0.00	224,000.00	8.2765	1,853,936.00
币	小						
资	计			65,926,053.14			411,845,663.98
金							
合计				801,448,160.54			1,269,576,940.29

五.2 应收账款

账龄	2005-06-30			2004-12-31		
	金额	比例 (%)	坏帐准备	金额	比例 (%)	坏帐准备
1 年以内	76,777,086.95	87.80	6,142,166.96	250,549,187.20	42.18	20,043,934.98
1 至 2 年	6,660,864.08	7.62	532,869.13	104,734,508.97	17.63	8,378,760.72
2 至 3 年	3,151,840.41	3.60	252,147.23	45,618,249.93	7.68	3,649,459.99
3 年以上	860,140.00	0.98	68,811.20	193,035,663.41	32.50	83,825,261.74
合计	87,449,931.44	100.00	6,995,994.52	593,937,609.51	100.00	115,897,417.43

(1) 截至 2005 年 6 月 30 日欠款前五名的债务人欠款总额为人民币 18,004,872.79 元，占应收账款期末余额的 20.59%。

(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七.3 中披露。

五.3 其他应收款

账龄	2005-06-30			2004-12-31		
	金额	比例 (%)	坏帐准备	金额	比例 (%)	坏帐准备
1 年以内	115,450,629.92	65.86	RMB 9,236,050.40	58,174,365.52	32.99	RMB 4,654,170.00
1 至 2 年	1,580,026.01	0.90	126,402.08	12,331,669.18	6.99	986,533.54
2 至 3 年	1,323,443.41	0.75	105,875.47	12,550,640.46	7.12	1,004,051.24

3 年以上	56,936,523.33	32.48		26,687,579.20	93,307,773.37	52.91		81,806,267.44
合计	175,290,622.67	100.00	RMB	36,155,907.15	176,364,448.53	100.00	RMB	88,451,022.22

(1) 截止 2004 年 12 月 31 日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 111,633,893.03 元，占其他应收款期末总额的 63.68%。

(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七.3 中披露。

五.4 坏帐准备

项目	金额	坏帐准备			
		年初余额	本年计提	本年减少	期末余额
应收帐款	87,449,931.44	115,897,417.43		108,901,422.91	6,995,994.52
其他应收款	175,290,622.67	88,451,022.22	10,206,021.50	62,501,136.57	36,155,907.15
合计	262,740,554.11	204,348,439.65	10,206,021.50	171,402,559.48	43,151,901.67

本公司已全额计提坏帐准备人民币 24057236.23 元，明细列示如下：

欠款单位(个人)名称	欠款金额	计提原因
常发绣品公司	655,818.42	三年以上且收回可能性不大
建设投资公司	5,486,874.25	三年以上且收回可能性不大
长城工会	400,000.00	三年以上且收回可能性不大
广进商场	10,515.29	三年以上且收回可能性不大
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	三年以上且收回可能性不大
翠宝大酒楼	4,722,969.55	三年以上且收回可能性不大
长城商场	1,957,045.80	三年以上且收回可能性不大
新世纪酒店	6,280,000.00	三年以上且收回可能性不大
翠宝大酒楼	3,944,012.92	三年以上且收回可能性不大
	24,057,236.23	

五.5 预付账款

账龄	2005-06-30		2005-01-01	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	359,072,149.31	78.74	127,491,890.36	55.62
1 至 2 年		0.00	44,619,544.59	19.47
2 至 3 年	96,942,262.08	21.26	57,041,302.39	24.89
3 年以上		0.00	63,381.75	0.03
合计	456,014,411.39	100.00	229,216,119.09	100.00

备注：(1) 无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款

(2) 一年内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支付天府长城项目的土地转让款和土地出让金。

五.6 存货及存货跌价准备

项目	2005-06-30		2005-01-01	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	109,528,230.69	0.00	216,750,159.29	2,672,817.24
在建开发产品	213,355,935.06	0.00	864,654,354.75	
库存材料	2,850,464.19		29,142,357.04	
已完工未结算款			89,629,492.97	3,143,296.54
库存商品	1,472,564.89		916,894.46	
低值易耗品	3,901,554.21			
合计	331,108,749.04	0.00	1,201,093,258.51	5,816,113.78

其中：(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2005-01-01	本年增加	本年减少	2005-06-30	跌价准备
			RMB	RMB	RMB	
武汉康宁小区	1998 年 5 月	10,277,779.21		10,277,779.21	0.00	
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		86,106.40	5,126,802.94	
长丰苑	1999 年 12 月	13,974,531.75	667,654.23	2,930,690.83	11,711,495.15	
长怡花园	2000 年 3 月	892,605.34			892,605.34	
盛世家园一期	2002 年 3 月	36,362,044.19	1,751,202.50	7,279,582.62	30,833,664.07	
海印长城一期	2002 年 12 月	22,512,392.69	7,240,347.04	5,837,170.22	23,915,569.51	

深长城 A2005 年半年度报告

金众经典家园	2002 年 12 月	3,149,670.60		3,149,670.60	0.00
海印长城二期	2003 年 11 月	29,893,640.26	3,038,316.01	8,826,485.78	24,105,470.49
盛世家园二期	2004 年 8 月	77,955,414.08	3,825,273.89	79,049,624.31	2,731,063.66
天府长城一期	2004 年 8 月	10,510,987.83		2,290,082.18	8,220,905.65
其他零星楼盘		2,971,078.00		2,971,078.00	0.00
			RMB	RMB	RMB
合计		216,750,159.29	16,522,793.67	123,744,722.27	109,528,230.69
					0.00

(2) 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	2005-01-01	2005-06-30	跌价准备
			RMB	RMB	RMB	
香诗美林 D 区	2002 年 10 月	2005 年 4 月	43,000,000.00	38,612,615.34		
香诗美林 B 区	2003 年 12 月	2005 年 5 月	410,000,000.00	342,618,160.68		
盛景国际花园	2003 年 8 月	2005 年 6 月	395,500,000.00	347,594,785.58		
成都天府长城	2003 年 1 月	2008 年	1,695,208,476.00	135,441,412.15	142,847,100.35	
大连长城都市阳光	2005 年 4 月	2005 年 11 月	400,000,000.00		70,121,453.71	
其他				387,381.00	387,381.00	
			RMB	RMB	RMB	
合计			2,943,708,476.00	864,654,354.75	213,355,935.06	0.00

2005 年 1-6 月房地产开发项目利息资本化明细如下：

项目名称	2005-01-01	本年增加	本年减少	2005-06-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
成都天府长城	9,213,435.73	5,678,377.52		14,891,813.25
香诗美林 D 区	943,741.15	2,332,560.10	3,276,301.25	0.00
香诗美林 B 区	9,522,025.60	231,183.26	9,753,208.86	0.00
盛景国际花园	5,594,306.25	2,021,412.70	7,615,718.95	0.00
大连都市阳光		92,457.43		92,457.43

	RMB	RMB	RMB	RMB
合计	25,273,508.73	10,355,991.01	20,645,229.06	14,984,270.68

五.7 待摊费用

项目	2005-01-01	本年增加	本年减少	2005-06-30
预交营业税及附加	20,253,947.60		19,874,953.81	378,993.79
汽车规费	590,411.65	318,232.00	332,722.02	575,921.63
保险费	250,651.81	101,450.00	108,294.17	243,807.64
报刊杂志费	408,350.78		165,829.70	242,521.08
暖气费	1,350,000.00		1,350,000.00	0.00
其他	1,245,544.29	538,108.00	1,151,798.65	631,853.64
合计	24,098,906.13	957,790.00	22,983,598.35	2,073,097.78

五.8 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2005-01-01		本期增加	本期减少	2005-06-30	
	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	39,031,118.14	84,447,354.41	150,296,830.04	16,200,000.00
长期债权投资					0.00	
合计	195,713,066.31	31,279,200.00	39,031,118.14	84,447,354.41	150,296,830.04	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	股票数量	占被投资单位股权比例	投资金额			
				初始投资额	期初余额	本期增减	期末余额
深圳市金众集团公司	法人股	17,504,062	15.00%	39,031,118.14		39,031,118.14	39,031,118.14

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	(15,420,000.00)	43,557,345.70
深圳市特皓 (集团)股份有限公司	法人股	7,062,150	10.61%	2,601,200.00	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	法人股	8,400,000	3.96%	7,300,000.00	7,300,000.00	(7,300,000.00)	0.00
海南华凯股 份有限公司	法人股	84,000		101,400.00	101,400.00	(101,400.00)	0.00
深圳建业集 团公司	法人股	3,465,000	3.77%	6,634,929.74	6,634,929.74	(6,634,929.74)	0.00
合计				114,645,993.58	85,557,400.92	(367,737.08)	85,189,663.84

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	本期权益增减	累计权益调整	期末余额		
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	-12,000,000.00		6,000,000.00	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
深圳市建业混	4,000,000.00	-4,000,000.00		0.00		

凝士有限公司						
深圳市国达房地	15,000,000.00	-15,000,000.00		0.00		
产开发有限公司						
深圳市金众装	10,000,000.00	-10,000,000.00		0.00		
饰工程有限公						
司						
深圳市建联地	1,403,102.50			1,403,102.50	19.06%	800,000.00
产网络有限公						
司						
深圳市翠宝大	400,000.00			400,000.00	8.00%	400,000.00
酒楼有限公司						
深圳市长城电	687,760.00		1,281,360.21	1,969,120.21	14.98%	
梯工程有限公						
司						
深圳市长城生	1,036,960.00		200,238.14	1,237,198.14	14.98%	
活工程有限公						
司						
深圳市长城建	560,000.00			560,000.00	28.00%	
设监理工程有						
限公司						
深圳市长城货	40,000.00			40,000.00	8.00%	
代管理有限公						
司						
深圳盛世实验	3,000,000.00			3,000,000.00	55.00%	
幼儿园						
合计	76,405,467.50	-41,000,000.00	-1,105,566.80	34,299,900.70		16,200,000.00

c.股权投资差额

被投资项 目名称	摊销期 限(年)	金 额					形成原因
		初始金额	本期摊销	累计摊销	本年减少	期末余额	
深圳市金 众(集团) 股份有限 公司	10	25,023,027.81	1,042,626.15	19,478,716.22	5,544,311.59	0.00	股权溢价 收购
深圳市越 众(集团) 股份有限 公司	10	16,986,351.26	0.00	11,505,835.63	5,480,515.63	0.00	股权溢价 收购
深圳市华 电房地产 有限公司	10	51,771,017.92	1,981,045.82	20,963,752.42		30,807,265.50	股权溢价 收购

合 计 93,780,396.99 3,023,671.97 51,948,304.27 11,024,827.22 30,807,265.50

五.9 固定资产及其折旧

项目原值	2005-01-01	本年增加	本年减少	2005-06-30
房屋及建筑物	311,101,639.64	14,754,328.45	209,217,908.06	116,638,060.03
房屋装修	153,736,533.33	7,831,900.17	11,013,999.56	150,554,433.94
机械设备	78,139,217.43	11,721,675.37	49,742,252.11	40,118,640.69
运输设备	53,959,391.11	1,923,374.69	34,174,152.93	21,708,612.87
电子及其他设备	66,532,630.75	4,626,814.65	22,206,476.90	48,952,968.50
小计	663,469,412.26	40,858,093.33	326,354,789.56	377,972,716.03
累计折旧				
房屋及建筑物	52,450,878.54	5,020,474.72	41,132,870.43	16,338,482.83
房屋装修	64,904,232.09	14,362,670.53	0.00	79,266,902.62
机械设备	33,790,523.43	4,035,135.77	23,681,048.73	14,144,610.47
运输设备	32,876,413.32	3,087,077.73	23,914,068.31	12,049,422.74
电子及其他设备	40,403,029.87	11,386,828.01	19,061,917.96	32,727,939.92
小计	224,425,077.25	37,892,186.76	107,789,905.43	154,527,358.58
净值	439,044,335.01			223,445,357.45

五.10 在建工程

工程名称	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-06-30	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
世纪楼装修	460,382.36	775,000.00		1,235,382.36	自有资金	未完工
圣廷苑装修工程	149,600.00	1,327,859.00		1,477,459.00	自有资金	未完工
	RMB	RMB	RMB	RMB		
合计	609,982.36	2,102,859.00	0.00	2,712,841.36		

五.11 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2005-01-01	本年增加	本年摊销	累计摊销	本年转出	2005-06-30	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	192,449,576.60	0.00	1,688,154.18	15,193,387.62	0.00	190,761,422.42	56
土地使用 权	宝安石 岩	7,973,401.61	7,038,000.00	0.00	76,500.00	706,802.05	7,266,599.56	0.00	
土地使用 权	深圳龙 岗	33,928,142.31	33,928,142.31	0.00	242,106.85	242,106.85	33,686,035.46	0.00	
软 件		2,710,925.67	1,721,511.49	330,000.00	200,890.29	860,304.47	263,735.24	1,586,885.96	1~3
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
小 计		250,567,279.63	235,137,230.40	330,000.00	2,207,651.32	17,002,600.99	41,216,370.26	192,348,308.38	

五.12 长期待摊费用

项目 名称	原始发生额	2005-01-01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2005-06-30
临时 设施	28,215,410.34	8,486,056.41	168,600.00	3,788,269.98	25,710,576.38	2,504,833.96
开办 费	3,815,824.14	2,192,234.57	229,163.13	1,755,064.61	3,720,645.23	95,178.91
其他	20,105,889.94	4,674,461.73	7,464,290.52	6,960,086.57	16,804,259.24	3,301,630.70
合计	52,137,124.42	15,352,752.71	7,862,053.65	12,503,421.16	46,235,480.85	5,901,643.57

五.13 其他长期资产

出租开发产品 项目名称	2004-12-31 RMB	本年增加 RMB	本年减少 RMB	2005-06-30 RMB	跌价准备 RMB
锦文阁	13,722,003.58		13,722,003.58	0.00	
新阁 8#楼	2,654,677.22		2,654,677.22	0.00	
经典家园车库	16,425,352.89		16,425,352.89	0.00	
宝安 33 区房屋	2,187,382.09		2,187,382.09	0.00	
国皇大厦	64,374,599.31		64,374,599.31	0.00	
长盛大厦	106,223,538.30		2,275,245.00	103,948,293.30	
长兴大厦	207,894,245.36	8,602,650.00	4,151,381.64	212,345,513.72	
长安花园裙楼	27,044,479.38		526,918.26	26,517,561.12	
长丰苑裙楼	60,318,285.65		60,318,285.65	0.00	
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	400,409.40		12,557.52	387,851.88	
长源楼	13,345,168.81		548,524.94	12,796,643.87	
盛世一期车库	25,317,904.24	1,267,764.00	528,404.53	26,057,263.71	
荔湖花苑	8,041,741.76		96,116.67	7,945,625.09	
海印长城车库 一期	58,454,480.17	8,212,895.14	1,291,701.03	65,375,674.28	

海印长城车库二期	27,230,318.69	2,732,845.75	924,070.52	29,039,093.92	
经典家园裙楼	11,628,164.86		11,628,164.86	0.00	
白沙岭泳池	12,879,601.32	587,432.80	207,570.12	13,259,464.00	
盛世二期车库		67,703,014.01	1,071,964.38	66,631,049.63	
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
合计	658,142,353.03	89,106,601.70	182,944,920.21	564,304,034.52	0.00

五.14 短期借款

借款类别	2005-06-30		2004-12-31	
	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	-	RMB 521,000,000.00	521,000,000.00
抵押借款	RMB	-	RMB 62,000,000.00	62,000,000.00
信用借款	RMB 510,000,000.00	510,000,000.00	RMB 510,000,000.00	510,000,000.00
质押借款	RMB	-	RMB 35,000,000.00	35,000,000.00
合计		510,000,000.00		1,128,000,000.00

五.15 预收账款

账龄	2005-06-30		2005-01-01	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,948,300.34	83.12	481,304,203.23	99.12
1至2年	959,020.39	11.47	3,892,830.84	0.80
2至3年		0.00	7,806.48	0.00
3年以上	451,786.74	5.40	353,998.69	0.08
合计	8,359,107.47	99.99	485,558,839.24	100.00

五.16 应付股利

项 目	2005-06-30	2004-12-31	期末欠付原因
	RMB	RMB	
深圳市建设投资控股公司		9,022,988.82	
	RMB	RMB	

合 计 0.00 9,022,988.82

五.17 应交税金

税种	2005-06-30	2004-12-31
增值税	12,513.74	2,229,899.99
企业所得税	1,697,367.42	10,266,322.01
个人所得税	(80,676.58)	7,441,755.52
营业税及附加	15,809,954.21	90,025,022.33
契税	172,707.15	1,312,707.15
房产税	5,127,880.04	4,729,165.94
印花税	360,952.66	746,963.80
合计	23,100,698.64	116,751,836.74

五.18 预提费用

项 目	2005-06-30	2004-12-31
修理费	352,898.55	2,064,810.97
保险费	5,583.00	2,441,220.07
水电费	4,065,991.58	11,657,057.53
租赁费	76,256.22	1,126,256.22
工程配合费		1,183,203.02
其他	2,415,954.30	2,133,246.76
合 计	6,916,683.65	20,605,794.57

五.19 预计负债

项目	2005-06-30	2004-12-31
对外提供担保	RMB 12,199,917.28	RMB 10,000,000.00

五.20 长期借款

贷款行	币种	借款金额	借款期限	月利率	借款条件
建行上步支行	人民币	100,000,000.00	2005.6.30-2008.6.30	0.48%	酒店装修

五.21 其他长期负债

项目		2005-06-30		2004-12-31	
递延出租收入	RMB	3,620,689.64	RMB	26,284,411.44	
再就业租金		1,300,000.00		1,300,000.00	
合计	RMB	4,920,689.64	RMB	27,584,411.44	

五.22 分行业报表

2005 年

1-6 月

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
一、营业收入	158,080,219.74	616,998,430.34	97,122,256.72	93,325,737.02	18,293,502.15		983,820,145.97
二、营业成本	69,739,100.37	586,890,420.51	60,801,441.01	7,307,286.53	12,087,314.72		736,825,563.14
三、期间费用合计	56,263,242.84	34,681,069.86	12,426,707.00	69,290,212.80	5,283,689.52	-2,562,063.95	180,766,224.99
四、营业利润合计	-9,839,206.61	-9,349,042.44	18,818,525.24	12,121,836.94	724,650.87	-18,195,190.71	30,673,339.69
五、资产总计	3,231,657,893.62	41,285,380.71	208,119,347.66	283,923,752.39	17,676,401.28	848,156,689.15	2,934,506,086.51
六、负债合计	1,668,645,567.01	19,901,048.74	75,736,828.44	210,716,158.68	17,147,587.46	594,078,719.74	1,398,068,470.59

2004 年

1-6 月

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	278,103,467.61	588,508,824.44	94,685,388.10	68,562,812.95	65,987,220.52	-168,172,216.46	927,675,497.16
二、营业成本	212,018,378.29	598,312,822.47	48,823,793.67	5,963,604.65	62,658,566.80	-169,429,828.80	758,347,337.08
三、期间费用合计	57,176,879.20	50,872,116.98	20,421,005.94	51,678,430.52	8,286,650.64	-2,632,884.20	185,802,199.08
四、营业利润合计	-5,148,715.54	-88,958,866.98	8,602,716.06	16,408,313.64	-5,247,315.79	11,288,016.60	-63,055,852.01
五、资产总计	4,786,480,151.85	1,367,391,068.82	311,701,178.23	210,276,620.94	113,325,320.47	-1,618,326,350.52	5,170,847,989.79
六、负债合计	3,168,290,240.56	1,112,678,298.13	117,643,384.11	136,501,579.53	85,189,162.98	-910,676,502.76	3,709,626,162.55

五.23 财务费用

类别	2005.01-06	2004.01-06
利息支出	16,756,639.17	19,001,338.58
减:利息收入	5,150,773.72	2,366,773.56
汇兑损失	905,917.56	376.28
减:汇兑收益	0.00	
其他	1,129,142.78	472,670.24
合计	13,640,925.79	17,107,611.54

五.24 投资收益

类别	2005.01-06	2004.01-06
长期股票投资收益		1,227,774.34
非控股公司分配来的利润及 期末权益增减	392,713.31	
控股公司分配的利润及期末 调整的所有者权益净增减		
股权转让收益	67,573,472.51	
债券投资收益		
股权投资差额摊销	(3,023,671.97)	(4,689,019.86)
长期投资减值准备		(59,100.00)
合计	64,942,513.85	(3,520,345.52)

五.25 营业外收入

主要明细项目	2005.01-06	2004.01-06
罚款、违约金收入	485,626.82	469,007.89
处理固定资产净收益	2,774.43	433,507.00
处理无形资产净收益		
其他	461,100.43	104,840.64
合计	949,501.68	1,007,355.53

五.26 营业外支出

主要明细项目	2005.01-06	2004.01-06
罚款及违约金支出	635,294.34	2,223,439.73
赔偿支出	1,558,884.17	6,578,081.62

处理固定资产净损失	1,370,984.91	4,844,581.75
捐赠支出	3,500.00	45,000.00
无形资产减值准备		
固定资产减值准备		
其他	129,989.99	64,584.35
合 计	3,698,653.41	13,755,687.45

六、母公司会计报表重要项目注释

六.1 应收账款

账龄	2005-06-30			2004-12-31		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1年以内	56,043,771.99	85.23%	4,483,501.76	75,508,763.12	83.06%	6,040,701.05
1至2年	6,653,464.08	10.12%	532,277.13	8,048,463.03	8.85%	643,877.04
2至3年	3,055,840.41	4.65%	244,467.23	6,575,933.70	7.23%	526,074.70
3年以上		0.00%	0.00	770,995.49	0.85%	61,679.64
合计	65,753,076.48	100.00%	5,260,246.12	90,904,155.34	100.00%	7,272,332.43

六.2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项目	2005-01-01		本期增加	本期减少	2005-06-30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	514,427,784.70	15,800,000.00	1,850,000.00	137,530,680.13	378,747,104.57	15,800,000.00
长期债权投资					0.00	
合计	514,427,784.70	15,800,000.00	1,850,000.00	137,530,680.13	378,747,104.57	15,800,000.00

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	期初余额	本期权益调整额	累计权益调整额	期末余额
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)	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00			2,601,200.00

深长城 A2005 年半年度报告

股份有限公司

深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	71,724,612	61.46%	178,192,908.19	165,843,238.87	(11,452,504.83)	(23,802,174.15)	39,031,118.14
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	(5,480,515.63)	0.00	(50,006,431.49)	0.00
合计				268,877,369.75	206,521,268.94	(11,452,504.83)	(73,808,605.64)	85,189,663.84

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	本期权益调整	累计权益调整	期末余额		
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	6,000,000.00			6,000,000.00	18.00%	
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00			1,560,000.00	52.00%	
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	929,371.46	13,210,367.55	101,251,214.35	70.00%	
深圳市长盛实业发展有限公司	11,400,000.00	39,000.00	-6,938,498.80	4,461,501.20	95.00%	
深圳市长城工程有限公司	19,000,000.00	9,153.79	1,384,331.97	20,384,331.97	95.00%	
深圳市长城房产租赁服务有限公司	950,000.00	-7,250,514.95	2,437,585.70	3,387,585.70	95.00%	
深圳市长城物业管理股份有限公司	3,053,053.75	781,556.19	3,475,736.23	6,528,789.98	31.20%	
深圳圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	11,830,925.80	-2,720,024.96	68,529,975.04	95.00%	
深圳市华电房地产有限公司	-15,671,017.92		-15,136,247.58	(30,807,265.50)	95.00%	
成都深长城地产有	45,000,000.00	-2,334,170.39	-31,814,629.07	13,185,370.93	90.00%	

限公司						
深圳圣廷苑酒店管理有限公司	800,000.00	1,107.98	-57,905.07	742,094.93	80.00%	
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00	-2,407,005.72	-2,407,005.72	45,092,994.28	95.00%	
深圳实验(盛世)幼儿园	3,000,000.00			3,000,000.00	55.00%	
合计	303,903,630.13	1,599,424.16	-41,153,454.90	262,750,175.23		15,800,000.00

c.股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限(年)	金 额					形成原因
		初始金额	本期摊销	累计摊销	本年减少	期末余额	
深圳市金众(集团)股份有限公司	10	25,023,027.81	1,042,626.15	19,478,716.22	5,544,311.59	0.00	股权溢价收购
深圳市越众(集团)股份有限公司	10	16,986,351.26	0.00	11,505,835.63	5,480,515.63	0.00	股权溢价收购
深圳市华电房地产有限公司	10	51,771,017.92	1,981,045.82	20,963,752.42		30,807,265.50	股权溢价收购
合计		93,780,396.99	3,023,671.97	51,948,304.27	11,024,827.22	30,807,265.50	

六.3 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2005.1.1-6.30	2004.1.1-6.30	2005.1.1-6.30	2004.1.1-6.30	2005.1.1-6.30	2004.1.1-6.30
房地产	150,617,485.74	230,654,213.61	89,852,260.93	164,207,377.62	60,765,224.81	66,446,835.99

六.4 投资收益

类 别	2005.01-06	2004.01-06
股票投资收益		
非控股公司分配来的利润及期末权益增减	6,785,019.98	2,027,774.34
控股公司分配的利润及期末调整的所有者权益净增减		
股权转让收益	67,573,472.51	
债券投资收益		
股权投资差额摊销	-3,023,671.97	-4,689,019.86
长期投资减值准备		

合 计	71,334,820.52	-2,661,245.52
-----	---------------	---------------

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

(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、 关联方交易事项

工程施工收入

工程名称	建设或总包单位	主营业务收入		主营业务成本	
		2005.01-06	2004.01-06	2005.01-06	2004.01-06
园博园车库路工程	深圳市建设投资控股 公司		2,707,900.00		4,113,266.50
机场联检楼装修	深圳市建设投资控股 公司		6,897,807.15		7,557,928.92
广州机场停车楼	深圳市建设投资控股 公司			313,603.57	1,152,543.99
建设集团大厦维	深圳市建设投资控股				

深长城 A2005 年半年度报告

修	公司			210,403.00	173,564.02
东方沁园	深圳市建设投资控股 公司	11,392,091.99		12,933,113.02	
城建花园	深圳市城建集团				691,986.99
都市金堡	深圳市物业集团	30,020,671.00	71,910,000.00	31,317,883.14	71,240,698.77
龙合花园	深圳市建设控股公司				984,963.57
世纪村三期	深圳市沙河集团	6,909,000.00	34,018,064.50	8,612,970.45	32,521,000.90
	合 计	48,321,762.99	115,533,771.65	53,387,973.18	118,435,953.66

定价政策：上述关联交易价格系按照深圳市建设局建设工程造价工程管理站发布的《深圳市建设工程综合价格》、《深圳市建设工程综合计价办法》制订；关联方发包工程选择施工单位均按照国家及深圳市规定，通过招标投标方式进行

3、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(%)	
	2005-06-30	2004-12-31	2005-06-30	2004-12-31
应收帐款				
深圳市建设投资控股公司		26,667,184.31		4.49%
深圳市振业(集团)股份有限公司	825,000.00	1,199,879.00	0.01%	0.20%
深圳市物业发展(集团)股份有限公司		400,000.00		0.07%
深圳市城建开发(集团)有限公司		6,913,185.51		1.16%
深圳市住宅工程开发股份有限公司		9,555,020.72		1.61%
沙河实业股份有限公司		14,473,324.60		2.44%
其他应收款				
深圳市建设投资控股公司		517,603.46		0.29%
应付帐款				
深圳市建业混凝土公司		15,151,174.81		2.40%
深圳市振业(集团)股份有限公司	783,940.00	783,940.00	0.00%	0.12%
应付股利				
深圳市建设投资控股公司		9,022,988.82		59.58%
深圳市振业(集团)股份有限公司		1,586,536.92		10.48%
深圳市建业(集团)股份有限公司		1,407,000.00		9.29%
其他应付款				
深圳市建设投资控股公司		513,125.75		0.11%
成都长华置业有限公司		1,508,000.00		0.32%

八、财务承诺

截至 2005 年 6 月 30 日，本公司提供的担保如下：

被担保企业	担保期限	贷款机构	担保金额
深圳市越众（集团）公司	2005.06.29-2006.06.28	建行深圳分行	40,000,000.00
深圳市金众（集团）公司	2004.07.23-2005.07.22	工行喜年支行	20,000,000.00
深圳市金众（集团）公司	2005.04.26-2006.01.25	商业福华支行	45,000,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.06.30-2008.06.30	建行深圳分行	100,000,000.00
合 计			205,000,000.00

九、或有事项

本公司及本公司为商品房承购人向银行提供贷款担保，截至 2005 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 1,405,375,049.06 元。

十、承诺事项

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 5,800.00 万元（已计入预付账款），尚欠地价计人民币 1,728.62 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

成都市国土局于 2005 年 7 月 22 日进行了成都市桂溪乡 30#地块的土地拍卖活动, 该宗地东临府南河堤绿化带, 属于亲水居住用地, 宗地编号 GX07(252/211):2005-034,净用地 37.0401 亩(折合 24693.41 平方米)。7 月 22 日, 成都公司参与了该地块的拍卖, 最终以 330 万元/亩获得该地块, 拍卖总价为 12223.233 万元, 另需要支付的拍卖手续费 244.46 万元(拍卖总价的 2%)和土地契税 366.70 万元(拍卖成交价的 3%)。截至 2005 年 7 月 26 日, 已支付土地款 3900 万元。

十三、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)
主营业务利润	13.79	0.8784
营业利润	2.01	0.1281
净利润	7.25	0.4619
扣除非经常性损益后的净利润	3.09	0.1968

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	602,211.84
各项营业外收入	949,501.68
处置长期股权投资产生的收益	67,573,472.51
各项营业外支出	3,698,653.41
小计	65,426,532.62
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	581,382.30
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	1,356,308.15
合计	63,488,842.17

资产减值准备明细表

深企会合 06 表

编制单位：深圳市长城地产（集团）股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：元

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				本年转回(减少)数	其它原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	1	204,348,439.64	8,374,003.97	142,198.28	169,428,343.66	169,570,541.94	43,151,901.67
其中：应收账款	2	115,897,417.43	-1,832,017.53	140,000.80	106,929,404.58	107,069,405.38	6,995,994.52
其他应收款	3	88,451,022.21	10,206,021.50	2,197.48	62,498,939.08	62,501,136.56	36,155,907.15
二、短期投资跌价准备合计	4	-	-	-	-	-	-
其中：股票投资	5	-	-	-	-	-	-
债券投资	6	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	7	5,816,113.78	2,144,186.40	1,427,820.25	6,532,479.93	7,960,300.18	-
其中：库存商品	8	-	-	-	-	-	-
原材料	9	-	-	-	-	-	-
四、长期投资减值准备合计	10	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	11	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	12	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	13	-	-	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	14	-	-	-	-	-	-
机器设备	15	-	-	-	-	-	-
六、无形资产减值准备	16	-	-	-	-	-	-
其中：专利权	17	-	-	-	-	-	-
商标权	18	-	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	19	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	20	-	-	-	-	-	-
九、总计	21	241,443,753.42	10,519,690.37	1,570,018.53	191,041,523.59	192,611,542.12	59,351,901.67

利润表附表

2005 年 1-6 月

单位：元

报 告 期 利 润	全面摊薄净资产 收益率%	加权平均净资产 收益率%	全面摊薄每股收 益（元/股）	加权平均每股收 益（元/股）
主营业务利润	13.79	14.28	0.8784	0.8784
营业利润	2.01	2.08	0.1281	0.1281
净利润	7.25	7.51	0.4619	0.4619
扣除非经常性损益 后的净利润	3.09	3.20	0.1968	0.1968