

深圳市长城投资控股股份有限公司

SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

2009 年年度报告



二〇一〇年四月

重要提示

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。

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

董事李永明因公未能出席本次年报的董事会会议，委托董事马兴文代为行使董事职权；其他董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

本公司报告期财务报告经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长马兴文、常务副总经理谭华森、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。

目 录

第一章	公司基本情况简介.....	2
第二章	会计数据和业务数据摘要.....	4
第三章	股本变动及股东情况.....	6
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
第五章	公司治理结构.....	14
第六章	股东大会情况简介.....	32
第七章	董事会报告.....	33
第八章	监事会报告.....	46
第九章	重要事项.....	47
第十章	财务报告.....	54
第十一章	备查文件目录.....	55

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城投资控股股份有限公司

英文名称：SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

二、公司法定代表人：马兴文

三、公司董事会秘书：尹善峰

证券事务代表：李东宁

电话：(0755) 8839 3669

董事会传真：(0755) 8839 3600

董事会电子信箱：szcccdm@public.szptt.net.cn

董事会联系地址：深圳市福田区百花五路长源楼

四、公司注册及办公地址：深圳市福田区百花五路长源楼

邮政编码：518028

公司国际互联网网址：<http://www.cctzkg.com>

公司电子信箱：ccdc@cctzkg.com

五、信息披露报纸：《证券时报》和《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网为巨潮资讯网，网址为：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城

股票代码：000042

七、其他有关资料

1. 公司首次注册登记日期：1994年9月13日

公司首次注册登记地点：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

2. 营业执照注册号：4403011008906

3. 税务登记号码：440304192190768

4. 公司聘请的会计事务所名称：深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

办公地址：深圳市深南大道7028号时代科技大厦8楼西面

邮政编码：518000

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据和和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：人民币元

项目	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
营业收入	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28	79.13%	1,082,826,665.78
利润总额	351,586,456.23	13,917,630.49	2,426.19%	246,417,392.77
归属于上市公司股东的净利润	266,635,831.98	6,786,629.84	3,828.84%	201,805,358.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,417,851.88	15,963,398.00	1,600.25%	23,097,167.06
经营活动产生的现金流量净额	947,166,254.69	-318,746,705.78	397.15%	-225,707,562.35
项目	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
总资产	6,480,719,811.97	5,548,805,887.49	16.79%	5,334,021,254.90
归属上市公司股东所有者权益(或股东权益)	2,068,832,673.47	1,722,822,470.45	20.08%	1,889,174,026.70
股本	239,463,040.00	239,463,040.00	0.00%	239,463,040.00

(二) 主要财务指标

单位：人民币元

项目	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	1.1135	0.0283	3,834.63%	0.8427
稀释每股收益(元/股)	1.1135	0.0283	3,834.63%	0.8427
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.1334	0.0667	1,599.25%	0.0965
加权平均净资产收益率(%)	14.07%	0.39%	增长13.68个百分点	10.90%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.32%	0.88%	增长13.44个百分点	1.25%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	3.96	-1.33	397.74%	-0.94
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	8.64	7.19	20.17%	7.89

注1：本公司2009年度非经常性损益合计-4,782,019.90元，明细如下：

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益	-505,183.56
计入当期损益的政府补助	11,071,219.61

非经常性损益项目	金额
资金占用费收入	1,588,509.16
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,700,000.00
除了上述以外的营业外收支净额	-14,499,255.76
所得税影响额	260,154.04
少数股东权益影响额（税后）	2,536.61
合计	-4,782,019.905

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 报告期内股份总数及股本结构变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	68,284,357	28.52%				-68,116,811	-68,116,811	167,546	0.07%
1、国家持股	47,293,003	19.75%				-47,293,003	-47,293,003	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	20,849,568	8.71%				-20,849,568	-20,849,568	0	0.00%
其中：									
境内非国有法人持股	20,849,568	8.71%				-20,849,568	-20,849,568	0	0.00%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	141,786	0.06%				25,760	25,760	167,546	0.07%
二、无限售条件股份	171,178,683	71.48%				68,116,811	68,116,811	239,295,494	99.93%
1、人民币普通股	171,178,683	71.48%				68,116,811	68,116,811	239,295,494	99.93%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	239,463,040	100.00%						239,463,040	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市人民政府国有资产监督管理局	47,293,003	47,293,003	0	0	根据公司股权分置改革方案，全部股份限售期已满。	2009年9月16日
南昌联泰投资有限公司	20,849,568	20,849,568	0	0	根据公司股权分置改革方案，全部股份限售期已满。	2009年9月16日
高管股份	141,786	0	25,760	167,546	公司高管所持部分公司股份限售期未届满；原高管辛杰离职，所持公司股份半年内限售	2010年7月1日
合计	68,284,357	68,142,571	25,760	167,546	—	—

二、股票发行与上市情况

(一) 到报告期末为止的前三年，公司无证券发行情况。

(二) 报告期末发生任何因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票等原因引起的公司股份总数的变动；公司股本结构变动情况如下：

1、根据股权分置改革方案，年初本公司股东深圳市人民政府国有资产监督管理局所持限售股份 47,293,003 股、南昌联泰投资有限公司 20,849,568 股，合计 68,142,571 股于 2009 年 9 月 16 日解除限售，可上市流通，公司无限售条件股份增加 68,142,571 股，有限售条件股份相应减少；

2、公司高级管理人员年初所持有限售股股数 141,786 股，因部分高管解除限售期未届满；且 2009 年 11 月高级管理人员辛杰离职，根据《股票上市规则》，其所持有的公司股份六个月之内不允许出售，因此报告期末公司增加限售股份增加 25,760 股。

三、股东情况

(一) 报告期末公司股东数量和持股情况

单位：股

股东总数	20,571				
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市国有资产监督管理局	国家	29.75%	71,239,307	0	0
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	0	0
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779	0	0
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068	0	16,884,068
交通银行—鹏华中国 50 开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.00%	2,386,876	0	0
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.70%	1,672,326	0	0
中国工商银行—南方恒元保本混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.59%	1,402,105	0	0
中国工商银行—富国沪深 300 增强证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	1,316,190	0	0
冯兴政	境内自然人	0.34%	812,310	0	0
中国工商银行—南方避险增值基金	境内非国有法人	0.33%	794,423	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳市国有资产监督管理局	71,239,307		人民币普通股		
南昌联泰投资有限公司	44,795,872		人民币普通股		
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779		人民币普通股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068		人民币普通股		
交通银行—鹏华中国 50 开放式证券投资基金	2,386,876		人民币普通股		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	1,672,326		人民币普通股		

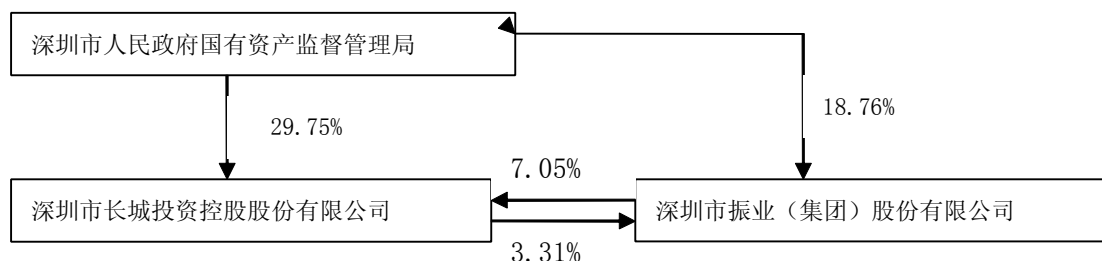
中国工商银行－南方恒元保本混合型证券投资基金	1,402,105	人民币普通股
中国工商银行－富国沪深300增强证券投资基金	1,316,190	人民币普通股
冯兴政	812,310	人民币普通股
中国工商银行－南方避险增值基金	794,423	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理局为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。 其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。	

(二) 公司控股股东和实际控制人情况

本公司控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理局（以下简称“深圳市国资局”），深圳市国资局直接持有本公司 29.75% 股权，并通过其控股子公司－深圳市振业（集团）股份有限公司间接持有本公司 7.05% 股权。

深圳市国资局代表深圳市政府对我公司行使出资人权利，其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人：张晓莉。

截至 2009 年 12 月 31 日，深圳市国资局和本公司的产权控制关系如下图：



(三) 持有公司股份 10% 以上的法人股东情况

本公司股东南昌联泰投资有限公司持有本公司流通股 44,795,872 股，占公司股份比例的 18.71%，全部为无限售条件流通股。南昌联泰投资有限公司基本情况如下：

注册地址：江西省南昌市红谷滩新区绿茵路 669 号 1119 室；法定代表人：黄建勳；注册资本：1000 万元；营业执照注册号码：360100110002183；企业类型：有限责任公司；主要股东：广东联泰集团有限公司（持股比例 68%）、汕头市达濠市政建设有限公司（持股比例 32%）；经营范围：实业投资（国家有专项规定的除外）。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
马兴文	董事长	男	57	2008年02月20日	2011年02月20日	35,727	35,727		75.7	否
龙庆祥	董事	男	49	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		59.4	否
黄振达	董事	男	63	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		3.5	是
申成文	董事	男	48	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		3.5	否
李永明	董事	男	54	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		3.5	是
胡泽恩	董事	男	47	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		3.5	是
胡春元	独立董事	男	41	2009年09月08日	2011年02月20日	0	0		3.3	否
赖继红	独立董事	男	41	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		10	否
钟鹏翼	独立董事	男	55	2008年02月20日	2011年02月20日	0	0		10	否
张立民	独立董事 (已离职)	男	55	2008年02月20日	2009年06月20日				6.7	否
邓伟时	监事	男	59	2008年08月06日	2011年08月06日	0	0		5.5	是
楼锡锋	监事	男	52	2008年08月06日	2011年08月06日	52,745	52,745		52.2	否
熊军	监事	男	33	2008年08月06日	2011年08月06日	0	0		41.6	否
刘勇	总经理 (已离职)	男	47	2008年02月28日	2009年10月10日	0	0		60.7	否
谭华森	常务副总经理	男	47	2009年10月10日	2011年02月28日	0	0		17.2	否
宋炳新	副总经理	男	53	2008年02月28日	2011年02月28日	37,537	37,537		61.8	否
魏洁生	副总经理	男	48	2008年02月28日	2011年02月28日	0	0		55.9	否
许斌	副总经理	男	42	2008年02月28日	2011年02月28日	0	0		55.3	否
辛杰	副总经理 (已离职)	男	44	2008年02月28日	2009年11月16日	63,039	73,039	二级市场购入	53.6	否
尹善峰	董事会秘书 财务总监	男	44	2008年02月28日	2011年02月28日	0	0		55.9	否
合计	-	-	-	-	-	189,048	199,048		638.8	

注：报告期内，公司原副总经理辛杰通过公开竞价方式购入公司股票 10,000 股，公司董事会秘书、财务总监尹善峰直系亲属通过公开竞价方式购入公司股票 700 股，均已按照监管规定及时锁定，并向深圳证券交易所备案，不存在违规操作；公司其他董事、监事及高级管理人员不存在短线交易或窗口期买卖等违规买卖公司股票情况。

（二）现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

马兴文：1997年2月至2002年12月，任深圳市长城投资控股股份有限公司总经理、党委副书记；2002年12月至2004年12月，任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委副书记；2004年12月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委书记；兼任深圳市振业（集团）股份有限公司董事。

龙庆祥：1998年3月至2001年12月，任深圳市国资办秘书处副处长；2001年12月至2004年5月，任深圳市国资办秘书处处长；2004年5月至2004年12月，任深圳市国资委监督稽查处处长；2004年12月至2005年1月，任深圳市长城投资控股股份有限公司党委副书记、纪委书记；2005年1月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司董事、党委副书记、纪委书记。

黄振达：1993年至1999年，任汕头市联泰（集团）有限公司董事长、总经理；1999年至今，任广东省联泰（集团）有限公司董事长；2005年1月至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事。

申成文：1998年12月至2001年12月，任罗顿发展股份有限公司总经理助理；2002年1月至2004年12月，任深圳市戈兰德国际企业战略研究所理事高级研究员、深圳市博之深财务顾问有限公司董事、副总经理；2005年1月至今，任深圳市金力投资管理咨询有限公司投资总监，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事。

李永明：1999年至2003年5月，任深圳市建设投资控股公司副总裁；2003年5月至今，任深圳市振业（集团）股份有限公司董事长兼党委书记；2003年6月至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事。

胡泽恩：1999年11月至2004年6月，在深圳市国有资产管理办公室任资产处处长；2004年6月至2004年9月，在深圳市人民政府国有资产监督管理委员会任业绩考核处处长；2004年9月至今，任深圳市投资控股有限公司副总经理；2007年7月至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事。

胡春元：1991年至1997年，先后在厦门大学会计师事务所、厦门会计师事务所、深圳大华天诚会计师事务所从事审计与管理咨询工作；1997年至今，在大华德律会计师事务所担任合伙人；2009年8月至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

钟鹏翼：1996年至2002年，任深圳市工业品贸易集团公司副总经理和深圳市奥康德集团公司副总经理并兼任深圳市现代友谊股份有限公司董事长，2003年至2005年，任深圳市奥康德集团公司总经理；现任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长、深圳市友谊城百货有限公司董事长、深圳永旺友谊（吉之岛）商业有限公司副董事长；2008年2月起至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

赖继红：2000年9月至2001年1月，任大鹏证券有限责任公司高级研究员；2001年1月至2002年6月，任广东圣天平律师事务所合伙人律师；2002年6月至今，任中伦金通律

师事务所合伙人兼深圳分所主任；2005年1月至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

邓伟时：2002年12月至2006年5月，任深圳市农科集团党委副书记兼纪委书记；2006年5月至2008年8月，任深圳市信息管线有限公司董事长、党支部书记，2008年8月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司监事会主席。

熊 军：2000年至2001年，就职于华为技术有限公司法务部；2001年至2002，任职于德勤企业顾问（深圳）有限公司；2002年至2004年5月，任职于中伦金通律师事务所深圳分所；2004年5月至2006年3月，任职于深圳市汇恒投资发展有限公司；2005年1月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司监事。

楼锡锋：1999年至2003年12月，任深圳市长城投资控股股份有限公司人事部部长、监事、工会主席；2003年12月至2005年1月，任深圳市长城投资控股股份有限公司党群工作部部长、监事、工会主席；2005年1月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司监事、工会主席。

谭华森：1987年3月至2005年10月，历任深圳发展银行总行会计部室副主任、上步支行行长、深圳发展银行房地产公司总经理、总行理财业务部副总经理、深圳管理部二部总经理、深圳管理部总经理等职务；2006年10月至2009年5月，任中信深圳集团公司总经理助理；2009年5月至2009年10月，任中信深圳集团公司副总经理；2007年4月至2009年3月，任中信（深圳）惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司常务副总经理。

宋炳新：1998年8月至2004年12月，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理；2004年12月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理。

魏洁生：1997年10月至2002年7月，任汕头市贸易委员会主任助理；2002年8月至2004年5月，任深圳市中信房地产开发有限公司副总经理；2004年12月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理。

许 斌：2003年5月至2003年11月，任深圳市长城投资控股股份有限公司工程技术部部长；2003年11月至2005年3月，任深圳市长城投资控股股份有限公司投资策划中心经理；2005年3月至2005年4月，任深圳市长城投资控股股份有限公司上海公司筹备组组长；2005年4月2007年7月至任成都深长城地产有限公司总经理，2007年9月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理。

尹善峰：1999年5月至2002年6月任深圳市科技工业园总公司总经理助理；2002年6月至2004年6月在加拿大工作；2004年12月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司财务总监，2007年9月起至今，兼任深圳市长城投资控股股份有限公司董事会秘书。

（三）年度报酬情况说明

1、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和确定依据：

公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于提取董事会基金的议案》，并获公司2000年度股东大会审议通过；独立董事津贴标准已获公司第五届董事会第十二次会议审议通过，并获公司2008年度股东大会审议通过；公司工资体系经第四届董事会第4次会议审议通过，并正在执行。

2、根据公司《独立董事工作暂行规定》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。

3、董事黄振达、申成文不在公司领取工资和奖金等报酬，只从公司领取董事津贴；董事李永明、胡泽恩分别在深圳市振业（集团）股份有限公司和深圳市投资控股有限公司领取薪酬，只从公司领取董事津贴；监事会主席邓伟时在深圳市国资局领取工资，只从公司领取监事会主席津贴。

（四）报告期内，变更的董事、监事和高级管理人员情况

1、报告期内，公司原独立董事张立民因任职期满辞去独立董事之职，公司董事会于2009年8月20日召开第五届董事会第十六次会议，选举胡春元先生为独立董事候选人，2009年9月7日公司2009年度第二次临时股东大会选举胡春元为独立董事。

2、2009年10月，公司原总经理刘勇因工作调动原因辞去总经理之职，公司董事会于2009年10月10日召开第五届董事会第十七次会议，批准解聘刘勇总经理之职，并聘任谭华森为公司常务副总经理，试用期为一年。

3、2009年11月，公司原副总经理辛杰先生因工作调动原因辞去副总经理之职，公司董事会于2009年11月16日召开第五届董事会第二十次会议，批准解聘辛杰副总经理之职。

二、员工情况

截止报告期末，公司共有在册员工1214人，平均年龄为33岁。其中，房地产从业人员219人，平均年龄37岁，中层以上管理人员57人。

（一）房地产从业人员学历构成如下：

本科及以上学历占69%。详见下表：

学历	人数	比例
硕士研究生以上	21	10%
本科	130	59%
大专	59	27%
中专及以下	9	4%

（二）房地产从业专业技术人员构成如下：

具有各类专业技术资格的人员为149人。详见下表：

专业技术情况		人数	比例
职称系列	工程系列	98	66%
	经济系列	33	22%
	会计系列	18	12%

专业技术情况		人数	比例
职称级别	高级职称	32	22%
	中级职称	82	66%
	初级职称	35	23%
其他执业资格		41	—

第五章 公司治理结构

一、公司治理结构现状

(一) 报告期内, 公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会对加强公司治理专项活动的具体要求及深圳证监局对公司巡检后提出的整改要求, 不断完善法人治理结构, 规范公司运作, 使公司治理情况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求基本一致。

(二) 报告期内, 根据法人治理建设的要求和实际运作的需要, 公司对《公司章程》、《董事会审计与风险管理委员会实施细则》、《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《会计师事务所选聘制度》、《投资管理规定》等一系列法人治理规范性文件进行了修订、完善, 为进一步优化公司治理决策程序、提高董事会决策效率和决策水平提供了更有力的制度保障。

(三) 报告期内, 公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定进行, 所有股东均处于平等地位, 可充分行使合法权利; 公司与关联方之间的关联交易均遵循平等、自愿、等价、有偿原则合法进行, 并进行及时披露。

(四) 报告期内, 本公司控股股东深圳市国资委以国有资产管理者的身份对公司进行监督和管理, 通过各项监管制度行使国有资产监管的职责, 并履行国有资产出资者职能。公司与深圳市国资委在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”, 具有独立完整的业务及自主经营能力。

(五) 报告期内, 公司董事会决策权利正常行使, 公司严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定进行董事会会议的筹备、召集、召开和会议决议的披露。董事选聘程序、董事会人数和独立董事构成均符合有关规定; 公司董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行职责; 独立董事能严格按照证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规范工作, 勤勉尽责。

(六) 报告期内, 公司严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》, 规范监事会议事程序; 监事会成员的产生和人员结构合理, 符合法律法规的要求; 监事能认真履行职责, 对公司的经营、财务以及董事和高级管理人员履行职责等公司重要事项的合法合规性进行监督检查, 并独立发表意见; 公司严格按照有关规定, 保证监事会的正常运作, 使公司监事和监事会能有效行使监督权, 充分发挥监督职能。

(七) 报告期内, 公司经理层全面负责公司的生产经营管理工作, 高级管理人员均能忠实履行职务, 并以维护公司和全体股东的最大利益为己任; 董事会与监事会能够对公司经理层实施有效的监督和制约。

(八) 报告期内, 公司能够充分尊重和维护股东、合作伙伴、政府、银行、客户、员工

等利益相关者的合法权益，在经济交往中互惠互利，诚实信用，共同分享公司发展所带来的利益回报。

（九）报告期内，公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露工作管理办法》、深圳证券交易所《股票上市规则》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持法定信息披露的主动性、自觉性和透明度；公司积极实施内幕信息知情人报备制度和公司治理非规范情况信息披露制度，按月向深圳证监局报送内幕知情人员信息表。公司注重与投资者的沟通交流，除了做好日常的电话和来访接待外，还充分利用证监会指定网站、公司网站等网络平台，加大信息沟通的接触面，保障投资者平等获得公司信息的权利。

（十）在定期报告编制和披露过程中，各决策程序运转正常，独立董事及审计委员会均发挥了应有的监督作用，维护了年度审计的独立性，提高了公司信息披露质量。为进一步提高年报信息披露质量和透明度，公司已经制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步明确了信息披露责任，强化信息披露差错问责力度。

（十一）报告期内，在公司任职的董事、监事和高级管理人员的年度报酬按相应薪酬制度及公司总部工资方案进行管理；公司设立了董事会薪酬与考核委员会，负责审核公司董事、监事、高管年度薪酬方案，并逐级提交董事会、股东大会审议；薪酬与考核委员会还开展了对高管的考评，进一步健全了公司董事、监事及管理层的薪酬与考核管理制度。

公司建立了以平衡计分卡为战略工具的组织绩效管理体系，年初根据公司战略和经营目标制定公司平衡计分卡，从财务、客户、内部运作、学习与发展等维度设置绩效指标，分解形成总部各部门年度平衡计分卡及直属企业年度《经营目标责任书》，并以计划管理和目标管理为工具设定员工年度绩效目标，通过月度跟踪、年中回顾、年末考核、结果运用等绩效循环，不断提高员工业务能力，促进员工成长与发展，提升公司运营水平，为客户创造价值，确保股东利益的实现。

二、公司治理整改情况

根据中国证券监督管理委员会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字〔2007〕28号）要求，公司于2007年4月初启动了公司治理专项活动，随之开展了自查、接受公众评议、整改等一系列工作。期间，深圳证监局于2007年7月31日至8月17日对公司进行了现场检查。

在自查阶段，公司编写了《公司治理自查报告和整改计划》，经董事会审议通过后于2007年8月2日在中国证监会指定媒体上进行了公开披露；在公众评议阶段，公司于2007年9月14日在全景网举行了公司治理网上交流会，与投资者和社会公众进行了充分交流；在整改阶段，根据深圳证监局现场检查后于2007年10月15日下发的《关于对深圳市长城投资控股股份有限公司治理情况的监管意见》及2007年12月5日下发的《关于要求深圳市长城投资控股股份有限公司限期整改的通知》，公司编写了《公司治理专项活动整改报告》及《关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改报告》，经董事会和监事会审议通过后分别于

2007年10月30日和2008年1月29日在中国证监会指定媒体进行了公开披露。

此后，公司一直在积极落实各项整改措施，并取得了重大进展，绝大多数整改事项得到了完成与落实，公司治理情况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求已经基本一致。2008年7月19日，经董事会审议，公司在中国证监会指定媒体公开披露了《公司治理专项活动整改情况报告》。

截至目前，公司整改后并未发生新的治理问题。

（一）已经整改完成的事项

1、关于独立性不足及信息披露不对称的问题。经与深圳市国资局沟通，公司已经停止执行产权代表报告制度。

2、关于向大股东报送非公开信息问题。2007年10月以后，公司在每月定期向大股东深圳市国资局提供月度财务快报等未公开信息的同时，定期每月10日前向深圳证监局报送公司向深圳市国资局报送的非公开信息统计表和知情人员名单。并且，公司和控股股东——深圳市国资局也分别就披露治理非规范情况和报送未公开信息知情人名单等事项出具了书面承诺。

3、关于部分董事会决议采用董事联签的问题。公司已停止采用联签方式形成董事会决议。

4、关于部分事项未经董事会审议的问题。公司在2008年底前完成了《公司章程》及董事会各专门委员会实施细则的修订，重新制定了《总经理工作细则》，对股东大会、董事会、总经理的职责权限进行了明确，确保董事会的权利不受侵蚀。

5、关于中海信科技开发（深圳）有限公司对我公司的6309万元债务问题。截止2009年8月19日，公司已收回中海信科技开发（深圳）有限公司的全部欠款，对此公司已经在2009年半年度报告中予以披露。

6、关于部分董事未勤勉尽责及会议决议不规范、三会会议记录不完整等问题。公司加强了董事会成员及董事会相关工作人员的业务培训，促进董事勤勉尽责，保证了董事会工作人员业务熟练；设置了固定的“三会”记录人员，按照议事规则完整记录发言要点。

7、关于制度建设中的问题。公司在2009年度前完成了《公司章程》及董事会各专门委员会实施细则的修订，重新制定了《总经理工作细则》，补充完善了原制度中缺失、矛盾的有关规定。公司也进一步完善了内控管理制度，修订完成了《信息披露制度》、《关联交易管理制度》、《风险管理暂行规定》等一系列制度，初步建立了风险控制制度和防范机制。

8、关于公司内部管理存在的问题。公司已经加强了文件管理、印章管理和相关工作人员的业务培训，并规范了法人授权委托程序。

9、关于信息披露存在的问题。公司已经修订了《信息披露制度》，加强信息披露管理，保证重大信息在规定的时间内进行及时、准确、完整的公开披露。对于未及时披露的部分事项（如黄金台山庄土地使用权的查封事宜等），公司进行了补充披露。

10、关于公司借款给下属联营公司深圳市长城物业管理股份有限公司及其收购兴宝实业公司股权问题。

2006年11月9日，公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）向本公司联营公司长城物业集团股份有限公司（以下简称“长城物业”）提供借款4403万元用于其收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100%股权。2006年11月，长城物业完成收购兴宝实业股权的手续。

为加快推进宝安26区旧城改造项目进展，2008年5月28日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（以下简称“宝安轻工公司”）签署《拆迁补偿协议》，同日，长城物业和宝安轻工公司也签署了《股权转让协议书》。上述协议约定，长城物业将所持兴宝实业70%股权作价3,082.10万元转让给宝安轻工公司，股权转让款由中洲集团代宝安轻工公司支付，作为宝安轻工公司在宝安26区内被中洲集团所拆迁房屋的全部补偿。

截止2009年9月2日，盈灿公司已经收到物业公司全额还款4403万元。

11、关于下属的深圳市盈灿工程有限公司承包惠州市博物馆、科技馆工程项目涉及的为惠州中洲投资有限公司垫付工程款问题。

2006年10月20日，本公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）与惠州中洲投资有限公司（以下简称“惠州中洲”）签署《惠州市博物馆、科技馆总承包施工合同》，2006年12月20日，双方进一步签署《补充协议》，盈灿公司作为总承包商承接惠州中洲开发的惠州市博物馆、科技馆工程。2007年1月3日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署第二补充《协议书》，2007年10月10日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署《总承包施工合同补充协议》。根据上述协议，盈灿公司在承包施工过程中，为惠州中洲垫付了部分工程款。后惠州中洲陆续向盈灿公司归还了部分欠款，截至2007年12月31日，盈灿公司确认施工业务收入计9,630万元，尚应收惠州中洲结算工程款计4,630万元。

2008年12月25日，中洲集团向本公司出具还款计划，承诺在2008年12月31日之前偿还1000万元，2009年3月31日前还清其余欠款。2008年12月30日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的工程垫款1000万元；2009年4月24日，盈灿公司又收到惠州中洲偿还的工程垫款50万元；2010年4月2日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款3,580万元。至此，盈灿公司已收到惠州中洲支付的全部工程款。

（二）尚未整改完成事项

关于与中洲集团合作宝安旧城改造项目涉及的问题。公司与中洲集团、中信华南深圳公司于2009年5月20日签订三方《协议书》，收回项目前期投资及相应收益，退出该项目。《协议书》主要约定：

中信华南深圳公司自愿代替中洲集团分两期向本公司返回投资款本利共计人民币7.08亿元。在《协议书》获得本公司股东大会同意之日起三个工作日内，支付总价款的70%，即人民币4.956亿元；在2009年12月20日之前，支付总价款的30%，即人民币2.124亿元；

公司与中洲集团终止合作宝安旧城改造项目所有协议。

该《协议书》经 2009 年 5 月 25 日公司第五届董事会第十四次会议审议同意，并于 2009 年 6 月 11 日经公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过生效。公司于 2009 年 6 月 13 日收到第一笔款计人民币 4.956 亿元。截止报告期末，公司尚未收到第二笔还款 2.124 亿元。

对于该整改事项，将由公司董事会秘书、财务总监尹善峰为责任人，具体负责落实，要求中信华南深圳公司尽快履行还款义务。

三、独立董事履职情况

（一）独立董事相关制度建立健全情况

公司一直在持续完善独立董事工作制度的建立健全工作，根据《公司法》、《公司章程》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关规定，结合具体工作实际，公司制定了《独立董事工作暂行规定》、《独立董事年报工作制度》，对独立董事的任职条件、产生与更换、行使的职权、履行的义务以及在年报编制和披露过程中的具体责任和义务进行了详细规定。公司目前也在积极修订完善《独立董事工作暂行规定》等相关制度规范，进一步提高独立董事的职能发挥。

（二）独立董事履职情况

报告期内，公司独立董事充分履行法律法规及《公司章程》赋予的职责，认真审议各项议案，并就对外担保、关联方资金占用、聘任公司高级管理人员、聘任会计师事务所等事项发表了独立意见；并在年度报告的编制和披露过程中充分发表意见，认真履行了相关责任和义务，维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。

独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
赖继红	10	9	1	0	
钟鹏翼	10	10	0	0	
胡春元	4	4	0	0	于 2009 年 9 月经股东大会选举为公司独立董事
张立民	6	6	0	0	因任职期满，已于 2009 年 9 月经股东大会批准辞去独立董事之职

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，严格做到了“五分开”：

1. 在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；
2. 在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；
3. 在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；

4. 在机构方面，公司有独立的办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；

5. 在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行账户独立。

五、内部控制自我评价报告

（一）内部控制建设的总体方案

公司致力于建立完善的内部控制体系，目前建立起较为健全的内部控制制度，并在此基础上简历了全面的内部控制管理流程。在报告期内，公司还根据国家法律法规以及监管部门要求，结合公司实际情况对原内控制度进一步进行了修订、补充和完善。这一系列举措，为公司的规范治理提供了有力的制度保障。

公司实施内部控制总体方案分为以下三个阶段：

第一阶段是合规性评估。即通过对公司内部控制制度、流程、措施的检查，评估现有的内部控制系统是否能够满足《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及相关规定的要求，是否能够符合《企业内部控制基本规范》的标准。

第二阶段是有效性评估。即通过访谈、研讨及穿行测试、返回测试等方法，评估公司现有内部控制系统是否符合公司实际，是否能够满足公司的经营管理需要，是否能够有效控制公司风险。

第三阶段是执行情况评估。即通过内部控制自查和检查等方式，评估内部控制制度、流程是否得到有效实施。

（二）内部控制自我评价报告

根据《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及相关规定的要求，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”、“公司”或“本公司”）结合自身经营特点和实际，开展2009年内部控制自我评估并形成内部控制自我评价报告。

1、公司内部控制的建立和运行状况

（1）内部控制环境

①公司治理结构

按照《公司法》、《证券法》等有关规定，本公司已经建立起比较完善的法人治理结构。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《总经理工作细则》等规章制度，对股东大会、董事会、监事会和总经理职能进行了明确分工，建立起科学的决策程序和管理议事规则。在董事会下设审计与风险管理委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，并相应制定有《审计与风险管理委员会实施细则》、《战略委员会实施细则》、《提名委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》。报告期内，公司将原董事会审计委员会改名为董事会审计与风险管理委员会，作为监督、评价公司

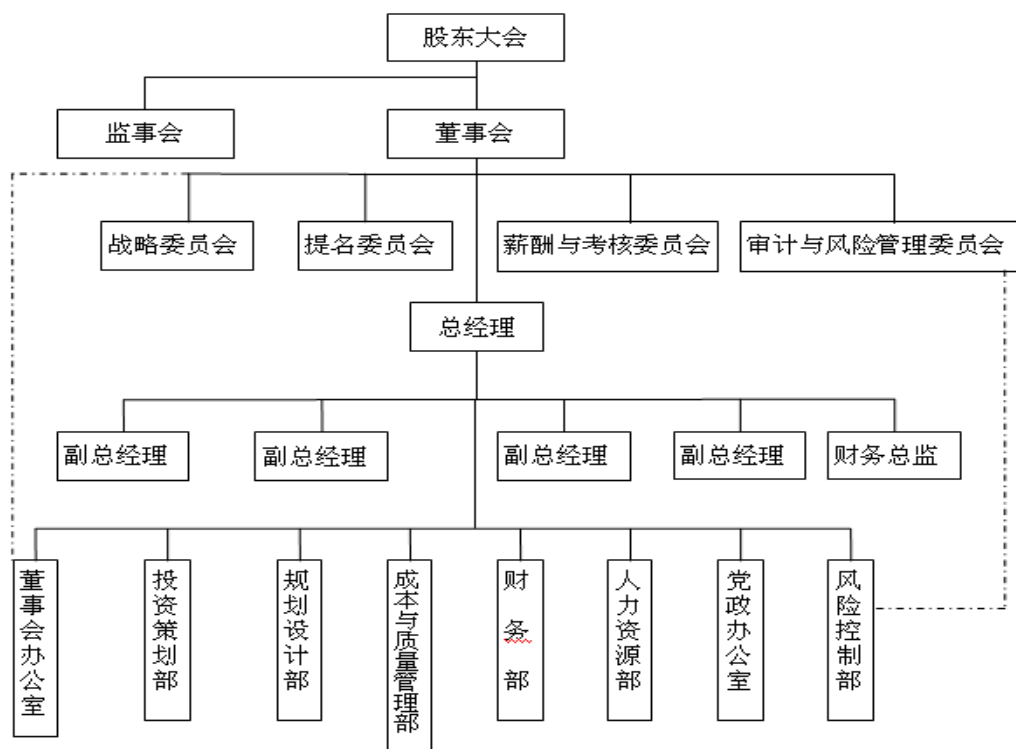
内部控制的董事会专门机构，由三名董事组成，其中独立董事两名，且有一名独立董事为会计专业人士。

报告期内，公司共召开了三次股东大会、十次董事会会议以及四次监事会会议，股东大会、董事会以及监事会的筹备、召开均严格按照《公司章程》和相关议事规则进行。公司董事会及各委员会、监事会和高级管理人员均能诚信、勤勉地履行职责，董事会对公司能实施有效的内部控制。

②机构设置

本公司共设有八个部门：董事会办公室、投资策划部、规划设计部、成本与质量管理部、财务部、人力资源部、党政办公室和风险控制部，各部门间职能清晰，权责明确，体现了“精简、高效”的原则。其中，风险控制部是内部控制监督专门机构，对公司其他部门及子公司内部控制的建设及有效运行实施日常监督和专项监督。

长城控股公司组织架构图



长城控股子公司控制结构及持股比例表

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例(%)	
			直接	间接
1	深圳市长城地产有限公司	20000	99	1
2	深圳市香江置业有限公司	1000	100	-
3	东莞市莞深长城地产有限公司	5000	-	100
4	深圳市华电房地产有限公司	1900	48	52
5	惠州方联房地产有限公司	100	-	100
6	惠州大丰投资有限公司	100	-	100
7	成都深长城地产有限公司	5000	85	15
8	大连深长城地产有限公司	5000	95	5
9	大连长源房地产有限公司	5000	-	100
10	上海深长城地产有限公司	15000	100	-
11	上海振川物业有限公司	2000	90	10
12	上海温馨港湾物业管理有限公司	50	-	100
13	深圳圣廷苑酒店有限公司	7500	95	5
14	深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	100	80	-
15	深圳市长城物流有限公司	15000	99	1
16	深圳市长城置业有限公司	1000	95	5
17	深圳市盈灿工程有限公司	6000	95	5
18	深圳市长盛实业发展有限公司	1200	95	5
19	深圳市长盾置业有限公司	1000	-	100
20	成都长华置业有限公司	1000	52	-

③人力资源政策

公司根据《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规，制定了《人力资源管理规定》、《管理人员聘任管理规定》、《员工薪酬管理办法》、《员工绩效管理办法》、《劳动合同管理办法》、《员工工作卡管理规定》、《员工考勤管理规定》、《员工奖惩管理规定》、《员工假期管理办法》、《员工培训管理办法》、《内部培训讲师管理办法》等一系列人力资源管理制度，并配套了相应流程，对员工的聘用、培训、辞退、辞职、薪酬、考核、晋升、奖惩进行了规定，坚持“用机制选培人，用业绩考量人，用前景激励人，用文化凝聚人”的用人之道和“德是底线，才是根本”的用人标准，将员工的专业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

报告期内，公司制定了《招聘管理办法》和《外派人员管理办法》，修订了《职位体系管理办法》，从而进一步完善了人力资源管控，使公司的人力资源政策始终与公司发展步调一致。

④内部审计

公司授权风险控制部负责公司的内部审计工作。风险控制部聘有4名专门内部审计人员，按照国家法规及《长城控股内部审计暂行办法》、《长城控股内部审计工作规范手册》的规定，对公司各部门及子公司的财务收支、经济活动、内部控制制度及流程进行审计监督。

报告期内，风险控制部共开展审计项目10项，包括对四家直属企业的经济合同内部控

制审计、四家直属企业经理离任审计、一家直属企业注销审计以及一家直属企业的财务状况审计，出具审计报告 10 份，提出审计建议 61 条，并对被审计单位的整改落实情况进行跟踪检查，确保审计建议落到实处，从而有力地改善和健全了被审计单位的内控建设，提升了内部管理水平和风险规范水平。

经评估认为，公司的内部审计切实发挥了监督公司合规经营、保证资产安全和提高公司经营效率的功能。

⑤企业文化

公司一贯重视企业文化建设，先后编制有《长城纲领》、《长城故事》和《员工手册》等文件，通过培训、讲座、座谈会、文化上墙等方式向所有员工宣传企业文化，落实公司价值观，增强公司凝聚力。公司秉承“稳健经营，科学决策”的经营理念，提倡“整合有限资源，创造无限空间；用心做好每件事，充实伴随每一天”的核心价值观和行为操守；坚信“德是底线，才是根本”的人才标准，遵循“议则百家争鸣，行则步调一致；冷静思考，敏锐反应，快乐沟通；彼此惜缘，相互尊重；分工合作，各负其责”的组织理念。

⑥法律环境

公司按照《国有企业法律顾问管理办法》的要求，建立了企业法律顾问制度，并聘请了两名法律顾问，制定了外聘律师、诉讼案件代理、经济合同法律审查、重大经营活动法律论证等一系列工作流程，合理保证了公司经营合法合规，并有效防范法律风险。

报告期内，针对房地产开发和人力资源管理中的法律风险，公司印发了《房地产开发经营法律风险防范指引》和《人力资源管理中的法律风险及防范指引》，从取得土地到工程施工，以及招投标、房产销售、售后服务、物业管理及租赁、人力资源管理各个环节进行法律风险分析，对风险点给予提示，并明确给出了防范风险的措施。同时，为加深管理层及员工对法律风险的理解，公司还组织了专门的培训。

(2) 经营目标与经营思路

作为一家房地产企业，公司以“为中华民族打造最好的居住产品”为使命，以“成为最具竞争力的中国房地产领先企业”为愿景。在慎密调查与研究的基础上，董事会及公司管理层制定了《2008-2010 年发展战略规划》，确定了以住宅地产开发为主，纵向多元化发展的总体思路，力争到规划期末成为效益良好、特色鲜明、核心竞争优势突出、现代企业制度完善、人才结构合理、区域市场份额较高和具有强势长城品牌的房地产开发商。通过分解定期战略规划，公司形成了各年度经营目标（年预算目标及年度经营目标责任书）及各管理职能部门的管理目标（设定年度平衡计分卡目标），以确保公司总体战略目标的实现。

(3) 风险评估机制

公司以实现发展战略为目标，按照《风险管理暂行规定》和《重大风险预警暂行规定》，开展风险识别、分析和评价，以确保风险的可知、可防与可控。对于公司经营中的重要业务事项和高风险领域，定期进行评估、提示及完善，并根据评估结果相应地确定风险管理策略，

制定风险解决方案。至报告期末，长城控股公司已经初步建立一套以实时监控、定期报告、专项评估为核心的风险评估机制。

报告期内，公司针对复杂多变的市场环境及自身经营现状，从战略、财务、运营、市场、法律的角度，对内外部风险进行充分评估，形成《长城控股公司 2009 年重大风险提示》，提出资金链、销售、成本与质量控制、历史遗留问题、内控制度与流程的执行、战略控制、人才流失、品牌淡化等 8 个公司层面风险以及黄金台项目、龙华双限房项目、南山项目、宝安 26 区旧城改造项目、瓦房店项目、惠州项目等 6 个具体项目风险，同时提出了风险管理解决思路，明确了各重大风险的责任单位、责任人、风险控制目标以及衡量指标。

（4）控制活动

公司根据风险评估的结果，结合多种控制方法，不断完善内部控制制度和流程，将公司风险控制在可承受范围内，确保公司目标顺利实现。公司现有的控制活动主要包括以下几类：

①不相容职务分离控制

公司根据不相容职务分离原则，科学合理地设置了职能部门、工作岗位，明确了各部门职责，编制了岗位说明书，因岗招人，形成了各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的工作机制。如在资金保护方面，实现资金收付与凭证填制职务的分离，财务印章管理与空白收据管理职务的分离；在招投标方面，实现单位考察与标底制作职务的分离；在投资方面，实现投资决策与执行职务的分离；等等。另外，公司借助于计算机信息技术系统，通过权限设定，进一步保障了不相容职务分离控制的顺利实施。

②授权审批控制

公司从章程到各项基本管理规定，从部门职能设置到岗位职责安排，都体现着授权控制。公司现有 96 项内部控制流程，在实现授权控制的基础上，对业务流程的审批程序进行了详尽的规定。对于重大业务和事项，由领导班子会议集体讨论，实行集体决策审批。另外，公司已经基本实现授权审批流程的信息化。借助于计算机信息管理系统，通过一系列信息流程序的设定，避免了人为的操纵，实现了“制度流程化，流程表格化，表格自动化”，实施“阳光作业”，为授权审批流程控制提供了有效的保障。

经评估认为，公司已经建立起完善的授权审批控制体系，能够为公司合规经营、资产和运营安全提供合理保证。

③会计系统控制

公司根据《会计法》和国家统一的会计准则制度，制定了《长城控股会计制度》、《财务审批暂行管理规定》、《财务信息化系统管理暂行规定》、《会计政策、会计估计及合并会计报表编制方法》、《会计档案管理规定》、《收据和发票管理规定》等一系列会计管理制度，并配套了相应的会计业务处理流程。公司设财务总监，以加强财务监督和财务管理。公司设有财务部，所有财务人员都具备会计从业资格。财务部严格按照不相容职务分离控制的要求进行岗位设置，并且明确规定公司主要负责人的直系亲属和非企业正式员工，不得担任本公司的

财务负责人和从事与货币资金相关的会计岗位工作，子公司财务负责人每 2-3 年轮换一次，以防止舞弊现象的发生。为加强会计控制，长城控股系统内实施财务管理的“五个统一”，即机构、人员、资金、制度、核算五方面的统一。同时，在控股系统内部实现财务联网，建立起以 EAS 金蝶 ERP 系统为核心的财务信息化管理系统，实现对控股子公司会计业务的实时监控。

报告期内，公司制定了《税务管理暂行规定》和《纳税申报及缴纳工作规范》，修订了《财务信息系统管理规定》、《全面预算管理制度》、《会计核算制度》以及《资金管理规定》进一步加强对财务工作的管理。公司还组织会计人员参加了从业资格、内部控制等相关培训，以提高员工执业能力和水平。

经评估认为，公司已经建立起比较完善的会计内部控制制度，能够保证会计信息的真实、准确、完整，帮助公司达成内部控制目标。

④财产保护控制

在有形资产保护方面，公司通过《资金管理暂行规定》、《财务审批管理暂行规定》等一系列财务管理制度和相应的不相容职务分离措施，加强对货币资金的管理；通过《资产管理办法》、《物业维修管理办法》、《办公设备使用与管理规定》、《车辆购置、使用及管理暂行规定》等管理制度，加强对固定资产及日常办公用品的管理、维护。在无形资产保护方面，公司制定有《无形资产管理办法》，建立无形资产清查和报告制度，保障无形资产的安全完整，防止无形资产流失。在股权投资方面，公司制定了《产权代表管理规定》，规定了产权代表的权利和职责，规范了产权代表报告的内容和程序，以保护公司作为股东的合法权益。除制度规范外，公司还制定了资产管理、资产采购、处置等流程实现财产保护控制。

报告期内，公司按照《资产管理办法》的要求，由财务部门组织实施了对固定资产、存货的清查盘点工作。

经评估认为，公司对财产的保护控制是完善的、有效的，能够合理保证公司资产安全。

⑤预算控制

公司制定了《全面预算管理制度》，对预算管理的组织机构、预算管理的内容、预算编制的程序、预算的执行与控制、预算的调整以及预算的分析与考核进行了规范，强化了公司的预算控制；并且将预算指标融入年度绩效目标责任书和部门平衡计分卡，通过绩效考核来保证预算得以全面执行。相应地，公司制定了预算编制管理、预算编制操作及预算调整流程。另外，《长城控股公司内部审计暂行办法》赋予了内部审计机构预算审计的职权，加强了对预算执行的监督。预算控制的实施，有效地组织和协调了公司日常经营活动，提高了公司管理水平。

报告期内，公司修订了《全面预算管理制度》，并按照规定开展了预算编制、调整、监督、考核，对公司的经营管理工作实施了有效的预算控制。

⑥运营分析控制

公司每半年召开一次经济运行分析会，由控股公司中层以上管理人员、子公司总经理及分管经营的副总经理及财务负责人、参股企业董事长、总经理参加，综合运用采购、销售、成本、投资、筹资、财务等信息，就控股公司及子公司半年经济指标完成情况、预算执行情况、重点工作进展情况、存在的问题及对策、下一步工作方案进行分析研究，并形成《长城控股公司半年经济运行及预算执行情况分析报告》。另外，根据《长城控股公司会议制度》，公司每月初召开办公例会，由各部门汇报上月运营情况及分析、本月工作安排，使经理层能随时了解公司的经营状况；每月召开经营班子会议，由公司总经理、副总经理根据公司销售、成本、投融资、财务等相关信息，展开运营情况分析，进而发现公司运营过程中存在的问题并研究解决方案。同时，公司建立起业务周报、月度快报、季度分析等一系列信息报告制度，为管理层开展运营分析提供了有力的信息支持。

报告期内，公司顺利召开了两次半年经济运行分析会议，并每月至少召开一次办公例会和经营班子会议。通过运营分析，公司避免了盲目经营行为，及时调整经营策略，从而保持了健康、平稳的发展。

⑦绩效考评控制

公司制定了《直属企业绩效考核管理办法》、《总部员工绩效管理办法》，通过与直属企业签订年度经营目标责任书、设定部门年度平衡计分卡、制定岗位年度绩效考核表的方式，采用绩效跟踪、年中回顾、年度考核的方法，将绩效与薪酬、晋升、评优、奖励挂钩，建立起有效的激励和约束机制，调动员工工作积极性、创造性，确保公司经营目标的实现。

经评估认为，公司现行的绩效考评制度能够提高公司经营效率与效果，促进公司经营目标的实现。

(5) 重点关注的控制活动

在所有控制活动中，公司重点关注对公司运营有重要影响的业务活动，并按照《企业内部控制基本规范》、《深交所上市公司内部控制指引》及有关规定的要求，建立了相应的控制政策和程序。

①资金管理

公司财务部对资金实行统一调度、集中管理。为实现对资金业务的有效控制，公司制定了《资金管理规定》，对账户管理、资金管理、融资、担保管理以及账务处理进行了明确规定。控股公司财务部负责对控股系统内所有银行账户进行登记管理，子公司开销户须向控股公司申请，并将开立的银行账户在控股公司财务部备案；对于房地产子公司的资金，由控股公司财务部实行收支两条线管理；控股公司通过年度资金预算和三个月资金计划实现对资金的计划性管理。同时，公司按照《财务审批管理暂行规定》及有关资金审批制度和流程，实现对资金使用的审批控制。

经评估认为，公司对货币资金的内部控制能够有效防止舞弊、欺诈行为，合理保证资产安全和财务信息真实、准确。

②成本管理

公司通过《工程招标管理规定》《集中采购管理暂行规定》《项目目标成本管理规定》《工程结算管理规定》《现场签证管理规定》《EAS 管理系统房地产成本模块运行管理办法》等一系列成本制度以及相应的工作流程，构建了一套完整的成本管理体系。公司利用集中采购的规模效应和长期优势，与供应商建立战略合作关系，降低采购成本和采购时间；通过工程招标，按照合理低价的原则，在保证工程质量的前提下，降低工程成本；通过对目标成本、工程结算、现场签证的管理，加强成本控制；通过建立运行 EAS 管理系统房地产成本模块，实现动态成本核算，实时反映项目实际成本，满足成本管理的需要。

报告期内，公司积极推进集团采购和阳光采购，降低运营成本的同时杜绝营私舞弊的发生；开展“晒成本”活动，对以往工程成本公开展示和比较分析，提高成本控制能力。另外，公司还制定了《成本问责制度》，对成本问责的范围、原则、程序及处罚措施进行规定，明晰了成本管理的责任。

③质量管理

公司制定了《房地产开发工程质量管理规定》、《预选承包商管理规定》、《监理单位评估办法》、《项目管理施工质量控制指导手册》等一系列质量监督管理制度，并配套了相应的质量控制流程。通过对有合作意愿的承包商的资格、业绩、信誉、技术力量、财务状况、工程质量、安全施工等情况进行综合考察评估，从中择优选出一批承包商，以保证开发工程的进度和质量；通过对监理单位在工程建设管理中的作用和表现的科学评估和相应的奖惩激励机制，保证工程质量与施工安全；通过制定工程质量检查评定标准，建立质量评定体系，明确质量管理部门和房地产子公司职责，实施质量责任制，保证质量管理工作落实到位。

④销售管理

公司制定了《项目营销方案制定制度》、《项目营销监控制度》、《项目价格制定指引》、《现场销售管理制度》等一系列销售管理制度，并相应配套了从销售方案制定到商品房买卖合同审批流转共 13 项销售流程，对定价、认购、折扣、签约、回款、退换房等业务进行控制和记录，实现全过程控制。实际操作中，所有重大和关键业务操作必须得到控股公司审批后方能实施。

⑤合同管理

公司制定了《经济合同管理规定》，要求控股系统内所有经济合同均要按照流程报风险控制部审核或备案；任何房地产项目销售前，须将一份认购书、销售合同的标准文本及附页上报审核及备案，对同一项目后续认购书及销售合同不再进行审核；制定公司标准合同，除强制性适用政府标准文本情形外，一律使用公司标准文本。为加强对合同履行情况的监督，保证合同管理落到实处，公司要求合同签订后，承办部门至少每半年对合同履行情况进行一次检查；明确经济合同管理应列入有关部门、岗位的目标计划指标和考核范围。同时，在计算机信息系统的支持下，公司通过权限和流程设定，从技术上保证了合同审批、备案流程的

有效执行。

经评估认为，公司对经济合同的内部控制能够促使权利得以及时实现，义务得以按时履行，有效提高了法律风险防范能力。

⑥对控股子公司的管理控制

a. 对子公司高级管理人员的管理控制：公司制定《人力资源管理规定》，对控股子公司高级管理人员的选拔、聘免、使用、考核进行管理。

b. 子公司目标设定：子公司根据公司的战略规划制定各自的三年战略规划，并根据战略规划设定年度经营目标，编制年度工作计划和财务预算。

c. 子公司的内部控制制度建设：根据公司流程体系的管理要求，子公司已建立了与控股公司衔接的较为完善的内部控制流程和制度，控股公司与子公司之间各个业务口之间实现对接，通过业务流程的衔接，明确各自的目标、职责、权限、分工，实现经营过程中关键环节的控制。

d. 对子公司的绩效考核：为规范对子公司的绩效考核，公司制定《直属企业绩效考核办法》，明确了绩效考核的适用对象、奖励与惩罚、实施机构等一套完整的考核措施，保证了业绩考核的公开、公平、公正。

e. 子公司的重大事项报告制度：公司制定了《产权代表管理制度》和《直属企业上报信息暂行管理规定》，规定设计变更、重大经济合同、事故、重大投诉等即时信息上报范围及时间规定；同时实施财务、工程、销售、风险控制、绩效目标等进展情况月报制度，使控股公司能够及时掌握子公司的信息，提高决策的准确性。

f. 对子公司的财务管控：公司财务管理实施“五个统一”，即机构、人员、资金、制度、核算五个方面的统一。子公司财务部门的设立统一由控股公司决定，直接受控股公司领导；控股系统内财务管理制度及相关会计政策由控股公司制定和贯彻实施；控股系统内各子公司的资金由控股公司统一调配、统筹、监督和控制；对外融资由控股公司统一进行。此外，控股公司建立了以 EAS 金蝶 ERP 系统为核心的财务信息化管理系统，在控股系统内全部联网，对各子公司的财务信息资料进行集中管理，要求各子公司的会计信息必须录入信息化管理系统，实现对子公司会计信息的实时监控。

经评估认为，公司对子公司的内部控制能够有效规避风险，合理保证公司资产安全和财务信息真实准确，切实提高经营效率与效果。

⑦对关联交易的控制

公司的关联交易遵循公开、公平、公正的原则。《公司章程》对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定。为进一步规范关联交易，加强内部控制，公司专门制定了《关联交易管理规定》，对关联交易的原则、程序、回避措施、审查审议程序、决策权限、信息披露、执行等进行了详尽的规定。另外，由公司董事会办公室负责编制公司关联方的名单，并及时予以更新，确保关联方名单真实、准确、完整。

经评估认为，公司对关联交易的控制能够有效防范风险，保护公司财产安全。报告期内，公司的关联交易严格遵循《公司章程》、《关联交易暂行规定》及有关法律法规，未发生损害公司和其他股东利益的情况。

⑧对外担保的内部控制

公司遵循合法、审慎原则，严格控制担保风险。公司禁止对无产权关系企业提供担保，并在《公司章程》和《董事会议事规则》中明确规定了股东大会和董事会对外担保事项的审批权限和审议程序，在各项财务管理规定中也就公司对外担保提出具体要求。

经评估认为，公司对对外担保的控制能够有效防范风险，保护公司财产安全。报告期内，除为部分子公司出具支付保函外，公司没有新增其他担保事项。

⑨对募集资金使用的控制

公司对募集资金使用的内部控制遵循规范、安全、透明的原则，信守承诺，注重效率。公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。《募集资金管理办法》要求对募集资金实行专户存储制度，以保证募集资金的安全性和专用性；将募集资金全额及时、完整地存放在银行专用账户内，按照招股说明书承诺的募集资金使用计划及进度使用；董事会根据股东大会决议使用资金，对募集资金的使用按公司财务审批制度，若需改变募集资金用途，董事会需提交股东大会审议通过方可进行；等等。

经评估认为，公司对募集资金使用的控制能够有效监督资金按照约定用途使用。报告期内，公司未募集资金。

⑩对重大投资的控制

公司对重大投资的内部控制遵循合法、审慎、安全、高效的原则，合理平衡风险与投资收益的关系。《公司章程》明确了股东大会、董事会对重大投资的审批权限和相应的审议程序。为进一步规范公司的投资行为，公司还专门制定了《投资管理规定》，明确了重大投资的审批程序、管理权限、事项监控以及责任追究。此外，公司经过十多年房地产开发方面的专业积累，在房地产投资和开发领域已形成一套比较成熟完善的内部控制制度和流程。从多年实践效果看，公司对重大投资的控制措施能够有效地防范风险，各项目基本上达到了预期的投资收益。

报告期内，公司修订了《投资管理规定》，公司的重大投资都严格遵守《投资管理规定》及相关规范性文件的要求，能够有效地防范风险，保障公司资产安全。

⑪对信息披露的控制

为规范信息披露行为，公司制定了《信息披露管理制度》，指定董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人，并明确各相关部门的重大信息报告责任人；建立了重大信息的内部保密制度；要求董事会秘书必须对上报的内部重大信息进行分析和判断，并对需要履行信息披露义务的信息及时提请董事会披露；等等。报告期内，公司还制定了《内幕信息知情人登

记制度》，加强对内幕信息的保密工作，维护信息披露公平性，保护广大投资者的合法权益。

按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》等规定，公司规范了对外接待、网上路演等投资者关系活动，确保信息披露的公平性。

对于公司及其控股股东及其实际控制人存在公开承诺事项的，公司指定专人跟踪承诺事项的落实情况，关注承诺事项履行条件的变化，及时向公司董事会报告事件动态，按规定对外披露相关事实。

经评估认为，公司对信息披露的控制能有效促使董事、监事、高级管理人员忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时，符合《深交所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》等有关规定的要求。

（6）信息与沟通

在内部信息沟通与管理方面，公司建立了“长城控股办公自动化系统”，主要由公文流转系统和信息流转系统两大部分组成，主要功能包括公文管理、档案管理、车辆管理、会议管理、公用信息管理以及交流园地、邮件收发、公文发布、政府文件、部室公告、信息摘编等多方面。系统根据不同部门和人员授予不同功能使用权限，实现信息资源的有效利用和实时监控，建立了经理层与各部门及员工之间高效快捷的信息传递和联系沟通平台，为其日常经营和决策提供及时、准确的信息。在信息流转系统的支持下，公司建立起财务、工程、销售、风险控制、绩效目标等进展情况月报制度，从而及时掌握控股子公司的信息，提高决策的准确性。另外，为实现内部的有效信息沟通，公司还根据《长城控股会议制度》，通过各种会议建立起了不同层次的沟通平台。

在内外信息沟通方面，公司制定有《信息披露制度》，明确信息披露的途径和程序，设立专人专职负责信息披露及投资者来访来电工作，力争在公司与股东之间实现真实、可靠的信息沟通；公司各部门根据《风险管理暂行规定》的要求，广泛收集风险管理初始信息并加以存储、加工、分析、传递。

在信息安全方面，公司制定有《计算机信息管理规定》和《保密管理工作程序》，并聘请了两名专门技术人员，对计算机数据、通信和信息资源的使用进行管理、维护及安全防范。

（7）内部控制监督

公司风险控制部是内部控制监督专门机构，对公司其他部门及子公司内部控制的建设及有效运行实施日常监督和专项监督。风险控制部根据内部控制自查计划，定期要求有关单位开展内部控制自查，形成内部控制自查报告。按照《长城控股公司内部审计暂行办法》，风险控制部对公司内部控制开展审计监督，形成内部审计报告并直接报送公司董事会；对于已发现的内部控制缺陷，通过审计建议和审计意见书的形式，督促各审计意见的整改落实。

2、上年度内部控制缺陷改善进展情况

针对上年度内部控制自我评价报告中提到的内部控制缺陷，公司认真落实了相应的整改措施，现就缺陷整改进展情况汇报如下：

（1）初步建立重大风险预警和突发事件应急处理机制

按照《企业内部控制基本规范》的要求，公司制定《重大风险预警暂行规定》，设置了涵盖投资、销售、成本、质量、人力资源、财务、法律、安全等多方面的重大风险量化预警指标并确定预警区间；制定《突发事件应急处理管理规定》及流程文件，对应急组织、应急程序、应急保障等进行了明确规定。从而，公司已经初步建立起重大风险预警及突发事件应急处理机制，并将不断摸索完善。

（2）加强对关键岗位休假执行的监督

公司鼓励员工按照年休假计划休假，并对按计划休假的员工予以物质奖励。对于控制薄弱和易发生舞弊行为的岗位，加强休假执行的监督。从执行情况来看，公司全体员工基本按照计划执行休假，未能按计划休假的，按照公司流程进行了调整休假。

3、内部控制自我评价

经评估认为，公司现有的内部控制涵盖了公司层面的风险和所有重要的业务流程层面的风险，是比较健全和完善的。内部控制制度和流程基本得到执行，执行效果也基本达到预期，能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，达到了提高经营效率和效果、促进公司实现发展战略的效果。

评估中我们也发现了公司现有内部控制体系中存在的一些缺陷和不足：

（1）内部控制实施的激励约束机制尚未建立

根据《企业内部控制基本规范》的要求，企业应当建立内部控制实施的激励约束机制，将各责任单位和全体员工实施内部控制的情况纳入绩效考评体系，促进内部控制的有效实施。目前，长城控股公司尚未将内部控制的实施情况纳入绩效考评体系，既不符合《企业内部控制基本规范》的要求，也不利于促进内部控制的有效实施。公司计划将控股公司各部门、子公司及全体员工的内部控制实施情况作为 2010 年的重要绩效指标之一，纳入到公司绩效考评体系中去。

（2）薪酬激励不足，长效激励机制欠缺

长城控股公司薪酬水平尚未完全实现与市场接轨，长效激励机制尚未确立，导致公司近几年人员流动性较高，人才吸引力不足。公司计划于 2010 年继续深化薪酬改革，优化薪酬方案，推动公司薪酬水平与市场接轨，同时继续研究探索建立股权激励机制。

（三）会计师事务所出具的内部控制鉴证报告

关于深圳市长城投资控股股份有限公司内部控制鉴证报告

深南专审报字（2010）第 ZA02055 号

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“深长城公司”）对 2009 年 12 月 31 日与财务报表相关的公司内部控制有效性的认定。深长城公司管理层的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对内部控制

有效性发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，深长城公司于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的有效的内部控制。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
中国 深圳

中国注册会计师：周学春
中国注册会计师：周武重
2010 年 4 月 8 日

六、报告期内对高级管理人员的考评、激励、奖励的建立和实施情况

报告期内，公司高级管理人员均按照相关薪酬管理制度和工资方案，纳入公司统一的薪酬管理办法。公司目前的薪酬制度框架由专门的咨询公司所设计，基本实现了与市场薪酬水平的接轨，并将公司高级管理人员的收入与绩效紧密联系在一起，建立起了比较良好的考核、激励和奖励机制。

董事会薪酬与考核委员会负责建立与实施对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制，公司高级管理人员的薪酬，由公司根据年度经营指标完成情况、绩效考评情况以及同行业收入水平确定。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了3次股东大会，具体如下：

一、2008年度股东大会

公司于2009年5月8日在深圳市福田区百花五路长源楼公司八楼会议室召开了2008年度股东大会，出席会议的股东及代理人共计10人，代表股份155,585,635股，占本公司总股本的64.97%。会议决议公告于2009年5月9日刊登在《证券时报》《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

二、2009年第一次临时股东大会

公司于2009年6月11日在深圳市福田区百花五路长源楼公司八楼会议室召开了2009年第一次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共计9人，代表股份155,349,098股，占本公司总股本的64.87%。会议决议公告于2009年6月12日刊登在《证券时报》《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

三、2009年第二次临时股东大会

公司于2009年9月7日在深圳市福田区百花五路长源楼公司八楼会议室召开了2009年第二次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共计7人，代表股份155,299,035股，占本公司总股本的64.85%。会议决议公告于2009年9月8日刊登在《证券时报》《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

第七章 董事会报告

一、2009 年经营工作回顾

(一) 管理层讨论与分析

2009 年，在国内外经济形势剧烈变化的大环境中，公司积极经营，牢牢把握市场回暖机遇，平稳度过了国际金融危机的冲击，取得了丰硕的经营成果，各项工作迈上了新台阶。主要体现在以下几方面：

1、主要经营指标创历史新高

控股公司实现营业收入 20.41 亿元，较上年增长 79.13%；实现利润总额 3.52 亿元，较上年增长 2426.19%；实现净利润 2.67 亿元，较上年增长 3828.84%。其中，营业收入为历史第二高点，利润总额、净利润均创下历史新高。

房地产主业实现销售收入 17.67 亿元，占公司总收入的 86.59%；实现利润总额 3.15 亿元，占公司利润总额的 89.55%，较上年都有大幅增长，是公司主要的收入和利润来源。酒店经营收入 1.70 亿元，物业租赁收入 1.05 亿元，整体基本完成年度预算。

2、房地产销售业绩突出，超额完成销售计划

公司出台加强房地产销售的举措，明确各级销售工作责任人，完善奖惩机制，并采取灵活的营销策略，加快资金回笼。各房地产直属企业因地制宜制订营销措施，加上市场快速回暖，取得了良好的销售业绩。2009 年，公司房地产销售面积 24.03 万平方米，房地产合同销售额 17.10 亿元；成都 6 号地、8 号地基本清盘，30 号地顺利入市；松山湖一期销售率达到 95%；大连海印长城销售率达到 91%，瓦房店世纪华府销售率达到 75%；上海中环墅销售率达到 67%。四家房地产直属企业均超额完成销售计划，为公司完成全年任务做出了重要贡献。

3、重点项目进展顺利，遗留问题逐步解决

各房地产项目管理取得显著成效。成都公司在同时开发三个地块项目的情况下，各项目均按期达到预定节点。大连公司高度重视计划管理和风险预判，海印长城项目按期竣工入伙，并获得辽宁省建设厅工程质量银奖；上海公司，确保了中环墅项目工程维修及大产权证办理进度；深圳公司松山湖二期按计划开工。

重点项目前期工作取得明显进展。公司通过积极努力，各重点项目均取得较为满意的进展。一是长城里程家园（深圳龙华“双限房”）项目，取得各方面支持，明确了由市政府回购作为保障性住房的总体思路，为确保该项目开发成功扫清了障碍。二是深圳宝安 26 区项目问题得到解决。公司以合适方式退出，资产得到盘活，投资收益得到保障。三是黄金台项目取得新进展，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价

值原则进行收地补偿的思路（即提高剩余用地开发容积率），相关方案正在与政府谈判中。

4、非房地产业务整体稳定，有力配合主业发展

非房地产直属企业在经济低迷、需求萎缩等因素持续影响下，整体经营保持稳定。圣廷苑酒店面对市场竞争加剧及周边施工等多重压力，全年酒店主楼和世纪楼的客房收益稳定，并获得深圳市“政府指定接待酒店”资格。长城置业公司采取区别对待策略，留住优质租户，努力降低空置率，平均出租率和物业经营收入均创历史最好水平。长城物流公司物业经营稳定；长城物业公司单年度首次实现1000万平方米的拓展面积，连续两年荣列“中国物业服务百强企业三甲”；长城监理公司改制后重新焕发活力，业务发展有较大起色。

5、成本控制效果显著，资金状况明显好转

公司上下树立“全成本、大成本”概念，成本管控进一步深入，各方面成本控制都取得成效。

工程成本方面，公司通过实施成本问责制、推进集中采购、严格项目动态成本管理、加强预决算和招投标审查等措施，全年核减工程费用成效明显。营销成本方面，公司制定了营销费用管理规定，加强过程控制，费用管控更为深入细化；各房地产直属企业利用项目已经积累的品牌和市场的有利环境，减少了不必要的销售费用。公司整体销售费用控制在预算和行业平均水平以下。管理成本方面，公司严格控制差旅费、办公费等综合运营费用，并继续实施减员增效，降低薪酬支出总额。在经济恶化的形势下，公司高管主动降薪10%。公司全年管理费用支出比上年减少近7%。财务成本方面，公司抓住货币政策宽松的有利时机，大幅调整贷款结构，减少了利息支出；通过及时改变存款方式，增加利息收入。

6、全面风险管理进一步深入，内部管控进一步加强

公司继续推进全面风险管理体系建设，从风险管理体系总体规划到具体实施都取得成效。出台了全面风险管理体系建设三年规划及一系列规章制度，初步建立起突发事件应急处理机制和重大风险预警机制。风险控制部对内外部风险进行评估，定期发布风险提示，跟进控制进展情况，并对房地产开发经营各个阶段可能存在的经营风险和法律风险点进行了详细分析，提出了具体的防范措施，使风险管理深入到公司经营管理的各个层面和各项业务。

为进一步规范内部运作，公司组织开展了2009版流程修编工作，总部各部门做到了主要业务流程百分百覆盖，各直属企业按要求完成了新版流程文件的制定和发布。

7、企业文化建设卓有成效，工作氛围健康向上

公司上下认真实践《长城纲领》，紧密围绕企业经营发展开展企业文化建设。通过组织系列主题沙龙，邀请专家授课等活动开阔视野，触发经营管理灵感；以精品活动为载体，认真实践长城人才理念，公司总部及各直属企业都开展了有益的文体活动，通过举办公益性、社会性活动，宣传和提升公司品牌形象等促进了团队建设。2009年9月，公司被广东省企业联合会授予“2009年度广东省优秀企业文化单位”称号。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、按行业、产品划分公司主营业务收入、成本、利润构成情况

单位：人民币万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
房地产开发业	176,696.35	109,853.94	37.83%	113.17%	112.68%	增长0.14个百分点
物业租赁及管理业	10,529.43	3,301.38	68.65%	-9.10%	2.59%	下降3.57个百分点
酒店业	16,950.90	11,935.83	29.59%	-11.34%	-7.37%	下降3.02个百分点
建筑施工业	2,710.00	2,581.34	4.75%	-35.46%	-37.20%	增长2.64个百分点
减：相互抵销	-2,996.96	-2,785.48	7.06%			
合计	203,889.72	124,887.01	38.75%	79.24%	84.27%	下降1.67个百分点
主营业务分产品情况						
商品房	176,696.35	109,853.94	37.83%	113.17%	112.68%	增长0.14个百分点
物业租赁及管理服务	10,529.43	3,301.38	68.65%	-9.10%	2.59%	下降3.57个百分点
酒店服务	16,950.90	11,935.83	29.59%	-11.34%	-7.37%	下降3.02个百分点
施工劳务	2,710.00	2,581.34	4.75%	-35.46%	-37.20%	增长2.64个百分点
减：相互抵销	-2,996.96	-2,785.48	7.06%			
合计	203,889.72	124,887.01	38.75%	79.24%	84.27%	下降1.67个百分点

2、按地区划分公司主营业务收入构成情况：

地区	主营业务收入（万元）	主营业务收入比上年增减
广东	45,517.32	-9.09%
成都	102,986.99	83.20%
上海	41,022.19	37,025.03%
大连	17,360.18	52.27%
减：相互抵销	-2,996.96	
合计	203,889.72	79.24%

(三) 公司财务状况和资产结构分析

1、公司主要财务数据

单位：人民币万元

财务指标	2009-12-31	2008-12-31	变动幅度	重大变动原因
资产总额	648,071.98	554,880.59	16.8%	
货币资金	146,483.60	36,413.93	302.3%	本期房地产销售资金回笼及收回宝安26区项目首期投资款
预付账款	532.23	1,867.40	-71.5%	处理前期项目的预付费用
存货	320,543.65	337,957.35	-5.2%	
可供出售金融资产	19,042.05	8,285.73	129.8%	本公司所持有的深振业股票期末市值较年初大幅上升
长期股权投资	66,311.72	65,031.46	2.0%	
投资性房地产	54,875.88	55,707.16	-1.5%	
固定资产	14,197.98	17,362.37	-18.2%	本期计提折旧及固定资产处理

财务指标	2009-12-31	2008-12-31	变动幅度	重大变动原因
短期借款	0	33,750.00	-100%	本期归还短期借款所致
长期借款	187,000.00	145,630.00	28.4%	为正常生产经营活动而新增银行借款
归属于母公司所有者权益	206,883.26	172,282.25	20.08%	
营业收入	204,072.67	113,923.80	79.1%	本期房地产结算收入较上年大幅增加
归属于母公司所有者净利润	26,663.58	678.66	3828.86%	本期房地产结算收入较上年大幅增加
现金及现金等价物增加额	99,995.42	-38,866.61	357.3%	本期房地产销售回款及新增银行借款
资产负债率	68.03%	68.62%	-0.59%	

2、公司资产构成

单位：人民币万元

项目	2009年12月31日		2008年12月31日		占总资产比重增长百分点
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
货币资金	146,483.60	22.60%	36,413.93	6.56%	增加16.04个百分点
预付账款	532.23	0.08%	1,867.40	0.34%	减少0.26个百分点
存货	320,543.65	49.46%	337,957.35	60.91%	减少11.45个百分点
其中：完工开发产品	67,871.82	10.47%	41,874.65	7.55%	增加2.92个百分点
在建开发产品	157,892.19	24.36%	174,909.11	31.52%	减少7.16个百分点
可供出售金融资产	19,042.05	2.94%	8,285.73	1.49%	增加1.45个百分点
长期股权投资	66,311.72	10.23%	65,031.46	11.72%	减少1.49个百分点
投资性房地产	54,875.88	8.47%	55,707.16	10.04%	减少1.57个百分点
固定资产	14,197.98	2.19%	17,362.37	3.13%	减少0.94个百分点

3、报告期内公司费用构成情况

单位：人民币万元

项目	2009年度	2008年度	增减率(%)	重大变动原因
销售费用	5,170.64	5,001.40	3.38%	
管理费用	11,422.67	12,187.63	-6.28%	
财务费用	8,513.89	7,627.02	11.63%	新增银行贷款
所得税	8,423.35	712.95	1081.48%	利润总额大幅增加

4、报告期公司现金流量情况

单位：人民币万元

项目	2009年度	2008年度	变动幅度
	金额	金额	
经营活动产生的现金流情况：			
经营活动产生的现金流入	204,980.02	131,231.12	56.20%
经营活动产生的现金流出	110,263.40	163,105.79	-32.40%
经营活动产生的现金流量净额	94,716.63	-31,874.67	-397.15%
投资活动产生的现金流量情况			
投资活动产生的现金流入	53,590.85	2,835.47	1790.02%

项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度
	金额	金额	
投资活动产生的现金流出	12,302.19	5,179.57	137.51%
投资活动产生的现金流量净额	41,288.66	-2,344.10	-1861.39%
筹资活动产生的现金流情况			
筹资活动产生的现金流入	181,705.00	138,750.00	30.96%
筹资活动产生的现金流出	217,717.18	143,350.81	51.88%
筹资活动产生的现金流量净额	-36,012.18	-4,600.81	682.74%

5、报告期内公司资产减值情况

本期资产减值损失较上期减少 145,646,411.77 元，变动幅度 202.98%，系本公司收回中海信科技开发（深圳）有限公司、长城物业集团股份有限公司有关款项相应转回坏账准备 29,753,527.50 元，以及房地产市场回暖、可变现价值回升相应转回存货跌价准备 54,422,030.25 元所致。

公司存货跌价准备情况如下：

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回存货跌价准备的金额	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
深圳里程家园项目	--	可变现价值回升	40,860,100.00	2.59%
东莞长城世家 1 期	--	可变现价值回升	4,399,000.00	0.65%
大连都市阳光 2 期	--	可变现价值回升	9,162,930.25	1.35%
合计			54,422,030.25	

(四) 公司主要供应商、客户情况

- 1、报告期本公司前五名供应商采购金额占公司全年度采购总额的 26.78%。
- 2、报告期本公司前五名客户销售额占公司全年度主营业务收入的 2.80%。

(五) 公司控股子公司经营情况

单位：人民币万元

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
深圳市长城地产有限公司	房地产开发	20,000	46,824.59	-809.23
东莞市莞深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	21,348.50	1234.11
深圳香江置业有限公司	房地产开发	1,000	123,166.23	1,072.37
深圳市华电房地产有限公司	房地产开发	1,900	18,605.52	-32.55
惠州大丰投资有限公司	房地产开发	100	10,849.98	-305.15
惠州方联房地产有限公司	房地产开发	100	18,699.76	-524.92
成都深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	106,894.72	18,355.06
大连深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	28,364.09	-617.53
大连长源房地产有限公司	房地产开发	5,000	11,909.06	1240.50
上海深长城地产有限公司	房地产开发	15,000	43,012.01	-1027.27
上海振川物业有限公司	房地产开发	2,000	45,804.90	7,238.41

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
深圳市长盛实业有限公司	投资	1,200	6,659.86	312.68
深圳市长盾置业有限公司	房地产开发	1,000	1,000.08	-0.30
深圳市圣廷苑酒店有限公司	酒店经营	7,500	24,299.33	1,392.14
圣廷苑酒店管理公司	酒店管理	100	968.04	130.45
深圳市长城物流有限公司	出租、物流	15000	27,266.78	93.95
深圳市盈灿工程有限公司	工程施工	6,000	47,949.63	462.60
深圳市长城置业有限公司	出租	1,000	3,530.97	961.89
成都长华置业有限公司	房地产开发	1000	224.15	0

(六) 公允价值计量的相关项目情况

报告期内，除可供出售金融资产采用公允价值计量外，其他资产均采用成本模式计量，可供出售金融资产取得公允价值方式为证券市场股票交易价格（收盘价）。

公司同公允价值计量相关的内控制度包括明确责任机构、获取公允价值途径、人员配备和内部审计及公允价值报告几个层次组成。公司财务部门根据新会计准则的有关规定，统一规范了企业内部公允价值计量管理，合理确定公允价值计量模式的选用范围，并科学确定公允价值估值方法，设计并编制报表反映公允价值计量资产负债情况及收益情况；公司内部审计部门作为内部监督部门对公允价值计量情况进行再次评价，通过会计和内部审计的相互牵制，保证公允价值计量的相关性和可靠性。公司与公允价值计量相关项目情况详见下表：

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48
金融资产小计	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48

(七) 公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的的主体。

二、公司未来发展的展望

(一) 2010 年公司面临的内外部形势

在外部形势方面，一是宏观经济形势复杂多变，不确定因素较多，不排除意外因素叠加

一起引发经济“二次探底”的可能性。二是房地产调控政策转向，市场开始降温，市场需求格局将出现变化。我们判断今年房地产市场将呈现一定幅度波动，房价在高位运行、略有下降的可能性最大。三是土地市场情况复杂，地价仍然坚挺。四是行业分化态势明显，竞争更加激烈。

在企业内部经营管理方面，一是公司项目综合管理水平需要进一步提高，项目综合开发计划的制定水平和落实力度不足，亟需形成有自身特色的产品标准体系，工程成本还有进一步的下降空间。二是工程质量管理亟待提升。三是人力资源建设任重道远，还没有形成强有力的核心管理团队，薪酬体系和职位体系调整的工作目标还没有完全实现。四是物业经营业务有滑坡风险。五是部分沉淀资产需要进一步盘活。六是土地储备不足。

（二）2010年工作指导思想及主要目标

公司2010年工作的指导思想是“把握形势变化，抢抓有利机遇，突破资源瓶颈，落实重点工作，奠定全面、持续、健康发展的基础”。在关键财务指标上，资产负债率控制在70%以内；在关键业务指标上，各项业务要保持良好的发展态势，要争取新增土地储备，重点工程按期开工、竣工，全年开发面积98万平方米，其中新开工建筑面积41万平方米，竣工建筑面积13万平方米；要强化工程管理和规划设计，确保不出现工程质量问题。在关键管理指标上，要继续完善管理体制、提高效率，要争取在内部管理、团队建设、薪酬与激励等方面取得进展。

（三）2010年主要工作措施

1. 采取有效措施，加强房地产销售

公司要抓紧当前市场高位运行的时机，采取更为灵活的策略，加快销售节奏，迅速回笼资金。各项目的销售时间要尽可能提前。成都26号地4月份预售；上海南汇项目一期9月份预售，中环墅二期10月份预售；松山湖二期9月份预售。公司要建立对各地房地产市场的监控体系，为灵活主动调整营销策略提供参考；要进一步加强直属企业营销工作的监控和指导，严格控制营销费用。

2. 争取增加土地储备，确保公司可持续发展

公司要建立相应的工作机制，各直属房地产公司将广泛收集土地信息，深入分析地块价值，把前期工作做深、做细，在适当的时机，迅速出击。一是建立土地信息报送机制；二是加强跟踪调研，对有意向的土地，及时开展调研，深入做好可行性研究。三是加大奖惩力度，对各级责任人完成土地拓展目标进行奖罚。四是加强资金保障，对于较为成熟的项目，资金方面给予优先考虑。土地拓展的重点为现有区域市场，如有合适项目，也可布局国内其他二三线城市。

3. 拓展物业经营市场，推进“双轮驱动”战略构想

为有效地抵御市场风险，公司将推动房地产开发业务和物业经营业务的“双轮驱动”构想，形成符合长城实际的物业经营模式，改变目前物业经营低层次的格局。圣廷苑酒店要继

续实施内部挖潜，在提升经营效益上下功夫。长城置业公司要变被动为主动，利用市场调整时机，留住优质客户，提高单位物业的经营效益。

4、提高房地产综合开发水平，打造精品项目，提升企业核心竞争力

一是在计划管理方面加大项目计划管理力度，创新管理方式，缩短开发周期。要合理的项目整体开发计划和分项控制计划，对项目开工、销售、竣工、入伙等关键节点实行重点监控，尤其应确保成都 30 号地年内竣工入伙。二是在工程质量方面建立有效的质量管理机制，从根本上杜绝产品质量出现问题。三在规划设计方面加强产品核心价值观的研究和实践，加大研发力度，提升产品档次。四是在成本控制方面参照行业平均水平，进一步降低工程成本。

5、深化人力资源改革，加强队伍建设，为企业发展提供人才保障

一是要形成有自身特色的选人、用人、育人标准与做法。二是要进一步完善薪酬体系。尽快推行新的职位体系和薪酬体系调整方案，实施薪酬动态管理。三是要进一步优化考核与评价机制。

6、改进管理机制，加大落实执行力度，提高企业运行效率

一是深入开展对标管理，由战略层面推进到运营层面。二是加强制度与流程管理，规范公司内部运作。三是进一步完善风险管理体系，推进风险实务管理。四是创新信息化管理手段，为企业运营提供有力支持。五是贯彻落实长城价值观，塑造良好的职业行为规范。

三、重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正事项。

本公司 2009 年度无重要会计政策变更、会计估计变更事项；无会计差错更正事项。

四、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

报告期内公司未募集资金，也无报告期前募集资金的使用延续到报告期内的投资项目。

(二) 非募集资金投资情况

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
成都“天府长城”项目	本年投资额 42,391.17 万元， 累计投资额 180,448.00 万元	(1) E2 号地块项目一期已竣工，目前正对外租售；二期尚未开工。(2) 10 号地块项目（嘉南地）2007 年 12 月底竣工验收，基本清盘。(3) 8 号地块项目（柏南郡）2008 年 12 月竣工验收，基本清盘。(4) 6 号地块项目（图南多）2009 年 6 月底竣工，基本清盘。(5) 30 号地（半岛城邦一期）施工及销售阶段。(6) 26 号地（半岛城邦二期）2009 年 8 月底开工，施工阶段。(7) 24 号地（半岛城邦三期）目前处于前期规划阶段。	本年结转收入 102,986.99 万元 累计结转收入 212,107.73 万元
上海张江镇“长城中环墅”项目	本年投资额 11,601.76 万元， 累计投资额 48,319.44 万元	2009 年 6 月底竣工验收，尾盘销售。	本年结转收入 40,990.00 万元 累计结转收入 40,990.25 万元
上海南汇区惠南镇“澜溪岸城”项目	本年投资额 938.31 万元， 累计投资额 33,509.15 万元	2009 年 3 月底开工。	尚未结算

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	本年投资额 6,363.83 万元， 累计投资额 43,365.30 万元	(1) 二期二段已于 2008 年 5 月竣工入伙，尾盘。(2) 三期已于 2010 年 3 月竣工，目前处于销售阶段。(3) 四期、五期处于前期方案设计阶段。	本年结转收入 1,586.55 万元 累计结转收入 39,854.28 万元
大连沙河口区星海湾“海印长城”项目	本年投资额 8,091.65 万元， 累计投资额 10,761.55 万元	已于 2009 年 12 月竣工入伙，销售处于收尾阶段。	本年结转收入 15,773.63 万元 累计结转收入 15,773.63 万元
东莞松山湖“长城世家”项目	本年投资额 1,679.38 万元， 累计投资额 41,704.98 万元	一期已于 2008 年底竣工验收，销售处于收尾阶段；二期于 2009 年 7 月开工，目前处于施工阶段。	本年结转收入 14,994.36 万元 累计结转收入 28,961.48 万元
深圳龙华“长城里程家园”双限房项目	本年投资额 2,067.09 万元， 累计投资额 29,962.98 万元	施工阶段。已经明确由市政府回购作为保障性住房的总体思路，市政府有关部门正在研究、制定方案。	尚未结算
深圳南山文化中心区项目	本年投资额 9,327.45 万元， 累计投资额 50,007.53 万元	2008 年 5 月正式开工，施工阶段。	尚未结算
深圳龙华“黄金台山庄”项目	本年投资额 0 万元， 累计投资额 21,553.00 万元	前期阶段，尚未开工。原土地总面积 28.39 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.35 万平方米，剩余 11.04 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行收地补偿的思路（即提高剩余用地开发容积率），相关方案正在与政府谈判中。	尚未结算
惠州数码工业园地块项目	本年投资额 197.04 万元， 累计投资额 28,896.98 万元	前期筹备，尚未开工	尚未结算

五、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况

报告期内共召开 10 次董事会会议：

(1) 2009 年 1 月 19 日以通讯方式召开了第五届董事会第十一次会议，本次董事会会议决议公告刊登在 2009 年 1 月 20 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(2) 2009 年 4 月 14 日以现场方式召开了第五届董事会第十二次会议，本次董事会会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 16 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(3) 2009 年 4 月 23 日以通讯方式召开了第五届董事会第十三会议，本次董事会会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 25 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(4) 2009 年 5 月 25 日以现场方式召开了第五届董事会第十四次会议，本次董事会会议决议公告刊登在 2009 年 5 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(5) 2009年7月6日以通讯方式召开了第五届董事会第十五次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年7月7日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(6) 2009年8月20日以现场方式召开了第五届董事会第十六次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年8月22日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(7) 2009年10月10日以现场方式召开了第五届董事会第十七次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年10月13日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(8) 2009年10月22日以通讯方式召开了第五届董事会第十八次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年10月26日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(9) 2009年10月29日以通讯方式召开了第五届董事会第十九次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年10月30日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(10) 2009年11月16日以通讯场方式召开了第五届董事会第二十次会议，本次董事会会议决议公告刊登在2009年11月17日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(二) 董事会决策情况

公司董事会决策权利正常行使，全体董事在董事会的决策过程中，充分履行了应尽的职责，切实维护了公司的整体利益，有效保证了公司的良性运作。公司董事会未做出有损于公司和股东利益的重大失误决策。2009年度，公司董事会主要决策工作有以下几方面：

1、制度建设方面

报告期内，董事会依据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》等有关规定，修订了《公司章程》；将董事会审计委员会更名为“董事会审计与风险管理委员会”，并重新修订了《实施细则》；审议通过了《会计师事务所选聘制度》、《投资管理规定》、《内幕信息知情人登记制度》等一系列制度，为公司的规范治理提供了有力的制度保障。

2、公司治理方面

报告期内，董事会严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会对加强公司治理专项活动的具体要求及深圳证监局对公司巡检后提出的整改要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。

董事会根据2008年7月18日公告的《公司治理专项活动整改情况报告》对公司治理整改尚未完成的事项进行持续跟踪改进，积极落实各项整改措施，并取得了重大进展，绝大多数整改事项得到了完成与落实，截至报告期末，公司整改后并未发生新的治理问题。经过

整改，公司治理情况与《上市公司治理准则》等规范性文件要求已经基本一致。公司董事会秘书也被深圳证监局连续两年评为“积极推动上市公司规范发展董事会秘书”。

3、重大经营事项方面

(1) 2009年内，董事会审议通过了2008年年度报告、2008年度财务决算、2008年度利润分配及分红方案、2009年度经营计划、2009年一季度、半年度、三季度报告，以及关于为下属全资子公司提供贷款担保等事项，保证了财务及资金管理决策的科学性。

(2) 为规避风险，保障资金安全，2009年5月，董事会审议同意公司与深圳中洲集团、中信华南（集团）深圳有限公司签订关于宝安26区旧城改造项目的三方《协议书》，公司以合适的方式退出该项目，并收回项目前期投资及相应收益。

(三) 报告期内董事会对股东大会决议执行情况

1、董事会于2009年6月根据2008年度股东大会审议批准的2008年度利润分配及分红的方案，完成了2008年度分红派息工作。

2、2009年6月，董事会根据2009年第一次临时股东大会审议批准公司与深圳中洲集团有限公司、中信华南（集团）深圳有限公司签订的有关宝安26区旧城改造项目《协议书》，在约定的时间内收回第一笔款（全部合同款项的70%）计人民币4.956亿元。

3、2009年9月，董事会根据2009年第二次临时股东大会批准的《关于更换独立董事的议案》，完成了独立董事的更换选举，并完成了董事会各专业委员会成员的更换工作。

4、董事会于2009年9月16日根据公司股权分置改革股东大会批准的公司股改方案，完成了第三批限售股份解禁手续。

(四) 董事会专业委员会履职情况

2009年度，董事会各专门委员会按照《公司章程》和专门委员会实施细则的要求认真履行了职责：

1、董事会战略委员会履职情况

报告期内，董事会战略委员会共召开会议4次，审议了《公司2009年度综合经营计划》、《公司对标管理总体方案（2009年—2011年）》、《公司投资项目后评价报告》及相关管理制度等。

2、董事会审计与风险管理委员会履职情况

报告期内，董事会审计委员会更名为“审计与风险管理委员会”，并修订了《董事会审计与风险管理委员会实施细则》，明确了董事会审计与风险管理委员会在公司风险管理和内部控制工作中的职能范围。同时，公司加强了审计与风险管理委员会在公司信息披露，尤其是定期报告披露工作中的监督指导作用，并专门制定了《董事会审计委员会年审工作规程》，建立健全了董事会审计与风险管理委员会相关工作制度。

报告期内，董事会审计与风险管理委员会共召开会议6次。履职情况如下：

(1) 完成了2008年度报告相关工作，包括审阅公司财务报表，向审计机构发出督促函，

与会计师事务所召开见面会，确保了审计工作的进度与质量。此外，还审议并提请董事会审议《关于计提存货跌价准备的议案》、《关于 2008 年度经审计财务报告的预案》、《2008 年度内部控制自我评价报告》等议案，并提议继续聘任深圳南方民和会计师事务所承担公司 2009 年度财务报告审计工作。

(2) 审核公司信息披露真实性及重大关联交易合规性：审计委员会在报告期内严格按照监管部门的要求审核了公司 2009 年度对外公开披露的定期财务报告包括 2009 年度一季报、半年报和第三季度报告的合规性，以及公司重大关联交易是否存在损害公司利益的行为，在公司的信息披露和关联交易工作方面履行了有效的监督职责。

(3) 审议了《公司全面风险管理体系建设规划(2009-2011)》

3、董事会提名委员会履职情况

报告期内，董事会提名委员会共召开会议 3 次，审议并向董事会提请审议《关于更换独立董事的预案》、《关于解聘和聘任高级管理人员的议案》、《关于解聘高级管理人员的议案》等，在公司更换独立董事和高级管理人员的聘任和解聘程序及合规性上履行了监督职权，确认公司独立董事、高级管理人员变动符合《股票上市规则》、《公司章程》等有关规定的要求，切实履行了董事会提名委员会的提名和监督职责。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开会议 1 次，对公司高级管理人员进行了考评；并对 2008 年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际相符。

(五) 董事履职情况

2009 年，公司董事本着诚信、勤勉的精神和对股东负责的态度，严格按照相关法律、法规的有关规定行使自己的权利，履行自己的义务。全体董事均能勤勉尽责，全体独立董事均能严格按照证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规范工作，保持了独立性，在董事会的决策过程中，充分展示了各自的专业特长和敬业精神，保证了董事会决策的科学性，并为公司发展提供了许多富有建设性的建议。同时，全体董事密切关注关于规范治理、内部控制、信息披露、投资者关系管理等方面的最新监管要求，积极参与了公司及董事会组织的历次专项学习。

六、公司 2009 年度利润分配和公积金转增股本预案

经审计，公司 2009 年度归属上市公司股东净利润（母公司）10,084,253.36 元，加母公司年初未分配利润 464,803,725.12 元，减去分配 2008 年度现金股利 4,789,260.80 元，公司 2009 年末实际可供股东分配的利润为 470,098,717.68 元。

根据国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，公司拟提出 2009 年度利润分配及分红预案如下：

公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50%以上，本年度不再提取法定盈余公积，

以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），合计共派现金 35,919,456 元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

七、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额 （含税）	分红年度合并报表中归属 于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利润 的比率	年度可分配利润
2008 年	4,789,260.80	6,786,629.84	70.57%	464,803,725.12
2007 年	47,892,608.00	201,805,358.97	23.73%	545,434,344.00
2006 年	43,103,347.20	53,016,457.78	81.30%	453,721,893.81
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				109.84%

八、报告期内，公司指定的信息披露报纸的变更情况

报告期内，公司指定的信息披露的报纸为《中国证券报》、《证券时报》，未发生变更。

九、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号，以下简称“120号文”）、《深圳证券交易所股票上市规则》、深圳证券交易所《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》（深证上[2009]201号）及《公司章程》的有关规定，作为深圳市长城投资控股股份有限公司的独立董事，我们对公司的对外担保情况发表独立意见如下：

（一）报告期内，公司能严格按照“120号文”和《公司章程》等规定的要求，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险。报告期内，公司主要对全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司进行了担保，此外未发现公司对外有其他的担保行为。公司对全资子公司的担保事项属于公司经营的需要，已在发生时按要求进行了披露。

（二）公司已制定了严格对外担保审批权限和程序，能有效防范对外担保风险。截至2009年12月31日，公司担保总额20736.22万元，占报告期末净资产的10.02%，其中：

1、公司对子公司的担保余额计人民币0万元。报告期内，公司为深圳圣廷苑酒店有限公司提供的借款担保7000万元，该借款已于报告期内归还，担保已经解除。

2、公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2009年12月31日尚未结清的担保金额计人民币20736.22万元。该担保事项为房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

（三）公司所有担保决策程序符合公司章程的规定，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

第八章 监事会报告

一、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了4次会议，有关召开及决议情况如下：

1、2009年4月14日召开第五届监事会第四次会议，审议并通过了《2008年监事会工作报告》，审议并确认了《2008年度报告正文和摘要》、《2008年度内部控制自我评价报告》、《关于计提存货跌价准备情况的议案》；

2、2009年4月23日召开第五届监事会第五次会议，审议并确认了《2009年第一季度报告》；

3、2009年8月20日召开第五届监事会第六次会议，审议并确认了《2009年半年度报告》；

4、2009年10月22日召开第五届监事会第七次会议，审议并确认了《2009年第三季度报告》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司各项决策程序合法，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，损害股东和公司利益的行为。

2、公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为，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2009年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真是地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、报告期内公司无募集资金事项。

4、报告期内公司的有关收购、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损失。

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。

6、内部控制的自我评价情况。董事会出具的《内部控制自我评价报告》真实、完整地反映了公司内部控制的实际情况。公司现有的内部控制是比较健全和完善的，内部控制制度和流程基本得到执行，执行效果也基本达到预期。

7、报告期的审计情况。报告期公司财务报告经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

第九章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

关于本公司全资子公司深圳华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”）原股东与本公司仲裁事宜（详见本公司前期披露的2007年、2008年定期报告及财务报告附注），进展如下：

2008年4月23日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会的《仲裁申请书》，华电公司四家原股东之一的深圳市天怡利贸易有限公司及自然人刘继忠提出申请本公司归还其华电公司股权转让款1,350万元本金（债权转让后金额）及相应利息。本公司于2008年6月20日向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提交了《仲裁反请求申请书》及《答辩状》。

中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会于2009年3月23日向本公司及深圳市建设投资公司送达了裁决书，裁决如下：

（1）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付转股合同项下尚欠的转股款人民币1,350万元；

（2）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付人民币1,350万元自2007年10月1日起至实际付款之日止年利率为4%的利息；

（3）驳回本案天怡利公司和刘继忠的其他仲裁请求和本公司及建设投资公司的仲裁反请求；

（4）本公司及建设投资公司需承担本案的仲裁费、反请求仲裁费及其他费用合计约人民币28.5万元。

2009年4月，天怡利公司和刘继忠向法院申请执行。本公司及建设投资公司以仲裁裁决认定事实的主要证据不足，向深圳市福田区人民法院申请不予执行该仲裁裁决，2009年8月10日，深圳市福田区人民法院以上述裁决书存在“认定事实的主要证据不足”为由，裁定不予执行中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出的[2009]中国贸仲深裁字第D38号裁决书。

二、破产、重整相关事宜

报告期内，公司无破产、重整相关事宜。

三、持有及买卖其他上市公司股权情况

报告期内公司无买卖其他上市公司股权的情况。持有其他上市公司股权情况如下：

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面值 (元)	报告期 损益	报告期所有者权 益变动	会计核算 科目	股份来源
000006	深振业	43,557,345.70	3.31%	190,420,545.48	0.00	107,563,238.40	可供出售 金融资产	原始股
合计		43,557,345.70		190,420,545.48	0.00	107,563,238.40		

四、收购及出售资产事项

报告期内，公司无收购、出售资产及资产重组事项。

五、重大关联交易事项

本公司报告期内无重大关联交易事项。报告期内，本公司与日常经营相关的关联交易及与关联方债权债务往来情况如下：

1、与日常经营相关的关联交易

本公司应向联营公司深圳市长城物业管理股份有限公司收取委托经营费用及租金 491.94 万元；应向深圳市长城物业管理股份有限公司支付物业管理费 309.94 万元。详见下表：

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
长城物业集团股份有限公司	491.94	100%	309.94	100%
合计	491.94	100%	309.94	100%

2、与关联公司债权债务往来情况

报告期内，本公司联营公司长城物业集团股份有限公司归还通过本公司子公司深圳市盈灿工程有限公司向本公司拆借的非经营性占用资金本金 4403 万元，除此之外还存在部分经营性占用资金。详见下表：

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
长城物业集团股份有限公司	-4,003.86	1,074.66	37.13	185.01
合计	-4,003.86	1,074.66	37.13	185.01

六、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁资产事项

报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(二) 重大担保事项

报告期内，本公司担保总额 20736.22 万元，占报告期末净资产的 10.02%，所有担保事项决策按公司内部决策程序办理。其中：

1、公司对子公司的担保发生金额共计人民币 7,000 万元，详见下表：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额	担保性质
---------	------	------	------	------

			(万元)	
深圳圣廷苑酒店有限公司	借款担保	2009. 1. 22-2010. 1. 21	7, 000	连带责任保证
合计			7, 000	

备注：以上担保已在报告期末履行完毕，期末担保余额为 0。

2、公司及子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止本报告期末尚未结清的担保金额计人民币 20736.22 万元。该担保事项为房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

(三) 委托他人进行现金资产管理事项

报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 其他重大合同事项

1、关于宝安旧城改造项目相关协议签署及履行情况

2005 年 5 月 28 日，经公司 2005 年第二次临时股东大会批准，公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订了《宝安旧城改造项目投资协议》，双方共同投资开发深圳宝安宝城 26 区旧城改造项目（以下简称“宝安旧城改造项目”）。2007 年 4 月 23 日，公司与中洲集团进一步签署了《补充协议书》，并经 2008 年 2 月 20 日公司 2008 年第一次临时股东大会批准。由于房地产市场形势及相关政策的变化，至 2007 年底，中洲集团未能在《补充协议书》规定的期限内完全履行协议约定的内容。考虑到当时的实际情况，经双方协商，公司与中洲集团于 2008 年 12 月 30 日签署了《补充协议书（二）》，并经公司第五届董事会第十次会议会议预审通过。（相关内容详见刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2008-44 号第五届董事会第十次会议决议公告）

后由于宝安旧城改造项目进展及公司面临的实际情况出现变化，公司与中洲集团及中信华南（集团）深圳有限公司经过协商，公司拟退出宝安旧城该项目。2009 年 5 月 25 日，公司召开第五届董事会第十四次会议决定终止上述《补充协议书（二）》，并同意公司与中洲集团、中信华南（集团）深圳有限公司三方签订《协议书》，该《协议书》已于 2009 年 6 月 11 日经本公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过生效。《协议书》主要内容如下：

(1) 中洲集团向本公司返回投资款本利共计人民币 7.08 亿元。在《协议书》获得本公司股东大会同意之日起三个工作日内，中洲集团向本公司支付总价款的 70%，即人民币 4.956 亿元；在 2009 年 12 月 20 日之前，中洲集团向本公司支付总价款的 30%，即人民币 2.124 亿元。

(2) 中洲集团向本公司返还的投资款本利由中信华南深圳公司直接支付给本公司。中信华南深圳公司自愿代替中洲集团向本公司履行上述全部还款义务。

(3) 本公司与中洲集团终止合作宝安旧城改造项目所有协议。在本公司收到上述全部款项的同时，本公司与中洲集团原签订的《投资协议》、《补充协议书》终止，本公司不再享有在《投资协议》、《补充协议书》中的权利，也不再承担义务。

(4) 中信华南深圳公司保证不得因与中洲集团的任何约定或争议而拒绝按本协议向本

公司支付款项。中洲集团与中信华南深圳公司双方的任何约定是否达成、约定内容及其执行情况均不影响中信华南深圳公司向本公司履行本协议约定的所有义务。

(5) 中信华南深圳公司若未按本协议的规定向本公司支付款项，则每逾期一日，向本公司支付未付款额的万分之四违约金；并且，本公司仍有权向中洲集团行使原《投资协议》和《补充协议书》规定的有关权利。

(上述相关内容详见刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2009-13 号第五届董事会第十四次会议决议公告、2009-16 号 2009 年度第一次临时股东大会决议公告)

公司已按时收到第一笔款计人民币 4.956 亿元，截止报告期末，公司尚未收到第二笔款 2.124 亿元。

2、关于兴宝实业公司股权转让相关协议签署及履行情况

2006 年 11 月 9 日，公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）向本公司联营公司深圳市长城物业管理股份有限公司（以下简称“长城物业”）提供借款 4403 万元用于其收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100%股权。

2006 年 11 月 9 日，长城物业与兴宝实业 32 名自然人股东签署股权转让《协议书》，长城物业以 4,403 万元收购经资产负债剥离后的兴宝实业 100% 股权；剥离后的兴宝实业的资产仅包括位于深圳市宝安区宝城 22 区建筑面积 2.82 万平方米的物业。本协议由中洲集团作为担保方为长城物业本协议项下价款支付、涉税事项等提供担保。2006 年 11 月 13 日，长城物业将上述股权转让款 4,403 万元支付到协议约定监管账户，工商变更登记手续已于 2006 年 12 月 8 日办理完成。

为加快推进宝安 26 区旧城改造项目进展，2008 年 5 月 28 日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（以下简称“宝安轻工公司”）签署《拆迁补偿协议》，同日，长城物业和宝安轻工公司也签署了《股权转让协议书》。上述协议约定，长城物业将所持兴宝实业 70% 股权作价 3,082.10 万元转让给宝安轻工公司，股权转让款由中洲集团代宝安轻工公司支付，作为宝安轻工公司在宝安 26 区内被中洲集团所拆迁房屋的全部补偿。

上述协议签署后，中洲集团一直未支付兴宝实业的股权转让款，也未办理股权转让相关手续。2008 年 12 月 25 日，中洲集团向本公司出具还款计划，在 2008 年 12 月 31 日之前偿还 1000 万元（包括后述深圳市盈灿工程有限公司代惠州中洲投资有限公司垫付的工程款在内），2009 年 3 月 31 日前，还清其余欠款。

截至报告期末，长城物业已收到中洲集团归还的兴宝实业股权转让款，我公司也已收到长城物业公司归还的全部借款 4403 万元。

3、关于为惠州中洲公司垫付工程款相关协议签署及履行情况

2006 年 10 月 20 日，本公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）与惠州中洲投资有限公司（以下简称“惠州中洲”）签署《惠州市博物馆、科技馆总承

包施工合同》，2006年12月20日，双方进一步签署《补充协议》，盈灿公司作为总承包商承接惠州中洲开发的惠州市博物馆、科技馆工程。

2007年1月3日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署第二补充《协议书》，2007年10月10日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署《总承包施工合同补充协议》。根据上述协议，盈灿公司在承包施工过程中，为惠州中洲垫付了部分工程款。后惠州中洲陆续向盈灿公司归还了部分欠款，截至2007年12月31日，盈灿公司确认施工业务收入计9,630万元，尚应收惠州中洲结算工程款计4,630万元。

2008年12月25日，中洲集团向本公司出具还款计划，在2008年12月31日之前偿还1,000万元（包括前述中洲集团收购兴宝实业公司70%股权形成的应付长城物业股权收购款在内），2009年3月31日前，还清其余欠款。

2008年12月30日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的工程垫款1000万元。

2009年4月24日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的工程垫款50万元。

2010年4月2日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款3,580万元。至此，盈灿公司已收到惠州中洲支付的全部工程款。

4、关于金众集团股权转让款相关协议签署及履行情况

2007年1月4日，本公司与深圳市金众投资控股有限公司（以下简称“金众控股”）、中海信科技开发（深圳）有限公司（以下简称“中海信”）签署《关于股权转让款支付的协议书》，三方同意：中海信出资款计6308.91万元直接支付给本公司，用以代金众控股支付其未按原《企业国有股权转让合同》约定应支付的金众集团股权转让款；并据此互相出具债权债务转移证明，办理中海信入股金众控股注册资本1亿元中的27.30%股权手续。

2007年1月4日，本公司与中海信进一步签署《还款协议书》，双方约定：自本协议签订之日起五个工作日内，中海信向本公司支付1,000万元人民币；自本协议签订之日起一年内，中海信再向本公司支付2000万元人民币；自本协议签订之日起两年内，中海信向本公司清偿余款3308.91万元人民币。

截至2007年2月5日，债权债务转移已经完成，本公司如约收到前述1,000万元款项，中海信入股金众控股27.30%股权过户手续业已办理完毕。

2007年7月31日，本公司作为转出方与转入方深圳市香江置业有限公司和中海信签署《债权、债务转移协议书》，本公司将其应收中海信53,089,055.00元原价转让给本公司全资子公司深圳市香江置业有限公司（以下简称“香江置业”）。

2008年9月11日，香江置业已收到中海信第二期还款2,000万元。

2009年8月19日，香江置业收到中海信最后一期还款3,308.91万元。

七、承诺事项

（一）公司持股5%以上股东报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、公司原非流通股股东深圳市人民政府国有资产监督管理局、江西联泰实业有限公司

(已于 2008 年 12 月 31 日将其所持公司所有股份 447,95,872 股过户给南昌联泰投资有限公司)、深圳市联泰房地产开发有限公司、深圳市振业(集团)股份有限公司在股权分置改革中承诺:自公司股权分置改革方案实施之日起,在 12 个月内不上市交易或者转让;12 个月期满后,通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份,出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%,在 24 个月内不超过 10%。报告期内,前以上股东均良好的履行了承诺。

2、深圳市国资局在本公司公司治理专项活动中作出如下承诺:“我单位将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度,督促我单位及我单位实际控制人的相关信息知情人不利用你公司未公开信息买卖你公司证券,不建议他人买卖你公司证券,也不泄露你公司未公开信息,并及时、真实、准确、完整地提供我单位及我单位实际控制人知悉你公司未公开信息的知情人名单,由你公司报送深圳证监局、证券交易所备案。”报告期内,深圳市国资委已履行上述承诺。

八、聘任和解聘会计师事务所的情况

报告期公司继续聘请深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司的财务审计单位。报告期公司支付给深圳南方民和会计师事务所有限责任公司年度报酬为人民币 65 万元,主要为年度报告审计费用和公司内部控制自我评价报告鉴定费用。截止报告期末,深圳南方民和会计师事务所有限责任公司已连续 9 年为公司提供审计服务。

九、报告期内,公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

十、公司报告期内无再融资方案实施情况发生。

十一、报告期内公司接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内,公司接待机构和个人投资者电话及实地调研数百起。公司及相关信息披露义务人在接待过程中,按照《上市公司公平信息披露指引》的要求,严格遵循公平信息披露的原则,维护投资者公平获得信息的权力,未有实行差别对待政策,未有有选择的、私下的、提前的向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

报告期内接待调研、沟通、采访等活动的主要情况如下:

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年02月10日	公司董事会办公室	实地调研	联合证券有限公司	公司发展战略、对目前宏观经济及房地产市场发展形势的判断及应对措施、公司经营情况和项目进展情况等
2009年02月19日	公司董事会办公室	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司、联合证券有限公司	
2009年02月25日	公司董事会办公室	实地调研	华夏基金管理有限公司、民生加银基金管理有限公司、广发基金管理有限公司、农银汇理基金管理有限公司	
2009年02月27日	公司董事会办公室	实地调研	安信证券有限公司、长城证券有限公司	
2009年03月03日	公司董事会办公室	实地调研	广发基金管理有限公司、易方达基金管理有限公司	
2009年03月06日	公司董事会办公室	实地调研	中银国际证券有限公司、太平资产管	

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
			理有限公司	
2009年07月14日	公司董事会办公室	实地调研	华夏基金管理有限公司	
2009年07月15日	公司董事会办公室	实地调研	马可波罗至真资产管理	
2009年07月21日	公司董事会办公室	实地调研	海富通基金管理有限公司	
2009年07月28日	公司董事会办公室	实地调研	长盛基金管理有限公司	
2009年09月01日	公司董事会办公室	实地调研	安信证券	
2009年10月30日	公司董事会办公室	实地调研	天隼投资管理咨询(上海)有限公司	
2009年11月11日	公司董事会办公室	实地调研	中国国际金融有限公司	
2009年11月11日	公司董事会办公室	实地调研	嘉实基金管理有限公司	
2009年11月24日	公司董事会办公室	实地调研	华泰联合证券有限责任公司	
2009年11月24日	公司董事会办公室	实地调研	华夏基金管理有限公司	
2009年12月17日	公司董事会办公室	实地调研	申万巴黎基金管理有限公司	
2009年12月17日	公司董事会办公室	实地调研	海富通基金管理有限公司	
2009年1-12月	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	

十二、其他重大事项详见审计报告附注十三。

第十章 财务报告

审计报告

深南财审报字（2010）第 CA086 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“深长城公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2009 年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是深长城公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深长城公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深长城公司 2009 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2009 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
中国 深圳

中国注册会计师：周学春
中国注册会计师：周武重
2010 年 4 月 8 日

第十一章 备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
3. 报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：马兴文

二〇一〇年四月八日

合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

资产类	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	五、1	1,464,836,026.48	364,139,298.24
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、2	33,633,246.07	93,174,135.44
预付款项	五、3	5,322,328.39	18,674,042.82
应收股利	五、4	5,322,696.95	4,811,783.20
应收利息		-	-
其他应收款	五、5	19,936,815.52	48,103,173.77
存货	五、6	3,205,436,505.31	3,379,573,527.92
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		4,734,487,618.72	3,908,475,961.39
非流动资产			
可供出售金融资产	五、7	190,420,545.48	82,857,307.08
持有至到期投资		-	-
长期应收款	五、8	12,744,086.45	44,035,334.74
长期股权投资	五、10	663,117,187.90	650,314,629.66
投资性房地产	五、11	548,758,812.29	557,071,623.49
固定资产	五、12	141,979,776.70	173,623,668.11
在建工程	五、13	800,000.00	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	五、14	8,004,411.00	2,508,382.17
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、15	15,947,461.13	4,401,075.64
递延所得税资产	五、16	164,459,912.30	125,517,905.21
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,746,232,193.25	1,640,329,926.10
资产总计		6,480,719,811.97	5,548,805,887.49

(所附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并资产负债表（续）

2009年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	五、19	-	337,500,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	五、20	473,844,728.20	365,550,902.93
预收款项	五、21	1,183,830,719.41	797,346,140.46
应付职工薪酬	五、22	38,410,686.32	23,715,457.07
应交税费	五、23	129,213,417.39	13,423,997.72
应付利息	五、24	4,750,000.00	346,500.00
应付股利		-	-
其他应付款	五、25	397,490,785.77	249,890,695.65
一年内到期的非流动负债	五、26	270,000,000.00	549,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,497,540,337.09	2,336,773,693.83
非流动负债			
长期借款	五、27	1,870,000,000.00	1,456,300,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	五、28	4,330,000.00	-
递延所得税负债	五、16	33,304,596.06	7,859,992.28
其他非流动负债	五、29	3,806,021.63	6,646,896.44
非流动负债合计		1,911,440,617.69	1,470,806,888.72
负债合计		4,408,980,954.78	3,807,580,582.55
股东权益			
股本	五、30	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五、31	686,280,320.60	602,116,688.76
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	五、32	424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润	五、33	719,000,828.26	457,154,257.08
外币报表折算差额		-	-
归属母公司所有者权益合计		2,068,832,673.47	1,722,822,470.45
少数股东权益		2,906,183.72	18,402,834.49
股东权益合计		2,071,738,857.19	1,741,225,304.94
负债及股东权益总计		6,480,719,811.97	5,548,805,887.49

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并利润表

2009年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、34	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28
减: 营业成本	五、34	1,249,362,999.59	679,039,846.77
营业税金及附加	五、35	275,481,686.08	124,914,966.62
销售费用		51,706,356.87	50,013,988.98
管理费用		114,226,712.97	121,876,324.87
财务费用	五、36	85,138,883.53	76,270,172.28
资产减值损失	五、37	-73,891,594.59	71,754,817.18
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	五、38	19,343,496.62	9,727,937.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		14,348,158.24	6,415,075.44
二、营业利润		358,045,145.95	25,095,783.52
加: 营业外收入	五、39	13,182,409.87	7,700,388.21
减: 营业外支出	五、40	19,641,099.59	18,878,541.24
其中: 非流动资产处置损失		465,474.54	75,157.88
三、利润总额		351,586,456.23	13,917,630.49
减: 所得税费用	五、41	84,233,474.73	7,129,479.93
四、净利润		267,352,981.50	6,788,150.56
归属于母公司所有者的净利润		266,635,831.98	6,786,629.84
少数股东损益		717,149.52	1,520.72
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	五、42	1.1135	0.0283
(二) 稀释每股收益	五、42	1.1135	0.0283
六、其他综合收益	五、43	83,113,326.73	-113,036,641.88
七、综合收益总额		350,466,308.23	-106,248,491.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		349,749,158.71	-106,250,012.04
归属于少数股东的综合收益总额		717,149.52	1,520.72

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人: 马兴文 主管会计工作负责人: 谭华森 财务总监: 尹善峰 会计机构负责人: 李自祥

合并现金流量表

2009年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,978,846,959.29	1,223,484,296.01
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		70,953,281.28	88,826,944.79
现金流入小计		2,049,800,240.57	1,312,311,240.80
购买商品、接受劳务支付的现金		760,298,862.87	1,150,301,652.59
支付给职工以及为职工支付的现金		94,279,734.78	107,523,154.52
支付的各项税费		149,067,097.32	166,815,425.46
支付的其他与经营活动有关的现金		98,988,290.91	206,417,714.01
现金流出小计		1,102,633,985.88	1,631,057,946.58
经营活动产生的现金流量净额	五、44	947,166,254.69	-318,746,705.78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		528,689,055.00	20,092,308.00
取得投资收益所收到的现金		6,947,054.62	8,240,337.80
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		272,426.71	22,100.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		535,908,536.33	28,354,745.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		13,279,435.96	35,625,898.41
投资所支付的现金		109,742,500.00	16,169,806.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		123,021,935.96	51,795,704.91
投资活动产生的现金流量净额		412,886,600.37	-23,440,959.07
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		1,810,000,000.00	1,387,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		7,050,000.00	-
现金流入小计		1,817,050,000.00	1,387,500,000.00
偿还债务所支付的现金		2,012,800,000.00	1,206,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		164,371,787.63	227,508,144.97

其中：子公司支付少数股东的股利、 利润		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		2,177,171,787.63	1,433,508,144.97
筹资活动产生的现金流量净额		-360,121,787.63	-46,008,144.97
四、汇率变动对现金的影响		23,160.81	-470,281.13
五、现金及现金等价物净增加额	五、44	999,954,228.24	-388,666,090.95
加：期初现金及现金等价物余额		364,139,298.24	752,805,389.19
六、期末现金及现金等价物余额	五、44	1,364,093,526.48	364,139,298.24

（所附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并所有者权益变动表

2009年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额:	239,463,040.00	602,116,688.76	-	-	424,088,484.61	457,154,257.08	-	18,402,834.49	1,741,225,304.94
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	602,116,688.76	-	-	424,088,484.61	457,154,257.08	-	18,402,834.49	1,741,225,304.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	84,163,631.84	-	-	0.00	261,846,571.18	-	-15,496,650.77	330,513,552.25
(一)净利润	-	-	-	-	-	266,635,831.98	-	717,149.52	267,352,981.50
(二)其它综合收益	-	83,113,326.73	-	-	-	-	-	-	83,113,326.73
上述(一)和(二)小计	-	83,113,326.73	-	-	-	266,635,831.98	-	717,149.52	350,466,308.23
(三)所有者投入和减少的资本	-	1,050,305.11	-	-	-	-	-	-16,213,800.29	-15,163,495.18
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	1,050,305.11	-	-	-	-	-	-16,213,800.29	-15,163,495.18
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-4,789,260.80	-	-	-4,789,260.80
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-4,789,260.80	-	-	-4,789,260.80
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股	-	-	-	-	-	-	-	-	-

本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	686,280,320.60			424,088,484.61	719,000,828.26		2,906,183.72	2,071,738,857.19

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并所有者权益变动表(续)

2009年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额:	239,463,040.00	727,362,266.85	-	-	424,088,484.61	498,260,235.24	-	18,401,313.77	1,907,575,340.47
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	727,362,266.85	-	-	424,088,484.61	498,260,235.24	-	18,401,313.77	1,907,575,340.47
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-125,245,578.09	-	-	-	-41,105,978.16	-	1,520.72	-166,350,035.53
(一)净利润	-	-	-	-	-	6,786,629.84	-	1,520.72	6,788,150.56
(二)其它综合收益	-	-113,036,641.88	-	-	-	-	-	-	-113,036,641.88
上述(一)和(二)小计	-	-113,036,641.88	-	-	-	6,786,629.84	-	1,520.72	-106,248,491.32
(三)所有者投入和减少的资本	-	-12,208,936.21	-	-	-	-	-	-	-12,208,936.21
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-12,208,936.21	-	-	-	-	-	-	-12,208,936.21
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-	-	-47,892,608.00

1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-	-	-47,892,608.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	602,116,688.76	-	-	424,088,484.61	457,154,257.08	-	18,402,834.49	1,741,225,304.94

（所附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

资产负债表

2009年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

资产类	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金		1,109,888,723.68	44,627,489.98
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十五、1	654,124.45	696,008.70
预付款项		592,780.00	9,104,709.00
应收股利		5,322,696.95	4,811,783.20
应收利息		-	-
其他应收款	十五、2	1,407,847,006.46	1,590,387,309.42
存货		296,714,770.93	228,857,455.14
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,821,020,102.47	1,878,484,755.44
非流动资产			
可供出售金融资产		190,420,545.48	82,857,307.08
持有至到期投资		-	-
长期应收款		1,768,203.44	2,245,076.16
长期股权投资	十五、3	1,921,953,966.48	1,799,151,408.24
投资性房地产		471,945,103.03	493,643,607.97
固定资产		20,462,683.37	22,224,538.11
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		7,772,297.65	1,926,606.30
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		9,271,327.78	-
递延所得税资产		47,941,747.04	39,540,301.15
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,671,535,874.27	2,441,588,845.01
资产总计		5,492,555,976.74	4,320,073,600.45

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

资产负债表（续）

2009年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	300,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		65,724,404.17	66,444,552.56
预收款项		495,640,402.99	40,402.99
应付职工薪酬		10,306,810.71	5,523,900.91
应交税费		8,482,212.05	8,801,342.35
应付利息		4,750,000.00	-
应付股利		-	-
其他应付款		1,177,101,115.97	676,697,773.76
一年内到期的非流动负债		270,000,000.00	329,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,032,004,945.89	1,386,507,972.57
非流动负债			
长期借款		1,570,000,000.00	1,156,300,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		33,304,596.06	7,859,992.28
其他非流动负债		1,117,241.24	1,806,896.44
非流动负债合计		1,604,421,837.30	1,165,966,888.72
负债合计		3,636,426,783.19	2,552,474,861.29
股东权益			
股本		239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积		722,478,951.26	639,243,489.43
减：库存股		-	-
盈余公积		424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润		470,098,717.68	464,803,725.12
所有者权益合计		1,856,129,193.55	1,767,598,739.16
负债及股东权益总计		5,492,555,976.74	4,320,073,600.45

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

利润表

2009年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	56,143,126.61	67,113,776.70
减：营业成本	十五、4	28,274,301.47	21,868,748.05
营业税金及附加		10,240,596.48	12,857,948.40
销售费用		770,380.81	221,432.02
管理费用		34,755,286.46	33,167,760.09
财务费用		37,292,605.50	22,435,476.44
资产减值损失		-38,297,640.47	37,434,059.75
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	十五、5	22,127,697.28	9,977,937.94
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		14,300,158.24	6,265,075.44
二、营业利润		5,235,293.64	-50,893,710.11
加：营业外收入		300,014.58	6,419,628.90
减：营业外支出		2,735,673.54	4,668,183.18
其中：非流动资产处置 损失		30,647.50	65,187.65
三、利润总额		2,799,634.68	-49,142,264.39
减：所得税费用		-7,284,618.68	-16,404,253.51
四、净利润		10,084,253.36	-32,738,010.88
五、其他综合收益		83,113,326.73	-113,036,641.88
六、综合收益总额		93,197,580.09	-145,774,652.76

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

现金流量表

2009年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		52,392,410.37	69,036,005.04
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		866,587,111.40	475,840,235.98
现金流入小计		918,979,521.77	544,876,241.02
购买商品、接受劳务支付的现金		26,288,657.54	268,425,988.60
支付给职工以及为职工支付的现金		15,359,367.45	18,333,841.06
支付的各项税费		10,852,049.62	33,857,975.28
支付的其他与经营活动有关的现金		111,205,975.81	654,742,181.29
现金流出小计		163,706,050.42	975,359,986.23
经营活动产生的现金流量净额	十五、6	755,273,471.35	-430,483,745.21
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		528,689,055.00	20,092,308.00
取得投资收益所收到的现金		6,156,554.62	8,090,337.80
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		60,000.00	1,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		534,905,609.62	28,183,745.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		2,520,343.19	7,393,780.00
投资所支付的现金		154,000,000.00	16,169,806.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		156,520,343.19	23,563,586.50
投资活动产生的现金流量净额		378,385,266.43	4,620,159.30
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		1,660,000,000.00	1,050,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		1,660,000,000.00	1,050,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,605,300,000.00	828,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		123,093,990.41	185,181,839.52
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		1,728,393,990.41	1,013,681,839.52

筹资活动产生的现金流量净额		-68,393,990.41	36,318,160.48
四、汇率变动对现金的影响		-3,513.67	-137,513.98
五、现金及现金等价物净增加额	十五、6	1,065,261,233.70	-389,682,939.41
加：期初现金及现金等价物余额		44,627,489.98	434,310,429.39
六、期末现金及现金等价物余额		1,109,888,723.68	44,627,489.98

（所附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

股东权益变动表

2009年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	本期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额:	239,463,040.00	639,243,489.43	-	-	424,088,484.61	464,803,725.12	1,767,598,739.16
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	239,463,040.00	639,243,489.43			424,088,484.61	464,803,725.12	1,767,598,739.16
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	83,235,461.83				5,294,992.56	88,530,454.39
(一)净利润	-	-	-	-	-	10,084,253.36	10,084,253.36
(二)其它综合收益	-	83,113,326.73	-	-	-	-	83,113,326.73
上述(一)和(二)小计	-	83,113,326.73	-	-	-	10,084,253.36	93,197,580.09
(三)所有者投入和减少的资本	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	122,135.10			-	-	122,135.10
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-4,789,260.80	-4,789,260.80
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-4,789,260.80	-4,789,260.80
3、其它	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-

1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	722,478,951.26	-	-	424,088,484.61	470,098,717.68	1,856,129,193.55

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：谭华森

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

股东权益变动表(续)

2009年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项目	上期金额						
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额:	239,463,040.00	752,157,996.21	-	-	424,088,484.61	545,434,344.00	1,961,143,864.82
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	752,157,996.21	-	-	424,088,484.61	545,434,344.00	1,961,143,864.82
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)		-112,914,506.78	-	-		-80,630,618.88	(193,545,125.66)
(一)净利润	-	-	-	-	-	-32,738,010.88	-32,738,010.88
(二)其它综合收益	-	-113,036,641.88	-	-	-	-	-113,036,641.88
上述(一)和(二)小计	-	-113,036,641.88	-	-	-	-32,738,010.88	-145,774,652.76
(三)所有者投入和减少的资本	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-47,892,608.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-47,892,608.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-

1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	639,243,489.43	-	-	424,088,484.61	464,803,725.12	1,767,598,739.16

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：谭华森

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司 财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日止会计年度 单位：元 币种：人民币

附注一、公司的基本情况

(一) 公司简介

公司的法定中文名称：深圳市长城投资控股股份有限公司

公司的法定英文名称：SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

公司注册地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司办公地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：深长城（000042）

注册资本：23,946.304 万元

法定代表人：马兴文

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质属于房地产业。

本公司的经营范围为：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。

本公司提供的主要劳务：房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

(三) 公司历史沿革

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“深圳市长城投资控股股份有限公司”）。企业法人营业执照注册号为440301103813177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。

1994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%。

1995年5月24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。1996年1月18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(集团)股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

1996 年 6 月 30 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。

1997 年 2 月 13 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。

1997 年 6 月 23 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。

1996 年 12 月 16 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 1997 年 10 月 23 日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004 年 4 月 30 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%);2004 年 11 月 1 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 2004 年 12 月 15 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。

2004 年 10 月 13 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。2004 年 10 月 26 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,由深圳市国资委直接监管,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%)。2005 年 7 月 11 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。2005 年 10 月 11 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。2006 年 8 月 14 日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 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。

2006 年 7 月 24 日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置改革方案》，该改革方案要点为：(1) 以方案实施股权登记日(2006 年 7 月 13 日)的公司总股本为基础，由本公司非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市振业(集团)股份有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付其所持有的 14,960,573 股公司股份，使流通股股东每 10 股获送 2.158 股股份；(2) 由本公司非流通股股东江西联泰实业有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付人民币 61,295,303 元现金，使流通股股东每 10 股获送人民币 8.841 元。综合以上对价安排，以进入股改程序停牌前最后一个交易日(2006 年 6 月 16 日)的收盘价人民币 10.50 元折算，流通股股东每 10 股相当于获送 3 股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日(2006 年 9 月 1 日)起，公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2008 年 12 月 31 日，由于江西联泰进行公司分立，其持有本公司的股份已全部过户到南昌联泰投资有限公司(以下简称“南昌联泰”)名下，江西联泰不再持有本公司股份。目前，南昌联泰持有本公司流通股 44,795,872 股，占公司股份比例的 18.71%。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2010 年 4 月 8 日批准报出。

附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006)的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2009 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订)、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 11 号—从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间

会计年度为公历1月1日至12月31日。

（四） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关的费用之和。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

（六） 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被

合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外，其余部分冲减本集团权益（即本财务报表中的归属于母公司股东权益）。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由本集团权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于本集团权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

（七） 现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、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。

（八） 外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3. 金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得和或损失计入当期损益。

4. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第23号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

- （1）存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；
- （2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；
- （3）初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允

价值的基础：

(4) 采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6. 金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产其发生了减值的，计提减值准备。

(1) 持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大的应收款项的确认标准及坏账准备的计提方法

单项金额重大的应收款项是指期末余额 100 万元及以上的应收账款和其他应收款。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

应收款项发生减值的客观证据，包括但不限于下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据和计提方法

信用风险特征组合的确定依据：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以下的，债务人违反了合同条款，违约偿付欠款，账龄在一年以上的应收账款及其他应收款。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，除对有确凿证据表明需要单独进行减值测试并单独计提坏账准备的以外，依据其期末余额按照账龄分析法计提坏账准备。

公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 年以上	50	50

3. 对经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，具体如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	1	1
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 年以上	50	50

对应收票据、预付账款和长期应收款，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

（十一）存货的核算方法

1. 存货的分类：

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

(1) 已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

(2) 公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(3) 公用设施专用基金：深圳经济特区内竣工交付的房屋项目按除地价以外的建设工程总投资 2% 的比例提取，并计入在建开发产品；深圳经济特区外竣工交付的房屋项目，按建设（物业）总投资 2% 的比例计提，并计入在建开发产品。

(4) 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。

(5) 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。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

(十二) 长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）。

2、长期股权投资的初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资的初始投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款

中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4、长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者

与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6、 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

(十三) 投资性房地产的核算方法

1. 投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其中建筑物的折旧方法和减值准备的确定方法与固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的确定方法与无形资产的核算方法一致。

(十四) 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1. 固定资产的标准

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

2. 固定资产的确认条件

- (1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3. 固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备。

4. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 0-5%）确定其折旧率，年分类折旧率如下：

类别	折旧年限	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
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	3-10 年	9.5-31.67

固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额按固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十五）在建工程

在建工程包括兴建、改扩建中的房屋、建筑物、设备及其他固定资产等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在3年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十六）借款费用

借款费用包括借款账面发生的利息、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等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1. 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2. 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4. 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

（十七）无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量，即以取得无形资产并使之达到预定用途而发生的全部支出作为无形资产的成本。

2. 无形资产摊销

（1）使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3. 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。开办费在实际发生时直接计入管理费用。

（十九）职工薪酬

本公司职工薪酬，是指为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、

建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。企业在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企

业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付的修改

a. 修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。修改发生在可行权日之后，立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

b. 修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

c. 如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

d. 修改减少了所授予的权益工具的公允价值，继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少。

e. 修改减少了授予的权益工具的数量，将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理。

f. 以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

(3) 股份支付的终止

a. 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

b. 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

c. 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。企业如果回购其职工已可行权的权益工具，借记所有者权益，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

(二十一) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

(1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司亏损合同产生的义务和因重组而承担的重组义务同时符合上述条件的，确认为预计负债。只有在承诺出售部分业务（即签订约束性出售协议）时，才能确认因重组而承担了重组义务。

（二十二） 收入确认原则

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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）开发产品销售收入确认

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，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。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

A、销售合同已经签订并合法生效；B、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；C、向业主发出入住通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；D、根据合同约定公司已收讫房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

（2）开发产品租赁收入确认

本公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入；或有租金在其实际发生时确认为收入。

（3）工程施工收入确认

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，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，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，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

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。

（5）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十三） 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已经发生的费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十四） 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异），于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但能够控制暂时性差异转回时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（二十五） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，发生的初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的，售价低于公允价值的差额，应计入当期损益；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，有关损失应予以递延（递延收益），并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊；如果售价大于公允价值，其大于公允价值的部分应计入递延收益，并在租赁期内分摊。

（2）出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移也可能不转移。

（1）承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计

入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(二十六) 持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售

的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

(二十八) 前期会计差错更正

本报告期内无前期差错变更。

附注三、税 项

(一) 主要税种及税率：

项目	计税根据	税率 (%)
增值税	商品销售收入	17
营业税	开发产品销售收入	5
	物业租赁收入	5
	酒店餐饮收入	5
	工程施工收入	3
	仓储租金收入	5
	物业管理收入	5
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	30-60
企业所得税 *	应纳税所得额	20、25
房产税	房产原值的 70%	1.2

(二) 税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法》和《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(院国发[2007]39号)及其他有关规定，本公司和本公司的部分子公司注册于深圳经济特区或上海浦东新区，适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%，本年度适用的税率为 20% (上年度适用 18% 的税率)。对注册于其他地区的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、大连长源房地产有限公司、东莞市莞深长城地产有限公司、惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司和上海深长城地产

有限公司等公司的企业所得税率为 25%。

附注四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质)	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子 公司的净投资的 余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	20,000	房地产开发	20,000	--	100	100	是
成都深长城地产有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	5,000	房地产开发	7,450	--	100	100	是
大连深长城地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
大连长源房地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	1,000	--	100	100	是
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	广东东莞	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
上海深长城地产有限公司	全资子公司	上海南汇	房地产开发	15,000	房地产开发	15,000	--	100	100	是
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	广东深圳	投资	1,200	投资	1,200	--	100	100	是
深圳市长盾置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	1,000	--	100	100	是
深圳圣廷苑酒店有限公司	控股子公司	广东深圳	酒店经营	7,500	酒店经营	7,500	--	100	100	是
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店管理	100	酒店管理	80	--	80	80	是
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	广东深圳	出租、物流	15,000	出租、物流	15,000	--	100	100	是
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	广东深圳	工程施工	6,000	工程施工	6,000	--	100	100	是
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	广东深圳	物业租赁	1,000	物业租赁	1,000	--	100	100	是
成都长华置业有限公司	控股子公司	四川成都	房地产开发	1,000	房地产开发	156	--	52	52	是

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子公司 净投资的其他项 目余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表
深圳市华电	全资子公司	广东	房地产开	1,900	房地产开	5,036.98	--	100	100	是

房地产有限公司	司	深圳	发		发					
上海振川物业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产开发	2,000	房地产开发	7,522	--	100	100	是
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	上海浦东	物业管理	50	物业管理	50	--	100	100	是
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100	--	100	100	是
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100		100	100	是

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	母公司承担的少数股东超额亏损
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	1,830,263.72	--	--
成都长华置业有限公司	1,075,920.00	--	--
合计	2,906,183.72	--	--

(三) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

(四) 2009 年度合并范围变更

2009 年 7 月 2 日，本公司之子公司成都深长城投资有限公司全体股东确认截止 2009 年 6 月 30 日的该公司清算报告，至此该公司已清算完毕。本公司自 2009 年 7 月 1 日起不再将该公司纳入合并财务报表范围。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司

本公司本期无新纳入合并范围的子公司。

2、不再纳入合并财务报表范围的子公司

名称	清算日净资产	期初至清算日净利润	备注
成都深长城投资有限公司	53,262,976.28	1,520,828.02	公司已注销

(六) 本公司本期未发生同一控制下企业合并的情况

(七) 本公司本期未发生非同一控制下企业合并的情况

(八) 本公司本期未出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况

(九) 本公司本期未发生反向购买的情况

(十) 本公司本期未发生吸收合并的情况

(十一) 本公司无境外经营实体

附注五、合并财务报表主要项目注释

a) 货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:			639,000.32			592,041.82
人民币	--	--	537,925.27	--	--	585,660.72
港币	113,205.52	0.88048	99,675.20	5,646.83	0.88189	4,979.94
美元	205.01	6.82820	1,399.85	205.00	6.8346	1,401.16
银行存款:			1,453,033,611.07			355,373,922.74
人民币	--	--	1,446,178,943.47	--	--	353,161,359.61
港币	5,723,250.77	0.88048	5,039,207.84	2,508,848.82	0.88189	2,212,553.77
美元	265,876.77	6.82820	1,815,459.76	1.37	6.8346	9.36
其他货币资金:			11,163,415.09			8,173,333.68
人民币	--	--	11,163,415.09	--	--	8,173,333.68
合计			1,464,836,026.48			364,139,298.24

货币资金年末余额较年初增加 1,100,696,728.24 元，增幅 302.27%，主要原因系本公司开发产品销售收入增加所致。

本公司不作为现金及现金等价物的 2009 年 12 月 31 日定期存款（其他货币资金）列示如下：

存款银行	币种	存款金额	存款期限	利率%	备注
中国银行深圳南头支行	RMB	100,742,500.00	6 个月	1.98	无质押
合计		100,742,500.00			

b) 应收账款

(1) 按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	39,257,946.09	73.75	17,934,579.46	91.52	41,278,361.78	38.92	10,939,783.62	84.90
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	3,120,785.25	5.86	1,554,335.85	7.93	4,294,414.30	4.05	1,340,675.95	10.41
其他不重大应收账款	10,851,949.54	20.39	108,519.50	0.55	60,486,685.77	57.03	604,866.84	4.69
合计	53,230,680.88	100	19,597,434.81	100	106,059,461.85	100	12,885,326.41	100

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1 至 2 年	444,485.04	14.24	44,448.50	2,300,649.10	53.57	230,064.91
2 至 3 年	144,521.30	4.63	43,356.39	229,408.00	5.34	68,822.40
3 年以上	2,531,778.91	81.13	1,466,530.96	1,764,357.20	41.09	1,041,788.64
合计	3,120,785.25	100	1,554,335.85	4,294,414.30	100	1,340,675.95

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
吴伟超、曾奕娟(房款)	72,000.00	72,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
张祖铮(房款)	65,700.00	65,700.00	100%	已起诉,无可执行财产
刘雯(房款)	57,360.00	57,360.00	100%	已起诉,无可执行财产
赵文亚(房款)	51,040.00	51,040.00	100%	已起诉,无可执行财产
王云辉、唐令新(房款)	43,000.00	43,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
刘晋佟(房款)	35,521.00	35,521.00	100%	已起诉,无可执行财产
瑞田公司	23,140.00	23,140.00	100%	预计无法收回
董双银(房款)	18,239.00	18,239.00	100%	已起诉,无可执行财产
黎炳银、周燕华(房款)	12,000.00	12,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
代付原股东款项	12,000.00	12,000.00	100%	股权已转让,预计无法收回
邓发(房款)	5,493.00	5,493.00	100%	已起诉,无可执行财产
合计	395,493.00	395,493.00		

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
惠州中洲投资有限公司	非关联方	35,800,000.00	3 年以上	67.25
华为技术有限公司	非关联方	3,457,946.09	1 年以内	6.50
姚城	非关联方	690,000.00	1 年以内	1.30
刘丽玲、郑海宝	非关联方	570,000.00	1 年以内	1.07
吕影	非关联方	429,000.00	1 年以内	0.81
合计		40,946,946.09		76.93

(5) 应收账款期末余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(6) 应收账款期末余额中关联方款项详见附注六、7。

c) 预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,843,039.57	34.63	16,464,242.82	88.17
1 至 2 年	3,479,288.82	65.37	759,800.00	4.07
2 至 3 年	--	--	1,450,000.00	7.76

合计	5,322,328.39	100	18,674,042.82	100
-----------	---------------------	------------	----------------------	------------

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	比例(%)	与本公司关系	预付时间	未结算原因
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	2,012,500.00	37.81	非关联方	1年至2年	项目实施中
宝安旧城改造项目	858,204.92	16.12	非关联方	1年至2年	项目实施中
深圳市天威视讯股份有限公司	601,148.45	11.29	非关联方	1年以内	电视收视费预付款
天津汽车工业销售深圳南方有限公司	547,000.00	10.28	非关联方	1年以内	购车预付款
深圳市城市规划设计研究院有限公司	540,000.00	10.15	非关联方	1年至2年	项目实施中
合计	4,558,853.37	85.65			

(3) 预付账款期末余额中无预付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 预付账款期末余额中无关联方款项。

d) 应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	4,811,783.20	6,715,468.37	6,204,554.62	5,322,696.95		
其中:(1) 深圳市建工集团股份有限公司	3,901,265.66	2,626,032.69	3,901,496.60	2,625,801.75	2010年1月收回63万	否
(2) 深圳市特皓股份有限公司	910,517.54	1,199,295.20	910,517.54	1,199,295.20	2010年1月收回	否
(3) 长城物业集团股份有限公司	--	1,545,600.00	48,000.00	1,497,600.00	正在回收中	否
(4) 深圳市振业(集团)股份有限公司	--	1,344,540.48	1,344,540.48	--		
合计	4,811,783.20	6,715,468.37	6,204,554.62	5,322,696.95		

e) 其他应收款

(1) 按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	44,253,959.30	77.51	32,314,309.22	86.96	85,614,003.83	86.38	46,559,424.96	91.28
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	8,484,689.67	14.86	4,800,589.12	12.92	7,558,951.36	7.63	4,386,814.68	8.60

其他不重大其他应收款	4,356,631.20	7.63	43,566.31	0.12	5,935,816.38	5.99	59,358.16	0.12
合计	57,095,280.17	100	37,158,464.65	100	99,108,771.57	100	51,005,597.80	100

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1至2年	1,915,516.07	22.58	191,551.61	2,276,726.60	30.12	227,672.66
2至3年	1,636,483.34	19.29	490,945.00	1,347,836.33	17.83	404,350.90
3年以上	4,932,690.26	58.13	4,118,092.51	3,934,388.43	52.05	3,754,791.12
合计	8,484,689.67	100	4,800,589.12	7,558,951.36	100	4,386,814.68

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

项目	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100%	股权已转让, 预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100%	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	655,818.42	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	600,000.00	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
成都市瑞杰实业发展有限公司	600,000.00	600,000.00	100%	该款存在争议, 预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	550,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
深圳市长城投资股份有限公司工会	400,000.00	400,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
邓明(房款)	253,614.18	253,614.18	100%	本人已出国, 无法联系
深圳市光胜发投资咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	100%	无还款打算, 预计无法收回
其他零星款项	53,505.29	53,505.29	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	29,902,800.97	29,902,800.97		

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳华电公司原股东	非关联方	8,564,193.68	3年以上	15.00
深圳新世纪酒店有限公司	非关联方	6,280,000.00	3年以上	11.00
深圳市华明辉置业有限公司	非关联方	6,000,000.00	3年以上	10.51
深圳市建设集团投资公司	非关联方	5,065,654.05	3年以上	8.87
深圳市翠宝大酒楼有限公司	非关联方	4,722,969.55	3年以上	8.27
合计		30,632,817.28		53.65

(5) 其他应收款期末余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款。

(6) 其他应收款期末余额中关联方款项详见附注六、7。

f) 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	678,718,227.96	1,542,739.75	677,175,488.21	433,851,157.21	15,104,670.00	418,746,487.21
在建开发产品	1,578,921,929.22	--	1,578,921,929.22	1,789,951,171.35	40,860,100.00	1,749,091,071.35
拟开发土地	943,478,605.49	--	943,478,605.49	1,202,139,707.98	--	1,202,139,707.98
商品、材料	5,860,482.39	--	5,860,482.39	9,596,261.38	--	9,596,261.38
合计	3,206,979,245.06	1,542,739.75	3,205,436,505.31	3,435,538,297.92	55,964,770.00	3,379,573,527.92

本期计入存货成本的资本化借款费用为 59,454,408.98 元 (上期 94,531,814.37 元)。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	核销	
完工开发产品	15,104,670.00	--	13,561,930.25	--	1,542,739.75
在建开发产品	40,860,100.00	--	40,860,100.00	--	--
合计	55,964,770.00	--	54,422,030.25	--	1,542,739.75

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回存货跌价准备的金额	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
深圳里程家园项目	--	可变现价值回升	40,860,100.00	2.59%
东莞长城世家 1 期	--	可变现价值回升	4,399,000.00	0.65%
大连都市阳光 2 期	--	可变现价值回升	9,162,930.25	1.35%
合计			54,422,030.25	

(4) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天府长城 1 期住宅	2004 年 09 月	5,605,527.09	--	1,584,078.38	4,021,448.71
天府长城 1 期南熙里	2006 年 12 月	71,628,432.86	--	49,186,413.82	22,442,019.04
天府长城 2 期嘉南地	2007 年 12 月	61,490,879.87	--	22,667,922.68	38,822,957.19
天府长城 3 期柏南郡	2008 年 12 月	102,432,091.50	--	58,152,381.96	44,279,709.54
天府长城 3 期图南多	2009 年 5 月	--	556,280,020.00	494,959,629.85	61,320,390.15
都市阳光 1 期	2005 年 12 月	927,193.01	--	223,306.74	703,886.27
都市阳光 2 期 1 阶段	2006 年 12 月	4,700,716.36	--	1,471,721.23	3,228,995.13
都市阳光 2 期 2 阶段	2008 年 05 月	21,127,022.21	--	11,805,435.59	9,321,586.62
大连海印长城	2009 年 12 月	--	188,531,980.22	123,720,043.61	64,811,936.61

东莞长城世家1期	2008年12月	160,202,069.68	--	120,146,461.33	40,055,608.35
上海长城中环墅	2009年06月	--	599,212,026.63	212,401,612.72	386,810,413.91
其他零星楼盘		5,737,224.63	--	2,837,948.19	2,899,276.44
合计		433,851,157.21	1,344,024,026.85	1,099,156,956.10	678,718,227.96

(5) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳南山商业文化中心	2008年05月	2012年12月	406,800,717.64	93,274,541.99	--	500,075,259.63
深圳长城里程家园	2008年06月	2011年04月	278,958,931.30	20,670,890.73	--	299,629,822.03
成都天府长城3期图南多	2006年12月	2009年05月	279,189,396.24	277,090,623.76	556,280,020.00	--
成都天府长城滨江项目	2008年12月	2010年12月	175,047,832.15	223,589,657.34	--	398,637,489.49
上海长城·中环墅	2006年08月	2009年06月	483,194,408.02	136,792,692.36	599,212,026.63	20,775,073.75
上海澜溪岸城1期	2009年03月	2011年10月	--	85,893,221.81	--	85,893,221.81
大连都市阳光3期	2008年03月	2010年03月	49,941,482.57	54,097,236.4	--	104,038,718.97
大连都市阳光商业楼	2007年05月	2010年03月	9,202,864.74	2,542,375.38	--	11,745,240.12
大连海印长城项目	2008年03月	2009年12月	107,615,538.69	80,916,441.53	188,531,980.22	--
东莞长城世家2期	2009年07月	2011年05月	--	158,127,103.42	--	158,127,103.42
合计			1,789,951,171.31	1,132,994,784.71	1,344,024,026.85	1,578,921,929.22
			5	2		

(6) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳龙华黄金台项目	995.10-2045.10	215,533,414.90	--	--	215,533,414.90
成都天府长城项目	2001.9-2071.9	159,273,776.11	--	58,038,456.97	101,235,319.14
上海澜溪岸城项目	2007.12-2077.12	325,708,414.00	--	76,510,137.00	249,198,277.00
大连都市阳光项目	2004.3-2074.3	73,291,383.12	7,856,610.21	--	81,147,993.33
东莞松山湖项目	2006.7-2076.7	141,333,299.83	--	141,333,299.83	--
惠州大丰项目	2007.9-2077.9	105,577,581.85	642,030.00	--	106,219,611.85
惠州方联项目	2007.9-2077.9	181,421,838.17	1,328,342.00	--	182,750,180.17
其他项目	1986.3-2016.3	--	7,393,809.10	--	7,393,809.10
合计		1,202,139,707.98	17,220,791.31	275,881,893.80	943,478,605.49

g) 可供出售金融资产

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具	190,420,545.48	82,857,307.08
其中：初始投资成本	43,557,345.70	43,557,345.70

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	期末数			期初数		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
深振业 A	16,806,756	11.33	190,420,545.48	16,806,756	4.93	82,857,307.08
合计			190,420,545.48			82,857,307.08

h) 长期应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	未实现融 资收益	坏账准备	金额	未实现融 资收益	坏账准备
1 年以内	1,357,957.57	--	13,579.58	8,515,250.25	--	85,152.51
1-2 年	8,515,250.25	--	851,525.03	2,696,636.00	--	269,663.60
2-3 年	2,696,636.00	--	808,990.80	44,190,269.20	--	13,257,080.76
3 年以上	3,696,676.08	--	1,848,338.04	4,490,152.33	--	2,245,076.17
合计	16,266,519.90	--	3,522,433.45	59,892,307.78	--	15,856,973.04

期末单项金额不重大的长期应收款为 493,654.00 元（上期 568,700.48 元），坏账准备 246,827.00 元（上期 284,350.24 元）。

i) 合营公司及联营公司

子公司名称	注册地	注册 资本 (万元)	业务性质	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	2009 年 12 月 31 日/2009 年度				
						主要财务信息（万元）				
						资产	负债	净资产	收入	净利润
长城物业集团 股份有限公司	深圳市	5,040	物业管理、 房地产开发 经营	32.2 0	32.2 0	42,332.5 9	32,875.3 0	9,457.2 9	54,618.2 4	4,455.9 5

j) 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位 名称	核算 方法	初始投资 成本	期初数	增减变动	期末数	持股 比例 (%)	表决权 比例(%)	减值 准备	本期 计提 减值 准备	本期现金 红利
长城物业集团股 份有限公司	权益 法	3,050,053.7 5	15,623,671. 99	12,802,558.	28,426,230.	32.2	32.2	--	--	1,545,600.

				24	23	0	0			00
深圳市特皓股份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00	4.30	4.30	--	--	1,199,295.20
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05	15.00	15.00	--	--	2,626,032.69
东方帆影(烟台)有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00	10.00	10.00	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银投资有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00	20.51	20.51	2,794,900.00	--	--
深圳骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00	12.50	12.50	4,129,645.00	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85	39.00	39.00	2,092,834.85	--	--
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	合作	合作	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50	19.06	19.06	800,174.88	--	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00	--	40,000.00	8.00	8.00	--	--	--
深圳实验(盛世)幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	90.00	90.00	--	--	--
深圳市长城建设监理有限公司	成本法	560,000.00	560,000.00	--	560,000.00	18.67	18.67	--	--	--
合计		73,762,628.80	83,532,184.39	12,802,558.24	96,334,742.63	--	--	17,617,554.73		5,370,927.89

(2) 项目投资

项目名称	项目权益比例%	项目总投资	期初数	期末数	备注
宝安旧城改造项目	18	360,000 万元	584,400,000.00	584,400,000.00	附注十三

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

k) 投资性房地产

(1) 按成本模式计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	783,367,328.18	19,601,571.92	--	802,968,900.10
房屋、建筑物	783,367,328.18	19,601,571.92	--	802,968,900.10
二、累计折旧	226,295,704.69	27,914,383.12	--	254,210,087.81
房屋、建筑物	226,295,704.69	27,914,383.12	--	254,210,087.81
三、投资性房地产账面净值合计	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
房屋、建筑物	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
四、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价值合计	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
房屋、建筑物	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29

本期折旧 27,914,383.12 元，计入成本费用 27,914,383.12 元。

本期完工开发产品转入投资性房地产 18,935,606.35 元。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面价值 233,826,415.77 元的投资性房地产尚未办妥产权证明。

1) 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计：	462,829,878.41	9,037,179.69	7,969,326.32	463,897,731.78
其中：房屋及建筑物	56,096,441.13	346,186.97	3,298,000.00	53,144,628.10
机械设备	43,916,628.06	1,139,297.20	549,947.97	44,505,977.29
运输工具	32,323,252.52	1,318,829.00	3,579,132.80	30,062,948.72
电子及其他设备	56,800,624.84	2,468,710.23	542,245.55	58,727,089.52
固定资产装修	273,692,931.86	3,764,156.29	--	277,457,088.15
二、累计折旧合计：	289,206,210.30	38,764,934.81	6,053,190.03	321,917,955.08
其中：房屋及建筑物	15,368,337.55	2,253,672.66	1,984,848.46	15,637,161.75
机械设备	28,337,851.73	4,691,942.36	404,446.26	32,625,347.83
运输工具	19,276,103.27	2,944,467.93	3,163,860.93	19,056,710.27
电子及其他设备	41,833,453.87	5,194,104.98	500,034.38	46,527,524.47
固定资产装修	184,390,463.88	23,680,746.88	--	208,071,210.76
三、固定资产账面净值合计	173,623,668.11	9,037,179.69	40,681,071.10	141,979,776.70
其中：房屋及建筑物	40,728,103.58	346,186.97	3,566,824.20	37,507,466.35
机械设备	15,578,776.33	1,139,297.20	4,837,444.07	11,880,629.46
运输工具	13,047,149.25	1,318,829.00	3,359,739.80	11,006,238.45
电子及其他设备	14,967,170.97	2,468,710.23	5,236,316.15	12,199,565.05
固定资产装修	89,302,467.98	3,764,156.29	23,680,746.88	69,385,877.39
四、减值准备合计	--	--	--	--
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--
运营设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--	--
固定资产装修	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	173,623,668.11	9,037,179.69	40,681,071.10	141,979,776.70
其中：房屋及建筑物	40,728,103.58	346,186.97	3,566,824.20	37,507,466.35
机械设备	15,578,776.33	1,139,297.20	4,837,444.07	11,880,629.46
运输工具	13,047,149.25	1,318,829.00	3,359,739.80	11,006,238.45
电子及其他设备	14,967,170.97	2,468,710.23	5,236,316.15	12,199,565.05
固定资产装修	89,302,467.98	3,764,156.29	23,680,746.88	69,385,877.39

本期折旧额 38,764,934.81 元元，计入成本费用 38,740,121.99 元、存货 24,812.82 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面价值 32,167,404.69 元的固定资产尚未办妥产权证明。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

m) 在建工程

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
千人宴会厅改造工程	800,000.00	--	800,000.00	--	--	--

(1) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
千人宴会厅改造工程	2335.6655	--	800,000.00	--	--	800,000.00

(2) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度(%)	备注
千人宴会厅改造工程	--	项目处于前期准备阶段

n) 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	5,051,577.20	7,268,850.00	--	12,320,427.20
土地使用权	--	6,997,400.00	--	6,997,400.00
计算机软件	5,051,577.20	271,450.00	--	5,323,027.20
二、累计摊销合计	2,543,195.03	1,772,821.17	--	4,316,016.20
土地使用权	--	221,584.33	--	221,584.33
计算机软件	2,543,195.03	1,551,236.84	--	4,094,431.87
三、无形资产账面净值合计	2,508,382.17	7,268,850.00	1,772,821.17	8,004,411.00
土地使用权	--	6,997,400.00	221,584.33	6,775,815.67
计算机软件	2,508,382.17	271,450.00	1,551,236.84	1,228,595.33
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
计算机软件	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	2,508,382.17	7,268,850.00	1,772,821.17	8,004,411.00
土地使用权	--	6,997,400.00	221,584.33	6,775,815.67
计算机软件	2,508,382.17	271,450.00	1,551,236.84	1,228,595.33

本期摊销额 1,772,821.17 元。

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

o) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	期末数
办公室装修	843,125.803	2,316,396.34	752,479.51	2,407,042.63
临时设施	610,036.84	—	463,192.80	146,844.04
融资顾问费	2,725,000.00	15,810,000.00	5,348,672.22	13,186,327.78
其他	222,913.00	248,696.00	264,362.32	207,246.68
合计	4,401,075.64	18,375,092.34	6,828,706.85	15,947,461.13

p) 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
减值准备	11,244,204.12	24,416,407.81
投资差额摊销	28,537,300.63	17,835,286.55
实物资产折旧	19,311,777.28	20,061,565.81
可弥补亏损或费用	34,409,431.60	38,103,032.45
长期待摊费用	311,429.41	875,310.53
职工薪酬	7,544,639.74	4,432,749.91
预计费用	3,168,589.18	5,300,802.23
预计土地增值税	40,028,027.21	—
预收楼款预交所得税	19,901,805.88	14,492,749.92
无形资产	2,707.25	—
合计	164,459,912.30	125,517,905.21
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	32,309,903.95	7,859,992.28
融资费用	994,692.11	—
合计	33,304,596.06	7,859,992.28

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
减值准备	6,424,661.78	6,807,564.33
可抵扣亏损	10,170,178.82	5,798,782.78
职工薪酬	154,333.97	60,949.46
合计	16,749,174.56	12,667,296.58

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数
2009 年	—	1,240,406.37
2010 年	829,547.02	1,873,708.79
2011 年	1,327,985.04	1,440,501.63
2012 年	1,642,436.11	54,135.46

2013 年	5,334,752.31	1,190,030.53
2014 年	1,035,458.34	--
合计	10,170,178.82	5,798,782.78

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	期末金额	期初金额
可抵扣暂时性差异:		
减值准备	50,428,869.26	117,675,214.67
投资差额摊销	129,715,002.87	89,176,432.71
实物资产折旧	85,905,295.23	92,921,587.14
可弥补亏损或费用	149,226,168.50	181,855,363.30
长期待摊费用	1,245,717.6	3,501,242.06
职工薪酬	33,111,457.41	21,606,385.64
预计费用	8,744,923.73	21,334,011.63
预计土地增值税	172,372,552.96	--
预收楼款预交所得税	85,119,300.35	48,282,446.78
无形资产	10,829.00	--
小计	715,880,116.94	576,352,683.92
应纳税暂时性差异:		
可供出售金融资产	146,863,199.77	39,299,961.38
融资费用	4,521,327.78	--
小计	151,384,527.55	39,299,961.38

q) 资产减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	核销	
一、坏账准备	79,747,897.25	12,150,704.28	31,620,268.62	--	60,278,332.91
二、存货跌价准备	55,964,770.00	--	54,422,030.25	--	1,542,739.75
三、长期股权投资减值准备	17,617,554.73	--	--	--	17,617,554.73
合计	153,330,221.98	12,150,704.28	86,042,298.87	--	79,438,627.39

r) 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	期末数
在建开发产品	深圳南山文化中心*1	500,075,259.63
拟开发土地	深圳龙华黄金台项目*2	215,533,414.90
在建开发产品	深圳龙华长城里程家园项目*3	299,629,822.03
拟开发土地/在建开发产品	上海惠南镇澜溪岸城项目*4	335,091,498.81
在建开发产品	成都-滨江项目 30#地*5	398,637,489.49
投资性房地产	长兴大厦*6	166,600,510.04

投资性房地产	长盛大厦*7	78,670,522.96
合计		1,994,238,517.86

*1 本公司以该项目之深圳市南山区 T106-0028 号宗地土地使用权 [产权证号: 深房地字第 4000304281 号] 及该项目在建工程作为抵押物向中国银行股份有限公司深圳市分行承贷人民币 600,000,000.00 元 (实际借款人民币 300,000,000.00 元), 借款到期日为 2011 年 9 月 27 日。

*2 本公司子公司深圳市华电房地产有限公司所拥有的位于深圳市宝安区龙华镇民治村的黄金台山庄别墅用地 (宗地号为 A806-0001) 284,452.80 m² 的土地使用权, 因深圳市宝东地产开发有限公司为海口创世纪旅业发展有限公司提供借款担保逾期未还, 于 2001 年 12 月 30 日被广州市中级人民法院查封, 至今尚未解封。另外, 深圳市华电房地产有限公司享有的黄金台山庄别墅用地权益中有 65% 的权益, 因该公司被本公司收购前的历史遗留债务诉讼的原因被广州铁路运输中级人民法院所查封, 目前该遗留债务已解除, 但解封手续尚未办妥。另外, 因市政建设需要占用项目用地 17.35 万平方米, 政府将按照等价值原则进行收地补偿, 相关方案正在谈判中。

*3 本公司以该项目之深圳市宝安区龙华街道新区大道 A816-0039 宗地土地使用权 [产权证号: 深房地字第 5000320762 号] 作为抵押物向中国农业银行深圳国贸支行承贷人民币 200,000,000.00 元, 借款到期日为 2011 年 12 月 25 日。

*4 本公司以该项目之上海市惠南镇 23 街坊澜溪岸城一期项目用地 [产权证号: 沪房地南字 (2008) 第 007993 和 007994 号地] 作为抵押物向中国建设银行股份有限公司贷款人民币 300,000,000.00 元, 由中国建设银行上海浦东分行作为本次银团贷款协办行、抵押代理行和结算代理行, 借款到期日为 2012 年 4 月 28 日。

*5 本公司以该项目之成都市高新区南部新区 05- (03) -202 号宗地土地使用权 [产权证号: 成高国用 (2006) 第 5357 号] 作为抵押物向银团贷款, 其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行承贷人民币 130,000,000.00 元, 中国建设银行股份有限公司四川省分行承贷人民币 110,000,000.00 元, 借款到期日为 2010 年 7 月 20 日。

*6 本公司于 2009 年 6 月 22 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同, 将持有的宗地号为 B215-0049, 宗地面积为 31442.47 平方米, 建筑面积为 70931.64 平方米, 原值为 262,192,525.92 元 (房产证号深房地字第 3000405398) 的长兴大厦作为抵押物向中国农业银行国贸支行借款 800,000,000.00 元, 借款到期日为 2019 年 6 月 21 日。

*7 本公司于 2009 年 6 月 10 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同, 将持有的宗地号为 B215-0049, 宗地面积为 31442.47 平方米, 建筑面积为 37009.68 平方米, 原值为 143,699,684.90 元 (房产证号深房地字第 3000427595) 的长盛大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 300,000,000.00 元, 借款到期日为 2019 年 6 月 9 日。

s) 短期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	--	160,000,000.00
保证借款	--	37,500,000.00
抵押借款	--	140,000,000.00
合计	--	337,500,000.00

t) 应付账款

项目	期末数	期初数
应付账款	473,844,728.20	365,550,902.93
合计	473,844,728.20	365,550,902.93

(1) 本公司应付账款期末数较期初数增长 29.62%，主要是本报告期竣工的房地产项目、面积较上年同期增加，预计尚未支付的工程款相应增加所致；

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(3) 应付关联方款项详见附注六、7。

(4) 本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款等。

u) 预收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内	1,181,357,316.42	557,291,840.33
1-2 年	2,433,000.00	240,054,300.13
2-3 年	402.99	--
3 年以上	40,000.00	--
合计	1,183,830,719.41	797,346,140.46

(1) 本公司预收款项期末数较期初数增长 48.47%，主要是本公司收到深圳中洲集团有限公司返还的宝安旧城改造项目投资本利 495,600,000.00 元所致；

(2) 预收账款期末余额中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(3) 本公司账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 本公司年末预收款项主要明细项目列示如下：

项目名称	期末数	期初数
成都天府长城售楼款	291,794,253.00	423,442,506.00
上海中环墅售楼款	306,226,490.71	355,061,474.00
大连都市阳光售楼款	87,585,458.97	10,836,408.00
宝安旧城改造项目预收款	495,600,000.00	--
合计	1,181,206,202.68	789,340,388.00

v) 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	预计发放时间
----	-----	------	------	-----	--------

一、工资、奖金、津贴和补贴	21,515,245.45	91,076,859.86	76,775,517.33	35,816,587.98	2010年1季度
二、职工福利费	--	8,671,370.60	8,671,370.60	--	
三、社会保险费	185,770.24	9,888,741.66	9,014,685.23	1,059,826.67	
其中：养老保险	154,071.87	7,694,785.75	6,927,656.25	921,201.37	2010年1月
医疗保险	24,994.41	1,651,834.09	1,541,189.98	135,638.52	2010年1月
失业保险	3,706.53	218,284.54	221,264.71	726.36	2010年1月
工伤保险	2,043.93	132,818.58	133,638.24	1,224.27	2010年1月
生育保险	953.50	129,159.04	129,076.39	1,036.15	2010年1月
其他保险	--	61,859.66	61,859.66	--	
四、住房公积金	3,153.00	394,948.00	394,948.00	3,153.00	2010年1月
五、工会经费和职工教育经费	2,011,288.38	1,570,263.97	2,050,433.68	1,531,118.67	
六、非货币性福利	--	283,951.70	283,951.70	--	
七、辞退福利	--	1,392,791.91	1,392,791.91	--	
合计	23,715,457.07	113,278,927.70	98,583,698.45	38,410,686.32	

w) 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	(10,520.63)	(13,063.10)
营业税	8,430,413.42	(23,881,974.25)
城市维护建设税	1,358,872.12	(911,548.48)
企业所得税	123,163,168.36	33,595,839.38
个人所得税	1,484,753.95	1,545,618.67
房产税	6,052,917.38	4,788,195.24
土地增值税	(13,248,678.92)	(2,782,993.30)
印花税	1,030,427.80	484,942.53
土地使用税	--	1,116,978.42
教育费附加	438,040.66	(866,064.02)
堤围防护费	40,657.89	(50,482.49)
价格调节基金	(323,770.92)	(228,261.07)
其他税费	797,136.28	626,810.19
合计	129,213,417.39	13,423,997.72

x) 应付利息

项目	期末数	期初数
借款利息	4,750,000.00	346,500.00

y) 其他应付款

项目	期末数	期初数
其他应付款	397,490,785.77	249,890,695.65
合计	397,490,785.77	249,890,695.65

(1) 本公司其他应付款期末数较期初数增长 59.07%，主要是本公司本报告期基于清算口径计提的土地增值税准备金 142,324,004.36 元所致；

(2) 其他应付款期末余额人民币 397,490,785.77 元，其中：本公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币 278,931,380.52 元（2008 年：人民币 136,607,376.16 元），考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(3) 其他应付款期末余额中无欠持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 其他应付关联方款项详见附注六、7。

(5) 本公司账龄超过一年的其他应付款主要为土地增值税准备金、押金等。

z) 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	270,000,000.00	549,000,000.00

具体明细列示如下：

贷款单位	借款条件	期末数	期初数
建设银行深圳上步支行	抵押	240,000,000.00	260,000,000.00
中国银行成都开发西区支行	担保	--	150,000,000.00
中国银行深圳分行	担保	--	70,000,000.00
农业银行深圳国贸支行	抵押	30,000,000.00	69,000,000.00
合计		270,000,000.00	549,000,000.00

aa) 长期借款

借款条件	期末数	期初数
信用借款	--	240,000,000.00
保证借款	--	420,000,000.00
抵押借款	2,140,000,000.00	1,345,300,000.00
合计	2,140,000,000.00	2,005,300,000.00
其中：列报于一年内到期长期负债	270,000,000.00	549,000,000.00
列报于长期借款	1,870,000,000.00	1,456,300,000.00

期末长期借款明细列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
农行国贸支行*	2009.1.20	2019.06.21	人民币	5.130-5.643	1,270,000,000.00	476,300,000.00
建行上步支行	2009.04.29	2012.04.28	人民币	5.400	300,000,000.00	480,000,000.00
中行深圳分行	2008.09.28	2011.09.27	人民币	5.670	300,000,000.00	500,000,000.00
合计					1,870,000,000.00	1,456,300,000.00

*2009 年 1 月 20 日，本公司向中国农业银行深圳信息枢纽支行抵押贷款人民币 2 亿元，贷款利率 5.13%，至 2011 年 2 月 25 日分 5 期还款；

2009 年 6 月 10 日，本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币 3 亿元，贷款期限至 2019 年 6 月 9 日，贷款利率以人行公布的贷款利率为准，按月付息，第 1 年不还款，第 2 年每季度还本 500 万元，第 3-5 年每季度还本 800 万元，第 6-10 年每季度还本 920 万元；

2009 年 6 月 22 日，本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币 8 亿元，贷款期限至 2019 年 6 月 21 日，利率 5.643%，按月付息，第 1 年不还款，第 2 年每季度还本 500 万元，第 3-5 年每季度还本 2,000 万元，第 6-10 年每季度还本 2,700 万元。

ab) 预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海长城中环墅业主补偿金	--	4,330,000.00	--	4,330,000.00
合计	--	4,330,000.00	--	4,330,000.00

本公司本年度预计负债系预计应支付的上海中环墅业主物业瑕疵补偿金。

ac) 其它非流动负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
递延租赁收入	1,206,896.44	--	689,655.20	517,241.24
再就业基金	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00
递延收益*	4,440,000.00	7,050,000.00	9,201,219.61	2,288,780.39
合计	6,646,896.44	7,050,000.00	9,890,874.81	3,806,021.63

*系与资产相关的政府补助，详见附注五、39 所示。

ad) 股本

项目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	47,293,003	--	--	--	(47,293,003)	(47,293,003)	--
2、国有法人持股	20,849,568	--	--	--	(20,849,568)	(20,849,568)	--
3、境内自然人持股	141,786	--	--	--	25,760	25,760	167,546
有限售条件股份合计	68,284,357	--	--	--	(68,116,811)	(68,116,811)	167,546
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	171,178,683	--	--	--	68,116,811	68,116,811	239,295,494
2、境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	171,178,683	--	--	--	68,116,811	68,116,811	239,295,494
三、股份总数	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040

2009 年 9 月 16 日，本公司股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会和南昌联泰投资有限公司原持限售股份中的 47,293,003 股（占公司总股本的 19.75%）和 20,849,568 股（占公司总股本的 8.71%）解除限售，转为无限售条件股份。

ae) 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、资本溢价	570,676,719.66	1,050,305.11	--	571,727,024.77
其中：资本溢价*	570,676,719.66	1,050,305.11	--	571,727,024.77
二、其他资本公积	31,439,969.10	83,113,326.73	--	114,553,295.83
其中：可供出售金融资产公允价值变动	31,439,969.10	83,113,326.73	--	114,553,295.83
合计	602,116,688.76	84,163,631.84	--	686,280,320.60

(1) 资本溢价本期增加，系本公司以前年度取得子公司股权投资差额摊销和收购子公司少数股东权益冲减了合并报表的资本溢价，基于税率变动而产生的递延所得税资产。

(2) 其他资本公积本期增加 83,113,326.73 元，系本公司持有的可供出售金融资产公允价值上升扣除所得税影响后的净增加额。

af) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	224,328,946.88	--	--	224,328,946.88
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73
合计	424,088,484.61	--	--	424,088,484.61

ag) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
年初未分配利润	457,154,257.08	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	266,635,831.98	--
减：提取法定盈余公积	--	本年度不提取
提取任意盈余公积	--	--
应付普通股股利	4,789,260.80	每 10 股派现金股利 0.20 元
转作股本的普通股股利	--	--
期末未分配利润	719,000,828.26	--
其中：子公司累计提取的盈余公积归属于母公司的部分	27,359,854.91	--
子公司本年提取的盈余公积归属于母公司的部分	2,552,331.76	--

ah) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,038,897,206.10	1,137,534,112.60
其他业务收入	1,829,487.68	1,703,849.68
合计	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28

本公司营业收入本期发生额较上期发生额增长 79.13%，主要是本公司报告期内房地产

销售规模扩大所致。

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,248,870,070.56	677,753,757.74
其他业务成本	492,929.03	1,286,089.03
合计	1,249,362,999.59	679,039,846.77

本公司营业成本本期发生额较上期发生额增长 83.99%，主要是本公司报告期内房地产销售规模扩大所致。

(3) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	1,766,963,503.62	1,098,539,354.81	828,913,783.25	516,520,345.07
租赁及服务收入	105,294,296.32	33,013,825.75	115,839,481.16	32,180,105.31
酒店餐饮收入	169,509,002.04	119,358,329.54	191,194,595.07	128,854,241.35
工程施工收入	27,099,974.71	25,813,363.98	41,989,659.36	41,103,476.15
行业间相互抵减	(29,969,570.59)	(27,854,803.52)	(40,403,406.24)	(40,904,410.14)
合计	2,038,897,206.10	1,248,870,070.56	1,137,534,112.60	677,753,757.74

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	455,173,163.80	291,693,059.84	500,675,306.76	298,733,539.92
四川地区	1,029,869,878.60	608,678,722.12	562,147,235.08	336,852,388.00
辽宁地区	173,601,816.00	140,056,826.10	114,010,003.00	82,318,209.66
上海地区	410,221,918.29	236,296,266.02	1,104,974.00	754,030.30
抵消	(29,969,570.59)	(27,854,803.52)	(40,403,406.24)	(40,904,410.14)
合计	2,038,897,206.10	1,248,870,070.56	1,137,534,112.60	677,753,757.74

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人裴××	12,340,126.00	0.61
自然人邹××、庄××	12,159,197.55	0.60
华为技术有限公司	11,311,180.60	0.55
自然人邹××	10,676,205.48	0.52
自然人邹××	10,676,005.01	0.52
合计	57,162,714.64	2.80

a) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	102,367,047.37	57,294,666.80
城市维护建设税	5,083,212.31	3,323,799.63

教育费附加	3,192,010.35	1,848,804.86
土地增值税	146,854,633.26	46,183,082.94
房产税、土地使用税	9,013,699.94	9,434,441.80
其他	8,971,082.85	6,830,170.59
合计	275,481,686.08	124,914,966.62

本公司营业税金及附加本期发生额较上期发生额增长 120.54%，主要系本公司本年度营业收入增加，相应的营业税金及土地增值税增加所致。

营业税金及附加的计缴标准见附注三。

a) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	154,090,986.93	176,363,609.25
减：已利息资本化的费用	59,454,408.98	94,531,814.37
减：利息收入	11,089,939.93	7,850,001.42
汇兑损失	28,211.63	446,619.86
减：汇兑收益	250.91	--
其他	1,564,284.79	1,841,758.96
合计	85,138,883.53	76,270,172.28

ak) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	(19,469,564.34)	15,790,047.18
二、存货跌价损失	(54,422,030.25)	55,964,770.00
合计	(73,891,594.59)	71,754,817.18

本期资产减值损失较上期减少 145,646,411.77 元，变动幅度 202.98%，系本公司收回中海信科技开发（深圳）有限公司、长城物业集团股份有限公司有关款项相应转回坏账准备 29,753,527.50 元，以及房地产市场回暖、可变现价值回升相应转回存货跌价准备 54,422,030.25 元所致。

a) 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产持有收益	1,344,540.48	840,337.8
成本法核算的长期股权投资收益	3,825,327.89	2,472,524.70
权益法核算的长期股权投资收益	14,348,158.24	6,415,075.44
长期股权投资清算损益	(174,529.99)	--
合计	19,343,496.62	9,727,937.94

本期投资收益较上期增加 9,615,558.68 元，变动幅度 98.84%，主要原因系本公司之联营企业长城物业集团股份有限公司本年利润大幅增加所致。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市建工集团股份有限公司	2,626,032.69	1,750,534.50	利润分配数额的变化
深圳市特皓股份有限公司	1,199,295.20	721,990.20	利润分配数额的变化
合计	3,825,327.89	2,472,524.70	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	14,348,158.24	6,415,075.44	业务不断拓展，效益增加
合计	14,348,158.24	6,415,075.44	

(4) 可供出售金融资产持有收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,344,540.48	840,337.80	利润分配数额的变化
合计	1,344,540.48	840,337.80	

(5) 本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

(6) 本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

am) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	133,226.50	31,175.06
其中：固定资产处置利得	133,226.50	31,175.06
政府补助	11,071,219.61	--
无法支付款项利得	--	2,030,462.65
罚款及违约金收入	1,603,265.97	5,473,273.04
其他	374,697.79	165,477.46
合计	13,182,409.87	7,700,388.21

政府补助明细如下:

项目	本期发生额	上期发生额	说明
高配室迁建、扩容改造资金	9,201,219.61	--	成都高新区经贸发展局
循环经济发展资金补助	1,000,000.00	--	深圳市福田区总商会、福办发[2007]57号
圣廷苑酒店品牌创新补助	600,000.00	--	深圳市国资局、深国资局[2009]49号
酒店 OA 协同办公系统	270,000.00	--	深圳市民营及中小企业发展专项资金、深府办[2006]232号
合计	11,071,219.61	--	

an) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

非流动资产处置损失合计	465,474.54	75,157.88
其中：固定资产处置损失	465,474.54	75,157.88
罚没支出	104,571.28	2,992,104.71
违约金支出*	16,360,447.49	835,735.00
对外捐赠	--	1,373,323.00
诉讼损失**	2,700,000.00	13,500,000.00
其它	10,606.28	102,220.65
合计	19,641,099.59	18,878,541.24

*违约金支出本期发生额 16,360,447.49 元，主要是本公司全资子公司上海振川物业有限公司开发的长城·中环墅项目由于存在渗水、积水的质量问题，而导致业主延迟入住所承担的补偿计 16,277,997.49 元，其中包括尚未签署补偿协议的预计负债 4,330,000.00 元。

**诉讼损失本期发生额 2,700,000.00 元，系本公司承担的对深圳市建设工贸公司的诉讼债务的补充清偿责任支出。

ao) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	121,130,484.60	29,941,412.08
递延所得税调整	-36,897,009.87	-22,811,932.15
合计	83,796,000.07	7,129,479.93

所得税税率详见附注三。

ap) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 本公司每股收益计算过程如下

项目	本期发生额	上期发生额
归属母公司所有者的净利润	266,635,831.97	6,786,629.84
已发行的普通股加权平均数	239,463,040	239,463,040.00
基本每股收益（每股人民币元）	1.1135	0.0283
稀释每股收益（每股人民币元）	1.1135	0.0283

aq) 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	107,563,238.40	-
		136,891,027.62
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-24,449,911.67	23,854,385.74
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
二、其他	--	--
合计	83,113,326.73	-113,036,641.88

ar) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	267,352,981.50	6,788,150.56
加：资产减值准备	(73,891,594.59)	71,754,817.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,740,121.99	39,388,180.20
投资性房地产折旧	27,914,383.12	27,570,544.32
无形资产摊销	1,772,821.17	1,693,204.88
长期待摊费用摊销	1,480,034.63	4,441,538.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	328,190.10	41,905.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,057.94	--
财务费用（收益以“-”号填列）	94,047,129.26	43,006,657.75
投资损失（收益以“-”号填列）	(19,343,496.62)	(9,727,937.94)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	(37,891,701.98)	(22,841,534.93)
递延所得税负债增加	994,692.11	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	268,335,355.49	(886,885,005.34)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	101,799,014.27	166,532,907.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	275,524,266.30	239,489,865.32
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	947,166,254.69	(318,746,705.78)
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,364,093,526.48	364,139,298.24
减：现金的期初余额	364,139,298.24	752,805,389.19
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	999,954,228.24	(388,666,090.95)

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	1,364,093,526.48	364,139,298.24
其中：库存现金	639,000.32	592,041.82
可随时用于支付的银行存款	1,364,093,526.48	363,547,256.42
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,364,093,526.48	364,139,298.24

附注六、关联方关系及交易

1、关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、存在控制关系的本公司股东（或实际控制人）

企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	组织机构代码	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
深圳市国有资产监督管理局	深圳	--	KA3172806-7	29.75	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	本公司控股股东	机关法人	张晓莉

3、本企业的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	许斌	房地产开发	20,000	100	100	781386961
成都深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	许斌	房地产开发	5,000	100	100	728061308
大连深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	姚新军	房地产开发	5,000	100	100	760782893
大连长源房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	姚新军	房地产开发	5,000	100	100	792034507
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	尹善峰	房地产开发	1,000	100	100	79045468X
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东东莞	许斌	房地产开发	5,000	100	100	791161029
上海深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海南汇	姚新军	房地产开发	15,000	100	100	798984319
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	投资	1,200	100	100	192238629
深圳市长盾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	吴见斌	房地产开发	1,000	100	100	79662175X
深圳圣廷苑酒店有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店经营	7,500	100	100	618926606
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店管理	100	80	80	761995057
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	郑继春	出租、物流	15,000	100	100	192195868
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	许斌	工程施工	6,000	100	100	192193432
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	杨兴岭	物业租赁	1,000	100	100	279367028
成都长华置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	四川成都	罗世钦	房地产开发	1,000	52	52	202388197
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	魏洁生	房地产开发	1,900	100	100	192203397

上海振川物业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	房地产开发	2,000	100	100	133564002
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	物业管理	50	100	100	742665618
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766563
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766555

4、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额(万元)	期末负债总额(万元)	期末净资产总额(万元)	本期营业收入总额(万元)	本期净利润(万元)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业														
长城物业集团股份有限公司		广东深圳	宋炳新	物业管理	5040	32.20	32.20	42,332.59	32,875.30	9,457.29	54,618.24	4,455.95		192219786

5、本企业的其他关联方情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东、本公司主要股东	618831041
宋炳新	本公司高级管理人员	--
楼锡锋	本公司高级管理人员	--

6、关联交易情况

(1) 接受劳务

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务成本比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	物业管理	3,099,364.91	801,724.17	0.25	0.66
合计		3,099,364.91	801,724.17	0.25	0.66

(2) 收取租金

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	办公楼租金	1,112,000.00	1,112,000.00	0.05	0.10
长城物业集团股份有限公司	停车场租金	3,807,400.00	3,640,000.00	0.19	0.32
合计		4,919,400.00	4,752,000.00	0.24	0.42

(3) 资金占用费

关联方公司名称	项目	金额		占利息收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	资金占用费	1,357,957.57	3,347,648.35	12.24	42.65
合计		1,357,957.57	3,347,648.35	12.24	42.65

(4) 商品房销售

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
宋炳新	商品房销售	--	919,723.00	--	0.08
楼锡锋	商品房销售	--	886,819.00	--	0.08
合计		--	1,806,542.00	--	0.16

(5) 关键管理人员报酬

公司 2009 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

项目	本期发生额	上期发生额
向关键管理人员支付报酬总额	4,127,077.00	4,667,000.00
支付报酬前三名合计	1,484,597.00	1,607,000.00

6、 关联方应收应付款项余额

项目	金额		占各项目款项余额比例(%)	
	期末数	期初数	期末数	期初数
应收账款				
长城物业集团股份有限公司	53,594.00	53,837.10	0.10	0.05
其他应收款				
长城物业集团股份有限公司	3,298,111.27	664,432.80	5.78	0.67
长期应收款				
长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	50,066,971.95	45.46	83.59
应付账款				
长城物业集团股份有限公司	838,684.08	25,857.82	0.18	0.01
其他应付款				
长城物业集团股份有限公司	1,011,452.70	1,452,924.13	0.26	0.58

附注七、 非货币性资产交换

本公司 2009 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、 债务重组

本公司 2009 年度无需要披露的债务重组的事项。

附注九、 分部报告

本公司将分部报告分为业务分部和地区分部。

(1) 业务分部

2009 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,767,888,671.37	105,438,682.32	169,509,002.04	27,859,908.64	-29,969,570.59	2,040,726,693.78
其中：对外交易收入	1,767,888,671.37	103,128,792.57	169,509,002.04	200,227.80	--	2,040,726,693.78
分部间交易收入	--	2,309,889.75	--	27,659,680.84	-29,969,570.59	--
二、营业费用	1,436,261,525.27	73,724,561.43	153,479,890.56	23,232,557.23	9,215,612.11	1,702,025,044.45
三、营业利润（亏损）	325,516,248.25	31,714,120.89	16,029,111.48	4,627,351.41	-39,185,182.70	338,701,649.33
四、资产总额	9,779,412,509.89	856,238,801.60	242,993,301.58	479,496,325.55	-4,877,421,126.65	6,480,719,811.97
五、负债总额	7,397,738,289.06	77,396,232.49	92,097,832.53	444,487,416.20	-3,602,738,815.50	4,408,980,954.78

2008 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	830,711,791.05	115,845,690.16	191,194,595.07	41,889,292.24	-40,403,406.24	1,139,237,962.28
其中：对外交易收入	830,711,791.05	114,470,686.69	191,194,595.07	2,860,889.47	--	1,139,237,962.28
分部间交易收入	--	1,375,003.47	--	39,028,402.77	-40,403,406.24	-40,403,406.24
二、营业费用	864,788,107.59	71,750,499.47	167,950,646.32	63,463,390.47	-44,082,527.15	1,123,870,116.70
三、营业利润（亏损）	-34,076,316.54	44,095,190.69	23,243,948.75	-21,574,098.23	3,679,120.91	15,367,845.58
四、资产总额	8,537,617,128.56	731,353,624.35	230,763,981.99	523,575,432.62	-4,474,504,280.03	5,548,805,887.49
五、负债总额	6,472,417,324.17	90,279,526.42	93,789,907.35	493,192,539.58	-3,342,098,714.97	3,807,580,582.55

(2) 地区分部

行业	营业收入		资产总额	
	2009 年度	上期发生额	期末数	期初数
广东地区	456,031,465.48	500,574,939.64	8,534,949,360.75	7,946,571,259.65
四川地区	1,029,869,878.60	562,147,235.08	1,068,947,173.24	1,010,605,663.07
辽宁地区	174,472,616.00	115,808,010.80	342,945,785.88	352,120,203.10
上海地区	410,322,304.29	1,111,183.00	886,824,640.25	714,013,041.70
抵消	-29,969,570.59	-40,403,406.24	-4,354,291,545.68	4,474,504,280.03
合计	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28	6,479,375,414.44	5,548,805,887.49

附注十、 承诺事项

本公司 2009 年度无需要披露的承诺事项。

附注十一、 资产负债表日后事项

2010 年 4 月 8 日，本公司第五届董事会第二十一次会议通过 2009 年度利润分配预案，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股拟分派现金股利 1.50 元（含税），合计共派现金 35,919,456.00 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

附注十二、 或有事项

1、本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2009 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 20,736.22 万元。

2、截止 2009 年 12 月 31 日，本公司对下列子公司出具支付保函，明细列示如下：

被保证人	受益人	保函类型	保函金额	保函期限
东莞市莞深长城地产有限公司	湖南星大建设集团股份有限公司	支付保函	20,000,000.00	2009.6.29- 2011.6.29
合计			20,000,000.00	

3、2001 年 3 月，本公司及深圳市建设集团投资公司与深圳市瑞永昌投资发展有限公司、深圳市菲莫斯科技开发有限公司、深圳香蜜湖好世界海鲜大酒楼有限公司、深圳市天怡利贸易有限公司签订了《股权转让协议书》，以 3,800 万元的价格受让了深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”）的股权。其中，本公司以 1,824 万元的价格受让了华电公司的 48% 的股权（包括本公司名义持有实际代深圳市华明辉置业有限公司持有的 10% 的股权，本公司于 2005 年 12 月该股权过户给深圳市华明辉置业有限公司实际持有）；深圳市建设集团投资公司以 1,976 万元的价格受让了华电公司的 52% 的股权（包括其名义持有实际代本公司持有的 52% 的股权，2005 年 11 月该股权划转给本公司全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司名义持有）。协议约定：若发现评估报告以外的债务，由华电公司代为承担的，四家原股东应向本公司承担连带赔偿责任，该款项本公司可从暂扣的 1,800 万元股权转让款中扣除。之后，本公司发现华电公司在评估报告以外还存在与盐田港集团公司合作开发“海港大厦”遗留债务。为此，华电公司代为支付了 2,656.42 万元，并冲抵了暂扣的 1,800 万元股权转让款，剩余的 856.42 万元已全额计提了坏账准备。

根据四家原股东与其前手股东深圳市中科财实业发展有限公司（下称中科财公司）于 1998 年 3 月签订的《股权转让合同书》，上述债务属应由中科财公司最终承担。但 2004 年 3 月，华电公司与中科财公司签订了《协议书》，约定华电公司从中科财公司收取 623 万余元，中科财公司即不再承担上述债务责任。2004 年 3 月，华电公司四家原股东之一——深圳市金讯新世纪投资发展有限公司（下称金讯公司，前身为深圳市菲莫斯科技开发有限公司）与华电公司签订了《协议书》，并单方向华电公司出具了《承诺书》，约定：1. 华电公司从中科财公司所收取的 623 万余元实际属于四家原股东所有，应以 85% 的额度用于偿付上述债务；2.

金讯公司承诺在 2004 年 11 月 30 日之前，全部解决上述债务，否则相关责任均由四家原股东承担，华电公司有权直接以 1,800 万元股权转让暂扣款予以清偿相关债务；3. 双方约定相关款项由双方设立共管账号共同管理。

2008 年 4 月 23 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会的《仲裁申请书》，华电公司四家原股东之一——深圳市天怡利贸易有限公司及自然人刘继忠提出申请本公司归还其华电公司股权转让款 1,350 万元本金（债权转让后金额）及相应利息。

本公司认为：华电公司和中科财公司签订的《协议书》对本公司与华电公司原股东的《股权转让合同》没有实质性法律影响，原股东方不得因此主张免除其约定的对评估报告以外的债务承担的连带赔偿责任。华电公司原股东必须履行《股权转让合同书》，对华电公司评估报告以外的债务承担连带赔偿责任。本公司于 2008 年 6 月 20 日向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提交了《仲裁反请求申请书》及《答辩状》。

中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会于 2009 年 3 月 23 日向本公司及深圳市建设集团投资公司送达了[2009]中国贸仲深裁字第 D38 号裁决书，裁决如下：

（1）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付转股合同项下尚欠的转股款人民币 1,350 万元；

（2）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付人民币 1,350 万元自 2007 年 10 月 1 日起至实际付款之日止年利率为 4% 的利息；

（3）驳回本案天怡利公司和刘继忠的其他仲裁请求和本公司及建设投资公司的仲裁反请求；

（4）本公司及建设投资公司需承担本案的仲裁费、反请求仲裁费及其他费用合计约人民币 28.5 万元。

由于该裁决为终局裁决，本公司根据会计准则的规定于 2008 年度确认了诉讼损失 1,350 万元及其他相关支出共计 1,433.57 万元。

嗣后，天怡利公司和刘继忠向深圳市福田区人民法院申请执行。2009 年 6 月 4 日，本公司及深圳市建设集团投资公司共同向深圳市福田区人民法院提出不予执行上述裁决书的申请。

经听证，深圳市福田区人民法院认为，上述裁决书因存在“认定事实的主要证据不足”的情形，裁定如下：不予执行中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出的[2009]中国贸仲深裁字第 D38 号裁决书。

4、本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于 2001 年收购该公司）和深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）于 1991 年 12 月 19 日签订了《联合开发经营合同书》，约定龙华公司提供土地、华电公司提供资金，利润按华电公司 65%，龙华公司 35% 的比例分配等。但囿于当时宝安县政府的房地产开发必须挂靠县属房地产公司的相关规定，龙华公司和华电公司被迫与深圳市宝东地产开发有限公司

（以下简称“宝东公司”）签订《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》及其补充协议，约定由龙华公司提供土地、华电公司提供资金、宝东公司提供当时在宝安县内开发经营房地产的合法手续，利润按龙华公司 25%、华电公司 65%、宝东公司 10%的比例分配等。嗣后，上述三方与深圳市国土局宝安分局签订土地使用权出让合同及其补充合同，华电公司付清了土地出让金、市政建设配套金等地价款，并收购了龙华公司在黄金台项目享有的所有收益权。

随市场经济发展，宝安撤县改区，其后，原宝安县政府关于强制挂靠的相关规定也随之废止，华电公司和龙华公司多次向宝东公司提出解除《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》未果，遂于 2003 年 8 月诉至深圳市中级人民法院。

2004 年 3 月 8 日，深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 196 号《民事判决书》判决：1、原告与被告签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》无效；2、被告宝东公司对黄金台山庄别墅用地不享有土地使用权；3、被告宝东公司对黄金台山庄别墅项目不享有收益权。

判决生效后，宝东公司不服一审判决，于 2004 年 4 月上诉至广东省高级人民法院。广东省高级人民法院于 2007 年 11 月 19 日作出（2004）粤高法民一终字第 236 号民事判决书，判决如下：

- 1、撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第 196 号民事判决；
- 2、驳回深圳市华电房地产有限公司、深圳市宝安区龙华经济发展有限公司的诉讼请求。

华电公司和龙华公司以二审判决认定事实不清、证据不足、适用法律错误等为由不服上述判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请再审。最高人民法院已于 2009 年 12 月 17 日作出受理申请再审案件通知书。

附注十三、 其他重要事项

1、关于宝安旧城改造项目

2005 年 5 月 28 日，经本公司 2005 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 26 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 万元，其中中洲集团投资人民币 295,200 万元，占投资总额的 82%；本公司投资人民币 64,800 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 2009 年 12 月 31 日，本公司已累计支付项目投资款计人民币 58,440 万元，中洲集团已累计支付项目投资款计人民币 29,313 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，该账户本年年末结存金额计人民币 1,314,608.10 元。

上述投资协议中规定宝城 26 区拆迁完成时间为 2007 年 1 月 28 日，但由于深圳市房地产市场环境的变化以及拆迁的不可控性，拆迁成本与进度均受到较大影响，截至 2007 年 3

月 31 日，拆迁进度约完成 60% 左右。基于上述考虑，为保证本公司已投入资金的安全与收益，经本公司 2007 年 4 月 12 日董事会决议授权，本公司于 2007 年 4 月 23 日与中洲集团关于宝安旧城改造项目签署《补充协议书》，双方约定：

①、中洲集团在 2008 年 6 月 30 日或之前，将以合法方式获得既定区域中的 01-1、01-2 及 01-3 地块并已缴纳地价后的土地使用权（以下简称“甲地块”）计 102,231.00 平方米（计容积率建筑面积约 406,000.00 平方米）。

②、中洲集团在前述条件成就之日起的 10 个工作日内，向本公司发出一份该等条件业已完成的通知。本公司在收到该完成通知之日起 90 日应当进行如下选择，并向中洲集团发出选择通知：

A、以一定条件和方式获得上述甲地块中的与本公司实际投资金额计人民币 58,440 万元相等价值的地块的土地使用权（以下简称“乙地块”）。或者，

B、继续履行原投资协议。

如果本公司选择继续履行原投资协议，原投资协议继续有效，同时中洲集团依照原投资协议应当支付的违约金计至“完成通知”发出之日止。

如果本公司违反本协议前述约定而拒绝/未能发出选择通知，则原投资协议及本协议在完成通知发出之日起第 91 天即告终止。同时：中洲集团应于完成通知发出之日起 270 日内将本公司实际投资返还给本公司，并向本公司支付依照原投资协议应当支付的违约金，以及完成通知发出之日至实际还款之日期间的同期银行贷款利息，并进一步约定逾期返还本息的违约金的处理办法。

③、如果本公司选择通过合法方式直接或间接获得土地使用权，原投资协议自选择通知发出之日即告终止，并按以下约定履行：

本公司获得的乙地块土地使用权面积为：本公司实际投资金额除以后述的“单位成本”而计得的计容积率建筑面积的建筑物所占用的地块面积。“单位成本”是指，以下述的“总成本”除以在甲地块上拟建的建筑物的计容积率建筑面积计得的结果。“总成本”包括：甲地块及与其相邻的 02 地块（用地面积计 11,777.00 平方米）的拆迁及安置的成本、费用和支出（下称“拆迁成本”）；甲地块的地价；不超过拆迁成本 3% 的拆迁咨询及其他中介费用；拆迁成本 3% 的管理费用；与甲地块有关的契税、其他税项及政府收费。本公司有权聘请会计师对“总成本”进行审核，并以此审核结论决定“总成本”。

上述“单位成本”不得超过人民币 3,948.00 元/平方米。如果政府部门上调地价，则“单位成本”应相应上调，但“总成本”中的地价的上调幅度不得高于 495.00 元/平方米（计容积率的建筑面积），即 2006 年政府部门公布的基准地价 1,650.00 元/平方米（计容积率的建筑面积）的 30%。

④、如果本公司获得的乙地块无法从甲地块中分割，本公司承担的对价为，甲地块土地使用权的价格累加除甲地块土地使用权之外的其他资产的评估价格减去上述资产对应的负

债，其中，除乙地块以外的甲地块的土地使用权的价格，由双方根据不高于该地块周边地段土地使用权的市场价格的原则协商后再行确定。

⑤、如果中洲集团未能完成前述第①项所述的事项，则原投资协议及本协议即告终止。同时，中洲集团应于2008年9月30日以前返还本公司实际投资款、依照原投资协议应当支付的违约金（计至2008年6月30日止）及另行支付的计人民币10,000万元违约金、以及上述款项逾期延迟支付的同期银行贷款利息和违约金。

⑥、该协议自签署之日起生效后，本公司将不再继续投资原投资协议中约定的应投资款项64,800万元与本公司实际投资金额之间的差额部分计6,360万元。

2007年12月27日，根据《公司治理专项活动整改报告》以及深圳证监局对本公司现场检查提出的整改要求，本公司第四届董事会第二十三次会议重新审议了公司2007年4月23日签订的宝安26区旧城改造项目《补充协议书》，并经2008年2月20日本公司2008年第一次临时股东大会决议通过。

截至2007年底，宝安26区项目“甲地块”（即住宅地块，为我公司投资权益所在地块）的拆迁已经全部完成，但由于房地产市场形势及相关政策的变化，中洲集团未能在《补充协议书》规定的期限内完全履行协议约定的内容。考虑到项目的实际情况，为保证公司的投资权益，经公司与中洲集团共同协商并经本公司第五届董事会第十次会议，双方于2008年12月30日签署《补充协议书（二）》，就双方宝安26区项目合作事宜作进一步补充约定如下：

①、《补充协议书》第1.1条约定（即中洲集团应在2008年6月30日前取得“甲地块”并缴纳地价款）的时间延期至2009年9月30日，其他时间也相应延长一年零三个月。

②、双方同意，本公司按《补充协议书》第3条的约定（即本公司通过受让项目公司的股权获得土地使用权的计算依据、方法等）计算本公司应得的“甲地块”土地使用权的面积，并折算成项目公司的股份。

③、因本公司同意中洲集团延长履行《补充协议书》第1条约定的期限（即中洲集团取得“甲地块”并缴纳地价款的时间延长了一年零三个月），为此，中洲集团承诺按上述第二条的约定分配双方各自应得的“甲地块”土地使用权的面积后，中洲集团从其应得的面积中另外给予本公司2000平方米（计容积率建筑面积）作为补偿。

本公司在“甲地块”中权益分配比例的计算公式为： $(58440 \text{ 万元} \div \text{补充协议约定的单位成本} + 2000 \text{ 平方米}) \div \text{“甲地块”计容积率建筑面积}$ 。

④、若“甲地块”在招拍挂的过程中被第三方取得，则中洲集团从政府有关部门获得的与“甲地块”有关的资金返还（如政府返还的拆迁费等）和从第三方获得的与“甲地块”有关的资金回报应首先用于偿还本公司的投资本金人民币5.844亿元，再用于冲抵中洲集团的投资本金，仍有盈余的，由双方按上述第三条确定的比例分配。

⑤、如果未来房地产形势及宏观经济形势的变化，使得按上述第一条约定时间取得“甲地块”土地使用权，不符合双方的共同利益时，在得到本公司同意的前提下，中洲集团可以

推迟上述第一条约定的取得“甲地块”土地使用权的时间。

2009年5月20日，本公司与深圳中洲集团有限公司、中信华南（集团）深圳有限公司（以下简称“中信华南深圳公司”）签署《协议书》，协议书约定如下：

①、中洲集团向本公司返回投资款本利共计人民币7.08亿元，在《协议书》获得本公司股东大会同意之日起三个工作日内，中洲集团向本公司支付总价款的70%，即人民币4.956亿元；在2009年12月20日之前，中洲集团向本公司支付总价款的30%，即人民币2.124亿元。

②、中洲集团向本公司返还的投资款本利由中信华南深圳公司直接支付给本公司。中信华南深圳公司自愿代替中洲集团向本公司履行上述全部还款义务，并保证不得因与中洲集团的任何约定或争议而拒绝按本协议向本公司支付款项。中洲集团与中信华南深圳公司双方同意，就宝安旧城改造项目开展合作，中信华南深圳公司在该项目中应享有的权利与承担的义务由双方另行约定。双方的任何约定是否达成、约定内容及其执行情况均不影响中信华南深圳公司向本公司履行本协议约定的所有义务。

③、在本公司收到上述7.08亿元全部款项的同时，本公司与中洲集团原签订的《投资协议》、《补充协议书》终止，本公司不再享有其在《投资协议》、《补充协议书》中的权利，也不再承担义务。

④、中信华南深圳公司若未按本协议的规定向本公司支付款项，则每逾期一日，向本公司支付未付款额的万分之四违约金；并且，本公司仍有权向中洲集团行使原《投资协议》和《补充协议书》规定的有关权利。

若本协议发生争议，应协商解决，协商不成，则向法院提取诉讼。

本《协议书》自三方签章并经本公司董事会及股东大会批准后生效。

2009年5月22日，本公司与中洲集团签《备忘录》，双方同意解除双方于2008年12月30日签订的《补充协议（二）》。本备忘录须经本公司董事会审议通过。

2009年5月25日，本公司第五届董事会第十四次会议审议批准了上述《协议书》和《备忘录》。2009年6月11日，2009年第一次临时股东大会审议通过了上述《协议书》。

2009年6月15日，本公司收到中信华南深圳公司支付的4.956亿元的投资本利
截至目前，本公司尚未收到中信华南深圳公司应付的剩余2.124亿元的投资本利。

2、2007年1月4日，本公司与深圳市金众投资控股有限公司（以下简称“金众控股”）、中海信科技开发（深圳）有限公司（以下简称“中海信”）签署《关于股权转让款支付的协议书》，三方同意：中海信出资款计63,089,055.00元直接支付给本公司，用以代金众控股支付其未按原《企业国有股权转让合同》约定支付的部分股权转让款计63,089,055.00元；并据此互相出具债权债务转移证明，并办理中海信入股金众控股注册资本1亿元中的27.30%股权手续。

2007年1月4日，本公司与中海信进一步签署《还款协议书》，双方约定：自本协议签

订之日起五个工作日内，中海信向本公司支付 1,000 万元人民币；自本协议签订之日起一年内，中海信再向本公司支付 2000 万元人民币；自本协议签订之日起两年内，中海信向本公司清偿余款 3,308.9055 万元人民币。双方同时约定了延迟付款的违约金处理方式，以及中海信同意以其对金众控股拥有的 27.30% 股权向本公司提供质押担保。

截至 2007 年 2 月 5 日，债权债务转移已经完成，本公司如约收到前述 1,000 万元款项，中海信入股金众控股 27.30% 股权过户手续业已办理完毕。

2007 年 7 月 31 日，本公司作为转出方与转入方深圳市香江置业有限公司和中海信签署《债权、债务转移协议书》，本公司将其应收中海信 53,089,055.00 元原价转让给深圳市香江置业有限公司。

2008 年 9 月 11 日，香江置业已收到中海信第二期还款。

2009 年 8 月 19 日，香江置业已收到中海信最后 1 期还款 33,089,055.00 元。

3、2006 年 11 月 9 日，盈灿公司向长城物业提供借款 44,030,000.00 元用于其收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100% 股权，借款利率按银行一年期贷款利率计算，借款起始时间为二〇〇六年十一月十三日，借款到期时间按本公司在转让兴宝公司股权或处置相关资产并收到股权转让款或相关资产处置款后 10 个工作日内，以实际收到的股权转让款或相关资产处置的金额有限偿还借款本金。

2006 年 11 月 9 日，长城物业与兴宝实业 32 名自然人股东签署股权转让《协议书》，长城物业以 4,403 万元经资产负债剥离后的兴宝实业 100% 股权；剥离后的兴宝实业的资产仅包括位于深圳市宝安区宝城 22 区建筑面积 2.82 万 m² 的物业。本协议由中洲集团作为担保方为长城物业本协议项下价款支付、涉税事项等提供担保。2006 年 11 月 13 日，长城物业将上述股权转让款 4,403 万元支付到协议约定监管账户，工商变更登记手续已于 2006 年 12 月 8 日办理完成。

2007 年 4 月 30 日，兴宝实业与深圳市宝安外贸股份有限公司（以下简称“宝安外贸公司”）、中洲集团签署《物业委托管理合同》，将上述物业委托给宝安外贸公司招租和管理，月租金不低于 12 元/m²，中洲集团对此予以保证，即保证兴宝实业每月收取租金不低于 338,400.00 元，如低于则由中洲集团补足，管理服务费用按照当月实收租金的 70% 计并由中洲集团承担。委托期限为 2007.6.1-2012.5.31，其中首 2 个月免计租金和管理服务费，若中洲集团就宝安外贸公司位于宝安区宝城 26 区物业与被拆迁人达成《拆迁补偿协议》时，本合同即告终止。同日，兴宝实业与中洲集团签署补充协议，中洲集团若 2008 年 5 月 31 日前与被拆迁人未达成前述《拆迁补偿协议》，则此后 1 年租金递增 10%，第二年至第四年每年递增 5%。

2008 年 5 月 28 日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（以下简称“宝安轻工公司”）签署《拆迁补偿协议》，原宝安外贸公司名下的宝城 26 区 A009-0343 宗地上的工业房产（占地面积 7,048.50 m²，5 栋工业区建筑面积 14,379.40 m²），经企业改制

后上述工业房产已全部划归宝安轻工公司所有；三方同意对以上被拆迁房屋采取股权置换的方式补偿，即以中洲集团出资购买由长城物业持有的兴宝实业 70% 股权（也即上述工业房产 70% 的产权份额）置换给宝安轻工公司作为以上被拆迁房屋的全部补偿；兴宝实业 70% 股权作价 3,082.10 万元，由中洲集团代为支付给长城物业，股权转让有关法律手续应在本协议生效之日起 7 个工作日内办理完毕；自本协议书签订之日起，三方原达成的《物业委托管理合同》、中洲集团与宝安轻工公司达成《物业委托管理合同》约定的权利义务同时终止，原物业委托管理时的物业移交手续视同本协议项下的物业移交；本协议自三方签名盖章并在宝安轻工公司企业改制工作取得上级政府主管部门正式批准之日起生效。

2008 年 5 月 28 日，长城物业和宝安轻工公司同时签署《股权转让协议书》，长城物业将其所持兴宝实业 70% 的股权作价 3,082.10 万元转让给宝安轻工公司，转让价款于本协议书生效之日起 10 天内以银行转账方式一次性支付；本协议生效前兴宝实业的盈亏（含债权债务）由长城物业享有和承担，本协议生效后兴宝实业的盈亏（含债权债务）由双方按照各自股权比例享有和承担。本协议书经双方签字盖章并经深圳市公证处公证后生效。

2008 年 12 月 25 日，中洲集团向本公司出具还款计划，在 2008 年 12 月 31 日之前偿还 1000 万元（包括后述深圳市盈灿工程有限公司代惠州中洲投资有限公司垫付的工程款在内），2009 年 3 月 31 日前，还清上述两笔欠款的其余款项。

截至 2009 年 12 月 31 日，上述《股权转让协议书》尚未经深圳市公证处公证，兴宝实业股权转让的法律手续尚未办理。本年度，长城物业收到上述股权转让价款后，已于 2009 年 9 月向盈灿公司偿还上述借款本金 44,030,000.00 元，惟利息 7,394,929.52 元（其中本报告期利息 1,357,957.57 元，上年度利息 3,180,066.75 元）尚未收到。

4、2006 年 10 月 20 日，本公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）与惠州中洲投资有限公司（以下简称“惠州中洲”）签署《惠州市博物馆、科技馆总承包施工合同》，2006 年 12 月 20 日，双方进一步签署《补充协议》，双方约定：惠州市博物馆、科技馆工程承包合同总价暂定为 2.40 亿元，其中工程单价、费率一次包定，工程量按实调整；施工工期为 2006 年 10 月 30 日至 2008 年 7 月 30 日；工程款的支付方式：不支付预付款，按月支付工程进度款，且首次工程进度款在基础工程完工后支付，每次工程款均“支 7 留 3”即仅支付 70% 的工程款，待工程竣工验收合格进行结算后支付到工程总价款的 97%。

2006 年 12 月 20 日，盈灿公司与深圳市越众（集团）股份有限公司（以下简称“越众集团”）签署分包合同，将上述合同分包给越众集团，合同价为 2.28 亿元，合同开工日为 2006 年 9 月 1 日、主体封顶日为 2007 年 2 月 10 日、竣工日期为 2007 年 12 月 30 日；合同其他条款与总承包施工合同一致。

2007 年 1 月 3 日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署第二补充《协议书》，双方约定：

①、如果惠州中洲未能按时支付工程款，则在资金允许的情况下，盈灿公司同意先行行为

惠州中洲支付部分工程款。惠州中洲按《补充协议》的约定，向盈灿公司支付工程款的利息。

②、惠州中洲在收到惠州市人民政府转让回购费之日起 15 日内向盈灿公司清偿其为惠州中洲先行支付的工程款及利息；并约定了在 2007 年 12 月 31 日之前将惠州市惠城区既定区域内不少于 40 万平方米计容积率建筑面积的土地使用权以合法方式转移到盈灿公司指定的其他公司。土地价格以计容积率建筑面积每平方米 1,500 元人民币为基准（若惠州中洲以小于计容积率建筑面积每平方米 1,500 元人民币的价格取得上述土地使用权，则须以惠州中洲实际取得的土地价格计算；若惠州中洲以大于计容积率建筑面积每平方米 1,500 元人民币的价格取得上述土地使用权，则须以计容积率建筑面积每平方米 1,500 元人民币的土地价格计算）。

2007 年 9 月 5 日，为履行前述第二补充协议，经本公司董事会决议，本公司通过全资子公司间接收购了中洲集团和惠州中洲所持有的惠州方联房地产有限公司和惠州大丰投资有限公司各 100% 的股权，间接获得了 SMY-07-01、SMY-06-02、SMY-08 地块，土地面积分别为 40,412.10 m²、36,631.50 m²、132,834.20 m²，容积率约 2.10，地价款共计 269,607,504.43 元。

2007 年 10 月 10 日，盈灿公司与惠州中洲进一步签署《总承包施工合同补充协议》，双方约定：

①总承包范围不变，但部分工程调整为指定分包工程，博物馆、科技馆的主体结构工程、室内给排水工程、室内强电工程、装饰装修工程外甲方指定分包工程。

②合同价款仍为 24,000 万元，除指定分包工程以外，盈灿公司承包施工的工程造价按 13,000 万元总价包干，不因任何原因而调整；另指定分包工程的工程造价由甲方自行确定，暂按 11,000 万元计。指定分包工程的分包商和合同造价由惠州中洲指定，但由盈灿公司统一管理，盈灿公司不收取任何管理费用。

③本协议生效后十日内，惠州中洲向盈灿公司返还垫付的工程款至 9,630 万元，利息按 318.2573 万元计。工程验收后十日内，惠州中洲向盈灿公司支付工程款 168.5 万元，盈灿公司同意委托惠州中洲另将剩余承包工程款 3201.5 万元及其余指定分包工程款支付给各分包商。

双方还就其他事项进行了约定。同日，盈灿公司与越众集团根据上述补充协议的内容的第①和第②项签署了分包合同补充协议，作出相应的调整。

截至 2007 年 12 月 31 日，盈灿公司确认施工业务收入计 9,630 万元，尚应收惠州中洲结算工程款计 4,630 万元。

2008 年 12 月 25 日，中洲集团向本公司出具还款计划，在 2008 年 12 月 31 日之前偿还 1,000 万元（包括前述中洲集团收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司 70% 股权形成的应付长城物业股权收购款在内），2009 年 3 月 31 日前，还清上述两笔欠款的其余款项。

2008 年 12 月 30 日，盈灿公司已收到惠州中洲偿还的垫付工程款 1,000 万元。

2009 年 6 月，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款 50 万元。

2010 年 4 月 2 日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款 3,580 万元。至此，盈灿公司已收到惠州中洲支付的全部工程款，惟利息尚未收到。

附注十四、 比较数据

财务报表中部分 2008 年度的比较数据已按 2009 年度的列报方式进行了表述。

附注十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按种类分类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,074,601.91	78.18	717,477.46	99.58	1,587,643.83	94.07	990,635.13	99.90
其他不重大应收账款	300,000.00	21.82	3,000.00	0.42%	100,000.00	5.93	1,000.00	0.10
合计	1,374,601.91	100	720,477.46	100	1,687,643.83	100.00	991,635.13	100

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	300,000.00	21.82	3,000.00	100,000.00	5.93	1,000.00
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	1,074,601.91	78.18	717,477.46	1,587,643.83	94.07	990,635.13
合计	1,374,601.91	100	720,477.46	1,687,643.83	100.00	991,635.13

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
自然人黄××	非关联方	400,000.00	3 年以上	29.10
盛世幼儿园	非关联方	300,000.00	1 年以内	21.82
自然人唐×	非关联方	173,152.91	3 年以上	12.60
自然人黄××	非关联方	73,096.00	3 年以上	5.32
自然人吴××、曾××	非关联方	72,000.00	3 年以上	5.24
合计		1,018,248.91		74.08

(4) 本报告期应收账款余额中无应收关联方单位。

(5) 本报告期应收账款期末余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位。

2. 其他应收款

(1) 按种类分类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,428,883,782.35	99.74	21,952,698.19	88.92	1,607,994,204.38	99.77	18,596,239.29	86.99
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	3,564,682.89	0.25	2,734,794.99	11.07	3,128,467.89	0.19	2,775,207.89	12.98
其他不重大其他应收款	86,903.43	0.1	869.03	0.01	642,509.43	0.04	6,425.09	0.03
合计	1,432,535,368.67	100	24,688,362.21	100	1,611,765,181.70	100	21,377,872.28	100

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,402,796,498.20	97.92	31,854.02	1,588,437,716.03	98.54	6,425.09
1至2年	491,215.00	0.03	49,121.50	1,376,248.49	0.09	137,624.85
2至3年	1,321,248.49	0.09	396,374.55	10,000.00	0.01	3,000.00
3年以上	27,926,406.98	1.96	24,211,012.14	21,941,217.18	1.36	21,230,822.34
合计	1,432,535,368.67	100	24,688,362.21	1,611,765,181.70	100	21,377,872.28

(3) 本期末，其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳新世纪酒店有限公司	非关联方	6,280,000.00	3年以内	0.44
深圳市华明辉置业有限公司	非关联方	6,000,000.00	3年以内	0.42
深圳市建设集团投资公司	非关联方	5,065,654.05	3年以内	0.35
深圳市翠宝大酒楼有限公司	非关联方	4,722,969.55	3年以内	0.33
长城物业集团股份有限公司	关联方	2,906,966.85	1年以内	0.20
合计		24,975,590.45		1.74

(5) 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	---------------

长城物业集团股份有限公司	联营公司	2,906,966.85	8.83
合计		2,906,966.85	8.83

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

项目	期末数			期初数		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	1,259,638,778.58	52,000.00	1,259,586,778.58	1,149,638,778.58	52,000.00	1,149,586,778.58
对联营企业投资	28,276,230.23	--	28,276,230.23	15,473,671.99	--	15,473,671.99
对其他股权投资	67,308,512.40	17,617,554.73	49,690,957.67	67,308,512.40	17,617,554.73	49,690,957.67
项目投资	584,400,000.00	--	584,400,000.00	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合计	1,939,623,521.21	17,669,554.73	1,921,953,966.48	1,816,820,962.97	17,669,554.73	1,799,151,408.24

(2) 按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资比例(%)	初始投资成本余额	期初数	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本期减少投资	累计权益增减额	期末数
长城物业集团股份有限公司	31.20	3,050,053.75	15,473,671.99	--	14,300,158.24	497,600.00	--	5,226,176.48	28,276,230.23
合计		3,050,053.75	15,473,671.99		14,300,158.24	497,600.00	--	5,226,176.48	28,276,230.23

(3) 按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例(%)	初始投资金额	期初数	本年增加	本年减少	期末数	减值准备
深圳市长城物流有限公司	70	88,040,846.80	88,040,846.80	145,000,000.00	--	233,040,846.80	--
深圳市长盛实业发展有限公司	95	11,400,000.00	11,400,000.00	--	--	11,400,000.00	--
深圳市盈灿工程有限公司	95	57,000,000.00	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00	--
深圳市长城置业有限公司	95	9,500,000.00	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	95	71,250,000.00	71,250,000.00	--	--	71,250,000.00	--
深圳市华电房地产有限公司	48	50,369,806.50	50,369,806.50	--	--	50,369,806.50	--
成都深长城地产有限公司	90	45,000,000.00	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--
成都长华置业有限公司	52	1,560,000.00	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52,000.00
深圳市圣廷苑酒店管理服务有限公司	80	800,000.00	800,000.00	--	--	800,000.00	--
大连深长城地产有限公司	95	47,500,000.00	47,500,000.00	--	--	47,500,000.00	--
上海振川物业有限公司	95	75,826,510.21	75,218,125.28	--	--	75,218,125.28	--

成都深长城投资有限公司	70	35,000,000.00	35,000,000.00	--	35,000,000.00	--	--
深圳市长城地产有限公司	99	198,000,000.00	198,000,000.00	--	--	198,000,000.00	--
深圳市香江置业有限公司	100	10,000,000.00	309,000,000.00	--	--	309,000,000.00	--
上海深长城地产有限公司	100	150,000,000.00	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--
深圳市特皓股份有限公司	4.30	2,601,200.00	2,601,200.00	--	--	2,601,200.00	--
深圳市建工(集团)股份有限公司	15	43,486,830.05	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05	--
东方帆影(烟台)有限公司	10	4,800,000.00	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	10	2,794,900.00	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	2,794,900.00
深圳市骏宝实业股份有限公司	12.50	4,129,645.00	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	39	4,680,000.00	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	2,092,834.85
贵阳房地产公司	合作	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06	1,620,000.00	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	800,174.88
深圳市福田区实验盛世幼儿园	90	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	--
合计		921,359,738.56	1,216,947,290.98	145,000,000.00	35,000,000.00	1,326,947,290.98	17,669,554.73

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	56,143,126.61	67,113,776.70
合计	56,143,126.61	67,113,776.70

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	28,274,301.47	21,868,748.05
合计	28,274,301.47	21,868,748.05

(3) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务收入	56,143,126.61	28,274,301.47	67,113,776.70	21,868,748.05
合计	56,143,126.61	28,274,301.47	67,113,776.70	21,868,748.05

(4) 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	营业收入额	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人张××	5,215,200.00	9.29
深圳市三九房地产有限公司	2,520,000.00	4.49
汇丰银行(中国)有限公司深圳分行	2,427,600.00	4.32

全包通国际贸易（深圳）有限公司	2,159,165.90	3.85
一定得健身服务（深圳）有限公司	2,083,448.17	3.71
合计	14,405,414.07	25.66

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产持有收益	1,344,540.48	840,337.80
成本法核算的长期股权投资收益	3,825,327.89	2,872,524.70
权益法核算的长期股权投资收益	14,300,158.24	6,265,075.44
长期股权清算	2,657,670.67	--
合计	22,127,697.28	9,977,937.94

(2) 可供出售金融资产持有收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业（集团）股份有限公司	1,344,540.48	840,337.80	利润分配额增加

(3) 按成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市长城置业有限公司	--	400,000.00	--
深圳市建工集团股份有限公司	2,626,032.69	1,750,534.50	利润分配额增加
深圳市特皓股份有限公司	1,199,295.20	721,990.20	利润分配额增加
合计	3,825,327.89	2,872,524.70	

(4) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	14,300,158.24	6,265,075.44	业务拓展，利润增加
合计	14,300,158.24	6,265,075.44	

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,084,253.36	-32,738,010.88
加：资产减值准备	-38,297,640.47	37,434,059.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,678,540.19	5,580,772.89
投资性房地产折旧	22,557,836.94	22,914,234.18
无形资产摊销	1,289,458.65	1,107,799.93
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”	30,647.50	65,187.65

补充资料	本期发生额	上期发生额
号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	43,563,642.09	25,301,828.88
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,127,697.28	-9,977,937.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,279,310.79	-13,853,153.28
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	994,692.11	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-25,774,644.47	-250,559,361.81
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	224,127,472.79	165,819,161.41
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	544,426,220.73	-381,578,325.99
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	755,273,471.35	-430,483,745.21
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,109,888,723.68	44,627,489.98
减: 现金的期初余额	44,627,489.98	434,310,429.39
加: 现金等价物的期末余额	--	--
减: 现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	1,065,261,233.70	-389,682,939.41

附注十六、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-505,183.56	-265,875.08
计入当期损益的政府补助	11,071,219.61	--
资金占用费收入	1,588,509.16	3,347,648.35
债务重组损益	--	--
应付福利费转销	-	--
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,700,000.00	--
除了上述以外的营业外收支净额	-14,499,255.76	-10,912,277.95
其他	--	--
所得税影响额	260,154.04	-1,346,983.48
少数股东权益影响额(税后)	2,536.61	720.00

合计	-4,782,019.90	-9,176,768.16
-----------	----------------------	----------------------

(二)、净资产收益率和每股收益

项目	加权平均净资产收益率(%)	每股收益-元/股	
		基本	稀释
2009年度			
归属于公司普通股股东的净利润	14.07%	1.1135	1.1135
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.32%	1.1334	1.1334
2008年度			
归属于公司普通股股东的净利润	0.38%	0.0283	0.0283
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88%	0.0667	0.0667