

深圳市长城投资控股股份有限公司
SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD
2006 年中期报告



二〇〇六年八月十六日

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

本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。

本公司董事谢光亮因公未出席董事会会议,未委托其他董事代为行使表决权。

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

目 录

第一章	公司基本情况 - - - - -	第 3 页
第二章	股本变动及主要股东持股情况- - - - -	第 5 页
第三章	董事、监事、高级管理人员情况- - - - -	第 7 页
第四章	管理层讨论与分析- - - - -	第 8 页
第五章	重要事项- - - - -	第 12 页
第六章	财务报告- - - - -	第 15 页
第七章	备查文件- - - - -	第 16 页

第一章 公司基本情况

一. 公司基本情况

(一) 公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城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：吴见斌

电话：(0755) 88393601

董事会证券事务代表：谢吉斌

电话：(0755) 88393605

董事会传真：(0755) 88393600

董事会电子信箱：szccdcdm@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 2006 年中期报告的中国证监会指定国际互联网网址：

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

公司 2006 年中期报告备置地点：本公司董事会办公室

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城 A

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：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 8 楼

邮政编码：518031

二．报告期主要财务数据和指标

(单位：人民币元)

项目	2006 年 1-6 月	2005 年 1-6 月
净利润	102,282,008.50	110,484,898.74
扣除非经常性损益后的净利润	91,367,793.97	46,996,056.57
净资产收益率（全面摊薄）	6.29%	7.21%
每股收益（全面摊薄）	0.4271	0.4614
经营活动产生的现金流量净额	-338,441,303.57	259,084,354.14

(单位：人民币元)

项目	2006 年 6 月 30 日	2006 年 1 月 1 日
流动资产	2,286,976,269.62	1,612,739,852.83
流动负债	1,378,898,997.73	1,348,764,308.35
总资产	4,028,224,393.75	3,131,423,705.64
股东权益	1,626,068,917.08	1,536,282,014.37
每股净资产	6.79	6.42
调整后的每股净资产	6.72	6.37

注：报告期扣除非经常性损益后的净利润计 91,367,793.97 元，非经常性损益明细如下：

(单位：人民币元)

非经常性损益项目	金 额
各种形式的补贴收入	314,902.13
各项营业外收入	964,589.51
各项营业外支出	9,923,945.51
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-132,891.41
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-161,385.70
前述非经常性损益应扣除的未确认投资损失	5,054.49
合 计	10,914,214.53

第二章 股本变动和主要股东持股情况

一. 股本情况

报告期内，公司股本总数及结构未发生变动。

二. 主要股东持股情况

1. 截止 2006 年 6 月 30 日，公司股东总数为 38620 户。

2. 公司前十名股东、前十名流通股股东股情况

前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	年度内增减	期末持股 数量	比例 (%)	股份类别 (已流通 或 未 流 通)	质押或冻 结的股份 数量	股东性质 (国有股东 或外资股东)
深圳市建设投资控股 公司	0	83,333,496	34.80	未流通	0	国有股东
江西联泰实业有限公 司	0	44,795,872	18.71	未流通	0	法人股东
深圳市联泰房地产开 发有限公司	0	22,253,779	9.29	未流通	0	法人股东
深圳市振业(集团)股份有 限公司	0	19,750,451	8.25	未流通	0	法人股东
李共扬	1,127,800	1,127,800	0.47	已流通	0	流通股东
顾诵华	1,040,597	1,040,597	0.43	已流通	0	流通股东
中国银行－招商先锋 证券投资基金	1,015,418	1,015,418	0.42	已流通	0	流通股东
金盛证券投资基金	798,838	798,838	0.33	已流通	0	流通股东
越众投资股份有限公 司	421,500	421,500	0.18	已流通	0	流通股东
邱新成	418,517	418,517	0.17	已流通	0	流通股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持有流通股的数量		种类 (A、B、H 股或其他)			
李共扬	1,127,800		A			
顾诵华	1,040,597		A			
中国银行－招商先锋证券投资基金	1,015,418		A			
金盛证券投资基金	798,838		A			
越众投资股份有限公司	421,500		A			
邱新成	418,517		A			
牛长付	293,800		A			

魏晓雷	258,735	A
陈晓蕾	237,000	A
曾锦欢	223,400	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司国有股股东和法人股股东之间存在关联关系：深圳市建设投资控股公司和深圳市振业（集团）股份有限公司均为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会所实际控制。江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称	约定持股期限

公司的大股东——深圳市建设投资控股公司成立于1996年12月，是根据深圳市委、市政府深发[1996]32号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》，在原建设集团及所属企业的基础上与市属15家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司，其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，确保国有资产保值增值。建设控股公司注册资本人民币150,000万元，法定代表人张宜均。

深圳市三家资产经营公司（市投资管理公司、市商贸控股公司、市建设控股公司）已于2004年10月重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。本公司于2004年11月2日收到深圳市人民政府国有资产监督管理委员会关于本公司的国家股划归深圳市国资委直接监管的通知（深国资委[2004]254号），本公司原控股股东深圳市建设投资控股公司持有本公司的国家股全部划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接管理并履行出资人职责。该事项之详细情况见深长城A2004—29号公告，刊登于2004年11月4日的《中国证券报》和《证券时报》上，并在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露，同时该事项在2005年进行了持续披露。

本公司于2006年8月14日收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司关于公司第一大股东股份《过户登记确认书》。本公司原第一大股东深圳市建设投资控股公司持有的83,333,496股国有股（占公司总股本的34.8%）已全部过户至深圳市人民政府国有资产监督管理委员会，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会成为公司第一大股东。

第三章 董事、监事、高级管理人员情况

- 一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变动
- 二、报告期内无董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

第四章 管理层讨论与分析

一、报告期经营成果及财务状况简要分析

(一) 主要经营成果指标分析

项 目	金额（元）		
	本期数	上年同期数	增减率（%）
主营业务收入	414,759,133.81	983,820,145.97	-57.84%
主营业务利润	200,602,455.97	161,727,957.40	24.04%
利润总额	112,733,533.46	93,338,624.27	20.78%
净利润	102,282,008.50	110,484,898.74	-7.42%
其它业务利润	67,984.57	1,083,284.85	-93.72%
营业费用	12,866,348.69	19,823,797.77	-35.10%
管理费用	55,077,422.07	98,803,468.38	-44.26%
财务费用	22,711,195.57	13,640,925.79	66.49%
投资收益	-8,165,007.73	64,942,513.85	-
现金及现金等价物净增加额	190,717,891.11	-468,128,779.75	-

注：报告期公司经营成果与上年同期相比有很大变化，其主要原因为：

(1) 本期公司现金及现金等价物净增加额大幅度增加，主要是本期公司借款规模扩大，筹集的资金尚未使用完而增加所致。

(2) 本期公司实现的主营业务收入、其他业务利润、营业费用和管理费用大幅度减少，主要是合并报表范围发生较大变化。

(3) 本期主营业务利润增加，主要是房地产业的毛利额大幅增加所致。

(4) 本期财务费用大幅度增加，主要是本公司借款规模扩大，以及信托借款融资费率较高所致。

(二) 主要资产负债项目增减分析

项 目	金额（元）		
	期末数	期初数	增减率（%）
总资产	4,028,224,393.75	3,131,423,705.64	28.64%
总负债	2,379,130,032.17	1,573,340,170.39	51.22%
股东权益	1,626,068,917.08	1,536,282,014.37	5.84%
货币资金	913,404,073.21	722,686,182.10	26.39%
预付账款	211,686,820.35	110,050,811.82	92.35%
存货	956,416,934.10	551,792,959.87	73.33%
应付帐款	108,946,678.53	143,454,516.50	-24.05%

注：(1) 股东权益增加主要是报告期内公司盈利所致。

(2) 负债总额增加主要是本期借款规模扩大所致。

(3) 预付账款增加，主要是本期新购置土地储备增加。

(4) 存货增加主要是本期在建开发产品的在建所致。

二、报告期主要经营情况

(一) 公司主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产开发、物业经营（包括酒店经营）和物业管理为主业的大型房地产开发公司。报告期内，公司生产经营稳定，上半年主要经济指标完成都比较理想。报告期内，公司实现主营业务收入 41,476 万元，主营业务利润 20,060 万元，利润总额为 11,273 万元，除主营业务收入比上年同期减少 57.84%外，其他两项指标分别比上年同期增长 24.04%和 20.78%。

其中：房地产行业实现毛利 15488 万元，与上年同期相比较，增加 6667 万元，主要是集团总部海印长城商铺收入确认。

建筑施工行业实现毛利 160 万元，与上年同期相比较，减少 2851 万元，主要是金众、越众改制后没再纳入合并报表；出租及服务业实现毛利 3992 万元，较上年同期减少 240 万元；酒店餐饮业实现毛利 3499 万元，较上年同期减少 253 万元。

报告期内，公司生产经营稳定：一是公司积极寻找土地资源，并在报告期内签定了南山商业文化中心项目和东莞松山湖项目；二是上年末海印长城商铺的销售收入得到结转，大连瓦房店项目一期销售良好；三是物业出租、管理及仓储业在剧烈的市场竞争下，仍实现了较高的营业收入和毛利率。

(二) 公司主营业务行业分布及收入成本情况

单位：人民币元

分行业	主营业务收入	较上年同期增减 (%)	主营业务成本	较上年同期增减 (%)	毛利率 (%)	较上年同期增减 (%)
房地产业	220,601,144.92	39.55%	65,720,387.32	-5.94%	70.21%	增加 14.41 个百分点
施工业	84,171,920.41	-86.36%	82,574,065.11	-85.93%	1.90%	减少 2.98 个百分点
出租及服务业	101,788,997.62	4.81%	61,867,103.81	1.75%	39.22%	增加 1.82 个百分点
酒店餐饮	86,213,820.86	-7.62%	51,228,463.34	-8.2%	40.58%	增加 0.38 个百分点
公司内行业间抵销	-78,016,750.00	—	-74,336,368.21	—	4.72%	—
合计	414,759,133.81	-57.84%	187,053,651.37	-76.19%	54.90%	增加 34.74 个百分点
其中：关联交易	80,000.00	-99.83%	—	—	—	—
关联交易定价原则	见“重大关联交易信息”中相关内容					

注 1：房地产行业收入增加 39.55%，主要原因是上半年海印长城商铺销售确认收入和大

连瓦房店一期项目销售良好。

注 2: 房地产行业毛利率大幅度增加,主要是本报告期确认收入的海印长城商铺,毛利率较高所致。

注 3: 施工行业收入减少 86.36%,主要是去年上半年合并了金众集团、越众集团的收入所致。

注 4: 关联交易情况见第五章的“重大关联交易信息”。

（三）经营中的问题与困难及解决方案

报告期内,公司的主业经营在取得较好成绩的同时,也遇到了一定的困难。一是公司待开发项目土地的前期整理工作花费了过长的时间,造成公司项目开发进度延宕。二是今年国家持续加强房地产市场宏观调控力度,对公司的项目开发和销售进度都造成了一定程度的影响。同时,银行贷款利率的提升和公司信贷规模的扩大,导致公司的财务费用上升较多。这些都在客观上对公司的经营业绩造成了较大的影响,也对公司的经营水平提出了更高的要求。

根据上述问题,公司有针对性地提出了系列解决方案。首先,加快公司待开发项目土地的前期整理进度,全面提升项目开发速度,缩短项目开发周期,加快资金周转速度;其次,对产品设计和营销策划进行创新,尤其是针对中小户型的设计创新,响应国家政策,在有限的面积内为消费者提供更好的产品和服务。第三,加强公司融资模式的创新,改变公司融资手段单一,过于依赖银行贷款的局面,积极探索资本市场融资、房地产信托等各种融资渠道,为公司的可持续、快速、健康发展打下坚实的基础。

（四）未来经营情况预测

2006 年三季度,估计公司前三季度净利润与中期持平。

三. 报告期投资情况

1. 报告期公司无募集资金投资项目。

2. 非募集资金投资情况

（1）大连瓦房店项目二期：

瓦房店项目二期占地面积 63,309 m², 建筑面积 103,366 m², 目前二期一段已经开始销售,二期二段尚未动工。

（2）成都天府长城二期：

二期 E2 号地块, 占地面积 22,644 平方米, 建筑面积约 42,118 平方米, 为商业项目, 正在施工中。二期 10 号地块, 占地面积 39,598 平方米, 建筑面积约 123,151 平方米, 为高层住宅项目, 目前已开始销售。

（3）宝安旧城改造项目

该项目由公司子公司深圳市长城地产有限公司与中洲集团合作投资建设，位于深圳市宝安宝城区，项目占地面积 231,254 m²，总建筑面积约 655,000 m²。项目计划总投资额 360,000 万元，其中公司投资 64,800 万元，中洲集团投资 295,200 万元，分别占总投资额的 18%和 82%。目前该项目处于方案设计阶段。

(4) 成都旧城改造项目

该项目位于成都市市中心青羊区，占地面积 7,564 m²，建筑面积 30,256 m²，目前正在拆迁中。

(5) 上海张江镇项目

该项目位于上海浦东新区的张江高科技园区南端，占地面积 119,086 m²，建筑面积 77,406 m²。该项目已经取得《房地产权证》，目前正处于方案设计阶段。

(6) 东莞松山湖项目

该项目位于东莞市松山湖科技产业园，占地面积 68,517 m²，建筑面积 109,627 m²，目前正处于前期策划阶段。

(7) 南山商业文化中心项目

该项目位于深圳市南山区商业文化中心，占地面积 25,727 m²，建筑面积 162,342 m²，目前正处于前期策划阶段。

(8) 深圳龙华黄金台项目

该项目占地面积 286,256 平方米，建筑面积 142,226 平方米，为别墅项目，目前处于规划准备阶段。

第五章 重要事项

一、公司治理状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，不断完善法人治理结构，制订了一系列的公司治理制度，并以此为依据，规范公司运作。报告期内，公司对照《上市公司治理准则》的要求，认真自查公司的独立性、“三会”建设、规范运作及控股股东行为规范等，进一步完善了公司治理结构，有效保护了投资者权益。公司治理结构现状如下：

（一）股东与股东大会：公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，保证股东权利的正确行使；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，并进行了及时公告。

（二）控股股东和上市公司：公司与控股股东及公司实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”。

（三）董事与董事会：公司严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成均符合有关规定，各董事均能认真负责、勤勉尽职地履行职责；公司还依照《上市公司治理准则》的要求制订了董事会的四个专门委员会实施细则；公司董事会成员 9 名，其中独立董事 3 名，达到公司董事总人数的 1/3；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。

（四）监事与监事会：公司严格按照《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构成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的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

（五）绩效评价与激励约束机制及执行情况：公司除董事长实行深圳市国资委制定的年薪制外，其他高级管理人员均纳入公司统一的薪酬管理办法，基本实现了与市场薪酬水平的一致，现有薪酬制度将公司高级管理人员的收入与绩效紧密联系在一起，建立起了良好的考核、激励、奖励机制，目前执行良好。

（六）利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行、债权人、职工、客户等其他利益相关体的合法权益，在经济交往中做到互惠互利，诚实信用。

（七）信息披露与透明度：公司严格按照《上市公司规则》、《信息披露工作暂行规定》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持日常信息披露的主动性和自觉性，并设专人专职负责信息披露以及投资者来访来电工作，保障投资者平等获得信息的权利，增强公司法定披露信息的透明度。

一、 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项

三、 报告期内公司重大资产收购、出售事项

1、 购买深圳南山区土地

2006 年 3 月 20 日，本公司以 3 亿元人民币成功竞得深圳市南山区一地块的土地使用权，该地块占地面积 25,727.8 m²，建筑容积率 6.31，计容积率建筑面积为 162,531.7 m²，总建筑面积 216,300 m²。

2、 购买松山湖土地

2006 年 5 月 18 日，公司全资子公司深圳市长城地产有限公司以 2.3 亿元价格竞得了东莞市松山湖科技产业园一地块的土地使用权。该项目占地面积 68,517 m²，容积率 1.6，计容积率建筑面积为 109,627 m²。

四、 重大关联交易信息

1. 报告期公司控股子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司与深圳市联泰房地产开发有限公司签署了《顾问服务合同》，收取了相应的咨询管理收入。

二〇〇六年五月二十八日，本公司控股子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司与深圳市联泰房地产开发有限公司签署《顾问服务合同》，向其提供深圳市“大梅沙酒店”前期技术咨询服务，合同价款计人民币 240,000.00 元。本公司已预收咨询费人民币 200,000.00 元，本期实现收入计人民币 80,000.00 元。此关联交易对公司报告期整体经营成果无实质性影响。报告期内公司关联方交易详细情况见会计报表附注。

2、 公司控股股东及其他关联方占用资金情况说明。

项 目	金 额	
	2006-06-30	2005-12-31
应收帐款		
深圳市振业(集团)股份有限公司	41,060.00	41,060.00
其他应收款		
无		

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

本公司与关联方应收应付款项的其他详细情况见会计报表附注。

五、 报告期内重大合同

1、 担保事项：

报告期内，无关联方为本公司提供任何担保。

截止 2006 年 6 月 30 日，本公司对控股子公司和原控股子公司金众集团提供

了担保外，具体如下：

被担保公司名称	担保期限	贷款机构	担保金额（万元）
深圳市金众（集团）股份有限公司	2006.6.26--2006.12.31	深圳商业银行福华支行	700.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	2006.6.26--2007.6.26	深圳商业银行福华支行	3,800.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.6.30-2006.7.3	中国建设银行上步支行	3,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.9.30-2006.09.29	广东发展银行振华支行	4,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.6.30-2007.6.29	中国建设银行上步支行	3,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	2005.6.30-2008.06.29	中国建设银行上步支行	4,000.00
深圳市长城物流有限公司	2006.3.31-2007.3.30	深圳发展银行长城支行	2,000.00
深圳市长城工程有限公司	2006.3.31-2007.3.30	深圳发展银行长城支行	1,000.00
合计			21,500.00

2. 报告期内公司无委托理财事项。

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

第六章 财务报告

审 计 报 告（见附件）

深南财审报字（2006）第 CA637 号

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“长城控股公司”）二〇〇六年六月三十日的公司及合并资产负债表、二〇〇六年半年度公司及合并利润表、利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是长城控股公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了长城控股公司二〇〇六年六月三十日的公司及合并财务状况以及二〇〇六年半年度公司及合并经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

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

袁龙平

二〇〇六年八月十四日

第七章 备查文件

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纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。
4. 公司《章程》。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇六年八月十六日

附件：审计报告

合并资产负债表

二〇〇六年六月三十日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2006-6-30	2005-12-31
流动资产：			
货币资金	五.1	913,404,073.21	722,686,182.10
应收票据		--	--
应收股利		2,794,581.24	--
应收账款	五.2	94,079,374.39	107,106,729.58
其他应收款	五.2	103,306,102.01	118,679,277.46
预付账款	五.3	211,686,820.35	110,050,811.82
存货	五.4	956,416,934.10	551,792,959.87
待摊费用	五.5	5,288,384.32	2,423,892.00
流动资产合计		2,286,976,269.62	1,612,739,852.83
长期投资：			
长期股权投资	五.6	750,878,705.92	509,576,554.01
股权分置流通权	五.6	20,777,549.05	20,777,549.05
长期债权投资		--	--
长期投资合计		771,656,254.97	530,354,103.06
固定资产：			
固定资产原值	五.7	407,071,015.93	390,298,872.07
减：累计折旧	五.7	205,653,616.93	178,288,917.33
固定资产净值		201,417,399.00	212,009,954.74
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		201,417,399.00	212,009,954.74
在建工程	五.8	4,767,538.00	3,265,037.00
固定资产合计		206,184,937.00	215,274,991.74
无形资产及其他资产			
无形资产	五.9	188,609,963.21	190,495,981.02
长期待摊费用	五.10	9,340,197.84	5,676,703.85
其他长期资产	五.11	565,456,771.11	576,882,073.14
无形资产及其他资产合计		763,406,932.16	773,054,758.01
资 产 总 计		4,028,224,393.75	3,131,423,705.64

合并资产负债表(续)

二〇〇六年六月三十日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2006-6-30	2005-12-31
流动负债：			
短期借款	五.12	566,000,000.00	670,000,000.00
应付票据		--	--
应付账款	五.13	108,946,678.53	143,454,516.50
预收账款	五.14	109,406,890.29	94,564,209.90
应付工资		16,552,231.03	25,886,698.05
应付福利费		12,483,994.20	10,705,248.01
应付股利		--	--
应交税金	五.15	41,815,423.80	24,659,967.73
其他应交款		563,314.66	392,569.64
其他应付款	五.16	328,018,009.74	359,323,888.50
预提费用	五.17	11,112,455.48	9,777,210.02
预计负债	五.18	--	10,000,000.00
一年内到期的长期负债	五.19	184,000,000.00	--
流动负债合计		1,378,898,997.73	1,348,764,308.35
长期负债：			
长期借款	五.20	836,000,000.00	220,000,000.00
其他长期负债	五.21	164,231,034.44	4,575,862.04
长期负债合计		1,000,231,034.44	224,575,862.04
负债合计		2,379,130,032.17	1,573,340,170.39
少数股东权益		23,025,444.50	21,801,520.88
股东权益：			
股本	五.22	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.23	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	五.24	407,321,707.61	407,321,707.61
其中：公益金		--	108,152,680.52
未确认投资损失	五.34	(24,951,015.29)	(12,455,909.50)
未分配利润	五.25	387,526,384.82	285,244,376.32
股东权益合计		1,626,068,917.08	1,536,282,014.37
负债及股东权益总计		4,028,224,393.75	3,131,423,705.64
法定代表人：马兴文	主管会计工作负责人：刘勇	财务总监：尹善峰	会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
一、主营业务收入	五.26	414,759,133.81	983,820,145.97
减：主营业务成本	五.26	187,053,651.37	785,453,885.57
主营业务税金及附加	五.27	27,103,026.47	36,638,303.00
二、主营业务利润		200,602,455.97	161,727,957.40
加：其他业务利润		67,984.57	1,083,284.85
减：营业费用	五.28	12,866,348.69	19,823,797.77
管理费用	五.29	55,077,422.07	98,803,468.38
财务费用	五.30	22,711,195.57	13,640,925.79
三、营业利润		110,015,474.21	30,543,050.31
加：投资收益	五.31	(8,165,007.73)	64,942,513.85
补贴收入		314,902.13	602,211.84
营业外收入	五.32	964,589.51	949,501.68
减：营业外支出	五.33	(9,923,945.51)	3,698,653.41
四、利润总额		113,053,903.63	93,338,624.27
减：所得税		22,140,365.15	6,640,975.24
少数股东损益		1,126,635.77	(12,074,549.73)
加：未确认投资损失	五.34	12,495,105.79	11,712,699.98
五、净利润		102,282,008.50	110,484,898.74

补充资料：

项 目	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	67,573,472.51
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	--	--
4、会计估计变更增加利润总额	--	--
5、债务重组损失	--	--
6、其他	--	--

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

合并利润分配表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
一、净利润		102,282,008.50	110,484,898.74
加：年初未分配利润		285,244,376.32	161,748,664.70
二、可供分配的利润		387,526,384.82	272,233,563.44
减：提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
三、可供股东分配的利润		387,526,384.82	272,233,563.44
减：提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
四、未分配利润		387,526,384.82	272,233,563.44

合并现金流量表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2006 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		445,728,872.74
收到的税费返还		--
收到的其他与经营活动有关的现金		35,036,784.93
现金流入小计		480,765,657.67
购买商品、接受劳务支付的现金		629,589,401.64
支付给职工以及为职工支付的现金		58,619,334.77
支付的各种税费		42,640,770.91
支付的其他与经营活动有关的现金		88,357,453.92
现金流出小计		819,206,961.24
经营活动产生的现金流量净额		(338,441,303.57)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		--
取得投资收益所收到的现金		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,800.00
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		4,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		19,588,770.31
投资所支付的现金	五.35	229,918,558.36
购买子公司所支付的现金	五.36	14,489,096.74
支付的其他与投资活动有关的现金	五.37	23,596,160.66
现金流出小计		287,592,586.07
投资活动产生的现金流量净额		(287,587,786.07)
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		1,026,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	五.38	160,000,000.00
现金流入小计		1,186,000,000.00
偿还债务所支付的现金		330,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		31,295,213.87
支付的其他与筹资活动有关的现金	五.39	7,832,800.00
现金流出小计		369,128,013.87
筹资活动产生的现金流量净额		816,871,986.13
四、汇率变动对现金的影响：		(125,005.38)
五、现金及现金等价物净增加额：		190,717,891.11

合并现金流量表(续)

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年半年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		102,282,008.50
加： 少数股东损益		1,126,635.77
未确认投资损失		(12,495,105.79)
计提的资产减值准备		(449,654.09)
固定资产折旧		27,600,929.34
无形资产摊销		2,280,177.81
长期待摊费用摊销		2,913,526.05
其他长期资产减少（减：增加）		11,425,302.03
待摊费用减少（减：增加）		(2,849,492.32)
预提费用增加（减：减少）		(179,896.76)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		5,054.49
固定资产报废损失		12,044.70
财务费用		24,284,671.60
投资损失（减：收益）		6,165,007.73
存货的减少（减：增加）		(384,544,943.93)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(62,492,607.55)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(53,524,961.15)
经营活动产生的现金流量净额		(338,441,303.57)
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		--
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的年末余额		913,404,073.21
减：现金的年初余额		722,686,182.10
加：现金等价物的年末数		--
减：现金等价物的年初数		--
现金及现金等价物净增加额		190,717,891.11

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

资产负债表

二〇〇六年六月三十日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2006-6-30	2005-12-31
流动资产：			
货币资金		720,956,955.26	558,384,185.29
应收股利		2,794,581.24	--
应收账款	六.1	75,598,217.90	90,123,749.15
其他应收款		973,248,633.86	783,342,467.09
预付账款		--	--
存货		341,647,359.09	59,448,030.61
待摊费用		--	--
流动资产合计		2,114,245,747.35	1,491,298,432.14
长期投资：			
长期股权投资	六.2	1,025,648,008.40	861,953,372.53
股权分置流通权	六.2	20,777,549.05	20,777,549.05
长期债权投资		--	--
长期投资合计		1,046,425,557.45	882,730,921.58
固定资产：			
固定资产原值		47,202,370.04	36,109,241.51
减：累计折旧		16,983,745.78	15,115,958.78
固定资产净值		30,218,624.26	20,993,282.73
减：固定资产减值准备		--	--
固定资产净额		30,218,624.26	20,993,282.73
在建工程		--	2,805,037.00
固定资产合计		30,218,624.26	23,798,319.73
无形资产及其他资产：			
无形资产		1,037,992.91	930,829.04
长期待摊费用		5,128,200.00	--
其他长期资产		568,121,673.67	579,592,979.99
无形资产及其他资产合计		574,287,866.58	580,523,809.03
资产总计		3,765,177,795.64	2,978,351,482.48

资产负债表(续)

二〇〇六年六月三十日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2006-6-30	2005-12-31
流动负债：			
短期借款		466,000,000.00	600,000,000.00
应付票据		--	--
应付账款		50,173,644.93	69,224,693.84
预收账款		23,069,434.00	87,146,147.91
应付工资		8,204,447.40	9,858,671.82
应付福利费		4,513,625.24	4,239,032.92
应付股利		--	--
应交税金		30,425,139.88	17,053,423.56
其他应付款		223,746.73	252,091.33
其他应付款		411,735,990.66	473,776,509.70
预提费用		1,492,222.22	--
预计负债		--	10,000,000.00
一年内到期的长期负债		154,000,000.00	--
流动负债合计		1,149,838,251.06	1,271,550,571.08
长期负债：			
长期借款		796,000,000.00	150,000,000.00
其他长期负债		163,531,034.44	3,875,862.04
长期负债合计		959,531,034.44	153,875,862.04
负债合计		2,109,369,285.50	1,425,426,433.12
股东权益：			
股本		239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积		616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积		407,321,707.61	407,321,707.61
其中：公益金		--	108,152,680.52
现金股利		--	--
未分配利润		392,314,962.59	289,431,501.81
股东权益合计		1,655,808,510.14	1,552,925,049.36
负债及股东权益总计		3,765,177,795.64	2,978,351,482.48

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

利润表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
一、主营业务收入	六.3	166,993,828.89	150,617,485.74
减：主营业务成本	六.3	29,667,627.34	89,982,550.31
主营业务税金及附加		14,208,969.59	7,623,376.04
二、主营业务利润		123,117,231.96	53,011,559.39
加：其他业务利润		--	(43,631.10)
减：营业费用		285,240.30	3,153,863.22
管理费用		17,001,127.47	29,328,612.73
财务费用		11,104,430.88	4,029,803.08
三、营业利润		94,726,433.31	16,455,649.26
加：投资收益	六.4	12,012,657.04	71,334,820.52
营业外收入		53,245.15	492,299.00
减：营业外支出		(9,995,647.36)	363,630.97
四、利润总额		116,787,982.86	87,919,137.81
减：所得税		13,904,522.08	3,394,084.20
五、净利润		102,883,460.78	84,525,053.61

补充资料：

项目	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	67,573,472.51
2、自然灾害发生的损失	--	--
3、会计政策变更增加利润总额	--	--
4、会计估计变更增加利润总额	--	--
5、债务重组损失	--	--
6、其他	--	--
法定代表人：马兴文	主管会计工作负责人：刘勇	财务总监：尹善峰
		会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

利润分配表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
一、净利润		102,883,460.78	84,525,053.61
加：年初未分配利润		289,431,501.81	195,212,731.93
二、可供分配的利润		392,314,962.59	279,737,785.54
减：提取法定盈余公积		--	--
提取法定公益金		--	--
三、可供股东分配的利润		392,314,962.59	279,737,785.54
减：提取任意盈余公积		--	--
应付普通股股利		--	--
转作股本的普通股股利		--	--
四、未分配利润		392,314,962.59	279,737,785.54

现金流量表

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2006 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		117,895,244.68
收到的其他与经营活动有关的现金		69,807,573.60
现金流入小计		187,702,818.28
购买商品、接受劳务支付的现金		322,883,812.90
支付给职工以及为职工支付的现金		11,360,376.37
支付的各种税费		17,784,323.40
支付的其他与经营活动有关的现金		305,354,096.43
现金流出小计		657,382,609.10
经营活动产生的现金流量净额		(469,679,790.82)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		--
取得投资收益所收到的现金		5,089,500.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		--
收到的其他与投资活动有关的现金		--
现金流入小计		5,089,500.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		6,956,127.54
投资所支付的现金		158,550,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		--
现金流出小计		165,506,127.54
投资活动产生的现金流量净额		(160,416,626.55)
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		996,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		160,000,000.00
现金流入小计		1,156,000,000.00
偿还债务所支付的现金		330,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		25,498,012.66
支付的其他与筹资活动有关的现金		7,832,800.00
现金流出小计		363,330,812.66
筹资活动产生的现金流量净额		792,669,187.34
四、汇率变动对现金的影响：		--
五、现金及现金等价物净增加额：		162,572,769.97

现金流量表(续)

二〇〇六年半年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2006 年半年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润		102,883,460.78
加：计提的资产减值准备		753,512.25
固定资产折旧		1,867,787.00
无形资产摊销		259,636.13
长期待摊费用摊销		1,104,600.00
其他长期资产减少（减：增加）		11,471,306.32
待摊费用减少（减：增加）		--
预提费用增加（减：减少）		--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		--
财务费用		12,776,579.44
投资损失（减：收益）		(14,012,657.04)
存货的减少（减：增加）		(282,199,328.48)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(159,392,664.80)
经营性应付项目的增加（减：减少）		(145,192,022.42)
经营活动产生的现金流量净额		(469,679,790.82)
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		--
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的年末余额		720,956,955.26
减：现金的年初余额		558,384,185.29
加：现金等价物的年末数		--
减：现金等价物的年初数		--
现金及现金等价物净增加额		162,572,769.97
法定代表人：马兴文	主管会计工作负责人：刘勇	财务总监：尹善峰
		会计机构负责人：李自祥

资产减值准备明细表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2006 年 6 月 30 日

单位：人民币元

目	初余额	期增加数	期减少数			末余额
			资产价值回升转数	他原因转出数	计	
、坏账准备合计	,442,502.47				449,654.09	,992,848.38
其中：应收账款	513,628.65				32,813.48	80,815.17
其他应收款	,128,873.82				516,840.61	,812,033.21
、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
、长期投资减值准备合计	,200,000.00	000,000.00				,200,000.00
其中：长期股权投资	,200,000.00	000,000.00				,200,000.00
长期债权投资						
、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
、在建工程减值准备合计						
、委托贷款减值准备合计						
、总计	,642,502.47	000,000.00			449,654.09	,192,848.38

法定代表人：马兴文 主管会计机构负责人：刘勇 会计机构负责人：李自祥

所附附注系本会计报表的组成部分

会计报表附注：

一、公司简介

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于一九九四年九月改组为深圳市长城地产股份有限公司。经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)128 号文批准，本公司发行人民币普通股 56,300,000 股，每股面值为人民币 1.00 元，计人民币 56,300,000.00 元。其中：发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股，占股份总额的 71.05%；向境内社会公众发行 13,000,000 股，占股份总额的 23.09%；向公司内部职工发行 3,300,000 股，占股份总额的 5.86%。

一九九五年五月二十四日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复（1995）20 号文批准，按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。

一九九六年一月十八日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司（后更名为“深圳市振业（集团）股份有限公司”），转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

一九九六年六月三十日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准，按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此，本公司总股份为 139,061,000 股，总股本为人民币 139,061,000.00 元。

一九九七年二月十三日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准，同意本公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股，其中向发起人股股东配售 20,086,019 股，向法人股股东配售 2,637,981 股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售 9,260,030 股。至此，本公司总股份为 171,045,030 股，总股本为人民币 171,045,030.00 元。

一九九七年六月二十三日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997) 61 号文批准，按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

一九九六年十二月十六日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于一九九七年十月二十三日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

二〇〇四年四月三十日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872

股国有股（占本公司总股本 18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；二〇〇四年十一月一日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号文批复同意本次转让并于二〇〇四年十二月十五日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

二〇〇四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。二〇〇四年十月二十六日，深圳市国资委以深国资委（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，深圳市国资委持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。二〇〇五年七月十一日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。二〇〇五年十月十一日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。本次股权划转已于二〇〇六年八月十四日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

二〇〇五年六月三十日，经深圳市国资委以深国资委（2005）216、217 号文批复，本公司完成了对控股子公司深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司的经营者员工持股改制和股权出售。

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

本公司企业法人营业执照注册号为 4403011008906 号，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。

二、 公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账原则基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币经营业务，按业务实际发生日中间价折合为人民币记账，月末对货币性项目按月末的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入本年损益。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的，购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 短期投资核算方法

本公司持有的可随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资，包括股票投资、债券投资等。

短期投资在取得时以投资成本计价；持有期间收到短期投资的现金股利或利息不确认收益，冲减投资账面价值；

年末，短期投资以成本与市价孰低法计价，市价低于成本的差额按投资总体计提短期投资跌价准备；处置短期投资时，短期投资的账面价值与实际收到的价款的差额作为当期投资损益。

8. 坏账核算方法

(1) 坏账确认的标准：

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过五年仍然不能收回或有充分证据表明不能收回的应收款项。

(2) 坏账核算采用备抵法，坏账准备按应收款项(应收账款、其它应收款)年末余额的 8%提取，并对有确凿证据表明不能收回或收回可能性不大的应收账款、其他应收款(如债务人破产，债务单位资不抵债无法持续经营等)，按其预计损失金额提取专项坏账准备。

9. 存货核算方法

(1) 存货的分类为完工开发产品、在建开发产品、已完工未结算款、库存材料、库存商品和低值易耗品等。

(2) 开发用土地：本公司购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映，在本公司

实质控制该地、且符合无形资产确认标准时，按全额确认为无形资产，并按预计尚可使用年限分期平均摊销；自房地产项目开工之日起按摊余净值转入在建开发产品。

(3) 公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

(4) 公用设施专用基金按住宅区除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取。

(5) 质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货的购入与入库按实际成本计价；发出按加权平均法计价；开发产品的发出按个别认定法计价；低值易耗品在领用时按“五·五”摊销法摊销。

(7) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

10. 建造合同工程核算方法

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

11. 出租开发产品核算方法

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

12. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资：

a. 长期股权投资的计价

长期股权投资取得时按照初始投资成本计价。

b. 股权投资差额

指采用权益法核算的长期股权投资，长期投资取得时初始投资的成本与在被投资公司所有者权益中所占份额的差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，分别情况进行会计处理：

初始成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额，按 10 年的期限平均摊销；投资初始成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额，记入资本公积-股权投资准备。

c. 收益确认方法

对于长期股权投资，若母公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，按成本法核算，若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响的，按权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回，冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计年末按应享有或应分担的被投资单位当期实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认当期投资损益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

(2) 长期债权投资

a. 长期债权投资的计价

长期债权投资取得时按实际成本计价。

b. 长期债券投资溢折价的摊销

长期债券投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价和折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

c. 长期债权投资收益确认方法

债券投资按照票面价值与票面利率按期计算确认利息收入。经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益，摊销方法采用直线法。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

(3) 长期投资减值准备

年末，对长期投资逐项进行检查，按照账面价值与可收回金额孰低计量，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致可收回金额低于账面价值的，对可收回金额低于账面价值的差额按单项计提长期投资减值准备。

13. 固定资产核算方法

(1) 固定资产标准为：单位价值在人民币 2,000 元以上、使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；以及不属于生产、经营主要设备的，单位价值在人民币 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

(2) 固定资产计价按实际成本计价。

(3) 固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的原价和预计使用年限扣除净残值(原价的 0-5%)确定其折旧率。已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。现行分类折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	15-30 年	3.2%-6.3%
房屋装修	3-6 年	16.7%-33.3%
施工机械	4-8 年	11.9%-24%
机器设备	5-10 年	9.5%-19%
运输工具	5-10 年	9.5%-19%
电子及其他设备	5-10 年	9.5%-19%

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

(5) 固定资产减值准备

年末，按账面价值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

14. 在建工程

(1) 在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，并按实际成本入账。此项目包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关专门借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认为固定资产，并停止利息资本化。

(2) 在建工程减值准备

年末，对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开

工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

15. 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

用于购建固定资产的专门借款的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本。

用于开发房地产的借款的借款费用，在开发产品完工之前予以利息资本化；在开发产品完工时，停止利息资本化。若开发产品发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

16. 无形资产

(1) 无形资产的计价及摊销

无形资产按取得时的实际成本计价。

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按土地使用年限分期摊销。因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。开发商品房时，则将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限为 10 年。

(2) 无形资产减值准备

年末，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在 a 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；b 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；c 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；d 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情况下，按账面价值与可收回金额孰低计量，对预计可收回金额低于账面价值的

差额计提无形资产减值准备。

17. 长期待摊费用核算方法

(1) 长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(2) 开办费：在公司正式开始生产经营当月起一次计入当月的损益。

18. 预计负债

确认原则：如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为负债：

- a. 该义务是企业承担的现时义务；
- b. 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入确认原则

本公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

(1) 开发产品销售收入：销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

(2) 开发产品租赁收入：按合同、协议约定的向承租方在付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

(3) 工程施工收入：提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入本公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

成本不可能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，应将预计损失立即确认为当期费用。

(4) 商品销售：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

20. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

21. 利润分配

根据公司章程规定，本公司交纳所得税后的净利润，按下列顺序进行分配：

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

22. 合并会计报表的编制方法

(1) 合并会计报表原则：对本公司持有被投资公司有表决权资本总额 50%以上,或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

(2) 以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、工程施工、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益，对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等按所占比例份额予以合并。子公司与母公司所采用的会计政策不一致时，对子公司会计报表按母公司会计政策进行调整后再行合并。

(3) 根据财政部财会函字[1999]10 号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》规定，在合并会计报表中，在长期股权投资采用权益法时，被投资单位发生亏损，按持股比例计算应承担的份额，并冲减长期股权投资的账面价值。亏损分担额以长期股权投资减记至零为限。其未确认的被投资单位的亏损分担额，在编制合并会计报表时，在合并会计报表的“未分配利润”项目上增设“未确认的投资损失”项目；同时，在利润表的“少数股东损益”项目下增设“加：未确认的投资损失”项目。

23. 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

本公司本期无重要会计政策、会计估计变更或会计差错更正。

三、 税 项

纳入合并报表各单位的主要税种、计税依据及税率列示如下：

项 目	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	开发产品销售收入	5%
	开发产品租赁收入	5%
	物业管理收入	5%
	仓储租金收入	5%
	工程施工收入	3%
城市维护建设税	应纳营业税、增值税额	1%-7%
教育费附加	应纳营业税、增值税额	3%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	四级超率累进税率
企业所得税*	应纳税所得额	7.5%、15%、33%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
	出租收入	12%

*本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司经深圳市地方税务局深地税二函[2004]第 431 号文批复，从开始获利的年度起，第一年免缴企业所得税，第二年至第三年减半缴纳企业所得税。经深圳市地方税务局确认，二〇〇五年度为第一个获利年度，本期所得税减半缴纳，适用税率为 7.5%。

本公司之子公司成都深长城地产有限公司、大连深长城地产有限公司、成都深长城投资有限公司、河源市新世纪地产开发有限公司、河源市京华房地产开发有限公司的企业所得税率为 33%。

其它纳入合并报表范围公司注册于深圳经济特区、适用的企业所得税税率均为 15%。

四、 控股子公司及合营企业

1、 本公司所控制的所有子公司及合营企业情况及合并范围：

控股子公司及合营企业全称	注册地	法 定 代表人	注册资本		本 公 司 拥有股权	主 营 业 务	是否 合并	备 注
深圳市长城地产有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	20,000 万元	100%	房地产开发、商品房销售和经营、房产租赁等	是	
成都深长城地产有限公司	成都市	高晓兵	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、经营；销售建筑材料	是	注 1
大连深长城地产有限公司	大连市	郑继春	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、自有物业出租及管理	是	
成都深长城投资有限公司	成都市	刘 勇	RMB	5,000 万元	70%	房地产开发、经营；建筑安装、项目投资等	是	

深圳市华电房地产有限公司	深圳市	魏洁生	RMB	1,900 万元	90%	房地产开发经营、物业管理	是	
上海振川物业有限公司	上海市	李德华	RMB	2,000 万元	100%	房地产开发经营等	是	
深圳市香江置业有限公司	深圳市	吴见斌	RMB	1,000 万元	100%	在合法取得土地使用权的地块上进行房地产开发	是	
深圳市长盛实业发展有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	1,200 万元	100%	国内商业、物资供销业、房屋租赁	是	
深圳圣廷苑酒店有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	7,500 万元	100%	酒店客房、餐饮业务等	是	
深圳市长城物流有限公司	深圳市	郑继春	RMB	500 万元	100%	仓储及库房租赁	是	
深圳市长城工程有限公司	深圳市	宋 扬	RMB	2,000 万元	100%	工业及民用建筑施工安装、购销、物业管理	是	
深圳市长城置业有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	1,000 万元	100%	房地产销售及营销策划、房地产经纪、物业租赁	是	
上海温馨港湾物业管理有限公司	上海市	王明桥	RMB	50 万元	100%	物业管理等	是	
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	深圳市	辛 杰	RMB	100 万元	80%	酒店管理策划及咨询等	是	
深圳市长城物业管理股份有限公司	深圳市	宋炳新	RMB	1500 万元	32.2%	物业管理等	是	注 2
深圳市长城停车场管理建设有限公司	深圳市	欧阳铨	RMB	50 万元	32.2%	停车场经营管理的咨询、策划、系统设计开发	是	注 2
深圳市长城楼宇科技有限公司	深圳市	岳君彩	RMB	500 万元	32.2%	楼宇设备及公共设施、小区智能化的开发与服务	是	注 2
深圳市长城电梯工程有限公司	深圳市	岳君彩	RMB	300 万元	22.54%	电梯安装,从事电梯维修、保养业务;电梯销售等	是	注 2
北京世纪图捷电梯系统工程技术有限公司	北京市	岳君彩	RMB	200 万元	15.778%	电梯的维修保养、安装和改造等	是	注 2
河源市新世纪地产开发有限公司	河源市	陈耀忠	RMB	100 万元	32.2%	房地产开发经营	是	注 2
河源市京华房地产开发有限公司	河源市	陈耀忠	RMB	1,000 万元	32.2%	房地产开发、销售商品房	是	注 2
成都长华置业有限责任公司	成都市	罗世钦	RMB	1,000 万元	52%	农业技术咨询服务	否	注 3

注 1.二〇〇六年二月十四日,本公司控股子公司深圳市长盛实业发展有限公司经股东会决议,与四川华神集团股份有限公司签署《股权转让合同》,合同约定:深圳市长盛实业发展有限公司以人民币 2,950 万元受让四川华神集团股份有限公司所持有的本公司之子公司成都深长城地产有限公司 10%的股权,股权转让款在办理完毕股权变更及工商变更登记之日起七日内一次性支付完毕。股权变更登记手续业已于二〇〇六年二月二十七日办理完毕,上述股权转让款项也已于二〇〇六年三月九日支付完毕。至此,本公司已实际持有该公司 100%的股权。

注 2. 本公司对该等公司均拥有实质控制权,故纳入本公司合并会计报表。

注 3. 根据第三次董事会第八次会议决议,本公司拟转让该公司股权,故未纳入本公司合并会计报表。

2、本期合并范围变动情况:

公 司 名 称	注册资本	比例 (%)	变化情况	原 因
深圳市香江置业有限公司	*1 1,000.00	100.00	增加	新设成立
深圳市长城电梯工程有限公司	*2 300.00	22.54	增加	收 购

北京世纪图捷电梯系统工程有限公司		200.00	15.778	增加	长城电梯之子公司
河源市京华房地产开发有限公司	*3	1,000.00	32.20	增加	收 购

* 1 二〇〇六年五月十二日，本公司投资设立深圳市香江置业有限公司，该公司注册资本为人民币 10,000,000.00 元，本公司以现金人民币 10,000,000.00 元出资，持有该公司 100% 的股份。其实收资本业经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司以深南验字（2006）第 017 号验资报告验证。该公司已于二〇〇六年五月二十四日正式成立。

*2 二〇〇六年五月九日，经本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司第一届董事会第六次会议决议，该公司以人民币 904,200.00 元受让深圳市长城电梯工程有限公司工会委员会持有的深圳市长城电梯工程有限公司 22% 的股权，股权过户手续已于二〇〇六年五月二十二日完成。至此，该公司已累计持有深圳市长城电梯工程有限公司 70% 的股权，自二〇〇六年五月三十一日起开始合并其会计报表。截至二〇〇六年五月三十一日（即收购日），该公司合并资产总额为人民币 7,496,713.80 元，负债总额为 2,874,520.27 元，净资产为人民币 4,270,505.62 元，收购日至期末实现的净利润为人民币 153,317.67 元。

*3 二〇〇六年一月十日，经本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司董事会决议，该公司及其控股子公司深圳市长城楼宇科技有限公司与广州市华威置业投资管理有限公司和海南明珠海景度假村有限公司签署《股权转让合同》及其补充协议，河源市京华房地产开发有限公司 100% 股权转让总价款计人民币 19,603,839.34 元，股权过户手续已于二〇〇六年二月二十三日完成。至此，该公司持有河源市京华房地产开发有限公司 90% 的股权，深圳市长城楼宇科技有限公司持有河源市京华房地产开发有限公司 10% 的股权，自二〇〇六年二月二十八日起开始合并其会计报表。截至二〇〇六年二月二十八日（即收购日），该公司资产总额为人民币 19,948,861.69 元，负债总额为 24,185,085.66 元，净资产为人民币 -4,236,223.97 元，收购日至期末实现的净利润为人民币 -1,464,255.49 元。

五、 合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项 目	2006-6-30				2005-12-31		
	原 币	折算 汇率	折合人民币		原 币	折算 汇率	折合人民币
现 金	RMB	979,869.68	1.0000	979,869.68	926,895.25	1.0000	926,895.25
	HKD	86,801.92	1.0294	89,355.64	120,558.03	1.0403	125,416.52
	USD	105.00	7.9956	839.54	5.00	8.0702	40.35
	EUR	330.00	10.1313	3,343.33	330.00	9.5797	3,161.30

	小计			1,073,408.19			1,055,513.42
银行存款	RMB	843,999,750.48	1.0000	843,999,750.48	615,151,761.71	1.0000	615,151,761.71
	HKD	11,417,404.33	1.0294	11,753,304.37	12,458,994.02	1.0403	12,961,091.48
	USD	112,730.74	7.9956	901,349.90	88,766.71	8.0702	716,365.06
	小计			856,654,404.68			628,829,218.25
其他货币资金	RMB	55,676,260.34	1.0000	55,676,260.34	92,801,450.43	1.0000	92,801,450.43
合 计				913,404,073.21			722,686,182.10

五.2 应收款项

(1) 应收账款

账 龄	2006-6-30			2005-12-31		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	RMB 65,896,038.21	64.44	RMB 5,271,683.06	RMB 71,395,236.78	61.33	RMB 5,711,618.94
1 至 2 年	29,468,692.99	28.82	2,357,495.44	37,667,030.64	32.35	3,013,362.45
2 至 3 年	6,750,712.75	6.60	540,057.02	7,281,890.81	6.25	582,551.26
3 年以上	144,745.61	0.14	11,579.65	76,200.00	0.07	6,096.00
	RMB 102,260,189.56	100	RMB 8,180,815.17	RMB 116,420,358.23	100	RMB 9,313,628.65

①截止二〇〇六年六月三十日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 55,839,330.34 元，占应收账款期末总额的 54.61%。

②持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款明细资料在附注七、5 中披露

③截至二〇〇六年六月三十日，本公司应收万家百货有限公司商铺销售尾款计人民币 46,798,056.00 元。本公司以收到的上述应收款项的银行付款保函作质押与深圳发展银行深圳长城支行签署《国内保理业务合同》及《贷款合同》，并取得银行借款计人民币 46,000,000.00 元，借款期限为 2006.4.30—2007.1.19。

(2) 其他应收款

账 龄	2006-6-30			2005-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 21,105,004.78	15.06	3,681,742.30	RMB 120,683,583.15	76.96	RMB 11,648,028.57
1 至 2 年	83,540,387.40	59.62	6,683,230.99	6,620,497.62	4.22	529,639.81
2 至 3 年	6,540,806.45	4.67	523,264.52	547,314.24	0.35	43,785.14
3 年以上	28,931,936.59	20.65	25,923,795.40	28,956,756.27	18.47	25,907,420.30
	RMB 140,118,135.22	100	36,812,033.21	RMB 156,808,151.28	100	RMB 38,128,873.82

① 截止二〇〇六年六月三十日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 111,126,893.40 元，占其他应收款期末总额的 79.31%。

② 无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

（3） 坏账准备

本公司期末累计已计提专项坏账准备为人民币 27,828,893.91 元，均系以前年度计提。

五.3 预付账款

账 龄	2006-6-30		2005-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 211,424,696.37	99.88	RMB 110,031,911.82	99.98
1 至 2 年	262,123.98	0.12	18,900.00	0.02
	RMB 211,686,820.35	100	RMB 110,050,811.82	100.00

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

五.4 存货及存货跌价准备

项 目	2006-6-30		2005-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
在建开发产品	RMB 884,956,982.35	--	RMB 415,081,394.46	--
完工开发产品	63,881,468.32	--	129,141,436.11	--
库存材料	6,793,329.32	--	6,363,918.92	--
库存商品	785,154.11	--	1,206,210.38	--
	RMB 956,416,934.10	--	RMB 551,792,959.87	--

其 中：

a. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2006-1-1	2006-6-30
			RMB	RMB	RMB
大连都市阳光	2005 年 4 月	2007 年 9 月	400,000,000.00	29,820,369.48	62,978,303.37
成都天府长城 *	2003 年 1 月	2008 年	1,554,000,000.00	306,806,676.48	418,821,723.99
上海玫瑰园 3 期	2006 年 6 月	2007 年	420,000,000.00	78,066,967.50	79,933,129.10
南山香江项目	2006 年 6 月	2009 年	2,100,000,000.00	--	300,190,890.00
河源世纪华府	2006 年 6 月	2008 年	217,000,000.00	--	22,645,554.89
其 他			--	387,381.00	387,381.00
			RMB	RMB	RMB
			4,691,000,000.00	415,081,394.46	884,956,982.35

二〇〇六年半年度在建开发产品利息资本化明细如下：

项目名称	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
大连都市阳光	--	293,325.71	--	293,325.71
成都天府长城	9,213,435.73	9,613,942.95	--	18,827,378.68
	RMB	RMB	RMB	RMB
	9,213,435.73	9,907,268.66	--	19,120,704.39

*二〇〇六年三月十七日，本公司以控股子公司成都深长城地产有限公司在建开发产品中的两宗土地使用权即成都高新区桂溪乡永安村 28#、30# 地块计 81,355.75 m² 作抵押担保，取得中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款计人民币 300,000,000.00 元，抵押期限为 2 年。

b. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
		RMB	RMB	RMB	RMB
长安花园	1995 年 4 月	909,690.83	--	--	909,690.83
长 景 阁	1998 年 9 月	2,243,825.53	--	--	2,243,825.53
长 丰 苑	1999 年 12 月	6,817,213.82	--	2,523,324.64	4,293,889.18
盛世家园 1 期	2002 年 3 月	4,846,929.38	--	2,118,660.77	2,728,268.61
盛世家园 2 期	2004 年 9 月	381,345.10	--	--	381,345.10
海印长城 1 期	2002 年 12 月	23,187,191.95	--	6,422,638.24	16,764,553.71
海印长城 2 期	2003 年 11 月	19,598,389.88	--	6,907,697.37	12,690,692.51
天府长城 1 期	2004 年 9 月	8,220,905.65	--	--	8,220,905.65
黄埔花园 2 期	2003 年 12 月	4,996,914.72	--	1,834,247.24	3,162,667.48
都市阳光 1 期	2005 年 12 月	56,862,966.13	--	45,453,399.53	11,409,566.60
其他零星楼盘		1,076,063.12	--	--	1,076,063.12
		RMB	RMB	RMB	RMB
		129,141,436.11	--	65,259,967.79	63,881,468.32

五. 5 待摊费用

项 目	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
预交营业税及附加	1,208,443.59	4,154,223.35	1,208,443.59	4,154,223.35
汽车规费	57,797.00	12,400.00	35,096.52	35,100.48
保险费	57,094.65	321,332.00	225,801.68	152,624.97

报刊杂志费	283,601.64	2,191.00	143,443.32	142,349.32
其 他	816,955.12	1,069,879.98	1,082,748.90	804,086.20
	<u>2,423,892.00</u>	<u>5,560,026.33</u>	<u>2,695,534.01</u>	<u>5,288,384.32</u>

五.6 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2006-1-1		本期增加	本期减少	2006-6-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	525,776,554.01	16,200,000.00	255,473,783.65	12,171,631.74	769,078,705.92	18,200,000.00
股权分置流通权	20,777,549.05	--	--	--	20,777,549.05	--
	546,554,103.06	16,200,000.00	255,473,783.65	12,171,631.74	789,856,254.97	18,200,000.00
		0				

(2) 长期股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	年末股票数量	期末占被投资单位股权比例	投 资 金 额			
				初 始投资额	期初余额	现金红利	期末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	流通股	10,848,169	4.28%	39,544,073.44	39,544,073.44	1,952,670.42	39,544,073.44
深圳市特皓股份有限公司	法人股	3,094,650	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	流通股	7,195,819	3.07%	5,955,723.21	5,955,723.21	841,910.82	5,955,723.21
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	17,504,062	15.00%	39,432,233.41	39,432,233.41	--	39,432,233.41
				RMB	RMB	RMB	RMB
				87,533,230.06	87,533,230.06	2,794,581.24	87,533,230.06

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 金 额				期末占被投资单位注册资本比例	减值准备
	初 始投资额	本期权益增减	累计权益调整	期末余额		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
东方帆影(烟台) 有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	3,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39.00%	2,090,000.00
深圳市建设集团财务有限公司	14,000,000.00	--	--	14,000,000.00	5.38%	--
成都长华置业有限责任公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52.00%	--

深圳市长城智能化系统工程有限公司	100,000.00	--	--	100,000.00	5.00%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%	800,000.00
深圳市翠宝大酒楼有限公司	400,000.00	--	--	400,000.00	8.00%	400,000.00
深圳市长城电梯工程有限公司*1	687,760.00	(109,821.69)	1,418,857.08	--	15.456%	--
深圳市长城生活工程有限公司*2	1,036,960.00	25,129.33	296,987.17	1,333,947.17	15.456%	--
深圳市长城建设监理工程有限公司*3	560,000.00	--	--	560,000.00	28.00%	--
深圳市长城货代管理有限公司	40,000.00	--	--	40,000.00	8.00%	--
深圳市福田区实验盛世幼儿园*4	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	55.00%	--
北京天诚广厦物业管理有限公司	490,000.00	--	--	490,000.00	49.00%	--
东莞市莞深长城地产有限公司	50,000,000.00	--	--	50,000,000.00	100%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	92,887,467.50	(84,692.36)	(871,320.90)	89,909,529.52		18,200,000.00

*1 如附注四.2 所述，本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司原持有该公司 48% 的股权，本公司间接拥有该等公司 15.456% 的股权。在深圳市长城物业管理股份有限公司收购其 22% 的股权后，已累计持有其 70% 的股权，变成本公司的间接控股子公司。

*2 本公司之子公司深圳市长城物业管理股份有限公司拥有该公司 48% 的股权，本公司间接拥有该等公司 15.456% 的股权。

*3 本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司及深圳市长城置业有限公司分别拥有该公司 15% 和 13% 的股权，故本公司对该公司按成本法核算。

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

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销年限	金 额					形成原因
		初始金额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市华电房地产有限公司	10	49,046,227.50	--	--	19,209,772.48	29,836,455.02	股权溢价收购
上海振川物业有限公司*	10	144,024,588.33	3,228,558.36	7,201,229.40	7,201,229.40	136,823,358.93	股权溢价收购
深圳市长城电梯有限公司	一次转销	28,001.95	28,001.95	28,001.95	28,001.95	--	股权溢价收购
成都深长城地产有限公司	10	30,238,694.34	30,238,694.34	1,007,956.48	1,007,956.48	29,230,737.86	股权溢价收购
河源市京华房地产开发有限公司	10	23,840,063.31	23,840,063.31	794,668.78	794,668.78	23,045,394.53	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
		247,177,575.43	57,335,317.96	9,031,856.61	28,241,629.09	218,935,946.34	

*本期增加人民币 3,228,558.36 元，系由本公司承担的或有对价，详见附注十.5 所述。

d. 项目投资

项 目 名 称	项目权益比例	项目总投资	2005-12-31	2006-6-30
		RMB	RMB	RMB

宝安旧城改造项目	18%	3,600,000,000.00	194,400,000.00	334,400,000.00
成都君平街拆迁项目	100%	40,000,000.00	31,600,000.00	38,300,000.00
			RMB	RMB
			226,000,000.00	372,700,000.00

(3) 股权分置流通权

上市公司名称	股权分置改革前		相关股东会 通过日期	2006-6-30	
	原持股数量	原投资成本		股改送出股数	股权分置流通权
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,179,320	58,977,345.70	2005.12.16	5,331,151	19,433,272.26
深圳市天健(集团)股份有限公司	8,820,000	7,300,000.00	2005.12.19	1,624,181	1,344,276.79
		66,277,345.70			20,777,549.05

本公司承诺：自深圳市振业(集团)股份有限公司改革方案实施之日（二〇〇六年一月十二日）起，在 12 个月内不上市交易或者转让；自深圳市天健(集团)股份有限公司改革方案实施之日（二〇〇六年一月十一日）起，在 12 个月内不上市交易或者转让。

五.7 固定资产及其折旧

项 目	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
原 值				
房屋及建筑物	RMB 116,148,964.48	--	--	RMB 116,148,964.48
房屋装修	157,098,964.78	10,664,841.48	--	167,763,806.26
机械设备	40,141,414.69	666,749.80	--	40,808,164.49
运输设备	25,127,480.17	2,732,324.54	200,506.00	27,659,298.71
电子及其他设备	51,782,047.95	3,556,057.30	647,323.26	54,690,781.99
小 计	RMB 390,298,872.07	17,619,973.12	847,829.26	RMB 407,071,015.93
累计折旧				
房屋及建筑物	RMB 18,478,172.82	2,572,339.89	--	RMB 21,050,512.71
房屋装修	92,745,364.32	17,244,576.86	--	109,989,941.18
机械设备	16,014,926.45	2,429,786.33	--	18,444,712.78
运输设备	15,975,745.60	1,429,080.95	190,480.70	17,214,345.85
电子及其他设备	35,074,708.14	4,504,261.72	624,865.45	38,954,104.41
小 计	RMB 178,288,917.33	28,180,045.75	815,346.15	RMB 205,653,616.93
净 值	RMB 212,009,954.74			RMB 201,417,399.00

五.8 在建工程

工程名称	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30	资金来源	项目进度
------	----------	------	------	-----------	------	------

	RMB	RMB	RMB	RMB		
长源楼装修工程	2,805,037.00	8,983,189.95	11,788,226.95	--	自有资金	未完工
主楼会所装修工程	--	6,165,720.00	1,950,720.00	4,215,000.00	自有资金	未完工
世纪楼装修工程	460,000.00	489,828.00	397,290.00	552,538.00	自有资金	未完工
	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>		
	<u>3,265,037.00</u>	<u>15,638,737.95</u>	<u>14,136,236.95</u>	<u>4,767,538.00</u>		

在建工程本年未发生利息资本化。

本年减少系完工转入固定资产 14,136,236.95 元。

五.9 无形资产

项目名称	所在区域	原始金额	2006-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2006-6-30	剩余摊销年限
		<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	
土地使用权*	深圳龙华	205,954,810.04	189,073,268.24	--	1,688,154.11	18,569,695.98	187,385,114.06	55.75
软件		3,302,655.67	1,422,712.78	394,160.00	592,023.62	2,077,806.52	1,224,849.15	1~5
		<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	
		<u>209,257,465.71</u>	<u>190,495,981.02</u>	<u>394,160.00</u>	<u>2,280,177.81</u>	<u>20,647,502.50</u>	<u>188,609,963.21</u>	

*该土地使用权涉及的有关情况见附注十一所示。

五.10 长期待摊费用

项目名称	原始发生额	2006-1-1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2006-6-30
	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
临时设施费	3,435,000.00	1,840,445.00	--	220,188.00	1,814,743.00	1,620,257.00
信托融资费	6,232,800.00	--	6,232,800.00	1,104,600.00	1,104,600.00	5,128,200.00
开办费	214,366.99	95,178.91	214,366.99	95,178.91	--	214,366.99
其他	7,833,147.78	3,741,079.94	129,853.05	1,493,559.14	5,455,773.93	2,377,373.85
	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
	<u>17,715,314.77</u>	<u>5,676,703.85</u>	<u>6,577,020.04</u>	<u>2,913,526.05</u>	<u>8,375,116.93</u>	<u>9,340,197.84</u>

五.11 其他长期资产

出租开发产品项目名称	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30	跌价准备
	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
长盛大厦*1	101,673,048.30	--	2,275,245.00	99,397,803.30	--
长兴大厦*2	208,194,132.08	--	4,151,381.64	204,042,750.44	--
长安花园裙楼	25,990,642.86	--	526,918.26	25,463,724.60	--
罗湖区文山楼 4 栋 3 楼	375,294.36	--	12,557.52	362,736.84	--
长源楼	12,248,118.94	--	550,707.04	11,697,411.90	--
盛世一期车库	25,643,619.13	--	461,486.16	25,182,132.97	--
盛世二期	65,374,841.36	--	1,069,955.98	64,304,885.38	--
荔湖花园	7,798,037.45	--	147,587.64	7,650,449.81	--
海印长城一期车库	63,622,631.73	--	1,101,920.16	62,520,711.57	--
海印长城二期车库	28,556,379.34	--	482,714.58	28,073,664.76	--
白沙岭车库泳池	14,880,975.48	--	244,511.49	14,636,463.99	--

肉菜市场综合楼	5,753,304.67	--	130,289.38	5,623,015.29	
长景阁 19A	542,875.01	--	8,733.78	534,141.23	
盛世一期裙楼	16,228,172.43	--	261,293.40	15,966,879.03	
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
	576,882,073.14	--	11,425,302.03	565,456,771.11	--

*1、二〇〇五年八月三十一日，本公司以自有物业长盛大厦作抵押担保，取得交通银行深圳分行借款计人民币 200,000,000.00 元，抵押期限为 1 年。

*2、二〇〇六年五月三十一日，本公司以自有物业长兴大厦作抵押担保，取得中国农业银行深圳分行借款计人民币 500,000,000.00 元，抵押期限为 10 年。

五. 12 短期借款

借款类别	2006-6-30		2005-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款				
其中：担保借款	RMB 100,000,000.00	100,000,000.00	RMB 70,000,000.00	70,000,000.00
抵押借款	RMB 200,000,000.00	200,000,000.00	RMB 200,000,000.00	200,000,000.00
质押借款	RMB 46,000,000.00	46,000,000.00	RMB --	--
信用借款	RMB 220,000,000.00	220,000,000.00	RMB 400,000,000.00	400,000,000.00
		566,000,000.00		670,000,000.00

五. 13 应付账款

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

五. 14 预收账款

账 龄	2006-6-30		2005-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 104,868,516.60	95.85	RMB 93,184,079.68	98.54
1 至 2 年	4,435,118.69	4.05	1,003,029.02	1.06
2 至 3 年	103,255.00	0.10	377,101.20	0.40
	RMB 109,406,890.29	100	RMB 94,564,209.90	100

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

其中：主要预售房款

项目名称	2006-6-30	预计竣工时间	预售比例
成都天府长城	74,327,546.00	2007 年 11 月	18%

五. 15 应交税金

税 种	2006-6-30		2005-12-31	
增值税	RMB	(117,166.60)	RMB	(24,045.72)
企业所得税		16,315,822.21		1,782,879.78
个人所得税		1,105,157.33		457,185.87
营业税		16,065,730.59		13,821,122.54
城市建设维护税		353,912.20		129,698.98
土地增值税		4,123,369.05		(113,426.69)
房产税		3,527,070.53		8,164,814.66
印花税		441,528.49		441,738.31
	RMB	<u>41,815,423.80</u>	RMB	<u>24,659,967.73</u>

五. 16 其他应付款

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

五. 17 预提费用

项 目	2006-6-30		2005-12-31	
水电费	RMB	5,562,978.10	RMB	6,156,253.68
工程费		1,698,554.34		1,012,125.85
利息支出		1,492,222.22		--
保险费		940,084.14		798,640.32
物业杂费		510,648.04		558,179.07
员工费用		402,479.37		289,459.44
其他费用		505,489.27		962,551.66
	RMB	<u>11,112,455.48</u>	RMB	<u>9,777,210.02</u>

五. 18 预计负债

项 目	2006-6-30	2005-12-31
对外提供担保	--	10,000,000.00

截至二〇〇五年十二月三十一日，本公司原为深圳市越众（集团）股份有限公司银行借款计人民币 4,000 万元提供信用担保，并预计担保损失计人民币 1,000 万元。

截至二〇〇六年六月三十日，深圳市越众（集团）股份有限公司对上述借款已按时偿还；本公司的担保责任已相应解除，并转回原计提的预计负债计人民币 1,000 万元。

五. 19 一年内到期的长期负债

借款类别	2006-6-30		2005-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
银行借款	RMB	184,000,000.00	RMB	--
其中：信用*		150,000,000.00		--
担保		30,000,000.00		--

抵押 4,000,000.00 4,000,000.00 -- --

*二〇〇六年一月二十六日，本公司与中国银行股份有限公司深圳市分行签署《展期协议》，将原于二〇〇六年一月二十七日到期一年期借款展期一年，展期借款利率为 6.048%。

五. 20 长期借款

贷 款 银 行	币 种	借 款 金 额	借 款 期 限	利 率	借 款 条 件
建行深圳上步支行	RMB	70,000,000.00	2005.6.30-2008.6.29	5.760 %	担保
建行深圳莲花北支行		300,000,000.00	2006.3.30-2008.3.29	5.760 %	抵押
农行深圳国贸支行		500,000,000.00	2006.6.7-2016.6.6	5.751 %	抵押
中行深圳市分行		150,000,000.00	2005.1.28-2007.1.27	6.048 %	信用
小计		1,020,000,000.00			
减：一年内到期的长期借款		184,000,000.00			
小计	RMB	836,000,000.00			

五. 21 其他长期负债

项 目	2006-6-30	2005-12-31
递延出租收入	RMB 2,931,034.44	RMB 3,275,862.04
再就业基金	1,300,000.00	1,300,000.00
信托借款*	160,000,000.00	--
	RMB 164,231,034.44	RMB 4,575,862.04

* 信托借款的详细情形见附注十一所述。

五. 22 股本

	本 期 变 动 增 (减)					2006-6-30
	2006-1-1	增配股	送转股	其他	小计	
(一)尚未流通股份(股)						
1.发起人股份	83,333,496	--	--	--	--	83,333,496
其中：						
国家持有股份	83,333,496	--	--	--	--	83,333,496
2.非发起人股份	86,800,102	--	--	--	--	86,800,102

其中：

境内法人持有股份	86,800,102	--	--	--	--	86,800,102
3.内部职工股	--	--	--	--	--	--
未上市流通股份合计	170,133,598	--	--	--	--	170,133,598
(二)已流通股份(股)						
境内上市的人民币普通股	69,329,442	--	--	--	--	69,329,442
其中：高管股	165,786	--	--	--	--	165,786
已流通股份合计	69,329,442	--	--	--	--	69,329,442
(三)股份总数(股)	239,463,040	--	--	--	--	239,463,040

二〇〇四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。相关合并重组工作尚在进行中。

二〇〇四年十月二十六日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。

二〇〇五年七月十一日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。

二〇〇五年十月十一日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。

本次股权划转已于二〇〇六年八月十四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。

五.23 资本公积

项 目	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	529,067,266.02	--	--	529,067,266.02
资产评估增值准备	87,641,533.92	--	--	87,641,533.92
	RMB	RMB	RMB	RMB
	616,708,799.94	--	--	616,708,799.94

五.24 盈余公积

项 目	2006-1-1	本期增加	本期减少	2006-6-30
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	109,573,360.66	108,152,680.52	--	217,726,041.18
法定公益金	108,152,680.52	--	108,152,680.52	--
任意盈余公积	189,595,666.43	--	--	189,595,666.43
	RMB	RMB	RMB	RMB
	407,321,707.61	108,152,680.52	108,152,680.52	407,321,707.61

根据财政部财企〔2006〕67号《关于<公司法>施行后有关企业财务处理问题的通知》，本公司将二〇〇五年十二月三十一日的公益金结余计人民币 108,152,680.52 元，转作盈余公积金管理使用。

五. 25 未分配利润

项 目	2006.6.30
本期净利润	RMB 102,282,008.50
加：年初未分配利润	285,244,376.32
减：提取法定盈余公积	--
提取任意盈余公积	--
应付普通股股利	--
期末未分配利润	RMB 387,526,384.82

五. 26 主营业务收入及成本

行 业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	220,601,144.92	158,080,219.74	65,720,387.32	69,869,389.75	154,880,757.60	88,210,829.99
施工行业	84,171,920.41	616,998,430.34	82,574,065.11	586,890,420.51	1,597,855.30	30,108,009.83
出租及 服务业	101,788,997.62	97,122,256.72	61,867,103.81	60,801,441.01	39,921,893.81	36,320,815.71
酒 店 餐饮业	86,213,820.86	93,325,737.02	51,228,463.34	55,805,319.58	34,985,357.52	37,520,417.44
工商业	--	18,293,502.15	--	12,087,314.72	--	6,206,187.43
集团抵消	(78,016,750.00)	--	(74,336,368.21)	--	(3,680,381.79)	--
合 计	414,759,133.81	983,820,145.97	187,053,651.37	785,453,885.57	227,705,482.44	198,366,260.40

本年主营业务收入前五名金额合计为 52,120,618.00 元，占本年度主营业务收入的 12.57%。

本公司本年度收入主要来自广东省深圳市。

本公司本报告期实现的主营业务收入和主营业务成本较上年同期分别减少 57.84%和 76.19%，主要系本公司合并报表范围发生较大变化，即上年同期损益相关数据包含深圳市金众（集团）股份有限公司和深圳市越众（集团）股份有限公司的相关数据，而本期不包含（下同）。

五.27 主营业务税金及附加

本公司本报告期发生主营业务税金及附加计人民币 27,103,026.47 元，较上年同期人民币 36,638,303.00 元减少 26.03%，主要系本公司合并报表范围发生较大变化。

五.28 营业费用

本公司本报告期发生营业费用计人民币 12,866,348.69 元，较上年同期人民币 19,823,797.77 元减少 35.10%，主要系本公司合并报表范围发生较大变化。

五.29 管理费用

本公司本报告期发生管理费用计人民币 55,077,422.07 元，较上年同期人民币 98,803,468.38 元减少 44.26%，主要系本公司合并报表范围发生较大变化。

五.30 财务费用

类 别	2006 年半年度		2005 年半年度 (未经审计)	
利息支出	RMB	21,455,066.22	RMB	16,756,639.17
减：利息收入		2,685,178.61		5,150,773.72
汇兑损失		125,028.63		905,917.56
减：汇兑收益		--		--
金融机构手续费等		3,816,279.33		1,129,142.78
	RMB	<u>22,711,195.57</u>	RMB	<u>13,640,925.79</u>

本公司本报告期财务费用较上年同期增加 66.49%，主要系本公司借款规模扩大，以及信托借款融资费率较高所致。

五.31 投资收益

类 别	2006 年半年度		2005 年半年度 (未经审计)	
长期股票投资收益	RMB	2,794,581.24	RMB	--
非控股公司分配来的 利润及年末权益增减		72,267.64		392,713.31
股权转让收益		--		67,573,472.51
股权投资差额摊销		(9,031,856.61)		(3,023,671.97)
长期投资减值准备		<u>(2,000,000.00)</u>		<u>--</u>
合 计	RMB	<u>(8,165,007.73)</u>	RMB	<u>64,942,513.85</u>

本公司本报告期投资收益较上年同期减少 112.57%，主要系本公司上年同期出售深圳市金众（集团）股份有限公司和深圳市越众（集团）股份有限公司股权实现较大股权转让收益所致。

五.32 营业外收入

主要明细项目	2006 年半年度		2005 年半年度 (未经审计)	
罚款、违约金收入	RMB	210,939.90	RMB	485,626.82
处理固定资产净收益		--		2,774.43
保险赔款收入		753,592.41		--
其 他		57.20		461,100.43
	RMB	<u>964,589.51</u>	RMB	<u>949,501.68</u>

五. 33 营业外支出

主要明细项目	2006 年半年度		2005 年半年度 (未经审计)	
罚款及违约金支出	RMB	47,288.80	RMB	2,194,178.51
担保损失		(10,000,000.00)		0.00
处理固定资产净损失		17,099.19		1,370,984.91
捐赠支出		6,000.00		3,500.00
其 他		5,666.50		129,989.99
	RMB	<u>(9,923,945.51)</u>	RMB	<u>3,698,653.41</u>

五. 34 未确认投资损失

被 投 资 单 位	本期未确认 的投资损失	累计未确认的投资损失	
		2006-1-1	2006-6-30
成都深长城地产有限公司	RMB 10,527,057.55	(5,015,207.75)	RMB (15,542,265.30)
深圳市华电房地产有限公司	1,786,457.56	(7,440,701.75)	(9,227,159.31)
上海温馨港湾物业管理有限公司	181,590.68	--	(181,590.68)
	RMB <u>12,495,105.79</u>	<u>(12,455,909.50)</u>	RMB <u>(24,951,015.29)</u>

五. 35 投资所支付的现金

本公司本期投资所支付的现金计人民币 229,918,558.36 元，其支出构成如下：

项 目	投资金额
宝安旧城改造项目投资支出	RMB 140,000,000.00
成都君平街拆迁项目投资支出	6,700,000.00
设立东莞市莞深长城地产有限公司投资支出	50,000,000.00
收购成都深长城地产有限公司股权支出	29,500,000.00
设立北京天诚广厦物业管理有限公司投资支出	490,000.00
收购上海振川物业有限公司股权支出	3,228,558.36
	<u>229,918,558.36</u>

五. 36 购买子公司所支付的现金

本公司本期购买子公司所支付的现金净额计人民币 14,489,096.74 元，主要系本公司间接收购河源市京华房地产开发有限公司和深圳长城电梯工程有限公司支出，其基本情况如下：

项 目	京华地产	长城电梯
收购价格	RMB 19,603,839.34	RMB 904,000.00
收购价格中本期以现金支付的部分	15,603,839.34	904,000.00
减：收购子公司所收到的现金	--	(2,018,742.60)
投资所支付的现金净额	15,603,839.34	(1,114,742.60)
非现金资产：应收账款	--	700,664.30
其他应收款	1,000.00	3,455,712.16
预付账款	--	755,105.84
存货	19,938,861.69	140,168.61
固定资产净值	--	283,667.29
负 债：应付账款	--	814,119.28
预收账款	--	222,070.00
其他应付款	RMB 24,185,085.66	RMB 792,395.85

五. 37 支付的其他与投资活动有关的现金

本公司本期支付的其他与投资活动有关的现金计人民币 23,596,160.66 元，主要是本公司控股子公司深圳市长城物业管理股份有限公司于收购日前代河源市京华房地产开发有限公司偿还其欠付原股东的债务计人民币 23,596,160.66 元。

五. 38 收到的其他与筹资活动有关的现金

本公司本期收到其他与筹资活动有关的现金计人民币 160,000,000.00 元，主要是本公司设立信托所收到的信托贷款计人民币 160,000,000.00 元。其详细情形见附注七、6 所述。

五. 39 支付的其他与筹资活动有关的现金

本公司本期支付到其他与筹资活动有关的现金计人民币 7,832,800.00 元，主要是本公司设立信托所支付的融资手续费计人民币 7,832,800.00 元。其详细情形见附注十一所述。

六、 母公司会计报表重要项目注释

六. 1 应收账款

账 龄	2006-6-30			2005-12-31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	46,860,247.10	57.03	3,748,819.77	54,000,290.31	55.13	4,320,023.23

1 至 2 年	28,579,182.99	34.78	2,286,334.64	36,678,415.78	37.44	2,934,273.26
2 至 3 年	6,732,545.89	8.19	538,603.67	7,281,890.81	7.43	582,551.26
3 年以上	--	--	--	--	--	--
	<u>82,171,975.98</u>	<u>100</u>	<u>6,573,758.08</u>	<u>97,960,596.90</u>	<u>100</u>	<u>7,836,847.75</u>

六.2 长期投资

(1) 长期投资列示如下：

项 目	2006-1-1		本期增加	本期减少	2006-6-30	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
长期股权投资	877,753,372.53	15,800,000.00	179,493,883.41	13,799,247.54	1,043,448,008.40	17,800,000.00
股权分置流通权	<u>20,777,549.05</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>20,777,549.05</u>	<u>--</u>
	<u>898,530,921.58</u>	<u>15,800,000.00</u>	<u>179,493,883.41</u>	<u>13,799,247.54</u>	<u>1,064,225,557.45</u>	<u>17,800,000.00</u>

a . 股票投资

被投资单位名称	股份类别	年末股票数量	占被投资单位股权比例	投 资 金 额				
				初始投资额	2006-1-1	本期权益增减额	本期现金红利	2006-6-30
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	流通股	10,848,169	4.28%	39,544,073.44	39,544,073.44	-	1,952,670.42	39,544,073.44
深圳市特皓集团股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	-	0.00	2,601,200.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	流通股	7,195,819	3.07%	5,955,723.21	5,955,723.21	-	841,910.82	5,955,723.21
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	17,504,062	15.00%	39,432,233.41	39,432,233.41	-	--	39,432,233.41
				<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>	<u>RMB</u>
				<u>87,533,230.06</u>	<u>87,533,230.06</u>	<u>-</u>	<u>2,794,581.24</u>	<u>87,533,230.06</u>

b. 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 金 额				占被投资单位注册资本比例	减值准备
	初始投资额	本期权益增减	累计权益调整	2006-6-30		
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
东方帆影(烟台) 有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00%	4,800,000.00
深圳市粤银实业股份有限公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	20.51%	3,000,000.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50%	4,110,000.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	4,680,000.00	--	(2,587,165.15)	2,092,834.85	39.00%	2,090,000.00
深圳市建设集团财务有限公司	14,000,000.00	--	--	14,000,000.00	5.38%	--
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52.00%	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	3,000,000.00
深圳市建联地产网络有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	19.06%	800,000.00
深圳市长城物流有限公司	88,040,846.80	5,571,659.57	17,779,395.02	105,820,241.82	70.00%	--

深圳市长盛实业发展有限公司	11,400,000.00	(720,137.30)	(7,762,560.38)	3,637,439.62	95.00%	--
深圳市长城工程有限公司	19,000,000.00	(2,469,290.17)	(4,430,944.14)	14,569,055.86	95.00%	--
深圳市长城置业有限公司	9,500,000.00	(1,158,769.29)	3,927,229.00	13,427,229.00	95.00%	--
深圳市长城物业管理股份有限公司	3,053,053.75	(425,251.53)	3,548,114.49	6,601,168.24	31.2%	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	6,774,522.20	9,862,397.83	81,112,397.83	95.00%	--
深圳市华电房地产有限公司	(14,846,227.50)	--	(14,990,227.52)	(29,836,455.02)	90.00%	--
成都深长城地产有限公司	45,000,000.00	--	(45,000,000.00)	0.00	90.00%	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	800,000.00	755,308.16	788,820.23	1,588,820.23	80.00%	--
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00	4,282,389.88	3,981,192.61	51,481,192.61	95.00%	--
成都深长城投资有限公司	35,000,000.00	634,864.08	(686,561.15)	34,313,438.85	70.00%	--
深圳市福田区实验盛世幼儿园	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	55.00%	--
深圳市长城地产有限公司	198,000,000.00	(1,654,399.07)	(1,724,649.44)	196,275,350.56	99.00%	--
上海振川物业有限公司	(56,567,304.94)	(1,168,476.77)	(1,168,476.77)	(57,735,781.71)	90.00%	--
深圳市香江置业有限公司	10,000,000.00	(9,093.00)	(9,093.00)	9,990,907.00	100.00%	--
	RMB	RMB	RMB	RMB		RMB
	506,703,115.61	10,413,326.76	(38,472,528.37)	468,230,587.24		17,800,000.00

c. 股权投资差额

被投资项目名称	摊销期限	金 额					形成原因
		初始金额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
深圳市华电房地产有限公司	10	49,046,227.50	--	--	19,209,772.48	29,836,455.02	股权溢价收购
上海振川物业有限公司	10	129,944,985.33	3,228,558.36	6,497,249.25	6,497,249.25	123,447,736.08	股权溢价收购
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
		178,991,212.83	3,228,558.36	6,497,249.25	25,707,021.73	153,284,191.10	

d. 项目投资

项 目 名 称	项目权益比例	项目总投资	2005-12-31	2006-6-30
		RMB	RMB	RMB
宝安旧城改造项目	18%	3,600,000,000.00	194,400,000.00	334,400,000.00

(3) 股权分置流通权

上市公司名称	股权分置改革前		相关股东会 通过日期	2006-6-30	
	原持股数量	原投资成本		股改送 出股数	股权分置 流 通 权

深圳市振业(集团)股份有限公司	16,179,320	58,977,345.70	2005.12.16	5,331,151	19,433,272.26
深圳市天健(集团)股份有限公司	8,820,000	7,300,000.00	2005.12.19	1,624,181	1,344,276.79
		<u>66,277,345.70</u>			<u>20,777,549.05</u>

六.3 主营业务收入及成本

行 业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	166,993,828.89	150,617,485.74	29,667,627.34	89,982,550.31	137,326,201.55	60,634,935.43

六.4 投资收益

类 别	2006 年半年度	2005 年半年度 (未经审计)
股票投资收益	RMB 2,794,581.24	RMB --
控股公司分配的利润及年末调整的所有者权益净增减	17,715,325.05	6,785,019.98
股权转让收益	--	67,573,472.51
长期投资减值准备	(2,000,000.00)	--
股权投资差额摊销	(6,497,249.25)	(3,023,671.97)
	<u>RMB 12,012,657.04</u>	<u>RMB 71,334,820.52</u>

七、 关联方关系及其交易

1、与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注四.1 列示的存在的控制关系的关联公司及下列的存在控制关系的股东（或实际控制人）和不存在控制关系的关联各方。

(1) 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册 地址	注册资本 (万元)	拥有本公司 股份比例	主营业务	与本公司 关系	经 济 性 质或类型	法 定 代表人
深圳市建设投资控股公司	* 深圳	RMB 150,000	34.80%	施工、服务、进出口	本公司控股股东	国 有	张宜均
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	* 深圳			代表国家履行出资人职责	本公司实际控制人	机关法人	郭立民

* 详细情况见附注五.22。

(2) 不存在控制关系的关联方关系

企 业 名 称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东、主要股东
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	同一控股股东
沙河实业股份有限公司	同一控股股东
深圳沙头角进出口贸易公司	同一实际控制人
深圳市联泰房地产开发有限公司	主 要 股 东

2、存在控制关系的关联方的注册资本变化。

关 联 方 名 称	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
深圳市长城置业有限公司	100 万元	900 万元	--	1,000 万元
深圳市香江置业有限公司	--	1,000 万元	--	1,000 万元
深圳市长城楼宇科技有限公司	100 万元	400 万元	--	500 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本如附注四及附注七.1 所述没有变化。

3、 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

(1) 存在控制关系的关联方所持本公司股份本期无变化

(2) 存在控制关系的关联方本公司所持股份或权益及其变化

关联方名称	期初数		本年增加		本年减少		期末数	
	金 额 (万元)	百分 比%	金 额 (万元)	百分 比%	金 额 (万元)	百分 比%	金 额 (万元)	百分 比%
深圳市香江置业有限公司	RMB --	--	1,000.00	100.00	--	--	RMB 1,000.00	100.00
成都深长城地产有限公司	4,500.00	90.00	500.00	10.00	--	--	5,000.00	100.00
深圳市长城电梯工程有限公司	144.00	48.00	66.00	22.00	--	--	210.00	70.00
北京世纪图杰电梯系统工程技术有限公司	--	--	140.00	70.00	--	--	140.00	70.00
河源市京华房地产开发有限公司	RMB --	--	1,000.00	100.00	--	--	RMB 1,000.00	100.00

其他存在控制关系的关联方本公司所持股份或权益本期无变化。

4、 关联方交易事项：

(1) 工程施工收入

上年同期，本公司原控股子公司深圳市金众(集团)股份有限公司、深圳市越众（集团）股份有限公司从关联公司承建工程项目及收入如下：

工程名称	建设或总包单位	金 额		占主营业务收入比例(%)	
		2006 年 半年度	2005 年半年度 (未经审计)	2006 年 半年度	2005 年半年度 (未经审计)
		RMB	RMB		
都市金堡	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	--	30,020,671.00	--	3.05

东方沁园	深圳市建设投资控股公司	--	11,392,091.99	--	1.16
世纪村三期	沙河实业股份有限公司	--	6,909,000.00	--	0.70

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

(2) 咨询管理收入

二〇〇六年五月二十八日，本公司控股子公司深圳市圣廷苑酒店管理有限公司与深圳市联泰房地产开发有限公司签署《顾问服务合同》，向其提供深圳市“大梅沙酒店”前期技术咨询服务，合同价款计人民币 240,000.00 元。本公司已预收咨询费人民币 200,000.00 元，本期实现收入计人民币 80,000.00 元。

5. 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(%)	
	2006-6-30	2005-12-31	2006-6-30	2005-12-31
应收账款	RMB	RMB		
深圳市振业(集团)股份有限公司	41,060.00	41,060.00	0.04	0.04
其他应付款				
深圳沙头角进出口贸易公司	47,405,711.47	70,682,709.19	14.45	19.67
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.46	0.42
预收帐款				
深圳市联泰房地产开发有限公司	120,000.00	--	0.11	--

八、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抵押贷款担保，截止二〇〇六年六月三十日尚未结清的担保金额计人民币 123,585 万元。

2、截止二〇〇六年六月三十日，本公司对外提供的担保如下：

被担保公司名称	担 保 事 项	担 保 期 限	担保金额	
深圳市金众（集团）股份有限公司	商业银行福华支行贷款	2006.6.26—2006.12.31	RMB	7,000,000.00
深圳市金众（集团）股份有限公司	商业银行福华支行贷款	2006.6.26—2007.6.26	RMB	38,000,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	建设银行上步支行贷款	2005.6.30—2006.7.3	RMB	30,000,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	广发银行振华路支行贷款	2005.9.30—2006.9.29	RMB	40,000,000.00

深圳圣廷苑酒店有限公司	建设银行上步支行贷款	2005.6.30—2007.6.29	RMB	30,000,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	建设银行上步支行贷款	2005.6.30—2008.6.29	RMB	40,000,000.00
深圳市长城物流有限公司	深发展行长城支行	2006.3.31—2007.3.31	RMB	20,000,000.00
深圳市长城工程有限公司	深发展行长城支行	2006.3.31—2007.3.31	RMB	10,000,000.00
				<u>RMB 215,000,000.00</u>

3、根据本公司二〇〇五年度与有关各方签署的关于出售深圳市金众（集团）股份有限公司和深圳市越众（集团）股份有限公司的《企业国有股权转让合同》，本公司按照一定步骤逐年减少对深圳市金众（集团）股份有限公司和深圳市越众（集团）股份有限公司提供的银行贷款担保，直至二〇〇七年底解除全部贷款担保责任。

经本公司二〇〇六年一月一十三日第四届董事会第七次会议，并经本公司二〇〇六年二月一十七日召开的二〇〇六年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于 2006 和 2007 年度对金众集团和越众集团担保的议案》，这两个公司提供有效反担保的前提下，本公司将在二〇〇六年和二〇〇七年对其继续进行贷款担保，并在二〇〇七年底解除全部贷款担保，具体担保方案如下：

项 目	金 额	担 保 期 间
对金众集团续保	38,000,000.00	2006 年 1 月-2007 年 10 月
	7,000,000.00	2006 年 1 月-2006 年 10 月
对越众集团续保	20,000,000.00	2006 年 6 月-2007 年 10 月
	20,000,000.00	2006 年 6 月-2006 年 10 月

九、 承诺事项

1、二〇〇五年五月二十八日，经本公司二〇〇五年第二次临时股东大会批准，本公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订《宝安宝城旧城改造项目投资协议》，协议约定：该项目位于宝安宝城区，项目总占地面积 231,254 平方米，规划总建筑面积 65.5 万平方米，项目总投资为人民币 360,000.00 万元，其中中洲集团投资人民币 295,200.00 万元，占投资总额的 82%；本公司投资人民币 64,800.00 万元，占投资总额的 18%。该项目由中洲集团独立经营，本公司全程参与该项目的监管（包括：资金共管、领导小组监督以及会计审计），项目收益按照本公司与中洲集团的投资比例进行分配，双方分步骤分期投入其应投入的资金。截至二〇〇六年六月三十日，本公司累计已支付项目投资款计人民币 33,440 万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户本期末结存金额计人民币 18,556,594.15 元。

2、二〇〇五年七月十九日，本公司之子公司成都深长城投资有限公司与成都市青阳区房产管理局签署《拆迁投资协议书》，协议约定：成都深长城投资有限公司对成都市青阳区房产管理局进行拆迁的成都市青阳区君平街 9.5 亩地块和毗邻的军区 3508 厂 1.98 亩地块进行投资，并承担上述地块的拆迁费用计 3,800 万元、前期工作经费 80 万元和拆迁安置房应缴纳的每平方米 29 元的维修基金（最多不超过 48 万元）；经过拆迁安置补偿、拆迁宗地招标挂牌拍卖后，成都深长城投资有限公司将取得拆迁宗地成交价款扣除成都市国土资源局基准地价的 20% 及相关契税后所有余款的项目收益权。截至二〇〇六年六月三十日，已支付项目投资款 38,300,000.00 元。

3、二〇〇六年五月十八日，经本公司董事会决议，本公司控股子公司深圳市长城地产有限公司参与了东莞市土地交易中心组织的“东莞松山湖产业园区 20061002 地块”的土地竞标拍卖活动，并最终人民币 230,000,000.00 元获得该地块。该宗地块位于东莞市松山湖产业园区沁园路，土地面积为 68,517.00 平方米，总建筑面积 109,627.00 平方米，宗地用途为商住，土地使用年限为 70 年。截至二〇〇六年六月三十日，已按合同约定支付土地款 69,000,000.00 元（已计入预付账款），尚欠地价款计人民币 161,000,000.00 元在一年内分两次支付。

4、二〇〇五年六月二十九日，作为深圳市金众（集团）股份有限公司（以下简称“金众集团”）以经营者员工持股方式进行改制的一个重要组成部分，本公司与金众集团签订《股权转让合同》，受让金众集团持有的深圳市建设集团财务有限公司 2.67% 的股权、深圳市天健（集团）股份有限公司 8,820,000 股法人股（即 3.76% 的股权）和深圳市振业（集团）股份有限公司 3,646,242 股法人股（即 1.44% 的股权），股权受让价款分别为人民币 800.00 万元、730.00 万元和 1,542.00 万元，合计受让总价款为人民币 3,072.00 万元。截至二〇〇六年六月三十日，本公司已支付股权受让款 1,566.72 万元（即 51%）。惟其股权过户手续尚在办理中。

5、二〇〇五年三月二十四日，经本公司董事会决议，本公司与深圳沙头角进出口贸易公司（以下简称“沙头角公司”）签订关于收购上海振川物业有限公司（以下简称“上海振川”）100% 股权的《框架协议》；二〇〇五年四月二十五日，本公司及本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司（以下简称“圣廷苑酒店”）与沙头角公司进一步签署《股权转让协议书》及《补充协议书》。协议约定：转让标的总价款 2.20 亿元，该价款不包含上海振川除“浦东新区张江镇秦镇村 41 宗地块”（以下简称“该地块”）权益以外现有资产的对价。本协议转让方的相关义务和违约责任由沙头角公司控股股东深圳市粮食集团有限公司提供连带责任担保。

二〇〇五年十一月九日，本公司及圣廷苑酒店与沙头角公司及上海市浦东新区孙桥工贸总公司（以下简称“孙桥公司”）正式签订《股权转让合同书》和《协议书》，合同约定：本公司及圣廷苑酒店分别受让沙头角公司持有的上海振川 90% 的股权和孙桥公司（委托沙头角公司签订股权转让协议）持有的上海振川 10% 的股权，股权受让总价款为人民币 77,943,468.92 元，本合同经本公司股东大会表决通过后生效。本次股权转让价款主要依据于该地块经评估后的土地增值以及上海振川经审计后的净资产额，经交易各方协商确定。

二〇〇五年十一月二十四日，本公司第四届董事会第六次会议决议通过关于收购上海振川物业有限公司的预案，并已于二〇〇五年十二月二十六日召开的本公司二〇〇五年第四次临时股东大会表决通过。

截至二〇〇六年六月三十日，本公司已累计支付股权转让价款计人民币 60,000,000.00 元，尚欠沙头角公司股权转让款计人民币 17,943,468.92 元；有关本次股权转让的工商变更登记手续正在办理之中。

上述本公司欠付沙头角公司股权转让款人民币 17,943,468.92 元，按照以下方式处理：

- (1) 在办理完毕上海振川工商变更登记之日起 5 个工作日内，由本公司支付 1,000 万元的股权转让价款。
- (2) 剩余股权转让价款 7,943,468.92 元暂不支付，作为转让方对本公司的风险保证金，待上海振川在本次股权转让前所发生的债务和责任均处理完毕后，再由本公司与沙头角公司再行结算，多退少补。上述“所有债务和责任”包括但不限于以二〇〇五年八月二十五日为基准日已经审计的债务和应付款，其他对外担保等或有债务、股权转让前的违约所导致的持续产生的责任。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

1、二〇〇六年七月三日，经东莞市工商行政管理局核准，本公司控股子公司深圳市长城地产有限公司在东莞松山湖产业园区独资成立东莞市莞深长城地产有限公司。该公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元，致力于东莞松山湖产业园区 20061002 地块的开发运作。

2、截至二〇〇六年八月十四日，本公司资产负债表日后支付宝安旧城改造项目投资款计人民币 250,000,000.00 元，共管账户资金节余人民币 29,240,073.15 元。

3、股权分置改革

二〇〇六年七月二十四日，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（二〇〇六年七月十三日）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（二〇〇六年六月十六日）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。

截至二〇〇六年八月十四日，上述股权分置改革方案尚未实施。

4、二〇〇六年七月六日，经本公司控股子公司深圳市长城工程有限公司股东会决议，该公司注册资本由人民币 20,000,000.00 元增资到人民币 60,000,000.00 元，原股东出资比例不变。二〇〇六年七月二十八日，上述工商变更登记手续业已办理完毕。

十一、 诉讼事项

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”，本公司于二〇〇一年收购该公司）和深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）于一九九一年十二月十九日签订了《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，遂于二〇〇三年八月诉至深圳市中级人民法院。

二〇〇四年三月八日，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，于二〇〇四年四月上诉至广东省高级人民法院，目前尚未作出判决。

十二、 其他重要事项

经本公司董事会决议，本公司于二〇〇六年三月二十八日和四月五日与深圳国际信托投资有限责任公司签署《深国投·长城地产大连都市阳光项目信托合作协议》和《贷款合同》，以大连都市阳光项目为标的发行“深国投·长城地产大连都市阳光项目集合资金信托计划”，将信托资金全额用于向本公司发放信托贷款，计人民币 160,000,000.00 元，贷款期限为 2006.4.12—2008.4.12，年利率为 4.25%，贷款利息每年结算一次。该贷款本息全额由中国银行股份有限公司深圳市分行提供担保，并由深圳市投资控股有限公司提供反担保。

十三、 净资产收益率和每股收益有关指标计算表

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	12.34	12.69	0.8377	0.8377
营业利润	6.77	6.96	0.4594	0.4594
净利润	6.29	6.47	0.4271	0.4271

扣除非经常性损益后的净利润	5.62	5.78	0.3816	0.3816
---------------	------	------	--------	--------

其中，非经常性损益明细如下：

非经常性损益明细	金 额
各种形式的补贴收入	314,902.13
各项营业外收入	964,589.51
各项营业外支出	9,923,945.51
小 计	11,203,437.15
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	(132,891.41)
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	(161,385.70)
前述非经常性损益应扣除的未确认投资损失	5,054.49
合 计	10,914,214.53

十四、 比较会计报表之说明

为遵循可比性原则，本公司对上期对比数作适当重分类和调整。

十五、 会计报表之批准

本会计报表业经本公司董事会于二〇〇六年八月十四日批准。