

深圳市长城投资控股股份有限公司

SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

2007 年半年度报告



二〇〇七年八月十四日

【 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。

本公司报告期财务报告未经审计。

独立董事张立民因公未能出席本次董事会会议，未委托其他独立董事代为行使董事职权。

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

目 录

第一章 公司基本情况3

第二章 股本变动和主要股东持股情况5

第三章 董事、监事、高级管理人员情况7

第四章 董事会报告9

第五章 重要事项14

第六章 财务报告18

第七章 备查文件19

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：尹善峰（代）

董事会证券事务代表：谢吉斌

电话：(0755) 8839 3605

传真：(0755) 8839 3600

电子信箱：szccdcdm@public.szptt.net.cn

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》、《中国证券报》

登载公司 2007 年半年度报告的中国证监会指定网站为巨潮资讯网

网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司 2007 年半年度报告备置地点：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

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

营业执照注册号：4403011008906

税务登记号码：440304192190768

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

金额单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	5,181,568,176.23	4,194,936,869.97	4,219,088,023.76	23.52%	22.81%
股东权益	1,832,045,478.69	1,573,604,790.55	1,595,009,586.09	16.42%	14.86%
归属于上市公司股东的每股净资产	7.65	6.57	6.66	16.44%	14.86%
	本报告期 (1~6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	174,674,923.09	110,015,474.21	101,850,466.48	58.77%	71.50%
利润总额	174,185,030.14	113,053,903.63	113,053,903.63	54.07%	54.07%
净利润	139,305,488.28	102,282,008.50	98,658,006.04	36.20%	41.20%
扣除非经常性损益后的净利润	-26,291,465.68	91,367,793.97	87,743,791.51	-128.78%	-129.96%
基本每股收益	0.5817	0.4271	0.4120	36.20%	41.19%
稀释每股收益	0.5817	0.4271	0.4120	36.20%	41.19%
净资产收益率	7.60%	6.29%	6.19%	增加 1.31 个百分点	增加 1.41 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-170,018,554.58	-338,441,303.57		49.76%	
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.71	-1.41		49.64%	

注：报告期扣除非经常性损益后的净利润计-26,291,465.68 元，非经常性损益明细如下：

金额单位：人民币元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	195,319,995.40
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-448,873.09
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-29,274,168.35
合计	165,596,953.96

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。

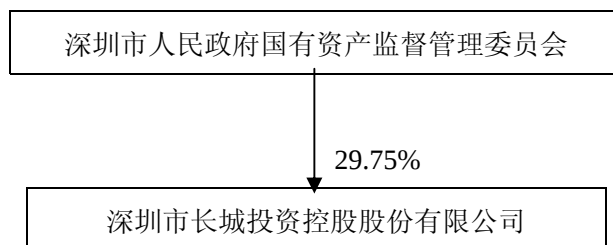
二. 主要股东持股情况

股东总数		13,585			
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
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	29.75%	71,239,307	71,239,307	0
江西联泰实业有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	44,795,872	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	22,253,779	0
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068	16,884,068	0
中国建设银行－诺德价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	3.53%	8,441,225	0	0
中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.67%	4,003,123	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.29%	3,099,880	0	0
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.11%	2,662,800	0	0
中银国际－中行－法国爱德蒙得洛希尔银行	境内非国有法人	1.04%	2,499,950	0	0
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.98%	2,336,506	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	
中国建设银行－诺德价值优势股票型证券投资基金		8,441,225		人民币普通股	
中国工商银行－东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金		4,003,123		人民币普通股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金		3,099,880		人民币普通股	
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金		2,662,800		人民币普通股	
中银国际－－中行－法国爱德蒙得洛希尔银行		2,499,950		人民币普通股	
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金		2,336,506		人民币普通股	
国泰君安－花旗－DEUTSCHE BANK		1,999,998		人民币普通股	

AKTIENGESELLSCHAFT			
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一团险分红		1,902,957	人民币普通股
李共扬		1,837,952	人民币普通股
胡跃		1,310,100	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业(集团)股份有限公司第一大股东，江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。 其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。		

公司第一股东为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（简称：深圳市国资委），注册及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，负责人郭立民。

截至 2007 年 6 月 31 日，深圳市国资委和本公司的产权控制关系如下图：



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、高级管理人员持股变动情况：

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。报告期后因按照有关规定解冻董事、监事、高级管理人员所持本公司股票的 25%，公司常务副总经理宋炳新减持本公司股票 12,513 股。具体持股变动情况详见下表：

姓名	职务	期初持股数	本期变动数		期末持股数		期后持股数变动
			增持	减持	有限售条件股份	无限售条件股份	
马兴文	董事长 党委书记	35,727	0	0	26,795	8,932	0
宋炳新	常务副总经理	50,050	0	0	37,537	12,513	- 12,513
辛 杰	副总经理	63,039	0	0	47,270	15,760	0
楼锡锋	工会主席	52,745	0	0	39,559	13,186	0

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况：

1、报告期内，公司原董事谢光亮因病去世，根据《公司法》和公司《章程》的有关规定，并经股东大会审议通过，补选胡泽恩先生为公司第四届董事会董事。（有关详细情况见深长城 2007—8 号和 2007—17 号公告，分别于 2007 年 4 月 26 日和 2007 年 5 月 25 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上，并在巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露）

2、报告期后，根据《公司法》和公司《章程》的有关规定，并根据公司工作的需要、有关股东的推荐以及公司董事会提名委员会的提名，公司董事会聘任许斌先生为公司副总经理，试用期一年，并经 2007 年 7 月 31 日召开的第四届董事会第 17 次会议审议通过。（该事宜的详细情况见深长城 2007-21 号公告，于 2007 年 8 月 2 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上，并在巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露）

3、报告期后，因工作调动，公司原董事会秘书高晓兵辞去公司董事会秘书职务，公司董事会同意其辞去董事会秘书职务，并经 2007 年 7 月 31 日召开的第四届董事会第 17 次会议审议通过。公司董事会同时决定，在公司聘任新的董事会秘书之前，由公司财务总监尹善峰先生代行董事会秘书职责。（有关详细情况见深长城 2007-21 号公告，于 2007 年 8 月 2 日刊登

在《中国证券报》和《证券时报》上，并在巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露）

第四章 董事会报告

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

金额单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数	增减率（%）
主营业务收入	356,107,384.55	414,837,507.07	-14.16
主营业务利润	100,113,386.99	198,665,695.82	-49.61
利润总额	174,185,030.14	113,053,903.63	54.07
净利润	139,305,488.28	98,658,006.04	41.20
其它业务利润	0.00	0.00	0.00
营业费用	17,733,439.25	12,866,348.69	37.83
管理费用	59,517,575.72	55,522,331.44	7.20
财务费用	39,856,417.46	22,711,195.57	75.49
投资收益	198,265,996.55	-6,165,007.73	3315.99
现金及现金等价物净增加额	454,534,061.70	190,717,891.11	138.33

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、主营业务利润大幅减少，主要是由于公司房地产项目多处于建设阶段或尚未竣工决算，尚未结转销售收入所致。

（3）本期利润总额大幅增加，主要是公司减持所持有的深振业和深天健股票，从而投资收益大幅增加所致。

（4）本期公司营业费用大幅增加，主要是由于公司推出的开发项目增加所致。

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

(二) 主要资产负债项目增减分析

金额单位：人民币元

项目	期末数	期初数	增减率（%）
总资产	5,181,568,176.23	4,219,088,023.76	22.81
总负债	3,333,979,656.56	2,591,592,958.19	28.65
股东权益	1,832,045,478.69	1,595,009,586.09	14.86
货币资金	768,046,796.19	313,512,734.49	144.98

项目	期末数	期初数	增减率（%）
预付账款	494,239,464.64	363,366,866.54	36.02
存货	1,917,331,686.31	1,698,742,082.58	12.87
应付账款	83,914,597.07	122,389,274.38	-31.44

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的开发项目增加所致。

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、物业租赁经营、酒店经营、建筑施工为主业的大型房地产开发公司。报告期内，公司实现主营业务收入 35610.74 万元，较上年同期减少 14.16%；主营业务利润 10011.34 万元，较上年同期减少 49.61%；利润总额为 17418.50 万元，较上年同期增加 54.07%。

其中：房地产行业实现毛利 4527.93 万元，较上年同期减少 10960.15 万元，主要是我公司大部分房地产开发项目仍处于前期或施工建设阶段，资金持续投入，且尚未销售或竣工决算结转收入所致。物业租赁经营业务实现毛利 3582.50 万元，较上年同期较少 416.48 万元。酒店经营业务实现毛利 3831.96 万元，较上年同期增加 333.42 万元。建筑施工行业实现毛利 291.44 万元，较上年同期增加 131.66 万元。

报告期内，公司生产经营稳定：一是公司积极进行科学合理的土地资源储备，并在报告期内新获取了大连瓦房店市两宗土地；二是报告期内大连瓦房店都市阳光二期项目、成都天府长城“柏南郡”项目的销售收入得到结转，项目销售情况良好；三是物业出租、酒店管理及仓储业等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

金额单位：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（%）
房地产开发业	145,380,103.70	-34.10	100,100,846.58	52.31	31.15	减少 39.06 个百分点
建筑施工业	75,910,770.49	-9.81	72,996,355.80	-11.60	3.84	增加 1.94 个百分点
物业租赁经营业	50,967,733.09	-49.97	15,142,697.66	-75.53	70.29	减少 31.03 个百分点
酒店经营业	96,269,518.27	11.66	57,949,943.14	13.12	39.80	减少 0.78 个百

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 （%）
						分点
公司内行业间抵销	-12,420,741.00		-11,922,463.19			
合计	356,107,384.55	-14.16	234,267,379.99	25.23	34.21	减少 20.69 个百分点
其中：关联交易	--	--	--	--	--	--
关联交易定价原则	见“重大关联交易信息”中相关内容					

注 1：房地产行业收入同比减少 34.10%，主要原因是上半年公司大部分项目处于前期或在建开发阶段，尚未销售或竣工决算，故尚未结转收入所致。

注 2：物业租赁及经营行业收入同比减少 49.97%，主要是本期不再将深圳市长城物业管理股份有限公司纳入合并报表范围所致。

注 3：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的前期投资策划、土地整理、规划设计等工作时间较长，造成公司项目开发周期拉长，降低了资金的使用效率。二是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。三是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大，进一步加大了资金压力。这些都在客观上对公司的经营业绩造成了一定的影响，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，以提高资金使用效率为目标，采取一系列措施努力缩短项目开发周期，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。

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）深圳宝安旧城改造项目。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。位于深圳市宝安区 26 区，项目占地面积 22.48 万平方米，总建筑面积约 65.5 万平方米。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%，报告期内本公司投入资金 66 万元，目前处于拆迁及

方案设计阶段。

(2) 深圳龙华黄金台项目。该项目占地面积 28.63 万平方米，计容积率建筑面积约 14.22 万平方米，为别墅项目，报告期内本公司投入资金 370 万元，目前处于规划准备阶段。

(3) 深圳南山项目。该项目通过挂牌方式获得，占地面积 2.57 万平方米，计容积率建筑面积约 16.23 万平方米，为写字楼、酒店、公寓及商业综合体项目，报告期内本公司投入资金 1728 万元，目前处于前期设计阶段。

(4) 东莞松山湖项目。该项目占地面积 6.85 万平方米，计容积率建筑面积 10.96 万平方米，为住宅项目，报告期本公司投入资金 349 万元，目前处于施工建设阶段。

(5) 成都天府长城项目。E2 号地块：占地面积 2.26 万平方米，计容积率建筑面积约 4.21 万平方米，为商业项目，该项目报告期内本公司投入资金 630 万元，至 2006 年底已竣工，并进入招商阶段。10 号地块：占地面积 3.96 万平方米，计容积率建筑面积约 13.4 万平方米，为高层住宅项目，该项目报告期内本公司投入资金 5,047 万元，目前正进行施工，并已开始销售，销售情况良好。8 号地块：占地面积 3.54 万平方米，计容积率建筑面积约 13.05 万平方米，为高层住宅项目，于 2006 年 9 月开工建设，该项目报告期内本公司投入资金 7,773 万元，目前处于施工建设阶段。6 号地块：占地面积 4.63 万平方米，计容积率建筑面积约 14.8 万平方米，为高层住宅项目，该项目于 2006 年 11 月通过施工图报建，该项目报告期内本公司投入资金 454 万元，目前已开始施工。30 号地块：占地面积 2.47 万平方米，计容积率建筑面积约 11.99 万平方米，为高层住宅项目，该项目报告期内本公司投入资金 15 万元，目前处于方案设计阶段。

(6) 上海张江镇项目。该项目为公司收购上海振川物业有限公司后获得，项目占地面积 11.91 万平方米，计容积率建筑面积 7.74 万平方米，为多层住宅及别墅项目，该项目报告期内本公司投入资金 8,808 万元，目前处于施工阶段。

(7) 上海南汇区项目。该项目于 2006 年 12 月底通过挂牌方式获得，占地面积 11.51 万平方米，计容积率建筑面积约 22.55 万平方米，为住宅、商业、写字楼综合体项目，该项目报告期内本公司投入资金 11,018 万元，目前处于方案设计阶段。

(8) 大连瓦房店“都市阳光”项目。二期一阶段：为商品房住宅，计容积率建筑面积 5.4 万平方米，报告期内本公司投入资金 548 万元，目前已竣工，销售良好。项目二期二阶段：计容积率建筑面积 4.16 万平方米，已于 2006 年 12 月开工建设，报告期内本公司投入资金 574 万元，目前已经竣工，销售情况良好。项目三期：计容积率建筑面积 6.87 万平方米，报告期内本公司投入资金 3 万元，目前处于方案设计阶段。

（9）大连瓦房店土地投资项目（名称待定）。2007 年 4 月 27 日，本公司以 2060 万元人民币成功竞得大连瓦房店两宗地块的土地使用权，合计土地面积 85370 m²，合计建筑面积 119518 m²，报告期内本公司投入资金 765 万元。

（10）大连沙河口区项目。该项目通过公开拍卖获得，占地面积 0.67 万平方米，计容积率建筑面积约 1.86 万平方米，为高层住宅项目，报告期内本公司投入资金 346 万元，目前处于方案设计阶段。

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，规范公司运作。报告期内，公司完善了一系列的公司治理和内控制度，全面修订了公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规范性文件，设立了董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会以及薪酬与考核委员会等四个专门委员会，为公司的规范治理提供了有力的制度和组织保证。同时，公司注重加强内部控制，在企业经营管理的各个领域开展业务流程优化和制度建设，并对照《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、公司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。目前，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。

（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》的要求召集和召开股东大会，并规范披露股东大会决议，保证所有股东均处于平等地位，可充分行使股东的合法权利。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。

（二）控股股东和上市公司：公司控股股东为深圳市国资委，深圳市国资委以国有资产管理者身份对公司进行监督和管理，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。

深圳市国资委对本公司的监管，主要是通过执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》，以国家出资者身份，对公司进行监督和管理，深圳市国资委并不直接干预公司的生产经营活动。为避免因执行《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》可能带来的不公平问题，公司在不断建立和完善公司规范化运作制度的基础上，加大了以下方面的实施和运作力度：一是认真落实《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露工作暂行规定》、《公司治理准则实施细则》等一系列规章制度；二是在股东大会董事选举中采用累积投票制度，以保护中小股东的权益。三是充分发挥独立董事的作用，公司重要经营审计事项、主要人事提名、考核奖罚方案及关联交易事项均需由独立董事发表独立意见；四是认真执行关联事项关联方回避制度；五是对中国证监会、深圳证券交易所下发的规章制度及时传达控股股东，争取控股股东的理解和支持；六是公司董事、监事候选人提

名严格遵循法律、法规和公司《章程》规定的程序和条件进行，公司重大决策由董事会和股东大会依法作出，保证公司与控股股东实现五分开，确保公司和公司中小股东的利益；通过以上措施，公司不断完善法人治理结构，规范公司运作，保障了公司决策程序在董事会、股东大会均能按法律法规和公司《章程》规定规范进行，充分保护了中小股东的利益。

（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、董事会人数和独立董事构成均符合有关规定；公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按深圳证券交易所《股票上市规则》、公司《章程》以及《董事会议事规则》的规定进行，董事会决策程序规范；公司依照《上市公司治理准则》的要求设立了董事会四个专门委员会，并制订了董事会四个专门委员会的实施细则；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。

（四）监事与监事会：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。

（五）绩效评价与激励约束机制及执行情况：公司董事长执行深圳市国资委制定的年薪制，其年薪收入由基本薪酬、绩效薪酬和奖励薪酬构成，其余在公司任职的董事、监事和高级管理人员的年度报酬统一按集团总部工资方案进行管理。目前，公司设立了董事会薪酬与考核委员会，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。

（六）利益相关者：公司能够充分尊重和维护股东、合作伙伴、政府、银行、客户、员工等利益相关体的合法权益，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。

（七）信息披露与透明度：公司严格按照中国证监会《上市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。

公司内部控制制度：公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》以及《公司章程》等有关法律、法规的规定，逐步形成了比较完善的法人治理结构，并建立了比较完善的内部控制制度。公司内部审计部门每年度都将对公司内部控制制度执行情况进行评审，并将评审结果提交董事会讨论，以促进公司内部控制制度的进一步完善。

二. 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项

三. 报告期内公司重大资产收购、出售事项

2007 年 4 月 27 日，本公司以 2060 万元人民币成功竞得大连瓦房店两宗地块的土地使用权，其中：2007-50 号地块土地面积为 42657 m²，2007-51 号地块土地面积为 42713 m²，合计土地面积 85370 m²。上述土地规划容积率为 1.4，建筑面积分别为 59720 m²和 59798 m²，合计建筑面积 119518 m²。

四. 报告期内无重大关联交易信息

五. 报告期内重大合同

1. 担保事项：

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，截止二〇〇七年六月三十日尚未结清的担保金额计人民币 37,236.00 万元。该担保事项为房地产开发商为普通购房者购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍做法。

报告期内本公司为公司全资子公司成都深长城地产有限公司提供贷款担保，担保性质为连带责任担保，担保金额计人民币 20,000 万元。公司担保金额共计人民币 47,620 万元，所有担保事项决策按公司内部程序办理。截止二〇〇七年六月三十日，本公司对外提供的担保如下：

金额单位：人民币元

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
成都深长城地产有限公司	信托贷款反担保	2006.9.6—2008.9.8	196,200,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	广发银行振华路支行贷款	2006.9.30—2007.9.29	40,000,000.00
成都深长城地产有限公司	中国银行成都西区支行	2007.3.28-2009.3.27	200,000,000.00
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	40,000,000.00
合 计			476,200,000.00

2. 报告期内公司无委托理财事项。

六. 持有其他上市公司股权情况

报告期末，公司持有的其他上市公司股权情况如下：

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	报告期损益	报告期所有者权益变动
000006	深振业	39,544,073.44	3.31%	209,244,112.20	0.00	140,833,751.52
合计		39,544,073.44	-	209,244,112.20	0.00	140,833,751.52

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承诺事项

公司原非流通股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、江西联泰实业有限公司、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%，目前以上股东均良好的履行了承诺。

第六章 财务报告（未经审计）

（见附件）

第七章 备查文件

1. 载有公司法定代表人签名的半年度报告。
2. 载有公司法定代表人、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财务报告和会计报表。
3. 报告期内在《证券时报》、《中国证券报》以及《巨潮资讯网》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 会

二〇〇七年八月十四日

附件：



深圳市长城投资控股股份有限公司
二〇〇七年半年度财务报告
(未经审计)

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

报送日期：2007 年 8 月 14 日

资产负债表

2007 年 06 月 30 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	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产					
货币资金	五.1	768,046,796.19	509,630,546.35	313,512,734.49	120,603,076.91
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五.2	108,916,389.65	3,492,610.48	96,159,743.05	57,730,470.05
预付款项	五.3	494,239,464.64	1,881,600.00	363,366,866.54	32,871,800.00
应收利息		-	-	-	-
应收股利	五.4	841,910.82	841,910.82	2,810,181.24	2,794,581.24
其他应收款	五.5	129,336,721.26	1,349,550,264.78	77,994,429.21	930,503,106.68
存货	五.6	1,917,331,686.31	16,653,980.76	1,698,742,082.58	319,609,461.57
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		3,418,712,968.87	1,882,050,913.19	2,552,586,037.11	1,464,112,496.45
非流动资产：					
可供出售金融资产	五.7	209,244,112.20	209,244,112.20	-	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款	五.8	5,315,245.97	5,315,245.97	5,697,192.17	5,697,192.17
长期股权投资	五.9	692,322,563.21	1,405,106,712.42	795,205,482.28	1,321,974,112.41
投资性房地产	五.10	528,890,404.65	531,564,000.19	540,680,800.56	543,299,708.82
固定资产	五.11	236,195,831.94	26,612,300.94	248,285,875.92	28,443,847.92
在建工程	五.12	231,846.11	-	309,326.73	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
无形资产	五.13	568,764.34	482,057.25	714,750.55	640,230.99
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	五.14	2,202,784.16	-	9,450,091.76	2,919,000.00
递延所得税资产	五.15	87,883,654.78	25,316,647.67	66,158,466.68	26,710,031.29
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		1,762,855,207.36	2,203,641,076.64	1,666,501,986.65	1,929,684,123.60
资产总计		5,181,568,176.23	4,085,691,989.83	4,219,088,023.76	3,393,796,620.05

资产负债表(续)

2007 年 06 月 30 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

负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五.18	340,000,000.00	300,000,000.00	40,000,000.00	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	五.19	83,914,597.07	31,918,469.04	122,389,274.38	44,976,893.83
预收款项	五.20	765,841,738.10	5,728,029.87	484,336,740.71	147,763.00
应付职工薪酬	五.21	17,376,381.95	8,354,272.45	39,929,764.68	9,535,698.20
应交税费	五.22	52,227,622.71	39,513,952.62	31,753,538.96	21,658,813.57
应付利息	五.23	8,449,722.26	1,492,222.26	7,434,722.24	4,892,222.24
应付股利	五.24	1,086,461.82	1,086,461.82	-	-
其他应付款	五.25	299,165,512.03	488,473,537.84	403,413,346.23	458,228,948.99
一年内到期的非流动负债	五.26	462,000,000.00	372,000,000.00	106,000,000.00	106,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		2,030,062,035.94	1,248,566,945.90	1,235,257,387.20	645,440,339.83
非流动负债：					
长期借款	五.27	1,078,800,000.00	928,800,000.00	1,012,000,000.00	942,000,000.00
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	五.15	41,876,241.38	24,864,529.13	449,364.15	449,364.15
其他非流动负债	五.28	183,241,379.24	2,841,379.24	343,886,206.84	163,186,206.84
非流动负债合计		1,303,917,620.62	956,505,908.37	1,356,335,570.99	1,105,635,570.99
负债合计		3,333,979,656.56	2,205,072,854.27	2,591,592,958.19	1,751,075,910.82
所有者权益（或股东权益）					
股本	五.29	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五.30	728,854,845.10	752,415,827.80	588,021,093.58	611,582,076.28
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	五.31	430,168,564.49	430,168,564.49	430,168,564.49	430,168,564.49
未分配利润	五.32	433,559,029.10	458,571,703.27	337,356,888.02	361,507,028.46
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		1,832,045,478.69	1,880,619,135.56	1,595,009,586.09	1,642,720,709.23
少数股东权益		15,543,040.98	-	32,485,479.48	-
股东权益合计		1,847,588,519.67	1,880,619,135.56	1,627,495,065.57	1,642,720,709.23
负债和所有者权益总计		5,181,568,176.23	4,085,691,989.83	4,219,088,023.76	3,393,796,620.05

利润表

2007 年 1—6 月

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	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五.33	356,107,384.55	36,139,031.14	414,837,507.07	166,993,828.89
减：营业成本	五.33	234,267,379.99	19,525,166.76	187,064,040.06	29,667,627.34
营业税金及附加	五.34	21,726,617.57	8,572,352.74	29,107,771.19	16,213,714.31
销售费用	五.35	17,733,439.25	246,330.35	12,866,348.69	285,240.30
管理费用		59,517,575.72	15,677,336.03	55,522,331.44	16,242,870.50
财务费用	五.36	39,856,417.46	31,223,272.55	22,711,195.57	11,104,430.88
资产减值损失	五.37	6,597,028.02	338,676.64	-449,654.09	753,512.25
加：公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	五.38	198,265,996.55	203,665,996.55	-6,165,007.73	14,148,022.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-36,201.01	-36,201.01	-	-
二、营业利润		174,674,923.09	164,221,892.62	101,850,466.48	106,874,455.95
加：营业外收入	五.39	-123,826.73	22,564.14	1,279,491.64	53,245.15
减：营业外支出	五.40	366,066.22	106,659.49	-9,923,945.51	-9,995,647.36
其中：非流动资产处置损失		41,019.86	-	17,099.19	-
三、利润总额		174,185,030.14	164,137,797.27	113,053,903.63	116,923,348.46
减：所得税费用	五.41	29,429,879.67	23,969,775.26	13,084,900.43	12,811,151.65
四、净利润		144,755,150.47	140,168,022.01	99,969,003.20	104,112,196.81
归属于母公司所有者的净利润		139,305,488.28	140,168,022.01	98,658,006.04	104,112,196.81
少数股东损益		5,449,662.19	-	1,310,997.16	-
五、每股收益					
（一）基本每股收益		0.5817		0.4120	
（二）稀释每股收益		0.5817		0.4120	

现金流量表

2007 年 1—6 月

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	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
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		712,712,591.10	91,029,950.02	445,728,872.74	117,895,244.68
收到的税费返还					
收到的其他与经营活动有关的现金		50,497,039.38	374,118,475.56	35,036,784.93	69,807,573.60
经营活动现金流入小计		763,209,630.48	465,148,425.58	480,765,657.67	187,702,818.28
购买商品、接受劳务支付的现金		760,290,096.37	47,296,822.41	629,589,401.64	322,883,812.90
支付给职工以及为职工支付的现金		46,627,164.52	7,977,931.44	58,619,334.77	11,360,376.37
支付的各项税费		62,885,104.49	11,978,552.30	42,640,770.91	17,784,323.40
支付的其他与经营活动有关的现金		63,425,819.68	398,055,105.14	88,357,453.92	305,354,096.43
经营活动现金流出小计		933,228,185.06	465,308,411.29	819,206,961.24	657,382,609.10
经营活动产生的现金流量净额		-170,018,554.58	-159,985.71	-338,441,303.57	-469,679,790.82
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		258,081,015.26	228,081,015.26		
取得投资收益收到的现金		2,958,017.60	8,896,270.88		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		98,025.00		4,800.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五.42	-80,507,365.63			
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		180,629,692.23	236,977,286.14	4,800.00	5,089,500.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,874,712.94	268,252.40	19,588,770.31	6,956,127.54
投资支付的现金			150,000,000.00	229,918,558.36	158,550,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				14,489,096.74	
支付其他与投资活动有关的现金				23,596,160.66	
投资活动现金流出小计		18,874,712.94	150,268,252.40	287,592,586.07	165,506,127.54
投资活动产生的现金流量净额		161,754,979.29	86,709,033.74	-287,587,786.07	-160,416,626.55
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		795,000,000.00	595,000,000.00	1,026,000,000.00	996,000,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金				160,000,000.00	160,000,000.00
筹资活动现金流入小计		795,000,000.00	595,000,000.00	1,186,000,000.00	1,156,000,000.00
偿还债务支付的现金		232,200,000.00	202,200,000.00	330,000,000.00	330,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		88,092,335.79	80,917,578.59	31,295,213.87	25,498,012.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		11,562,200.00	9,404,000.00	7,832,800.00	7,832,800.00
筹资活动现金流出小计		331,854,535.79	292,521,578.59	369,128,013.87	363,330,812.66
筹资活动产生的现金流量净额		463,145,464.21	302,478,421.41	816,871,986.13	792,669,187.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-347,827.22		-125,005.38	
五、现金及现金等价物净增加额		454,534,061.70	389,027,469.44	190,717,891.11	162,572,769.97
加：期初现金及现金等价物余额		313,512,734.49	120,603,076.91	722,686,182.10	558,384,185.29
六、期末现金及现金等价物余额		768,046,796.19	509,630,546.35	913,404,073.21	720,956,955.26

合并所有者权益变动表

2007 年 06 月 30 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

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	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额：	239,463,040.00	612,688,924.30		430,168,564.49	291,284,261.76		1,573,604,790.55
加：会计政策变更		-24,667,830.72			46,072,626.26	32,485,479.48	53,890,275.02
前期差错更正							
二、本年年初余额	239,463,040.00	588,021,093.58		430,168,564.49	337,356,888.02	32,485,479.48	1,627,495,065.57
三、本年增减变动金额		140,833,751.52			96,202,141.08	-16,942,438.50	220,093,454.10
（一）净利润					139,305,488.28	5,449,662.19	144,755,150.47
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		140,833,751.52					140,833,751.52
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		165,686,766.50					165,686,766.50
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-24,853,014.98					-24,853,014.98
4、其他							
上述（一）和（二）小计		140,833,751.52			139,305,488.28	5,449,662.19	285,588,901.99
（三）所有者投入和减少的资本						-22,392,100.69	-22,392,100.69
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						-22,392,100.69	-22,392,100.69
（四）利润分配					-43,103,347.20		-43,103,347.20
1、提取盈余公积							
2、对所有者的分配					-43,103,347.20		-43,103,347.20
3、转增资本							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增股本							
2、盈余公积转增股本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额	239,463,040.00	728,854,845.10		430,168,564.49	433,559,029.10	15,543,040.98	1,847,588,519.67

合并所有者权益变动表（续）

2007 年 06 月 30 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

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	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额：	239,463,040.00	616,708,799.94		407,321,707.61	272,788,466.82		1,536,282,014.37
加：会计政策变更		-1,106,848.02			39,784,035.96	23,904,199.14	62,581,387.08
前期差错更正							
二、本年初余额	239,463,040.00	615,601,951.92		407,321,707.61	312,572,502.78	23,904,199.14	1,598,863,401.45
三、本年增减变动金额		-29,230,737.86			98,658,006.04	1,408,285.01	70,835,553.19
（一）净利润					98,658,006.04	1,310,997.16	99,969,003.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-29,230,737.86					-29,230,737.86
1、可供出售金融资产公允价值变动净额							
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4、其他		-29,230,737.86					-29,230,737.86
上述（一）和（二）小计		-29,230,737.86			98,658,006.04	1,310,997.16	70,738,265.34
（三）所有者投入和减少的资本						97,287.85	97,287.85
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						97,287.85	97,287.85
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者的分配							
3、转增资本							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增股本							
2、盈余公积转增股本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额	239,463,040.00	586,371,214.06		407,321,707.61	411,230,508.82	25,312,484.15	1,669,698,954.64

资产减值准备明细表

2007 年 06 月 30 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

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	49,093,530.21	6,435,494.21		4,449,675.18	51,079,349.24
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	17,994,900.00			400,000.00	17,594,900.00
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	67,088,430.21	6,435,494.21		4,849,675.18	68,674,249.24

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 1994 年九月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市长城投资控股股份有限公司”）。企业法人营业执照注册号为 4403011008906 号，现注册资本为人民币 239,463,040.00 元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

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。

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

1996 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。

1997 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。

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

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

二〇〇四年四月三十日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股(占本公司总股本 28%)分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872 股国有股(占本公司总股本 18.71%)和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股(占本公司总股本 9.29%);二〇〇四年十一月一日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权(2004)991 号文批复同意本次转让并于二〇〇四年十二月十五日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

二〇〇四年十月十三日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委(2004)223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。二〇〇四年十月二十六日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委(2004)254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股(占本公司总股本 34.80%)。二〇〇五年七月十一日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权(2005)689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。二〇〇五年十月十一日，中国证券监督管理委员会以证监公司字(2005)102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产(集团)股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。二〇〇六年八月十四日，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。

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

二〇〇六年七月二十四日，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（二〇〇六年九月一日）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。

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、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计制度

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行中华人民共和国财政部颁布的新企业会计准则，即《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则及企业会计准则应用指南。

3、财务报告的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制原则进行会计确认、计量和编制报告。

4、会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

5、记账本位币

以人民币为记账本位币。

6、计量属性

对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量，则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

7、外币业务核算方法

会计年度内涉及的外币业务，按业务实际发生日的即期汇率折合为人民币记账。

(1) 外币货币性项目余额按资产负债表日的即期汇率折合成人民币金额进行调整，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建企业开发的用于对外销售的房地产开发产品有关的，计入有关存货的开发成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入管理费用（开办费）；属于生产经营期间的计入当期损益。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

8、现金等价物的确定标准

将持有的从购买日起三个月内到期、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确定为现金等价物。

9、金融工具确认和计量

(1) 金融工具分类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：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，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为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；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债。

部分金融资产按以下标准分类：

- 1) 持有时间超过一年的债权投资以及准备持有至到期日的债权投资在“持有至到期投资”核算。
- 2) 在一年内以备出售的债权投资在“交易性金融资产”核算。
- 3) 其他不符合以上条件的投资在“可供出售金融资产”核算。

(2) 金融工具初始确认和后续计量

1) 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：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照摊余成本和实际利

率计算确认利息收入，计入投资收益。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。持有期间按初始入账金额进行后续计量。收回或处置应收款项时，将取得的价款与应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益；同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

5) 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（4）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定其公允价值。

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) 初始取得或源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时，以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。没有标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，则按照实际交易价格计量。

5) 持有的没有控制及重大影响的上市公司的股份，在限售期内以取得时的成本为公允价值。

（5）金融资产减值的处理

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。如果有客观证据表明其发生了减值的，其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。

1) 应收款项

资产负债表日如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其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。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项属于浮动利率金融资产的，在计算可收回金额时采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

资产负债表日对于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，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对于资产负债表日单项金额非重大的应收款项，与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）一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。根据应收款项组合余额的一定比例计算确定的坏帐准备反映各项目实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。已单项确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项

组合中进行减值测试。

根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下应收款项坏账准备的计提方法：

① 应收账款

对单项金额较大的应收账款单独进行减值测试，如有确凿证据表明不能够收回或收回的可能性不大，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提专项坏帐准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收账款一起，按账龄划分为若干组合，本公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例：

账 龄	计提比率
1 年以内（含 1 年）	1%
1-2 年（含 2 年）	10%
2-3 年（含 3 年）	30%
3 年以上	50%

② 其他应收款

其他应收款坏帐准备的计提比照应收账款坏帐准备计提方法及标准确定。

③ 应收票据

对于持有未到期的应收票据，不计提坏帐准备。如有确凿证据表明不能够收回或收回的可能性不大的，则将其账面价值余额转入应收账款，并计提相应的坏帐准备。

④ 预付账款

对于预付账款不计提坏帐准备。如有确凿证据表明其不符合预付账款性质的，或者因供给单位破产、撤销等原因而无法收到所购货物的，则将原计入预付账款的金额转入其他应收款，并按规定计提坏帐准备。

⑤ 长期应收款

期末，在对长期应收款相应债务单位的实际财务状况和现金流量等相关信息进行合理估计的基础上，结合债务单位历史还款履约情况，如有确凿证据表明长期应收款全部或部分不能够收回或收回的可能性不大，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏帐准备。

2) 持有至到期投资

① 上市流通的长期债权投资，按照单项投资的市价与成本孰低计量，市价低于成本的部分，计

提长期投资跌价准备。

② 非上市流通的长期债权投资，投资期限即将届满预计能够全部收回的，不计提减值准备。对于会计期末未收回的长期债权投资，视以下情况计提减值准备：

未逾期、但未按期收到债券利息的，分析债券发行单位的性质及实际财务状况，如有确凿证据表明该项资产发生减值，应当计提减值准备；

已经逾期的长期债权投资，根据逾期时间长短确定减值准备计提比例。计提比例明细如下：

逾期时间	计提比例
1 年以内（含 1 年）	10%
1-2 年（含 2 年）	30%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	80%

如果被投资单位已经宣告破产或进入破产、清算程序进行清理整顿而难以持续经营的，在取得相关政府批文、公告等条件下，对该项债权投资全额计提减值准备。

③ 对于政府债券，不计提减值准备。

3) 可供出售金融资产

资产负债表日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，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不再通过损益转回。

10、存货核算方法

（1）存货的分类

存货分为完工开发产品、在建开发产品、库存材料、库存商品和低值易耗品等。

1) 土地使用权：公司取得土地用于建造对外出售房屋建筑物的，购置开发用土地的支出，先在预付账款项下归集反映，在实质控制该地后，全额转入在建开发产品，即计入所建造的房屋建筑物成本。

2) 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。

3) 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。计入完工开发产品成本。

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。

(2) 存货取得和发出的计价方法

日常核算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。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以存货的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品在领用时按“五·五”摊销法摊销。

(4) 存货跌价准备的计提及转回

资产负债日在对存货进行全面清查的基础上，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，提取减值准备，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。

开发产品、在建开发产品、库存材料、库存商品和在库低值易耗品的可变现净值按重置成本确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

11、投资性房地产的核算方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括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。

（1）投资性房地产的确认

与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠地计量时，确认投资性房地产。

（2）投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按相关会计准则规定确定。

4) 与投资性房地产有关的后续支出，符合投资性房地产的确认条件的计入投资性房地产的成本，否则，在发生时计入当期损益。

（3）投资性房地产的后续计量

公司以成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。

（4）处置

1) 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

2) 出售、转让、报废或发生投资性房地产毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的余额计入当期损益。

（5）投资性房地产减值处理

资产负债日在对投资性房地产进行全面清查的基础上，投资性房地产按成本与可变现净值孰低计量。投资性房地产成本高于其可变现净值的，提取减值准备，提取时按单个投资性房地产项目的成本高于其可变现净值的差额确定，计提的减值准备日后不得转回。

12、长期投资核算方法

（一）初始计量

1. 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日为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和为进行企业合并发生的各项直接相关费用确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

如果购买方在购买日合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，吸收合并的其差额计入当期损益，控股合并的其差额计入留存收益。

2. 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

(5) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(二) 后续计量

1. 成本法核算的长期股权投资

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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，采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

2. 权益法核算的长期股权投资

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整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小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位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。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。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资本公积。

因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，并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，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。

（三）处置

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。

13、固定资产核算方法

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关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地计量。

（2）固定资产的分类

固定资产分为：房屋及建筑物、房屋装修、机械设备、运输设备、电子及其他设备等。

（3）固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按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入账价值。

（4）固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据固定资产类别、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。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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	3-10 年	9.5%-31.67%

（5）固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，并且终止确认被替换部分的账面价值；不符合固定资产确认条件的，发生时计入当期损益。

（6）固定资产的减值

资产负债表日，按照固定资产的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。

资产减值一经确认，在以后会计期间不得转回。

（7）固定资产的处置

企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益，固定资产盘亏造成的损失，计入当期损益。

14、在建工程

（1）在建工程类别

在建工程以立项项目单项核算。

（2）在建工程的初始计量和后续计量

在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算。在建工程发生的借款费用，符合借款费用资本化条件的，在所购建的固定资产达到预计可使用状态前，计入在建工程成本。

（3）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

上述“达到预定可使用状态”，是指固定资产已达到预定的可使用状态。当存在下列情况之一时，则认为所购建的固定资产已达到预定可使用状态：

①固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或者实质上已经全部完成；

②已经过试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或者能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

③该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

④所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求相符或基本相符，即使有极个别地方与设计或合同要求不相符，也不足以影响其正常使用。

（4）在建工程减值准备

资产负债表日，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

借款费用是指因借款而发生的利息及其他相关成本。包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（1）借款费用的处理

本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) 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；

2) 用于购建固定资产的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；

3) 其它的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(2) 借款费用资本化的确认条件

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 借款费用资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，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的投资收益后的金额确定。

2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3) 借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

4) 资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不得超过当期相关借款实际发生的利息金

额。

5) 资本化期间内, 外币专门借款本金及利息的汇兑差额, 予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本。

6) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

(4) 借款费用资本化的暂停

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(5) 借款费用资本化的停止

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。

16、无形资产

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产主要包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

(1) 无形资产的确认

1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;

2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产初始计量

无形资产按取得时的实际成本进行初始计量。

1) 外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以

购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2) 自行开发的无形资产，其成本包括自开发阶段开始至达到预定用途前所发生的支出总额。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益，内部研究开发项目开发阶段的支出，符合下列条件予以资本化，计入无形资产成本：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源的支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠的计量。

3) 投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

4) 非货币性资产交换取得的无形资产，按《企业会计准则—非货币性交易》的相关规定进行处理。

5) 债务重组取得的无形资产，按《企业会计准则—债务重组》的相关规定进行处理。

6) 企业合并取得的无形资产，同一控制下企业合并取得的无形资产按照合并日被合并方无形资产的账面价值计量，非同一控制下企业合并取得的无形资产按照购买日被购买方无形资产的公允价值作为入账价值。

7) 政府补助取得的无形资产的成本，按照公允价值计量。公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 无形资产摊销方法

无形资产的摊销方法是根据反映与该无形资产有关的经济利益预期实现方式来确定。无形资产的摊销金额计入当期损益。

1) 对使用寿命有限的无形资产, 在其预计可使用期限内, 按照直线法在使用寿命期限内进行平均分摊。

2) 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产, 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(4) 无形资产处置

1) 出售无形资产, 将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。

2) 无形资产预期不能为企业带来经济利益的, 将该无形资产的账面价值予以转销。

(5) 土地使用权的处理

土地使用权作为无形资产核算, 一般情况下, 当土地使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物时, 相关的土地使用权账面价值不转入在建工程成本, 土地使用权按照土地使用年限进行摊销。外购的房屋建筑物支付的价款无法在地上建筑物与土地使用权之间分配的, 确认为固定资产原值。

房地产开发企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物, 相关土地使用权计入所建造的房屋建筑物成本。

17、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用按实际发生额核算, 在项目受益期限内平均摊销。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。

18、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。

19、资产减值

资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值。

资产负债表日，对长期股权投资、无形资产等非流动资产的减值进行测试及确认。不包括下列各项分别适用不同的会计政策和会计估计的资产减值：

- 1) 存货的减值，适用存货跌价准备的计提及转回；
- 2) 《金融工具确认和计量》规范的金融资产的减值，适用金融工具确认和计量。
- 3) 递延所得税资产的减值，适用所得税的政策。

(1) 可能发生减值资产的认定

- 1) 在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

- 2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生减值

- ① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- ② 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- ③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- ④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- ⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- ⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。
- ⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(2) 资产可收回金额的计量

- 1) 有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可回收金额；难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可回收金额。

- 2) 可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项

资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

（3）资产减值损失的确定

1) 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。

2) 资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

3) 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、职工薪酬

职工薪酬，是指企业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

（1）职工薪酬范围

- 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) 股份支付；
- 8) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿；
- 9) 其他与获得职工提供的服务相关的支出。

（2）职工薪酬的确认和计量

企业在职工为其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，按以下情况处理：

- 1) 由开发成本、提供劳务负担的职工薪酬，计入开发产品成本或劳务成本。
- 2) 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产的成本。
- 3) 除上述 1、2 之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

公司为职工缴纳的社会保险费及住房公积金，在职工提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，并按照上述情况分别处理。

21、股份支付

公司授予高管人员以权益结算或以现金结算的股权激励。用于股权激励的权益工具按照授权日的公允价值计量。

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用相关期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

22、预计负债

（1）预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件的，则将其确认为负债：

- 1) 该义务是企业承担的现时义务；
- 2) 履行该义务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。

（2）预计负债的计量

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。如果所需支出存在一个连续范围，则最佳估计数按该范围的上、下限平均数确定；如果所需支出不存在一个连续范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- 1) 或有事项涉及单个项目的，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- 2) 或有事项涉及多个项目的，最佳估计数按照各种可能发生结果及其发生概率计算确定。

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的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

23、所得税

（1）所得税的处理方法

采用资产负债表债务法。

（2）递延所得税资产和递延所得税负债的确认

递延税项是由于财务报表中资产及负债的账面价值与其用于计算应纳税利润的相应税基之间的差额所产生的预期应付或可收回税款。

资产负债表日，按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

一般情况下，所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认，而递延所得税资产则只能在未来应纳税利润足以用作抵销暂时性差异的限度内，才予以确认。如果暂时性差异是由商誉，或在某一既不影响纳税利润、也不影响会计利润的交易（除了实际合并）中的其它资产和负债的初始确认下产生的，则该递延所得税资产及负债则不予确认。

对合营公司及联营公司投资，以及在合营公司的权益产生的应纳税暂时性差异会确认为递延所得税负债，但公司能够控制这些暂时性差异的转回时间，而且暂时性差异在可预见的将来很可能不会转回的情况则属例外。

公司在每一资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行核查，并且在未来不再很可能有足够纳税所得以转回部份或全部递延所得税资产时，按不能转回的部份扣减递延所得税资产。

递延所得税资产及负债只有在与它们相关的所得税是由同一个税务机构征收，并且公司打算以净额结算其当期所得税资产及负债时才互相抵销。

（3）所得税费用的确认和计量

递延所得税是以预期于相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算，递延所得税

通常计入损益。

在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延所得税费用（或收益）的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

（4）递延所得税的特殊处理

1) 直接计入所有者权益的交易或事项产生的递延所得税

直接计入所有者权益的交易或事项，相关资产、负债的账面价值与计税基础之间形成暂时性差异的，确认递延所得税资产或递延所得税负债，计入资本公积（其他资本公积）。

2) 企业合并中产生的递延所得税

企业合并中取得的资产、负债的入账价值与其计税基础的差异形成的递延所得税费用（或收益），调整企业合并中所确认的商誉。

3) 按照税法规定允许用以后年度所得弥补的可抵扣亏损以及可结转以后年度的税款，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。

24、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。

（2）开发产品租赁收入确认

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。

25、利润分配

根据公司章程规定，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）按净利润提取 10% 的法定盈余公积；
- （3）按净利润的一定比例提取任意盈余公积；
- （4）支付普通股股利。

26、重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

（1）会计政策变更

本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行新的《企业会计准则》，根据新《企业会计准则》的规定，对会计政策进行了相应修改，并按《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行了追溯调整，并追溯调整了上年同期利润表和可比资产负债表，同时按《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第二十一条对财务报表项目比较数据的列报进行了调整。

本公司在编制可比会计报表时已相应调整期初和上年同期报表相关项目：调增年初所有者权益 53,890,275.02 元，其中调增年初归属于母公司股东权益 21,404,795.54 元，调减 2006 年 1~6 月净利润 3,439,641.07 元，其中调减归属于母公司股东净利润 3,624,002.46 元。

（2）会计估计变更

为合理预计应收款项的减值损失，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，本公司对应收款项坏账准备的计提方法进行了变更，由原来的余额百分比结合个别认定法变更为：对单项金额较大的应收账款单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提专项坏帐准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账 龄	计提比率
1 年以内（含 1 年）	1%
1-2 年（含 2 年）	10%
2-3 年（含 3 年）	30%
3 年以上	50%

本项会计估计变更采用未来适用法，导致本期净利润减少了 339,705.00 元。

27、企业合并

（1）同一控制下的企业合并：在合并日采用权益结合法核算，非同一控制下的企业合并：在购买日采用购买法核算。

（2）对于同一控制下的企业合并，合并方取得被合并方的资产和负债，按照合并日的账面价值来计量。合并方付出对价超过被合并方净资产账面价值的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

（3）对于非同一控制下的企业合并，购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值来计量。购买方对合并成本大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，确认为商誉；购买方对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（负价差），计入当期损益。

非同一控制企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值，编制合并报表时，以该公允价值为基础对子公司财务报表做调整。

非同一控制企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表

28、合并会计报表的编制方法

合并财务报表是指反映母公司和其全部子公司形成的企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量的财务报表。

（一）合并范围确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

控制是指一个企业有权决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。

1. 公司直接或间接拥有被投资单位半数以上的表决权且无证据表明公司不能控制的被投资单位纳入合并范围；

2. 公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为公司能够控制被投资单位，纳入合并范围：

（1）通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

（2）根据被投资单位章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

（3）有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

（4）在被投资单位的董事会或类似机构中占多数表决权。

（二）合并程序

1. 合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制；

2. 母公司统一子公司的会计政策和会计期间，使其保持一致；不一致的按照母公司的会计政策和会计期间对子公司的财务报表进行调整。

（三）合并财务报表的种类

1. 合并资产负债表；

2. 合并利润表；

3. 合并现金流量表；

4. 合并所有者权益变动表。

（四）合并财务报表的抵销事项

公司在编制合并财务报表时，按《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》要求，将母公司与

各子公司及各子公司相互之间的投资、存货购销、债权债务、资金往来等所有应抵销事项进行逐项合并抵销，并计算少数股东权益和少数股东损益。

三、 税 项

纳入合并报表各单位的主要税种、计税依据及税率列示如下：

项 目	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	开发产品销售收入	5%
	开发产品租赁收入	5%
	物业管理收入	5%
	其他业务收入	5%
	仓储租金收入	5%
	工程施工收入	3%
城市维护建设税	应纳营业税、增值税额	1%-7%
教育费附加	应纳营业税、增值税额	3%
土地增值税 *	转让房地产所取得的增值额	30%-60%
企业所得税 **	应纳税所得额	15%、33%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
	出租收入	12%

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

** 本公司之子公司成都深长城地产有限公司、成都深长城投资有限公司、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等公司的企业所得税率为 33%，其它纳入合并报表范围公司因位于深圳经济特区或上海浦东新区，其企业所得税税率均为 15%。

四、 控股子公司及合并范围

1、 纳入合并范围的控股子公司：

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	法人 级次
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	二级
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	二级
大连深长城地产有限公司	大连市	宋炳新	RMB 5,000 万元	100%	房地产开发、自有物业出租及管理	是	二级
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	二级
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	二级
上海振川物业有限公司	上海市	刘勇	RMB 2,000 万元	100%	房地产开发经营等	是	二级
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	二级
东莞市莞深长城地产有限公司	东莞市	辛 杰	RMB 5,000 万元	100%	房地产开发经营等	是	三级
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	二级
深圳市长盾置业有限公司	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	三级

大连长源房地产有限公司	大连市	宋炳新	RMB	5,000 万元	100%	房地产开发、销售	是	三级
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	二级
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	二级
深圳市盈灿工程有限公司	深圳市	宋 扬	RMB	6,000 万元	100%	工业及民用建筑施工安装、购销、物业管理	是	二级
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	二级
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	三级
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	二级
上海深长城地产有限公司	上海市	刘勇	RMB	15,000 万元	100%	房地产开发经营、房地产信息咨询、室内装潢	是	二级

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
上海深长城地产有限公司	15,000 万元	100.00%	增加	*1 新设成立
深圳市长城物业管理股份有限公司	1,500 万元	32.2%	减少	*2
深圳市长城停车场管理建设有限公司	50 万元	32.2%	减少	*3
深圳市长城楼宇科技有限公司	500 万元	32.2%	减少	*3
深圳市长城电梯工程有限公司	300 万元	22.54%	减少	*3
北京世纪图捷电梯系统工程有限公司	200 万元	15.778%	减少	*3
河源市新世纪地产开发有限公司	100 万元	32.2%	减少	*3
河源市京华房产开发有限公司	1,000 万元	32.2%	减少	*3
深圳市长城嘉业投资有限公司	1,000 万元	22.54%	减少	*3
福州名城物业管理有限公司	500 万元	22.54%	减少	*3

* 1 二〇〇七年六月，本公司投资设立上海深长城地产有限公司，该公司注册资本为人民币 150,000,000.00 元，本公司以现金人民币 150,000,000.00 元出资，持有该公司 100% 的股份。其实收资本业经上海兴中会计师事务所有限责任公司以兴验内字（2007）—2327 号验资报告验证。该公司已于二〇〇七年六月十三日正式成立。

*2 本公司不再对其拥有控制权，故本期不再纳入合并财务报表范围。

*3 该等公司均系深圳市长城物业管理股份有限公司之子公司。

五、合并会计报表重要项目注释

五.1 货币资金

项 目	期末账面余额				年初账面余额		
	原 币		折算 汇率	折合人民币	原 币		折算 汇率
现 金	RMB	839,180.99	1.0000	839,180.99	599,860.33	1.0000	599,860.33
	HKD	270,513.02	0.9744	263,577.07	207,478.78	1.00467	208,453.82
	USD	205.01	7.6155	1,561.25	205.00	7.8087	1,599.76
	EUR		10.266			10.2665	
		330.00	5	3,387.95	330.00		3,387.95
	小计			1,107,707.26			813,301.86
银行存款	RMB	732,878,640.85	1.0000	732,878,640.85	273,502,495.78	1.0000	273,502,495.78
	HKD	9,806,324.86	0.9744	9,554,890.69	10,541,377.53	1.00467	10,555,813.02
	USD	165,932.12	7.6155	1,263,656.06	133,614.88	7.8087	1,043,757.08
	小计			743,697,187.60			285,102,065.88
其他货币资金	RMB	23,241,901.33	1.0000	23,241,901.33	27,597,366.75	1.0000	27,597,366.75
	小计			23,241,901.33			27,597,366.75
合 计				768,046,796.19			313,512,734.49

货币资金期末余额较上年年末增加 144.98%，主要是本期公司新增的银行借款暂时未投入使用和出售可供出售金融资产收回的货币资金所致。其他货币资金主要是按揭保证金存款。

五.2 应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 56,664,628.05	47.39	RMB 566,646.28	RMB 41,064,087.32	39.29	RMB 3,285,126.99
1 至 2 年	50,407,738.00	42.16	5,040,773.80	50,387,702.58	48.21	4,031,016.21
2 至 3 年	6,004,952.69	5.02	1,801,485.81	12,930,431.95	12.37	1,034,434.56
3 年以上	6,495,953.60	5.43	3,247,976.80	139,238.00	0.13	11,139.04
合 计	RMB 119,573,272.34	100.00	RMB 10,656,882.69	RMB 104,521,459.85	100.00	RMB 8,361,716.80

① 截止二〇〇七年六月三十日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 89,423,342.99 元，占应收账款期末总额的 74.79%。

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。

五.3 预付账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	RMB 471,445,390.37	89.32	RMB 363,240,796.54	99.97

1 至 2 年	22,794,074.27	10.68	126,070.00	0.03
合计	RMB 494,239,464.64	100	RMB 363,366,866.54	100

(1) 无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

(2) 预付账款期末余额较上年年末增加 36.02%，主要系预付房地产开发土地储备款：

收款单位名称	欠款金额	账龄
东莞市土地交易中心	230,000,000.00	1 年以内
上海市南汇区土地储备中心	141,000,000.00	1 年以内
大连市土地储备交易中心	30,000,000.00	1 年以内
大连市甘井子区辛寨子街道大东沟村民委员会	30,000,000.00	1 年以内
瓦房店市土地储备交易中心	17,649,089.75	1-2 年
小 计	448,649,089.75	

五.4 应收股利

被投资单位	期末账面余额	年初账面余额
深圳市振业（集团）股份有限公司	RMB --	RMB 1,952,670.42
深圳市天健（集团）股份有限公司	841,910.82	841,910.82
深圳市长城建设监理有限公司	--	15,600.00
合 计	RMB 841,910.82	RMB 2,810,181.24

五.5 其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	RMB 61,252,044.56	36.18	612,520.45	17,197,378.15	14.55	1,375,790.25
1 至 2 年	68,757,246.39	40.61	6,875,724.64	65,355,147.35	55.28	13,107,469.98
2 至 3 年	9,684,741.10	5.72	2,905,422.33	6,543,615.01	5.53	523,489.20
3 年以上	29,602,960.46	17.49	29,566,603.83	29,134,694.10	24.64	25,229,655.97
合 计	RMB 169,296,992.51	100.00	39,960,271.25	118,230,834.61	100.00	40,236,405.40

① 截止二〇〇七年六月三十日欠款金额前五名债务人欠款总额为人民币 129,486,089.17 元，占其他应收款期末总额的 76.48%。

② 其他应收款期末余额较上年年末增加 65.83%，主要是由于并表范围的变化，本期公司不再将长城物业公司纳入并表范围，公司对其的应收款项不进行抵销，列示在本项目中。

③ 无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

④ 本公司期末累计已计提专项坏账准备为人民币 29,530,247.20 元，主要明细列示如下：

欠款单位（个人）名称	欠款金额	计提原因
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	债务单位清算，收回可能性小
深圳建设集团投资公司	5,486,874.25	债务单位停业，收回可能性小
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	债务单位停业，收回可能性小
深圳华电公司原股东	8,564,193.68	多年未回收款项，收回可能性小
深圳长城商场	1,957,045.80	债务单位停业，收回可能性小
其他 10 笔零星单位	2,519,163.92	停业或无法联系，收回可能性小
合 计	29,530,247.20	

五.6 存货及存货跌价准备

项 目	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品 RMB	88,981,571.76	--	RMB 29,535,312.32	--
在建开发产品	1,820,278,091.18	--	1,646,913,438.11	--
库存材料	7,952,097.91	--	21,532,612.77	--
库存商品	119,925.46	--	760,719.38	--
合 计 RMB	1,917,331,686.31	--	RMB 1,698,742,082.58	--

a. 完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
		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	1,162,728.67	--	--	1,162,728.67
海印长城 1 期	2002 年 12 月	5,723,519.93	--	2,568,099.81	3,155,420.12
海印长城 2 期	2003 年 11 月	7,553,257.89	--	--	7,553,257.89
盛世家园 2 期	2004 年 9 月	381,345.10	--	--	381,345.10
天府长城 1 期	2004 年 9 月	8,220,905.65	--	--	8,220,905.65
都市阳光 1 期	2005 年 12 月	2,263,975.60	--	--	2,263,975.60
都市阳光 2 期	2007 年 2 月		105,457,424.38	43,443,065.13	62,014,359.25
其他零星楼盘		1,076,063.12	--	--	1,076,063.12
		RMB			RMB
合 计		29,535,312.32	105,457,424.38	46,011,164.94	88,981,571.76

b. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初账面余额	期末账面余额
			RMB	RMB	RMB
大连都市阳光	2005 年 4 月	2007 年 9 月	400,000,000.00	105,457,424.38	--
成都天府长城	2003 年 1 月	2007-2009 年	1,554,000,000.00	707,721,931.97	859,354,478.43
上海玫瑰园 3 期	2006 年 6 月	2007 年	420,000,000.00	254,771,949.54	342,858,437.63

南山香江项目	2006 年 6 月	2010 年	2,100,000,000.00	301,103,985.18	318,381,680.22
河源世纪华府	2006 年 6 月	2007 年	217,000,000.00	61,937,351.14	--
大连海印长城		2008 年	138,620,000.00	--	84,150,080.00
宝安黄金台项目				215,533,414.90	215,533,414.90
其 他				387,381.00	--
			RMB	RMB	RMB
合 计			4,829,620,000.00	1,646,913,438.11	1,820,278,091.18

本期在建开发产品利息资本化明细如下：

项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
	RMB			
大连都市阳光	1,354,395.68	--	--	1,354,395.68
成都天府长城	36,311,464.65	16,095,578.35	--	52,407,043.00
上海玫瑰园 3 期	2,006,789.17	4,790,872.09	--	6,797,661.26
	RMB			
合 计	39,672,649.50	20,886,450.44		60,559,099.94

五.7 可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
	RMB	RMB
可供出售权益工具	209,244,112.20	--
合 计	209,244,112.20	--

五.8 长期应收款

项 目	期末账面价值	年初账面价值
	RMB	RMB
分期收款销售房地产	5,315,245.97	5,697,192.17
合 计	5,315,245.97	5,697,192.17

五.9 长期股权投资

(1) 长期股权投资类别：

投资类别	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备
对子公司投资	--	--	--	--
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	13,318,556.44	2,090,000.00	49,824,129.81	2,090,000.00
其他股权投资	696,598,906.77	15,504,900.00	763,376,252.47	15,904,900.00
合 计	709,917,463.21	17,594,900.00	813,200,382.28	17,994,900.00

(2) 对联营企业投资：

被投资单位名称	期末持	期末账面余额	年初账面余额
---------	-----	--------	--------

	股比例	期末余额	减值准备	期末余额	减值准备
深圳市长城物业管理股份有限公司	32.20%	9,105,721.59	--	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	2,092,834.85	2,090,000.00	2,092,834.85	2,090,000.00
成都长华置业有限责任公司	52.00%	1,560,000.00	--	1,560,000.00	--
深圳市长城建设监理有限公司	28.00%	560,000.00	--	560,000.00	--
深圳市长城环境工程有限公司	14.98%	--	--	1,091,294.96	--
北京天诚广厦物业管理有限公司	15.78%	--	--	490,000.00	--
深圳市龙岗兴宝实业有限公司	32.20%	--	--	44,030,000.00	--
合 计		13,318,556.44	2,090,000.00	49,824,129.81	2,090,000.00

(3) 其他股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	期末股票数量	期末占被投资单位股权比例	期末账面余额	年初账面余额
				RMB	RMB
深圳市振业(集团)股份有限公司	流通股	*		--	58,977,345.70
深圳市特皓股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	流通股	--	--	--	7,300,000.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	17,504,062	15.00%	38,130,059.27	38,130,059.27
合 计				40,731,259.27	107,008,604.97

*本公司持有的深振业（000006）、深天健（0000090）股票于 2007 年 1 月解除限售可以在二级市场出售，公司本期将持有的全部深天健股份和深振业股份 2,444,791 股出售。截至期末，本公司已不再持有深天健股份，持有深振业股份 8,403,378 股，其期末公允价值在“可供出售金融资产”项目列报。

b. 股权投资

被投资单位名称	期末持股比例	期末账面余额		年初账面余额	
		期末余额	减值准备	期末余额	减值准备
东方帆影(烟台)有限公司	10.00%	4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00
深圳市粤银投资有限公司	20.51%	2,794,900.00	2,794,900.00	2,794,900.00	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	12.50%	4,129,645.00	4,110,000.00	4,129,645.00	4,110,000.00
深圳市建设财务有限责任公司	5.38%	14,000,000.00	--	14,000,000.00	--
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
深圳市福田区实验盛世幼儿园*4	90.00%	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%	1,403,102.50	800,000.00	1,403,102.50	800,000.00
深圳市长城智能化系统工程有限公司	5.00%	--	--	100,000.00	--
深圳市翠宝大酒楼有限公司	8.00%	--	--	400,000.00	400,000.00
深圳市长城货代管理有限公司	8.00%	40,000.00	--	40,000.00	--
合 计		33,167,647.50	15,504,900.00	33,667,647.50	15,904,900.00

c. 项目投资

项 目 名 称	项目权益比例	项目总投资	期末账面余额	年初账面余额	备注
		RMB	RMB	RMB	
宝安旧城改造项目	18%	360,000 万元	584,400,000.00	584,400,000.00	附注九.1
成都君平街拆迁项目	100%	4,000 万元	38,300,000.00	38,300,000.00	附注九.2
合 计			622,700,000.00	622,700,000.00	

五. 10 投资性房地产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
房屋及建筑物	700,730,888.04	--	378,257.33	700,344,539.13
土地使用权	--	--	--	--
原价合计	RMB 700,730,888.04	--	378,257.33	700,344,539.13
房屋及建筑物		11,428,564.1	24,517.12	
	160,050,087.48	2		171,454,134.48
土地使用权	--	--	--	--
累计折旧和摊销合计	RMB	11,428,564.1	24,517.12	
	160,050,087.48	2		171,454,134.48
房屋及建筑物	540,680,800.56			528,890,404.65
土地使用权	--			--
账面价值合计	RMB 540,680,800.56			RMB 528,890,404.65

五. 11 固定资产及其折旧

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
原 值				
房屋及建筑物	RMB 133,966,679.61	--	3,591,789.76	RMB 130,374,889.85
房屋装修	214,608,825.86	23,294,419.13	--	237,903,244.99
机械设备	40,604,173.64	--	383,624.44	40,220,549.20
运输设备	29,946,610.48	2,092,334.67	5,267,169.16	26,771,775.99
电子及其他设备	61,282,717.43	1,946,165.42	10,401,999.06	52,826,883.79
小 计	RMB 480,409,007.02	27,332,919.22	19,644,582.42	RMB 488,097,343.82
累计折旧				
房屋及建筑物	RMB 23,586,800.40	2,728,820.55	517,787.11	RMB 25,797,833.84
房屋装修	129,474,486.97	20,951,567.59	---	150,426,054.56
机械设备	20,101,802.58	2,097,223.04	79,068.73	22,119,956.89
运输设备	17,417,454.11	1,351,458.70	3,191,402.60	15,577,510.21
电子及其他设备	41,542,587.04	2,261,571.33	5,824,001.99	37,980,156.38
小 计	RMB 232,123,131.10	29,390,641.21	9,612,260.43	RMB 251,901,511.88
净 值	RMB 248,285,875.92			RMB 236,195,831.94

本期固定资产减少，主要系合并范围变化所致。

五. 12 在建工程

工程名称	年初账面余 额	本期增加	本期减少	期末账面余 额	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB		
世纪楼改造工程	60,000.00	--	60,000.00	--		
名城办公室装修	249,326.73	--	249,326.73	--		
香江置业房屋装修	--	231,846.11		231,846.11	自筹	
	RMB	RMB	RMB	RMB		
	309,326.73	231,846.11	309,326.73	231,846.11		

在建工程本期未发生利息资本化。

本期减少其中完工转入固定资产 60,000.00 元，合并范围变化减少 249,326.73 元。

五. 13 无形资产

项目名称	原始金额	年初账面余 额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末账面余 额	剩余摊 销年限
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
软 件	3,935,113.08	714,750.55	147,609.20	293,595.41	3,366,348.74	568,764.34	1~5
	RMB	RMB					
合计	3,935,113.08	714,750.55	147,609.20	293,595.41	3,366,348.74	568,764.34	

五. 14 长期待摊费用

项目名称	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
临时设施费	1,400,069.00	--	220,188.00	1,179,881.00
信托融资费	2,919,000.00	--	2,919,000.00	--
开 办 费	2,494,629.71	--	2,494,629.71	--
租入房屋装修费	930,203.78	363,396.75	270,697.37	1,022,903.16
其 他	1,706,189.27	--	1,706,189.27	--
	RMB	RMB	RMB	RMB
合计	9,450,091.76	363,396.75	7,610,704.35	2,202,784.16

本期减少中，其中合并范围变化转出 1,920,556.26 元，本期摊销 5,690,148.09 元。

长期待摊费用期末余额较上年年末减少 76.69%，主要系上年设立的下属子公司开办费在本期一次摊销列入损益以及信托融资费本期全部摊销完毕，此外，合并范围变化转出部分长期待摊费用也是一个重要影响因素。

五. 15 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
递延所得税资产		
应收款项坏账准备	RMB 5,177,381.97	5,974,313.54
长期股权投资减值准备	2,639,235.00	2,699,235.00
股权投资差额摊销	6044,640.90	6,346,841.99

同一控制企业合并差价		4,353,146.60	4,353,146.60
长期待摊费用		1,028,623.72	784,613.00
预提借款利息及其他费用		870,675.00	1,650,731.09
应付职工薪酬		1,601,386.15	2,643,882.55
可抵扣亏损		12,028,819.91	28,220,394.69
广告宣传费		2,371,104.03	--
投资性房地产		11,754,505.06	11,977,891.98
预收账款		39,543,867.44	1,008,443.59
其他		470,269.00	498,972.65
合 计	RMB	87,883,654.78	66,158,466.68
递延所得税负债			
存货		1,263,725.53	--
可供出售金融资产		24,853,014.98	--
预交土地增值税、营业税等		15,747,986.72	--
长期待摊费用	RMB	--	437,850.00
股权投资差额摊销		11,514.15	11,514.15
合 计	RMB	41,876,241.38	449,364.15

递延所得税资产期末余额较上年年末增加 32.84%，主要系本期子公司成都深长城公司预缴的企业所得税。

递延所得税负债期末余额较上年年末增加 9219.00%，主要系公司可供出售金融资产公允价值变动形成递延所得税负债增加所致。

五. 16 资产减值准备

项 目		年初账面余额	本期增加	转回	本期减少		期末账面余额
					转销	其他减少	
坏账准备	RMB	49,093,530.21	6,435,494.21	--	--	4,449,675.18	51,079,349.24
长期股权投资减值准备		17,994,900.00	--	--	--	400,000.00	17,594,900.00
合 计	RMB	67,088,430.21	6,435,494.21	--	--	4,849,675.18	68,674,249.24

“其他减少”系合并范围发生变化减少的资产减值准备。

五. 17 所有权受到限制的资产

资产类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额	所有权受到限制 的原因
	RMB	RMB	RMB	RMB	
其他货币资金	26,765,110.94	--	3,630,229.61	23,134,881.33	按揭保证金
投资性房地产	283,695,292.44	--	6,427,980.12	277,267,312.32	银行借款抵押
存 货	--	342,858,437.6	--	342,858,437.63	银行借款抵押
		3			
合 计	310,460,403.38	342,858,437.6	10,058,209.73	643,260,631.28	
		3			

五. 18 短期借款

借款类别	期末账面余额		年初账面余额	
	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 130,000,000.00	130,000,000.00	RMB 40,000,000.00	40,000,000.00
抵押借款	RMB 70,000,000.00	70,000,000.00	RMB --	--
信用借款	RMB 140,000,000.00	140,000,000.0	RMB --	--
		0		
质押借款	RMB		RMB --	--
合 计		340,000,000.00		40,000,000.00

短期借款期末余额较上年年末增长了 7.5 倍，主要系公司购置土地储备和加快房地产在建项目投资增加资金的需要，而新增银行借款。

五. 19 应付账款

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

应付账款期末余额较上年年末下降了 31.44%，主要系公司本期支付工程结算款。

五. 20 预收账款

账 龄	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	RMB 765,841,738.10	100	RMB 484,250,305.71	99.98
1 至 2 年	--	--	86,435.00	0.02
2 至 3 年	--	--	--	--
合 计	RMB 765,841,738.10	100	RMB 484,336,740.71	100

其中，主要预售房地产项目为：

项目名称	期末账面余额	预计竣工时间	预售比例
成都天府长城 8 号地	239,687,468.92	2008 年 6 月	51.3%
成都天府长城 10 号地	515,962,097.00	2007 年 9 月	86.7%

预收账款期末余额较上年年末增加 58.12%，主要系本公司之控股子公司所开发的上述房地产

项目预售的房款。

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

五.21 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	27,120,834.41	45,661,047.54	60,103,303.20	12,678,578.75
职工福利	11,753,892.71	2,468,155.02	10,068,519.44	4,153,528.29
社会保险	--	4,240,931.73	4,006,065.63	234,866.10
其中：医疗保险	--	735,171.01	735,171.01	--
基本养老保险	--	2,042,197.21	2,042,197.21	--
年金缴费	--	1,244,466.70	1,009,600.60	234,866.10
失业保险费	--	114,907.58	114,907.58	--
工伤保险	--	70,642.99	70,642.99	--
生育保险	--	33,546.24	33,546.24	--
住房公积金	--	31,160.00	31,160.00	--
工会经费和职工教育经费	384,740.46	249,036.42	130,661.10	503,115.78
非货币性福利		75,163.00	75,163.00	
因解除劳动关系给予的补偿	670,297.10	1,879,090.75	2,743,094.82	-193,706.97
其他	--	23,460.60	23,460.60	--
合 计	39,929,764.68	54,628,045.06	77,181,427.79	17,376,381.95

本期减少中包括合并范围变化转出应付职工薪酬 15,138,256.23 元，这也是应付职工薪酬期末余额较上年年末减少 56.48% 的主要原因。

五.22 应交税费

税 种	期末账面余额	年初账面余额
增值税	RMB -21,506.66	RMB -15,585.53
企业所得税	28,867,424.20	6,895,749.53
个人所得税	3,133,853.06	2,248,200.60
营业税	15,240,957.60	17,043,366.07
城市建设维护税	323,433.11	292,531.04
土地增值税	71,221.56	80,314.40
房产税	3,736,679.32	3,895,100.96
印花税	583,188.50	583,188.50
教育费附加	261,179.26	730,673.39
其他	31,192.76	--
合 计	RMB 52,227,622.71	RMB 31,753,538.96

应交税费期末余额较上年年末增加 64.48%，主要系本公司对转让振业、天健股票所得计提的企业所得税所致。

五.23 应付利息

单位名称	期末账面余额	年初账面余额
深圳国际信托投资有限公司	RMB 8,084,722.26	RMB 7,434,722.24
中国银行成都开发西区支行	365,000.00	--
合计	RMB 8,449,722.26	RMB 7,434,722.24

五.24 应付股利

单位名称	期末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

深圳市振业（集团）股份有限公司	RMB	1,086,461.82	RMB	--
合 计	RMB	1,086,461.82	RMB	--

五.25 其他应付款

无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

五.26 一年内到期的长期负债

借款类别	期末账面余额		年初账面余额	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
1、银行借款	RMB	302,000,000.00	RMB	106,000,000.00
其中：信用	--	--	100,000,000.00	100,000,000.00
其中：抵押	212,000,000.00	212,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
保证	90,000,000.00	90,000,000.00	--	--
2、信托借款	160,000,000.00	160,000,000.00	--	--
	RM B	462,000,000.00	RMB	106,000,000.00

五.27 长期借款

贷 款 银 行	币 种	借 款 金 额	借 款 期 限	借 款 条 件
建设银行深圳分行		40,000,000.00	2005.6.30-2008.6.29	保证借款
农行深圳国贸支行	RMB	496,000,000.00	2006.6.7-2016.6.6	抵押借款
建设银行深圳分行		200,000,000.00	2006.3.30-2008.3.29	抵押借款
建设银行深圳分行		150,000,000.00	2006.9.29-2008.9.29	抵押借款
建设银行深圳分行		200,000,000.00	2007.3.12-2008.9.29	抵押借款
农行深圳国贸支行		94,800,000.00	2007.2.15-2017.2.14	抵押借款
中行成都西区支行		200,000,000.00	2007.3.28-2009.3.27	保证借款
小 计		1,380,800,000.00		
		0		
减：一年内到期的长期借款		302,000,000.00		
合 计	RMB	1,078,800,000.00		
		0		

五.28 其他非流动负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
递延出租收入	RMB 2,241,379.24	RMB 2,586,206.84
再就业基金	1,000,000.00	1,300,000.00
信托借款	180,000,000.00	340,000,000.00
	0	
	RMB 183,241,379.24	RMB
	4	343,886,206.84

其他长期负债期末数较上年末减少较多，主要系信托借款中的 160,000,000.00 元将于一年内到期，转至“一年内到期的非流动负债”列报。

五.29 股本

股份类别	本次变动前		本次变动增减（+、-）					本次变动后	
	数量	占比	发行新股	送股	公积金转股	其他	小 计	数 量	占 比
一、有限售条件股份									

1、国家持股	71,239,307	29.75%	--	--	--			71,239,307	29.75%
2、国有法人持股	16,884,068	7.05%	--	--	--			16,884,068	7.05%
3、其他内资持股	67,251,212	28.08%	--	--	--			67,251,212	28.08%
其中									
境内法人持股	67,049,651	28.00%	--	--	--	--	--	67,049,651	28.00%
境内自然人持股	201,561	0.08%	--	--	--			201,561	0.08%
4、外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	84,088,453	35.12%	--	--	--			84,088,453	35.12%
2、增内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3、其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
三、股份总数	239,463,040	100%	--	--	--	--	--	239,463,040	100%

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

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

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

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

二〇〇六年八月十四日，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。

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（二〇〇六年九月一日）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。

五.30 资本公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	500,379,559.66	--	--	500,379,559.66
其他资本公积	87,641,533.92	140,833,751.52	--	228,475,285.44
	RMB	RMB	RMB	RMB
合 计	588,021,093.58	140,833,751.52	--	728,854,845.10

本期“其他资本公积”增加 140,833,751.52 元，系本公司可供出售金融资产期末公允价值变动净额扣除所得税影响后的金额。

五.31 盈余公积

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	225,341,660.14	--	--	225,341,660.14
任意盈余公积	204,826,904.35	--	--	204,826,904.35
		RMB	RMB	RMB
合 计	430,168,564.49	--	--	430,168,564.49

五.32 未分配利润

项 目	本期数
上年未分配利润年末余额	RMB 295,450,361.84
会计政策变更调整	41,906,526.18
调整后年初未分配利润	337,356,888.02
加：本期合并净利润	144,755,150.47
减：少数股东损益	5,449,662.19
提取法定盈余公积	--
提取任意盈余公积	--
应付普通股股利	43,103,347.20
年末未分配利润	RMB 433,559,029.10

本公司二〇〇七年五月二十五日股东大会审议通过二〇〇六年度分红派息方案：以现有股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.80 元（含税），共派发现金股利 43,103,347.20 元。

五.33 营业收入及成本

业务分部	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	145,380,103.70	220,601,144.92	100,100,846.58	65,720,387.32

施工行业	75,910,770.49	84,171,920.41	72,996,355.80	82,574,065.11
出租及服务业	50,967,733.09	101,867,370.88	15,142,697.66	61,877,492.50
酒店餐饮业	96,269,518.27	86,213,820.86	57,949,943.14	51,228,463.34
行业间相互抵减	-12,420,741.00	-78,016,750.00	-11,922,463.19	-74,336,368.21
合 计	<u>356,107,384.55</u>	<u>414,837,507.07</u>	<u>234,267,379.99</u>	<u>187,064,040.06</u>

本期主营业务收入前五名金额合计为 7,911,481.00 元，占本期主营业务收入的 2.22%。

地区分部	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
	RMB	RMB	RMB	RMB
辽宁	130,126,942.70	65,482,177.01	92,050,248.24	43,534,522.15
四川	5,567,683.00	18,533,618.00	5,321,424.34	17,661,135.11
上海	436,495.70	6,255,381.60	296,051.99	2,107,163.29
广东	232,397,004.15	402,583,080.46	148,522,118.61	198,097,587.72
行业间相互抵减	-12,420,741.00	-78,016,750.00	-11,922,463.19	-74,336,368.21
合 计	<u>356,107,384.55</u>	<u>414,837,507.07</u>	<u>234,267,379.99</u>	<u>187,064,040.06</u>

五. 34 营业税金及附加

类 别	本期发生额	上期发生额
营业税	13,849,322.47	20,480,465.11
城市维护建设税	529,033.69	446,665.90
教育费附加	434,327.29	596,129.55
土地增值税	4,349,750.19	5,667,909.87
房产税	2,407,378.98	2,004,744.72
其他	156,804.95	-88,143.96
合 计	RMB <u>21,726,617.57</u>	RMB <u>29,107,771.19</u>

五. 35 销售费用

本期销售费用较上年同期增加 37.83%，主要系本公司之子公司加大了新楼盘的推广促销力度，使得本期发生的广告宣传费、营销策划费等同比增加。

五. 36 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	RMB 35,585,241.18	RMB 21,455,066.22
减：利息收入	2,637,466.21	2,685,178.61
汇兑损失	379,468.73	125,028.63
信托发行手续费	5,371,800.00	2,704,600.00
其他金融机构手续费	1,157,373.76	1,111,679.33
合 计	RMB 39,856,417.46	RMB 22,711,195.57

本公司本期财务费用较上年同期增加 75.49%，主要系本公司随业务发展融资规模扩大，此外银行借款利率上升也是一个重要因素。

五.37 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	RMB 6,597,028.02	RMB -2,449,654.09
存货跌价损失	--	--
长期股权投资减值损失	--	2,000,000.00
合 计	RMB 6,597,028.02	RMB -449,654.09

五.38 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
股票投资获得的股利收益	RMB 2,941,182.30	RMB 2,794,581.24
权益法核算的投资当期调整	-36,201.01	72,267.64
可供出售金融资产处置收益	195,361,015.26	--
股权投资差额摊销	--	-9,031,856.61
合 计	RMB 198,265,996.55	RMB -6,165,007.73

本期投资收益较上年同期大幅增长，主要系本期出售了可在二级市场流通的深振业（000006）股票 2,444,791 股、深天健（0000090）股票 7,195,819 股，产生投资收益。

五.39 营业外收入

主要明细项目	本期发生额	上期发生额
罚款、违约金收入	RMB 258,411.04	RMB 210,939.90
非流动资产处置利得	11,137.50	--
其中：固定资产处置利得	11,137.50	--
保险赔款收入	-415,343.41	753,592.41
政府补助	--	314,902.13
其 他	21,968.14	57.20
合 计	RMB -123,826.73	RMB 1,279,491.64

五.40 营业外支出

主要明细项目	本期发生额	上期发生额
罚款及违约金支出	RMB 3,387.41	RMB 47,288.80

担保损失	--	-10,000,000.00
非流动资产处置损失	41,019.86	17,099.19
其中：固定资产处置损失	41,019.86	17,099.19
捐赠支出	290,000.00	6,000.00
其 他	31,658.95	5,666.50
合 计	RMB 366,066.22	RMB -9,923,945.51

五. 41 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	RMB 37,619,558.73	RMB 22,140,365.15
递延所得税费用	-8,189,679.06	-9,055,464.72
合 计	RMB 29,429,879.67	RMB 13,084,900.43

五. 42 合并现金流量表附注

(1) 合并现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	RMB	RMB
净利润	144,755,150.47	99,969,003.20
加：资产减值准备	6,597,028.02	-449,654.09
固定资产折旧	29,390,641.21	27,600,929.34
投资性房地产折旧或摊销	11,428,564.12	11,425,302.03
无形资产摊销	293,595.41	592,023.63
长期待摊费用摊销	5,690,148.09	2,913,526.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	13,650.99	12,044.70
固定资产报废损失	27,368.87	5,054.49
公允价值变动损失	--	--
财务费用	47,080,870.45	24,284,671.60
投资损失	-198,265,996.55	6,165,007.73
递延所得税资产减少	-24,893,099.93	-9,055,464.72
递延所得税负债增加	41,426,877.23	--
存货的减少	-281,582,760.44	-382,856,789.75
经营性应收项目的减少	-210,056,174.63	-65,342,530.87
经营性应付项目的增加	258,075,582.11	-53,704,426.91
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-170,018,554.58	-338,441,303.57
2、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	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	768,046,796.19	913,404,073.21

减：现金的期初余额	313,512,734.49	722,686,182.10
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	RMB 454,534,061.70	RMB 190,717,891.11

(2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额-80,507,365.63 元，系本期不再纳入合并范围的原子公司深圳市长城物业管理股份有限公司年初现金余额。

六、母公司会计报表重要项目注释

六.1 应收账款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	--	--	--	10,867.24	0.02	869.38
1 至 2 年	--	--	--	49,856,660.60	79.45	3,988,532.85
2 至 3 年	3,957,503.83	73.26	1,187,251.15	12,882,983.09	20.53	1,030,638.65
3 年以上	1,444,715.60	26.74	722,357.80	--	--	--
合 计	5,402,219.43	100.00	1,909,608.95	62,750,510.93	100.00	5,020,040.88

六.2 其他应收款

账 龄	期末账面余额			年初账面余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,297,625,332.20	94.05	164,276.45	865,106,719.82	90.38	9457.28
1 至 2 年	53,089,055.00	3.85	5,308,905.50	63,089,055.00	6.59	5,047,124.40
2 至 3 年	752,920.00	0.05	225,876.00	745,920.00	0.08	59,673.60
3 年以上	28,227,254.38	2.05	24,445,238.85	28,223,387.38	2.95	21,545,720.24
合 计	1,379,694,561.58	100.00	30,144,296.80	957,165,082.20	100.00	26,661,975.52

六.3 长期股权投资

(1) 长期股权投资类别：

投资类别	期末账面余额		年初账面余额	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备
对子公司投资	751,834,149.21	--	611,379,925.09	--
对联营企业投资	12,608,556.44	2,090,000.00	3,652,834.85	2,090,000.00
其他股权投资	658,258,906.77	15,504,900.00	724,536,252.47	15,504,900.00

合 计	1,422,701,612.42	17,594,900.00	1,339,569,012.41	17,594,900.00
-----	------------------	---------------	------------------	---------------

(2) 对子公司投资：

被投资单位名称	期末持股比例	期末账面余额		年初账面余额	
		期末余额	减值准备	期末余额	减值准备
深圳市长城物流有限公司	70.00%	101,680,478.04	--	101,680,478.04	--
深圳市长盛实业发展有限公司	95.00%	2,363,887.24	--	2,363,887.24	--
深圳市盈灿工程有限公司	95.00%	51,354,518.66	--	51,354,518.66	--
深圳市长城置业有限公司	95.00%	10,538,205.92	--	11,092,059.20	--
深圳市长城物业管理股份有限公司	31.2%	--	--	8,991,922.60	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	95.00%	86,469,852.19	--	86,469,852.19	--
深圳市华电房地产有限公司	90.00%	--	--	--	--
成都深长城地产有限公司	90.00%	--	--	--	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	80.00%	2,582,175.55	--	2,582,175.55	--
大连深长城地产有限公司	95.00%	51,556,888.96	--	51,556,888.96	--
成都深长城投资有限公司	70.00%	34,088,402.39	--	34,088,402.39	--
深圳市长城地产有限公司	99.00%	192,149,670.98	--	192,149,670.98	--
上海振川物业有限公司	90.00%	59,547,694.59	--	59,547,694.59	--
深圳市香江置业有限公司	100.00%	9,502,374.69	--	9,502,374.69	--
上海深长城地产有限公司	100.00%	150,000,000.00	--	--	--
合 计		751,834,149.21	--	611,379,925.09	--

(3) 对联营企业投资：

被投资单位名称	期末持股比例	期末账面余额		年初账面余额	
		期末余额	减值准备	期末余额	减值准备
深圳市长城物业管理股份有限公司	31.20%	8,955,721.59	--	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	2,092,834.85	2,090,000.00	2,092,834.85	2,090,000.00
成都长华置业有限责任公司	52.00%	1,560,000.00	--	1,560,000.00	--
合 计		12,608,556.44	2,090,000.00	3,652,834.85	2,090,000.00

(4) 其他股权投资：

a. 股票投资

被投资单位名称	股份类别	期末股票数量	期末占被投资单位股权比例	期末账面余额	年初账面余额
				RMB	RMB

深圳市振业(集团)股份有限公司	流通股	*		--	58,977,345.70
深圳市特皓股份有限公司	法人股	3,095,448	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	流通股	--	--	--	7,300,000.00
深圳市金众(集团)股份有限公司	法人股	17,504,062	15.00%	38,130,059.27	38,130,059.27
合 计				40,731,259.27	107,008,604.97

*本公司持有的深振业（000006）、深天健（0000090）股票于 2007 年 1 月解除限售可以在二级市场出售，公司本期将持有的全部深天健股份和深振业股份 2,444,791 股出售。截至期末，本公司已不再持有深天健股份，持有深振业股份 8,403,378 股，其期末公允价值在可供出售金融资产项目列报。

b. 股权投资

被投资单位名称	期末持 股比例	期末账面余额		年初账面余额	
		期末余额	减值准备	期末余额	减值准备
东方帆影(烟台) 有限公司	10.00%	4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00
深圳市粤银投资有限公司	20.51%	2,794,900.00	2,794,900.00	2,794,900.00	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	12.50%	4,129,645.00	4,110,000.00	4,129,645.00	4,110,000.00
深圳市建设财务有限责任公司	5.38%	14,000,000.00	--	14,000,000.00	--
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
深圳市福田区实验盛世幼儿园*4	90.00%	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%	1,403,102.50	800,000.00	1,403,102.50	800,000.00
合 计		33,127,647.50	15,504,900.00	33,127,647.50	15,504,900.00

c. 项目投资

项 目 名 称	项目权 益比例	项目总投资	期末账面余额	年初账面余额	备注
		RMB	RMB	RMB	
宝安旧城改造项目	18%	360,000 万元	584,400,000.00	584,400,000.00	附注九.1
合 计			584,400,000.00	584,400,000.00	

六.4 主营业务收入及成本

行 业	主营业务收入		主营业务成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
	RMB	RMB	RMB	RMB
房地产业	15,251,660.00	150,188,622.92	8,050,598.34	18,196,321.02
出租及服务业	20,887,371.14	16,805,205.97	11,474,568.42	11,471,306.32
合 计	36,139,031.14	166,993,828.89	19,525,166.76	29,667,627.34

六.5 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

股票投资获得的股利收益	RMB	2,941,182.30	RMB	2,794,581.24
成本法核算的投资当期分配利润		5,400,000.00		--
权益法核算的投资当期调整		-36,201.01		17,850,690.65
可供出售金融资产处置收益		195,361,015.26		--
股权投资差额摊销		--		-6,497,249.25
合计	RMB	<u>203,665,996.55</u>	RMB	<u>14,148,022.64</u>

六、6 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
	RMB	RMB
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	140,168,022.01	104,112,196.81
加：资产减值准备	338,676.64	753,512.25
固定资产折旧	2,601,702.98	1,867,787.00
投资性房地产折旧或摊销	11,474,568.42	11,471,306.32
无形资产摊销	270,002.94	259,636.13
长期待摊费用摊销	2,919,000.00	1,104,600.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	--	--
固定资产报废损失	--	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	42,141,574.84	12,776,579.44
投资损失	-203,665,996.55	-14,148,022.64
递延所得税资产减少	1,393,383.62	-1,093,370.43
递延所得税负债增加	24,415,164.98	--
存货的减少	302,955,480.81	-282,199,328.48
经营性应收项目的减少	-333,775,828.97	-159,392,664.80
经营性应付项目的增加	8,604,262.57	-145,192,022.42
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-159,985.71	-469,679,790.82
2、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	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	509,630,546.35	720,956,955.26
减：现金的期初余额	120,603,076.91	558,384,185.29
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	<u>389,027,469.44</u>	<u>162,572,769.97</u>
	RMB	RMB

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 列示的存在控制关系的关联公司及下列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
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	深圳		29.75%	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

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企 业 名 称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东
深圳市长城物业管理股份有限公司	联营企业
成都长华置业有限公司	联营企业

2、存在控制关系的关联方的注册资本变化。

关 联 方 名 称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海深长城地产有限公司	--	15,000 万元	--	15,000 万元

其他存在控制关系的关联方的注册资本如附注四所述没有变化。

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

公 司 名 称	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	股 数	%	股数	%	股数	%	股 数	%
(深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	71,239,307	29.75	--	--	--	--	71,239,307	29.75

(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

存在控制关系的关联方本公司所持股份或权益及其变化详见附注四.2。

4. 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 (%)	
	期末账面余额	年初账面余额	期末账面 余额	年初账面 余额

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	0.03	0.03
其他应收款				
深圳市长城物业管理股份有限公司	58,630,159.92	--	34.63%	--
其他应付款				
成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00	0.50	0.50

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按揭抵押贷款担保，截止二〇〇七年六月三十日尚未结清的担保金额计人民币 37,236.00 万元。

2、截止二〇〇七年六月三十日，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
中国银行股份有限公司深圳市分行	信托贷款反担保	2006.9.6—2008.9.8	196,200,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	广发银行振华路支行贷款	2006.9.30—2007.9.29	40,000,000.00
成都深长城地产有限公司	中国银行成都西区支行	2007.3.28-2009.3.27	200,000,000.00
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	40,000,000.00
合 计			RMB 476,200,000.00

3、根据本公司二〇〇五年度与有关各方签署的关于出售金众集团和深圳市越众（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金众集团和深圳市越众（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。截止二〇〇七年六月三十日，本公司对越众集团、金众集团的所有担保已全部解除。

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 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。

上述投资协议中规定宝城 26 区拆迁完成时间为二〇〇七年一月二十八日，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，截至二〇〇七年三月三十一日，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

司二〇〇七年四月十二日董事会决议授权，本公司于二〇〇七年四月二十三日与中洲集团关于宝安旧城改造项目签署《补充协议书》（协议主要内容详见本公司 2006 年度报告披露）。

截至二〇〇七年六月三十日，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 20,020 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 4,015,405.46 元。

截至二〇〇七年八月十二日，本公司累计支付项目投资款仍为人民币 58,440 万元，中洲集团已累计支付项目投资款计人民币 22,920 万元，该共管账户结存金额人民币 3,915,405.46 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交纳的每平方米 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。截至二〇〇七年六月三十日，已支付项目投资款 38,300,000.00 元。

3、二〇〇五年六月二十九日，作为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财务有限责任公司 2.67% 的股权、深天健（000090）8,820,000 股法人股（即 3.76% 的股权）和深振业（000006）3,646,242 股法人股（即 1.44% 的股权），股权受让价款分别为人民币 800.00 万元、730.00 万元和 1,542.00 万元，合计受让总价款为人民币 3,072.00 万元。本公司已于 2006 年末前支付全部股权受让款 3,072 万元。

深天健、深振业两公司在股权分置改革后，以上受让的该两公司股份分别为深天健（000090）7,195,819 股、深振业（000006）2,444,791 股。

以上股票于 2007 年 1 月解除限售可以在二级市场出售，截至二〇〇七年六月三十日，本公司已将以上从金众集团受让的深天健和深振业股票全部出售，共收到出售股票款计人民币 218,132,346.92 元。

关于深圳市建设财务有限责任公司 5.3845% 的股权过户事宜说明：二〇〇六年六月二十九日，本公司及深圳市建设财务有限责任公司其他股东（包括金众集团在内）与深圳市能源集团有限公司及其附属公司签署《关于深圳建设财务有限责任公司股权转让协议》，协议约定上述原股东将其 76.9231% 股权全部转让予深圳市能源集团有限公司及其附属公司，其中本公司直接持有 600 万股计 2.3076%、已收购但尚未过户由金众集团名义持有的 800 万股计 3.0769%，分别作价 6,069,231.00 和 8,092,308.00 元，并约定了付款方式。其工商变更登记也未办理。基于其他债权债务安排，金众集

团已于二〇〇六年十二月二十六将 800 万元款预先支付给本公司并作为股权转让价款的一部分。截至二〇〇七年六月三十日，该股权转让尚未取得深圳银监局批准，股权转让款尚未收到。

4、二〇〇六年十二月二十八日，本公司与上海市南汇区土地储备中心签署《上海市南汇区储备土地开发补偿协议》，本公司以人民币 31,150 万元（其中出让金为 9,435 万元，土地前期开发补偿费为 21,805 万元）的价格竞得上海市南汇区一挂牌地块的土地使用权。该项目地处上海市南汇区惠南镇东城区 C6(惠南镇 23 街坊 22/3 丘)地块，东至观海路、南至拱极路、西至丰海路、北至拱北路，建设用地面积 115,089 平方米，宗地用途为商住，总建筑面积 256,974.44 平方米，计容积率建筑面积 225,574.44 平方米，土地使用年限为 70 年。截至二〇〇七年六月三十日，已按合同约定支付土地款 14,100 万元（已计入预付账款），尚欠地价款计人民币 17,050 万元，本公司于二〇〇七年九月三十日前付清上述土地前期开发补偿费后，凭有关凭据再与上海市南汇区土地管理局签订《土地使用权出让合同》。

5、二〇〇六年七月二十一日，本公司全资子公司深圳市长城地产有限公司（以下简称“深圳长城”）与（香港）锦昊国际贸易有限公司签订《韶关市东方地产有限公司股权转让意向书》，二〇〇六年十月三十日，双方进一步签署《关于合作开发韶关市武江区 2006-A-03 地块项目暨东方公司股权转让前期协议》，深圳长城购买韶关市东方地产有限公司 75% 的股权，在上述地块中原规划的 8 万平方米的酒店用地和附图中地块 A 的土地使用权改变或确认为商住用地的基础上，该地块作价 9,000 万元，待深圳国资委批复并经审计评估后再确认股权转让价格；将上述地块的土地证、出让合同、付清地价证明和发票等原件抵押给深圳长城后，深圳长城支付 3,000 万元的股权转让定金，上述定金于十二月一十八日支付完毕。

截至二〇〇六年十二月三十一日，上述地块的抵押登记手续尚未办理。嗣后，双方约定将上述抵押担保改为预付款保函作为保证，本公司已于二〇〇七年四月十三日收到上述保函，保函金额为 3,000 万元、保函实际期限为二〇〇七年四月十日至二〇〇七年五月三十一日。

截至二〇〇七年六月三十日，由于在一定期限内协议履行的条件没有达成，上述“股权转让前期协议”最终没有履行，本公司收到的保函金额 3,000 万元直接冲抵子公司深圳长城前期支付的股权转让定金 3,000 万元。

6、二〇〇六年十月二十日，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》，二〇〇六年十二月二十日，双方进一步签署《补充协议》（前述合同及补充协议主要内容详见本公司 2006 年度报告）。

二〇〇六年十二月二十日，盈灿公司与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，合同开工日为二〇〇六年九月一日、主体封顶日为二〇〇七年二月十日、竣工日期为二〇〇七年十二月三十日；合同其他条款与总承包施工合同一致。

二〇〇七年一月三日，盈灿公司与惠州中洲就盈灿公司为惠州中洲垫支付部分工程款之事宜进一步签署第二补充《协议书》（协议主要内容详见本公司 2006 年度报告）。

截至二〇〇七年六月三十日，盈灿公司确认施工业务收入计 9,630 万元，应收惠州中洲投资有限公司结算工程款计 9,630 万元，应付越众集团分包工程款计 9,140 万元，已付越众集团分包工程款计 9,057.82 万元。本公司尚需承担垫资工程款计 13,742.18 万元。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司在本期财务报告报出前没有需要披露的重大资产负债表日后事项。

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、 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

归属于普通股股东的净利润	7.60%	7.70%	0.5817	0.5817
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	-1.44%	-1.45%	-0.1098	-0.1098

其中，非经常性损益明细如下：

非经常性损益明细	本期发生额
非流动资产处置损益	195,319,995.40
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-448,873.09
小 计	194,871,122.31
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-29,274,168.35
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	--
合 计	165,596,953.96

十三、新旧会计准则过渡比较财务信息

1、执行新会计准则后，比较利润表（2006 年半年度）的调整过程

项 目		调整前		调整后
营业收入	RMB	414,759,133.81	RMB	414,837,507.07
营业成本		187,053,651.37		187,064,040.06
营业税金及附加		27,103,026.47		29,107,771.19
其他业务利润		67,984.57		--
管理费用		55,077,422.071		55,522,331.44
投资收益		-8,165,007.73		-6,165,007.73
补贴收入		314,902.13		--
营业外收入		964,589.51		1,279,491.64
资产减值损失		--		-449,654.09
所得税		22,140,365.15		13,084,900.43
未确认的投资损失		12,495,105.79		--
净利润		103,408,644.27		99,969,003.20
少数股东损益		1,126,635.77		1,310,997.16
归属于母公司所有者的净利润		102,282,008.50		98,658,006.04

除“所得税”、“未确认投资损失”、“少数股东损益”的调整实质上影响上期净利润外，其余项目的调整均为新旧准则报表项目的重分类列示。

2、2006 年 1~6 月模拟执行新会计准则的净利润和 2006 年半年报披露的净利润的差异调节表

项 目		金 额
2006 年半年报披露的净利润（原会计准则）	RMB	103,408,644.27
追溯调整项目合计影响数		-3,439,641.07
其中：所得税		9,055,464.72
未确认的投资损失		-12,495,105.79
2006 年半年度净利润（新会计准则）		99,969,003.20
假定全面执行新会计准则的备考信息		
其他项目合计影响数		9,031,856.61
2006 年半年度模拟净利润		109,000,859.81

十四、 会计报表之批准

本会计报表业经本公司董事会于二〇〇七年八月十二日批准。