

深圳市长城投资控股股份有限公司

SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

2007 年年度报告



二〇〇八年四月

重要提示

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

董事黄振达因公未出席审议本报告的董事会会议，委托董事申成文代为行使董事职权；董事李永明因公未出席审议本报告的董事会会议，委托董事马兴文代为行使董事职权；独立董事张立民因公未出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事赖继红代为行使董事职权。

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

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

目 录

第一章	公司基本情况简介	3
第二章	会计数据和业务数据摘要.....	4
第三章	股本变动及股东情况	6
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第五章	公司治理结构.....	15
第六章	股东大会情况简介	23
第七章	董事会报告	24
第八章	监事会报告	35
第九章	重要事项	37
第十章	财务报告	44
第十一章	备查文件目录	45

第一章 公司基本情况简介

一. 公司法定中、英文名称

中文名称：深圳市长城投资控股股份有限公司

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

二. 公司法定代表人：马兴文

三. 公司董事会秘书：尹善峰

证券事务代表：李东宁

电话：(0755) 8839 3669

董事会传真：(0755) 8839 3600

董事会电子信箱：szccdc@public.szptt.net.cn

董事会联系地址：深圳市福田区百花五路长源楼

四. 公司注册及办公地址：深圳市福田区百花五路长源楼

邮政编码：518028

公司国际互联网网址：<http://www.cctzkg.com>

公司电子信箱：ccdc@cctzkg.com

五. 信息披露报纸：《证券时报》和《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网为巨潮资讯网，网址为：

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

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六. 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深长城

股票代码：000042

七. 其他有关资料

1. 公司首次注册登记日期：1994 年 9 月 13 日

公司首次注册登记地点：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

2. 营业执照注册号：4403011008906

3. 税务登记号码：440304192190768

4. 公司聘请的会计事务所名称：深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

办公地址：深圳市深南中路 2072 号电子大厦 8 楼

邮政编码：518031

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：人民币元

营业利润	240,719,883.42
利润总额	246,417,392.77
归属于上市公司股东的净利润	201,805,358.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,097,167.06
经营活动产生的现金流量净额	-225,707,562.35

本公司 2007 年度非经常性损益合计 178,708,191.91 元，明细如下：

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	200,945,576.28
资金占用费收入	3,729,597.43
债务重组损益	6,711,040.04
应付福利费转销	1,068,887.55
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	0.00
扣除所得税影响	-32,072,356.68
扣除少数股东影响	-1,608,000.00
除了上述以外的营业外收支净额	-66,552.71
合计	178,708,191.91

二、截止报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：人民币元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,082,826,665.78	831,042,801.69	831,557,694.84	30.22%	1,337,970,159.26	1,339,836,609.43
利润总额	246,417,392.77	69,489,159.91	72,009,051.07	242.20%	110,443,429.15	121,855,932.13
归属于上市公司股东的净利润	201,805,358.97	76,156,189.60	53,016,457.78	280.65%	137,217,457.36	119,428,947.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,097,167.06	63,859,366.68	40,952,200.51	-43.60%	55,983,563.93	39,253,575.45
经营活动产生的现金流量净额	-225,707,562.35	-323,319,986.49	-323,319,986.49	30.19%	331,757,588.56	331,757,588.56
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 年末增减 （%）	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	5,374,845,436.75	4,194,936,869.97	4,388,951,079.10	22.46%	3,131,423,705.64	3,162,860,787.04

所有者权益（或股东权益）	1,889,174,026.70	1,573,604,790.55	1,733,632,049.23	8.97%	1,536,282,014.37	1,561,611,348.52
--------------	------------------	------------------	------------------	-------	------------------	------------------

（二）主要财务指标

单位：人民币元

	2007 年	2006 年		本年比上年增 减（%）	2005 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.8427	0.3180	0.2214	280.62%	0.5730	0.4987
稀释每股收益	0.8427	0.3180	0.2214	280.62%	0.5730	0.4987
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0965	0.2667	0.1710	-43.57%	0.2338	0.1639
全面摊薄净资产收益率	10.68%	4.84%	3.06%	7.62%	8.93%	7.65%
加权平均净资产收益率	10.90%	4.90%	3.16%	7.74%	9.28%	7.95%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	1.22%	4.06%	2.36%	-1.14%	3.64%	2.51%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	1.25%	4.11%	2.44%	-1.19%	3.79%	2.61%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.94	-1.35	-1.35	-30.37%	1.39	1.39
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 末增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	7.89	6.57	7.24	8.98%	6.42	6.52

注：本公司报告期内股本数量未发生变动，故按加权平均法计算的每股收益同按全面摊薄法计算的数据相同；同时，报告期末至报告披露日，本公司股本数量也未发生变动。

（三）利润表调整项目表（2006.1.1—12.31）

单位：（人民币）元

项目	调整前	调整后
营业成本	387,782,517.35	387,782,517.35
销售费用	29,687,281.62	29,687,281.62
管理费用	143,598,797.67	136,957,785.06
公允价值变动收益	0.00	
投资收益	-18,051,372.90	-13,736,581.74
所得税	24,230,533.45	12,373,208.17
净利润	76,156,189.60	53,016,457.78

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 报告期内股份总数及股本结构变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	155,374,587	64.88%				-47,942,999	-47,942,999	107,431,588	44.86%
1、国家持股	71,239,307	29.75%				-11,973,152	-11,973,152	59,266,155	24.75%
2、国有法人持股	16,884,068	7.05%				-11,973,152	-11,973,152	4,910,916	2.05%
3、其他内资持股	67,251,212	28.08%				-23,996,695	-23,996,695	43,254,517	18.06%
其中：境内非国有法人持股	67,049,651	28.00%				-23,946,304	-23,946,304	43,103,347	18.00%
境内自然人持股	201,561	0.08%				-50,391	-50,391	151,170	0.06%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	84,088,453	35.12%				47,942,999	47,942,999	132,031,452	55.14%
1、人民币普通股	84,088,453	35.12%				47,942,999	47,942,999	132,031,452	55.14%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	239,463,040	100.00%						239,463,040	100.00%

注:以上股份变动为公司根据股权分置改革方案,非流通股股东部分股份解除限售所致。

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	71,239,307	11,973,152	0	59,266,155	根据公司股权分置改革方案,部分股份限售期未满足	2007年09月01日
江西联泰实业有限公司	44,795,872	11,973,152	0	32,822,720	同上	2007年09月01日
深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	11,973,152	0	10,280,627	同上	2007年09月01日
深圳市振业(集团)股份有限公司	16,884,068	11,973,152	0	4,910,916	同上	2007年09月01日
境内自然人持股	201,561	50,391	0	151,170	根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》相关规定,公司高管所持公司部分股份限售期未满足	2007年07月01日
合计	155,374,587	47,942,999	0	107,431,588	—	—

二、股票发行与上市情况

(一) 到报告期末为止的前三年，公司无证券发行情况。

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

1、根据股权分置改革方案，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会所持有的 11,973,152 股，以及深圳市振业（集团）、江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司三家原非流通股股东合计持有的 35,919,456 股公司有限售条件的流通股于 2007 年 9 月 1 日解除限售，可上市流通，公司无限售条件股份增加 47,892,608 股，有限售条件股份相应减少；

2、公司高级管理人员所持有 201,561 股公司股票，因部分股票限售期满解除限售，公司无限售条件股份增加 50,391 股，有限售条件股份相应减少。

三、股东情况

(一) 报告期末公司股东数量和持股情况

股东总数			32,922		
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	59,266,155	0
江西联泰实业有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	32,822,720	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	10,280,627	0
深圳市振业（集团）股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068	4,910,916	0
李共扬	境内自然人	0.67%	1,609,200	0	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	0.67%	1,600,000	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	0.53%	1,261,531	0	0
徐菊仙	境内自然人	0.47%	1,131,253	0	0
沈浩平	境内自然人	0.26%	628,267	0	0
深圳市建业（集团）股份有限公司	国有法人	0.24%	580,071	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		11,973,152		人民币普通股	
江西联泰实业有限公司		11,973,152		人民币普通股	
深圳市联泰房地产开发有限公司		11,973,152		人民币普通股	
深圳市振业（集团）股份有限公司		11,973,152		人民币普通股	
李共扬		1,609,200		人民币普通股	
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金		1,600,000		人民币普通股	

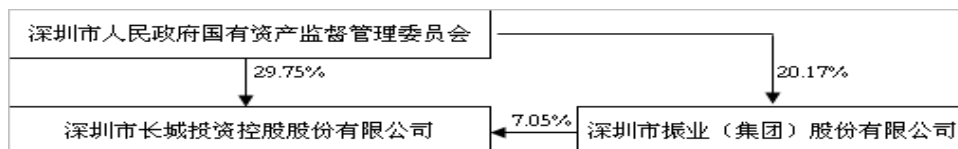
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	1,261,531	人民币普通股
徐菊仙	1,131,253	人民币普通股
沈浩平	628,267	人民币普通股
深圳市建业（集团）股份有限公司	580,071	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业(集团)股份有限公司第一大股东，江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。 其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。	

（二）公司实际控制人和控股股东情况

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

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

截至 2007 年 12 月 31 日，深圳市国资委和本公司的产权控制关系如下图：



（三）持有公司股份 10% 以上的法人股东情况

江西联泰实业有限公司持有本公司 44,795,872 股法人股，占公司总股本比例的 18.71%。该公司基本情况为，法定代表人：黄文俞，注册资本：5,160 万元，成立时间：2002 年 8 月 18 日，公司住所：南昌市高新区二路，经营范围：市政工程、公路、桥梁、高速公路、隧道、机场跑道、园林建筑工程、软基础工程、土石方工程、航务工程的施工，房地产开发等、物业管理、水电安装、房屋出租、建筑机械、建筑材料、金属材料的销售。

（四）前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	股东名称	可上市流通股数 (股)	可上市流通时间	承诺的限售条件
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	11,973,152	2007 年 9 月 1 日	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；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 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
		23,946,304	2008 年 9 月 1 日	
		71,239,307	2009 年 9 月 1 日	
2	江西联泰实业有限公司	11,973,152	2007 年 9 月 1 日	
		23,946,304	2008 年 9 月 1 日	
		44,795,872	2009 年 9 月 1 日	
3	深圳市联泰房地产开发有限公司	11,973,152	2007 年 9 月 1 日	
		22,253,779	2008 年 9 月 1 日	
4	深圳市振业（集团）股份有限公司	11,973,152	2007 年 9 月 1 日	
		16,884,068	2008 年 9 月 1 日	

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
马兴文	董事长	男	55	2005.1-2008.1	35727	35727	
龙庆祥	董事	男	47	2005.1-2008.1	0	0	
黄振达	董事	男	61	2005.1-2008.1	0	0	
申成文	董事	男	46	2005.1-2008.1	0	0	
李永明	董事	男	52	2005.1-2008.1	0	0	
胡泽恩	董事	男	45	2005.1-2008.1	0	0	
张立民	独立董事	男	53	2005.1-2008.1	0	0	
赖继红	独立董事	男	39	2005.1-2008.1	0	0	
罗 蒙	独立董事	男	54	2005.1-2008.1	0	0	
陈大田	监事会主席	男	60	2005.1-2008.1	0	0	
楼锡锋	监事	男	50	2005.1-2008.1	52745	52745	
熊 军	监事	男	31	2005.1-2008.1	0	0	
刘 勇	总经理	男	45	2005.1-2008.1	0	0	
宋炳新	副总经理	男	51	2005.1-2008.1	50050	37537	股票二级市场转让
辛 杰	副总经理	男	42	2005.1-2008.1	63039	63039	
魏洁生	副总经理	男	46	2005.1-2008.1	0	0	
许 斌	副总经理	男	40	2007.7-2008.1	0	0	
尹善峰	财务总监	男	42	2005.1-2008.1	0	0	
尹善峰	董事会秘书	男	42	2007.9-2008.1	0	0	

备注:

1、公司董事会已经于 2008 年 1 月 29 日召开的第四届董事会第二十四次会议进行换届选举,并经 2008 年 2 月 20 日召开的 2008 年度第一次临时股东大会批准。公司第四届董事会独立董事罗蒙已经于任期届满后辞去公司董事之职,会议选举钟鹏翼先生为公司第五届董事会独立董事,其余第五届董事会成员与第四届董事会无变化。

2、公司监事会尚未进行换届选举。

3、公司高级管理人员已经于 2008 年 2 月 28 日召开的第五届董事会第一次会议选举产生。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

马兴文: 1997 年 2 月至 2002 年 12 月任深圳市长城投资控股股份有限公司总经理、党委

副书记；2002年12月至2004年12月任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委副书记；2004年12月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司董事长、党委书记；现同时兼任深圳市振业（集团）股份有限公司董事。

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

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

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

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

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

张立民：1999年至今在中山大学管理学院任会计学教授、博士生导师；2003年6月至今，同时兼任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

罗蒙：1998年1月至1998年5月，任深圳市宝安区副区长；1998年6月至2001年8月，任深圳城市管理办公室副主任；2001年8月至2004年11月，任深圳市规划国土局副局长；2004年11月办理退休手续；2005年1月至2008年1月，任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

赖继红：2000年9月至2001年1月，任大鹏证券有限责任公司高级研究员；2001年1月至2002年6月，任广东圣天平律师事务所合伙人律师；2002年6月至今，任中伦金通律师事务所合伙人兼深圳分所主任；2005年1月至今，同时兼任深圳市长城投资控股股份有限公司独立董事。

陈大田：1999年至2004年4月，任深圳市长城投资控股股份有限公司党委副书记、纪委书记、监事会主席；2004年4月至2004年12月，任深圳市长城投资控股股份有限公司党委副书记、监事会主席；2005年1月至今，任深圳市长城投资控股股份有限公司监事会主

席。

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

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

刘勇：2000年至2001年6月任深圳市规划国土局建筑法规执行处处长；2001年6月至2002年5月任中信深圳集团公司襄理、中信深圳房地产有限公司董事长；2002年6月至2004年12月任深圳市新兴华茂实业有限公司董事、总经理；2004年12月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司总经理。

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

辛杰：1998年8月至1999年2月任深圳市长盛实业发展有限公司副经理；1999年2月至1999年11月任深圳圣廷苑酒店筹备组负责人；1999年11月至2003年5月任深圳圣廷苑酒店有限公司常务副总经理、总经理；2003年5月至2004年12月任深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理；2004年12月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理，同时，兼任本公司子公司深圳圣廷苑酒店有限公司董事长、总经理。

魏洁生：1997年10月至2002年7月，汕头市贸易委员会主任助理；2002年8月至2004年5月，深圳市中信房地产开发有限公司副总经理；2004年6月至2004年12月在深圳市长城投资控股股份有限公司工作；2004年12月至今任深圳市长城投资控股股份有限公司副总经理。

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

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

（三）年度报酬情况

1、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和确定依据：

公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于提取董事会基金的议案》，并获公司 2000 年度股东大会审议通过；独立董事津贴标准已获公司第四届董事会第 11 次会议审议通过，并获公司 2006 年第二次临时股东大会审议通过；公司工资体系经第四届董事会第 4 次会议审议通过，并正在执行。

2、报告期内，在公司领取报酬、津贴的内部董事、监事和高级管理人员的年度薪酬总额中，70-90 万元之间 3 人，50-70 万元之间 6 人，20-50 万元之间 1 人。

姓名	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
		可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
马兴文	78.00	0	0	0.00	0.00	否
龙庆祥	65.10	0	0	0.00	0.00	否
黄振达	3.50	0	0	0.00	0.00	是
申成文	3.50	0	0	0.00	0.00	否
李永明	0.00	0	0	0.00	0.00	是
胡泽恩	0.00	0	0	0.00	0.00	否
张立民	6.00	0	0	0.00	0.00	否
罗蒙	6.00	0	0	0.00	0.00	否
赖继红	6.00	0	0	0.00	0.00	否
陈大田	5.50	0	0	0.00	0.00	是
楼锡锋	52.70	0	0	0.00	0.00	否
熊 军	29.80	0	0	0.00	0.00	否
刘 勇	83.40	0	0	0.00	0.00	否
宋炳新	71.80	0	0	0.00	0.00	否
辛杰	62.80	0	0	0.00	0.00	否
魏杰生	61.60	0	0	0.00	0.00	否
许斌	57.00	0	0	0.00	0.00	否
尹善峰	61.60	0	0	0.00	0.00	否
合计	654.30	0	0	0.00	0.00	

3、根据公司《独立董事工作暂行规定》，独立董事不适用公司薪酬制度，每人每年领取人民币 6 万元（税后）的独立董事津贴；独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。

4、董事黄振达、申成文不在公司领取工资和奖金等报酬，只在公司领取董事或监事津贴，董事李永明、董事胡泽恩分别在深圳市振业（集团）股份有限公司和深圳市投资控股有限公司领取薪酬，该二位董事未从公司领取报酬和津贴。监事会主席陈大田在深圳市国资委领取工资，只在公司领取监事会主席津贴。由于绩效薪酬（奖金）和津贴尚未发放，以上在公司领取薪酬的人员其绩效薪酬为预估数额。

（四）报告期内，变更的董事、监事和高级管理人员情况

1、报告期内，因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 2007 年 4 月 24 日第四届第十四次董事会议和股东大会审议通过，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、报告期内, 根据《公司法》和《公司章程》的有关规定及公司工作需要, 经股东推荐及公司董事会提名委员会的提名, 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, 聘任许斌先生为公司副总经理, 试用期一年。(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);

3、报告期内, 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, 经 2007 年 7 月 31 日召开的第四届董事会第 17 次会议审议, 同意其辞去董事会秘书职务。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。2007 年 9 月 3 日公司第四届董事会第 19 次会议正式聘任尹善峰先生为公司董事会秘书。(有关详细情况见深长城 2007-21 号公告、2007-29 号公告, 分别于 2007 年 8 月 2 日和 2007 年 9 月 5 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)。

二、员工情况

截止报告期末, 公司共有在册员工 3432 人, 平均年龄为 29 岁。其中, 房地产从业人员 263 人, 平均年龄 32 岁, 中层以上管理人员 56 人。

(一) 房地产从业人员学历构成如下: 本科及以上学历占 68%。

学历	人数	比例
硕士研究生以上	30	12%
本科	148	56%
大专	63	24%
中专及以下	22	8%

(二) 房地产从业专业技术人员构成如下: 具有各类专业技术资格的人员为 154 人。

专业技术情况		人数	比例
职称系列	工程系列	82	65%
	经济系列	26	20%
	会计系列	19	15%
职称级别	高级职称	14	16%
	中级职称	78	59%
	初级职称	35	25%
其他执业资格		39	—

第五章 公司治理结构

一、公司治理结构现状

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

（一）报告期内，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，制订了《信息披露管理制度》、《关联交易管理规定》、《风险管理暂行规定》、《董事、监事及高管所持本公司股份变动管理规定》等制度，修订了董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会的实施细则。这一系列举措，为公司的规范治理提供了有力的制度保障。

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

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

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

（五）**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。

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

（七）**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。

（八）信息披露与透明度：公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露工作管理办法》、深圳证券交易所《股票上市规则》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持法定信息披露的主动性、自觉性和透明度；公司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。

（九）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；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。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事充分履行法律法规及《公司章程》赋予的职责，认真审议各项议案，并就对外担保、确定会计政策、补选公司董事、聘任副总经理、聘任董事会秘书、收购惠州项目公司、《关于公司专项治理自查报告和整改计划》、《公司专项治理活动整改报告》、关于与深圳中洲集团签订宝安旧城改造项目补充协议等发表了独立意见。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。

（一）独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
张立民	11	8	2	1	因公
赖继红	11	11	0	0	
罗蒙	11	11	0	0	

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事姓名	提出异议的事项	提出异议的具体内容	备注
张立民	无	无	
赖继红	无	无	
罗蒙	无	无	

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

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

- 1.在业务方面，公司具有独立完整的业务体系及自主经营的能力；
- 2.在人员方面，公司独立聘用员工，公司劳动、人事及工资管理完全独立，公司没有高级管理人员在大股东担任职务；
- 3.在资产方面，公司资产所有权独立，产权明晰；
- 4.在机构方面，公司有独立的办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；
- 5.在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行帐户独立。

四、内部控制制度的建立健全情况

（一）内控制度建设

公司致力于建立完善的内部控制体系，目前建立起较为健全的内部控制制度，在报告期内，公司还根据国家法律法规以及监管部门要求，结合公司实际情况对原内控制度进一步进行了修订、补充和完善。目前，公司的内部控制制度总体分为基础类、运营类和行政类三大类，使现行制度基本涵盖了公司经营管理的各个层面和主要业务环节。

1、基础类：

主要为法人治理方面的制度。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作条例》，在报告期内，公司对董事会战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会的实施细则进行了修订，并正在对《公司章程》进行修订；还制定了《信息披露管理制度》、《关联交易管理规定》、《董事、监事及高管所持本公司股份变动管理规定》、《风险管理暂行规定》，对公司信息披露、关联交易管理、董监高持股变动等工作起到了规范和约束的作用。

上述制度的建设，对公司董事会、股东大会日常运作，完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着基础性的作用。

2、运营类：

（1）劳动人事管理方面制度：

公司已经建立的人力资源管理制度有《总部员工绩效管理办法》、《总部员工培训管理办法》、《劳动合同管理办法》、《总部员工薪酬管理办法》、《总部员工工作卡管理规定》、《总部员工考勤管理规定》、《总部员工企业年金管理办法》等。报告期内，又新增了《员工因公出入境管理办法》、《人力资源管理办法》、《总部员工薪酬管理办法》、《内部培训讲师管理办法》。

（2）资产管理方面制度：

为了规范公司经营管理，公司制定了《所属房地产开发公司车辆购置及使用管理暂行规定》、《直属企业绩效考核管理办法》、《物业经营管理办法》、《资产管理办法》、《物业维修管理办法》。报告期内，修订完成了《直属企业车辆购置使用管理办法》。

（3）开发业务管理方面制度：

公司在开发业务管理方面的制度主要有《工程招标管理规定》、《项目目标成本管理管理规定》、《工程结算管理规定》、《现场签证管理规定》等一系列运营规则和制度。报告期内，新出台了《集中采购管理办法》。

（4）财务管理方面制度：

公司在严格执行国家财经法规和会计准则以及证监会等主管部门的法规条例的同时，也根据公司的具体情况建立了一系列的财务管理制度，主要包括：《财务总监管理暂行规定》、《财务审批管理暂行规定》、《全面预算管理办法》、《资金管理暂行规定》、《财务负责人管理暂行规定》、《财务信息化系统管理暂行规定》、《会计制度—会计科目设置和使用规定》、《差旅费管理暂行规定》、《POS 机管理规定》等。

这些规章和制度对公司的日常经营管理和项目开发起到有效的约束和管理作用。

3、行政类：

主要为行政管理方面制度。公司在行政管理方面的规章制度比较健全，并随时根据公司实际情况进行修订和完善，报告期以前公司有关行政管理的文件主要有《办公室使用与管理规定》、《车辆及驾驶员管理办法》、《办公用品控制及采购办法》、《档案分类方案》、《印鉴使用管理规定》、《办公室接待员工来访工作细则（试行）》、《领导接待员工来访日制度》、《知识性文档管理办法》、《档案管理办法》、《办公楼管理规定》、《会议制度》、《经济合同档案管理办法》、《通讯员队伍管理办法》、《周转房管理规定》、《法律事务档案收集档案管理规定》。报告期内，公司补充新建了《计算机信息管理办法》、《业务管控责权分配方案》、《直属企业产权代表管理规定》，重新修订了《档案分配方案》。

（二）内部控制自我评估

报告期内，公司根据《深圳证券交易所上市公司内部控制工作指引》和内部控制有关规定，结合公司自身的经营特点和实际，开展了 2007 年度内部控制自我评估。

1、评估目标

对照《深圳证券交易所上市公司内部控制工作指引》，分析了公司“内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息与沟通、检查监督” 八项内部控制要素，评价了公司内部控制制度健全性、适当性和有效性。

2、内部控制要素的评估基本情况

（1）内部环境

①公司治理：公司根据《公司法》《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的有关规范性文件，制定了相应制度，拥有了民主、透明的决策程序和管理议事规则，建立了良好的治理机制。同时，董事会重视内部控制制度的建立健全和有效执行。

②组织机构：公司总部共设置 8 个部门：董事会办公室、投资策划部、规划设计部、成本与质量管理部、财务部、人力资源部、党政办公室、风险控制部。其中业务部门包括投资策划部、规划设计部成本与质量管理部，董事会办公室、财务部、人力资源部、党政办公室

和风险控制部属公司总部管理部门，其部门、岗位及其职责权限设置合理明确。在管理框架上，实施矩阵式的管理架构：子公司经理全面负责项目开发或公司经营，就项目或本单位重大经营决策提出建设性意见，向公司总部经理层和各相关职能部门负责；公司总部总经理全面负责公司生产经营，就公司重大经营决策提出经理层意见，并对董事会负责，公司董事会或股东大会最终审议批准。

③企业文化：公司积极建设企业文化，报告期内先后出台了《长城纲领》、《长城故事》等企业文化贯宣手册，通过多种灵活创新的方式加强企业文化和员工团队建设。

④人力资源政策：公司采取市场化的机制引进人才；根据《管理人员聘任管理规定》和《公司员工薪酬管理办法》，规范公司员工的任职、晋升和薪酬。公司的人力资源政策是在务实的前提下注重员工的胜任能力，拥有一套良好的员工培训制度和考核制度，实现了人力资源的优化和员工作用的发挥。

⑤经营风格和风险理念：公司一直秉持“稳健经营，科学决策”的经营理念。公司制定了发展战略规划和绩效管理政策，根据战略规划，每年年初签订年度经营目标（KPI 指标），年终进行绩效考核；同时，根据《风险管理暂行规定》加强和规范公司的风险管理。

（2）目标设定

董事会及公司管理层为了保证公司资源能够充分利用与发挥，在慎密调查与研究基础上，制定了《2006 年-2010 年五年发展战略规划》并得到了深圳市国资委的通过。

（3）事项识别、风险评估及风险对策

根据公司战略实施特点，制定《风险管理暂行规定》，完善风险管理政策和措施，确保业务交易风险的可知、可防与可控，确保了公司经营安全。

（4）控制活动

公司建立健全了控制流程和制度，保持控制的有效执行和落实，防范和规避各类风险，确保实现公司目标：

- ①在公司组织架构和功能的设计上，体现公司管理需要；
- ②公司组织架构和功能的设计，保证了公司机构、岗位及其职责权限的合理设置和分工；
- ③公司组织架构和功能的设计，兼顾考虑成本与效益的关系，以合理的控制成本达到最佳的控制效果；

④公司业务流程管理和制度已涵盖了公司经营环节中的战略管理、项目拓展、设计开发、成本管理、工程管理、营销管理、客户服务、综合管理等 10 部分的关键活动；

⑤公司的内部控制制度持续强化和优化。

（5）信息与沟通

公司建立了“长城控股办公自动化系统”，主要由公文流转系统和信息流转系统两大部分组成，实现了信息资源的有效利用和实时监控。公司制定了《信息披露制度》，明确了信息披露的途径和程序。

（6）检查监督

为加强公司内部监督管理，公司形成了不同层次的工作机制与定位：

①持续性监督：根据公司的总体目标,每个员工均有 KPI 指标,主管部门通过制定工作计划和记录月度绩效表对员工的工作情况进行监督，并依照绩效情况评价工作和考核其业绩；

②专项监督：在董事会直接领导下，公司审计部门负责对公司适时开展专项审计、离任审计、绩效审计。

通过自评，公司认为现有内部控制是基本健全的，对现有的业务起到应有的控制作用，其内部控制制度和流程在实际经济活动中基本得到有效执行，履行结果基本达到预期目标。同时，由于内部控制的固有局限性，如经营管理人员对内部控制认识上的差异、企业战略转型中开展业务所面临的不可预见风险、社会经营环境的瞬息万变使得内控制度难以及时、全面地覆盖等，使得公司仍可能面临一定的企业风险。随着公司业务进一步发展，公司将定期或根据需要进行补充，使内控制度发挥应有作用。

五、公司治理非规范事项及整改情况

根据中国证监会对加强公司治理专项活动的统一部署及深圳证监局、深圳证券交易所的具体安排，公司于 2007 年 4 月启动加强公司治理专项活动，随之开展了自查、接受公众评议、整改等一系列工作，在年底前基本结束。

在自查阶段，公司成立了公司治理专项活动的领导小组和工作小组，公司各部门和各直属企业给予高度重视，并积极配合对公司治理情况进行详细自查。2007 年 7 月 31 日，公司第四届董事会第十七次会议审议通过了《公司治理自查报告和整改计划》，并于 2007 年 8 月 2 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网进行了公开披露。在公众评议阶段，为加强公司与投资者和社会公众的沟通效果，公司于 2007 年 9 月 14 日下午 3:00-5:00 在全景网举行了公司治理网上交流会，公司董事长、总经理和董事会秘书就公司治理的现状、完善措施等问题与投资者和社会公众进行了充分交流，投资者和社会公众反应积极，对公司的治理和发展提出了很多有建设性的意见和建议，取得了预期的效果。期间，深圳证监局于 2007 年 7 月 31 日至 8 月 17 日对公司进行了现场检查。在整改提高阶段，2007 年 10 月 15 日，深圳证监局出具了《关于对深圳市长城投资控股股份有限公司治理情况的监管意见》(以下简称“《治理监管意见》”)，2007 年 12 月 5 日又下发《关于要求深圳市长城投资控股股份有限公司限期整改的通知》(以下简称“《整改通知》”)。按照《治理监管意见》和《整改通知》的要求，公司结合实际进行了整改，在此基础上编写了《公司治理专项活动整改报告》及《关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改报告》(以下简称“《整改报告》”)，经董事会和监事会审议通过后分别于 2007 年 10 月 30 日和 2008 年 1 月 29 日在中国证监会指定媒体进行了披露。

在自查、公众评议、整改提高和巡检过程中，公司暴露出来的治理非规范事项及整改情况如下：

（一）关于独立性不足的问题

根据深圳市国资委下发的《深圳市属国有企业产权代表决策工作暂行守则》要求，公司2007年7月以前存在向控股股东（即深圳市国资委）报送产权代表报告的情况。

整改情况：经与深圳市国资委沟通，并取得深圳市国资委的理解和支持，公司已经停止执行产权代表报告制度。公司向深圳市国资委报送的最后一份产权代表报告发生在2007年7月2日，之后公司没有再执行产权代表报告制度。

（二）向大股东报送非公开信息问题

公司根据财政部《关于做好2007年财务快报工作的通知》，向深圳市国资委按月报送《深圳市属企业通用月度主要财务指标快报》（简称“月度财务快报”），属未公开信息的情况。根据国家相关规定，公司每月8日前向深圳市国资委报送月度财务快报的程序为：快报由财务部编制完成后，会计机构负责人、财务总监签字，再报主管会计工作负责人及公司法定代表人签字并加盖公章后上报国资委。同时在国资委快报系统上报电子报表。

整改情况：公司及时将深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》和《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范行为加强监管的补充通知》等文件转达给了深圳市国资委，取得了其理解和支持。2007年10月以后公司严格地执行了上述文件的规定，在每月定期向大股东深圳市国资委提供月度财务快报等未公开信息的同时，并定期每月10日前向深圳证监局报送了公司向深圳市国资委报送的非公开信息统计表和知情人员名单。

2007年10月30日，公司向深圳市证监局出具了由法定代表人签字的关于报备未公开信息知情人名单的《承诺函》；2007年11月30日，公司收到大股东深圳市国资委发来的《加强未公开信息管理承诺函》。公司已与深圳市国资委分别就披露治理非规范情况和报送未公开信息知情人名单等事项出具了书面承诺。

（三）关于三会运作中存在的问题

公司已就《治理监管意见》和《整改通知》中提出的董事会通过联签形成决议、部分重大事项未经董事会审议、三会会议记录不完整和土地竞标授权不明等事项进行了整改，2007年4月12日之后已经停止使用联签方式形成董事会决议；此后凡股东大会、董事会、监事会的记录要完整，尽可能完整地记录股东、董事、监事的发言要点；对于土地公开竞拍事项，2007年9月3日公司召开了第四届董事会第19次会议，董事会就土地公开竞拍事项对经营层进行了明确授权，并将针对事项的具体内容进行明确授权。同时公司完善了内部决策程序和重大信息内部报告程序，还于2007年10月制定了《风险管理暂行规定》，加强公司重要项目和重大事项的风险管理和内部控制。

（四）关于制度建设存在的问题

公司已就《治理监管意见》和《整改通知》中提出的公司原章程未确定董事会权限、《总经理工作条例》不规范等内容进行整改。公司正在修订《公司章程》，明确股东大会、董事

会、经理层的权限，对原《公司章程》内容前后不一致的地方也将进行修正，并提交下届股东大会表决通过。在《公司章程》修订后，公司将对《总经理工作条例》按《限期整改通知》的要求进行修订。

（五）关于公司内部管理存在的问题

公司已就《治理监管意见》和《整改通知》中提出的公司出售部分房产误以董事会名义出具董事会决议文件、对外签订经济合同无法定代表人书面授权由非法定代表人签署的个别情况进行整改，公司将加强公司的文件管理和印章管理，并加强相关工作人员的业务培训，力保今后不出现类似情况。同时公司和子公司在对外签订重大经济合同时，将严格按公司《经济合同管理规定》执行，由法定代表人或法定代表人授权委托的代理人对外签订重大经济合同。

（六）信息披露存在的问题

公司已就《治理监管意见》和《整改通知》中提出的公司为金众公司担保信息披露不及时、为成都长城地产有限公司提供信托贷款担保及宝安旧城改造项目部分重要事项未披露等情况进行了整改，公司今后将加强信息披露的管理，对重大信息在规定的时间内进行及时、完整的公开披露。

五、报告期内对高级管理人员的考评、激励、奖励的建立和实施情况

报告期内，除董事长实行深圳市国资委制定的年薪制外，其他在公司领取薪酬的董事、监事以及高级管理人员均纳入公司统一的薪酬管理办法。公司目前的薪酬制度框架由专门的咨询公司所设计，基本实现了与市场薪酬水平的接轨，并将公司董事、监事以及高级管理人员的收入与绩效紧密联系在一起，建立起了比较良好的考核、激励和奖励机制。

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

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 2 次股东大会，具体如下：

一、2006 年度股东大会：

公司于 2007 年 5 月 25 日在深圳市福田区百花五路长源楼公司八楼会议室召开了 2006 年度股东大会，出席会议的股东及代理人共计 7 人，代表股份 156,800,153 股，占本公司总股本的 65.48%。会议决议公告于 2007 年 5 月 26 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

二、2007 年第一次临时股东大会。

公司于 2007 年 8 月 24 日在深圳市福田区百花五路长源楼公司八楼会议室召开了 2007 年第一次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共计 7 人，代表股份 155,299,035 股，占本公司总股本的 64.85%。会议决议公告于 2007 年 8 月 25 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

第七章 董事会报告

一、报告期内公司经营情况回顾

（一）管理层讨论与分析

2007 年，是房地产发展史上特殊的一年，也是影响深远的一年。控股公司和各直属企业紧密配合，全体员工开拓创新，克服困难，顺利完成了年初制定的各项经济指标和改革发展任务，公司呈现出健康持续发展的良好态势。概括起来，2007 年工作成绩主要体现在以下七个方面：

一是较好地完成了年初制定的经济计划指标

2007 年，公司全面落实发展战略规划，主要业务保持了强劲的增长趋势，全年实现销售收入 10.83 亿元、利润总额 2.46 亿元、归属于上市公司股东的净利润 2.02 亿元，分别比上年同期增长了近 30%、242% 和 281%，公司 2007 年度净资产收益率 10.68%，较好地完成了年初制定的各项经济计划指标。

二是加大房地产开发与销售规模，主业地位进一步突出

2007 年，各地房地产开发项目顺利推进，全年在建项目达 6 个，开发总面积 66.98 万平方米，开工面积 27.32 万平方米，竣工面积 15.39 万平方米，是长城历年来开发项目最多的一年，开发面积创历史新高。

销售方面，全年完成房地产销售面积 18.16 万平方米，结转面积 16.43 万平方米，房地产开发业务实现销售收入 7.2 亿元，比上年同期增长了近 92%。房地产开发业务销售收入占全公司营业收入约 70%，房地产开发业务的主业地位进一步突出。

三是科学、理性储备土地，可持续发展能力进一步增强

2007 年公司坚持科学储备土地的策略，在国家宏观调控背景下，根据资金、人才、项目的情况，有节奏、有选择地采取多种渠道增加优质低价土地。通过挂牌方式取得大连瓦房店 50# 及 51# 地块，两宗土地共 8.54 万平方米，计容积率建筑面积 11.95 万平方米；通过股权收购方式取得惠州数码园项目，占地面积 21.02 万平方米，计容积率建筑面积 40.8 万平方米。目前公司的土地储备已经能基本满足未来三~五年的开发需求。

四是房地产开发水平进一步提高

2007 年，公司营销策略的动态调整和营销手段的创新水平有了一定的提升；规划设计管理和服务水平得到进一步提高。与此同时，通过完善招投标管理制度，规范了招投标行为；通过加大目标成本管理力度，使工程预算和合同管理得到加强。

五是企业管理水平进一步提升

2007 年，公司大力推进组织机构调整，明确了总部各部门在房地产业务中的职能定位和管控思路，完善了集团管控模式，进一步理顺了“总部-区域公司-项目公司”的三级管控权责体系；全面预算管理在企业经营中的地位和作用进一步突出，科学的绩效考核体系逐步建立；

公司信息化一期项目完成，信息化平台初具规模；企业内部控制及风险防范的审计监察制度初步建立。

六是各直属企业稳健经营，有力地配合了公司主业发展

2007 年，圣廷苑酒店保持了一贯的高品质服务和市场知名度，先后荣膺多项荣誉称号，并承接多个酒店管理项目，全年实现营业收入近 2 亿元，净利润 2700 余万元；物流公司全年经营收入 3,257 万元，净利润 1,010 万元，与此同时，产业升级工作也在积极推进；工程公司完成了组织调整和职能重新定位；置业公司实现存量资产变现金额 5229 万元（包括商铺租金）；物业经营效益创历史最高。

七是企业文化建设进一步推进

2007 年，公司着力推进《长城纲领》的落实，公司的企业文化建设做到了“三个结合”：一是紧密结合公司人力资源整合和“三项制度”改革，促进员工转变了观念，进一步与市场接轨；二是紧密结合企业“走出去”发展战略，充分实践了长城“以人为本，关爱员工”的理念，促进了外地企业员工队伍的稳定；三是紧密结合企业经营工作，树立了良好的企业社会形象。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、按行业、产品划分公司主营业务收入、成本、利润构成情况（单位：万元）

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	营业利润率比 上年增减 (%)
房地产开发业	71,991.11	48,810.81	32.20%	91.53%	388.83%	-41.24%
物业租赁及管理业	10,591.34	3,336.76	68.50%	-56.20%	-75.25%	-24.25%
酒店业	19,920.38	11,449.66	42.52%	14.72%	4.20%	5.80%
建筑施工业	12,183.51	11,313.29	7.14%	-8.02%	-10.04%	2.09%
减：行业间相互抵减	-6,403.67	-6,078.36				
合计	108,282.67	68,832.16	36.43%			
主营业务分产品情况						
商品房	71,991.11	48,810.81	32.20%	91.53%	388.83%	-41.24%
物业租赁及管理服务	10,591.34	3,336.76	68.50%	-56.20%	-75.25%	-24.25%
酒店服务	19,920.38	11,449.66	42.52%	14.72%	4.20%	5.80%
施工劳务	12,183.51	11,313.29	7.14%	-8.02%	-10.04%	2.09%
减：行业间相互抵减	-6,403.67	-6,078.36				
合计	108,282.67	68,832.16	36.43%			

变动原因：

①报告期房地产开发业务营业收入有较大幅度增长，主要系本公司报告期成都天府长城 10#地（柏南郡）项目结算销售收入所致。

②报告期物业租赁及服务业务营业收入有较大幅度的下降，主要系本期不再将长城物业管理股份有限公司纳入合并范围，导致合并范围发生重大变化所致。

2、按地区划分公司主营业务收入构成情况：

报告期公司主营业务收入约 46%来自于成都地区，约 39%来自广东地区，约 15%来自

大连地区。

地区	主营业务收入（万元）	主营业务收入比上年增减（%）
广东	44,302.95	-46.58%
成都	52,940.79	4,726,756.55%
上海	96.15	-92.74%
大连	17,346.44	116.70%

注：以上数据为行业间相互抵消前数据。

（三）公司财务状况和资产结构分析

1、公司主要财务数据（单位：人民币万元）

财务指标	2007-12-31	2006-12-31	变动幅度	重大变动原因
资产总额	537,484.54	438,895.10	增加 22.46%	加大房地产开发规模所致
货币资金	75,280.54	31,351.27	增加 140.12%	借款规模加大、收取预售楼款所致
预付账款	26,806.22	36,437.53	减少 26.43%	部分房地产开发土地储备转入存货所致
存货	245,412.15	169,170.21	增加 45.07%	加大房地产开发规模所致
可供出售金融资产	21,974.83	24,125.03	减少 8.91%	出售深天健及部分深振业股票所致
长期股权投资	64,872.96	73,272.49	减少 11.46%	对长城物业不再纳入合并范围所致
投资性房地产	58,620.08	61,304.81	减少 4.38%	计提折旧所致
固定资产	17,034.42	17,591.85	减少 3.17%	计提折旧所致
短期借款	13,750.00	4,000.00	增加 333.75%	流动资金借款增加所致
长期借款	109,530.00	135,200.00	减少 18.99%	部分一年内即将到期的长期借款转入短期借款
归属于母公司所有者权益	188,917.40	173,363.20	增加 8.97%	加大房地产开发规模所致
营业收入	108,282.67	83,155.77	增加 30.21%	成都项目结转收入
归属于母公司所有者净利润	20,180.54	5,301.65	增加 280.65%	项目产生收益，及出售股票所致
现金及现金等价物增加额	43,929.27	-40,917.34	增加 207.36%	公司融资规模加大及出售所持其他上市公司股票所致
资产负债率	64.51%	59.61%	增加 4.9 个百分点	

2、公司资产构成（单位：人民币元）

项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		占总资产比重增长 百分点
	金额	占总资产的 比重(%)	金额	占总资产的 比重(%)	
货币资金	752,805,389.19	14%	313,512,734.49	7.14%	6.86 个百分点
预付账款	268,062,223.84	4.99%	364,375,310.13	8.30%	-3.31 个百分点
存货	2,454,121,478.21	45.66%	1,691,702,139.83	38.54%	7.12 个百分点
其中：完工开发产品	172,610,821.98	3.21%	29,535,312.32	6.73%	-3.52 个百分点
在建开发产品	912,380,747.56	16.97%	757,561,031.49	17.26%	-0.29 个百分点
可供出售金融资产	219,748,334.70	4.09%	241,250,297.18	5.5%	-1.41 个百分点
长期股权投资	648,729,554.22	12.07%	732,724,907.36	16.69%	-4.62 个百分点
投资性房地产	586,200,778.89	10.91%	613,048,139.56	13.97%	-3.06 个百分点
固定资产	170,344,244.73	3.17%	175,918,536.92	4.01%	-0.84 个百分点

3、报告期内公司费用构成情况（单位：人民币元）

项目	2007 年度	2006 年度	增减率(%)	重大变动原因
营业费用	41,520,489.74	29,687,281.62	39.86	销售房地产规模加大所致
管理费用	147,198,014.76	136,957,785.06	7.48	
财务费用	86,526,453.69	57,228,136.14	51.20	借款规模加大以及银行贷款利率上升所致
所得税	42,879,133.71	12,373,208.17	246.55	净利润加大所致

4、报告期公司现金流量情况（单位：人民币元）

项目	2007 年度	2006 年度	变动幅度
	金额	金额	
经营活动产生的现金流情况：			
经营活动产生的现金流入	1,475,832,875.25	1,256,033,624.90	17.50%
经营活动产生的现金流出	1,701,540,437.60	1,579,353,611.39	7.74%
经营活动产生的现金流量净额	-225,707,562.35	-323,319,986.49	30.19%
投资活动产生的现金流量情况			
投资活动产生的现金流入	235,831,004.47	28,255,900.00	734.63%
投资活动产生的现金流出	57,668,757.56	633,470,152.93	-90.90%
投资活动产生的现金流量净额	178,162,246.91	-605,214,252.93	129.44
筹资活动产生的现金流情况			
筹资活动产生的现金流入	1,492,500,000.00	1,760,840,000.00	-15.24%
筹资活动产生的现金流出	1,005,234,370.94	1,241,033,084.93	-19.00%
筹资活动产生的现金流量净额	487,265,629.06	519,806,915.07	-6.26%

（四）公司主要供应商、客户情况

1. 报告期本公司前五名供应商采购金额占公司全年度采购总额的 12.5%。
2. 报告期本公司前五名客户销售额占公司全年度主营业务收入的 7.55%。

（五）公司控股子公司经营情况（单位：元）

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
深圳市长城地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	606,236,536.73	-6,516,236.73
东莞市莞深长城地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	306,217,604.78	-2,881,870.66
深圳香江置业有限公司	房地产开发	10,000,000.00	982,640,836.04	-14,573,265.53
成都深长城地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	1,213,973,207.03	70,049,907.23
成都深长城投资有限公司	房地产开发、	50,000,000.00	56,536,212.48	5,204,212.91
大连深长城地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	340,345,712.37	3,541,430.13
大连长源房地产有限公司	房地产开发	50,000,000.00	142,515,931.06	-6,514,301.64
上海深长城地产有限公司	房地产开发	150,000,000.00	185,956,623.32	-99,099.29
上海振川物业有限公司	房地产开发	20,000,000.00	272,197,843.73	-11,263,494.93
深圳市长盛实业有限公司	投资	12,000,000.00	64,118,944.93	88,884.01
深圳市长盾置业有限公司	房地产开发	10,000,000.00	10,005,042.98	-2,154.12
深圳市圣廷苑酒店有限公司	酒店经营	75,000,000.00	248,381,442.99	25,452,451.44

圣廷苑酒店管理公司	酒店管理	1,000,000.00	6,659,094.97	2,336,917.13
深圳市长城物流有限公司	出租、物流	5,000,000.00	157,413,330.70	10,092,189.06
深圳市盈灿工程有限公司	工程施工	60,000,000.00	534,205,440.01	-2,404,696.12
深圳市长城置业有限公司	出租	10,000,000.00	17,244,060.42	8,892,479.25
成都长华置业有限公司	房地产开发	3,000,000.00	2,241,500.00	-616,140.00

（六）对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况 （单位：万元）

项目 公司	主营业务收入	主营业务利润	净利润
成都深长城地产有限公司	529,407,933.85	98,436,004.35	70,049,907.23
深圳市圣廷苑酒店有限公司	199,203,785.60	26,772,386.72	25,452,451.44

（七）公允价值变动损益对公司利润的影响 （单位：万元）

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	241,250,297.18	219,748,334.70	-21,501,962.48	0
合计	241,250,297.18	219,748,334.70	-21,501,962.48	0

（八）公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的的主体。

二、公司未来发展的展望

（一）2008 年公司面临的经营风险

从外部经营环境看，国家针对房价上涨过快采取的一系列调控措施，其政策累积效应逐步显现，房地产市场出现显著的调整迹象。直接影响房地产企业经营决策的主要因素有以下几个方面：一是土地政策方面，国发[2008]3 号文件明确规定征收土地闲置费和征缴土地增值税，将直接影响房地产企业土地储备和保有策略。二是货币政策方面，中央采取从紧的货币政策，房地产企业和消费者都面临资金紧张的压力，房地产成交萎缩，将直接影响房地产企业开发销售策略。三是国家大力发展保障性住房市场，房地产市场产品结构将发生根本性变化，将直接影响房地产企业产品开发策略。四是成本方面，钢材等主要建筑原材料价格大幅上涨，加之 CPI 指数的上涨，导致房地产企业的成本明显上升，对企业的经营方针将产生直接的影响。

从公司内部因素来看，公司面临着资金和销售的双重压力。在资金方面，由于公司仍主要依靠银行贷款的单一融资方式，融资难度加大，资金占用和使用成本过高；在销售方面，在各地房地产市场交易量明显下降的情况下，销售工作也面临着较大压力。

内外因素叠加，对公司经营形成较大的挑战。公司必须从多方面采取有效措施，努力提高应对市场风险、政策风险的能力，平稳、安全渡过房地产市场调整期，确保持续、健康、稳定发展。

（二）2008 年经营工作思路

公司在充分分析面临的内外部形势的前提下，确定 2008 年的经营工作思路是：“开源节流，精耕细作，稳健经营，伺机出击”。以风险防范为前提，以成本控制为基础，以产品销

售为重点，以经济效益为中心，打造核心团队，推进精细化管理，全面提升企业核心竞争力，努力完成全年经营计划指标。

（三）2008 年的经营计划

2008 年，公司房地产开发计划投资 18.2 亿元，其中土地储备计划投资 3.8 亿元，房地产开工与在建面积计划达到 131.4 万平方米，房地产竣工面积计划达到 47.55 万平方米，资产负债率保持在 70% 以下。

（四）2008 年经营工作措施

总的来说，主要抓好五项重点工作：

1、集中优势资源抓好楼盘销售工作

2008 年是长城在售项目最多的一年，销售任务最重的一年，公司要把销售工作作为全年经营工作的重中之中，采取有效措施确保销售进度。上半年要抓紧做好松山湖项目一期、上海中环墅项目、成都天府长城项目、大连都市阳光二期的销售工作；下半年要着重推进大连海印长城项目的销售。

2、抓好项目开发管理

一是抓好项目开发策略管理与计划管理。要确保龙华“双限房”项目、上海南汇项目、成都天府长城滨江地块三季度左右开工。

二是继续深化成本管理，实施“阳光采购”工程，积极寻求战略合作伙伴，扩大集中采购范围。

三是重点加强工程质量管理。要以工程公司为主体，探索具有自身特色的工程管理运作模式，要推行“工程质量一票否决制”。

四是加强项目设计管理。进一步明确规划设计中的产品思路、产品标准和产品特质，在规划设计中要勇于创新、敢于突破，努力提高产品品质、打造产品亮点。

3、抓好融资和资金管理工作，确保资金链安全

在目前宏观调控和严峻的市场形势下，确保融资渠道畅通和资金链安全对公司正常经营非常重要。为此，要做好以下几项工作：

一是要积极稳妥做好 2008 年的融资计划，合理安排融资规模，密切关注政策动向，适时推进多渠道融资工作。

二是要根据公司的销售策略和业务拓展思路，编制周密的资金收支计划，有效降低资金成本，提高资金使用效率。

4、抓好存量资产运营与盘活工作，提高资产运营效率

一是要进一步加大待开发项目的前期工作力度，如宝安旧城改造项目、南山项目、惠州项目、黄金台项目等，应积极做好各项目前期准备工作，争取尽早达到开发条件。

二是努力提高经营性资产收益。要加大圣廷苑酒店的营销推广力度，提高客房入住率和出租物业的资产收益，加强品牌推广和酒店管理服务输出，不断提高市场占有率；加大物流

公司产业升级工作力度；继续做好置业公司商铺、停车场等存量资产的盘活工作。

5、抓好品牌建设与客户服务工作

2008 年，公司要把品牌建设提升到战略高度，为此，应做好以下几项工作：

一是要开展产品品类研究，确定长城品牌的内涵。对产品进行品类化规范，形成比较清晰的品牌系列。

二是要整合自有资源，增强品牌的关联度。要研究酒店经营、物业经营、物流品牌如何与房地产开发品牌融合，逐步形成长城控股的整体品牌，提高品牌关联度，互动互补，提高品牌整体效应。

三是要以项目营销为依托，做好品牌的公众传播。建立客户服务管理体系。

三、重要会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况详见审计报告财务报表附注五。

四、报告期内的投资情况

（一）报告期内公司未募集资金，也未有报告期前募集资金的使用延续到报告期内的投资项目。

（二）非募集资金投资情况

1、成都高新区“天府长城”项目。其中：（1）E2 号地块项目（南熙里）：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。项目预计总投资 7962 万元，报告期内投入资金 721 万元，累计已投入资金 6620 万元，目前项目已竣工，处于对外销售及招商阶段。（2）10 号地块项目（嘉南地）：该项目占地面积 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。项目预计总投资 39342 万元，报告期内投入资金 14,075 万元，累计已投入资金 35002 万元。项目已于 2007 年 12 月 27 日开始入伙。（3）8 号地块项目（柏南郡）：占地面积 3.54 万平方米，计容积率建筑面积约 12.66 万平方米，为高层住宅项目。项目预计总投资额 41,506 万元，报告期内投入资金 11,894 万元，累计已投入资金 19666 万元。目前项目处于施工（已经封顶，室内外装修）和预售阶段。（4）6 号地块项目（图南多）：占地面积 4.63 万平方米，计容积率建筑面积约 14.7 万平方米，为高层住宅项目。项目预计总投资额 50,695 万元，报告期投入资金 10,290 万元，累计已投入资金 17,929 万元。该项目目前正在施工、预售阶段。（5）30 号地块项目：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。项目预计总投资 49429 万元，报告期投入资金 15 万元，累计已投入资金 12567 万元，项目目前处于前期方案设计阶段，预计 2008 年三季度开工建设。

2、上海张江镇“长城·中环墅”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，为别墅项目。项目预计总投资额 40,136 万元，报告期投入资金 12,555 万元，累计已投入资金 34330 万元。目前项目处于施工阶段，预计 2008 年三季度工程完工并开始对外预售。

3、上海南汇区惠南镇项目。占地面积 11.51 万平方米，计容积率建筑面积 22.55 万平方米，为住宅（为主）、商业、办公（配套）综合项目。项目预计总投资额 119601 万元，报告期内投入资金 11,000 万元，累计已投入资金 14100 万元。目前项目处于前期方案设计阶段。

4、大连瓦房店“都市阳光”项目。其中，（1）二期二段：计容积率建筑面积 4.61 万平方米，为多层住宅项目。项目预计总投资额 9420 万元，报告期内投入资金 4,643 万元，累计已投入资金 6251 万元。目前项目处于施工阶段（主体已经基本完工），预计 2008 年三季度完工。（2）三期：占地面积 4.29 万平米，计容积率建筑面积 6.87 万平方米，为多层住宅项目。项目预计总投资额 13,598 万元，报告期投入资金 1,319 万元，累计已投入资金 1965 万元。目前项目处于施工阶段（桩基础），预计 2008 年上半年主体开工建设。（3）四期、五期：该地块是 2007 年 4 月新获取的储备项目，占地面积 8.54 万平方米，计容积率建筑面积 11.95 万平方米，为住宅项目。项目预计总投资额 47,183 万元，报告期投入资金 3,963 万元，累计已投入资金 3,963 万元。目前项目正处于前期拆迁阶段，拆迁进度已达到约 70%。

5、大连沙河口区星海湾“海印长城”项目。占地面积 0.67 万平方米，计容积率建筑面积 1.86 万平方米，为高层住宅项目（配套商业裙楼）。项目预计总投资额 18,899 万元，报告期内投入资金 941 万元，累计已投入资金 9,010 万元。目前项目正处于施工阶段（基坑支护），预计 2008 年二季度主体开工建设。

6、东莞松山湖“长城世家”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。项目预计总投资额 56,254 万元，报告期内投入资金 10,247 万元，累计已投入资金 24047 万元。项目分两期建设，一期已于 2007 年 11 月开工，目前处于施工阶段；二期预计 2008 年上半年开工。

7、深圳宝安旧城改造项目。该项目总占地面积 22.48 万平方米，计容积率总建筑面积约 65.5 万平方米，为住宅项目（配套商业）。预计总投资额 360,000 万元，其中公司计划投资 64,800 万元，占总投资额的 18%，报告期公司投入资金 66 万元，累计已投入资金 58,727 万元。该项目正处于拆迁及方案设计阶段。

8、深圳南山文化中心区项目。该项目占地面积 2.57 万平方米，计容积率建筑面积 16.23 万平方米，为办公、酒店、公寓及商业综合体项目。项目预计总投资额 272,562 万元，报告期内公司投入资金 2200 万元，累计已投入资金 32,310 万元。目前项目处于前期设计及工程准备阶段，预计 2008 年上半年开工。

9、深圳龙华“黄金台山庄”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。项目预计总投资 96,000 万元，报告期内投入资金 483 万元，累计已投入资金 20,595 万元。由于历史原因，该项目的债权债务、产权、土地补偿等问题尚未彻底解决，目前公司正与有关单位协商解决中。

10、惠州数码工业园地块项目。该项目为公司 2007 年 9 月通过收购惠州方联房地产有限公司和惠州大丰投资有限公司而获得的土地储备。占地面积 21.02 万平方米，计容积率建

筑面积 40.8 万平方米,为住宅项目。报告期内已投入资金 25,601 万元,累计已投入资金 25,601 万元。目前项目处于前期筹备阶段。

五、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况

报告期内共召开 11 次董事会会议:

(1) 2007 年 1 月 5 日召开了第四届董事会第十三次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 1 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(2) 2007 年 4 月 24 日召开了第四届董事会第十四次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 4 月 26 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(3) 2007 年 4 月 26 日召开了第四届董事会第十五会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 4 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(4) 2007 年 7 月 19 日召开了第四届董事会第十六次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 7 月 21 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(5) 2007 年 7 月 31 日召开了第四届董事会第十七次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 2 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(6) 2007 年 8 月 12 日召开了第四届董事会第十八次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 14 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(7) 2007 年 9 月 3 日召开了第四届董事会第十九次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 9 月 5 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(8) 2007 年 10 月 23 日召开了第四届董事会第二十次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 10 月 24 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(9) 2007 年 10 月 30 日召开了第四届董事会第二十一次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 10 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(10) 2007 年 12 月 11 日召开了第四届董事会第二十二次会议,本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 12 月 13 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网

<http://www.cninfo.com.cn> 上。

(11) 2007 年 12 月 27 日召开了第四届董事会第二十三次会议, 本次董事会会议决议公告刊登在 2007 年 12 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

(二) 报告期内董事会对股东大会决议执行情况

公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过了《关于 2006 年度公司董事、监事津贴的议案》, 公司对董事、监事的津贴发放已按该次股东大会的决议执行。

(三) 董事会审计委员会履职情况

为加强公司内部控制, 公司第四届董事会于 2007 年 1 月设立董事会审计委员会, 选举出委员 3 名, 由独立董事赖继红、张立民、董事龙庆祥担任, 赖继红任主任委员。2008 年 2 月公司董事会换届, 公司第五届董事会重新选举出审计委员会三名, 由独立董事张立民、赖继红、董事龙庆祥担任, 张立民任主任委员。

报告期内, 董事会审计委员会于 2007 年 4 月 24 日召开会议 1 次。现将履职情况汇报如下:

1、提议续聘或改聘会计师事务所: 审计委员会于 2007 年 4 月 24 日召开的审计委员会 2007 年第一次会议中, 对外部审计工作进行了评价, 并提议继续聘任深圳南方民和会计师事务所承担公司 2007 年度财务报告审计工作。在 2007 年审计工作开展完成之后, 审计委员会向董事会提议继续聘任该所为公司 2008 年度审计机构。

2、监督公司内部审计制度执行及其实施: 审计委员会于 2007 年 4 月 24 日召开的 2007 年第一次会议对《内部审计制度执行情况及财务报告真实性》进行审议, 在提升内部管理水平及改善经营管理方面发挥了重要作用。

3、审核公司信息披露真实性及重大关联交易合规性: 审计委员会于 2007 年 4 月 24 日召开的 2007 年第一次会议中, 严格按照中国证券监督管理委员会《上市公司信息披露管理办法》和深圳市交易所《股票上市规则》的规定审核了公司 2006 年度公司对外公开披露的定期财务报告、有关董事会、监事会、股东大会决议及日常信息公告的合法、合规性, 以及公司重大关联交易是否存在损害公司利益的行为, 在公司的信息披露和关联交易工作方面行使了有效的监督职责。

4、审核评价公司财务、审计部门的工作情况: 审计委员会于 2007 年 4 月 24 日召开的 2007 年第一次会议对《关于财务、审计部门工作评价的议案》进行了审议, 客观真实的评价了公司财务和审计部门 2006 年度的工作情况, 对两个部门的规范性运作起到了监督和促进的作用。

5、审核、督促、总结会计师事务所审计工作情况: 审计委员会与会计师事务所共同协商, 确定了公司 2007 年度审计工作安排, 制定了审计委员会年报工作规程, 审阅了公司财务报表, 在审计过程中发出 2 次督促函, 并召开 1 次与会计师事务所见面会, 确保了审计工

作的进度和质量。在审计工作结束后，审计委员会还向董事会提交了会计师事务所从事 2007 年度审计工作总结报告。

（四）董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会未召开会议。

六、2007 年度利润分配和公积金转增股本预案

经审计，2007 年度母公司实现净利润 134,815,797.39 元，加年初未分配利润 453,721,893.81 元，减本期派现 2006 年度红利 43,103,347.20 元，母公司 2007 年末可供分配的利润为 545,434,344.00 元。

董事会决定，公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50%以上，2007 年度不再提取法定盈余公积，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金红利 2 元（含税），合计共派现金 47,892,608.00 元，剩余未分配利润 497,541,736.00 元结转下年度。

公司 2007 年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

七、报告期内，公司指定的信息披露报纸的变更情况

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

八、公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号，以下简称“120 号文”）的精神，我们本着认真负责的态度，根据深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）年度审计报告，对公司的对外担保情况进行了核查，现将有关情况说明如下：

公司按照“120 号文”和《公司章程》等规定的要求，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险。报告期内，公司主要对全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司、深圳市盈灿工程有限公司、深圳市长城物流有限公司、成都深长城地产有限公司进行了担保，此外未发现公司对外有其他的担保行为。公司对全资子公司的担保属于公司经营的需要，已在发生时按要求进行了披露。

公司累计担保中为中国银行深圳市分行提供的信托贷款反担保，是公司为成都项目信托融资贷款提供的反担保，属于公司的正常经营行为。公司及子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，属于房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为房地产开发行业内的普遍现象。

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

第八章 监事会报告

一、监事会会议情况

报告期，公司监事会共召开了 8 次会议。

1、2007 年 4 月 24 日召开第四届监事会第 7 次会议，审议通过了《2006 年度公司监事会工作报告》、审议并确认了《公司 2006 年年度报告正文和摘要》、审议并确认了关于《因会计核算方法变更、会计差错更正进行追溯调整的专项说明》。

2、2007 年 4 月 26 日召开第四届监事会第 8 次会议，审议并确认了公司《2007 年第 1 季度报告》。

3、2007 年 7 月 31 日召开第四届监事会第 9 次会议，审议并确认了《关于公司专项治理自查报告和整改计划》。

4、2007 年 8 月 12 日召开第四届监事会第 10 次会议，审议并确认了公司《2007 年半年度报告》。

5、2007 年 9 月 3 日召开第四届监事会第 11 次会议，审核并确认了《关于收购惠州方联房地产有限公司及惠州大丰投资有限公司的议案》。

6、2007 年 10 月 23 日召开第四届监事会第 12 次会议，审核并确认了公司《2007 年第 3 季度报告》。

7、2007 年 10 月 30 日召开第四届监事会第 13 次会议，审议并通过了关于《公司治理专项活动整改报告》。

8、12 月 27 日召开第四届监事会第 14 次会议，审核并确认了公司与深圳中洲集团签订的宝安旧城改造项目《补充协议书》。

二、监事会发表独立意见如下：

1. 公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司各项决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范。董事和高级管理人员在执行公司职务时，未发现违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。

2. 公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所有限责任公司按会计标准出具的 2007 年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3. 报告期公司无募集资金事项。

4. 报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害公司股东尤其是中小股东的权益，也没有造成公司资产的流失。

5. 关联交易情况。报告期内公司有关关联交易公平，无损害公司利益的情况。

6. 报告期的审计情况：报告期公司财务报告经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

第九章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

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。广东省高级人民法院于 2007 年 11 月 19 日作出(2004)粤高法民一终字第 236 号民事判决书，判决如下：

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

一、二审案件受理费人民币 170,020.00 元，由深圳市华电房地产有限公司和深圳市宝安龙华经济发展有限公司共同负担。

二、破产、重整相关事宜

报告期内，公司无破产、重整相关事宜。

三、持有及买卖其他上市公司股权情况

（一）持有其他上市公司股权情况

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面值 （元）	报告期损 益	报告期所有 者权益变动	会计核算科 目	股份来源
000006	深振业	39,544,073.44	3.31%	219,748,334.70	0.00	1,218,037.52	可供出售金	原始股

							融资产	
合计		39,544,073.44	-	219,748,334.70	0.00	1,218,037.52	-	-

（二）买卖其他上市公司股权情况

单位：人民币元

	股份名称	期初股份数量	报告期买入/卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
买入						
卖出	深天健	7,195,819	7,195,819	0	0	146,388,371.23
	深振业	10,848,169	2,444,791	8,403,378	0	47,342,644.03

四、收购及出售资产事项

（一）资产收购事项

报告期内，公司向惠州中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司收购了其原持有的惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司的 100% 股权，并以此获得惠州数码科技园三块地块的土地使用权。（详情参见 2007 年 9 月 5 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上的公司 2007-29 号、2007-30 号公告）。通过本次收购，增加了公司的土地储备，对公司房地产开发业务持续发展提供了保障。本次资产收购对公司业务连续性、管理层的稳定性无影响。详见下表：

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格（万元）	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
惠州中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司	惠州方联房地产有限公司及惠州大丰投资有限公司 100% 股权	2007 年 09 月 16 日	200.00	-218.68	--	否	在审计报告和评估报告基础上，交易双方协商确定	是	是

（二）资产出售事项

报告期内，由于成都君平街拆迁项目进展缓慢，本公司经慎重考虑将该项目的全部权益以 4630 万元转让予成都民生伟业投资有限公司，价款已经收讫，转让溢价 800 万元确认为投资收益。详见下表：

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格（万元）	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
成都民生伟业投资有限公司	成都君平街拆迁项目	2007 年 8 月 20 日	4,630.00	0.00	800.00	否	在审计、评估基础上，交易双方协商确定	是	是

五、重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
深圳市长城物业管理股份有限公司	411.20	3.88%	178.70	1.21%
合计	411.20	3.88%	178.70	1.21%

其中，本公司向长城物业收取租金 112 万元，收取委托经营费用 300 万元；向长城物业支付物业管理及劳务费用 178.70 万元。

（二）与关联公司债权债务往来情况

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市振业（集团）股份有限公司	0.00	4.10	0.00	0.00
深圳市长城物业管理股份有限公司	806.29	4,851.63	27.32	27.32
合计	806.29	4,855.73	27.32	27.32

其中，深圳市振业（集团）股份有限公司经营性占用本公司 4.10 万元，系正常的施工业务往来；深圳市长城物业管理股份有限公司因正常的服务业务经营性占用本公司资金 0.19 万元，因其他事项拆借非经营性占用本公司资金 4851.44 万元，合计占用本公司资金 4851.63 万元。

六、重大合同及其履行情况

（一）报告期公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

（二）重大担保事项

1、报告期内本公司为全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司提供贷款担保，担保性质为连带责任保证，担保金额计人民币 7,750 万元；公司为全资子公司深圳市盈灿工程有限公司提供贷款担保，担保性质为连带责任保证，担保金额计人民币 10,000 万元；公司为全资子公司深圳市长城物流有限公司提供贷款担保，担保性质为连带责任保证，担保金额计人民币 4,000 万元；公司为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保证，担保金额计人民币 20,000 万元；为中国银行深圳市分行提供的信托贷款反担保 19,620 万元，为公司为成都项目信托融资贷款提供的反担保。公司对外担保金额共计人民币 61,370 万元，所有担保事项决策按公司内部程序办理。详细情况见下表。

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额（元）
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
深圳圣廷苑酒店有限公司	广发银行振华路支行贷款	2007.11.9—2008.11.8	37,500,000.00
深圳市盈灿工程有限公司	中行深圳市分行贷款	2007.7.20—2009.7.19	100,000,000.00
深圳市长城物流有限公司	浦发银行深圳分行贷款	2007.8.10—2008.8.10	40,000,000.00

成都深长城地产有限公司	中行成都开发西区行贷款	2007.3.31—2008.3.30	50,000,000.00
成都深长城地产有限公司	中行成都开发西区行贷款	2007.3.31—2009.3.30	150,000,000.00
中国银行深圳市分行	信托贷款反担保	2006.9.06—2008.9.08	196,200,000.00
合计			613,700,000.00

(1) 公司为全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司提供的贷款担保，主要是圣廷苑酒店所经营的圣廷苑酒店世纪楼装修和设备较为陈旧，需进行部分重新装修和设备更换。

(2) 公司为全资子公司深圳市盈灿工程有限公司提供的贷款担保，贷款主要用于该公司市政施工及购买施工设备。

(3) 公司为全资子公司深圳市长城物流有限公司提供的贷款担保，贷款主要用于该公司的流动资金周转。

(4) 公司为全资子公司成都深长城地产有限公司提供的贷款担保，贷款主要用于补充该公司“天府长城图南多”项目开发资金。

(5) 公司为中国银行深圳市分行提供的信托贷款反担保，是公司为成都项目信托融资贷款提供的反担保，属于公司的正常经营行为。

2、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 2007 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 29515.28 万元。该担保事项为房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

(三) 报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

(四) 报告期内公司其他重大合同事项

2005 年 5 月 28 日，经本公司 2005 年第二次临时股东大会批准，本公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订《宝安宝城旧城改造项目投资协议》，协议约定：该项目位于宝安宝城 26 区，项目总占地面积 231,254 平方米，规划总建筑面积 65.5 万平方米，项目总投资为人民币 360,000 万元，其中中洲集团投资人民币 295,200 万元，占投资总额的 82%；本公司投资人民币 64,800 万元，占投资总额的 18%。该项目由中洲集团独立经营，本公司全程参与该项目的监管（包括：资金共管、领导小组监督以及会计审计），项目收益按照本公司与中洲集团的投资比例进行分配，双方分步骤分期投入其应投入的资金。

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司已累计支付项目投资款计人民币 58,440 万元，中洲集团已累计支付项目投资款计人民币 28,620 万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户本年年末结存金额计人民币 3,877,527.78 元。

上述投资协议中规定宝城 26 区拆迁完成时间为 2007 年 1 月 28 日，但由于深圳市房地产市场环境的变化以及拆迁的不可控性，拆迁成本与进度均受到较大影响，截至 2007 年 3 月 31 日，拆迁进度约完成 60%左右。基于上述考虑，为保证本公司已投入资金的安全与收益，经本公司 2007 年 4 月 12 日董事会决议授权，本公司于 2007 年 4 月 23 日与中洲集团关于宝安旧城改造项目签署《补充协议书》，双方约定：

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

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

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

B、继续履行原投资协议。

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

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

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

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

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

④ 如果本公司获得的乙地块无法从甲地块中分割，本公司承担的对价为，甲地块土地使用权的价格累加除甲地块土地使用权之外的其他资产的评估价格减去上述资产对应的负债，其中，除乙地块以外的甲地块的土地使用权的价格，由双方根据不高于该地块周边地段土地使用权的市场价格的原则协商后再行确定。

⑤ 如果中洲集团未能完成前述第①项所述的事项，则原投资协议及本协议即告终止。

同时，中洲集团应于 2008 年 9 月 30 日以前返还本公司实际投资款、依照原投资协议应当支付的违约金（计至 2008 年 6 月 30 日止）及另行支付的计人民币 10,000 万元违约金、以及上述款项逾期延迟支付的同期银行贷款利息和违约金。

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

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

七、承诺事项

（一）公司承诺事项见审计报告财务报表附注十五。

（二）公司持股 5%以上股东报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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%。

以上承诺目前履行良好。

八、聘任和解聘会计师事务所的情况

报告期公司继续聘请深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司的财务审计单位。报告期公司支付给深圳南方民和会计师事务所有限责任公司年度报酬为人民币 55 万元，主要为年度报告审计费用。截止报告期末，深圳南方民和会计师事务所有限责任公司已连续 7 年为公司提供审计服务。

九、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

十、报告期内中国证监会及其派出机构对公司的巡检情况

深圳证监局于 2007 年 7 月 31 日至 8 月 17 日对本公司进行现场检查，检查的主要内容 为 2004 年以来公司在公司治理、信息披露、会计处理与财务管理等方面的情况，以及公司对于 2004 年深圳证监局巡检发现问题的整改情况。深圳证监局于 2007 年 12 月 5 日下发《关于要求深圳市长城投资控股股份有限公司限期整改的通知》（深证局公司字[2007]122 号），要求我公司专门召开董事会和监事会，结合《公司法》、《证券法》、《关于提高上市公司质量的意见》和深圳证监局《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》（深证局公司字〔2007〕11 号）及其补充通知（深证局公司字〔2007〕39 号）的要求进行整改。

公司按照深圳证监局要求整改后，于 2008 年 1 月 25 日召开第四届董事会第 24 次会议，

通过《关于中国证监会深圳监管局巡检发现问题的整改报告》，整改报告详细内容见公司2008-11号公告，于2008年1月29日刊登在《中国证券报》、《证券时报》，以及巨潮资讯网：<http://www.cninfo.com.cn>。

十一、公司报告期内无再融资方案实施情况发生。

十二、其他重大事项见审计报告财务报表附注十七。

第十章 财务报告

审计报告（见附件）

深南财审报字（2008）第 CA268 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”）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，长城控股公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了长城控股公司 2007 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2007 年度公司及合并的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：秦昌明

中国注册会计师 殷建民

中国 深圳

2008 年 4 月 13 日

第十一章 备查文件目录

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

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：马兴文

二〇〇八年四月十三日

附件：审计报告

深圳市长城投资控股股份有限公司

合并资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产 类	附 注	期末余额	年初余额 (已重述)
流动资产			
货币资金	八、1	752,805,389.19	313,512,734.49
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	53,197,624.89	96,159,743.05
预付款项	八、3	268,062,223.84	364,375,310.13
应收股利	八、4	4,509,258.50	2,810,181.24
应收利息		-	-
其他应收款	八、5	67,798,869.03	79,344,069.21
存 货	八、6	2,454,121,478.21	1,691,702,139.83
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,600,494,843.66	2,547,904,177.95
非流动资产			
可供出售金融资产	八、7	219,748,334.70	241,250,297.18
持有至到期投资		-	-
长期应收款	八、8	45,113,670.73	5,697,192.17
长期股权投资	八、9	648,729,554.22	732,724,907.36
投资性房地产	八、10	586,200,778.89	613,048,139.56
固定资产	八、11	170,344,244.73	175,918,536.92
在建工程		-	309,326.73
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	八、12	3,695,600.05	714,750.55
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	八、13	1,802,909.78	9,450,091.76
递延所得税资产	八、14		61,933,658.92

	98,715,499.99	
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	<u>1,774,350,593.09</u>	<u>1,841,046,901.15</u>
资产总计	<u>5,374,845,436.75</u>	<u>4,388,951,079.10</u>
(所附附注系本财务报表的组成部分)		

深圳长城投资控股股份有限公司

合并资产负债表（续）

2007年12月31日

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额 (已重述)
流动负债			
短期借款	八、17	137,500,000.00	40,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、18	213,556,079.16	122,389,274.38
预收款项	八、19	668,596,341.29	484,336,740.71
应付职工薪酬	八、20	26,190,791.42	42,370,374.11
应交税费	八、21	84,378,341.71	31,737,986.79
应付利息	八、22	7,926,222.28	7,434,722.24
应付股利		-	-
其他应付款	八、23	268,871,390.76	397,624,736.80
一年内到期的非流动负债	八、24	928,500,000.00	106,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,335,519,166.62	1,231,893,835.03
非流动负债			
长期借款	八、25	1,095,300,000.00	1,352,000,000.00
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	八、26	31,714,378.02	26,683,792.72
其他非流动负债	八、27	4,736,551.64	5,726,206.84
非流动负债合计		1,131,750,929.66	1,384,409,999.56
负债合计		3,467,270,096.28	2,616,303,834.59
股东权益			
股本	八、28	239,463,040.00	

			239,463,040.00
资本公积	八、29	727,362,266.85	730,522,301.15
减：库存股		-	-
盈余公积	八、30	424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润	八、31	498,260,235.24	339,558,223.47
外币报表折算差额		-	-
归属母公司所有者权益合计		1,889,174,026.70	1,733,632,049.23
少数股东权益		18,401,313.77	39,015,195.28
股东权益合计		1,907,575,340.47	1,772,647,244.51
负债及股东权益总计		5,374,845,436.75	4,388,951,079.10

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：马兴文 主管会计工作公司负责人：刘勇 财务总监：尹善峰 公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

合并利润表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附 注	本期金额	上期金额 (已重述)
一、 营业收入	八、32	1,082,826,665.78	831,557,694.84
减: 营业成本	八、32	688,321,594.22	387,782,517.35
营业税金及附加	八、33	75,214,033.18	141,776,589.19
销售费用	八、34	41,520,489.74	29,687,281.62
管理费用		147,198,014.76	136,957,785.06
财务费用	八、35	86,526,453.69	57,228,136.14
资产减值损失	八、36	19,260,349.77	3,371,432.99
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	八、37	215,934,153.00	(13,736,581.74)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		6,131,157.94	97,252.74
二、 营业利润		240,719,883.42	61,017,370.75
加: 营业外收入	八、38	7,919,491.23	1,796,416.01
减: 营业外支出	八、39	2,221,981.88	(9,195,264.31)
其中: 非流动资产处置损失		800,324.99	56,859.53
三、 利润总额		246,417,392.77	72,009,051.07
减: 所得税费用	八、40	42,879,133.71	12,373,208.17
四、 净利润		203,538,259.06	59,635,842.90
归属母公司所有者净利润		201,805,358.97	53,016,457.78
少数股东损益		1,732,900.09	6,619,385.12
五、 每股收益			
(一) 基本每股收益	八、41	0.8427	0.2214
(二) 稀释每股收益	八、41	0.8427	0.2214

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人: 马兴文 主管会计工作公司负责人: 刘勇 财务总监: 尹善峰 公司会计机构负责人: 李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

合并现金流量表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币
元

项 目	附注	本期金额	上期金额 (已重述)
一、 经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,380,887,092.19	1,191,933,868.15
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		94,945,783.06	64,099,756.75
现金流入小计		1,475,832,875.25	1,256,033,624.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,280,894,590.07	1,227,016,660.11
支付给职工以及为职工支付的现金		104,853,368.54	128,342,614.17
支付的各项税费		124,083,685.61	103,560,995.32
支付的其他与经营活动有关的现金		191,708,793.38	120,433,341.79
现金流出小计		1,701,540,437.60	1,579,353,611.39
经营活动产生的现金流量净额	八、 44	(225,707,562.35)	(323,319,986.49)
二、 投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	八、 42	308,820,246.26	28,205,100.00
取得投资收益所收到的现金		7,420,098.84	18,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		98,025.00	32,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	八、 45	(80,507,365.63)	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		235,831,004.47	28,255,900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		48,807,653.71	64,434,336.50
投资所支付的现金		7,000,000.00	533,000,188.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	八、 45	1,861,103.85	12,439,467.59
支付的其他与投资活动有关的现金		-	23,596,160.66
现金流出小计		57,668,757.56	633,470,152.93
投资活动产生的现金流量净额		178,162,246.91	(605,214,252.93)
三、 筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	3,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	3,000,000.00

借款所收到的现金	1,492,500,000.00	1,756,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	1,840,000.00
现金流入小计	1,492,500,000.00	1,760,840,000.00
偿还债务所支付的现金	829,200,000.00	1,148,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	176,034,370.94	89,013,209.29
其中：子公司支付少数股东的股利、利润	-	2,034,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	4,019,875.64
现金流出小计	1,005,234,370.94	1,241,033,084.93
筹资活动产生的现金流量净额	487,265,629.06	519,806,915.07
四、 汇率变动对现金的影响	(427,658.92)	(446,123.26)
五、 现金及现金等价物净增加额	439,292,654.70	(409,173,447.61)
加：期初现金及现金等价物余额	313,512,734.49	722,686,182.10
六、 期末现金及现金等价物余额	752,805,389.19	313,512,734.49

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人： 马兴文 主管会计工作公司负责人：刘勇 财务总监：尹善峰 公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

合并所有者权益变动表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人
民币元

项 目			2007 年度						
			归属于母公司所有者权益						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	其他	
一、	上年年末余额：		239,463,040.00	612,688,924.30	-	430,168,564.49	295,450,361.84	(4,166,100.08)	1,603,808,828.10
	加：	会计政策变更	-	117,833,376.85	-	(6,080,079.88)	44,107,861.63	4,166,100.08	168,838,416.41
		前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
									-
二、	本期期初余额		239,463,040.00	730,522,301.15	-	424,088,484.61	339,558,223.47	-	1,772,647,244.51
									-
三、	本期增减变动金额		-	(3,160,034.30)	-	-	158,702,011.77	(20,613,881.51)	134,928,095.96
									-
	(一)	净利润	-	-	-	-	201,805,358.97	-	203,538,259.06
	(二)	直接计入所有者权益的利得和损失	-	(3,160,034.30)	-	-	-	-	(3,160,034.30)
	1、	可供出售金融资产公允价值变动净 额	-	1,218,037.52	-	-	-	-	1,218,037.52

	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	-	(4,378,071.82)	-	-	-	-	-	(4,378,071.82)
	4、	其他	-		-	-	-	-	-	-
										-
	上述 (一) 和(二) 小计		-	(3,160,034.30)	-	-	201,805,358.97	-	1,732,900.09	200,378,224.76
										-
	(三)	所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	(22,346,781.60)	(22,346,781.60)
	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	-	-	-	-	-	-	(22,346,781.60)	(22,346,781.60)
										-
	(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、	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	-	-	-	-	-	-	-	-
	(六)	子公司股权比例变化影响							-	
	1、	收购子公司股权减少少数权益								
	2、	出售子公司减少少数权益								
	3、	新增子公司增加少数权益								
	4、	其他								
										-
四、	本期期末余额		239,463,040.00	727,362,266.85	-	424,088,484.61	498,260,235.24	-	18,401,313.77	1,907,575,340.47

-
(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人： 马兴文

主管会计工作公司负责人： 刘勇

财务总监： 尹善峰

公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

合并所有者权益变动表(续)

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民
币元

项 目			2006 年度							
			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			其他
一、	上年年末余额：		239,463,040.00	616,708,799.94	-	407,321,707.61	285,244,376.32	(12,455,909.50)	21,801,520.89	1,558,083,535.26
	加：	会计政策变更	-	(5,190,741.72)	-	1,520,970.05	16,543,196.32	12,455,909.50	6,107,747.26	31,437,081.41
		前期差错更正	-		-	-	-	-	-	-
										-
二、	本期期初余额		239,463,040.00	611,518,058.22	-	408,842,677.66	301,787,572.64	-	27,909,268.15	1,589,520,616.67
										-
三、	本期增减变动金额		-	119,004,242.93	-	15,245,806.95	37,770,650.83	-	11,105,927.13	183,126,627.84
										-
	(一)	净利润	-	-	-	-	53,016,457.78	-	6,619,385.12	59,635,842.90
										-
	(二)	直接计入所有者权益的 利得和损失	-	119,004,242.93	-	-	-	-	-	119,004,242.93
	1、	可供出售金融资产公允 价值变动净额	-	174,972,951.48	-	-	-	-	-	174,972,951.48

	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	-	(21,710,138.57)	-	-	-	-	-	(21,710,138.57)
	4、	其他	-	(34,258,569.98)	-	-	-	-	-	(34,258,569.98)
										-
	上述 (一) 和(二) 小计		-	119,004,242.93	-	-	53,016,457.78	-	6,619,385.12	178,640,085.83
										-
	(三)	所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	6,520,542.01	6,520,542.01
	1、	所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	3,000,000.00
	2、	股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
	3、	其他	-	-	-	-	-	-	3,520,542.01	3,520,542.01
										-
	(四)	利润分配	-	-	-	15,245,806.95	(15,245,806.95)	-	(2,034,000.00)	(2,034,000.00)
	1、	提取盈余公积	-	-	-	15,245,806.95	(15,245,806.95)	-	-	-
	2、	对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(2,034,000.00)	(2,034,000.00)
	3、	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、	本期期末余额		239,463,040.00	730,522,301.15	-	424,088,484.61	339,558,223.47	-	39,015,195.28	1,772,647,244.51

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：马兴文

主管会计工作公司负责人：刘勇

财务总监：尹善峰

公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

资产负债表

2007 年 12 月 31 日

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产 类	附 注	期末余额	年初余额 (已重述)
流动资产			
货币资金		434,310,429.39	120,603,076.91
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	九、1	998,976.20	57,730,470.05
预付款项		1,609,800.00	32,871,800.00
应收股利		4,509,258.50	2,794,581.24
应收利息		-	-
其他应收款	九、2	1,674,631,526.19	930,503,106.68
存 货		9,771,262.23	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		2,125,831,252.51	1,464,112,496.45
非流动资产			
可供出售金融资产		219,748,334.70	241,250,297.18
持有至到期投资		-	-
长期应收款		2,672,758.81	5,697,192.17
长期股权投资	九、3	1,781,396,526.30	1,342,155,908.02
投资性房地产		520,154,733.10	543,299,708.82
固定资产		24,341,105.80	28,443,847.92
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		2,827,550.23	640,230.99
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	2,919,000.00
递延所得税资产		25,565,012.77	22,290,267.60
其他非流动资产		-	-

非流动资产合计	2,576,706,021.71	2,186,696,452.70
资产总计	4,702,537,274.22	3,650,808,949.15

(所附附注系本财务报表的组成部分)

深圳市长城投资控股股份有限公司

资产负债表（续）

2007 年 12 月 31 日

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

负债及股东权益	附 注	期末余额	年初余额 (已重述)
流动负债			
短期借款		60,000,000.00	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		69,520,906.19	44,976,893.83
预收款项		700,683.34	147,763.00
应付职工薪酬		8,034,179.84	10,786,146.29
应交税费		29,343,075.62	21,658,813.57
应付利息		4,892,222.28	4,892,222.24
应付股利		-	-
其他应付款		1,030,891,412.47	456,978,500.90
一年内到期的非流动负债		598,500,000.00	106,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,801,882,479.74	645,440,339.83
非流动负债			
长期借款		905,300,000.00	1,102,000,000.00
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		31,714,378.02	26,683,792.72
其他非流动负债		2,496,551.64	3,186,206.84
非流动负债合计		939,510,929.66	1,131,869,999.56
负债合计		2,741,393,409.40	1,777,310,339.39
股东权益			
股本			239,463,040.00

	239,463,040.00	
资本公积	752,157,996.21	756,225,191.34
减：库存股	-	-
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润	545,434,344.00	453,721,893.81
所有者权益合计	<u>1,961,143,864.82</u>	<u>1,873,498,609.76</u>
负债及股东权益总计	<u>4,702,537,274.22</u>	<u>3,650,808,949.15</u>

（所附附注系本财务报表的组成部分）

公司法定代表人：马兴文 主管会计工作公司负责人：刘勇 财务总监：尹善峰 公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

利润表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额 (已重述)
一、 营业收入	九、4	91,846,962.73	319,040,012.27
减: 营业成本	九、4	43,553,790.99	63,267,400.85
营业税金及附加		19,885,151.07	113,053,790.70
销售费用		577,144.64	4,213,946.98
管理费用		38,288,514.90	38,045,744.68
财务费用		68,303,479.21	37,387,862.52
资产减值损失		(4,062,145.85)	(1,337,815.06)
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	九、5	224,050,506.28	28,829,520.08
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		6,093,657.94	1,722,940.55
二、 营业利润		149,351,534.05	93,238,601.68
加: 营业外收入		458,821.07	101,498.61
减: 营业外支出		1,055,397.16	(9,639,940.00)
其中: 非流动资产处置损失		749,299.71	-
三、 利润总额		148,754,957.96	102,980,040.29
减: 所得税费用		13,939,160.57	9,854,619.83
四、 净利润		134,815,797.39	93,125,420.46
五、 每股收益			
(一) 基本每股收益		0.5630	0.3889
(二) 稀释每股收益		0.5630	0.3889

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人: 马兴文 主管会计工作公司负责人: 刘勇 财务总监: 尹善峰 公司会计机构负责人: 李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

现金流量表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

—	项 目	附注	本期金额	上期金额 (已重述)
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		150,741,847.16	239,583,085.77
	收到的税费返还		-	-
	收到的其他与经营活动有关的现金		934,777,403.68	256,301,880.47
	现金流入小计		1,085,519,250.84	495,884,966.24
	购买商品、接受劳务支付的现金		73,292,254.88	363,376,707.78
	支付给职工以及为职工支付的现金		21,911,398.03	20,187,262.41
	支付的各项税费		22,051,653.88	29,840,560.24
	支付的其他与经营活动有关的现金		966,964,765.91	474,341,227.80
	现金流出小计		1,084,220,072.70	887,745,758.23
	经营活动产生的现金流量净额		1,299,178.14	(391,860,791.99)
二、 投资活动产生的现金流量				
	收回投资所收到的现金		232,520,246.26	28,205,100.00
	取得投资收益所收到的现金		23,520,852.12	23,375,998.29
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
	收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
	现金流入小计		256,041,098.38	51,581,098.29
	购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		2,942,142.40	7,283,746.74
	投资所支付的现金		-	398,052,800.00
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		150,000,000.00	73,550,000.00
	支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
	现金流出小计		152,942,142.40	478,886,546.74
	投资活动产生的现金流量净额		103,098,955.98	(427,305,448.45)
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		1,115,000,000.00	1,506,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
现金流入小计	1,115,000,000.00	1,506,000,000.00
偿还债务所支付的现金	759,200,000.00	1,048,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	146,322,138.97	72,506,927.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	4,019,875.64
现金流出小计	905,522,138.97	1,124,526,803.29
筹资活动产生的现金流量净额	209,477,861.03	381,473,196.71
四、 汇率变动对现金的影响	(168,642.67)	(88,064.65)
五、 现金及现金等价物净增加额	313,707,352.48	(437,781,108.38)
加：期初现金及现金等价物余额	120,603,076.91	558,384,185.29
六、 期末现金及现金等价物余额	434,310,429.39	120,603,076.91

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：马兴文 主管会计工作公司负责人：刘勇 财务总监：尹善峰 公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

所有者权益变动表

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目			2007 年度					所有者权益合计
			所有者权益					
			股本	资本公积	减：库藏股	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	346,403,805.44	1,628,724,334.23
	加：	会计政策变更	-	143,536,267.04	-	(6,080,079.88)	107,318,088.37	244,774,275.53
		前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、	本期期初余额		239,463,040.00	756,225,191.34	-	424,088,484.61	453,721,893.81	1,873,498,609.76
三、	本期增减变动金额		-	(4,067,195.13)	-	-	91,712,450.19	87,645,255.06
	(一)	净利润	-	-	-	-	134,815,797.39	134,815,797.39
	(二)	直接计入所有者权益的利得和损失	-	(4,067,195.13)	-	-	-	(4,067,195.13)
	1、	可供出售金融资产公允价值变动净额	-	1,218,037.52	-	-	-	1,218,037.52
	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	-	(5,285,232.65)	-	-	-	(5,285,232.65)
	4、	其他						

			-	-	-	-	-	-
		上述（一）和（二）小计	-	(4,067,195.13)	-	-	134,815,797.39	130,748,602.26
	(三)	所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-
	(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、	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、		本期期末余额	239,463,040.00	752,157,996.21	-	424,088,484.61	545,434,344.00	1,961,143,864.82

所有者权益变动表(续)

2007 年度

编制单位:深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目			2006 年度					
			所有者权益					所有者权益合计
			股本	资本公积	减：库藏股	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	289,431,501.81	1,552,925,049.36
	加：	会计政策变更	-	(5,190,741.72)	-	1,520,970.05	86,410,778.49	82,741,006.82
		前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、	本期期初余额		239,463,040.00	611,518,058.22	-	408,842,677.66	375,842,280.30	1,635,666,056.18
三、	本期增减变动金额		-	144,707,133.12	-	15,245,806.95	77,879,613.51	237,832,553.58
	(一)	净利润	-	-	-	-	93,125,420.46	93,125,420.46
	(二)	直接计入所有者权益的利得和损失	-	144,707,133.12	-	-	-	144,707,133.12
	1、	可供出售金融资产公允价值变动净额	-	174,972,951.48	-	-	-	174,972,951.48
	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	-	(26,245,942.72)	-	-	-	(26,245,942.72)
	4、	其他	-	(4,019,875.64)	-	-	-	(4,019,875.64)

	上述 (一) 和(二) 小计		-	144,707,133.12	-	-	93,125,420.46	237,832,553.58
	(三)	所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-
	(四)	利润分配	-	-	-	15,245,806.95	(15,245,806.95)	-
	1、	提取盈余公积	-	-	-	15,245,806.95	(15,245,806.95)	-
	2、	对所有者的分配	-	-	-	-	-	-
	3、	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、	本期期末余额		239,463,040.00	756,225,191.34	-	424,088,484.61	453,721,893.81	1,873,498,609.76

(所附附注系本财务报表的组成部分)

公司法定代表人：马兴文 主管会计工作公司负责人：刘勇 财务总监：尹善峰 公司会计机构负责人：李自祥

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、 公司的基本情况

(一) 公司简介

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市长城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 5 月 24 日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复（1995）20 号文批准，按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。1996 年 1 月 18 日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

1996 年 6 月 30 日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准，按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此，本公司总股份为 139,061,000 股，总股本为人民币 139,061,000.00 元。

1997 年 2 月 13 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准，同意本公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股，其中向发起人股股东配售 20,086,019 股，向法人股股东配售 2,637,981 股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售 9,260,030 股。至此，本公司总股份为 171,045,030 股，总股本为人民币 171,045,030.00 元。

1997 年 6 月 23 日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997) 61 号文批准，按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

1996 年 12 月 16 日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于 1997 年 10 月 23 日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004 年 4 月 30 日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872 股国有股（占本公司总股本 18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；2004 年 11 月 1 日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号文批复同意本次转让并于 2004 年 12 月 15 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。2005 年 7 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。2005 年 10 月 11 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。2006 年 8 月 14 日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 日，经深圳市工商行政管理局

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

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

（二）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2008 年 4 月 13 日批准报出。

附注二、财务报表的编制基础

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

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布《企业会计准则—基本准则》以及《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则，2006 年 10 月 30 日颁布了《企业会计准则—应用指南》，形成了企业会计准则体系（本财务报告所述企业会计准则除与应用指南同时提到外，均指企业会计准则体系）。

2007 年 2 月 15 日，证监会发布《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》（证监会计字[2007]10 号），应以 2007 年 1 月 1 日为执行企业会计准则体系的首次执行日，并以此为基础，分析《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条对可比期间利润表和可比期初资产负债表的影响，按照追溯调整的原则，将调整后的可比期间利润表和资产负债表，作为可比期间的财务报表列报。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2007 年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、公司主要会计政策、会计估计和会计报表编制方法

（一） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

会计计量属性主要包括：历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值，对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（四） 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，折算差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

（五） 现金等价物的确定标准

所持有的期限短、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。

（六） 金融资产和金融负债的确认和计量

1、分 类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：交易性金融资产和金融负债、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。

2、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(1) 存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值。

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

(3) 初始取得或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的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有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，按照实际交易价格计量。

3、交易性金融资产和金融负债

交易性金融资产和金融负债初始确认采用公允价值计量，相关交易费用计入当期损益。支付的价款中包含的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利息，单独确认为应收项目。企业在持有交易性金融资产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，采用公允价值计量交易性金融资产和金融负债，公允价值变动计入当期损益。

处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额的差额确认为投资收益，并调整公允价值变动损益。

4、持有至到期投资

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，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应在取得投资时确定，在持有该投资期间保持不变，实际利率与票面利率差别不大的，可以采用票面利率作为实际利率。

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

资产负债表日，应收款项按摊余成本计量。处置或收回应收款项，将取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

6、可供出售金融资产

可供出售金融资产应当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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间的利息和现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积。

7、其他金融负债

其他金融负债按公允价值和交易费用之和作为初始确认金额，采用摊余成本进行后续计量。

8、金融资产转移

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。

9、金融资产的减值

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

期末，对交易性金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间的差额计提减值准备。

（1）应收款项

坏账准备采用备抵法。期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果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。公司对应收款项单项金额重大的标准确定为 100 万元以上。

对于单项金额非重大的应收款项的坏账准备按这些应收款项组合（包括应收账款和其他应收款）与经单独测试后未减值的应收款项一起按照期末余额与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提坏账准备。该比例反映各项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。

公司根据以前年度与之相同或类似的、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，结合现实情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

账 龄	计提比率
1 年以内	1%
1—2 年	10%
2—3 年	30%
3 年以上	50%

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

坏账准备确认标准：A、债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。B、债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

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

（2）持有至到期投资

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，应计算该投资的未来现金流量现

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

值，该现值低于账面价值的差额确认为减值损失，计提减值准备。

（3）可供出售金融资产

如果可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，且预期这种下降属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，在确认减值损失时，应当将原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，计入减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后期间公允价值已上升且客观上与原减值损失确认后发生的事项有关的，原减值损失应当予以转回，计入当期损益。但可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

处置可供出售金融资产，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累积额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（七） 存货的核算方法

1、存货的分类：

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

2、存货的核算：

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

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

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

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

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

(6) 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。

(八) 长期股权投资核算方法

1、 长期股权投资分类

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

2、 对子公司长期股权投资

对同一控制下企业合并形成的对子公司股权投资，以合并日子公司所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。各项相关费用直接计入损益。长期股权初始投资成本与支付对价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。

自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示；因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

对非同一控制下企业合并形成的对子公司长期股权投资，以支付合并对价的公允价值和各项直接相关费用之和作为初始投资成本，初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额，计入当期损益。初始投资成本大于取得的子公司的可辨认净资产公允价值的差额，在本公司单个报表中仍列入长期股权投资，在本公司合并报表中列入商誉。初始投资成本小于取得的子公司的可辨认净资产公允价值份额，经过复核后，其差额在本公司合并报表中计入当期损益。

商誉不进行摊销，但至少于每年年终进行减值测试。进行减值测试应当结合与其

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

相关的资产组或者资产组合。商誉减值准备一旦计提，不予转回。

本公司单个报表，对子公司长期股权投资采用成本法核算。本公司编制合并报表时，将子公司的报表纳入合并范围。

资产负债表日，若对子公司长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、 对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

对合营企业长期股权投资以取得投资而支付对价的公允价值和相关费用之和，作为初始投资成本。

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

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

对合营企业长期股权投资采用权益法进行后续计量。在确定合营企业净损益时，应以本公司取得该项投资时合营企业各项可辨认净资产的公允价值为基础。合营企业与本公司的会计政策和会计期间不一致的，按本公司的会计政策和会计期间调整，并据以确认投资收益。

合营企业发生亏损，以对合营企业长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务除外。

资产负债表日，若对合营企业长期股权投资存在减值迹象，应当估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计提减值准备。在以后期间，该等减值准备不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。因合营企业净损益以外的其他所有者权益变动而计入所有者权益的，处置时将原

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

4、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资

对被投资单位不具有共同控制、重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（以下简称“其他股权投资”）按对合营企业长期股权投资一致的方法确认初始投资。

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。该等减值在以后期间不予转回。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

同时满足下列条件的，确认为投资性房地产：（1）、持有目的是赚取租金或资本增值，或者两者兼有之；（2）、能够单独计量和出售；（3）、与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；（4）、该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

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

以债务重组方式取得的投资性房地产，按取得的投资性房地产的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

在资产负债表日，本公司采用成本模式按固定资产相同的方法对投资性房地产进行后续计量。

4、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以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。

（十） 固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

（1）该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买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，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、折旧方法

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

资产类别	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%

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

电子及其他设备

5-10 年

9.5%-19%

6、固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：（1）、与该支出有关的经济利益很可能流入企业；（2）、该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

7、固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，应以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十一） 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

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

（十二） 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产摊销

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

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十三) 其他资产核算方法

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

(十四) 借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

(1) 资产支出已经发生；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

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

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

3、暂停资本化

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

若符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4、停止资本化

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

（十五）职工薪酬

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

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

（十六）股份支付

公司授予公司职工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。

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

（十七） 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（十八） 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，

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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。

（十九）政府补助

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益，用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十）所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

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

（二十一） 企业合并

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

1、同一控制下的企业合并：是指参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的。本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法处理。

2、非同一控制下企业合并：是指参与合并的企业前后不受同一方或相同的多方最终控制，即同一控制下企业合并之外的其他企业合并。本公司对非同一控制下企业合并采用购买法处理。

（二十二） 合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表原则

对本公司所有子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并财务报表编制方法

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、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和少数股东损益。

3、少数股东权益和损益的列报

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

4、超额亏损的处理

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

子公司少数股东当期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损应当冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均应冲减母公司所有者权益，子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，应全部归属于母公司所有者权益。

5、当期增加减少子公司的合并报表处理

因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，并调整期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（二十三） 首次执行日的确定

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）以及证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发（2006）136 号）的规定，本公司确定 2007 年 1 月 1 日作为首次执行日。

附注五、 重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

（1） 会计政策变更

根据财政部《关于印发<企业会计准则第 1 号——存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）的规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日发布的企业会计准则。

①长期股权投资

执行新会计准则之前，长期股权投资采用权益法核算时，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；母公司报表中以权益法核算对子公司的长期股权投资；在确认被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限。

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

执行新会计准则后，有关长期股权投资的会计政策详见附注四（八）“长期股权投资核算方法”。

对于首次执行日同一控制下企业合并和自子公司的少数股东处购买少数股权产生的长期股权投资尚未摊销完毕的股权投资差额全额冲销，其他采用权益法核算的长期股权投资的股权投资贷方差额，也全额冲销，并以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本；其他采用权益法核算的长期股权投资，存在股权投资借方差额的，将长期股权投资的账面余额作为首次执行日的认定成本；于首次执行日，对母公司报表中的对子公司长期股权投资予以追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。

②所得税

执行新会计准则之前，所得税的会计处理方法采用应付税款法。

执行新会计准则后，本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理，有关所得税的会计政策详见附注四（二十）“所得税的会计处理方法”。

③交易性金融资产和可供出售金融资产

执行新会计准则之前，短期投资取得时按初始投资成本计价，持有期间收到的股利和利息不确认收益，冲减投资账面价值，期末以成本与市价孰低计量。有活跃的交易市场、但对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股票投资取得时按初始投资成本计量，持有期间按成本法核算。

执行新会计准则后，上述投资被划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产。有关以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产的会计政策详见附注四（六）“金融资产和金融负债的确认和计量”。

④合并财务报表

执行新会计准则前，少数股东权益于合并财务报表中在负债和股东权益之间单独列报，少数股东损益在净利润之前作为扣减项目反映。对资不抵债的子公司未确认的亏损分担额，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“未确认的投资损失”项目；对于已关停并转的子公司可以不包括在合并会计报表的合并范围之内。

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

执行新会计准则后，合并范围的确定，少数股东权益、少数股东损益和超额亏损的列报详见附注四（二十二）“合财务报表的编制方法”。

对于上述会计政策变更对本公司 2006 年 1 月 1 日合并股东权益的影响如下：

项 目	资本公积	盈余公积	未分配利润	未确认投资损失	少数股东权益	合计
所得税影响	916,013.24	-	24,574,657.77	-	594,173.75	26,084,844.76
子公司按成本法	-	-	10,161,351.60	-	-	10,161,351.60
同一控制下合并	(6,106,754.96)	-	-	-	-	(6,106,754.96)
合并范围变化	-	-	(74,027.20)	-	1,371,667.20	1,297,640.00
超额亏损列报	-	-	(16,597,815.80)	12,455,909.49	4,141,906.31	-
上述盈余公积影响	-	1,520,970.05	(1,520,970.05)	-	-	-
合 计	(5,190,741.72)	1,520,970.05	16,543,196.32	12,455,909.49	6,107,747.26	31,437,081.40

对于上述会计政策变更对本公司 2006 年 12 月 31 日合并股东权益的影响如下：

项 目	资本公积	盈余公积	未分配利润	未确认投资损失	少数股东权益	合计
所得税影响	(20,794,125.33)	-	34,877,450.76	-	2,148,706.04	16,232,031.47
子公司按成本法	-	-	10,161,351.60	-	-	10,161,351.60
同一控制下合并	(6,106,754.96)	-	-	-	-	(6,106,754.96)
收购少数股权	(30,238,694.34)	-	2,519,891.16	-	-	(27,718,803.18)
合并范围变化	-	-	(74,027.20)	-	1,371,667.20	1,297,640.00
超额亏损列报	-	-	(52,560,231.77)	47,269,447.28	5,290,784.49	-
可供出售金融资产	174,972,951.48	-	-	-	-	174,972,951.48
上述盈余公积影响	-	(6,080,079.88)	6,080,079.88	-	-	-
合 计	117,833,376.85	(6,080,079.88)	1,004,514.43	47,269,447.28	8,811,157.73	168,838,416.41

对于上述会计政策变更对本公司 2006 年 12 月 31 日合并净利润影响如：

项 目	归属于母公司的净利润	少数股东损益	净利润
所得税影响	10,302,792.99	1,554,532.29	11,857,325.28
收购少数股权	2,519,891.16	--	2,519,891.16
超额亏损列报	(35,962,415.97)	1,148,878.18	(34,813,537.79)
合 计	(23,139,731.82)	2,703,410.47	(20,436,321.35)

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

对于下列会计政策变更采用未来适用法处理：

⑤非金融长期资产减值

在执行新会计准则之前，已经计提的资产减值准备在有关减值迹象消失时可以转回，计入当期损益。

在执行新会计准则之后，本公司按照附注四（八）至附注四（十二）的规定分别对相关长期资产计提减值准备，在以后期间，该等减值准备不予转回。

⑥ 职工福利费

执行新会计准则之前，本公司按规定的比例计提职工福利费，并计入当期损益。

在执行新会计准则后，本公司不再按固定比例计提职工福利费，根据实际情况和职工福利计划确认应付职工薪酬(职工福利)，并计入当期损益。首次执行日后的第一个会计期间，将根据新准则确认的应付职工薪酬与原转入的职工薪酬之间的差额计入当期损益。

⑦开办费

执行新会计准则之前，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。

执行新会计准则后，开办费在在其实发生时计入当期损益。

⑧借款费用

执行新会计准则之前，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；其他的借款费用，除属于筹建期间的计入长期待摊费用外，均于发生当期确认为财务费用。

执行新会计准则之后，本公司就借款费用采用的会计政策详见本附注（十四）“借款费用的会计处理方法”。

(2) 会计估计变更

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

本公司董事会于 2007 年 8 月 12 日通过变更会计估计的议案，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，计提专项坏账准备。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	坏账准备计提比例（%）	
	变更前	变更后
1 年以内	8	1
1-2 年	8	10
2-3 年	8	30
3 年以上	8	50

上述会计估计变更采用未来适用法。上述会计估计变更使 2007 年的净利润减少 13,021,769.02 元。

(3) 会计差错更正

本公司 2007 年度无会计差错更正事项。

附注六、 税项

公司适用的主要税种、税率：

税 种	计税基数	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%

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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%

*本公司企业所得税税率为 15%；

经深圳市地方税务局第二检查分局深地税二函[2004]第 431 号函件批复，本公司之子公司深圳圣廷苑酒店有限公司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。经公司申请，深圳市地方税务局第二检查分局确认 2005 年度为第一个获利年度。本年度为本公司第三个获利年度，本公司减半缴纳企业所得税，税率为 7.5%

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、惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司和上海深长城地产有限公司等公司的企业所得税率为 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%。

附注七、 企业合并及合并财务报表

（一） 纳入合并范围子公司

2007 年度纳入本公司合并范围的子公司的有关情况如下：

(1)通过控股合并取得的子公司

A、通过同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

B、通过非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成对 子公司的净投 资的余额（万 元）	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
深圳市华电 房地产有限公司	广东 深圳	1,900	房地产开发	3,420	3,420	90	--	90	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

上海振川物业 有限公司	上海	2,000	房地产开发	7,522	7,522	95	5	95	5
上海温馨港湾物 业管理有限公司	上海	50	物业管理	50	50	--	100	--	100
惠州方联房地产 有限公司	广东 惠州	100	房地产开发	100	100	--	100	--	100
惠州大丰投资有 限公司	广东 惠州	100	房地产开发	100	100	--	100	--	100

(2)通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及 经营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额（万元）	2007 年 12 月 31 日			
						持股比例(%)		表决权比例(%)	
						直接	间接	直接	间接
深圳市长城地产 有限公司	广东 深圳	20,000	房地产开发	20,000	20,000	99	1	99	1
成都深长城地产 有限公司	四川 成都	5,000	房地产开发	7,450	7,450	90	10	90	10
成都深长城投资 有限公司	四川 成都	5,000	房地产开发	3,500	3,500	70	--	70	--
大连深长城地产 有限公司	辽宁 大连	5,000	房地产开发	5,000	5,000	95	5	95	5
大连长源房地产 有限公司	辽宁 大连	5,000	房地产开发	5,000	5,000		100		100
深圳市香江置业 有限公司	广东 深圳	1,000	房地产开发	1000	1000	100	--	100	--
东莞市莞深长城 地产有限公司	广东 东莞	5,000	房地产开发	5,000	5,000	--	100		100
上海深长城地产 有限公司	上海 南汇	15,000	房地产开发	15,000	15,000	100	--	100	--
深圳市长盛实业 发展有限公司	广东 深圳	1,200	投资	1,200	1,200	95	5	95	5
深圳市长盾置业 有限公司	广东 深圳	1,000	房地产开发	1,000	1,000	--	100	--	100
深圳圣廷苑酒店 有限公司	广东 深圳	7,500	酒店经营	7,500	7,500	95	5	95	5
深圳市圣廷苑酒 店管理有限公司	广东 深圳	100	酒店管理	80	80	80	--	80	--
深圳市长城物流 有限公司	广东 深圳	500	出租、物流	500	500	95	5	95	5

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

深圳市盈灿工程 广东 有限公司 深圳	6,000	工程施工	6,000	6,000	95	5	95	5
深圳市长城置业 广东 有限公司 深圳	1,000	出租	1,000	1,000	95	5	95	5
成都长华置业置 四川 业有限公司 成都	300	房地产开发	156	156	52	--	52	--

(二) 未纳入合并范围的被投资单位

无。

(三) 2007 年度合并范围变更

(1) 新纳入合并范围公司

①、2007 年 6 月 13 日，本公司出资 15,000 万元注册成立上海深长城地产有限公司，本公司持有其 100%的股权，自该公司成立之日起，纳入本公司合并财务报表的合并范围。

②、2007 年 9 月 3 日，本公司召开第四届董事会第十九次会议，本公司全资子公司深圳市长城地产有限公司、深圳市长盛实业有限公司与惠州中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司签署《股权转让协议》，收购其持有的惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司的 100%股权，股权转让价款均为 100 万元。截至 2007 年 9 月 30 日，已分别支付股权转让价款 98 万元，工商变更登记手续及财产交接手续业已办理完毕并已实际控制该等公司的财务和经营政策。因此，本公司确定的合并日为 2007 年 9 月 30 日。

该等公司均成立于 2007 年 1 月，2007 年 9 月 30 日资产、负债情况如下：

项目	惠州方联	惠州大丰
资产总额	184,647,232.57	106,096,128.52
负债总额	183,647,232.57	105,096,128.52
所有者权益	1,000,000.00	1,000,000.00

该等公司 2007 年 10—12 月 经营情况如下：

项目	惠州方联	惠州大丰
主营业务收入	--	--
费用	2,763,522.38	151,799.18

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

经营活动现金净流量	8,257,789.01	23,101,756.25
筹资活动现金净流量	--	--
投资活动现金净流量	--	--
投资活动现金净流量	--	--

③、如附注五（1）④所述，本公司将成都长华置业有限公司纳入本公司的合并财务报表范围。该公司自成立后并未实际运营，2006 年 12 月 31 日流动资产为 2,857,640.00 元，无非流动资产和负债，也无损益和现金流量。

（2）不再纳入合并财务报表范围的公司

子公司名称	注册地	业务性质	2006 年 12 月 31 日			
			持股比例		表决权比例	
			直接	间接	直接	间接
深圳市长城物业管理股份有限公司	广东 深圳	物业管理与服务	31.20	1.00	31.20	1.00
河源市京华房地产开发有限公司	广东 河源	房地产开发经营	--	100	--	100
河源市新世纪地产开发有限公司	广东 河源	房地产开发经营	--	100	--	100
深圳市长城嘉业投资有限公司	广东 深圳	房地产项目投资、房地产开发	--	100	--	100
深圳市长城停车场管理建设有限公司	广东 深圳	停车场经营	--	100	--	100
深圳市长城楼宇科技有限公司	广东 深圳	楼宇设备、设施服务	--	100	--	100
深圳市长城电梯工程有限公司	广东 深圳	电梯维修、保养	--	70	--	70
北京世纪图捷电梯系统工程技术有限公司	北京	电梯维修、保养	--	70	--	70
福州名城物业管理有限公司	福建 福州	物业管理与服务	--	70	--	70

本公司本报告期始，不再对深圳市长城物业管理股份有限公司拥有实际控制权，故本期不再将其及其上述 8 家控股子公司纳入合并财务报表范围。

深圳市长城物业股份有限公司 2006 年 12 月 31 日合并资产、负债情况如下：

项 目	2006 年 12 月 31 日
资产总额	214,033,376.02
负债总额	182,571,655.81
所有者权益	31,461,720.21

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

深圳市长城物业股份有限公司 2006 年度合并经营情况如下：

项 目	2006 年度
主营业务收入	133,934,530.51
费用总额	122,640,764.39
利润总额	9,798,293.02
所得税费用	822,957.62
净利润	8,975,335.40

(四) 少数股东权益

公 司 名 称	截至 2007 年 12 月 31 日止		
	少数股 东权益	可用于冲减少数股 损益的金额	母公司承担的 少数股东超额亏损
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	1,119,311.98	1,119,311.98	--
成都深长城投资有限公司	16,206,081.75	16,206,081.75	--
成都长华置业有限公司	1,075,920.00	1,075,920.00	--
深圳市华电房地产有限公司	--	--	4,859,124.85
合 计	18,401,313.77	18,401,313.77	4,859,124.85

附注八、 合并财务报表主要项目注释

1、 货币资金

种 类	2007-12-31			2006-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
人民币	565,518.38	1.0000	565,518.38	599,860.33	1.0000	599,860.33
港币	63,791.47	0.9364	59,734.33	207,478.78	1.0047	208,453.82
美元	200.00	7.3046	1,460.92	205.00	7.8087	1,599.76
欧元	--		--	330.00	10.2665	3,387.95
现金小计			626,713.63			813,301.86
银行存款						
人民币	713,004,947.64	1.0000	713,004,947.64	273,502,495.78	1.0000	273,502,495.78
港币	6,667,329.50	0.9364	6,243,154.00	10,541,377.53	1.00467	10,555,813.02
美元	221,295.90	7.3046	1,616,478.03	133,614.88	7.8087	1,043,757.08
银行存款小计			720,864,579.67			285,102,065.88

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

其他货币资金

人民币	31,314,095.89	1.0000	31,314,095.89	27,597,366.75	1.0000	27,597,366.75
-----	---------------	--------	---------------	---------------	--------	---------------

其他货币资金小计

31,314,095.89

27,597,366.75

合 计

752,805,389.19

313,512,734.49

货币资金年末余额较年初增加 439,292,654.70 元，增幅 140.12%，主要原因系本公司借款增多、收取预售楼款所致。其他货币资金主要是保证金存款。

2、应收账款

(1) 按账龄分类

账龄结构	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	10,515,437.21	17.70	105,154.37	41,064,087.32	39.29	3,285,126.99
1-2 年	46,810,943.99	78.81	4,681,094.40	50,387,702.58	48.21	4,031,016.21
2-3 年	76,688.00	0.13	23,006.40	12,930,431.95	12.37	1,034,434.56
3 年以上	1,994,787.26	3.36	1,390,976.40	139,238.00	0.13	11,139.04
合 计	59,397,856.46	100	6,200,231.57	104,521,459.85	100	8,361,716.80

应收账款年末余额较年初减少 45,123,603.39 元，降幅 43.17%，主要原因系本年度收回华润万家有限公司销售长丰苑商铺尾款 46,798,056.00 元所致。

(2) 按应收款项信用风险特征分类

客户类别	2007-12-31			2006-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	48,210,242.13	81.16	4,649,102.42	86,148,756.22	82.42	6,891,900.50
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款	--	--	--	--	--	--
其他不重大应收账款	11,187,614.33	18.84	1,551,129.15	18,372,703.63	17.58	1,469,816.30
合 计	59,397,856.46	100	6,200,231.57	104,521,459.85	100	8,361,716.80

(3) 2007 年 12 月 31 日应收账款中欠款金额前五名：

欠款人名称	金额	占总额比例%	账龄
惠州中洲投资有限公司	46,300,000.00	77.95	1-2 年
华为技术有限公司	1,910,242.13	3.22	1 年以内
黄渐彬（房款）	400,000.00	0.67	3 年以上

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

陈新谱（房款）	370,000.00	0.62	1 年以内
宫艳青（房款）	364,000.00	0.61	1 年以内
合 计	49,344,242.13	83.07	

（4）应收账款期末余额中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款在附注十中披露。

（5）应收账款期末余额中应收关联方款项在附注十中披露。

3、预付款项

账 龄	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	比例（%）	金 额	比例（%）
1 年以内	242,800,582.67	90.58	364,249,240.13	99.97
1 至 2 年	25,261,641.17	9.42	126,070.00	0.03
合 计	268,062,223.84	100	364,375,310.13	100

（1）预付账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

（2）预付账款年末余额较上年年末减少 26.43%，主要系本公司本年度预付房地产开发土地储备款转入存货，以及预付账款退回所致。

4、应收股利

项 目	2007-12-31	2006-12-31
1 年以内	4,509,258.50	2,810,181.24
合 计	4,509,258.50	2,810,181.24

应收股利期末余额中金额较大单位如下：

被投资单位名称	金额	未收回原因	减值
深圳市特皓股份有限公司	188,527.34	未结算	--
深圳市金众（集团）股份有限公司	3,150,731.16	未结算	--
深圳市长城物业管理股份有限公司	1,170,000.00	未结算	--
合 计	4,509,258.50		--

5、其他应收款

（1）按账龄分类

账 龄	2007-12-31	2006-12-31
-----	------------	------------

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	22,892,329.19	19.32	239,792.24	17,197,378.15	14.37	1,375,790.25
1-2 年	10,615,272.54	8.96	7,311,967.95	65,355,147.35	54.60	13,107,469.98
2-3 年	54,757,106.12	46.22	17,545,035.36	6,543,615.01	5.47	523,489.20
3 年以上	30,214,087.60	25.50	25,583,130.87	30,601,694.10	25.56	25,347,015.97
合 计	118,478,795.45	100	50,679,926.42	119,697,834.61	100	40,353,765.40

(2) 按类别分类

客户类别	2007-12-31			2006-12-31		
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面余额	占总额比例%	坏账准备
单项金额重大	106,811,681.88	90.15	46,299,974.64	102,603,540.86	85.72	36,668,591.09
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	2,712,937.89	2.29	2,712,937.89	2,519,163.92	2.10	2,519,163.92
其他不重大应收款项	8,954,175.68	7.56	1,667,013.89	14,575,129.83	12.18	1,166,010.39
合 计	118,478,795.45	100	50,679,926.42	119,697,834.61	100	40,353,765.40

(3) 2007 年 12 月 31 日其他应收款中欠款金额前五名：

欠款人名称	金 额	占总额比例%	账 龄
中海信科技开发（深圳）有限公司	53,089,055.00	44.81	2-3 年
成都市瑞杰实业发展有限公司	15,000,000.00	12.66	1 年以内
深圳华电公司原股东	8,564,193.68	7.23	3 年以上
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	5.30	3 年以上
深圳华明辉置业有限公司	6,000,000.00	5.06	3 年以上
合 计	88,933,248.68	75.06	

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

(5) 其他应收款期末余额中应收关联方款项在附注十中披露。

6、 存货

项 目	2007-12-31		2006-12-31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
完工开发产品	172,610,821.98	--	29,535,312.32	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

在建开发产品	912,380,747.56	--	757,561,031.49	--
拟开发土地	1,362,595,389.85	--	882,312,463.87	--
低值易耗品	6,534,518.82	--	22,293,332.15	--
合 计	2,454,121,478.21	--	1,691,702,139.83	--

存货年末余额较年初增加 762,419,338.38 元，增幅 45.07%，主要系本公司本年度拟开发土地增加、开发规模扩大所致。

（1）完工开发产品

项目名称	竣工时间	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
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	1,147,807.00	5,826,549.54	1,044,777.39
海印长城2期	2003 年 11 月	7,553,257.89	--	3,951,912.68	3,601,345.21
盛世家园2期	2004 年 9 月	381,345.10	--	--	381,345.10
天府长城1期住宅	2004 年 9 月	8,220,905.65	--	--	8,220,905.65
天府长城1期南熙里	2006 年 12 月	--	71,913,679.59	--	71,913,679.59
天府长城2期嘉南地	2007 年 12 月	--	433,921,322.92	362,744,776.88	71,176,546.04
都市阳光1期	2005 年 12 月	2,263,975.60	2,352,434.72	2,822,970.51	1,793,439.81
都市阳光2期1阶段	2007 年 1 月	--	111,582,477.84	101,675,839.68	9,906,638.16
其他零星楼盘		1,076,063.12	--	820,163.12	255,900.00
合 计		29,535,312.32	620,917,722.07	477,842,212.41	172,610,821.98

（2）在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2006.12.31	本期增加	本期减少	2007.12.31
大连都市阳光2期1阶段	2006 年 5 月	2007 年 4 月	80,593,680.37	30,988,797.47	111,582,477.84	--
大连都市阳光2期2阶段	2007 年 3 月	2008 年 4 月	--	57,627,777.18	--	57,627,777.18
成都天府长城1期南熙里	2006 年 1 月	2006 年 12 月	51,716,000.46	20,197,679.13	71,913,679.59	--
成都天府长城2期嘉南地	2006 年 3 月	2007 年 12 月	194,295,012.78	239,626,310.14	433,921,322.92	--
成都天府长城3期柏南郡	2006 年 9 月	2008 年 9 月	93,282,777.61	114,970,241.54	--	208,253,019.15
成都天府长城3期图南多	2006 年 12 月	2009 年 4 月	27,616,821.34	147,410,684.16	--	175,027,505.50
上海长城中环墅	2006 年 8 月	2008 年 9 月	248,936,943.14	124,939,543.87	--	373,876,487.01

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

河源世纪华府1期	2006年6月	2007年10月	60,732,414.79	--	60,732,414.79	--
东莞长城世家1期	2007年11月	2008年11月	--	97,595,958.72	--	97,595,958.72
其 他			387,381.00	--	387,381.00	--
合 计			<u>757,561,031.49</u>	<u>833,356,992.21</u>	<u>678,537,276.14</u>	<u>912,380,747.56</u>

（3）拟开发土地

项目名称	使用权年限	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
深圳龙华项目	1995.10-2045.10	215,533,414.90	--	--	215,533,414.90
深圳南山项目	2006.3-2056.3	301,103,985.18	22,004,613.13	--	323,108,598.31
东莞松山湖项目	2006.7-2076.7	--	142,947,043.64	--	142,947,043.64
惠州大丰项目	2007.9-2077.9	--	104,932,684.44	--	104,932,684.44
惠州方联项目	2007.9-2077.9	--	180,878,795.52	--	180,878,795.52
成都天府长城项目	2001.9-2071.9	340,811,319.78	--	53,723,554.55	287,087,765.19
大连都市阳光项目	2004.3-2074.3	24,863,744.01	--	6,853,382.00	18,010,361.95
大连沙河项目	2006.12-2076.12	--	90,096,725.90	--	90,096,725.90
合 计		<u>882,312,463.87</u>	<u>540,859,862.63</u>	<u>60,576,936.65</u>	<u>1,362,595,389.85</u>

7、可供出售金融资产

项 目	2007-12-31	2006-12-31
可供出售债券	--	--
可供出售权益工具	219,748,334.70	241,250,297.18
合 计	<u>219,748,334.70</u>	<u>241,250,297.18</u>

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2007-12-31			2006-12-31		
	股数	期末市价	金 额	股数	期末市价	金 额
深振业 A	8,403,378	26.15	219,748,334.70	10,848,165	13.41	145,473,946.25
深 天 健	--	--	--	7,195,815	13.31	95,776,350.85
合 计			<u>219,748,334.70</u>			<u>241,250,297.18</u>

8、长期应收款

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	未实现融 资收益	坏账准备	金 额	未实现融 资收益	坏账准备
1 年以内	2,696,636.00	--	26,966.36	--	--	--
1-2 年	44,190,269.20	--	4,419,026.92	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	5,345,517.61	--	2,672,758.80	6,192,600.18	--	495,408.01
合 计	52,232,422.81	--	7,118,752.08	6,192,600.18	--	495,408.01

9、 长期股权投资

项 目	2007-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	14,038,596.55	--	14,038,596.55
对其他企业投资	67,908,512.40	17,617,554.73	50,290,957.67
项目投资	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合 计	666,347,108.95	17,617,554.73	648,729,554.22

项 目	2006-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	1,091,294.96	--	1,091,294.96
对其他企业投资	126,928,512.40	17,994,900.00	108,933,612.40
项目投资	622,700,000.00	--	622,700,000.00
合 计	750,719,807.36	17,994,900.00	732,724,907.36

(1) 按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资 比例	初始投资 成本余额	2006-12-31	本年增加	本年权益 调整额	本年 分红	本年减少 投资	累计权益 增减额	2007-12-31	减值 准备
深圳市长城环境 工程有限公司	48.00%	1,036,960.00	1,091,294.96	--	--	--	1,091,294.96	--	--	--
深圳市长城物业管 理股份有限公司	32.20%	3,050,053.75	--	9,114,938.61	6,131,157.94	1,207,500.00	--	10,988,542.80	14,038,596.55	--
合计		4,087,013.75	1,091,294.96	9,114,938.61	6,131,157.94	1,207,500.00	1,091,294.96	10,988,542.80	14,038,596.55	--

(2) 按成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
深圳市特皓股份有限公司	4.65%	2,601,200.00	--	--	2,601,200.00

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

深圳市金众(集团)股份有限公司	15.00%	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05
东方帆影(烟台)有限公司	10.00%	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	20.51%	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	--	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	合作	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06%	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50

(2) 按成本法核算的其他股权投资(续)

被投资单位名称	持股比例	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
深圳市长城货代管理有限公司	8.00%	40,000.00	--	--	40,000.00
深圳实验(盛世)幼儿园*1	90.00%	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
深圳市长城建设监理有限公司*2	28.00%	560,000.00	--	--	560,000.00
深圳市建设财务有限责任公司*3	6.00%	14,000,000.00	--	14,000,000.00	--
深圳市长城智能化系统工程有限公司*4	5.00%	100,000.00	--	100,000.00	--
深圳市翠宝大酒楼有限公司*4	8.00%	400,000.00	--	400,000.00	--
北京天诚广厦物业管理有限公司*4	49.00%	490,000.00	--	490,000.00	--
深圳市龙岗兴宝实业有限公司*4	100%	44,030,000.00	--	44,030,000.00	--
合 计		126,928,512.40	--	59,020,000.00	67,908,512.40

*1 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。

*2 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，该公司为员工持股经营，对其实施影响极其有限，故本公司对该公司按成本法核算。

*3 本报告期已转让。

*4 该等公司均是本公司原控股子公司深圳市长城物业股份有限公司的参股公司，随深圳市长城物业股份有限公司不再纳入本公司合并财务报表的范围而减少。

(3) 项目投资

项 目 名 称	项目权益比例	项目总投资	2006-12-31	2007-12-31	备注
---------	--------	-------	------------	------------	----

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

宝安旧城改造项目	18%	360,000 万元	584,400,000.00	584,400,000.00	附注十五1
成都君平街拆迁项目	100%	4,000 万元	38,300,000.00	--	*
			622,700,000.00	584,400,000.00	

*由于投资项目拆迁进展缓慢，本报告期末再进行继续投资；2007 年 8 月 24 日，本公司将该项目的全部权益以 4,630 万元转让予成都民生伟业投资有限公司，价款已收讫，并获得原投资合同相对方的确认，转让溢价 800 万元确认为投资收益。

(4) 长期股权投资减值准备计提情况如下

被投资单位名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年核销	本年转出	
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	--	--	--	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	2,794,900.00	--	--	--	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	4,110,000.00	19,645.00	--	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,090,000.00	2,834.85	--	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	800,000.00	174.88	--	--	800,174.88
深圳市翠宝大酒楼有限公司	400,000.00	--	--	400,000.00	--
合 计	17,994,900.00	22,654.73	--	400,000.00	17,617,554.73

10、投资性房地产

采用成本模式计量

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
房屋、建筑物	787,896,074.04	3,271,632.04	3,585,418.68	787,582,287.40
小 计	787,896,074.04	3,271,632.04	3,585,418.68	787,582,287.40
累计折旧				
房屋、建筑物	174,847,934.48	26,798,689.67	265,115.64	201,381,508.51
小 计	174,847,934.48	26,798,689.67	265,115.64	201,381,508.51
投资性房地产减值准备				
房屋、建筑物	--	--	--	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

小 计	--	--	--	--
投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	613,048,139.56			586,200,778.89
合 计	<u>613,048,139.56</u>			<u>586,200,778.89</u>

11、 固定资产及累计折旧

固定资产类别	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
原 值				
房屋及建筑物	49,323,032.66	943,946.92	6,709,456.87	43,557,522.71
机械设备	40,604,173.64	1,219,038.98	1,134,765.65	40,688,446.97
运输设备	29,908,755.48	8,886,558.67	5,683,943.46	33,111,370.69
电子及其他设备	61,320,679.12	6,636,629.68	13,366,994.12	54,590,314.68
固定资产装修	214,608,825.86	35,000,967.77	--	249,609,793.63
合 计	<u>395,765,466.76</u>	<u>52,687,142.02</u>	<u>26,895,160.10</u>	<u>421,557,448.68</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	11,310,492.45	1,433,692.39	1,890,919.44	10,853,265.40
机械设备	20,103,157.98	4,400,691.38	806,626.85	23,697,222.51
运输设备	17,371,020.60	3,001,592.74	3,550,063.18	16,822,550.16
电子及其他设备	41,587,771.84	4,542,160.06	8,482,605.25	37,647,326.65
固定资产装修	129,474,486.97	32,755,364.94	37,012.68	162,192,839.23
合 计	<u>219,846,929.84</u>	<u>46,133,501.51</u>	<u>14,767,227.40</u>	<u>251,213,203.95</u>
净 值	<u>175,918,536.92</u>			<u>170,344,244.73</u>
减：固定资产 减值准备	--			--
净 额	<u>175,918,536.92</u>			<u>170,344,244.73</u>

1、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产；

2、截至 2007 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

12、 无形资产

项 目	2006-12-31	本期增加	本期减少	2007-12-31
原价合计				

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

软件	1,686,906.00	3,682,484.20	--	5,369,390.20
累计摊销合计				
软件	972,155.45	701,634.70	--	1,673,790.15
无形资产账面价值	714,750.55			3,695,600.05

13、 长期待摊费用

项 目	原始发生额	2006-12-31	本年增减额	本年摊销额	累计摊销额	2007-12-31
开办费	5,427,614.69	2,494,629.71	2,718,617.99	5,213,247.70	5,427,614.69	--
办公室装修	592,248.00	43,750.00	442,248.00	135,850.22	242,100.22	350,147.78
临时设施	3,435,000.00	1,400,069.00	--	440,376.00	2,475,307.00	959,693.00
信托融资	6,232,800.00	2,919,000.00	--	2,919,000.00	6,232,800.00	--
其他	10,825,374.02	2,592,643.05	(1,665,223.27)	434,350.78	10,332,305.02	493,069.00
合 计	26,513,036.71	9,450,091.76	1,495,642.72	9,142,824.70	24,710,126.93	1,802,909.78

14、 递延所得税资产

项 目	2007-12-31	2006-12-31
坏账准备	8,130,205.53	5,535,109.43
长期股权投资减值准备	3,171,159.85	2,639,235.00
长期投资摊销或转销	13,141,192.72	11,281,994.73
投资性房地产折旧	20,843,708.69	18,194,025.94
可弥补亏损	16,602,390.58	20,319,744.76
开办费摊销	1,207,942.13	271,728.05
职工薪酬	3,254,566.64	2,535,317.56
预计费用	1,338,147.53	805,370.66
预收楼款预交所得税	31,026,186.32	351,132.79
合 计	98,715,499.99	61,933,658.92

15、 资产减值准备

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少		2007-12-31
			转 回	转 出	
坏账准备	49,210,890.21	19,237,695.04	--	4,449,675.18	63,998,910.07

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

长期股权投资减值准备	17,994,900.00	22,654.73	--	400,000.00	17,617,554.73
合 计	<u>67,205,790.21</u>	<u>19,260,349.77</u>	<u>--</u>	<u>4,849,675.18</u>	<u>81,616,464.80</u>

16、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	期末账面价值
在建开发产品	上海长城•中环墅*1	373,876,487.01
拟开发土地	东莞松山湖项目*2	142,947,043.64
在建开发产品	东莞长城世家 1 期*2	97,595,958.72
在建开发产品	成都天府长城 3 期图南多*3	175,027,505.50
投资性房地产	长兴大厦*4	183,067,829.24
投资性房地产	长盛大厦*5	87,771,502.96
拟开发土地	深圳龙华项目*6	215,533,414.90
		<u>1,275,819,741.97</u>

*1 本公司以该项目之浦东新区张江镇秦镇村 41/1 丘土地使用权[产权证号沪房地浦字(2006)第 042963 号]作为抵押物向银团贷款，其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 120,000,000.00 元，中国建设银行股份有限公司上海市分行 80,000,000.00 元，借款到期日为 2008 年 9 月 11 日。

*2 本公司以该项目之东莞市松山湖管委会沁园路东府国用(2007)第特 377 号(产权证号 1935010100013)、东府国用(2007)第特 378 号(产权证号 1935010100012)土地使用权及该项目在建工程作为抵押物向银团贷款，其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 150,000,000.00 元，中国建设银行股份有限公司东莞市分行借款人民币 100,000,000.00 元，借款到期日为 2010 年 3 月 18 日。

*3 本公司以该项目之成都市高新区桂溪乡永安村 05-(03)-163 号宗地土地使用权[产权证号成高国用(2005)第 4382 号]作为抵押物向银团贷款，其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 140,000,000.00 元，中国建设银行股份有限公司四川省分行借款人民币 120,000,000.00 元，借款到期日为 2009 年 7 月 18 日。

*4 本公司于 2006 年 6 月 5 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 70931.64 平米，原值为 262,192,525.92 元（房产证号深房地字第 3000405398）的长兴大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 498,000,000.00 元，借款到期日为 2016 年 6 月 6 日。

*5 本公司于 2007 年 2 月 13 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 37009.68 平米，原值为 143,699,684.90 元（房产证号深房地字第 3000427595）的长盛大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 95,000,000.00 元，借款到期日为 2016 年 12 月 31 日。

*6 本公司子公司深圳市华电房地产有限公司所拥有的位于深圳市宝安区龙华镇民治村的黄金台山庄别墅用地（宗地号为 A806-0001）284,452.80 m²的土地使用权，因深圳市宝东地产开发有限公司为海口创世纪旅业发展有限公司提供借款担保逾期未还，于 2001 年 12 月 30 日被广州市中级人民法院查封，至今尚未解封。另外，深圳市华电房地产有限公司享有的黄金台山庄别墅用地 65% 权益，因该公司被本公司收购前的历史遗留债务诉讼的原因被广州铁路运输中级人民法院所查封，目前该遗留债务已解除，但解封手续尚未办妥。

17、短期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
信用借款	60,000,000.00	--
保证借款	77,500,000.00	40,000,000.00
合 计	137,500,000.00	40,000,000.00

18、应付账款

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

（2）应付账款期末余额中无应付关联公司款项；

19、预收款项

账 龄	2007.12.31		2006.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	668,596,341.29	100	484,250,305.71	99.98
1-2 年	--	--	86,435.00	0.02
合 计	668,596,341.29	100	484,336,740.71	100

（1）预收账款年末余额较年初增加 184,259,600.58 元，增幅 38.04%，主要系本公司本年度成都天府长城三期项目收到的预售房款因未达到收入确认条件，未结转收入所致。

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

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(3) 预收账款期末余额中无应付关联公司款项；

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司预收房款共计人民币 665,831,782.66 元，明细项目列示如下：

项目名称	2007.12.31	2006.12.31
成都天府长城	610,163,129.66	349,130,345.99
大连都市阳光	55,668,653.00	77,611,387.00
河源世纪华府	--	44,744,303.00
合 计	665,831,782.66	471,486,035.99

20、 应付职工薪酬

	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
一 工资、奖金、津贴和补贴	28,540,297.14	86,930,996.23	90,966,217.51	24,505,075.86
二 职工福利费	11,782,878.07	3,785,592.68	15,568,470.75	--
三 社会保险费	--	9,586,750.43	9,486,715.43	100,035.00
四 住房公积金	--	71,607.00	71,607.00	--
五 工会经费和职工教育经费	1,125,274.00	2,308,212.98	1,921,546.42	1,511,940.56
六 非货币性福利	--	4,799,992.82	4,799,992.82	--
七 因解除劳动关系给予的补偿	921,924.90	2,527,935.94	3,395,380.84	54,480.00
八 其它	--	425,246.88	405,986.88	19,260.00
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合 计	42,370,374.11	110,436,334.96	126,615,917.65	26,190,791.42

21、 应交税费

税 种	2007-12-31	2006-12-31
增值税	(17,613.68)	(15,585.53)
企业所得税	49,481,495.86	6,880,197.36
城建税	587,607.88	292,531.04
个人所得税	2,598,565.91	2,248,200.60
营业税	20,720,776.79	17,043,366.07
房产税	5,866,322.17	3,895,100.96
土地增值税	2,177,673.52	80,314.40

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

印花税	594,552.20	583,188.50
教育费附加	617,686.13	584,061.42
土地使用费	639,000.00	--
其他税费	464,246.99	146,611.97
合 计	84,378,341.71	31,737,986.79

22、 应付利息

项目	2007-12-31	2006-12-31
信托借款利息	7,926,222.28	7,434,722.24

23、 其他应付款

(1) 其他应付款年末较年初减少 128,753,346.04 元，降幅 32.38%，主要原因是向政府有关部门预交原已计提的房屋公用设施专用基金，以及深圳市华电房地产有限公司重组历史遗留债务等原因所致。

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

(3) 其他应付款期末余额中欠关联方款项在附注十中披露。

24、 一年内到期的非流动负债

项目	2007-12-31	2006-12-31
1 年内到期的长期借款	928,500,000.00	106,000,000.00

具体明细列示如下：

贷款单位	借款条件	2007-12-31	2006-12-31
建设银行深圳上步支行	抵押	400,000,000.00	--
建设银行深圳上步支行	担保	40,000,000.00	--
深圳国际信托投资有限公司	抵押	340,000,000.00	--
中行深圳分行	信用	--	100,000,000.00
中行深圳分行	担保	60,000,000.00	--
农行深圳国贸支行	抵押	38,500,000.00	6,000,000.00
中行成都开发西区支行	担保	50,000,000.00	--
合 计		928,500,000.00	106,000,000.00

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

25、 长期借款

借款条件	2007-12-31	2006-12-31
信用借款	--	100,000,000.00
抵押借款	1,343,800,000.00	948,000,000.00
保证借款	340,000,000.00	70,000,000.00
抵押信托借款	340,000,000.00	340,000,000.00
合计	2,023,800,000.00	1,458,000,000.00
其中：列报于一年内到期长期负债	928,500,000.00	106,000,000.00
列报于长期借款	1,095,300,000.00	1,352,000,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2007-12-31			借款 条件	到期日
	原币金额	汇率	折人民币		
建设银行上步支行	260,000,000.00	1.00	260,000,000.00	抵押	2009.07.30
建设银行上步支行	100,000,000.00	1.00	100,000,000.00	抵押	2010.03.18
农业银行国贸支行	453,500,000.00	1.00	453,500,000.00	抵押	2016.06.06
农业银行国贸支行	91,800,000.00	1.00	91,800,000.00	抵押	2016.12.31
中国银行深圳分行	40,000,000.00	1.00	40,000,000.00	担保	2009.07.19
成都中行开发西区支行	150,000,000.00	1.00	150,000,000.00	担保	2009.03.30
合 计			1,095,300,000.00		

26、 递延所得税负债

项 目	2007-12-31	2006-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	31,714,378.02	26,245,942.72
折旧摊销	--	437,850.00
合 计	31,714,378.02	26,683,792.72

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

27、其他非流动负债

项 目	2007-12-31	2006-12-31
递延出租收入	1,896,551.64	2,586,206.84
再就业基金	1,000,000.00	1,300,000.00
技术改造专项基金	1,840,000.00	1,840,000.00
合 计	4,736,551.64	5,726,206.84

28、股本

	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
一、有限售条件股份				
1、国家持股	71,239,307	--	11,973,152	59,266,155
2、境内法人持股	83,933,719	--	35,919,456	48,014,263
3、境内自然人持股	201,561	--	50,391	151,170
6、其它	--	--	--	--
有限售条件股份合计	155,374,587	--	47,942,999	107,431,588
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	84,088,453	47,942,999	--	132,031,452
2、境内上市的外资股	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--
4、其它	--	--	--	--
无限售条件股份合计	84,088,453	47,942,999	--	132,031,452
三、股份总数	239,463,040	47,942,999	47,942,999	239,463,040

2007 年 9 月 10 日，本公司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和深圳市振业（集团）股份有限公司各原持限售股份中的 11,973,152 股（占公司总股本的 5%）解除限售，转为上市流通。

29、资本公积

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
资本溢价	581,795,292.35	1,090,363.48	--	582,885,655.87
其他资本公积	148,727,008.76	85,714,450.65	89,964,848.47	144,476,610.98
合 计	730,522,301.15	86,804,814.17	89,964,848.47	727,362,266.85

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(1) 资本溢价本年增加，系本公司对原同一控制下企业合并的子公司深圳市金众（集团）股份有限公司的投资剩余 15.00% 股权的投资借方差额总额 6,016,754.96 元、本公司间接收购成都深长城地产有限公司 10% 的少数股权产生的投资借方差额总额 30,238,694.34 元冲减期初资本公积而产生的可抵扣暂时性差异于本期适用税率变动所致。

(2) 其他资本公积本年增加 85,714,450.69 元，系本公司对所持可供出售的权益工具本报告期公允价值变动（已扣除所得税影响）所致；本年减少 89,964,848.47 元，系本公司出售所持可供出售的权益工具而转回其公允价值变动（已扣除所得税影响）所致。

30、 盈余公积

项 目	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
法定盈余公积	224,328,946.88	--	--	224,328,946.88
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73
合 计	424,088,484.61	--	--	424,088,484.61

31、 未分配利润

项 目	2007 年度	2006 年度
归属于母公司股东净利润	201,805,358.98	53,016,457.78
加：年初未分配利润	339,558,223.47	301,787,572.64
减：利润分配	43,103,347.20	15,245,806.95
其中：提取法定盈余公积	--	5,081,935.65
提取法定公益金	--	--
提取任意盈余公积	--	10,163,871.30
支付普通股股利	43,103,347.20	--
期末未分配利润	498,260,235.25	339,558,223.47

本公司董事会于 2008 年 4 月 13 日通过 2007 年度利润分配预案：根据公司法 and 公司章程的规定，公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50% 以上，本年度不再提取法定盈余公积，每 10 股分派现金股利 2.00 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

32、 营业收入和成本

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

行 业	营业收入		营业成本	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
房产销售收入	719,911,137.85	375,869,726.36	488,108,139.85	99,852,182.11
租赁及服务收入	105,913,358.89	241,831,667.55	33,367,556.62	134,824,338.52
酒店餐饮收入	199,203,785.60	173,649,639.31	114,496,589.80	109,884,571.84
工程施工收入	121,835,094.52	132,452,419.21	113,132,906.48	125,759,349.46
行业间相互抵减	(64,036,711.08)	(92,245,757.59)	(60,783,598.53)	(82,537,924.58)
合 计	1,082,826,665.78	831,557,694.84	688,321,594.22	387,782,517.35

前五名客户销售情况：

项目	2007 年度		2006 年度	
	销售额	占公司全部销售收入的比例	销售额	占公司全部销售收入的比例
前五位客户销售合计	81,757,912.00	7.55%	104,322,919.00	12.55%

33、 营业税金及附加

项 目	2007 年度	2006 年度
营业税	56,222,767.05	40,946,125.49
城市维护建设税	2,516,880.13	749,916.23
教育费附加	2,057,986.38	1,212,889.36
土地增值税	6,595,040.88	92,605,966.31
房产税、土地使用税	6,956,234.06	5,064,479.62
其他	865,124.68	1,197,212.18
合 计	75,214,033.18	141,776,589.19

34、 财务费用

类 别	2007年度	2006年度
利息支出	170,437,964.14	90,453,915.85
减：已利息资本化的费用	73,822,845.10	30,459,213.77
减：利息收入	12,964,654.38	5,409,518.21
汇兑损失	780,416.34	524,992.95
其他	2,095,572.69	2,117,959.32
合 计	86,526,453.69	57,228,136.14

财务费用本年度较上年度增加 29,298,317.55 元，增幅 51.20%，主要原因系本公司

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

本年度银行借款增加以及贷款利率上升所致。

35、销售费用

本年度销售费用较上年同期增长 39.86%，主要是成都天府长城三期开始预售，广告费增多所致。

36、资产减值损失

类 别	2007 年度	2006 年度
坏账准备	19,237,695.04	1,576,532.99
长期股权投资减值准备	22,654.73	1,794,900.00
合 计	19,260,349.77	3,371,432.99

资产减值损失本年度较上年度增加 15,888,916.78 元，增幅 471.28%，主要原因是本公司 2007 年度会计估计发生变更所致。

37、投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产出售收益	193,731,015.26	--
长期股权投资收益		
其中：被投资单位分回股利收益	7,910,440.80	2,828,181.24
处置其他投资单位产生的收益	161,539.00	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	6,131,157.94	97,252.74
股权投资差额摊销	--	(16,662,015.72)
项目转让收益	8,000,000.00	--
合 计	215,934,153.00	(13,736,581.74)

长期投资收益本年度较上年度增加 229,670,734.74 元，主要原因是本年度本公司出售深天健（SZ000090）7,195,819 股、深振业 A（SZ000006）2,444,791 股股票产生较大投资收益所致。

38、营业外收入

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

类 别	2007 年度	2006 年度
1、非流动资产处置利得合计	11,137.50	76,961.16
其中：固定资产处置利得	11,137.50	76,961.16
2、无法支付款项利得	434,109.07	--
3、罚款及违约金收入	747,665.34	979,780.72
4、债务重组利得	6,711,040.04	--
5、补贴收入	--	457,722.95
6、其他	15,539.28	281,951.18
合 计	7,919,491.23	1,796,416.01

39、 营业外支出

类 别	2007 年度	2006 年度
1、非流动资产处置损失	800,324.99	56,859.53
其中：固定资产处置损失	800,324.99	56,859.53
无形资产处置损失	--	--
2、罚款及违约金支出	667,336.40	46,443.57
3、捐赠支出	580,530.00	694,011.00
4、担保损失转回	--	(10,000,000.00)
6、固定资产盘亏损失	157,790.49	--
7、其他	16,000.00	7,421.59
合 计	2,221,981.88	(9,195,264.31)

40、 所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度
本年所得税费用	78,228,589.57	22,805,210.09
递延所得税费用	(37,114,108.80)	(10,432,001.92)
补提前期所得税	1,764,652.94	--
合 计	42,879,133.71	12,373,208.17

41、 每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

项 目	2007 年度	2006 年度
归属本公司所有者的净利润	201,805,358.98	53,016,457.78
已发行的普通股加权平均数	239,463,040.00	239,463,040.00
基本每股盈利（每股人民币元）	0.8427	0.2214
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.8427	0.2214

42、收回投资所收到的现金净额

项 目	2007 年度	2006 年度
出售可供出售的权益工具	216,451,015.26	--
成都君平街项目转让收回现金	46,300,000.00	--
收回韶关市东方房地产有限公司预付股权款	30,000,000.00	--
收回转让深圳市金众集团股份有限公司股权款	10,000,000.00	20,000,000.00
收回转让深圳市建设财务有限责任公司股权款	6,069,231.00	8,000,000.00
深圳市粤银实业有限公司清算款	--	205,100.00
	308,820,246.26	28,205,100.00

43、现金和现金等价物

项 目	2007 年度	2006 年度
一、现金	752,805,389.19	313,512,734.49
其中：库存现金	626,713.63	813,301.86
可随时用于支付的银行存款	752,178,675.56	312,699,432.63
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	752,805,389.19	313,512,734.49

44、现金流量表补充资料

补 充 资 料	2007 年度	2006 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	203,538,259.06	59,635,842.90
加：资产减值准备	19,260,349.77	3,397,816.85

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	2007 年度	2006 年度
固定资产、生产性生物资产折旧	46,178,926.12	57,441,968.65
投资性房地产折旧	26,798,689.67	26,908,819.55
无形资产摊销	701,634.70	1,017,318.23
长期待摊费用摊销	9,101,858.70	8,601,060.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	911,370.39	(34,394.42)
固定资产报废损失	35,607.59	14,292.79
公允价值变动损失	--	--
财务费用	93,830,958.21	59,923,255.07
投资损失	(215,934,153.00)	13,736,581.74
递延所得税资产减少	(39,992,042.69)	(12,295,175.28)
递延所得税负债增加	(437,850.00)	437,850.00
存货的减少	(516,542,687.46)	(735,195,976.08)
经营性应收项目的减少	85,500,393.08	(191,046,519.73)
经营性应付项目的增加	61,341,123.51	384,137,273.17
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	(225,707,562.35)	(323,319,986.49)

45、当期取得和处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	2,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,960,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	98,896.15
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,861,103.85
4. 取得子公司的净资产	2,000,000.00
流动资产	287,791,376.11
非流动资产	2,951,984.98
流动负债	288,743,361.09

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

非流动负债	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息	
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	--
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	--
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	80,507,365.63
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(80,507,365.63)
4. 处置子公司的净资产	31,461,720.21
流动资产	130,101,197.02
非流动资产	83,932,179.00
流动负债	182,271,655.81
非流动负债	300,000.00

附注九、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

账龄分析

账龄结构	2007-12-31			2006-12-31		
	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
1-2 年	--	--	--	49,856,660.60	79.45	3,988,532.85
2-3 年	--	--	--	12,882,983.09	20.53	1,030,638.65
3 年以上	1,997,952.40	100	998,976.20	--	--	--
合 计	1,997,952.40	100	998,976.20	62,750,510.93	100	5,020,040.88

2、其他应收款

账龄分析

账 龄	2007-12-31			2006-12-31		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	1,671,021,437.64	98.35	29,636.08	865,058,503.79	90.38	5,600.00
1-2 年	12,070.00	0.00	1,207.00	63,116,815.20	6.59	5,049,345.22
2-3 年	--	--	--	6,095,000.00	0.64	487,600.00
3 年以上	27,966,907.38	1.65	24,338,045.75	22,894,763.21	2.39	21,119,430.30
合 计	1,699,000,415.02	100	24,368,888.83	957,165,082.20	100	26,661,975.52

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别(单位:元)

项 目	2007-12-31			2006-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	1,133,468,972.08	52,000.00	1,133,416,972.08	685,077,357.01	--	685,077,357.01
对联营企业投资	13,888,596.55	--	13,888,596.55	8,964,938.61	--	8,964,938.61
对其他股权投资	67,308,512.40	17,617,554.73	49,690,957.67	81,308,512.40	17,594,900.00	63,713,612.40
项目投资	584,400,000.00	--	584,400,000.00	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合 计	1,799,066,081.03	17,669,554.73	1,781,396,526.30	1,359,750,808.02	17,594,900.00	1,342,155,908.02

(2) 按权益法核算的投资(单位:元)

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2006-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2007-12-31	减值准备
对联营公司投资										
深圳市长城物业股份有限公司	31.20%	3,050,053.75	8,964,938.61	--	6,093,657.94	1,170,000.00		10,838,542.80	13,888,596.55	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(3) 按成本法核算的投资(单位:元)

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31	减值准备
子公司							
深圳市长城物流有限公司	95%	88,040,846.80	88,040,846.80	--	--	88,040,846.80	--
深圳市长盛实业发展有限公司	95%	11,400,000.00	11,400,000.00	--	--	11,400,000.00	--
深圳市盈灿工程有限公司	95%	57,000,000.00	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00	--
深圳市长城置业有限公司	95%	9,500,000.00	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	95%	71,250,000.00	71,250,000.00	--	--	71,250,000.00	--
深圳市华电房地产有限公司	90%	34,200,000.00	34,200,000.00	--	--	34,200,000.00	--
成都深长城地产有限公司	90%	45,000,000.00	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--
成都长华置业有限公司	52.00%	1,560,000.00	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52,000.00
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	80%	800,000.00	800,000.00	--	--	800,000.00	--
大连深长城地产有限公司	95%	47,500,000.00	47,500,000.00	--	--	47,500,000.00	--
上海振川物业有限公司	95%	75,826,510.21	75,826,510.21	--	608,384.93	75,218,125.28	--
成都深长城投资有限公司	80%	35,000,000.00	35,000,000.00	--	--	35,000,000.00	--
深圳市长城地产有限公司	99%	198,000,000.00	198,000,000.00	--	--	198,000,000.00	--
深圳市香江置业有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	299,000,000.00	--	309,000,000.00	--
上海深长城地产有限公司	100%	150,000,000.00	--	150,000,000.00	--	150,000,000.00	--
小 计		835,077,357.01	685,077,357.01	449,000,000.00	608,384.93	1,133,468,972.08	52,000.00
其它股权投资							
深圳市特皓（集团）股份有限公司	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	--	--	2,601,200.00	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

(3) 按成本法核算的投资(单位:元) (续)

深圳市金众（集团）股份有限公司	15.00%	43,486,830.05	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05	--
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
深圳市粤银实业有限公司	10.00%	2,794,900.00	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	2,794,900.00
深圳市骏宝实业股份有限公司	12.50%	4,129,645.00	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	4,680,000.00	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	2,092,834.85
深圳市建设财务有限责任公司	4.67%	14,000,000.00	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
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06%	1,620,000.00	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	800,174.88
深圳市福田区实验盛世幼儿园	90.00%	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	--
小 计		84,112,575.05	81,308,512.40	--	14,000,000.00	67,308,512.40	17,617,554.73

(4) 长期股权投资减值准备计提情况如下(单位:元)

被投资单位名称	减值准备				
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	计提原因
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	
深圳市粤银实业有限公司	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	已停业
深圳市骏宝实业股份有限公司	4,110,000.00	19,645.00	--	4,129,645.00	已停业
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,090,000.00	2,834.85	--	2,092,834.85	已停业
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	800,000.00	174.88	--	800,174.88	已停业
小 计	17,594,900.00	22,654.73	--	17,617,554.73	

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
主营业务收入	91,846,962.73	319,040,012.27	43,553,790.99	63,267,400.85
其中：房地产销售	47,208,817.00	283,320,024.36	20,449,424.40	40,277,498.11
租赁收入	44,638,145.73	35,719,987.91	23,104,366.59	22,989,902.74
合 计	<u>91,846,962.73</u>	<u>319,040,012.27</u>	<u>43,553,790.99</u>	<u>63,267,400.85</u>

前五名客户销售情况：

项 目	2007 年度		2006 年度	
	销售额	占公司全部销售收入的比例	销售额	占公司全部销售收入的比例
前五位客户销售合计	<u>36,993,977.00</u>	<u>40.28%</u>	<u>65,819,211.00</u>	<u>20.63%</u>

5、投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产出售收益	193,731,015.26	--
长期股权投资收益		
其中：被投资单位分回股利收益	24,064,294.08	27,106,579.53
处置子公司产生收益	--	--
处置其他投资单位产生的收益	161,539.00	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	<u>6,093,657.94</u>	<u>1,722,940.55</u>
合 计	<u>224,050,506.28</u>	<u>28,829,520.08</u>

附注十、 关联方关系及其交易

（一）关联方认定标准

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

（二）关联方关系

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

1、 本公司直接及最终控制方

直接控制人名称	组织机构代码	注册地	业务性质及经营范围	注册 资本	对本公司 持股比例	表决权 比例
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	KA3172806-7	广东 深圳	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	--	29.75%	29.75%

本公司最终控制方即本公司的直接控制人。

2、 本公司子公司

本公司子公司信息详见本财务报表附注七、(一)。

3、 合营、联营企业

本公司联营企业深圳市长城物业管理股份有限公司（以下简称“长城物业”）信息详见附注八、9。

4、 其他关联方

企 业 名 称	与本公司关系
深圳市振业(集团)股份有限公司（“深振业”）	同一控股股东、本公司主要股东
公司董事、总经理和副总经理等	本公司关键管理人员

(三) 关联方交易

1、 合并报表关联方交易及往来

(1) 接受劳务

关联方名称	2007 年度		2006 年度	
	金额	占年度 百分比%	金额	占年度 百分比%
长城物业	1,786,995.73	1.21	--	--

(2) 收取租金

关联方名称	2007 年度	2006 年度
长城物业	1,112,000.00	--

(3) 委托经营

关联方名称	2007 年度		2006 年度	
	金额	占年度百 分比%	金额	占年度百 分比%

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

长城物业	3,000,000.00	0.28	--	--
------	--------------	------	----	----

(4) 提供资金

本公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司向长城物业提供借贷资金的情况详见附注十七.2 所述。

(5) 应收应付款项

项 目	关联方名称	期末余额		占各项目款项余额比例(%)	
		2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
应收账款	深振业	41,060.00	41,060.00	0.03	0.04
应收账款	长城物业	1,936.90	--	0.003	--
其他应收款	长城物业	1,627,482.08	--	1.37	--
长期应收款	长城物业	46,886,905.20	--	89.77	--
其他应付款	长城物业	273,192.00	--	0.10	--

(6) 关键管理人员报酬

本公司 2007 年度的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

项 目	2007 年度	2006 年度
向关键管理人员支付报酬总额	654.30 万元	554.69 万元
支付报酬前三名合计	233.20 万元	203.19 万元

附注十一、 非货币性资产交换

本公司 2007 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、 债务重组

- 1、2006 年 12 月 15 日，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”）与海口创世纪旅业发展有限公司（以下简称“海口创世纪公司”）签署《解除〈联合开发“黄金台山庄”投资合同〉协议》，海口创世纪公司拖欠中国建设银行股份有限公司广东省分行承接的原中国农村发展信托投资公司的借款 2,500 万元及其孳息（其中投入华电公司 2,000 万元），由华电公司与该等借款的新债权人协商解决，该借款本息由华电公司清偿，并向海口创世纪公司另行支付 600 万元的投资补偿款。该补偿款在本协议生效后支付 180 万元，另 420 万元待法院判决所涉债务结清并终

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

结执行后支付。截至 2007 年 1 月 12 日，华电公司已支付完毕上述投资补偿款。

2007 年 1 月 13 日，华电公司、海口创世纪公司与上述债权经过数次转让后的新债权人深圳市通诚投资有限公司（以下简称“通诚公司”）签署《债务重组协议》，三方对上述债权进行了确认，并同意华电公司代海口创世纪公司清偿上述债务；通诚公司收到华电公司按另行签订的协议约定款项后，对剩余贷款本息给予豁免。

2007 年 1 月 15 日，华电公司与通诚公司另行签订协议书，华电公司代海口创世纪公司清偿上述债务的金额共计 2,000 万元。2007 年 6 月 26 日，本公司向通诚公司全额支付了上述款项。

截至 2007 年 6 月 26 日止，华电公司将重组债务的账面价值 31,938,029.00 元（含相应利息）与实际支付的现金 2,600 万元的差额 5,938,029.00 元，确认为债务重组利得。

2、2007 年 4 月 25 日，华电公司与中国东方资产管理公司深圳办事处（以下简称“东方资产公司”）签署《债务清偿协议》，由华电公司于协议生效之日起三个工作日内向东方资产公司支付 118 万元，以清偿原欠其历史遗留债务 1,953,011.04 元。次日，本公司向东方资产公司全额支付了上述款项。

截至 2007 年 4 月 26 日止，华电公司将重组债务的账面价值 1,953,011.04 元与实际支付的现金 118 万元的差额 773,011.04 元，确认为债务重组利得。

附注十三、 分部报告

2007 年度

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	719,911,137.85	105,913,358.89	199,203,785.60	121,835,094.52	(64,036,711.08)	1,082,826,665.78
其中：对外交易收入	719,911,137.85	41,876,647.81	199,203,785.60	121,835,094.52	--	1,018,789,954.70
分部间交易收入	--	64,036,711.08	--	--	(64,036,711.08)	--
二、营业费用	759,835,363.44	64,544,511.89	172,431,398.88	124,235,390.64	(63,005,729.49)	1,058,040,935.36
三、营业利润（亏损）	(39,924,225.59)	41,368,847.00	26,772,386.72	(2,400,296.12)	(1,030,981.59)	24,785,730.42
四、资产总额	8,063,653,353.83	765,781,860.39	248,381,442.99	534,205,440.01	(4,237,176,660.47)	5,374,845,436.75
五、负债总额	5,939,989,058.94	114,608,572.87	130,376,792.88	482,255,617.47	(3,199,959,945.88)	3,467,270,096.28

深圳市长城投资控股股份有限公司

财 务 报 表 附 注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

2006 年度

本公司的主要报告形式为业务分部(单位：元)

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	375,869,726.36	241,831,667.55	173,649,639.31	132,452,419.21	(92,245,757.59)	831,557,694.84
其中：对外交易收入	375,869,726.36	225,759,475.93	173,649,639.31	56,278,853.24	--	831,557,694.84
分部间交易收入	--	16,072,191.62	--	76,173,565.97	(92,245,757.59)	--
二、营业费用	359,432,168.05	189,207,596.41	159,746,817.37	136,294,049.62	(87,876,889.10)	756,803,742.35
三、营业利润（亏损）	16,437,558.31	52,624,071.14	13,902,821.94	(3,841,630.41)	(4,368,868.49)	74,753,952.49
四、资产总额	5,047,714,027.43	932,683,539.34	251,012,323.63	105,207,227.84	(1,947,666,039.14)	4,388,951,079.10
五、负债总额	3,443,776,363.52	212,680,414.91	158,460,124.96	50,852,709.18	(1,249,465,777.98)	2,616,303,834.59

附注十四、 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 2007 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 29,515.28 万元。

2、截止 2007 年 12 月 31 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	2006.09.06-2008.09.08	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	2007.11.09-2008.11.08	37,500,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	建设银行上步支行贷款	2005.06.30-2008.06.30	40,000,000.00
深圳市盈灿工程有限公司	中国银行深圳市分行	2007.07.20-2009.07.19	100,000,000.00
深圳市长城物流有限公司	上海浦东发展银行深圳市分行	2007.08.10-2008.08.10	40,000,000.00
成都深长城地产有限公司	成都中行开发西区支行	2007.03.31-2009.03.30	200,000,000.00
			613,700,000.00

3、根据本公司 2005 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该两间公司提供的银行贷款担保，截至 2007 年 12 月 31 日全部贷款担保责任已解除。

4、本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于 2001

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

年收购该公司)和深圳市宝安龙华经济发展有限公司(以下简称“龙华公司”)于 1991 年 12 月 19 日签订了《联合开发经营合同书》，约定龙华公司提供土地、华电公司提供资金，利润按华电公司 65%，龙华公司 35%的比例分配等。但囿于当时宝安县政府的房地产开发必须挂靠县属房地产公司的相关规定，龙华公司和华电公司被迫与深圳市宝东地产开发有限公司(以下简称“宝东公司”)签订《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》及其补充协议，约定由龙华公司提供土地、华电公司提供资金、宝东公司提供当时在宝安县内开发经营房地产的合法手续，利润按龙华公司 25%、华电公司 65%、宝东公司 10%的比例分配等。嗣后，上述三方与深圳市国土局宝安分局签订土地使用权出让合同及其补充合同，华电公司付清了土地出让金、市政建设配套金等地价款，并收购了龙华公司在黄金台项目享有的所有收益权。

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

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

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

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

一、二审案件受理费人民币 170,020.00 元，由深圳市华电房地产有限公司和深圳市宝安龙华经济发展有限公司共同负担。

附注十五、 承诺事项

1、关于宝安旧城改造项目

2005 年 5 月 28 日，经本公司 2005 年第二次临时股东大会批准，本公司与深圳中洲集团有限公司(以下简称“中洲集团”)签订《宝安宝城旧城改造项目投资协议》，协议约定：该项目位于宝安宝城 26 区，项目总占地面积 231,254 平方米，规划总

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

建筑面积 65.5 万平方米，项目总投资为人民币 360,000 万元，其中中洲集团投资人民币 295,200 万元，占投资总额的 82%；本公司投资人民币 64,800 万元，占投资总额的 18%。该项目由中洲集团独立经营，本公司全程参与该项目的监管（包括：资金共管、领导小组监督以及会计审计），项目收益按照本公司与中洲集团的投资比例进行分配，双方分步骤分期投入其应投入的资金。

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司已累计支付项目投资款计人民币 58,440 万元，中洲集团已累计支付项目投资款计人民币 28,620 万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户本年年末结存金额计人民币 3,877,527.78 元。

上述投资协议中规定宝城 26 区拆迁完成时间为 2007 年 1 月 28 日，但由于深圳市房地产市场环境的变化以及拆迁的不可控性，拆迁成本与进度均受到较大影响，截至 2007 年 3 月 31 日，拆迁进度约完成 60% 左右。基于上述考虑，为保证本公司已投入资金的安全与收益，经本公司 2007 年 4 月 12 日董事会决议授权，本公司于 2007 年 4 月 23 日与中洲集团关于宝安旧城改造项目签署《补充协议书》，双方约定：

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

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

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

B、继续履行原投资协议。

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

如果本公司违反本协议前述约定而拒绝/未能发出选择通知，则原投资协议及本协议在完成通知发出之日起第 91 天即告终止。同时：中洲集团应于完成通知发出之

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

日起 270 日内将本公司实际投资返还给本公司，并向本公司支付依照原投资协议应当支付的违约金，以及完成通知发出之日起至实际还款之日期间的同期银行贷款利息，并进一步约定逾期返还本息的违约金的处理办法。

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

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

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

④、如果本公司获得的乙地块无法从甲地块中分割，本公司承担的对价为，甲地块土地使用权的价格累加除甲地块土地使用权之外的其他资产的评估价格减去上述资产对应的负债，其中，除乙地块以外的甲地块的土地使用权的价格，由双方根据不高于该地块周边地段土地使用权的市场价格的原则协商后再行确定。

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

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

2007 年 12 月 27，根据《公司治理专项活动整改报告》以及深圳证监局对本公司现场检查提出的整改要求，本公司第四届董事会第二十三次会议重新审议了公司

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

2007 年 4 月 23 日签订的宝安 26 区旧城改造项目《补充协议书》，并经 2008 年 2 月 20 日本公司 2008 年第一次临时股东大会决议通过。

2、上海项目土地储备支出情况

2007 年 12 月 12 日，根据本公司与上海市南汇区土地储备中心 2006 年 12 月 28 日签署《上海市南汇区储备土地开发补偿协议》，本公司与上海市南汇区房屋土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同》，本公司以 312,257,848.00 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，地块总面积 115,369 m²，（其中商业、办公等用地 46,148 m²，住宅用地 69,221 m²），总建筑面积≤226,124 m²（其中商业、办公等 115,370 m²，住宅 110,754 m²），，土地使用年限为 40、50、70 年。截至 2007 年 12 月 31 日，已按合同约定支付土地款 151,000,000.00 元（已计入预付账款），其他地价款 161,257,848.00 元已于 2008 年 1 月支付完毕。

3、关于惠州市博物馆、科技馆工程项目

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

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

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

①、如果惠州中洲未能按时支付工程款，则在资金允许的情况下，盈灿公司同意先行为惠州中洲支付部分工程款。惠州中洲按《补充协议》的约定，向盈灿公司

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

支付工程款的利息。

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

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

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

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

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

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

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

为履行前述第二补充协议，经本公司董事会决议，2007 年 9 月 5 日，本公司全资子公司深圳市长城地产有限公司（以下简称“深圳地产公司”）、深圳市长盛实业发展有限公司分别与惠州中洲、中洲集团签署《股权转让协议》，分别收购惠州方联

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

房地产有限公司（以下简称“方联公司”）和惠州大丰投资有限公司（以下简称“大丰公司”）各 95%、5% 的股权。两公司股权转让价款均为 100 万元，在该等协议生效之日起 5 个工作日内支付转让价款的 60%，同时深圳地产公司代方联公司、大丰公司支付截至 2007 年 7 月 31 日所欠惠州中洲的应付款余额的 60%，即 94,766,867.73 元、1,913,410.76 元；办理完股权变更登记手续后 5 个工作日内支付剩余股权转让价款总计 80 万元，及应所欠惠州中洲的应付款余额的 40% 中的 62,677,911.82 元、1,275,607.17 元，其余 50 万元作为惠州中洲协助方联公司按宗地编号 SMY-07-01 地块的《建设用地规划许可证》面积办理《国有土地使用证》的保证金。

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司已累计支付股权转让价款 196 万元，代方联公司、大丰公司分别偿还惠州中洲债务 157,444,779.55 元、2,189,017.93 元，累计尚欠惠州中洲 154 万元。

根据中洲集团、惠州中洲、方联公司和大丰公司等 9 家公司与广东省惠州市国土资源局（以下简称“惠州国土局”）2007 年 3 月 6 日签署的《国有土地使用权出让合同》，9 家公司以 9.80 亿元共获得位于惠州市数码工业园区、地块编号为 GSM2007-1 号、总面积为 1,050,800 m²（含道路面积，确权发证面积需扣除道路面积，计算指标用地面积为 704,900 m²），总建筑面积≤1,481,800 m²（其中商业≤154,815 m²、住宅≤1,326,985 m²），商业用地使用年限为 40 年、住宅用地使用年限为 70 年。

该宗地共分为 8 块，其中方联公司获得 SMY-07-01，土地面积 132,834.20 m²，地价款为 167,700,393.84 元，根据上述家公司签署的相关协议以及惠州国土局的确认，惠州中洲投资有限公司支付的竞买保证金 1.50 亿元全部抵缴方联公司 SMY-07-01 地块的土地出让金，方联公司本期另行向惠州国土局支付 17,701,055.00 元，其他土地出让金 8,001,398.02 元已于 2008 年 1 月支付完毕。大丰公司获得 SMY-06-02、SMY-08 地块，土地面积分别为 40,412.10 m²、36,631.50 m²，地价款为共计 101,907,110.59 元，大丰公司本期已向惠州国土局支付 80,106,568.00 元，其他土地出让金 21,800,542.59 元已于 2008 年 1 月支付完毕。上述三地块的容积率、密度、绿化率与整块宗地相同。

附注十六、资产负债表日后事项

本公司董事会于 2008 年 4 月 13 日通过 2007 年度利润分配预案，每 10 股拟分派现

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

金股利 2.00 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

附注十七、 其他重要事项

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

2007 年 1 月 4 日，本公司与中海信进一步签署《还款协议书》，双方约定：自本协议签订之日起五个工作日内，中海信向本公司支付 1,000 万元人民币；自本协议签订之日起一年内，中海信再向本公司支付 2000 万元人民币；自本协议签订之日起两年内，中海信向本公司清偿余款 3,308.9055 万元人民币。双方同时约定了延迟付款的违约金处理方式，以及中海信同意以其对金众控股拥有的 27.30%股权向本公司提供质押担保。

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

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

截至 2008 年 4 月 13 日，香江置业尚未收到中海信第二期还款，股权质押担保手续尚未办理。

- 2、2006 年 11 月 9 日，盈灿公司向长城物业提供借款 44,030,000.00 元用于其收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100%股权，借款利率按银行一年期贷款利率计算，借款起始时间为二〇〇六年十一月十三日，借款到期时间按本公司在转让兴宝公司股权或处置相关资产并收到股权转让款或相关资产处置款后 10 个工作日内，以实际收到的股权转让款或相关资产处置的金额有限偿还借款本金。

2006 年 11 月 9 日，长城物业与兴宝实业 32 名自然人股东签署股权转让《协议书》，

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

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

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

基于此，本公司将上述盈灿公司向长城物业提供的借款 44,030,000.00 元，作为长期应收款反映，并计提相应利息计 2,856,902.20 元，其中本报告期利息 2,696,636.00 元、上年度利息 160,269.20 元。

附注十八、 非经常性损益和财务指标

（一） 非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	200,945,576.28
资金占用费收入	3,729,597.43
债务重组损益	6,711,040.04
应付福利费转销	1,068,887.55
除了上述以外的营业外收支净额	(66,552.71)
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	--
扣除所得税影响	(32,072,356.68)
扣除少数股东影响	(1,608,000.00)
合 计	<u><u>178,708,191.91</u></u>

（二） 净资产收益率和每股收益

项 目	报告期利润	净资产收益率(%)	每股收益(元/股)
-----	-------	-----------	------------

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

		全面 摊薄	加权 平均	基本每 股收益	稀释每 股收益
2007 年					
归属于母公司所有者的净利润	201,805,358.97	10.68%	10.90%	0.8427	0.8427
扣除非经常性损益后归属于母 公司所有者的净利润	23,097,167.06	1.22%	1.25%	0.0965	0.0965

附注十九、 新旧会计准则过渡期间比较财务信息相关资料

(一) 首次执行日股东权益调节过程

股东权益差异调节表

编号	注释	项 目	2007 年报披 露数	2006 年报原 披露数	差异
		2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	1,573,604,790.55	1,573,604,790.55	--
1	1	长期股权投资差额	(29,020,977.32)	(29,020,977.32)	--
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	(29,020,977.32)	(29,020,977.32)	--
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	--	--	--
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	--	--	--
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	--	--	--
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	--	--	--
5		股份支付	--	--	--
6		符合预计负债确认条件的重组义务	--	--	--
7		企业合并	--	--	--
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	--	--	--
		根据新准则计提的商誉减值准备	--	--	--
8	2	可供出售的金融资产公允价值变动调整	174,972,951.48	--	174,972,951.48
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	--	--	--
10		金融工具分拆增加的收益	--	--	--
11		衍生金融工具	--	--	--
12	3	所得税	16,232,031.47	52,707,214.79	(36,475,183.32)
13	4	少数股东损益	31,575,704.75	30,204,037.55	1,371,667.20
14	5	其他	5,282,743.58	--	5,282,743.58
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,772,647,244.51	1,627,495,065.57	145,152,178.94

说明：

*1 根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的规定，尚未摊销完

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额全部冲销，并调整留存收益。本公司对原控股子公司——深圳市金众（集团）股份有限公司的投资属于同一控制下企业合并。二〇〇五年六月三十日，本公司出售其 46.16% 股权后，尚余 15.00% 股权的转作成本法核算的新投资成本计人民币 39,432,233.41 元，其中包含 1,302,174.14 元投资差额借方余额。截至 2006 年 12 月 31 日，本公司同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额借方余额为 1,302,174.14 元，按规定追溯调减 2007 年一月一日的净资产。

根据“企业会计准则实施问题专家工作组意见”的规定，企业自其子公司的少数股东处购买股权产生的原会计准则下的股权投资差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积。截至 2006 年 12 月 31 日，本公司自子公司成都深长城地产有限公司的少数股东处购买股权产生的原会计准则下的股权投资差额借方余额为 27,718,803.18 元，按规定追溯调减 2007 年 1 月 1 日的净资产。

*2、根据财政部《企业会计准则解释第 1 号》规定，对股权分置改革过程中持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的股权，应划分为可供出售金融资产，其公允价值与账面价值的差额，在首次执行日应当追溯调整，计入资本公积。

*3、主要系 2007 年度本公司及各家子公司根据各家 2006 年度所得税的实际情况重新确定了可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的金额，并按照新会计准则计算相应的递延所得税资产和递延所得税负债并追溯调整。差异具体原因包括：①确认了可供出售金融资产公允价值变动所形成的递延所得税负债 26,245,942.72 元；②对本公司收购上海振川物业有限公司、河源市京华房地产有限公司前的合并日递延所得税资产 5,835,006.40、1,204,936.35 改冲相应土地使用权的账面价值；③对可弥补亏损等可抵扣暂时性差异进行重新复核，相应减少递延所得税资产 3,189,297.85 元。

*4、合并财务报表执行新会计准则前，少数股东权益于合并财务报表中在负债和股东权益之间单独列报。执行新会计准则后，少数股东权益作为股东权益单独列。差异原因系按照新会计准则的规定 2006 年度合并财务报表范围增加成都长华置业有限公司所致。

*5、合并财务报表执行新会计准则前，对于已停业经营的成都长华置业有限公司

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2007 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位：人民币元

可以不纳入合并财务报表。执行新会计准则后，对于虽停业经营、尚未注销但非资不抵债的子公司应纳入合并财务报表的范围，并对其前期本公司应承担的亏损 74,027.20 元予以追溯调整。

执行新会计准则之前，母公司报表中以权益法核算对子公司的长期股权投资。执行新会计准则后，于首次执行日，对母公司报表中的对子公司长期股权投资予以追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。其中，首次执行日本公司对深圳市金众（集团）股份有限公司的投资剩余 15.00% 股权的投资余额包含权益法核算的损益调整（5,356,770.78）元予以追溯调整，相应增加未分配利润。

（二）2006 年度利润表调节过程

假定 2006 年初开始执行新会计准则第 1 号至第 37 号，分析模拟执行新会计准则的净利润与原准则下净利润重大差异，在净利润差异调节表中分项列示如下：

项 目	金额
2006年度净利润（原会计准则）	76,156,189.60
加：追溯调整项目影响合计数	(16,520,346.70)
其中：投资收益	2,519,891.16
递延所得税费用	11,857,325.28
原报表列示少数股东损益	3,915,974.65
原报表列示未确认投资损失	(34,813,537.79)
2006年度归净利润（新会计准则）	59,635,842.90
假定全面执行新准则的备考信息	
加：其它项目影响合计数	16,662,015.72
其中：投资收益	16,662,015.72
2006年度模拟净利润	76,297,858.62

（三）重新计算的 2006 年度相关财务指标

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		基本	稀释
	原列报	重新计算	原列报	重新计算	重新计算	重新计算
归属于公司普通股股东的净利润	4.84	3.06	4.90	3.16	0.2214	0.2214
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.06	2.36	4.11	2.44	0.1710	0.1710