

深圳市长城投资控股股份有限公司

SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

2011 年年度报告



二〇一二年四月

重要提示

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

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

全体董事均出席审议本次年报的董事会会议。

本公司报告期财务报告经中审国际会计师事务所有限公司审计，并出具标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长朱新宏、总经理谭华森、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一章	公司基本情况简介.....	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	内部控制.....	19
第七章	股东大会情况简介.....	23
第八章	董事会报告.....	24
第九章	监事会报告.....	39
第十章	重要事项.....	41
第十一章	财务报告（另附）.....	44
第十二章	备查文件目录.....	44

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：朱新宏

三、公司董事会秘书：尹善峰

证券事务代表：王昌栋、陈颖

电话：(0755) 8839 3669 ; 8839 3605

董事会传真：(0755) 8839 3600

董事会电子信箱：cckg_dsh@cctzkg.com

董事会联系地址：深圳市福田区百花五路长源楼董事会办公室

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>

五、信息披露报纸：《中国证券报》和《证券时报》

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：中审国际会计师事务所有限公司

办公地址：北京海淀区阜城路 73 号裕惠大厦 12 层

邮政编码：100142

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、报告期内实现利润情况：

单位：人民币元

项 目	金 额
营业收入	1,916,803,020.12
营业利润	415,212,334.66
利润总额	435,793,672.62
归属于上市公司股东的净利润	319,093,933.46
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的净利润	299,850,227.98
经营活动产生的现金流量净额	-118,412,157.13

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

本公司 2011 年度非经常性损益合计 19,243,705.47 元，明细如下：

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	102,230.71	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	551,886.33	
非货币性资产交换损益	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,322,092.25	
所得税影响额	-1,889,518.82	
少数股东损益影响额	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	157,015.00	
合计	19,243,705.47	-

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

二、截至报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标：

（一）主要会计数据

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24	32.44%	2,040,726,693.78
营业利润（元）	415,212,334.66	459,809,644.22	-9.70%	358,045,145.95
利润总额（元）	435,793,672.62	462,135,194.45	-5.70%	351,586,456.23
归属于上市公司股东的净利润（元）	319,093,933.46	361,933,160.04	-11.84%	266,635,831.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	299,850,227.98	266,243,004.71	12.62%	271,417,851.88
经营活动产生的现金流量净额（元）	-118,412,157.13	-184,352,616.11	35.77%	947,166,254.69

	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	7,147,626,391.74	6,789,912,512.60	5.27%	6,480,719,811.97
负债总额 (元)	4,619,027,873.90	4,404,927,899.40	4.86%	4,408,980,954.78
归属于上市公司 股东的所有者权 益 (元)	2,527,522,597.84	2,383,908,693.20	6.02%	2,068,832,673.47
总股本 (股)	239,463,040.00	239,463,040.00	0.00%	239,463,040.00

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

(二) 主要财务指标

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	1.3325	1.5114	-11.84%	1.1135
稀释每股收益 (元/股)	1.3325	1.5114	-11.84%	1.1135
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元/股)	1.2522	1.1118	12.63%	1.1334
加权平均净资产收益率 (%)	13.06%	16.30%	降低 3.24 个百分点	14.07%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	12.27%	11.99%	增加 0.28 个百分点	14.32%
每股经营活动产生的现金流 量净额 (元/股)	-0.49	-0.77	35.78%	3.96
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股 净资产 (元/股)	10.55	9.96	5.92%	8.64
资产负债率 (%)	64.62%	64.87%	降低 0.25 个百分点	68.08%

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	94,507	0.04%				-26,795	-26,795	67,712	0.03%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	94,507	0.04%				-26,795	-26,795	67,712	0.03%
二、无限售条件股份	239,368,533	99.96%				26,795	26,795	239,395,328	99.97%
1、人民币普通股	239,368,533	99.96%				26,795	26,795	239,395,328	99.97%
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%				0	0	239,463,040	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
宋炳新	28,153	0	0	28,153	高管锁定股	可减持上年末所持股份的25%
楼锡锋	39,559	0	0	39,559	高管锁定股	可减持上年末所持股份的25%
马兴文	26,795	26,795	0	0	公司高管离职6个月内，其所持公司股份限售	2011-10-1
合计	94,507	26,795	0	67,712	—	—

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；

(三) 公司股本结构变动情况如下:

公司高级管理人员年初所持有限售股股数 94, 507 股, 年末限售股数 67, 712 股, 较年初减少 26, 795 股, 系公司原董事长马兴文任期届满, 离任后所持有的公司股份限售期已满解除限售所致。年末限售股为部分高管持股锁定部分。

三、股东情况**(一) 报告期末公司股东数量和持股情况**

单位: 股

2011 年末股东总数	15, 832	本年度报告公布日前一个月末股东总数		14, 948	
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		
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18. 71%	44, 795, 872		31, 391, 300
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9. 29%	22, 253, 779		22, 253, 700
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	7. 05%	16, 884, 068		
深圳市瑞昌捷投资发展有限公司	境内非国有法人	4. 58%	10, 968, 537		
深圳市中洲房地产有限公司	境内非国有法人	4. 04%	9, 676, 553		
陈惠玲	境内自然人	0. 56%	1, 344, 464		
黄美清	境内自然人	0. 48%	1, 151, 228		
张莉莉	境内自然人	0. 48%	1, 145, 024		
上海日升创展投资有限公司	境内非国有法人	0. 46%	1, 103, 489		
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	71, 239, 307		人民币普通股		
南昌联泰投资有限公司	44, 795, 872		人民币普通股		
深圳市联泰房地产开发有限公司	22, 253, 779		人民币普通股		
深圳市振业(集团)股份有限公司	16, 884, 068		人民币普通股		
深圳市瑞昌捷投资发展有限公司	10, 968, 537		人民币普通股		
深圳市中洲房地产有限公司	9, 676, 553		人民币普通股		
陈惠玲	1, 344, 464		人民币普通股		
黄美清	1, 151, 228		人民币普通股		
张莉莉	1, 145, 024		人民币普通股		
上海日升创展投资有限公司	1, 103, 489		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。 其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。				

备注:

1、2012 年 2 月 7 日, 本公司接到公司股东深圳市振业(集团)股份有限公司(以下简称“深振业”)发来的《关于转让所持深长城股票的通知函》, 函告本公司深振业拟将所持有的本公司股份 16, 884, 068 股(占本公司股本比例 7. 05%)转让给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”）。2012 年 2 月 16 日，双方已签署《股权转让协议》，参照《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》第二十四条规定定价，约定深振业以 14.02 元/股价格将其所持有的本公司股份 16,884,068 股转让给深圳市国资委，股份转让价款共计人民币 236,714,633.36 元，由深圳市国资委以现金支付。本次股份转让行为获深振业股东大会审议批准并中国证券监督管理委员会批准深圳市国资委豁免要约收购申请后生效。2012 年 3 月 9 日，深振业召开 2012 年第一次临时股东大会，审议了《关于出售公司所持深长城股票暨关联交易的议案》，该议案未获得通过。

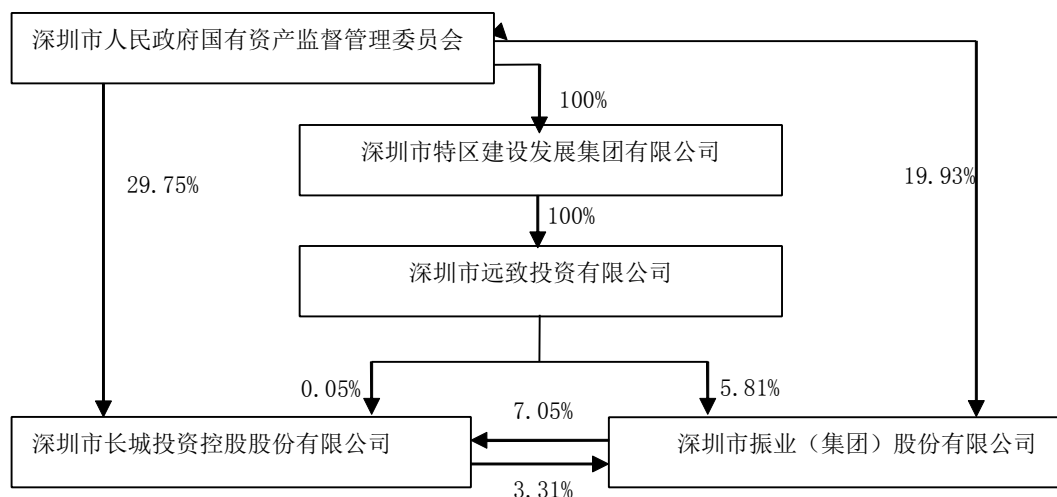
2、2011 年本公司股东南昌联泰投资有限公司（以下简称“南昌联泰”）和深圳市联泰房地产开发有限公司（以下简称“深圳联泰”）将所持有的本公司股份进行质押。截止 2011 年 12 月 31 日，深圳联泰累计质押本公司股份 22,253,700 股，南昌联泰累计质押本公司股份共计 31,391,300 股。2012 年 2 月 13 日，南昌联泰将所持本公司股份 1340 万股用于质押，是次质押后，南昌联泰处于质押状态的股份共计 44,791,300 股。详见公司 2011-35 号、2012-1 号、2012-6 号公告。

（二）公司控股股东和实际控制人情况

本公司控股股东及实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（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，通过深圳市远致投资有限公司持有本公司 0.05% 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：张晓莉。

截至 2011 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

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

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

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
朱新宏	董事长	男	50	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		67.33	否
谭华森	董事总经理	男	49	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		77.34	否
李永明	董事	男	56	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		4.38	是
张天亮	董事	男	49	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		62.26	否
李晓晨	董事	男	58	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		3.28	否
宋炳新	董事副总经理	男	55	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	37,537	37,537		76.60	否
钟鹏翼	独立董事	男	57	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		12.5	否
王继中	独立董事	男	65	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		9.37	否
曹叠云	独立董事	男	49	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		9.37	否
赵宁	监事会主席	男	59	2011 年 12 月 20 日	2014 年 4 月 1 日	0	0		6	否
熊军	监事	男	35	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		4.38	否
楼锡锋	监事	男	54	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	52,745	52,745		69.06	否
魏洁生	副总经理	男	50	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		70.33	否
许斌	副总经理	男	44	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		70.74	否
郑继春	副总经理	男	54	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		71.53	否
尹善峰	财务总监兼董秘	男	46	2011 年 04 月 01 日	2014 年 04 月 01 日	0	0		70.24	否
马兴文	董事长(离任)	男	59	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	35,727	35,727	任期届满	78.12	否
黄振达	董事(离任)	男	65	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	0	0	任期届满	1.10	是
龙庆祥	董事(离任)	男	51	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	0	0	任期届满	18.96	否
申成文	董事(离任)	男	50	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	0	0	任期届满	1.10	否
胡泽恩	董事(离任)	男	49	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	0	0	任期届满	1.10	否
赖继红	独立董事(离任)	男	43	2008 年 02 月 20 日	2011 年 04 月 01 日	0	0	任期届满	3.13	否

胡春元	独立董事 (离任)	男	43	2009年09月 08日	2011年04月 01日	0	0	任期届满	3.13	否
邓伟时	监事会主席 (离任)	男	61	2011年04月 01日	2014年04月 01日	0	0	退休离职	36.86	否
合计	—	—	—	—	—	126,009	126,009	—	828.21	—

(二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

朱新宏：1988年11月起先后任深圳信息管理办公室、市信息中心经济预测部部长兼《经济动态》主编，深圳市统计信息局综合处副处长，深圳市统计学会秘书长；1996年7月起先后担任深圳市投资管理公司企管部负责人、副部长，债务清缴部部长，人力资源部副部长；期间兼任金地（集团）股份有限公司董事、深西电机制造有限公司董事长；2003年6月起任深圳科技工业园总公司监事会监事、监事会主席；2006年12月起任深圳巴士集团股份有限公司监事会主席（期间兼任深圳市信息管线有限公司监事会主席）；2011年02月起任本公司党委书记，4月起任本公司董事长、党委书记。

谭华森：1987年3月起历任上步支行行长、深圳发展银行房地产公司总经理、深圳管理二部总经理、深圳管理部总经理等职务；2006年10月起历任中信深圳集团公司总经理助理、副总经理；2007年4月起任中信（深圳）惠州控股公司董事长；2009年10月起任本公司常务副总经理。2011年4月起任本公司董事总经理。

李永明：1983年起先后任深圳市第五建筑工程公司分公司经理、公司副总经理、总经理、党委书记、深圳市金众（集团）股份有限公司董事长、总经理、党委书记，深圳市建设（集团）公司副总经理、深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事、总经理、深圳市建设投资控股公司副总裁；2003年5月起任深圳市振业（集团）股份有限公司董事长兼党委书记，同时兼任本公司董事。

张天亮：曾任职湖北省武汉市政府政策研究室、湖北省政府政策研究室、深圳市委政策研究室政治体制改革处副处长、深圳市建设投资控股公司办公室主任；2002年11月起先后任深圳市沙河实业（集团）有限公司副总经理、监事会主席；2006年2月起任深圳市农科集团公司副总经理；2011年2月起任本公司党委副书记兼纪委书记。2011年4月起兼任本公司董事。

李晓晨：曾任中共吉林市委组织部处长、市政府协作委主任、上海金圣房地产公司总经理；1996至2004年任香港仁信集团副总经理；2004年起任深圳杰宜投资公司董事长；2011年4月起兼任本公司董事。

宋炳新：1996年10月起任本公司总经理助理兼行政办公室主任；1998年8月起任本公司副总经理；2011年4月起兼任本公司董事。

钟鹏翼： 曾任深圳市工业品贸易集团公司副总经理、深圳市奥康德集团公司副总经理并兼任深圳市现代友谊股份有限公司董事长；2003至2005年任深圳市奥康德集团公司总经理；2002年起任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长、深圳永旺友谊（吉之岛）商业有限公司副董事长；2007年起任深圳市友谊城百货有限公司董事长；现任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长、茂业国际控股有限公司副董事长；2008年2月起兼任本公司独立董事。

王继中： 曾任深圳市投资管理公司工交企业管理部副部长、财务管理部部长，深圳市高速公路开发有限公司董事、副总经理，深圳高速公路股份有限公司监事会主席、董事，深圳市全程物流有限公司副董事长，深圳市华南物流有限公司董事，深圳市大升高科技工程有限公司副董事长等职；2008年起任深圳市会计学会副秘书长，广东省正高级会计师及高级会计师评审委员会资深委员；深圳大学外聘硕士生导师；2011年4月起兼任本公司独立董事。

曹叠云： 曾任武汉大学法学院助教，中国社科院法学研究所助研；1993年起就职于北京大成律师事务所；1993年起历任深圳市政府法制办法律顾问室主任科员、副处长、处长；2009年7月起任广东华商律师事务所律师；2011年4月起兼任本公司独立董事。

赵 宁： 1986年7月至1994年1月在中央党校经济学部任讲师、秘书（副处级）、党支部书记、处长；1994年10月至2003年3月，在深圳市物业发展（集团）股份有限公司先后担任或兼任集团企业部副经理、经理、党支部书记、党委委员、董事、集团副总经理；2003年4月至2007年7月，任深圳市沙河实业（集团）有限公司副总经理、董事；2007年7月至2011年10月，任深圳市天健（集团）股份有限公司监事会主席，2011年12月起担任本公司监事会主席。

熊 军： 曾任职于华为技术有限公司法务部，德勤企业顾问（深圳）有限公司，中伦金通律师事务所深圳分所，深圳市汇恒投资发展有限公司；2006年3月起历任成都深长城地产有限公司副总经理，本公司投资部总经理，上海深长城地产有限公司总经理；2010年3月起任成都市文旅熊猫小镇投资有限公司总经理；2005年2月起任本公司监事。

楼锡锋： 1999年至2009年12月，历任本公司人事部部长、党群工作部部长、监事、工会主席；2009年12月起任本公司工会副主席、监事。

魏洁生： 曾任汕头市贸易委员会主任助理；2002年8月至2004年5月，任深圳市中信房地产开发有限公司副总经理；2004年12月起任本公司副总经理。

许 斌： 2003年5月起，历任本公司工程技术部部长、投资策划中心经理、本公司上海项目筹备组组长；2005年4月起任成都深长城地产有限公司总经理；2007年9月起任本公司副总经理。

郑继春： 1998年起任深圳市长城储运有限公司经理；2003年3月起任深圳市长城物流有限公司董事长兼总经理，2010年8月起任本公司副总经理。

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月起任本公司财务总监，2007年9月起兼任本公司董事会秘书。

（三）年度报酬情况说明

1、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序和确定依据：

公司第二届董事会第九次会议审议通过了《关于提取董事会基金的议案》，并获公司2000年度股东大会审议通过；独立董事津贴标准已获公司第五届董事会第十二次会议审议通过，并获公司2008年度股东大会审议通过；公司工资体系经第四届董事会第四次会议审议通过，并正在执行。

董事长朱新宏的薪酬根据《深圳市属国有企业负责人经营业绩考核暂行规定》的要求进行考评，与企业的经营业绩挂钩；监事会主席赵宁的薪酬按《深圳市属国有企业监事（长）和财务总监年度考核评价实施细则（试行）》执行；内部董事、监事，高级管理人员薪酬按公司工资体系执行。

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

3、董事李永明在深圳市振业（集团）股份有限公司领取薪酬，只从公司领取董事津贴；董事李晓晨不在公司领取薪酬，只在公司领取董事津贴；监事熊军不在公司领取薪酬，只在公司领取监事津贴。

（四）报告期内，变更的董事、监事和高级管理人员情况

1、公司董事会于2011年3月16日召开的第五届董事会第二十八次会议进行换届选举，并经2011年4月1日召开的2011年第一次临时股东大会选举产生公司第六届董事会董事。除董事李永明、独立董事钟鹏翼继续留任外，其余董事任期届满去职。会议选举朱新宏、谭华森、李永明、张天亮、李晓晨、宋炳新、钟鹏翼、王继中、曹叠云为公司第六届董事会董事，其中钟鹏翼、王继中、曹叠云为独立董事。4月1日召开的六届董事会第一次会议选举朱新宏担任公司董事长；

2、公司监事会于2011年3月16日召开的第五届监事会第十三次会议进行换届选举，并经2011年4月1日召开的2011年第一次临时股东大会选举产生公司第六届监事会监事。公司职工监事经由2011年3月9日公司职工代表大会选举产生，监事会成员无变化。4月1日召开的第六届监事会第一次会议选举邓伟时担任公司监事会主席。

因监事会主席邓伟时已达到法定退休年龄，2011年11月27日，监事会召开第六届监事会第六次会议同意邓伟时辞去公司监事之职，同时选举赵宁为第六届监事会监事候选人，经12月20日召开的公司2011年第三次临时股东大会审议通过，同日召开的第六届监事会第七次会议选举赵宁为公司监事会主席；

3、公司高级管理人员于2011年4月1日召开的第六届董事会第一次会议聘任，聘任谭华森为公司总经理，宋炳新、魏洁生、许斌、郑继春为公司副总经理，尹善峰为公司财务总监

兼董事会秘书。

二、员工情况

截止报告期末，公司共有在册员工 1115 人，平均年龄为 32 岁。其中，房地产从业人员 254 人，平均年龄 38 岁，中层以上管理人员 30 人。

（一）房地产从业人员学历构成如下：

本科及以上学历占 71.7 %。详见下表：

学历	人数	比例
硕士研究生以上	30	11.8%
本科	152	59.8%
大专	59	23.2%
中专及以下	13	5.2%

（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 157 人。详见下表：

专业技术情况		人数	比例
职称系列	工程系列	96	38%
	经济系列	38	15%
	会计系列	23	9%
职称级别	高级职称	42	16.5%
	中级职称	75	29.5%
	初级职称	40	16%
其他执业资格			—

第五章 公司治理结构

一、公司治理结构现状

（一）报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司规范运作指引》、《企业内部控制基本规范》等法律法规、规章和规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，规范公司运作水平。

（二）报告期内，公司共召开4次股东大会。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）报告期内，本公司控股股东深圳市国资委以国有资产管理者的身份对公司进行监督和管理，通过各项监管制度行使国有资产监管的职责，并履行国有资产出资者职能。公司与深圳市国资委在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（四）报告期内，公司共召开11次董事会。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）报告期内，公司共召开8次监事会。公司监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》，规范监事会议事程序，保证监事会的正常运作，能有效行使监督权，充分发挥监督职能；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。

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

（七）报告期内，公司能够充分尊重和维护股东、合作伙伴、政府、银行、客户、员工等利益相关者的合法权益，在经济交往中互惠互利，诚实信用，共同分享公司发展所带来的利益回报。

（八）报告期内，公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露工作管理办法》、深圳证券交易所《股票上市规则》真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务，保持法定信息披露的主动性、自觉性和透明度；公司积极实施内幕信息知情人登记报备制度，按月向深圳证监局

报送内幕知情人员信息表。公司注重与投资者的沟通交流,除了做好日常的电话和来访接待外,还充分利用证监会指定网站、深圳证券交易所互动易、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)在定期报告编制和披露过程中,各决策程序运转正常,独立董事及审计与风险管理委员会均发挥了应有的监督作用,维护了年度审计的独立性,提高了公司信息披露质量。为进一步提高年报信息披露质量和透明度,公司已经制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》,进一步明确了信息披露责任,强化信息披露差错问责力度。

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

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、年度公司治理及专项活动开展情况

(一) 完成了董事会和监事会的换届以及高级管理人员的聘任

公司第五届董事会于2008年2月20日经2008年第一次临时股东大会选举产生,截至2011年2月20日,任期已满3年。根据《公司法》和《公司章程》的规定,公司于2011年3月16日召开第五届董事会第二十八次会议,选举9名第六届董事候选人,其中包括3名独立董事候选人。全体董事候选人任职资格符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》的规定,其中独立董事候选人独立性经深交所审核无异议。

公司第五届监事会于2008年8月6日经2008年第二次临时股东大会选举产生,截至2011年初,任期临近届满。根据《公司法》和《公司章程》的规定,公司于2011年3月16日召开第五届监事会第十三次会议,选举3名第六届监事候选人,其中包括1名职工代表监事,由2011年3月9日公司职工代表大会选举产生。全体监事候选人任职资格符合《公司法》、深圳证券交易所《股票上市规则》的规定。

2011年4月1日,公司召开2011年第一次临时股东大会,审议通过了关于董事会换届的议案和关于监事会换届的议案,同日分别召开董事会和监事会,选举产生公司第六届董事会董事长和第六届监事会监事会主席,同时聘任公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书。所有高级管理人员资格符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》中规定的上市公司高级管理人员任职条件。

公司董事会、监事会的换届选举以及高级管理人员的聘任程序符合法律、法规以及《公司章程》的规定。董事会董事人数及董事人员专业分配比例科学，符合上市公司规范治理相关要求。

（二）重点推进公司内部控制规范运作相关工作

根据中国证监会和深圳证监局关于上市公司内部控制规范运作的相关要求，公司将内部控制作为公司2011年度公司治理重点工作，全年有序推进。公司成立了内控规范领导小组和内控规范实施小组，落实了企业内控工作的责任部门，为公司内控工作提供有力的组织保障；公司制定了《内控规范实施工作方案》，并于2011年4月19日经公司第六届董事会第三次会议审议通过；公司全年内控工作按照《内控规范实施工作方案》有序展开，完成了制度流程梳理、风险清单编制、内控缺陷查找以及整改方案制定等工作；对直属企业开展了内控建设、制度流程和档案管理检查以及财税专项检查，提高了基础管理的规范性；公司积极主动向监管部门和控股股东报送企业内控进展情况，按季度向证监局上报企业内控进展情况说明，半月度向证监局报送内控进展进度表；公司董事会注重加强对公司董监高人员及内控相关工作成员的业务学习，及时向相关人员转发监管部门的内控工作通讯，最新法律法规等制度性文件。

（三）加强公司信息披露和内幕交易防控相关工作

2011年8月2日，深圳证监局召开“关于认真落实深圳上市公司信息披露专项工作会议”。公司按照深圳证监局相关文件要求积极落实会议精神，主要包括：及时向公司董监高人员及控股股东深圳国资委相关工作人员转发会议精神；邀请深交所公司管理部专业人员对公司董监高、控股股东及关键岗位人员进行有关信息披露和内幕交易防控的现场培训；按照文件要求梳理公司现行《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《投资者管理规定》等相关制度；对公司现行信息披露制度的规范化及执行情况展开自查，以及进一步规范公司采访和投资者接待工作。

（四）组织董监事参加监管部门组织的相关培训

公司通过会议、电子邮件和转发文件等多种方式及时组织董事、监事和高级管理人员深入地学习相关监管要求，同时积极推动公司董监高人员参加监管部门组织的相关业务培训。

三、独立董事履职情况

报告期内，公司共召开董事会11次，各专门委员会11次。所有独立董事积极参与董事会决策，认真审议各项议案，就对外担保、关联方资金占用、内部控制自我评价报告、聘任公司高级管理人员、聘任会计师事务所等事项发表了独立意见，并在年度报告的编制和披露过程中充分发表意见。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。

独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
钟鹏翼	11	11	0	0	
王继中	10	10	0	0	
曹叠云	10	9	1	0	

报告期内，独立董事对公司经营运作、项目发展进行了跟踪和监督，认真履行了相关责任和义务；利用参加董事会的机会或专程前往公司房地产项目所在地，对经营情况进行调研，对公司项目拓展和经营策略提出建议。

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，严格做到“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，公司有独立办公场所，公司董事会、监事会以及公司内部机构独立运作；
5. 在财务方面，公司实行严格的独立核算，具有独立的财务部门，建立了独立的财务会计制度、财务管理制度和财务核算体系，公司银行账户独立。

五、公司存在的治理非规范情况

根据国务院国资委的相关要求，公司每月向公司控股股东深圳市国资委报送月度财务快报。具体报送程序为：由公司合并报表专员制作月度财务快报，经公司财务总监审核、总经理、董事长签字后通过网络平台方式上报深圳市国资委统计评价处。按照中国证监会《上市公司内幕信息知情人登记管理规定》和深圳证监局的相关规定要求，公司按月度向证监局报送未公开信息知情人统计表。

第六章 内部控制

一、公司 2011 年内部控制进展情况

（一）内控规范实施工作的概述

2011年，公司被确定为深圳辖区实施内控规范一般试点单位。根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的文件精神，公司董事会高度重视，为加强组织领导，做好内控规范工作，公司制定了《内控规范实施工作方案》，并经公司第六届董事会第三次会议审议通过。4月份成立内控规范实施工作小组；5月份正式启动长城控股公司内控规范实施工作；7月份按内控实施工作方案完成了风险点查找、风险清单编制、内控规范体系全面梳理、内控缺陷查找工作；9月-10月开展直属企业内控实施工作检查，确保内控实施工作的质量；第四季度主要确定内控缺陷标准，分析内控缺陷性质和原因，制定相应内控缺陷整改措施，并按整改方案逐步落实整改。公司从11月1日起正式启用新的办公自动化系统，在原信息系统基础上进行升级和整合，将部分业务流程、关键控制点和处理规则嵌入系统程序，给企业内部控制系统建设和完善提供技术支持

（二）实际进度与“内控方案”的差异及原因

1、流程修订工作滞后。截止12月31日，控股公司的内控规范实施工作已完成内控缺陷整改方案制订，各单位正按整改方案逐步落实整改，个别流程仍在制定和修订中。

2、实际内控规范实施进度落后于“内控方案”的原因为：一是长城控股公司本次的内控实施工作未聘请专业咨询机构，依靠工作小组成员通过培训和学习完成本次内控实施工作，造成进度迟缓；二是工作小组成员由各部门抽调人员组成，各成员在完成本职工作的前提下，加班完成流程和制度的修订工作，从而影响内控规范实施的进度。

（三）下阶段的工作安排

1、在下阶段中将加紧各项工作的推进，继续落实整改方案（包括不相容岗位分离、修订制度和流程、规范业务操作）；

2、整改完成后形成整改报告及内控手册，报公司内控领导小组审议。

二、年报信息披露重大差错责任追究制度的建立和执行情况

根据中国证监会和深圳证监局的监管要求，公司第五届董事会第二十一次会议审议通过了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年报信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

三、财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司根据《会计法》和国家统一的会计准则制度，制定了《财务管理规定》、《长城控股会计制度》、《财务审批暂行管理规定》、《财务信息化系统管理暂行规定》、《会计政策、会计估计及合并会计报表编制方法》、《会计档案管理规定》、《收据和发票管理规定》等一系列财务、会计管理制度，并配套了相应的会计业务处理流程。公司设财务总监并制定了《财务总监管理暂行规定》和《财务负责人管理暂行规定》，以加强财务监督和财务管理。同时公司还制定了《长城控股内部审计暂行办法》、《长城控股内部审计工作规范手册》等规章制度，授权风险控制部负责公司的内部审计工作。风险控制部配备专职人员，定期对内部控制制度的健全有效性以及财务收支、资产管理、经营决策、合法合规经营等各个方面开展内部审计。公司从制度建设和组织机构、专业人员设置上给予财务报告内部控制以充分支持。报告期内，公司相关财务运作和内部审计制度得到了有效实施和严格执行，没有发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、董事会对内部控制的责任声明

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。公司按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》标准，在所有重大方面建立了有效的内部控制。本公司的内部控制目标是：保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。公司建立的内部控制管理体系，能够较为有效的发挥作用。公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

五、内部控制自我评价报告

公司内控规范实施工作小组负责内部控制的自我评价工作并向董事会报告。公司《内部控制自我评价报告》已经董事会审议通过，公司监事会和独立董事对公司《内部控制自我评价报告》发表了意见。

公司内部控制自我评价意见：整体而言，公司建立了比较完善的内控体系，涵盖了公司层面的风险和所有重要的业务流程层面的风险。公司员工的风险防范意识有较大提高，初步形成了具有长城特色的风险管理文化。报告期内，内部控制制度和流程基本得到执行，执行效果也基本达到预期，能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，达到了提高经营效率和效果、促进公司实现发展战略的效果。未发现公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

公司《内部控制评价报告》全文详见巨潮资讯网上同日披露的本公司公告。

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告

中审国际鉴字[2012]01020137

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“深长城公司”）对2011

年12月31日与财务报表相关的公司内部控制有效性的认定。深长城公司董事会的责任是建立健全内部控制并保持其有效性,我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对内部控制有效性发表鉴证意见。

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

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

我们认为,深长城公司于2011年12月31日在所有重大方面保持了按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的有效的内部控制。

中审国际会计师事务所

中国注册会计师:周学春

有限公司

中国注册会计师:袁龙平

2012年4月10日

监事会对内部控制自我评价报告的意见

公司监事会遵照深交所《上市公司内部控制指引》和《企业内部控制基本规范》及配套指引,本着实事求是、客观公正的态度,认真审阅公司《2011年度内部控制自我评价报告》(以下简称“《报告》”)后认为:公司按照深交所《上市公司内部控制指引》和《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求,结合自身行业特性和经营运作的实际需求,切实开展了内控制度体系建设工作;公司已建立起较为完善的内控制度,能够有效覆盖公司的各项财务和经营管理活动,内控体系不存在重大缺陷,公司现有的内部控制制度和流程得到有效执行,执行效果也基本达到预期;《报告》及评价结论能够真实、完整地反映公司在报告期内的内控建设情况。

独立董事对内部控制自我评价报告的意见

公司独立董事认真阅读了财政部颁布的《企业内部控制基本规范》等相关规定,并对公司《2011年度内部控制自我评价报告》进行认真审阅后,全体独立董事认为:公司根据深圳证监局要求和管理需要积极推进内控建设。公司现有的内部控制涵盖了公司层面的风险和所有重要的业务流程层面的风险,是比较健全和完善的。报告期内,内部控制制度和流程基本得到执行,执行效果也基本达到预期,能够合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,达到了提高经营效率和效果、促进公司实现发展战略的效果。未发现公司存在

内部控制设计或设计执行方面的重大缺陷。公司对内部控制实施的监督机制健全完整，各机构部门各司其职，发挥了有效的监督职能。公司《2011年度内部控制自我评价报告》真实完整的反映了公司2011年度内部控制的制度建立及执行情况，对2011年度公司内部控制相关工作的评价是客观公正的。

第七章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 4 次股东大会，具体如下：

一、2011 年第一次临时股东大会

公司于 2011 年 4 月 1 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 2011 年第一次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共 7 人，所持有表决权股份总数 155,299,035 股，占公司有表决权股份总数 239,463,040 股的 64.85%。会议审议通过《关于董事会选举的议案》和《关于监事会选举的议案》。会议决议公告于 2011 年 4 月 2 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、2010 年度股东大会

公司于 2011 年 5 月 5 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 2010 年度股东大会，出席会议的股东及代理人共 8 人，所持有表决权股份总数 155,593,408 股，占公司有表决权股份总数 239,463,040 股的 64.98%。会议审议通过《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度监事会工作报告》、《关于 2010 年度经审计财务报告的议案》、《关于 2010 年度报告摘要及正文的议案》、《关于 2010 年度利润分配及分红的议案》、《关于 2010 年度董事、监事津贴的议案》、《关于聘请 2011 年度会计师事务所的议案》。会议决议公告于 2011 年 5 月 6 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

三、2011 年第二次临时股东大会

公司于 2011 年 8 月 15 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 2011 年第二次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共 6 人，所持有表决权股份总数 155,541,201 股，占公司有表决权股份总数 239,463,040 股的 64.95%。会议审议通过《关于为子公司深圳市香江置业有限公司提供贷款担保的议案》。会议决议公告于 2011 年 8 月 16 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。

四、2011 年第三次临时股东大会

公司于 2011 年 12 月 20 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 2011 年第三次临时股东大会，出席会议的股东及代理人共 6 人，所持有表决权股份总数 155,263,308 股，占公司有表决权股份总数 239,463,040 股的 64.84%。会议审议通过《关于选举监事会监事的议案》。会议决议公告于 2011 年 12 月 21 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。

第八章 董事会报告

一、2011 年经营工作回顾

(一) 管理层讨论与分析

2011 年是“十二五”开局之年，面对严厉的房地产调控政策和低迷的市场形势，公司对全年工作做出了正确部署，即以战略规划为纲，围绕“两大核心任务”，紧抓“八项重点工作”。通过努力，公司完成了全年任务目标。

1、主要财务指标

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
营业收入	191,680.3	144,734.26	46,946.04	32.44%
利润总额	43,579.37	46,213.52	-2,633.78	-5.70%
归属于母公司所有者的净利润	31,909.39	36,193.32	-4,283.93	-11.84%

2、主要经营管理工作回顾

(1) “两大核心任务”完成情况

①完成房地产销售任务，保证了年度经营业绩

报告期内，针对房地产市场低迷的情况，公司坚持灵活快销的策略，抓住了市场机会，避开了成交惨淡期。一是年初出台了房地产销售奖惩办法，起到较好的激励作用；二是制定了针对性的营销方案，做到“一盘一策”，新推项目销售良好；三是以周报、月报等方式加强营销过程监控，及时解决问题；四是适时推售社区商业和车位，弥补了住宅销售的不足。全年实现房地产签约金额 20.07 亿元，完成年度指标的 116.48%。

②获得新的土地项目，延续了区域战略布局

根据立足现有开发区域的原则，对成都、大连、东莞、惠州等地共 30 多个项目进行了考察。11 月份，以底价竞得成都攀成钢 3 号地块。该地块位于成都市锦江区二环路，用地面积 3.76 万平方米，计容积率建筑面积 11.29 万平方米。

(2) “八项重点工作”完成情况

①加强房地产开发管理，开发项目达到了主要进度节点

报告期内，成都半岛城邦二期取得竣工备案证书，按时交付入伙；长城世家二期、龙华“双限房”如期取得竣工备案证书；大连香樱谷年内主体完工；上海珑湾一期、中环墅二期达到了调整后的进度；南山项目主楼核心筒施工至 34 层，附楼结构封顶；惠州项目完成前期策划定位和调规方案，正式进行规划报批。

②加强非房地产经营，加快了商业地产开发步伐

报告期内，非房地产业务收益稳定，圣廷苑酒店、酒店管理公司、物流公司、置业公司超额完成收入和利润指标，为公司提供了稳定的现金流。商业地产开发脚步加快，笋岗长城物流旧改项目完成策划定位、设计招标及设计合同编制；珑湾二期商业设计方案、珑湾酒店项目装修设计招标完成；南山项目进入工程及投资高峰期，计划2012年销售。

③加强精细化管理，提高了关键业务管控能力

报告期内，工程、成本、设计管理得到强化，关键业务管控能力提高。

工程管理：一是工程巡检形成固定制度，项目进度管理、质量控制、安全施工、现场管理等方面进步较大，工程质量明显提升；二是梳理工程管理相关制度，出台《房地产项目开工条件审批指引》，完善了制度流程；三是增强安全生产责任意识，开展了建筑安全生产技术培训和各类学习活动。

成本管理：一是推进选、评分离和低价中标的招投标操作模式，从制度上防止“围标”、“串标”行为，各项目实际中标价均在预算控制价以内；二是加强预选承包商管理，发布了《2011版预选承包商名录》；三是加强了动态成本监控，重点抓现场签证管理，杜绝不合规的签证变更。

设计管理：一是完成笋岗长城物流旧改项目、珑湾二期商业设计招标，珑湾二期进入方案报建审批阶段；二是积极探索住宅产品的设计创新，在售项目设计品质上了台阶，获得了市场认可。

④加强内控规范建设，完善了风险防范体系

推进内控规范实施。制定了内控规范实施方案，完成了制度流程梳理、风险清单编制、内控缺陷查找以及整改方案制定等工作；对直属企业开展了内控建设、制度流程和档案管理检查以及财税专项检查，提高了基础管理的规范性。

加强财务风险防范。坚持“现金为王”的策略，加快销售回款；增强银企关系，获得建行“总行级重点客户”资格，保证了重点项目融资需求；进行财务风险预警测试，对一般预警指标和个性化预警指标进行了监控。

⑤加强队伍建设，建立健全了人才发展机制

报告期内，公司按照《职位管理办法》实施职位晋升计划，拓展员工职业空间；加强人才培养，组织了清华大学和厦门大学两次中高级管理人员培训班，开展了员工专业技能培训和其他培训；完成了直属企业年度调薪，完善福利体系；拓展渠道储备人才，加大中高级专业技术人员和应届毕业生的引进。

⑥加强对标管理，开展了房地产客户满意度调查

报告期内，公司制定了对标工作方案，成立组织机构，开展了与金地集团的对标交流活动；组织房地产企业进行了系统的客户满意度调查，了解客户对公司产品及物业管理的反馈意见，以利于各项工作的后续改进。

⑦加强信息化建设，实施了OA系统升级换代

报告期内，公司在原信息系统基础上进行升级和整合，正式启用新的OA系统、新的邮件

系统和移动办公系统，对审批流程进行了整合优化，提高了办公效率，为内部控制系统建设提供了更好的技术支持。

⑧加强企业文化建设，切实履行了社会责任

推动《长城人行为指引》实施，开展了多样化的文体活动，持续实施员工关怀行动，被中国企业文化研究会评为“全国企业文化建设 2011 年度优秀单位”；切实履行社会责任，被授予“广东省扶贫济困优秀组织奖”和“广东省扶贫济困红棉杯”铜杯；圆满完成大运会各项接待任务，圣廷苑酒店被评为“官方酒店大运服务先进单位”。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、按行业、产品划分公司主营业务收入、成本、利润构成情况

单位：人民币万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房产销售收入	160,146.55	75,591.66	52.80%	38.45%	46.72%	-2.66%
租赁及服务收入	11,178.79	3,023.35	72.95%	2.75%	-4.43%	2.03%
酒店餐饮收入	19,845.12	12,956.00	34.71%	9.52%	3.75%	3.63%
工程施工收入	3,777.91	3,141.90	16.83%	-33.21%	-42.38%	13.24%
行业间相互抵减	-3,995.50	-1,525.27				
合计	190,952.87	91,487.24	52.09%	32.21%	36.43%	-1.48%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
商品房	160,146.55	75,591.66	52.80%	38.45%	46.72%	-2.66%
物业租赁及管理服务	11,178.79	3,023.35	72.95%	2.75%	-4.43%	2.03%
酒店服务	19,845.12	12,956.00	34.71%	9.52%	3.75%	3.63%
施工劳务	3,777.91	3,141.90	16.83%	-33.21%	-42.38%	13.24%
减：相互抵消	-3,995.50	-1,525.27				
合计	190,952.87	91,487.24	52.09%	32.21%	36.43%	-1.48%

2、按地区划分公司主营业务收入构成情况

单位：人民币万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
广东地区	66,518.30	84.14%
四川地区	101,449.05	91.47%
辽宁地区	5,154.96	-69.31%
上海地区	21,826.06	-50.87%
抵消	-3,995.50	-32.29%
合计	190,952.87	32.21%

（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	2011-12-31	2010-12-31	变动幅度	重大变动原因
资产总额	714,762.64	678,991.25	5.27%	
货币资金	92,681.26	131,055.32	-29.28%	主要系本期支付成都市锦江区攀成钢片区 3 号地块地价款；
预付账款	102,677.16	69,737.72	47.23%	主要系本期支付成都市锦江区攀成钢片区 3 号地块地价款
存货	408,218.35	358,295.80	13.93%	
可供出售金融资产	13,437.00	17,571.46	-23.53%	主要系我司持有的深振业股票股价下跌。
长期股权投资	8,886.68	9,058.80	-1.90%	
投资性房地产	49,257.49	52,020.66	-5.31%	
固定资产	9,680.59	11,444.46	-15.41%	
短期借款	500.00	5,000.00	-90.00%	主要系本期还款所致
长期借款	172,700.00	150,850.00	14.48%	
归属于母公司所有者权益	252,752.26	238,390.87	6.02%	
营业收入	191,680.30	144,734.26	32.44%	主要系房地产项目结算收入增加所致。
归属于母公司所有者的净利润	31,909.39	36,193.32	-11.84%	
现金及现金等价物增加额	-38,374.05	-5,354.04	-616.73%	主要系本期支付成都市锦江区攀成钢片区 3 号地块地价款；
资产负债率	64.62%	64.87%	减少 0.25 个百分点	

2、公司资产构成

单位：人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 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	92,681.26	12.97%	131,055.32	19.30%	降低 6.33 个百分点
预付账款	102,677.16	14.37%	69,737.72	10.27%	增加 4.10 个百分点
存货	408,218.34	57.11%	358,295.80	52.77%	增加 4.34 个百分点
其中：完工开发产品	169,864.38	23.77%	85,736.31	12.63%	增加 11.14 个百分点
在建开发产品	151,445.30	21.19%	187,529.34	27.62%	降低 6.43 个百分点
可供出售金融资产	13,437.00	1.88%	17,571.46	2.59%	降低 0.71 个百分点
长期股权投资	8,886.68	1.24%	9,058.80	1.33%	降低 0.09 个百分点
投资性房地产	49,257.49	6.89%	52,020.66	7.66%	降低 0.77 个百分点
固定资产	9,680.59	1.35%	11,444.46	1.69%	降低 0.34 个百分点

3、报告期内公司费用构成情况

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	增减率(%)	重大变动原因
销售费用	7,115.86	4,030.44	76.55%	本年度新开盘项目多，销售费用投入大
管理费用	13,031.14	12,916.20	0.89%	
财务费用	5,334.38	4,098.45	30.16%	主要系贷款利率上升所致
所得税	11,669.97	10,011.17	16.57%	

4、报告期公司现金流量情况

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度
	金额	金额	
经营活动产生的现金流情况：			
经营活动产生的现金流入	204,096.89	179,770.42	13.53%
经营活动产生的现金流出	215,938.11	198,205.68	8.95%
经营活动产生的现金流量净额	-11,841.22	-18,435.26	35.77%
投资活动产生的现金流量情况			
投资活动产生的现金流入	999.34	32,617.77	-96.94%
投资活动产生的现金流出	1,402.12	1,020.45	37.40%
投资活动产生的现金流量净额	-402.78	31,597.32	-101.27%
筹资活动产生的现金流情况			
筹资活动产生的现金流入	68,550.00	25,450.00	169.35%
筹资活动产生的现金流出	94,655.19	43,947.04	115.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-26,105.19	-18,497.04	-41.13%

5、报告期内公司资产减值情况

本期资产减值损失 393.59 万元，较上期增加 132.55%，主要原因系上年同期控股公司收回工程款，冲回原来已计提坏账准备，本期未发生类似情况所致。

（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 54.30 %。
- 2、报告期本公司前五名客户销售额占公司全年度主营业务收入的 2.26 %。

（五）公司控股子公司经营情况

单位：人民币万元

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
深圳市长城地产有限公司	房地产开发	20,000	17,266.34	-295.86
成都深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	278,149.79	21,488.08
大连深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	30,369.54	-634.80
大连长源房地产有限公司	房地产开发	5,000	9,422.15	681.52
深圳香江置业有限公司	房地产开发	1,000	117,578.37	-113.51
东莞市莞深长城地产有限公司	房地产开发	5,000	35,405.04	6,573.98
上海深长城地产有限公司	房地产开发	15,000	60,804.28	-1,243.21
深圳市长盛实业有限公司	投资	1,200	6,631.45	183.63
深圳市圣廷苑酒店有限公司	酒店经营	7,500	27,609.37	2,113.58
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	酒店管理	100	1,065.61	-30.73
深圳市长城物流有限公司	出租、物流	15,000	77,654.92	-1,713.68
深圳市盈灿工程有限公司	工程施工	6,000	15,941.71	426.05
深圳市长城置业有限公司	出租	1,000	5,547.64	1,005.84
成都长华置业有限公司	房地产开发	1,000	224.15	0
深圳市华电房地产有限公司	房地产开发	1,900	18,581.91	1,212.37
上海振川物业有限公司	房地产开发	2,000	42,952.62	6,560.35

公司名称	业务性质	注册资本	总资产	净利润
惠州方联房地产有限公司	房地产开发	100	19,226.79	-1,262.39
惠州大丰投资有限公司	房地产开发	100	11,263.24	-748.631

（六）公允价值计量的相关项目情况

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

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

单位：人民币万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	17,571.46	0.00	-4,134.46	0.00	13,437.00
金融资产小计	17,571.46	0.00	-4,134.46	0.00	13,437.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	17,571.46	0.00	-4,134.46	0.00	13,437.00

（七）公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的的主体。

二、公司未来发展的展望

（一）经营环境分析

1、形势判断

（1）欧洲债务危机持续，外需不振；国内投资增速放缓，经济减速；货币政策微调，或利于首套房贷款，但不意味着房地产信贷松动。

（2）房地产调控继续从紧，房价明显下降或达到中央预期前，不会贸然放松。受销售下滑、库存上升和融资困难影响，房地产企业资金形势严峻，竞争压力增大。

（3）房地产行业回归正常是大势所趋，靠土地大幅溢价盈利的空间越来越小，未来的房地产市场竞争将更为激烈，开发速度、质量、成本、创新成为基本竞争要素。

2、应对策略

短期策略。2012年强调“过冬”思维，以收入为导向，平衡收入、融资、投资三者关系，

厉行节约，保证资金链安全。重点做好房地产销售，确保完成年度经营业绩。

中长期策略。顺应行业发展趋势，强化管理，苦练内功，尽快提高策划定位、规划设计、成本控制和优化创新等能力，提升产品品质，适应未来的竞争要求。

(二) 2012年工作指导思想、目标及主要措施概括为：“收支平衡，品质提升，成本控制，组织保障”。

2012年计划完成房地产销售面积 18.65 万㎡，合同销售金额 24.3 亿元；完成房地产开发投资 19.36 亿元。

1. “收支平衡”

房地产销售低迷、银行信贷从紧，公司两大主要资金来源受到限制，而支出较多，资金链安全不容忽视。2012年首要任务是增加收入，合理控制支出，保证收支平衡。

加强销售。房地产销售是重中之重。2012年主要销售项目有成都半岛城邦项目、深圳南山项目和龙华“双限房”、东莞长城世家二期、上海珑湾一期和中环墅二期、大连香樱谷，其中成都半岛城邦、南山项目和“双限房”是重点销售项目。面对严峻的市场形势，出台公司总体营销策略和销售奖惩办法，并根据各区域项目制定针对性措施，做到“一盘一策”，采取主动、灵活的销售方式，快速回笼资金。非房地产企业进一步提高经营收入和盈利水平，并完成好圣廷苑酒店主楼星级复评、笋岗项目开发前期工作、盘活存量资产等关键任务。

合理支出。一是细化投资计划，针对新开工和在建项目逐个制订资金计划，项目投资与销售挂钩，依据销售进度确定投资额度。二是控制工程款的支付节奏，保证重点项目和急需支出，其他支付适当放缓。三是根据公司资金安排，考察、跟进、拓展优质项目，以较少的投入控制较多的资源，以较少的资金获取较多的土地；在法律清晰、风险可控的前提下，采取多种方式拓展土地。

严管资金。一是加强与贷款银行的联系沟通，争取银行融资渠道；二是做好年度资金计划，加强资金调配管理，继续从紧严控的策略，提高资金使用效率；三是关注银行政策变化，将现金流量表分解到每个月，及时进行监控，保证资金链安全。

2. “品质提升”

产品是企业的立身之本，产品品质决定了企业的效益和市场竞争力，牢固树立品质意识，增强技术力量，提高专业水平，精益求精，打造出符合市场需求的高品质产品。

加强综合开发计划管理。近几年公司的设计、工程等管理水平得到提升，2012年重点强化项目综合计划管理，将项目获取、策划定位、规划设计、成本制定、工程进度、营销策划到销售结算等各环节串联起来，制定总体开发计划，明确各单位职责，保证重要节点按时完成，并作为考核的重要依据。

提升产品设计水平。一是优化南山项目设计方案，完成珑湾二期设计报建，推进笋岗长城物流旧改项目设计开展，完成好这三个长城由住宅模式到综合开发模式的转型之作。二是继续加强设计管控，设计人员工作重心向一线倾斜，强调精细设计，进一步提升设计品质。三是加强学习总结，继续优化住宅产品设计，同时做好新项目研究。

强化工程进度、质量管理。一是加强工程计划的准确性，在建项目按计划达到进度节点。二是坚持工程巡检制度，及时发现和解决问题。三是梳理相关规章制度，完善工作流程，明确合作与分工。四是加强技术改进，推广工程标准做法。

3. “成本控制”

加强成本控制，是当前形势下挖潜增效的必要手段，也是适应竞争的要求。项目开发成本总体上逐步降低，同时保持定位、品质和成本的平衡，强调投入产出比，资源向重点项目和重点业务倾斜。

设计阶段成本控制。一是选择优秀的设计单位，保证过硬的设计团队，控制好施工成本；二是加强施工图管理，根据职责分工，指导和支持各企业做好施工图审查；三是增强多部门的配合，下属企业和总部各业务部门借助多方会审的方式，“并联”参与设计阶段的成本控制；四是加强重大设计变更管控，采取造价变更和功能变更“双控”的方式，重大变更严格按流程审批。

工程成本控制。一是坚定不移地推进现行的招投标制度，坚持选、评分离和低价中标的操作模式，同时完善细节管理，保证招标程序规范，公平公正开展；二是做好目标成本的编制和审核，及时进行动态成本分析，进一步完善结算管理制度，堵塞漏洞；三是继续推进集中采购，合同到期的评估后续签或重新选定；四是加强现场签证管理，严格按制度流程执行。

各项费用控制。管理费用方面，要厉行节约，总部及下属企业注意压缩支出；加强非工程类设备采购管理，采取多家竞价、定期评估等方式，推进采购、验收、审核等不相容岗位分离。营销费用方面，实行必要监控，费用与收入要匹配，同时注意营销方式的选择。财务费用方面，通过优化开发计划加快周转，同时加强日常资金使用效率，合理调拨，降低财务成本。

4. “组织保障”

在公司内部管理上，还有不适应或制约业务发展的方面。要以精细化管理为目标，坚持市场化方向，强调学习借鉴、自我提升，进一步增强管理水平，为公司发展提供有力的组织保障。

修订流程权责。首先根据管理架构，对总部与下属企业、总部各部门之间的权责进行梳理，对设置不合理或模糊不清的进行厘清、界定。其次，根据权责界定修订制度流程，优化审批程序。

抓好队伍建设。一是人才引进和培养并举。二是总量控制，优化结构，警惕人员数量膨胀。三是打破固有思维，按市场规则办事，特殊人才实行特殊待遇。四是推进企业财务负责人委派和轮岗制度，强化财务管理。五是继续加强培训。

完善考核激励。一是改进、优化考核体系。二是健全职位体系建设，员工晋升和考核结果相结合。三是坚持市场化原则，优化分配结构，重点向紧缺技术人才和高绩效员工倾斜。四是丰富激励手段，探索切实可行的激励措施。

加强预算管理。切实发挥财务管理和监督的作用，把财务的监督管理体现到公司经营活动的全过程。每季度对预算执行情况进行汇总、分析，及时发现和提示问题；同时，改善财务管理模式，抓住财务风险关键点，制定配套措施进行有效控制。

强化风险控制。一是加强制度设计，养成按制度办事的意识，缺位的制度要新建。二是风险管理注重防范和化解，制定重大风险点示意图，分解到各单位提示防范。三是继续做好对外合同的审核。四是化解历史遗留问题，外聘律师尽量采取风险代理。

推进对标管理，加强品牌建设。对标管理注重实效，学习标杆单位精髓，借鉴切实可行的经验。统一内部品牌管理，加强房地产品牌和物业管理、酒店品牌的联动，建立与公司实力相称的品牌形象。

重视安全生产。重点完善管理制度和程序，落实各级责任制。与各直属企业签定安全生产目标责任书，消除安全隐患，防范安全责任事故。

三、重要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正事项

本公司 2011 年度无重要会计政策变更、会计估计变更事项；无会计差错更正事项。

四、报告期内的投资情况

（一）募集资金使用情况

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

（二）非募集资金投资情况

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
成都“半岛城邦”项目	本年投资额 54,694.97 万元， 累计投资额 139,523.02 万元	(1) 30 号地（半岛城邦一期）2010 年底竣工入伙，尾盘销售阶段。(2) 26 号地（半岛城邦二期）2009 年 8 月底开工，2011 年底竣工入伙，销售阶段。(3) 24 号地（半岛城邦三期）2010 年 10 月底开工，目前处于施工阶段及销售阶段。	本年结转收入 92,504.55 万元，累计结转收入 115,880.75 万元
上海张江镇“长城中环墅”项目	本年投资额 3,491.35 万元， 累计投资额 52,474.13 万元	(1) 一期 2009 年 6 月底竣工验收，基本售罄。(2) 二期 2010 年 8 月开工，目前处于施工阶段。	本年结转收入 21,800.6 万元，累计结转收入 107,206.13 万元
上海南汇区惠南镇“珑湾”项目	本年投资额 11,444.91 万元， 累计投资额 55,062.26 万元	(1) 一期 2009 年 3 月底开工，目前处于施工及销售阶段。(2) 二期处于设计阶段。	尚未结算
大连瓦房店“都市阳光”项目	本年投资额 11,097.89 万元， 累计投资额 60,388.2 万元	(1) 三期已于 2010 年 3 月竣工，基本售罄。(3) 四期香樱谷 2010 年 12 月开工，目前处于施工及销售阶段。(4) 五期处于施工前期准备阶段。	本年结转收入 2,791 万元 累计结转收入 58,531.28 万元
东莞松山湖“长城世家”项目	本年投资额 9,951.35 万元， 累计投资额 63,908.72 万元	二期于 2009 年 7 月开工，2011 年 10 月 31 入伙，处于销售阶段。	本年结转收入 31,910.24 万元 累计结转收入 62,402.72 万元
惠州数码工业园地块项目	本年投资额 132.36 万元， 累计投资额 29,134.28 万元	目前处于前期策划定位、设计阶段。	尚未结算
深圳龙华“长城里程家园”双限房项目	本年投资额 3,806.97 万元， 累计投资额 41,704.45 万元	2011 年 8 月已竣工，目前处于销售准备阶段。	尚未结算
深圳南山文化中心	本年投资额 21,083.97 万元， 累计投资额 82,277.91 万元	2008 年 5 月开工，目前处于施工阶段。	尚未结算

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
心区项目			
深圳龙华“黄金台山庄”项目	本年投资额 0 万元， 累计投资额 21,553.00 万元	原土地总面积 28.39 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.35 万平方米，剩余 11.04 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行收地补偿的思路，相关方案正在与政府谈判中。尚未开工。	尚未结算
长城物流旧改项目	本年投资额 392.89 万元， 累计投资额 69,556.59 万元	项目目前处于前期策划及设计阶段。	

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、2011年3月16日以现场方式召开了第五届董事会第二十八次会议，会议审议通过了《关于董事会换届选举的预案》、《关于召开2011年第一次临时股东大会的议案》，本次董事会会议决议公告刊登在2011年3月17日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网

<http://www.cninfo.com.cn>上。

2、2011年4月1日以现场方式召开了第六届董事会第一次会议，会议审议通过《关于选举公司董事长的议案》、《关于选举第六届董事会战略委员会、审计与风险管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会委员的议案》、《关于确认第六届董事会审计与风险管理委员会主任委员、提名委员会主任委员、薪酬与考核委员会主任委员的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年4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。

3、2011年4月11日以现场方式召开了第六届董事会第二次会议，会议审议通过《2010年度董事会工作报告》、《2010年度总经理工作报告》、《关于计提长期股权投资减值准备以及其他应收款坏账准备的议案》、《关于2010年度经审计财务报告的预案》、《关于2010年年度报告摘要及正文的预案》、《关于2010年度利润分配及分红的预案》、《关于聘请2011年度会计师事务所的预案》、《2010年度内部控制自我评价报告》、《关于2010年度董事、监事津贴的预案》、《关于执行〈深圳市住房公积金管理暂行办法〉相关处理的议案》、《关于召开2010年度股东大会的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年4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。

4、2011年4月19日以通讯方式召开了第六届董事会第三次会议，会议审议通过《关于2011年第一季度报告的议案》、《关于内控规范实施工作方案的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年4月20日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>上。

5、2011年5月17日以通讯方式召开了第六届董事会第四次会议，会议审议通过《关于不参

与参股企业长城物业公司增发股份的议案》。

6、2011年6月8日以通讯方式召开了第六届董事会第五次会议，会议审议通过《关于向中国建设银行股份有限公司申请固定资产贷款的议案》、《关于制定〈住房公积金管理暂行办法〉的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年6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。

7、2011年7月26日以通讯方式召开了第六届董事会第六次会议，会议审议通过《关于为子公司深圳市香江置业有限公司提供贷款担保的预案》、《关于召开2011年第二次临时股东大会的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年7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。

8、2011年8月19日以现场方式召开了第六届董事会第七次会议，会议审议通过《关于2011年半年度报告正文及摘要的议案》、《关于为子公司深圳圣廷苑酒店有限公司提供贷款担保的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年8月20日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>上。

9、2011年10月24日以现场方式召开了第六届董事会第八次会议，会议审议通过《关于公司2011年第三季度报告的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年10月25日的《证券时报》、《中国证券报》以及巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>上。

10、2011年12月2日以通讯方式召开了第六届董事会第九次会议，会议审议通过《关于申请楼宇按揭额度的议案》、《关于召开2011年第三次临时股东大会的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011年12月3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、2011年12月28日以现场方式召开了第六届董事会第十次会议，会议审议通过《关于成都深长城公司设立全资子公司的议案》、《关于增聘一名证券事务代表的议案》。本次董事会会议决议公告刊登在2011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、监事会对股东大会决议执行情况

1、2011年4月，董事会、监事会根据2011年第一次临时股东大会审议批准的关于董事会和监事会换届的议案，完成了公司第六届董事会和第六届监事会的换届工作。

2、2011年5月，董事会根据2010年度股东大会审议批准的2010年度利润分配及分红的方案，完成了2010年度分红派息工作。

3、2011年8月，董事会根据2011年第二次临时股东大会审议批准的《关于为子公司香江置业有限公司提供贷款担保的议案》，完成了为子公司香江置业贷款担保相关事宜。

4、2011年12月，监事会根据2011年第三次临时股东大会审议批准的《关于选举监事会监事的议案》，完成了监事会成员的更换，并重新选举了公司第六届监事会主席。

(三) 董事会各专门委员会履职情况

2011年度，董事会各专门委员会按照《公司章程》和专门委员会实施细则的要求认真履

行了职责，全年共召开董事会各专门委员会累计 11 次，各专业委员会履职情况如下：

1、董事会战略委员会履职情况

报告期内，战略委员会共召开 1 次会议：为进一步明确公司在未来五年的发展战略及目标，以及公司各业务发展的战略举措，公司在 2010 年编制了公司十二五战略发展规划。3 月 16 日，董事会战略委员会召开第五届七次会议，审议通过了《关于长城控股“十二五”战略规划的议案》。

2、董事会审计与风险管理委员会履职情况

报告期内，董事会审计与风险管理委员会共召开 5 次会议：

4 月 1 日，审计与风险管理委员会召开六届一次会议。审议通过《关于选举第六届董事会审计与风险管理委员会主任委员的议案》；

4 月 11 日，审计与风险管理委员会召开六届二次会议。审议通过公司《关于计提长期股权投资减值准备以及其他应收款坏账准备的议案》、《关于 2010 年度经审计财务报告的预案》、《会计师事务所 2010 年度审计工作评价报告》、《关于聘请 2011 年度会计师事务所的预案》、《2010 年度内部控制自我评价报告》、《公司财务及风险控制部门 2010 年度工作评价报告》；

4 月 19 日，审计与风险管理委员会召开六届三次会议，审议通过《关于 2011 年第一季度报告的议案》、《关于内控规范实施工作方案的议案》；

8 月 19 日，审计与风险管理委员会召开六届四次会议，审议通过《2011 年半年度报告》；

10 月 24 日，审计与风险管理委员会召开六届五次会议。审议通过公司《2011 年第三季度报告》。

报告期内，为确保 2010 年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会按照证监会相关要求，两次召开 2010 年年报工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的未审财务报表，并同意以此财务报表为基础进行年度的财务审计工作。在审计过程中，审计委员会加强与注册会计师的沟通，在其出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，确认审计与风险管理委员会与注册会计师之间在公司年度财务报告重要问题上不存在争议。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构中审国际会计师事务所进行了评价，提议继续聘任中审国际会计师事务所承担公司 2011 年度财务报告审计工作。

报告期内，审计与风险管理委员会严格按照监管部门的要求审核了公司 2011 年度对外公开披露的定期财务报告和内部控制自我评价报告的合规性和真实性，在公司的信息披露工作方面履行了有效的监督职责。

报告期内，审计与风险管理委员会审议通过了《内控规范实施工作方案》，作为公司内控的指导性文件，企业全年内控工作按照方案推进展开。

报告期内，公司按照深圳证监局通知要求开展了内幕交易防控专项活动，审计与风险管理委员会对活动的开展情况进行了指导和检查，审计与风险管理委员会委员也积极加强对内幕交易防控方面的规范性文件及典型案例学习。

3、董事会提名委员会履职情况

报告期内，提名委员会共召开2次会议：

3月16日，提名委员会召开五届六次会议，对公司第六届董事会候选人进行了资格审查，审核无异议后提交公司董事会审议。

4月1日，提名委员会召开第六届一次会议，选举了第六届提名委员会主任委员，并对公司第六届董事会拟聘用的经营班子成员任职资格进行了审查，经审核无异议之后提交董事会审议。

公司董事会提名委员会在公司高级管理人员的聘任程序及合规性上履行了监督职权，确认高级管理人员变动符合《股票上市规则》、《公司章程》等有关规定的要求，切实履行了董事会提名委员会的提名和监督职责。

4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开3次会议：

4月1日，薪酬与考核委员会召开六届一次会议，会议选举了第六届董事会薪酬与考核委员会主任委员；。

4月11日，薪酬与考核委员会召开六届二次会议，审议通过《公司高级管理人员2010年度考评情况》、《关于2010年年度报告中披露的董事、监事、高管的年度薪酬情况的议案》，以及《关于执行〈深圳市住房公积金管理暂行办法〉相关处理的议案》；

5月3日，薪酬与考核委员会召开六届三次会议，审议通过《关于2010年年度董事、监事津贴的议案》。

报告期内，薪酬与考核委员会对公司高级管理人员进行了考评；并对2010年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况进行了审核，保证年度报告中披露的公司董事、监事、高管人员年度薪酬情况与实际情况相符。

六、公司2011年度利润分配和公积金转增股本预案

根据中审国际会计师事务所有限公司出具的中审国际审字[2012] 01020085号审计报告，本公司（母公司）2011年度实现净利润-1,869,792.93元，加年初未分配利润524,222,002.62元，减去分配2010年度现金股利143,677,824.00元，母公司2011年末实际可供股东分配的利润为378,674,385.69元。

根据国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，公司拟提出2011年度利润分配及分红预案如下：

公司法定公积金累计额已达公司注册资本的50%以上，本年度不再提取法定盈余公积，以公司年末总股本239,463,040股为基数，每10股派发现金红利4.00元（含税），合计共派现金95,785,216.00元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

七、公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东净利润	占合并报表中归属于上市公司股东净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	143,677,824.00	361,933,160.04	39.70%	524,222,002.62
2009 年	35,919,456.00	266,635,831.98	13.47%	470,098,717.68
2008 年	4,789,260.80	6,786,629.84	70.57%	464,803,725.12
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			29.02%	

八、报告期内，公司指定的信息披露报纸的变更情况

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

九、独立董事对控股股东及其他关联方占用公司资金、公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监会【2003】56号）、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号），深圳证券交易所《关于做好上市公司2011年年度报告工作的通知》（深证上〔2011〕396号）及《公司章程》的有关规定，作为深圳市长城投资控股股份有限公司的独立董事，我们就公司控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况发表独立意见如下：

一、报告期内，公司不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金的情况。

二、报告期内，公司能严格按照“120号文”和《公司章程》等规定的要求，规范公司对外担保行为，控制公司对外担保风险。报告期内，公司主要对全资子公司深圳市香江置业有限公司和深圳圣廷苑酒店有限公司进行了担保，公司及子公司还为商品房承购人提供按揭抵押贷款担保，此外未发现公司对外有其他的担保行为。公司对全资子公司的担保事项属于公司经营的需要，已在发生时按要求进行了披露。

三、公司已有的对外担保审批权限规定和相关程序，能有效防范对外担保风险。截至2011年12月31日，公司担保总额13000.00万元，占报告期末净资产的5.14%，其中：

1、公司对子公司的担保余额计人民币500万元。报告期内，公司为全资子公司深圳市香江置业有限公司提供的借款担保额度为人民币6亿元，实际放款人民币26,800万元，根据担保合同约定的条件，该笔担保已于2011年11月解除；公司为全资子公司深圳圣廷苑酒店有限公司提供借款担保额度人民币10,000万元，实际放款人民币500万元。

2、公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，至本报告期末尚未结清的担保金额计人民币12500.00万元。该担保事项系公司为购买本公司商品房的业主提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，为行业内通常做法。

四、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。

第九章 监事会报告

一、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了八次会议，有关会议召开及决议情况如下：

1、2011 年 3 月 16 日召开第五届监事会第十三次会议，审议并通过了《关于监事会换届选举的议案》；

2、2011 年 4 月 1 日召开第六届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举第六届监事会主席的议案》；

3、2011 年 4 月 11 日召开第六届监事会第二次会议，审议并通过了《2010 年度监事会工作报告》，审核并确认了公司 2010 年年度报告摘要及正文，审核并确认了《2010 年度内部控制自我评价报告》；

4、2011 年 4 月 19 日召开第六届监事会第三次会议，审核并确认了公司《2011 年第一季度报告》；

5、2011 年 8 月 19 日召开第六届监事会第四次会议，审核并确认了公司《深长城 2011 年半年度报告正文》及《2011 半年报摘要》；

6、2011 年 10 月 24 日召开第六届监事会第五次会议，审核并确认了公司《2011 年第三季度报告》；

7、2011 年 11 月 28 日召开第六届监事会第六次会议，审议并通过了《关于推荐第六届监事会监事候选人的议案》；

8、2011 年 12 月 20 日召开第六届监事会第七次会议，审议并通过了《关于选举监事会主席的议案》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，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；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

2、公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告。监事会认为，公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，中审国际会计师事务所有限公司按会计标准出具的 2011 年度审计报告是客观、公允的。

3、报告期内公司无募集资金事项。

4、报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失。

5、关联交易情况。报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，监事会未发现有损害公司和投资者利益的情形。

6、内部控制的自我评价情况。监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制自我评价报告》。监事会认为，该报告较为客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

7、报告期的审计情况。报告期公司财务报告经中审国际会计师事务所有限公司审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

第十章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

1、关于本公司全资子公司深圳华电房地产有限公司（以下简称华电公司）原股东与本公司股权转让纠纷仲裁案（详见本报告财务报告附注十）。

2010年8月，深圳市天怡利贸易有限公司及刘继忠继续向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼，以之前股权转让仲裁案相同的事实和理由，要求本公司及深圳市建设集团投资公司支付股权转让款1,350万元及同期银行借款利息等费用，共计20,157,276元。

2011年2月20日，深圳市罗湖区人民法院以（2010）深罗法民二初字第7553号民事判决书判决如下：

（1）驳回天怡利公司和刘继忠的诉讼请求。

（2）本案受理费人民币142,587元由天怡利公司和刘继忠承担。

天怡利公司和刘继忠不服深圳市罗湖区人民法院（2010）深罗法民二初字第7553号民事判决书判决，向深圳市中级人民法院提起上诉。

2012年1月10日，深圳市中级人民法院做出终审判决如下：驳回上诉，维持原判。本案受理费142,587元，由上诉人刘继忠、天怡利公司负担。本判决为终审判决。

二、破产、重整相关事宜

报告期内，公司无破产、重整相关事宜。

三、持有及买卖其他上市公司股权情况

报告期内公司无买卖其他上市公司股权的情况。持有其他上市公司股权情况如下：

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值（元）	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000006	深振业	43,557,345.70	3.31%	134,370,013.40	1,512,608.04	-41,344,620.58	可供出售金融资产	原始股
合计		43,557,345.70		134,370,013.40	1,512,608.04	-41,344,620.58		

四、收购及出售资产事项

报告期内，公司子公司成都深长城地产有限公司于2011年11月4日通过拍卖方式，以人民币64804.6万元获取成都一宗地块的土地使用权。该地块宗地编号为“JJ05（252/211）：2011-70”，位于成都市锦江区攀成钢片区，沙河以西、双桂路以南。占地面积37633.37平方米，容积率3.0，计容积率建筑面积112900平方米，为二类住宅用地。总地价人民币64804.6万元，折合楼面地价5740元/平方米。

交易对方	被收购或	购买日	交易价格	自购买日起	本年初至本	是否为	定价原	所涉	所涉	与交易
------	------	-----	------	-------	-------	-----	-----	----	----	-----

或最终控制方	置入资产			至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	关联交易	则	及的资产产权是否已全部过户	及的债权债务是否已全部转移	对方的关联关系（适用关联交易情形）
成都市国土资源局	土地使用权	2011 年 11 月 18 日	64,804.60	0.00	0.00	否	公开招标准竞价	是	否	否

五、重大关联交易事项

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

（一）与日常经营相关的关联交易

本公司应向联营公司深圳市长城物业管理股份有限公司收取委托经营费用及租金 517.68 万元；应向深圳市长城物业管理股份有限公司支付物业管理费 694.34 万元；公司董事张天亮购买公司开发的商品房 73.34 万元。详见下表：

单位：人民币万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
长城物业集团股份有限公司	517.68	100.00%	694.34	100.00%
张天亮	73.34	100.00%		
合计	591.02	100.00%	694.34	100.00%

六、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁资产事项

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

（二）重大担保事项

报告期内，本公司担保总额人民币 13000.00 万元，占报告期末净资产的 5.14%，所有担保事项决策按公司内部决策程序办理。其中：

1、公司对子公司的担保发生金额共计人民币 27300.00 万元，详见下表：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额（万元）	实际发生额（万元）	担保性质
深圳市香江置业有限公司	借款担保	2011.8.19-2011.11.30	60,000.00	26,800.00	连带责任保证
深圳圣廷苑酒店有限公司	借款担保	2011.10.20-2012.10.20	10,000.00	500.00	连带责任保证
合计			70,000.00	27,300.00	

备注：报告期内，公司为深圳市香江置业有限公司提供的借款担保已于 2011 年 11 月解除；

2、公司及子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止本报告期末尚未结清的担保金额计人民币 12,500.00 万元。该担保事项系公司为购买本公司商品房的业主所提供的阶段性担保，该担保至按揭房产取得房地产权利证书并办妥抵押登记手续止，为行业内通

常做法。

（三）委托他人进行现金资产管理事项

报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

七、承诺事项

（一）公司持股 5%以上股东报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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

八、聘任和解聘会计师事务所的情况

报告期内，经公司 2010 年年度股东大会审议通过，报告期公司继续聘请中审国际会计师事务所有限公司为本公司的财务审计单位。报告期公司支付给中审国际会计师事务所有限公司年度报酬为人民币 65 万元，主要为年度报告审计费用和公司内部控制自我评价报告鉴证费用。截止报告期末，中审国际会计师事务所有限公司已连续 11 年为公司提供审计服务。

九、报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

十、公司报告期内无再融资方案实施情况发生。

十一、报告期内公司接待调研、沟通、采访等活动情况

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

报告期内接待调研、沟通、采访等活动的主要情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 05 月 12 日	公司会议室	实地调研	银河证券	公司战略方向，政策判断，发展思路，经营情况和项目进展情况等；情况介绍及定期报告和临时报告等公开资料。
2011 年 07 月 07 日	公司会议室	实地调研	中国国际金融有限公司	
2011 年 08 月 26 日	公司会议室	实地调研	杭州银河投资管理股份有限公司	
2011 年 09 月 30 日	公司会议室	实地调研	广州证券研究所	
2011 年 12 月 8 日	公司会议室	实地调研	深圳市国宗润邦投资有限公司、深圳市泰达鼎晟投资管理企业、生命保险资产管理有限公司	
2011 年 1-12 月	公司董事会办公室	电话沟通	个人投资者	

十二、其他重大事项详见财务报告附注十三。

第十一章 财务报告 （另附）

第十二章 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：朱新宏

二〇一二年四月十日

深圳市长城投资控股股份有限公司

2011 年度

审计报告

目录	页码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	3-4
2、合并利润表	5
3、合并现金流量表	6
4、合并所有者权益变动表	7-8
5、资产负债表	9-10
6、利润表	11
7、现金流量表	12
8、所有者权益变动表	13-14
9、财务报表附注	15-89
三、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
2、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	

审计报告

中审国际审字[2012]01020085

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市长城投资控股股份有限公司(以下简称“深长城公司”)财务报表, 包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表, 2011 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表, 以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深长城公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行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, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深长城公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深长城公司 2011 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2011 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

中审国际会计师事务所
有限公司

中国注册会计师

周学春

中国注册会计师

袁龙平

中国北京

二〇一二年四月十日

合并资产负债表

2011年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注五	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	926,812,628.92	1,310,553,173.65
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	12,633,583.39	18,948,967.49
预付款项	3	1,026,771,555.40	697,377,213.74
应收利息		135,250.42	-
应收股利	4	32,042,540.80	10,944,257.34
其他应收款	5	32,390,076.38	27,422,300.31
存 货	6	4,082,183,480.68	3,582,957,973.26
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	7	13,551,481.19	13,551,481.19
流动资产合计		6,126,520,597.18	5,661,755,366.98
非流动资产：			
可供出售金融资产	8	134,370,013.40	175,714,633.98
持有至到期投资		-	-
长期应收款	9	7,366,636.52	9,874,885.88
长期股权投资	10	88,866,798.45	90,587,971.87
投资性房地产	11	492,574,862.28	520,206,557.15
固定资产	12	96,805,926.40	114,444,592.15
在建工程	13	800,000.00	1,270,340.28
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	14	6,965,045.13	6,775,568.13
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	15	7,621,752.64	11,193,415.61
递延所得税资产	16	185,734,759.74	198,089,180.57
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,021,105,794.56	1,128,157,145.62
资产总计		7,147,626,391.74	6,789,912,512.60

合并资产负债表（续）

2011年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款	19	5,000,000.00	50,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	20	536,439,264.28	434,867,849.17
预收款项	21	1,064,136,436.80	1,015,829,480.29
应付职工薪酬	22	38,281,227.02	41,278,381.02
应交税费	23	283,736,487.48	205,645,047.59
应付利息	24	-	82,652.78
应付股利		-	-
其他应付款	25	528,052,571.39	548,709,239.36
一年内到期的非流动负债	26	412,000,000.00	566,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,867,645,986.97	2,862,412,650.21
非流动负债：			
长期借款	27	1,727,000,000.00	1,508,500,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债	28	678,720.00	1,297,500.00
递延所得税负债	16	22,703,166.93	31,717,749.19
其他非流动负债	29	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动负债合计		1,751,381,886.93	1,542,515,249.19
负债合计		4,619,027,873.90	4,404,927,899.40
所有者权益（或股东权益）：			
股本	30	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	31	643,540,431.47	675,342,636.29
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	32	424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润	33	1,220,430,641.76	1,045,014,532.30
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		2,527,522,597.84	2,383,908,693.20
少数股东权益		1,075,920.00	1,075,920.00
所有者权益合计		2,528,598,517.84	2,384,984,613.20
负债和所有者权益总计		7,147,626,391.74	6,789,912,512.60

合并利润表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注五	2011年度	2010年度
一、营业收入	34	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24
减：营业成本	34	920,396,811.03	670,790,086.61
营业税金及附加	35	351,193,830.92	271,522,014.09
销售费用	36	71,158,597.48	40,304,354.87
管理费用	37	130,311,440.86	129,161,960.78
财务费用	38	53,343,816.62	40,984,460.16
资产减值损失	39	3,939,604.72	-12,090,990.98
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	40	28,753,416.17	153,138,925.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,862,333.88	18,927,983.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		415,212,334.66	459,809,644.22
加：营业外收入	41	5,928,385.80	4,263,570.54
减：营业外支出	42	-14,652,952.16	1,938,020.31
其中：非流动资产处置损失		40,270.29	111,636.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		435,793,672.62	462,135,194.45
减：所得税费用	43	116,699,739.16	100,111,683.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		319,093,933.46	362,023,511.06
归属于母公司所有者的净利润		319,093,933.46	361,933,160.04
少数股东损益		-	90,351.02
五、每股收益			
（一）基本每股收益	44	1.3325	1.5114
（二）稀释每股收益	44	1.3325	1.5114
六、其他综合收益	45	-32,330,038.32	-14,113,756.74
七、综合收益总额		286,763,895.14	347,909,754.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		286,763,895.14	347,819,403.30
归属于少数股东的综合收益总额		-	90,351.02

合并现金流量表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注五	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,978,321,775.56	1,753,715,268.18
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	46	62,647,160.44	43,988,900.28
经营活动现金流入小计		2,040,968,936.00	1,797,704,168.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,520,939,386.68	1,599,771,712.24
支付给职工以及为职工支付的现金		133,416,325.53	109,156,142.16
支付的各项税费		390,866,164.59	196,918,875.83
支付其他与经营活动有关的现金	46	114,159,216.33	76,210,054.34
经营活动现金流出小计		2,159,381,093.13	1,982,056,784.57
经营活动产生的现金流量净额	47	-118,412,157.13	-184,352,616.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	312,400,000.00
取得投资收益所收到的现金		9,904,139.63	13,449,106.87
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		89,300.00	328,609.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		9,993,439.63	326,177,716.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		14,021,236.77	9,884,496.64
投资支付的现金		-	320,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		14,021,236.77	10,204,496.64
投资活动产生的现金流量净额		-4,027,797.14	315,973,219.96
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		685,500,000.00	254,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		685,500,000.00	254,500,000.00
偿还债务支付的现金		666,000,000.00	280,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		280,551,914.61	159,470,400.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		946,551,914.61	439,470,400.44
筹资活动产生的现金流量净额		-261,051,914.61	-184,970,400.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-248,675.85	-190,556.24
五、现金及现金等价物净增加额	46	-383,740,544.73	-53,540,352.83
加：期初现金及现金等价物余额		1,310,553,173.65	1,364,093,526.48
六、期末现金及现金等价物余额	46	926,812,628.92	1,310,553,173.65

合并所有者权益变动表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其它		
一、上年年末余额：	239,463,040.00	675,342,636.29	-	-	424,088,484.61	1,045,014,532.30	-	1,075,920.00	2,384,984,613.20
加：会计政策变更前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	239,463,040.00	675,342,636.29	-	-	424,088,484.61	1,045,014,532.30	-	1,075,920.00	2,384,984,613.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-31,802,204.82	-	-	-	175,416,109.46	-	-	143,613,904.64
(一)净利润	-	-	-	-	-	319,093,933.46	-	-	319,093,933.46
(二)其它综合收益	-	-32,330,038.32	-	-	-	-	-	-	-32,330,038.32
上述(一)和(二)小计	-	-32,330,038.32	-	-	-	319,093,933.46	-	-	286,763,895.14
(三)所有者投入和减少的资本	-	527,833.50	-	-	-	-	-	-	527,833.50
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	-	527,833.50	-	-	-	-	-	-	527,833.50
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-143,677,824.00	-	-	-143,677,824.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-143,677,824.00	-	-	-143,677,824.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	643,540,431.47	-	-	424,088,484.61	1,220,430,641.76	-	1,075,920.00	2,528,598,517.84

合并所有者权益变动表（续）

2010年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其它		
一、上年年末余额：	239,463,040.00	686,280,320.60	-	-	424,088,484.61	719,000,828.26	-	2,906,183.72	2,071,738,857.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	686,280,320.60	-	-	424,088,484.61	719,000,828.26	-	2,906,183.72	2,071,738,857.19
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-10,937,684.31	-	-	-	326,013,704.04	-	-1,830,263.72	313,245,756.01
(一)净利润	-	-	-	-	-	361,933,160.04	-	90,351.02	362,023,511.06
(二)其它综合收益	-	-14,113,756.74	-	-	-	-	-	-	-14,113,756.74
上述（一）和（二）小计	-	-14,113,756.74	-	-	-	361,933,160.04	-	90,351.02	347,909,754.32
(三)所有者投入和减少的资本	-	3,176,072.43	-	-	-	-	-	-1,920,614.74	1,255,457.69
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	3,176,072.43	-	-	-	-	-	-1,920,614.74	1,255,457.69
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-35,919,456.00	-	-	-35,919,456.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配	-	-	-	-	-	-35,919,456.00	-	-	-35,919,456.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	675,342,636.29	-	-	424,088,484.61	1,045,014,532.30	-	1,075,920.00	2,384,984,613.20

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注十四	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：			
货币资金		414,503,543.67	483,471,337.90
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	1	4,000.00	127,124.45
预付款项		3,543,027.00	1,148,027.00
应收利息		-	-
应收股利		31,480,076.80	10,944,257.34
其他应收款	2	2,291,998,114.83	2,221,303,637.73
存 货		456,967,723.56	387,652,142.38
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,198,496,485.86	3,104,646,526.80
非流动资产：			
可供出售金融资产		134,370,013.40	175,714,633.98
持有至到期投资		-	-
长期应收款		729,988.50	1,263,596.29
长期股权投资	3	1,588,023,577.03	1,589,744,750.45
投资性房地产		426,935,292.64	449,500,004.80
固定资产		16,531,974.05	18,339,545.07
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		6,703,932.02	6,638,784.32
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		4,837,604.22	6,895,048.33
递延所得税资产		24,966,243.71	32,840,954.06
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2,203,098,625.57	2,280,937,317.30
资产总计		5,401,595,111.43	5,385,583,844.10

资产负债表（续）

2011年12月31日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十四	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：		-	-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		87,140,577.40	60,270,838.05
预收款项		400,000.00	-
应付职工薪酬		13,569,181.61	15,158,881.61
应交税费		7,677,732.96	13,106,275.33
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		1,711,532,349.88	1,593,908,175.52
一年内到期的非流动负债		412,000,000.00	266,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,232,319,841.85	1,948,444,170.51
非流动负债：			
长期借款		1,427,000,000.00	1,508,500,000.00
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		22,703,166.93	31,717,749.19
其他非流动负债		600,000.00	600,000.00
非流动负债合计		1,450,303,166.93	1,540,817,749.19
负债合计		3,682,623,008.78	3,489,261,919.70
所有者权益（或股东权益）：			
股本		239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积		676,746,192.35	708,548,397.17
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润		378,674,385.69	524,222,002.62
所有者权益合计		1,718,972,102.65	1,896,321,924.40
负债和所有者权益总计		5,401,595,111.43	5,385,583,844.10

利润表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十四	2011年度	2010年度
一、营业收入	4	57,711,960.51	53,692,150.07
减：营业成本	4	22,921,477.71	22,922,139.91
营业税金及附加		10,016,684.28	9,008,373.83
销售费用		954,913.28	797,431.66
管理费用		47,578,133.57	47,014,774.13
财务费用		1,736,743.89	14,248,248.02
资产减值损失		735,098.10	2,857,407.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5	28,190,952.17	153,012,925.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,299,869.88	18,801,983.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,959,861.85	109,856,700.68
加：营业外收入		1,500.00	60,752.99
减：营业外支出		-823,769.37	1,483,738.67
其中：非流动资产处置损失		499.88	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,785,131.22	108,433,715.00
减：所得税费用		4,654,924.15	18,390,974.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,869,792.93	90,042,740.94
五、其他综合收益		-31,934,163.19	-14,113,756.74
六、综合收益总额		-33,803,956.12	75,928,984.20

现金流量表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注十四	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		58,111,960.51	49,525,307.20
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		659,923,689.61	731,126,457.72
经营活动现金流入小计		718,035,650.12	780,651,764.92
购买商品、接受劳务支付的现金		35,700,554.11	78,327,162.77
支付给职工以及为职工支付的现金		34,625,244.91	22,418,472.07
支付的各项税费		11,382,712.31	32,345,977.08
支付其他与经营活动有关的现金		524,212,785.66	1,139,441,802.08
经营活动现金流出小计		605,921,296.99	1,272,533,414.00
经营活动产生的现金流量净额	6	112,114,353.13	-491,881,649.08
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	212,400,000.00
取得投资收益所收到的现金		9,904,139.63	11,791,286.07
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		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		9,904,139.63	224,191,286.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,624,805.30	1,236,954.00
投资所支付的现金		-	150,320,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,624,805.30	151,556,954.00
投资活动产生的现金流量净额		7,279,334.33	72,634,332.07
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		330,500,000.00	204,500,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		330,500,000.00	204,500,000.00
偿还债务支付的现金		266,000,000.00	270,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		252,760,540.29	141,595,756.00
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		518,760,540.29	411,595,756.00
筹资活动产生的现金流量净额		-188,260,540.29	-207,095,756.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-100,941.40	-74,312.77
五、现金及现金等价物净增加额	6	-68,967,794.23	-626,417,385.78
加：期初现金及现金等价物余额		483,471,337.90	1,109,888,723.68
六、期末现金及现金等价物余额	6	414,503,543.67	483,471,337.90

所有者权益变动表

2011年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	239,463,040.00	708,548,397.17	-	-	424,088,484.61	524,222,002.62	1,896,321,924.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	708,548,397.17	-	-	424,088,484.61	524,222,002.62	1,896,321,924.40
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-31802204.82	-	-	-	-145547616.93	-177,349,821.75
(一)净利润	-	-	-	-	-	-1,869,792.93	-1,869,792.93
(二)其它综合收益	-	-32,330,038.32	-	-	-	-	-32,330,038.32
上述(一)和(二)小计	-	-32,330,038.32	-	-	-	-1,869,792.93	-34,199,831.25
(三)所有者投入和减少的资本	-	527,833.50	-	-	-	-	527,833.50
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	-	527,833.50	-	-	-	-	527,833.50
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-143,677,824.00	-143,677,824.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-143,677,824.00	-143,677,824.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	676,746,192.35	-	-	424,088,484.61	378,674,385.69	1,718,972,102.65

所有者权益变动表(续)

2010年度

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	239,463,040.00	722,478,951.26	-	-	424,088,484.61	470,098,717.68	1,856,129,193.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	722,478,951.26	-	-	424,088,484.61	470,098,717.68	1,856,129,193.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-13,930,554.09	-	-	-	54,123,284.94	40,192,730.85
(一)净利润	-	-	-	-	-	90,042,740.94	90,042,740.94
(二)其它综合收益	-	-14,113,756.74	-	-	-	-	-14,113,756.74
上述(一)和(二)小计	-	-14,113,756.74	-	-	-	90,042,740.94	75,928,984.20
(三)所有者投入和减少的资本	-	183,202.65	-	-	-	-	183,202.65
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	-	183,202.65	-	-	-	-	183,202.65
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-35,919,456.00	-35,919,456.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-35,919,456.00	-35,919,456.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	239,463,040.00	708,548,397.17	-	-	424,088,484.61	524,222,002.62	1,896,321,924.40

深圳市长城投资控股股份有限公司

财务报表附注

截至 2011 年 12 月 31 日止会计年度单位：元币种：人民币

附注一、公司基本情况

(一)公司简介

公司的法定中文名称：深圳市长城投资控股股份有限公司

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

公司注册地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司办公地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：深长城（000042）

注册资本：23,946.304 万元

法定代表人：朱新宏

(二)公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质：房地产业。

本公司的经营范围：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

本公司主要产品或提供的劳务：房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

(三)公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市长城投资控股股份有限公司”）。

企业法人营业执照注册号为 440301103813177 号，现注册资本为人民币 239,463,040.00 元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

1994 年，经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）128 号文批准，本公司发行人民币普通股 56,300,000 股，每股面值为人民币 1.00 元，计人民币 56,300,000.00 元。其中：发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股，占股份总额的 71.05%；向境内社会公众发行 13,000,000 股，占股份总额的 23.09%；向公司内部职工发行 3,300,000 股，占股份总额的 5.86%。

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

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

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

1997 年 6 月 23 日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997)61 号文批准按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

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

2004 年 4 月 30 日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651

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

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

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

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

月 16 日) 的收盘价人民币 10.50 元折算, 流通股股东每 10 股相当于获送 3 股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日(2006 年 9 月 1 日) 起, 公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

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

(四) 主业变更情况

本公司本报告期内无主营变更情况。

(五) 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 2012 年 4 月 10 日批准报出。

附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2011 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006)的要求, 真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2011 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》(2010 年修订) 和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 有关财务报表及其附注的披露要求。

(三) 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(四) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并, 是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企

业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

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

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

2. 非同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下的企业合并中,购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

业务合并按相同的方法处理。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

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

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

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有重大内部交易及往来余额均已抵销。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八） 外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

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

2. 外币财务报表的折算

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

（九） 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

2. 金融资产和金融负债的确认

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

3. 金融资产和金融负债的计量

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

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

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

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

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

告发放股利时计入当期损益。

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

4. 主要金融资产和金融负债的终止

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

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

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

(3) 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；

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

6. 金融资产的减值

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

(1) 持有至到期投资

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

(2) 可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性

的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

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

（十） 应收款项

本公司对应收款项按以下方法计提坏账准备：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项是指期末余额 100 万元及以上、账龄在一年以上的应收账款和其他应收款

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

2. 按组合计提坏账准备应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（十一） 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开

发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

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

(2)房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本（详见附注二.（十六））；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；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。

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

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

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

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

（十二）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

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

2. 长期股权投资的投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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

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

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，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投资成本。

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

3. 长期股权投资的后续计量

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

4. 长期股权投资损益确认方法

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

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

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

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

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

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期

股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产的种类

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

2. 投资性房地产的计量模式

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

（十四）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

2. 固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备。

3. 各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-30 年	5	3.2-6.3
房屋装修	3-6 年	0	16.7-33.3
机器设备	5-10 年	5	9.5-19
电子设备	5-10 年	5	9.5-19
运输设备	3-10 年	5	9.5-31.67

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，本公司将其认定为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- (3) 即使固定资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值。
- (5) 租赁固定资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

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

对租赁固定资产采用与自有应折旧固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁固定资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁期与租赁固定资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

6. 固定资产后续支出

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

（十五） 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。在建工程完工达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

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

（十六） 借款费用的会计处理方法

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

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

4. 停止资本化

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

（十七）无形资产

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；

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3. 无形资产减值准备

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

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）长期待摊费用

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超

过十年的期限平均摊销。

（十九）预计负债

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

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

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

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

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等

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

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

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

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

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

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付的修改

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

等待期内确认权益工具公允价值的增加。

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

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

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

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

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

（3）股份支付的终止

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

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

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

（二十一） 收入

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

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品

所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

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

（2）开发产品租赁收入确认

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

（3）工程施工收入确认

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

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

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

（5）让渡资产使用权收入确认

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

让渡资产使用权收入金额的确定：

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

（二十二） 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。

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

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

（二十三） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

（二十四） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

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

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

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

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

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

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

（2）出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

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

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

2. 融资租赁

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

（1）承租人

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

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

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

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

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

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

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

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十五）持有待售资产

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

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

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

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

（1）该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

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

（二十六）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

2. 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

（二十七）前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正。

附注三、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	商品销售收入	17
营业税	开发产品销售收入	5
	物业租赁收入	5
	酒店餐饮收入	5
	工程施工收入	3
	仓储租金收入	5
	物业管理收入	5
城市维护建设税	应纳营业税、增值税额	7
教育费附加	应纳营业税、增值税额	3
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60
企业所得税	应纳税所得额	24、25
房产税	房产原值的 70%	1.2

(二) 税收优惠及批文

根据《中华人民共和国企业所得税法》和《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（院国发[2007]39 号）及其他有关规定，本公司和本公司的部分子公司注册于深圳经济特区或上海浦东新区，适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%，本年度适用的税率为 24%（上年度适用 22% 的税率）。对注册于其他地区的子公司成都深长城地产有限公司、大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司、东莞市莞深长城地产有限公司、惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司和上海深长城地产有限公司等公司的企业所得税率为 25%。

附注四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	20,000	房地产开发	20,000	--	100	100	是
成都深长城地产有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	5,000	房地产开发	7,450	--	100	100	是
大连深长城地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
大连长源房地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	54,900	--	100	100	是
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	广东东莞	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
上海深长城地产有限公司	全资子公司	上海南汇	房地产开发	15,000	房地产开发	15,000	--	100	100	是
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	广东深圳	投资	1,200	投资	1,200	--	100	100	是
深圳圣廷苑酒店有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店经营	7,500	酒店经营	7,500	--	100	100	是
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店管理	100	酒店管理	112	--	100	100	是
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	广东深圳	出租、物流	15,000	出租、物流	15,000	--	100	100	是
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	广东深圳	工程施工	6,000	工程施工	6,000	--	100	100	是
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	广东深圳	物业租赁	1,000	物业租赁	1,000	--	100	100	是
成都长华置业有限公司	控股子公司	四川成都	房地产开发	1,000	房地产开发	156	--	52	52	是

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	广东深圳	广东深圳	1,900	房地产开发	5,036.98	--	100	100	是
上海振川物业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产开发	2,000	房地产开发	7,522	--	100	100	是
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	上海浦东	物业管理	50	物业管理	50	--	100	100	是
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100	--	100	100	是
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100		100	100	是

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中冲减少数股东损益的金额
成都长华置业有限公司	1,075,920.00	--

(三) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

(四) 合并范围发生变更的说明

本公司本期无合并范围发生变更的情况

(五) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

本公司本期无新纳入合并范围的子公司。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

本公司本期无不再纳入合并范围的子公司。

(六) 本期发生的同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并的情况。

(七) 本期发生的非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并的情况。

（八）本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

本公司本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

（九）本期发生的反向购买

本公司本期未发生反向购买的情况。

（十）本期发生的吸收合并

本公司本期未发生吸收合并的情况。

（十一）境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司本期无境外经营实体。

附注五、合并财务报表主要项目附注

1. 货币资金

项目	2011-12-31			2010-12-31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	639,176.28	--	--	761,876.71
人民币	--	--	595,993.60	--	--	683,053.69
港币	29,428.67	0.81070	23,857.82	91,078.17	0.85093	77,498.41
美元	3,067.00	6.30090	19,324.86	200.01	6.62270	1,324.61
银行存款：	--	--	903,815,339.50	--	--	1,296,513,843.21
人民币	--	--	899,041,031.27	--	--	1,290,914,931.66
港币	3,901,939.99	0.81070	3,163,302.75	4,513,509.20	0.85093	3,840,544.97
美元	255,678.63	6.30090	1,611,005.48	265,506.00	6.62270	1,758,366.58
其他货币资金：	--	--	22,358,113.14	--	--	13,277,453.73
人民币	--	--	22,358,113.14	--	--	13,277,453.73
合计	--	--	926,812,628.92	--	--	1,310,553,173.65

其他货币资金，主要是保函、按揭保证金。

2. 应收账款

(1) 按种类披露

种类	2011-12-31				2010-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合（按账龄）	13,750,016.44	91.74	1,157,071.13	8.42	19,744,226.52	98.04	795,259.03	4.03
组合小计	13,750,016.44	91.74	1,157,071.13	8.42	19,744,226.52	98.04	795,259.03	4.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,236,111.21	8.26	1,195,473.13	96.71	395,493.00	1.96	395,493.00	100
合计	14,986,127.65	100	2,352,544.26	15.70	20,139,719.52	100	1,190,752.03	5.91

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	10,477,955.28	76.20	104,779.55	17,847,059.76	90.39	178,470.60
1 至 2 年	210,000.00	1.53	21,000.00	718,550.90	3.64	71,855.09
2 至 3 年	2,498,695.00	18.17	749,608.50	221,872.94	1.12	66,561.88
3 年以上	563,366.16	4.10	281,683.08	956,742.92	4.85	478,371.46
合计	13,750,016.44	100	1,157,071.13	19,744,226.52	100	795,259.03

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广东恒泰公路工程有限公司	330,000.00	289,361.92	87.69%	诉讼、预计无法收回
深圳市亿讯时空信息技术有限公司	264,369.30	264,369.30	100%	已起诉,无可执行财产
自然人唐 xx（房款）	173,152.91	173,152.91	100%	已起诉,无可执行财产
自然人黄 xx（房款）	73,096.00	73,096.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人吴 xx、曾 xx（房款）	72,000.00	72,000.00	100%	已起诉,无可执行财产

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
自然人张 xx (房款)	65,700.00	65,700.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人刘 xx (房款)	57,360.00	57,360.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人赵 xx (房款)	51,040.00	51,040.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人王 xx、唐 xx (房款)	43,000.00	43,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人刘 xx (房款)	35,521.00	35,521.00	100%	已起诉,无可执行财产
瑞田公司	23,140.00	23,140.00	100%	预计无法收回
自然人董 xx (房款)	18,239.00	18,239.00	100%	已起诉,无可执行财产
自然人黎 xx、周 xx (房款)	12,000.00	12,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
代付股东方款项	12,000.00	12,000.00	100%	股权已转让, 预计无法收回
自然人邓 xx (房款)	5,493.00	5,493.00	100%	已起诉,无可执行财产
合计	1,236,111.21	1,195,473.13		

(2) 本期转回或收回情况

本报告期无本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大,但在本年又全额收回或转回的应收账款。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本公司报告期无核销的应收账款。

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

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳市惠通商务有限公司	非关联方	2,481,633.55	1 年以内	16.56
瓦房店市慈善总会	非关联方	2,476,240.00	1 年以内	16.52
自然人李 xx	非关联方	761,005.00	1 年以内	5.08
长城爱婴国际幼稚园	非关联方	600,000.00	1 年以内	4.00
华阳技术	非关联方	535,251.85	1 年以内	3.57
合计	-	6,854,130.40		45.74

(6) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注六、7。

3. 预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2011-12-31		2010-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	333,996,366.40	32.52	696,804,186.74	99.91
1 至 2 年	692,202,162.00	67.42	180,300.00	0.03
2 至 3 年	180,300.00	0.02	392,727.00	0.06
3 年以上	392,727.00	0.04	—	—
合计	1,026,771,555.40	100	697,377,213.74	100

账龄 1 年以上的预付账款主要是长城物流园项目土地出让金，产权证尚在办理之中。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	比例(%)	与本公司关系	预付时间	未结算原因
深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局	691,637,162.00	67.36	非关联方	1 至 2 年	产权证尚在办理
成都市土地矿权交易中心	328,143,230.00	31.96	非关联方	1 年以内	未到结算期
深圳市地铁三号线投资有限公司	2,000,000.00	0.19	非关联方	1 年以内	未到结算期
深圳市城市规划设计研究院有限公司	1,870,000.00	0.18	非关联方	1 年以内	未到结算期
苏州迅达电梯有限公司	1,000,000.00	0.10	非关联方	1 年以内	未到结算期
合计	1,024,109,192.00	99.74		—	—

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

(4) 预付账款期末余额中无预付关联方款项。

4. 应收股利

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	7,013,057.34	31,002,423.09	8,904,139.63	29,111,340.80		
1.深圳市建工集团股份有限公司	7,013,057.34	11,378,474.25	7,391,531.59	11,000,000.00	正在回收中	否
2.深圳市长城物业管理有限公司	--	18,111,340.80	--	18,111,340.80	正在回收中	否
3.深圳市振业（集团）股份有限公司	--	1,512,608.04	1,512,608.04	--		
账龄一年以上的应收股利	3,931,200.00	--	1,000,000.00	2,931,200.00		
1.深圳市长城物业管理有限公司	3,931,200.00	--	1,000,000.00	2,931,200.00	于 2012 年 4 月 9 日收回	否
合计	10,944,257.34	31,002,423.09	9,904,139.63	32,042,540.80		

5. 其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2011-12-31				2010-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	27,589,863.08	38.06	27,589,863.08	100	27,589,863.08	41.70	27,589,863.08	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合（按账龄）	41,479,301.64	57.22	9,089,225.26	21.91	35,162,636.87	53.15	7,740,336.56	22.01
组合小计	41,479,301.64	57.22	9,089,225.26	21.91	35,162,636.87	53.15	7,740,336.56	22.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	4.72	3,422,544.57	100	3,403,944.57	5.15	3,403,944.57	100
合计	72,491,709.29	100	40,101,632.91	55.31	66,156,444.52	100	38,734,144.21	58.55

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	17,051,975.53	41.11	170,519.77	15,581,340.71	44.31	155,813.40
1 至 2 年	6,147,314.30	14.82	614,731.43	4,733,938.09	13.46	473,393.80
2 至 3 年	4,180,159.30	10.08	1,254,047.80	1,561,498.40	4.44	468,449.52
3 年以上	14,099,852.51	33.99	7,049,926.26	13,285,859.67	37.79	6,642,679.84
合计	41,479,301.64	100	9,089,225.26	35,162,636.87	100	7,740,336.56

期末单项金额重大或虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100%	股权已转让，预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100%	合作终止，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100%	该公司已吊销，预计无法收回
成都市高新区管委会	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	履约保证金已逾期，无法收回
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	655,818.42	100%	该公司已吊销，预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	600,000.00	100%	该款存在争议，预计无法收回
成都市瑞杰实业发展有限公司	600,000.00	600,000.00	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	550,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
深圳市长城投资股份有限公司工会	400,000.00	400,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
邓明（房款）	253,614.18	253,614.18	100%	本人已出国，无法联系
深圳市光胜发投资咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	100%	无还款打算，预计无法收回
攀路桥公司五洲花园项目部	50,000.00	50,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
攀枝花路桥总公司城南副中心工程项目部	21,926.68	21,926.68	100%	挂账多年，预计无法收回
收购华电前应收款	19,980.00	19,980.00	100%	挂账多年，预计无法收回
成都攀钢建设投资有限公司	19,080.00	19,080.00	100%	挂账多年，预计无法收回
瑞永昌公司	13,010.00	13,010.00	100%	挂账多年，预计无法收回
广进商场	10,515.29	10,515.29	100%	该公司已吊销，预计无法收回
唐晓毅	10,000.00	10,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
职工宿舍租赁押金	18,600.00	18,600.00	100%	被没收
合计	31,012,407.65	31,012,407.65		

(1) 本期转回或收回情况

本报告期无本报告期前已全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大,但在本年又全额收回或转回的其他应收款。

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本公司报告期内无核销的其他应收款。

(3) 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) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
长城物业集团股份有限公司	往来款	13,436,021.08	1 至 3 年	18.54
深圳华电公司原股东	往来款	8,564,193.68	3 年以上	11.81
深圳新世纪酒店有限公司	往来款	6,280,000.00	3 年以上	8.66
深圳市华明辉置业有限公司	项目合作款	6,000,000.00	3 年以上	8.28
深圳市建设集团投资公司	往来款	5,065,654.05	3 年以上	6.99
合计		39,345,868.81		54.28

(6) 其他应收关联方账款情况详见附注六、7。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	1,700,035,901.64	1,392,055.73	1,698,643,845.91	857,363,082.72	1,422,765.71	855,940,317.01
在建开发产品	1,514,453,015.85	--	1,514,453,015.85	1,875,293,357.37	--	1,875,293,357.37
拟开发土地	845,152,660.45	--	845,152,660.45	840,690,885.14	--	840,690,885.14
商品、材料	23,933,958.47	--	23,933,958.47	11,033,413.74	--	11,033,413.74
合计	4,083,575,536.41	1,392,055.73	4,082,183,480.68	3,584,380,738.97	1,422,765.71	3,582,957,973.26

(2) 存货跌价准备

存货种类	2010-12-31	本期计提额	本期减少		2011-12-31
			转回	转销	
完工开发产品	1,422,765.71	--	30,709.98	--	1,392,055.73
合 计	1,422,765.71	--	30,709.98	--	1,392,055.73

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价 准备的依据	本期转回存货跌价 准备的原因	本期转回存货跌 价准备的金额	本期转回金额占该项存货 期末余额的比例(%)
东莞长城世家 1 期	--	本期销售相应转回	30,709.98	0.10%

(4) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
天府长城 1 期南熙里	2006 年 12 月	8,615,742.73	--	1,895,203.52	6,720,539.21
天府长城 2 期嘉南地	2007 年 12 月	11,398,300.37	--	5,331,552.01	6,066,748.36
天府长城 3 期柏南郡	2008 年 12 月	33,390,726.14	--	17,411,375.68	15,979,350.46
天府长城 3 期图南多	2009 年 5 月	19,090,638.16	--	8,180,933.79	10,909,704.37
天府半岛城邦 1 期	2010 年 12 月	467,881,962.78	--	347,100,948.24	120,781,014.54
天府半岛城邦 2 期	2011 年 12 月	--	772,457,742.95	99,792,821.52	672,664,921.43
都市阳光 2 期 2 阶段	2008 年 05 月	6,238,510.96	--	2,332,987.73	3,905,523.23
都市阳光 3 期	2010 年 03 月	18,988,411.40	--	5,102,382.84	13,886,028.56
都市阳光商业楼	2010 年 03 月	12,570,228.17	--	12,570,228.17	--
大连海印长城	2009 年 12 月	58,533,233.77	--	12,574,648.25	45,958,585.52
东莞长城世家 1 期	2008 年 12 月	30,364,159.49	--	1,581,056.27	28,783,103.22
东莞长城世家 2 期	2011 年 07 月	--	385,646,391.99	155,644,578.37	230,001,813.62
上海长城中环墅	2009 年 06 月	185,187,793.51	--	93,541,917.51	91,645,876.00
长城本部里程家园	2011 年 08 月	--	448,533,485.02	--	448,533,485.02
其他零星楼盘		5,103,375.24	--	904,167.14	4,199,208.10
合计		857,363,082.72	1,606,637,619.96	763,964,801.04	1,700,035,901.64

(5) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2010-12-31	本期增加	其中：利息资本化金额	本期减少	2011-12-31
深圳南山商业文化中心	2008 年 05 月	2013 年 12 月	611,939,413.66	186,803,156.19	24,834,353.72	--	798,742,569.85
深圳长城里程家园	2008 年 06 月	2011 年 08 月	378,974,803.84	69,558,681.18	8,741,004.09	448,533,485.02	--
成都半岛城邦	2008 年 12 月	2013 年 10 月	350,889,710.24	670,235,504.58	31,139,441.70	772,457,742.95	248,667,471.87
上海长城·中环墅 2 期	2006 年 08 月	2012 年 04 月	30,575,495.75	18,612,240.31	--	--	49,187,736.06
上海珑湾 1 期	2009 年 03 月	2012 年 6 月	187,849,510.65	111,298,141.96	19,766,261.86	--	299,147,652.61
大连都市阳光 4 期香樱谷	2010 年 08 月	2012 年 08 月	44,481,743.27	74,225,842.19	--	--	118,707,585.46
东莞长城世家 2 期	2009 年 07 月	2011 年 07 月	270,582,679.96	115,063,712.03	--	385,646,391.99	--
合计			1,875,293,357.37	1,245,797,278.44	84,481,061.37	1,606,637,619.96	1,514,453,015.85

本期计入存货成本的资本化借款费用为 84,481,061.37 元（上期 66,645,993.45 元）。

(6) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳龙华黄金台项目	1995.10-2045.10	215,533,414.90	--	--	215,533,414.90
成都天府长城项目	2001.9-2071.9	20,983,681.77	1,893,143.25	--	22,876,825.02
上海珑湾项目	2007.12-2077.12	248,374,015.00	3,151,040.58	--	251,525,055.58
大连都市阳光项目	2004.3-2074.3	58,017,630.35	--	1,988,901.02	56,028,729.33
惠州大丰项目	2007.9-2077.9	106,604,829.85	649,546.50	--	107,254,376.35
惠州方联项目	2007.9-2077.9	183,414,351.17	674,146.00	--	184,088,497.17
其他项目	1986.3-2016.3	7,762,962.10	82,800.00	--	7,845,762.10
合计		840,690,885.14	6,450,676.33	1,988,901.02	845,152,660.45

拟开发土地本期增加，主要是项目前期规划设计方面的有关支出。

(7) 截止 2011 年 12 月 31 日本公司用于担保的存货期末金额、所有权或使用权受限制存货情况详见附注五.17。

7. 其他流动资产

项目名称	2011-12-31	2010-12-31
合作开发土地	13,551,481.19	13,551,481.19
合计	13,551,481.19	13,551,481.19

8. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	134,370,013.40	175,714,633.98
其中：初始投资成本	43,557,345.70	43,557,345.70
合计	134,370,013.40	175,714,633.98

(2) 本公司可供出售权益工具的详细情况如下

股票名称	2011-12-31			2010-12-31		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
深振业 A	32,773,174	4.10	134,370,013.40	25,210,134	6.97	175,714,633.98
合计			134,370,013.40			175,714,633.98

9. 长期应收款

账龄	2011-12-31			2010-12-31		
	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	--	--	--	--	--	--
1-2 年	--	--	--	1,357,957.57	--	135,795.76
2-3 年	1,357,957.57	--	407,387.27	8,515,250.25	--	2,554,575.07
3 年以上	12,832,132.45	--	6,416,066.23	5,384,097.79	--	2,692,048.90
合计	14,190,090.02	--	6,823,453.50	15,257,305.61	--	5,382,419.73

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2010-12-31	增减变动	2011-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
长城物业集团股份有限公司	权益法	3,050,053.75	43,297,014.20	-1,721,173.42	41,575,840.78	22.21	22.21	--	--	18,111,340.80
深圳市特皓股份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00	4.30	4.30	--	--	--
深圳市建工集团股份有限公司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05	15.00	15.00	--	--	11,378,474.25
东方帆影（烟台）有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00	10.00	10.00	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银投资有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00	20.51	20.51	2,794,900.00	--	--
深圳骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00	12.50	12.50	4,129,645.00	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85	39.00	39.00	2,092,834.85	--	--
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	合作	合作	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50	19.06	19.06	800,174.88	--	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00	--	40,000.00	8.00	8.00	--	--	--
深圳实验(盛世)幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	90.00	90.00	3,000,000.00	--	--
深圳市长城建设监理有限公司	成本法	560,000.00	560,000.00	--	560,000.00	18.67	18.67	--	--	--
合计		73,762,628.80	111,205,526.60	-1,721,173.42	109,484,353.18	--	--	20,617,554.73		29,489,815.05

(2) 合营企业及联营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
长城物业集团股份有限公司	22.21	22.21	741,293,752.15	574,030,415.79	167,263,336.36	928,225,451.32	58,306,685.84

2011 年 5 月 17 日，本公司第六届董事会第四次会议决议决定不参与长城物业集团股份有限公司（以下简称“长城物业”）增发股份。本次长城物业增发股份 2,721.60 万股，增发后的总股本 8,769.60 万股，增发后本公司及本公司子公司深圳市长城物流有限公司合计持有长城物业股份 22.21%，长城物业本次增发于 2011 年 7 月 7 日完成工商变更登记。

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

11. 投资性房地产

(1) 按成本模式计量的投资性房地产

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
一、账面原值合计	802,246,192.75	1,028,598.73	—	803,274,791.48
房屋、建筑物	802,246,192.75	1,028,598.73	--	803,274,791.48
二、累计折旧和累计摊销合计	282,039,635.60	28,660,293.60	—	310,699,929.20
房屋、建筑物	282,039,635.60	28,660,293.60	--	310,699,929.20
三、投资性房地产账面净值合计	520,206,557.15	1,028,598.73	28,660,293.60	492,574,862.28
房屋、建筑物	520,206,557.15	1,028,598.73	28,660,293.60	492,574,862.28
四、减值准备累计金额合计	—	—	—	—
房屋、建筑物	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价值合计	520,206,557.15	1,028,598.73	28,660,293.60	492,574,862.28
房屋、建筑物	520,206,557.15	1,028,598.73	28,660,293.60	492,574,862.28

本期折旧 28,660,293.60 元，计入成本费用 28,660,293.60 元。

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司账面价值 205,763,251.66 元的投资性房地产尚未办妥产

权证明。

12. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
一、账面原值合计:	469,841,189.54	17,051,685.55	3,455,635.48	483,437,239.61
其中: 房屋及建筑物	53,967,123.16	749,393.09	--	54,716,516.25
机械设备	45,208,274.54	--	307,930.00	44,900,344.54
运输工具	31,303,964.72	891,735.00	1,597,832.00	30,597,867.72
电子及其他设备	58,176,317.19	3,720,892.45	1,549,873.48	60,347,336.16
固定资产装修	281,185,509.93	11,689,665.01	--	292,875,174.94
二、累计折旧合计:	355,396,597.39	34,629,705.37	3,394,989.55	386,631,313.21
其中: 房屋及建筑物	17,820,824.44	2,207,324.80	--	20,028,149.24
机械设备	37,122,822.64	3,798,647.34	296,724.50	40,624,745.48
运输工具	20,217,644.52	2,945,556.41	1,589,810.40	21,573,390.53
电子及其他设备	50,120,317.30	4,641,987.85	1,500,623.27	53,261,681.88
固定资产装修	230,114,988.49	21,036,188.97	7,831.38	251,143,346.08
三、固定资产账面净值合计	114,444,592.15	17,051,685.55	34,690,351.30	96,805,926.40
其中: 房屋及建筑物	36,146,298.72	749,393.09	2,207,324.8	34,688,367.01
机械设备	8,085,451.90	--	3,809,852.8	4,275,599.06
运输工具	11,086,320.20	891,735.00	2,953,578.0	9,024,477.19
电子及其他设备	8,055,999.89	3,720,892.45	4,683,406.7	7,085,654.28
固定资产装修	51,070,521.44	11,689,665.01	21,036,189.0	41,731,828.86
四、减值准备合计	--	--	--	--
其中: 房屋及建筑物	--	--	--	--
机械设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--	--
固定资产装修	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	114,444,592.15	17,051,685.55	34,690,351.30	96,805,926.40
其中: 房屋及建筑物	36,146,298.72	749,393.09	2,207,324.8	34,688,367.01
机械设备	8,085,451.90	--	3,809,852.8	4,275,599.06
运输工具	11,086,320.20	891,735.00	2,953,578.0	9,024,477.19
电子及其他设备	8,055,999.89	3,720,892.45	4,683,406.7	7,085,654.28
固定资产装修	51,070,521.44	11,689,665.01	21,036,189.0	41,731,828.86

本期折旧额 34,629,705.37 元, 计入成本费用 34,623,802.64 元, 存货 5,902.73 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 9,408,707.87 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司账面价值 31,381,553.01 元的固定资产尚未办妥产权证明。

13. 在建工程

项目	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
千人宴会厅改造工程	800,000.00	--	800,000.00	800,000.00	--	800,000.00
地面停车场改造工程	--	--	--	470,340.28	--	470,340.28
合计	800,000.00	--	800,000.00	1,270,340.28	--	1,270,340.28

(1) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	2010-12-31	本期增加	转入固定资产	其他减少	2011-12-31
千人宴会厅改造工程	2,335.67	800,000.00	--	--	--	800,000.00
地面停车场改造工程	400.00	470,340.28	3,527,491.68	3,997,831.96	--	--
客房改造装饰工程	450.00	--	4,485,623.91	4,485,623.91	--	--
其他改造装饰工程	100.00	--	925,252.00	925,252.00	--	--
合计	3,276.5362	1,270,340.28	8,938,367.59	9,408,707.87	--	800,000.00

接上表

项目名称	工程投入 占预算比 例(%)	工程进 度(%)	累计利息资 本化金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
千人宴会厅改造工程	3.43	--	--	--	--	自有资金
地面停车场改造工程	100	100	--	--	--	自有资金
客房改造装饰工程	100	100	--	--	--	自有资金
其他改造装饰工程	100	100	--	--	--	自有资金
合计	--	--	--	--	--	

(2) 在建工程减值准备

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值迹象。

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
千人宴会厅改造工程	--	项目处于前期准备阶段

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
一、账面原值合计	12,365,302.20	670,498.00	61,325.20	12,974,475.00
土地使用权	6,997,400.00	--	--	6,997,400.00
计算机软件	5,367,902.20	670,498.00	61,325.20	5,977,075.00
二、累计摊销合计	5,589,734.07	480,521.12	60,825.32	6,009,429.87
土地使用权	443,168.65	221,584.32	--	664,752.97
计算机软件	5,146,565.42	258,936.80	60,825.32	5,344,676.90
三、无形资产账面净值合计	6,775,568.13	670,498.00	481,021.00	6,965,045.13
土地使用权	6,554,231.35	--	221,584.32	6,332,647.03
计算机软件	221,336.78	670,498.00	259,436.68	632,398.10
四、减值准备合计	--	-	--	--
土地使用权	--	--	--	--
计算机软件	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	6,775,568.13	670,498.00	481,021.00	6,965,045.13
土地使用权	6,554,231.35	--	221,584.32	6,332,647.03
计算机软件	221,336.78	670,498.00	259,436.68	632,398.10

本期摊销额 480,521.12 元。

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日，无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

15. 长期待摊费用

项目	2010-12-31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2011-12-31
办公室装修	1,879,019.24	884,800.00	696,120.22	--	2,067,699.02
融资顾问费	9,190,048.33	--	3,677,444.11	--	5,512,604.22
其他	124,348.04	--	82,898.64	--	41,449.40
合计	11,193,415.61	884,800.00	4,456,462.97	--	7,621,752.64

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2011-12-31	2010-12-31
递延所得税资产：		
减值准备	3,770,241.62	15,440,061.02
投资差额摊销	46,150,169.94	40,272,888.31
实物资产折旧	17,848,533.18	18,191,028.44
可弥补亏损或费用	43,320,631.23	21,611,733.43
长期待摊费用	3,001.71	155,654.39
职工薪酬	32,793.56	10,779,008.20
预计费用	8,429,504.04	15,720,084.32
预计土地增值税	39,218,652.86	50,649,949.72
预收楼款预交所得税	26,961,231.60	25,264,579.71
无形资产	--	4,193.03
小计	185,734,759.74	198,089,180.57
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	22,703,166.93	31,717,749.19
小计	22,703,166.93	31,717,749.19

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2011-12-31	2010-12-31
资产减值准备	12,654,282.63	2,743,421.93
可抵扣亏损	5,635,152.43	9,633,904.94
职工薪酬	--	188,858.94
合计	18,289,435.06	14,029,912.48

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2011-12-31	2010-12-31
2011 年	--	3,115,820.83
2012 年	1,590.71	1,761,497.65
2013 年	3,750,790.75	2,888,956.75
2014 年	120,542.04	1,051,558.85
2015 年	836,351.92	816,070.86
2016 年	925,877.01	--
合计	5,635,152.43	9,633,904.94

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	2011-12-31	2010-12-31
可抵扣暂时性差异：		
减值准备	15,080,966.48	63,704,504.79
投资差额摊销	184,600,679.76	161,091,553.24
实物资产折旧	71,394,132.72	75,482,025.76
可弥补亏损或费用	173,282,524.88	86,959,905.67
长期待摊费用	12,006.84	622,617.55
职工薪酬	131,174.24	44,677,992.54
预计费用	33,718,016.16	59,054,729.94
预计土地增值税	156,874,611.44	202,599,798.89
预收楼款预交所得税	107,844,926.40	101,543,202.98
无形资产	--	17,470.95
小计	742,939,038.92	795,753,802.31
应纳税暂时性差异：		
可供出售金融资产	90,812,667.72	132,157,288.28
小计	90,812,667.72	132,157,288.28

17. 资产减值准备

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少		2011-12-31
			转回	转销	
一、坏账准备	45,307,315.97	3,970,314.70	--	--	49,277,630.67
二、存货跌价准备	1,422,765.71	--	30,709.98	--	1,392,055.73
五、长期股权投资减值准备	20,617,554.73	--	--	--	20,617,554.73
合计	67,347,636.41	3,970,314.70	30,709.98	--	71,287,241.13

18. 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	2011-12-31
在建开发产品	深圳南山文化中心*1	798,742,569.85
拟开发土地	深圳龙华黄金台项目*2	215,533,414.90
拟开发土地/在建开发产品	上海珑湾项目*3	550,672,708.19
在建开发产品	成都半岛城邦 3 期*4	248,667,471.87
投资性房地产	长兴大厦*5	149,980,327.26
投资性房地产	长盛大厦*6	69,569,542.96
合计		2,033,166,035.03

*1 本公司以该项目之深圳市南山区 T106-0028 号宗地土地使用权[产权证号：深房地字第

4000304281 号]及该项目在建工程作为抵押物向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款人民币 600,000,000.00 元（至 2011 年 12 月 31 日实际借款人民币 300,000,000.00 元），借款到期日为 2014 年 8 月 17 日。

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

*3 本公司以该项目之上海市惠南镇 23 街坊珑湾一期项目用地[产权证号：沪房地南字（2008）第 007993 和 007994 号地]作为抵押物向中国建设银行深圳市分行借款人民币 300,000,000.00 元，由中国建设银行上海浦东分行作为本次银团贷款协办行、抵押代理行和结算代理行，借款到期日为 2012 年 4 月 28 日。

*4 本公司以该项目之成都市高新区桂溪乡永安村半岛城邦 3 期用地[产权证号：成高国用(2005)第 4383 号]作为抵押物向中国建设银行深圳市分行借款人民币 130,000,000.00 元（实际借款人民币 85,000,000.00 元），由中国建设银行四川分行作为本次银团贷款协办行结算代理行，借款到期日为 2014 年 6 月 16 日。

*5 本公司于 2009 年 6 月 22 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，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物向中国农业银行国贸支行借款 800,000,000.00 元，分期还款，借款到期日为 2019 年 6 月 21 日。截止 2011 年 12 月 31 日，借款余额为 740,000,000.00 元。

*6 本公司于 2009 年 6 月 10 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，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 300,000,000.00 元，分期还款，借款到期日为 2019 年 6 月 9 日。截止 2011 年 12 月 31 日，借款余额为 264,000,000.00 元。

19. 短期借款

(1) 短期借款的分类

项目	2011-12-31	2010-12-31
保证借款	5,000,000.00	50,000,000.00
合计	5,000,000.00	50,000,000.00

(2) 本公司无已到期未偿还的短期借款情况。

20. 应付账款

项目	2011-12-31	2010-12-31
应付账款	536,439,264.28	434,867,849.17
合计	536,439,264.28	434,867,849.17

(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款项。

(2) 应付关联方款项详见附注六、7。

21. 预收款项

项目	2011-12-31	2010-12-31
1 年以内	783,088,341.50	946,850,776.16
1-2 年	280,996,802.00	68,938,704.13
2-3 年	51,293.30	40,000.00
3 年以上	--	--
合计	1,064,136,436.80	1,015,829,480.29

(1) 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款项。

(2) 本公司预收账款期末余额中无预收关联公司款项。

(3) 本公司账龄超过 1 年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 本公司期末预收款项主要明细项目列示如下：

项目	2011-12-31	2010-12-31
成都天府长城售楼款	854,061,027.36	870,394,416.00
上海中环墅售楼款	14,072,222.30	80,814,028.31
东莞松山湖售楼款	30,779,423.78	55,672,432.50
大连都市阳光售楼款	66,395,871.00	456,295.00
上海澜溪项目	88,455,191.80	--
合计	1,053,763,736.24	1,007,337,171.81

22. 应付职工薪酬

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31	预计发放时间
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,129,813.26	104,556,121.79	100,993,702.57	35,692,232.48	2012 年 1 季度
二、职工福利费	--	10,134,425.35	10,134,425.35	--	
三、社会保险费	219,658.60	14,073,584.58	12,987,005.29	1,306,237.89	
其中：养老保险	73,444.41	11,130,566.25	9,914,730.69	1,289,279.97	2012 年 1 月
医疗保险	140,706.78	2,237,850.33	2,364,392.54	14,164.57	2012 年 1 月
失业保险	478.41	281,733.42	281,699.78	512.05	2012 年 1 月
工伤保险	1,075.50	225,752.33	225,626.18	1,201.65	2012 年 1 月
生育保险	3,953.50	157,915.69	160,789.54	1,079.65	2012 年 1 月
其他保险	--	39,766.56	39,766.56	--	
四、住房公积金	7,851,328.32	3,999,126.78	11,699,726.10	150,729.00	2012 年 1 月
五、工会经费和职工教育经费	1,077,580.84	2,719,916.58	2,665,469.77	1,132,027.65	
六、非货币性福利	--	143,421.67	143,421.67	--	
七、辞退福利	--	304,028.19	304,028.19	--	
合计	41,278,381.02	135,930,624.94	138,927,778.94	38,281,227.02	

(1) 应付职工薪酬中无属于拖欠性质的薪酬。

(2) 工会经费和职工教育经费金额 2,719,916.58 元，非货币性福利金额 143,421.67 元，因解除劳动关系给予补偿 304,028.19 元。

23. 应交税费

项目	2011-12-31	2010-12-31
增值税	16,423.91	649,758.55
营业税	59,759,962.76	29,522,406.17
城市维护建设税	4,210,541.68	2,218,881.92
企业所得税	124,648,778.55	186,118,868.30
个人所得税	2,163,329.07	3,696,931.25
房产税	5,477,328.07	5,449,087.21
土地增值税	83,627,286.77	-24,452,034.65
印花税	839,105.44	571,948.60
教育费附加	2,558,891.45	1,203,947.22
堤围防护费	53,700.38	3,823.69
价格调节基金	1,582,100.83	733,595.24
其他税费	-1,200,961.43	-72,165.91
合计	283,736,487.48	205,645,047.59

24. 应付利息

项目	2011-12-31	2010-12-31
借款利息	--	82,652.78
合计	--	82,652.78

25. 其他应付款

项目	2011-12-31	2010-12-31
其他应付款	528,052,571.39	548,709,239.36
合计	528,052,571.39	548,709,239.36

(1) 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。

(2) 其他应付款期末余额人民币 528,052,571.39 元, 其中: 本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币 344,650,285.28 元(2010 年: 人民币 423,391,065.72 元), 考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响, 实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额, 估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

(3) 其他应付关联方款项详见附注六、7。

(4) 本公司账龄超过一年的其他应付款主要为土地增值税清算准备金、押金等。

26. 一年内到期的非流动负债

项目	2011-12-31	2010-12-31
一年内到期的长期借款	412,000,000.00	566,000,000.00
合计	412,000,000.00	566,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	2011-12-31	2010-12-31
建设银行深圳上步支行	300,000,000.00	--
中国银行南头支行	--	300,000,000.00
农业银行信息枢纽支行	--	190,000,000.00
农业银行深圳市福田保税区支行	112,000,000.00	--
农业银行深圳国贸支行	--	76,000,000.00
合计	412,000,000.00	566,000,000.00

27. 长期借款

(1) 分类

项目	2011-12-31	2010-12-31
抵押借款	2,139,000,000.00	2,074,500,000.00
合计	2,139,000,000.00	2,074,500,000.00
其中：列报于一年内到期长期负债	412,000,000.00	566,000,000.00
列报于长期借款	1,727,000,000.00	1,508,500,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	2011-12-31	2010-12-31
农业银行深圳国贸支行*	2009.1.20	2019.06.21	人民币		892,000,000.00	1,004,000,000.00
建行深圳市分行**	2010.07.26	2014-8-17	人民币		835,000,000.00	--
建行上步支行	2009.04.29	2012.04.28	人民币	5.400	--	300,000,000.00
中行深圳分行	2008.09.28	2011.09.27	人民币	5.670	--	204,500,000.00
合计	--	--		--	1,727,000,000.00	1,508,500,000.00

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

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

**2010 年 5 月 17 日，本公司向中国建设银行深圳市分行贷款人民币 4.5 亿元，贷款期限至 2013 年 5 月 16 日，贷款利率以人行公布的贷款利率为准，按月付息。

2011 年 6 月 17 日，本公司向中国建设银行深圳市分行贷款人民币 1.3 亿，本公司根据项目实际需求随时申请用款，贷款期限至 2014 年 6 月 16 日，按月付息，至 2011 年 12 月 31 日实际贷款 8,500 万元。

2011 年 8 月 18 日，本公司向中国建设银行深圳市分行贷款人民币 6 亿，本公司根据项目实际需求随时申请用款，贷款期限至 2014 年 8 月 17 日，按月付息，至 2011 年 12 月 31 日实际贷款额 3 亿元。

28. 预计负债

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
上海长城中环墅业主补偿金	1,297,500.00	--	1,297,500.00	--
诉讼赔偿	--	678,720.00	--	678,720.00
合计	1,297,500.00	678,720.00	1,297,500.00	678,720.00

本公司上海长城中环墅业主补偿金因诉讼时效到期而本年度转回；预计负债本期增加系预计应支付的酒店管理业务涉及诉讼赔偿金。

29. 其它非流动负债

项目	2011-12-31	2010-12-31
再就业基金	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

30. 股本

项目	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	--	--	--	--	--	--	--
2、国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--
3、境内自然人持股	94,507	--	--	--	-26,795	-26,795	67,712
有限售条件股份合计	94,507	--	--	--	-26,795	-26,795	67,712
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	239,368,533	--	--	--	26,795	26,795	239,395,328
2、境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	239,368,533	--	--	--	26,795	26,795	239,395,328
三、股份总数	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040

（1）南昌联泰投资有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司将其各自所持有的本公司股份 19,391,300 股和 22,253,700 股质押给中诚信托有限责任公司，用于为南昌联泰投资有限公司融资提供质押担保，质押期为 2011 年 11 月 2 日至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

（2）南昌联泰投资有限公司将其所持有的本公司股份 12,000,000 股质押给平安信托有限责任公司，用于为南昌联泰投资有限公司融资提供质押担保，质押期为 2011 年 12 月 26 日至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办理完质押登记手续。

(3) 南昌联泰投资有限公司将其所持有的本公司股份 13,400,000 股质押给陕西省国际信托股份有限公司，用于为南昌联泰投资有限公司融资提供质押担保，质押期为 2011 年 12 月 26 日至质押人申请解除质押登记为止。上述股份质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完质押登记手续。

31. 资本公积

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
一、资本溢价	574,903,097.20	--	--	574,903,097.20
其中：资本溢价	574,903,097.20	--	--	574,903,097.20
二、其他资本公积	100,439,539.09	527,833.50	32,330,038.32	68,637,334.27
其中：可供出售金融资产公允价值变动	100,439,539.09	--	32,330,038.32	68,109,500.77
合计	675,342,636.29	527,833.50	32,330,038.32	643,540,431.47

(1) 其他资本公积本期减少 32,330,038.32 元，系本公司持有的可供出售金融资产公允价值下降扣除所得税影响后的净减少额。

(2) 其他资本公积本期增加 527,833.50 元，系本公司未参与联营公司长城物业集团股份有限公司增资扩股致使持股比例稀释所形成的利得。

32. 盈余公积

项目	2010-12-31	本期增加	本期减少	2011-12-31
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

33. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上年末未分配利润	1,045,014,532.30	--
调整年初未分配利润合计数	--	--
调整后年初未分配利润	1,045,014,532.30	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	319,093,933.46	--
减：提取法定盈余公积	--	--
应付普通股股利	143,677,824.00	每 10 股分配 6.00 元
期末未分配利润	1,220,430,641.76	
其中：子公司累计提取的盈余公积归属于母公司的部分	226,332,902.45	
子公司本年提取的盈余公积归属于母公司的部分	196,059,798.85	

34. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2011 年度	2010 年度
营业收入	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24
其中：主营业务收入	1,909,528,717.32	1,444,312,978.27
其他业务收入	7,274,302.80	3,029,625.97
营业成本	920,396,811.03	670,790,086.61
其中：主营业务成本	914,872,363.54	670,569,759.92
其他业务成本	5,524,447.49	220,326.69

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	1,601,465,531.14	755,916,630.45	1,156,749,981.53	515,224,270.93
租赁及服务收入	111,787,896.67	30,233,489.11	108,795,685.70	31,634,272.24
酒店餐饮收入	198,451,224.98	129,560,038.14	181,207,560.58	124,882,908.54
工程施工收入	37,779,064.83	31,419,012.56	56,565,184.64	54,532,054.78
行业间相互抵减	-39,955,000.30	-32,256,806.72	-59,005,434.18	-55,703,746.57
合计	1,909,528,717.32	914,872,363.54	1,444,312,978.27	670,569,759.92

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	665,183,040.48	349,688,503.40	361,228,541.36	218,474,746.26
四川地区	1,014,490,515.13	480,780,458.96	529,852,298.07	136,970,861.79
辽宁地区	51,549,581.00	29,335,095.39	167,991,001.00	153,127,419.96
上海地区	218,260,581.01	87,325,112.51	444,246,572.02	217,700,478.48
抵消	-39,955,000.30	-32,256,806.72	-59,005,434.18	-55,703,746.57
合计	1,909,528,717.32	914,872,363.54	1,444,312,978.27	670,569,759.92

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例%
自然人李 xx	12,495,522.00	0.65
自然人李 xx	8,828,356.00	0.46
瓦房店市慈善总会	7,476,240.00	0.39
深圳慧通商务有限公司	7,327,900.58	0.38
自然人唐 xx、邱 xx	7,239,912.00	0.38
合计	43,367,930.58	2.26

35. 营业税金及附加

项目	2011 年度	2010 年度
营业税	96,971,108.77	71,872,941.45
城市维护建设税	6,140,786.56	2,953,359.75
教育费附加	4,752,349.43	1,971,786.31
土地增值税	219,166,981.33	182,980,897.28
房产税、土地使用税	8,828,498.80	8,953,501.32
其他*	15,334,106.03	2,789,527.98
合计	351,193,830.92	271,522,014.09

营业税金及附加的计缴标准见附注三。

*主要包括本公司之子公司东莞市莞深长城地产有限公司按房地产销售收入的 4%计缴的城市建设专用基金。

36. 销售费用

项目	2011 年度	2010 年度
广告宣传推广费	24,627,014.38	16,873,328.92
销售佣金	17,098,169.09	11,131,819.21
职工薪酬	6,018,659.83	1,267,479.10
行政办公费	8,692,860.98	3,982,942.43
其他销售费用	14,721,893.20	7,048,785.21
合计	71,158,597.48	40,304,354.87

37. 管理费用

项目	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	71,942,094.87	75,046,758.37
行政办公费	17,357,744.18	14,199,432.01
业务招待、企业文化费	11,133,755.97	11,694,557.90
折旧、摊销费	12,217,777.11	8,212,964.36
中介机构费用	4,266,970.25	5,460,473.20
物业租赁、管理费	3,265,280.58	3,053,218.91
会议费	2,510,634.85	2,556,714.68
财产保险、税费	1,987,086.22	1,548,837.72
其他管理费用	5,630,096.83	7,389,003.63
合计	130,311,440.86	129,161,960.78

38. 财务费用

项目	2011 年度	2010 年度
利息支出	151,932,096.24	123,731,012.79
减：已利息资本化的费用	84,481,061.37	66,645,993.45
减：利息收入	17,044,074.58	18,363,723.27
汇兑损失	249,198.28	183,265.22
减：汇兑收益	--	--
其他	2,687,658.05	2,079,898.87
合计	53,343,816.62	40,984,460.16

39. 资产减值损失

项目	2011 年度	2010 年度
一、坏账损失	3,970,314.70	-14,971,016.94
二、存货跌价损失	-30,709.98	-119,974.04
三、长期股权投资减值损失	--	3,000,000.00
合计	3,939,604.72	-12,090,990.98

40. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	11,378,474.25	11,464,835.74
权益法核算的长期股权投资收益	15,862,333.88	18,927,983.97
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,512,608.04	2,016,810.72
项目投资转让收益	--	120,729,295.08
合计	28,753,416.17	153,138,925.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳市建工集团股份有限公司	11,378,474.25	10,013,057.34	业绩增长
深圳市特皓股份有限公司	--	1,451,778.40	本年未进行利润分配
合计	11,378,474.25	11,464,835.74	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	15,862,333.88	18,927,983.97	本公司持股比例下降
合计	15,862,333.88	18,927,983.97	

(4) 可供出售金融资产持有收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,512,608.04	2,016,810.72	被投资单位分红总额减少
合计	1,512,608.04	2,016,810.72	

(5) 项目投资转让收益

投资项目	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
宝安区宝城 26 区旧城改造项目*	--	120,729,295.08	非经常性项目
合计	--	120,729,295.08	

*2005 年 5 月 28 日，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》，及 2007 年 4 月 23 日签订的宝安 26 区旧城改造项目《补充协议书》，本公司累计投入宝安区宝城 26 区旧城改造项目人民币 58,440 万元。

2009 年 5 月 20 日，本公司与深圳中洲集团有限公司、中信华南（集团）深圳有限公司签署《协议书》，中洲集团向本公司返回投资款本利共计人民币 7.08 亿元，中洲集团向本公司返还的投资款本利由中信华南（集团）深圳有限公司直接支付给本公司。截止 2010 年 7 月 21 日，本公司累计收到项目投资返回本利 7.08 亿元，该项目的收益于 2010 年度确认为投资收益。

41. 营业外收入

项目	2011 年度	2010 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	115,938.40	372,130.98	115,938.40
其中：固定资产处置利得	115,938.40	372,130.98	115,938.40
罚款及违约金收入	4,455,099.14	1,019,578.28	4,455,099.14
政府补助	--	2,317,744.87	--
其他	1,357,348.26	554,116.41	1,357,348.26
合计	5,928,385.80	4,263,570.54	5,928,385.80

(1) 罚款及违约金收入，主要系本期通过诉讼调解程序确认的中海信科技开发（深圳）有限公司原延迟偿还本公司有关款项的违约金 332 万元。

(2) 政府补助明细如下：

项目	2011 年度	2010 年度	说明
高配室迁建、扩容改造资金	--	2,288,780.39	成都高新区经贸发展局
其他	--	28,964.48	福田区劳动局
合计	--	2,317,744.87	--

42. 营业外支出

项目	2011 年度	2010 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	40,270.29	111,636.18	40,270.29
其中：固定资产处置损失	39,770.41	111,636.18	39,770.41
无形资产处置损失	499.88	--	499.88
罚没支出	109,504.16	7,723.40	109,504.16
违约金支出	-1,199,236.00	--	-1,199,236.00
对外捐赠	40,300.00	1,519,666.67	40,300.00
固定资产盘亏损失	1,526.00	--	1,526.00
诉讼损失	-13,657,015.00	--	-13,657,015.00
其它	11,698.39	298,994.06	11,698.39
合计	-14,652,952.16	1,938,020.31	-14,652,952.16

(1) 违约金支出包括本公司子公司上海振川物业有限公司长城中环墅业主补偿金因诉讼时效到期而本年度转回的金额 1,297,500.00 元；

(2) 诉讼损失，主要是原计提的诉讼损失转回 13,835,735.00 元，详见附注十.3 所述；其他诉讼损失 678,720.00 元系本公司预计应支付的酒店管理业务涉及诉讼赔偿金。

43. 所得税费用

项目	2011 年度	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	104,345,318.33	133,160,186.08
递延所得税调整	12,354,420.83	-33,048,502.69
合计	116,699,739.16	100,111,683.39

所得税税率详见附注三。

44. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2011 年度	2010 年度
归属母公司所有者的净利润	319,093,933.46	361,933,160.04
已发行的普通股加权平均数	239,463,040	239,463,040
基本每股收益（元/每股）	1.3325	1.5114
稀释每股收益（元/每股）	1.3325	1.5114

45. 其他综合收益

项目	2011 年度	2010 年度
一、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-43,106,717.76	-14,705,911.50
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-10,776,679.44	-592,154.76
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	--	--
二、其他	--	--
合计	-32,330,038.32	-14,113,756.74

46. 现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2011 年度	2010 年度
企业间往来	40,692,098.56	25,554,430.17
政府补助	--	28,964.48
存款利息收入	16,517,099.23	16,831,902.47
罚款收入	2,160,099.14	1,019,578.28
其他营业外收入	3,277,863.51	554,024.88
合计	62,647,160.44	43,988,900.28

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2011 年度	2010 年度
企业间往来	14,263,885.89	9,239,939.90
费用性支出	96,959,604.23	64,882,492.17
罚没及违约金支出	207,768.16	7,723.40
捐赠支出	40,300.00	1,000,000.00
银行手续费支出	2,687,658.05	2,079,898.87
合计	114,159,216.33	76,210,054.34

47. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2011 年度	2010 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	319,093,933.46	362,023,511.06
加：资产减值准备	3,939,604.72	-12,090,990.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,623,802.64	38,089,516.14
投资性房地产折旧	28,660,293.60	28,635,876.97
无形资产摊销	480,521.12	1,273,717.87

补充资料	2011 年度	2010 年度
长期待摊费用摊销	779,018.86	1,128,719.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-94,985.99	-260,494.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	19,317.88	1,116.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	67,699,710.72	56,486,254.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,753,416.17	-153,138,925.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,354,420.83	-32,053,810.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	-994,692.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	-414,713,736.07	-330,403,126.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-329,625,449.39	-668,025,088.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	187,124,806.66	524,975,799.03
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-118,412,157.13	-184,352,616.11
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	926,812,628.92	1,310,553,173.65
减：现金的期初余额	1,310,553,173.65	1,364,093,526.48
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-383,740,544.73	-53,540,352.83

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2011-12-31	2010-12-31
一、现金	926,812,628.92	1,310,553,173.65
其中：库存现金	639,176.28	761,876.71
可随时用于支付的银行存款	903,815,339.50	1,296,513,843.21
可随时用于支付的其他货币资金	22,358,113.14	13,277,453.73
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	926,812,628.92	1,310,553,173.65

附注六、 关联方及关联交易

1. 关联方认定标准

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

2. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市国有资产监督管理委员会	本公司控股股东	机关法人	深圳	张晓莉	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	--	29.75	29.75	是	KA3172806-7

3. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	许斌	房地产开发	20,000	100	100	781386961
成都深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	张天亮	房地产开发	5,000	100	100	728061308
大连深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	魏洁生	房地产开发	5,000	100	100	760782893
大连长源房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	魏洁生	房地产开发	5,000	100	100	792034507
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	毛中义	房地产开发	1,000	100	100	79045468X
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东东莞	许斌	房地产开发	5,000	100	100	791161029
上海深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海南汇	姚新军	房地产开发	15,000	100	100	798984319
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	投资	1,200	100	100	192238629
深圳圣廷苑酒店有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店经营	7,500	100	100	618926606
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店管理	100	100	100	761995057
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	郑继春	出租、物流	15,000	100	100	192195868
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	王旻	工程施工	6,000	100	100	192193432
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	杨兴岭	物业租赁	1,000	100	100	279367028
成都长华置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	四川成都	罗世钦	房地产开发	1,000	52	52	202388197
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	魏洁生	房地产开发	1,900	100	100	192203397
上海振川物业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	房地产开发	2,000	100	100	133564002
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	物业管理	50	100	100	742665618
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766563
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766555

4. 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
长城物业集团股份有限公司	非上市股份有限公司	广东深圳	马兴文	物业管理；房地产开发	8,769.60	22.21	22.21	联营	192219786

5. 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东、本公司主要股东	618831041
张天亮	本公司关键管理人员	

6. 关联交易情况

(1) 接受劳务

接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2011 年度		2010 年度	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	物业管理	6,943,369.92	3.44	5,855,316.64	3.45
合计		6,943,369.92	3.44	5,855,316.64	3.45

(2)收取租金

关联方	关联交易内容	2011 年度		2010 年度	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	办公楼租金	1,112,000.00	0.06	1,112,000.00	0.08
长城物业集团股份有限公司	停车场租金	3,892,800.00	0.20	3,838,400.00	0.27
长城物业集团股份有限公司	游泳池租金	172,000.00	0.01	--	--
合计		5,176,800.00	0.27	4,950,400.00	0.35

(3) 资金占用费

关联方	关联交易内容	2011 年度		2010 年度	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
长城物业集团股份有限公司	资金占用费	551,886.33	1.03	224,984.43	1.24
合计		551,886.33	1.03	224,984.43	1.24

(4) 商品房销售

关联方	关联交易内容	2011 年度		2010 年度	
		金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
张天亮	本公司董事	733,374.00	0.04	--	--
合计		733,374.00	0.04	--	--

(5) 关键管理人员报酬

项目	2011 年度	2010 年度
向关键管理人员支付报酬总额	8,282,054.00	6,895,220.00
支付报酬前三名合计	2,320,617.50	2,320,580.00

7. 关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长城物业集团股份有限公司	88,709.48	21,942.88	50,091.00	21,556.70
其他应收款	长城物业集团股份有限公司	13,726,067.17	1,460,171.54	8,036,128.23	386,945.52
长期应收款	长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	3,425,873.25	7,394,929.52	2,518,268.38

公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	长城物业集团股份有限公司	168,607.58	1,304,485.73
其他应付款	长城物业集团股份有限公司	510,029.94	1,763,422.22

附注七、非货币性资产交换

本公司 2011 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、债务重组

本公司 2011 年度无需要披露的债务重组的事项。

附注九、分部报告

本公司将分部报告分为业务分部和地区分部。

(1) 业务分部

2011 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,609,211,580.44	111,230,027.37	198,451,224.98	37,865,187.63	-39,955,000.30	1,916,803,020.12
其中：对外交易收入	1,609,211,580.44	109,054,091.90	198,451,224.98	86,122.80	--	1,916,803,020.12
分部间交易收入	--	2,175,935.47	--	37,779,064.83	-39,955,000.30	--
二、营业费用	1,286,524,316.37	73,686,065.41	170,096,892.58	34,539,097.13	-34,502,269.86	1,530,344,101.63
三、营业利润（亏损）	322,687,264.07	37,543,961.96	28,354,332.40	3,326,090.50	-5,452,730.44	386,458,918.49
四、资产总额	11,310,782,799.89	1,336,097,950.11	276,093,690.74	159,417,058.94	-5,934,765,107.94	7,147,626,391.74
五、负债总额	8,246,128,608.99	598,873,198.03	85,644,213.95	99,744,680.06	-4,411,362,827.13	4,619,027,873.90

2010 年度

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,159,126,852.89	109,262,841.34	181,059,129.96	56,899,214.23	-59,005,434.18	1,447,342,604.24
其中：对外交易收入	1,159,126,852.89	107,218,591.80	181,059,129.96	-61,970.41	--	1,447,342,604.24
分部间交易收入	--	2,044,249.54	--	56,961,184.64	-59,005,434.18	--
二、营业费用	935,157,602.06	72,934,537.74	154,769,440.13	36,508,768.02	-58,698,462.42	1,140,671,885.53
三、营业利润（亏损）	223,969,250.83	36,328,303.60	26,289,689.83	20,390,446.21	-306,971.76	306,670,718.71
四、资产总额	11,050,659,339.49	1,398,350,139.15	283,972,034.07	496,449,986.13	-6,439,518,986.24	6,789,912,512.60
五、负债总额	8,115,977,537.75	633,244,374.52	114,658,382.80	441,038,151.04	-4,899,990,546.71	4,404,927,899.40

(2) 地区分部

行业	营业收入		资产总额	
	2011 年度	2010 年度	2011-12-31	2010-12-31
四川地区	1,014,490,515.13	529,852,298.07	2,781,497,872.78	2,122,005,833.73
广东地区	665,317,163.28	362,742,620.33	8,774,569,690.46	9,388,465,054.53
上海地区	218,260,581.01	444,246,572.02	1,037,569,024.01	869,734,165.11
辽宁地区	58,689,761.00	169,506,548.00	320,046,475.70	281,520,412.65
抵消	-39,955,000.30	-59,005,434.18	-5,766,056,671.21	-5,871,812,953.42
合计	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24	7,147,626,391.74	6,789,912,512.60

附注十、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 2011 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 1.25 亿元。

2、截止 2011 年 12 月 31 日，本公司对下列子公司出具借款担保，明细列示如下：

被保证人	受益人	担保类型	担保金额 (万元)	担保期限
------	-----	------	--------------	------

深圳圣廷苑酒店有限公司	深圳发展银行长城支行	借款担保	500	2011.10.19-2012.07.21
合计			500	

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

根据四家原股东与其前手股东深圳市中科财实业发展有限公司（下称中科财公司）于 1998 年 3 月签订的《股权转让合同书》，上述债务属应由中科财公司最终承担。但 2004 年 3 月，华电公司与中科财公司签订了《协议书》，约定华电公司从中科财公司收取 623 万余元，中科财公司即不再承担上述债务责任。2004 年 3 月，华电公司四家原股东之——深圳市金讯新世纪投资发展有限公司（下称金讯公司，前身为深圳市菲莫斯科技开发有限公司）与华电公司签订了《协议书》，并单方向华电公司出具了《承诺书》，约定：1. 华电公司从中科财公司所收取的 623 万余元实际属于四家原股东所有，应以 85% 的额度用于偿付上述债务；2. 金讯公司承诺在 2004 年 11 月 30 日之前，全部解决上述债务，否则相关责任均由四家原股东承担，华电公司有权直接以 1,800 万元股权转让暂扣款予以清偿相关债务；3. 双方约定相关款项由双方设立共管账号共同管理。

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

本公司认为：华电公司和中科财公司签订的《协议书》对本公司与华电公司原股东的《股权转让合同》没有实质性法律影响，原股东方不得因此主张免除其约定的对评估报告以外的债

务承担的连带赔偿责任。华电公司原股东必须履行《股权转让合同书》，对华电公司评估报告以外的债务承担连带赔偿责任。本公司于 2008 年 6 月 20 日向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提交了《仲裁反请求申请书》及《答辩状》。

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

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

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

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

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

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

嗣后，天怡利公司和刘继忠向深圳市福田区人民法院申请执行。2009 年 6 月 4 日，本公司及深圳市建设集团投资公司共同向深圳市福田区人民法院提出不予执行上述裁决书的申请。经听证，深圳市福田区人民法院认为，上述裁决书因存在“认定事实的主要证据不足”的情形，裁定如下：不予执行中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出的[2009]中国贸仲深裁字第 D38 号裁决书。

2010 年 8 月，天怡利公司和刘继忠向深圳市罗湖区人民法院提起民事诉讼。2011 年 2 月 20 日，深圳市罗湖区人民法院以（2010）深罗法民二初字第 7553 号民事判决书判决如下：

（1）驳回天怡利公司和刘继忠的诉讼请求。

（2）本案受理费人民币 142,587 元由天怡利公司和刘继忠承担。

天怡利公司和刘继忠不服深圳市罗湖区人民法院（2010）深罗法民二初字第 7553 号民事判决书判决，向深圳市中级人民法院提起上诉。2012 年 1 月 10 日，广东省深圳市中级人民法院以（2011）深中法民二终字第 1137 号民事判决书判决：驳回天怡利公司和刘继忠的上诉请

求，维持原判，本判决为终审判决。本公司据此将原确认的损失予以转销。

附注十一、 承诺事项

本公司 2011 年度无需要披露的承诺事项。

附注十二、 资产负债表日后事项

2012 年 4 月 10 日，本公司第六届董事会第十一次会议通过 2011 年度利润分配预案，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股拟分派现金股利 4.00 元（含税），合计共派现金 95,785,216.00 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

附注十三、 其它重要事项

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

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

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

2008 年 5 月 28 日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（现更名为深

圳市宝晟源商贸有限公司，以下统一简称“宝晟源公司”）签署《拆迁补偿协议》，原宝安外贸公司名下的宝城 26 区 A009-0343 宗地上的工业房产（占地面积 7,048.50 m²，5 栋工业区建筑面积 14,379.40 m²），经企业改制后上述工业房产已全部划归宝晟源公司所有；三方同意对以上被拆迁房屋采取股权置换的方式补偿，即以中洲集团出资购买由长城物业持有的兴宝实业 70% 股权（也即上述工业房产 70% 的产权份额）置换给宝晟源公司作为以上被拆迁房屋的全部补偿；兴宝实业 70% 股权作价 3,082.10 万元，由中洲集团代为支付给长城物业，股权转让有关法律手续应在本协议生效之日起 7 个工作日内办理完毕；自本协议书签订之日起，三方原达成的《物业委托管理合同》、中洲集团与宝晟源公司达成《物业委托管理合同》约定的权利义务同时终止，原物业委托管理时的物业移交手续视同本协议项下的物业移交；本协议自三方签名盖章并在宝晟源公司企业改制工作取得上级政府主管部门正式批准之日起生效。

2008 年 5 月 28 日，长城物业和宝晟源公司同时签署《股权转让协议书》，长城物业将其所持兴宝实业 70% 的股权作价 3,082.10 万元转让给宝晟源公司，转让价款于本协议书生效之日起 10 天内以银行转账方式一次性支付；本协议生效前兴宝实业的盈亏（含债权债务）由长城物业享有和承担，本协议生效后兴宝实业的盈亏（含债权债务）由双方按照各自股权比例享有和承担。本协议书经双方签字盖章并经深圳市公证处公证后生效。该协议签署后，长城物业于 2009 年收到上述股权转让价款，惟未办理公证等相关法律手续。

2010 年 11 月 25 日，长城物业与深圳市瑞恒投资发展有限公司、深圳市中洲房地产有限公司重新签署股权转让协议书和其他相关协议，长城物业以人民币 3,082.10 万元转让兴宝实业 70% 的股份给深圳市瑞恒投资发展有限公司；以人民币 1,320.90 万元转让兴宝实业 30% 的股份给深圳市中洲房地产有限公司。有关兴宝实业的权益和债权债务处理各方也已结算完毕，本次股权转让的工商变更登记手续于 2010 年 12 月 15 日完成。至此，长城物业与兴宝实业相关事宜已处理完毕，长城物业也已于 2009 年 9 月向盈灿公司偿还上述借款本金 44,030,000.00 元，惟利息 7,394,929.52 元尚未收到。

附注十四、 母公司财务报表主要项目附注

1. 应收账款

(1) 按种类披露

种类	2011-12-31				2010-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合（按账龄）	8,000.00	1.30	4,000.00	50	254,248.91	41.37	127,124.46	50
组合小计	8,000.00	1.30	4,000.00	50	254,248.91	41.37	127,124.46	50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	606,601.91	98.70	606,601.91	100	360,353.00	58.63	360,353.00	100
合计	614,601.91	100.	610,601.91	99.35	614,601.91	100	487,477.46	79.32

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	8,000.00	100	4,000.00	254,248.91	100	127,124.46
合计	8,000.00	100	4,000.00	254,248.91	100	127,124.46

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
自然人唐 xx	173,152.91	173,152.91	100%	已起诉，无可执行财产
自然人黄 xx	73,096.00	73,096.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人吴 xx、曾 xx	72,000.00	72,000.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人张 xx	65,700.00	65,700.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人刘 xx	57,360.00	57,360.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人赵 xx	51,040.00	51,040.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人王 xx、唐 xx	43,000.00	43,000.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人刘 xx	35,521.00	35,521.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人董 xx	18,239.00	18,239.00	100%	已起诉，无可执行财产
自然人黎 xx、周 xx	12,000.00	12,000.00	100%	已起诉，无可执行财产

自然人邓 xx	5,493.00	5,493.00	100%	已起诉, 无可执行财产
合计	606,601.91	606,601.91		

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
自然人唐 xx	非关联方	173,152.91	3 年以上	28.17
自然人黄 xx	非关联方	73,096.00	3 年以上	11.89
自然人吴 xx、曾 xx	非关联方	72,000.00	3 年以上	11.71
自然人张 xx	非关联方	65,700.00	3 年以上	10.69
自然人刘 xx	非关联方	57,360.00	3 年以上	9.33
合计	--	441,308.91	--	71.80

(4) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

2. 其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2011-12-31				2010-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	18,025,669.40	0.78	18,025,669.40	100	18,025,669.40	0.80	18,025,669.40	100
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 (按账龄)	22,749,395.73	0.98	5,933,340.86	26.08	17,123,345.15	0.76	4,787,759.41	27.96
组合 (内部往来)	2,275,182,059.96	98.13	--	--	2,208,968,051.99	98.33	--	--
组合小计	2,297,931,455.69	99.11	5,933,340.86	0.26	2,226,091,397.14	99.09	4,787,759.41	0.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.11	2,469,947.89	100	2,469,947.89	0.11	2,469,947.89	100
合计	2,318,427,072.98	100	26,428,958.15	1.14	2,246,587,014.43	100	25,283,376.70	1.13

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2011-12-31			2010-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	5,842,219.48	25.68	58,422.19	5,142,593.12	30.03	51,425.93
1 至 2 年	4,897,424.22	21.53	489,742.42	2,889,498.85	16.87	288,949.89
2 至 3 年	3,098,498.85	13.62	929,549.66	491,215.00	2.87	147,364.50

3 年以上	8,911,253.18	39.17	4,455,626.59	8,600,038.18	50.22	4,300,019.09
合计	22,749,395.73	100	5,933,340.86	17,123,345.15	100	4,787,759.41

期末单项金额重大或虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100%	合作终止，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	655,818.42	100%	该公司已吊销，预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	600,000.00	100%	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	550,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
深圳市长城投资股份有限公司工会	400,000.00	400,000.00	100%	挂账多年，预计无法收回
邓明房款	253,614.18	253,614.18	100%	本人已出国，无法联系
广进商场	10,515.29	10,515.29	100%	该公司已吊销，预计无法收回
合计	20,495,617.29	20,495,617.29		

(2) 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。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
成都深长城地产有限公司	子公司	535,000,000.00	1 年以内	23.08
深圳市长城物流有限公司	子公司	520,801,863.03	2 年以内	22.46
上海深长城地产有限公司	子公司	388,985,920.69	4 年以内	16.78
深圳市香江置业有限公司	子公司	319,107,807.82	5 年以内	13.76
惠州方联房地产有限公司	子公司	225,220,366.99	1 年以内	9.72
合计		1,989,115,958.53		85.80

(4) 其他应收关联方账款情况详见附注六、7。

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	2010-12-31	增减变动	2011-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市长城物流有限公司	成本法	88,040,846.80	233,040,846.80	--	233,040,846.80	70	70	--	--	--
深圳市长盛实业发展有限公司	成本法	11,400,000.00	11,400,000.00	--	11,400,000.00	95	95	--	--	--
深圳市盈灿工程有限公司	成本法	57,000,000.00	57,000,000.00	--	57,000,000.00	95	95	--	--	--
深圳市长城置业有限公司	成本法	9,500,000.00	9,500,000.00	--	9,500,000.00	95	95	--	--	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	成本法	71,250,000.00	71,250,000.00	--	71,250,000.00	95	95	--	--	--
深圳市华电房地产有限公司	成本法	50,369,806.50	50,369,806.50	--	50,369,806.50	48	48	--	--	--
成都深长城地产有限公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00	--	45,000,000.00	90	90	--	--	--
成都长华置业有限公司	成本法	1,560,000.00	1,560,000.00	--	1,560,000.00	52	52	52,000.00	--	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	成本法	800,000.00	1,120,000.00	--	1,120,000.00	100	100	--	--	--
大连深长城地产有限公司	成本法	47,500,000.00	47,500,000.00	--	47,500,000.00	95	95	--	--	--
上海振川物业有限公司	成本法	75,826,510.21	75,218,125.28	--	75,218,125.28	95	95	--	--	--
深圳市长城地产有限公司	成本法	198,000,000.00	198,000,000.00	--	198,000,000.00	99	99	--	--	--
深圳市香江置业有限公司	成本法	10,000,000.00	549,000,000.00	--	549,000,000.00	100	100	--	--	--
上海深长城地产有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	--	150,000,000.00	100	100	--	--	--
深圳市特皓股份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00	4.30	4.30	--	--	--
深圳市建工（集团）股份有限公司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05	15	15	--	--	11,378,474.25
东方帆影（烟台）有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00	10	10	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银实业有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00	10	10	2,794,900.00	--	--

被投资单位	核算方法	投资成本	2010-12-31	增减变动	2011-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00	12.50	12.50	4,129,645.00	--	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85	39	39	2,092,834.85	--	--
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	合作	合作	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50	19.06	19.06	800,174.88	--	--
深圳市福田区实验盛世幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	90	90	3,000,000.00	--	--
长城物业集团股份有限公司	权益法	3,050,053.75	43,147,014.20	-1,721,173.42	41,425,840.78	21.52	21.52	--		17,548,876.80
合计	—	889,409,792.31	1,610,414,305.18	-1,721,173.42	1,608,693,131.76	--	--	20,669,554.73		28,927,351.05

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2011 年度	2010 年度
营业收入	57,711,960.51	53,692,150.07
其中：主营业务收入	57,711,960.51	53,692,150.07
其他业务收入	--	--
营业成本	22,921,477.71	22,922,139.91
其中：主营业务成本	22,921,477.71	22,922,139.91
其他业务成本	--	----

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务收入	57,711,960.51	22,921,477.71	53,692,150.07	22,922,139.91
合计	57,711,960.51	22,921,477.71	53,692,150.07	22,922,139.91

(3) 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	营业收入额	占公司全部营业收入的比例（%）
自然人张 xx	5,528,112.00	9.58
汇丰银行（中国）有限公司深圳分行	2,500,428.00	4.33
青海中金创业投资有限公司	2,399,999.95	4.16
一定得健身服务（深圳）有限公司	2,200,786.49	3.81
全包通国际贸易（深圳）有限公司	2,087,371.86	3.62
合计	14,716,698.30	25.50

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	11,378,474.25	11,464,835.74
权益法核算的长期股权投资收益	15,299,869.88	18,801,983.97
可供出售金融资产持有投资收益	1,512,608.04	2,016,810.72
项目投资收益	--	120,729,295.08
合计	28,190,952.17	153,012,925.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳市建工集团股份有限公司	11,378,474.25	10,013,057.34	业绩增长
深圳市特皓股份有限公司	--	1,451,778.40	本年未进行利润分配
合计	11,378,474.25	11,464,835.74	

(3) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	15,299,869.88	18,801,983.97	本公司持股比例下降
合计	15,299,869.88	18,801,983.97	

(4) 可供出售金融资产持有投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业（集团）股份有限公司	1,512,608.04	2,016,810.72	被投资单位本年分红减少
合计	1,512,608.04	2,016,810.72	

(5) 项目投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
宝安区宝城 26 区旧城改造项目	--	120,729,295.08	非经常性项目
合计	--	120,729,295.08	

6. 现金流量表补充资料

补充资料	2011 年度	2010 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,869,792.93	90,042,740.94
加：资产减值准备	735,098.10	2,857,407.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,220,254.02	2,554,475.47
投资性房地产折旧	22,564,712.16	22,565,747.91
无形资产摊销	320,232.42	1,133,513.33
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-279.12	--
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	779.00	--
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	--	--
财务费用（收益以“—”号填列）	65,342,834.43	23,685,839.60
投资损失（收益以“—”号填列）	-28,190,952.17	-153,012,925.51
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	7,874,710.35	15,283,995.63

补充资料	2011 年度	2010 年度
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	--	-994,692.11
存货的减少（增加以“—”号填列）	-60,574,577.09	-73,041,529.05
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-73,167,842.96	-760,335,022.27
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	176,859,176.92	337,378,799.63
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	112,114,353.13	-491,881,649.08
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	414,503,543.67	483,471,337.90
减：现金的期初余额	483,471,337.90	1,109,888,723.68
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-68,967,794.23	-626,417,385.78

附注十五、 补充资料：

一、当期非经常性损益明细表

项目	2011 年度	说明
非流动资产处置损益	102,230.71	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	--	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	551,886.33	
非货币性资产交换损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	13,657,015.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,822,092.25	
所得税影响额	-1,889,518.82	
少数股东损益影响额（税后）	--	
合计	19,243,705.47	

二、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.06	1.3325	1.3325
扣除非经常性损益后归属于公司普	12.27	1.2522	1.2522

通股股东的净利润			
----------	--	--	--

三、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	审定数		变动		说明
	2011-12-31	2010-12-31	变动金额	变动幅度	
资产类：					
货币资金	926,812,628.92	1,310,553,173.65	-383,740,544.73	-29.28%	主要系本年度增加土地储备及现金分红较上年度增加
应收账款	12,633,583.39	18,948,967.49	-6,315,384.10	-33.33%	主要系收回房产租赁费及商品房销售款
预付款项	1,026,771,555.40	697,377,213.74	331,449,241.66	47.23%	预付成都市土地矿权交易中心土地出让金
应收股利	32,042,540.80	10,944,257.34	21,098,283.46	192.78%	主要系未收到长城物业集团股利所致
长期待摊费用	7,621,752.64	11,193,415.61	-3,571,662.97	-31.91%	本期摊销所致
短期借款	5,000,000.00	50,000,000.00	-45,000,000.00	-90.00%	本年偿还期初短期借款所致
应交税费	283,736,487.48	205,645,047.59	78,091,439.89	37.97%	主要系部分房地产项目土地增值税清算所致
预计负债	678,720.00	1,297,500.00	-618,780.00	-47.69%	本期转销前期计提的业主补偿所致
损益类：					
营业收入	1,916,803,020.12	1,447,342,604.24	469,460,415.88	32.44%	主要系本年度结算房地产收入增加所致
营业成本	920,396,811.04	670,790,086.61	249,606,724.43	37.21%	主要系本年结转房地产成本增加所致
销售费用	71,158,597.48	40,304,354.87	30,854,242.61	76.55%	主要系广告费及佣金增加所致
财务费用	53,343,816.62	40,984,460.16	12,359,356.46	30.16%	主要系贷款利率上升所致
资产减值损失	3,939,604.72	-12,090,990.98	16,030,595.70	-132.58%	主要系本年度坏账准备转回减少所致
投资收益	28,753,416.17	153,138,925.51	-124,385,509.34	-81.22%	主要系上年转让宝安旧城改造项目实现较大收益所致
营业外收入	5,928,385.80	4,263,570.54	1,664,815.26	39.05%	主要系本年度确认的延迟收款的违约金所致
营业外支出	-14,652,952.16	1,938,020.31	-16,590,972.47	-856.08%	主要系本年度转回以前年度确认的诉讼损失所致

公司法定代表人：

日期：

主管会计工作负责人：

日期：

财务总监：

日期：

公司会计机构负责人：

日期：