

证券代码：000042

证券简称：深 长 城

公告编号：2007-10

深圳市长城投资控股股份有限公司 2006 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

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

1.3

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
黄振达	因公	申成文

1.4 深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

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

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深 长 城
股票代码	000042
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市福田区百花五路长源楼
注册地址的邮政编码	518028
办公地址	深圳市福田区百花五路长源楼
办公地址的邮政编码	518028
公司国际互联网网址	http://www.cctzkg.com
电子信箱	ccdc@cctzkg.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高晓兵	谢吉斌
联系地址	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	(0755)88393605	(0755)88393605
传真	(0755)88393600	(0755)88393600
电子信箱	szccdcdm@public.szptt.net.cn	szccdcdm@public.szptt.net.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2006 年	2005 年	本年比上年增减（%）	2004 年
主营业务收入	831,042,801.69	1,337,970,159.26	-37.89%	3,487,832,008.19
利润总额	69,489,159.91	110,443,429.15	-37.08%	38,468,431.74
净利润	76,156,189.60	137,217,457.36	-44.50%	49,912,311.04
扣除非经常性损益的净利润	63,859,366.68	55,983,563.93	14.07%	57,199,722.65
经营活动产生的现金流量净额	-323,319,986.49	331,757,588.56	-197.46%	757,160,238.91
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减（%）	2004 年末
总资产	4,194,936,869.97	3,131,423,705.64	33.96%	4,810,905,101.39
股东权益（不含少数股东权益）	1,573,604,790.55	1,536,282,014.37	2.43%	1,423,276,499.56

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2006 年	2005 年	本年比上年增减（%）	2004 年
每股收益	0.318	0.5730	-44.50%	0.2084
每股收益（注）	0.318	-	-	-
净资产收益率	4.84%	8.93%	-4.09%	3.51%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率	4.06%	3.64%	0.42%	4.02%
每股经营活动产生的现金流量 净额	-1.35	1.385	-197.47%	3.162
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减（%）	2004 年末
每股净资产	6.57	6.42	2.34%	5.94
调整后的每股净资产	6.40	6.37	0.47%	5.27

注：如果报告期末至报告披露日，公司股本发生变化的，按新股本计算。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
各种形式的补贴收入	457,722.95
坏账准备转回	1,494,043.83
各项营业外收入	1,338,693.06
各项营业外支出	9,195,264.31
小 计	12,485,724.15
前述非经常性损益应扣除的所得税费用	-235,579.95
前述非经常性损益应扣除的少数股东损益	-185,886.93

前述非经常性损益应扣除的未确认投资损失	232,565.65
合计	12,296,822.92

3.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

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	170,299,384	71.12%				-14,924,797	-14,924,797	155,374,587	64.88%
1、国家持股	83,333,496	34.80%				-12,094,189	-12,094,189	71,239,307	29.75%
2、国有法人持股	19,750,451	8.25%				-2,866,383	-2,866,383	16,884,068	7.05%
3、其他内资持股	67,215,437	28.07%				35,775	35,775	67,251,212	28.08%
其中：境内法人持股	67,049,651	28.00%						67,049,651	28.00%
境内自然人持股	165,786	0.07%				35,775	35,775	201,561	0.08%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	69,163,656	28.88%				14,924,797	14,924,797	84,088,453	35.12%
1、人民币普通股	69,163,656	28.88%				14,924,797	14,924,797	84,088,453	35.12%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	239,463,040	100.00%						239,463,040	100.00%

有限售条件股份可上市交易时间

单位：股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007-09-01	47,892,608	107,481,979	131,981,061	根据公司股权分置改革方案，部分股份禁售期满，解除限售。
2008-09-01	39,137,847	68,344,132	171,118,908	根据公司股权分置改革方案，部分股份禁售期满，解除限售。
2009-09-01	68,142,571	201,561	239,261,479	根据公司股权分置改革方案，部分

				股份禁售期满，解除限售。
--	--	--	--	--------------

前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	71,239,307	2007-09-01	11,973,152	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2008-09-01	23,946,304	
			2009-09-01	71,239,307	
2	江西联泰实业有限公司	44,795,872	2007-09-01	11,973,152	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2008-09-01	23,946,304	
			2009-09-01	44,795,872	
3	深圳市联泰房地产开发有限公司	22,253,779	2007-09-01	11,973,152	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2008-09-01	22,253,779	
4	深圳市振业（集团）股份有限公司	16,884,068	2007-09-01	11,973,152	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。
			2008-09-01	16,884,068	
5	辛杰	63,039			公司高级管理人员持股，按有关规定予以冻结。
6	楼锡锋	52,745			公司董事持股，按有关规定予以冻结。
7	宋炳新	50,050			公司高级管理人员持股，按有关规定予以冻结。
8	马兴文	35,727			公司董事持股，按有关规定予以冻结。

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股表

单位：股

股东总数	28,153
------	--------

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	国有股东	29.75%	71,239,307	71,239,307	0
江西联泰实业有限公司	其他	18.71%	44,795,872	44,795,872	0
深圳市联泰房地产开发有限公司	其他	9.29%	22,253,779	22,253,779	0
深圳市振业（集团）股份有限公司	其他	7.05%	16,884,068	16,884,068	0
上海申能资产管理有限公司	其他	1.71%	4,094,953	0	0
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.00%	2,389,963	0	0
中国工商银行－国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	其他	0.97%	2,326,444	0	0
中国工商银行－融鑫证券投资基金	其他	0.81%	1,934,573	0	0
李共扬	其他	0.73%	1,748,869	0	0
光大证券股份有限公司	其他	0.54%	1,290,240	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
上海申能资产管理有限公司__		4,094,953		人民币普通股	
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金		2,389,963		人民币普通股	
中国工商银行－国投瑞银核心企业股票型证券投资基金		2,326,444		人民币普通股	
中国工商银行－融鑫证券投资基金		1,934,573		人民币普通股	
李共扬		1,748,869		人民币普通股	
光大证券股份有限公司		1,290,240		人民币普通股	
罗蒙集团股份有限公司		1,260,000		人民币普通股	
国泰君安－花旗－DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT		1,242,299		人民币普通股	
林灿伟		1,230,094		人民币普通股	
顾诵华		1,149,992		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业（集团）股份有限公司第一大股东；江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团的子公司。其余股东，不知其是否存在关联关系。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√ 适用 □ 不适用

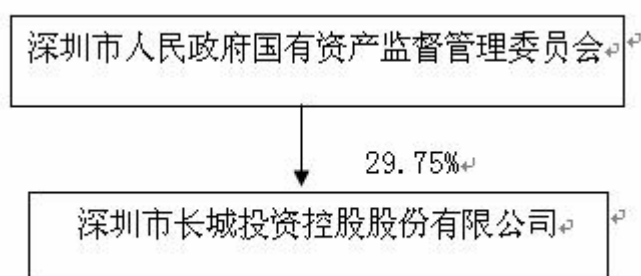
新控股股东名称	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
新控股股东变更日期	2006-08-14
新控股股东变更情况刊登日期	2006-08-16
新控股股东变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《证券时报》

新实际控制人名称	
新实际控制人变更日期	
新实际控制人变更情况刊登日期	
新实际控制人变更情况刊登报刊	

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

深圳市人民政府国有资产监督管理委员会注册及办公地址为深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人郭立民。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	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）	是否在股东单位或其他关联单位领取
马兴文	董事长	男	54	2005-01-21	2008-01-20	29,386	35,727	股改送股	83.50	否
龙庆祥	董事	男	46	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	57.40	否
黄振达	董事	男	60	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	3.50	是
申成文	董事	男	45	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	3.50	是
李永明	董事	男	51	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	0.00	是
谢光亮	董事	男	49	2005-01-21	2007-01-05	0	0	--	0.00	是
张立民	独立董事	男	52	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	6.00	否
罗 蒙	独立董事	男	53	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	6.00	否
赖继红	独立董事	男	38	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	6.00	否
陈大田	监事会主席	男	59	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	5.50	否
楼锡锋	监事	男	49	2005-01-21	2008-01-20	43,383	52,745	股改送股	48.90	否
熊 军	监事	男	30	2005-01-21	2008-01-20	0	0	--	19.40	否
刘 勇	总经理	男	44	2005-01-28	2008-01-27	0	0	--	72.70	否
宋炳新	常务副总经	男	50	2005-01-28	2008-01-27	41,167	50,050	股改送股	61.40	否

	理									
辛 杰	副总经理	男	41	2005-01-28	2008-01-27	51,850	63,039	股改送股	53.90	否
魏洁生	副总经理	男	45	2005-01-28	2008-01-27	0	0	--	53.90	否
尹善峰	财务总监	男	41	2005-01-28	2008-01-27	0	0	--	45.40	否
高晓兵	董事会秘书	男	45	2006-08-24		0	0	--	42.10	否
合计	-	-	-	-	-	165,786	201,561	-	569.10	-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内，国家对房地产行业的宏观调控力度进一步加大，相继出台了一系列政策，对房地产行业所产生的深远影响正逐步显现。在这种形势下，公司认真研究分析了所处的市场环境，及时调整了经营思路，使公司在新的形势下保持了健康发展的态势。2006 年，公司在以下五方面取得了显著成绩：

一是重点项目开发进展顺利，项目销售再创佳绩。2006 年，公司积极应对国家宏观调控政策，抓住时机顺势而为，保证了成都、东莞和上海等地项目的顺利推进；同时，公司也加大了对在售项目及存量资产的营销力度，取得了良好的销售业绩。

二是发展策略和经营思路及时得到调整，拓展了可持续发展的空间。2006 年，公司审时度势，制定了未来五年发展战略规划，为未来发展确定了蓝图；公司新增土地储备实现突破，达到历史新高，累计融资约人民币 18 亿元，为公司的发展提供了充足的土地和资金保障。

三是改革措施有力，阶段性成果明显，经营管理能力进一步提升。2006 年，公司圆满完成了股权分置改革和国有企业劳动、人事、分配的“三项制度”改革第一阶段工作，公司的市场化程度进一步加大；公司完善了项目成本管理体系、营销监控体系，产品开发能力得到较大提高，专业能力和市场意识进一步增强；完善了现代企业内部管理体系，顺利通过了 ISO9000 认证，公司内部管理上了一个新台阶。

四是各直属企业经营业绩显著，有力地配合了控股公司主业的发展。圣廷苑酒店先后被权威机构和知名媒体评为了“中国十大会议酒店”、“中国最佳雇主企业”等称号，品牌知名度和美誉度进一步增强；物流公司在探索产业升级、片区改造方面取得了一定进展；物业管理公司的管理面积达到了一千余万平方米；置业公司等也在企业改革和业务拓展方面也取得了一定的进展。

五是企业文化活动蓬勃开展，为建设文化长城迈出了坚实一步。2006 年，公司成功推出了长城核心价值观体系，这是长城企业文化建设的里程碑，为培养企业核心竞争力、增强企业凝聚力打下了坚实的文化基础。

2006 年是公司发展历程上不平凡的一年。2007 年，公司管理层更将把公司发展提升到新的高度，并在重点工作上取得新的突破。公司管理层深入研究了可能面临的市场环境，认为：

2007 年，房地产业面临的宏观调控和业内竞争将更为严格和激烈，产业内部也在积蓄着变革的力量。房地产开发行业仍是一个有发展、有潜力的行业，开发商的产品价格、品质和服务将成为决定成功与否的关键因素，这就要求开发商有更强的资源整合、公司治理、品牌经营的能力。

基于上述分析，公司制定了明确的综合计划，将以改革和发展为主题，全面提升经营管理能力和经济效益，努力回报投资者和社会。2007 年公司重点工作主要体现在以下几个方面：

一是加强公司战略研究和决策能力。公司将通过加强前瞻性的研究，加强董事会和领导班子领导决策能力，来提升公司应对宏观调控、市场变化的应变能力和决策效率。

二是大力推进重点项目建设，突出主营业务发展。公司将通过梳理和强化开发各环节的工作来提升房地产开发的创利能力

三是科学储备土地，提升可持续发展空间。公司将贯彻区域性房地产开发策略，继续深入“泛地产”项目跟踪，密切关注新开发区、旧城改造等商业机会，使土地储备保持在合理的水平上。

四是不断创新，提升管理能力和品牌度。公司将通过优化流程、健全集团管控模式等，建立科学的权责体系，还将建立顾客满意度调查制度，通过举措强化长城品牌，提高公司美誉度，做一个具有社会责任感的现代企业。

五是确保资金链顺畅，提升资金使用效率，拓宽融资渠道。

六是深化“三项制度”改革，优化人才结构，增强内部生机和活力。公司将通过建立胜任力素质模型、加强员工培训、完善员工职业生涯规划、推行平衡计分卡等手段进一步推进人才梯队建设和绩效管理体系建设。

七是深入实践企业核心价值观，提升企业文化建设水平，为经营管理服务。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√ 适用 □ 不适用

一、执行新企业会计准则后，公司拟确定的会计政策、会计估计变更及主要影响 根据财政部第 33 号令和证监发 136 号《关于做好与新会计准则相关信息披露工作的通知》规定，公司将执行新的会计准则。结合公司实际情况，拟确定以下会计政策、会计估计变更，应用于会计确认、计量与报告： 1、关于长期股权投资 根据新《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，公司拟将母公司对子公司的长期股权投资停止按权益法核算，自 2007 年 1 月 1 日起采用成本法进行核算。子公司的经营成果会一定程度降低对母公司当期投资收益的影响。 2、关于投资性房地产 根据新《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，公司拟将用于出租的建筑物及持有并准备增值后转让的土地使用权确认为投资性房地产，并采用成本模式进行后续计量，因而公司的利润和股东权益不受此影响。 3、关于土地使用权的核算 根据新会计准则规定，公司取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。公司拟将原在无形资产下核算的土地使用权转入存货项目核算。 4、关于其他长期资产减值准备 根据新《企业会计准则第 8 号—资产减值》的规定，对存在减值迹象的资产进行减值测试，资产的可回收金额低于其账面价值的部分应确认为资产减值损失，长期资产减值损失一经确认不得转回。 5、关于所得税 根据新《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，公司所得税核算拟由应付税款法改为资产负债表债务法进行核算。将会影响公司当期的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益 6、关于可供出售金融资产 根据新《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定，以及证监会《关于做好与新会计准则相关信息披露工作的通知》中严格履行决策程序，合理划分各项金融工具的要求，公司原持有的深圳市天健（集团）股份有限公司和深圳市振业（集团）股份有限公司法人股 A 股股票应划分为可供出售的金融资产，并根据证券交易所的报价按公允价值进行后续计量。 7、借款费用 根据新《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定，公司借款费用可予以资本化的借款范围将由以前的专门借款扩大为：专门借款和符合资本化条件的一般借款；可以资本化的资产范围也将由现行准则下的固定资产、房地产开发企业的开发产品扩大为：所有需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等。此政策变化将会使公司的当期利润和股东权益增加。 除上述影响外，基于公司现状，新企业会计准则对公司的财务状况及经营成果影响不大。 二、执行新《企业会计准则》对公司财务状况和经营成果的影响 1、长期股权投资 根据财政部《企业会计准则实施问题专家工作组意见》，我司收购上海振川物业有限公司产生的长期股权投资借方差额在首次执行日的余额，应按照收购时上海振川物业有限公司中环墅项目土地价值与其他净资产的比例进行分配，并按中环墅项目的销售进度予以分摊，计入合并利润表的投资收益项目，预计对公司 2007 年利润的影响额为-7,312 万元。 2、关于投资性房地产 划分投资性房地产后，公司选择采用成本模式对投资性房地产进行核算，财务处理仅发生核算科目的变化，不影响公司的利润与权益指标。 3、关于土地使用权的核算 土地使用权列入存货核算后，华电公司账面土地使用权停止摊销，对利润的影响额为 338 万元。 4、关于其他长期资产减值准备 执行该会计政策后，公司已计提的长期股权投资减值准备 1,799 万元，至 2006 年 12 月 31 日仍无转回迹象，2007 年 1 月 1 日以后该减值准备不得转回。 5、关于所得税 采用资产负债表债务法核算所得税费用后，2007 年 1 月 1 日公司对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税调增了留存收益和资本公积 5,285.48 万元。其中，增加属于公司的所有者权益 5,057.33 万元，增加属于少数股东的权益 228.14 万元。 6、关于可供出售金融资产的确认 根据新《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和财政部《企业会计准则实施问题专家工作组意见》，公司持有的天健、振业公司原法人股 A 股票在首次执行日，应继续确认为长期股权投资，待限售期结束时转为可供出售金融资产，其与账面价值的差额公司将增加股东权益 19,712 万元。	
---	--

7、借款费用暂无影响。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
房地产开发业	37,579.48	9,697.27	44.06%	32.61%	-35.21%	1.98%
建筑施工业	13,148.85	12,570.92	1.83%	-80.28%	-80.29%	0.07%
房地产管理业	24,174.61	13,740.31	38.05%	-1.25%	-3.58%	3.08%
旅馆业	17,364.96	10,988.46	31.43%	-7.37%	-1.67%	-3.70%
主营业务分产品情况						
商品房	37,579.48	9,697.27	44.06%	32.61%	-35.21%	1.98%
施工劳务	13,148.85	12,570.92	1.83%	-80.28%	-80.29%	0.07%
物业租赁、管理	24,174.61	13,740.31	38.05%	-1.25%	-3.58%	3.08%
酒店服务	17,364.96	10,988.46	31.43%	-7.37%	-1.67%	-3.70%

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
深圳	82,937.19	-31.22%
成都	1.12	-99.60%
大连	8,004.99	76.44%
上海	1,324.60	

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
大连都市阳光二期一段	8,273.00	竣工	尚未体现,预计良好。
大连都市阳光二期二段	1,609.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。
大连都市阳光三期	241.00	方案设计阶段	尚未体现,预计良好。
成都天府长城 E2 地块	4,156.00	竣工	尚未体现,预计良好。
成都天府长城 10 号地块	13,843.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。
成都天府长城 8 号地	5,260.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。
成都天府长城 6 号地	2,730.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。

成都天府长城 30 号地	5,280.00	方案设计阶段	尚未体现,预计良好。
上海张江镇项目	5,288.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。
上海南汇区项目	3,100.00	方案设计阶段	尚未体现,预计良好。
龙华黄金台项目	880.00	规划准备阶段	尚未体现,预计良好。
深圳南山项目	30,000.00	前期设计阶段	尚未体现,预计良好。
东莞松山湖项目	13,810.00	施工阶段	尚未体现,预计良好。
大连沙河口项目	8,069.00	方案设计阶段	尚未体现,预计良好。
宝安旧城改造	39,000.00	拆迁及方案设计阶段	尚未体现,预计良好。
合计	141,539.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

经审计,公司 2006 年度实现净利润 76,156,189.60 元,加年初未分配利润 285,244,376.32 元,则可供分配的利润为 361,400,565.92 元。再以 2006 年度实现的净利润为基数,提取 10% 的法定盈余公积金 7,615,618.96 元,提取 20% 的任意盈余公积金 15,231,237.92 元,则可供股东分配的利润为 338,553,709.04 元,董事会决定 2006 年度以 2006 年底的总股本 239,463,040 股为基数,每 10 股派现金 1.8 元,合计共派现金 43,103,347.20 元,剩余未分配利润 295,450,361.84 元结转下年度。
公司本年度不送红股,也不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: (人民币) 万元

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
深圳市金众 (集团) 股份有限公司	2006-06-26	3,800.00	连带责任担保	2006.6.26-2007.6.25	否	否
中国银行股份有限公司深圳市分行	2006-09-06	19,620.00	信托贷款反担保	2006.9.6-2008.9.8	否	否

报告期内担保发生额合计	23,420.00
报告期末担保余额合计 (A)	23,420.00
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	4,000.00
报告期末对控股子公司担保余额合计 (B)	11,000.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	34,420.00
担保总额占公司净资产的比例	21.87%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	3,800.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计* (C+D+E)	3,800.00

*注: 填写“上述三项担保总额”(C+D+E)时, 如一个担保事项同时出现上述三项情形, 合计计算时仅需计算一次。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

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
深圳市联泰房地产开发有限公司	24.00	4.32%	0.00	0.00%
合计	24.00	4.32%	0.00	0.00%

其中: 报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 24.00 万元

7.4.2 关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

7.4.3 2005 年末被占用资金的清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2006 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截止 2006 年末, 上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的, 相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。	按承诺事项履行	无
江西联泰实业有限公司	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。	按承诺事项履行	无
深圳市联泰房地产开发有限公司	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。	按承诺事项履行	无
深圳市振业（集团）股份有限公司	自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。	按承诺事项履行	无

7.6.2 报告期末持股 5% 以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量情况

□ 适用 √ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

一、监事会会议情况 报告期，公司监事会共召开了 3 次会议。 1、2006 年 4 月 10 日召开第四届监事会第 4 次会议，审议通过了关于《公司 2005 年年度报告正文和摘要》的预案、审议通过了关于《2005 年度公司监事会工作报告》的预案、审议通过了关于《因会计核算方法变更、会计差错更正进行追溯调整的专项说明》。 2、2006 年 8 月 14 日召开第四届监事会第 5 次会议，审议通过了公司《2006 年中期报告》。 3、2006 年 8 月 24 日召开第四届监事会第 6 次会议，审议通过了《关于修改公司监事会议事规则的议案》。 二、监事会专项检查 2006 年 9 月至 12 月，公司监事会对公司进行了专项检查，就公司财务、公司内控制度和业务流程、董事和高级管理人员行为、公司重大投资项目等进行了专项检查，形成了《关于开展有关业务专项检查的报告》。本次监事会的专项检查，肯定了在公司治理方面的规范和透明，并提出了一些建设性的意见和建议。 三、监事会发表独立意见如下： 1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司各项决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范。董事和高级管理人

员在执行公司职务时，未发现违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。

2、公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所有限责任公司按会计标准出具的 2006 年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、报告期公司无募集资金事项。

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

5、关联交易情况。报告期内公司有关关联交易公平，无损害公司利益的情况。

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

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计意见： 标准无保留审计意见

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2006 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	313,512,734.49	120,603,076.91	722,686,182.10	558,384,185.29
短期投资				
应收票据				
应收股利	2,810,181.24	2,794,581.24		
应收利息				
应收账款	101,856,935.22	63,427,662.22	107,106,729.58	90,123,749.15
其他应收款	77,994,429.21	930,503,106.68	118,679,277.46	783,342,467.09
预付账款	341,844,862.43	32,871,800.00	110,050,811.82	
应收补贴款				
存货	1,329,529,199.99	319,609,461.57	551,792,959.87	59,448,030.61
待摊费用	22,530,447.70		2,423,892.00	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,190,078,790.28	1,469,809,688.62	1,612,739,852.83	1,491,298,432.14
长期投资：				
长期股权投资	986,964,833.26	1,301,482,963.52	509,576,554.01	861,953,372.53
股权分置流通权	20,777,549.05	20,777,549.05	20,777,549.05	20,777,549.05
长期债权投资				
长期投资合计	1,007,742,382.31	1,322,260,512.57	530,354,103.06	882,730,921.58
合并价差				
固定资产：				

固定资产原价	480,409,007.02	48,099,679.62	390,298,872.07	36,109,241.51
减：累计折旧	232,123,131.10	19,655,831.70	178,288,917.33	15,115,958.78
固定资产净值	248,285,875.92	28,443,847.92	212,009,954.74	20,993,282.73
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	248,285,875.92	28,443,847.92	212,009,954.74	20,993,282.73
工程物资				
在建工程	309,326.73		3,265,037.00	2,805,037.00
固定资产清理				
固定资产合计	248,595,202.65	28,443,847.92	215,274,991.74	23,798,319.73
无形资产及其他资产：				
无形资产	186,411,710.43	640,230.99	190,495,981.02	930,829.04
长期待摊费用	9,450,091.76	2,919,000.00	5,676,703.85	
其他长期资产	552,658,692.54	555,277,600.80	576,882,073.14	579,592,979.99
无形资产及其他资产合计	748,520,494.73	558,836,831.79	773,054,758.01	580,523,809.03
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	4,194,936,869.97	3,379,350,880.90	3,131,423,705.64	2,978,351,482.48
流动负债：				
短期借款	40,000,000.00		670,000,000.00	600,000,000.00
应付票据				
应付账款	122,389,274.38	44,976,893.83	143,454,516.50	69,224,693.84
预收账款	484,336,740.71	147,763.00	94,564,209.90	87,146,147.91
应付工资	27,091,849.05	5,979,405.00	25,886,698.05	9,858,671.82
应付福利费	11,782,878.07	3,540,705.10	10,705,248.01	4,239,032.92
应付股利				
应交税金	31,007,313.40	21,361,974.30	24,659,967.73	17,053,423.56
其他应交款	730,673.39	296,839.27	392,569.64	252,091.33
其他应付款	306,224,562.18	367,343,685.29	359,323,888.50	473,776,509.70
预提费用	103,838,543.85	95,793,074.04	9,777,210.02	
预计负债			10,000,000.00	10,000,000.00
一年内到期的长期负债	106,000,000.00	106,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	1,233,401,835.03	645,440,339.83	1,348,764,308.35	1,271,550,571.08
长期负债：				
长期借款	1,012,000,000.00	942,000,000.00	220,000,000.00	150,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款	1,840,000.00			
其他长期负债	343,886,206.84	163,186,206.84	4,575,862.04	3,875,862.04
长期负债合计	1,357,726,206.84	1,105,186,206.84	224,575,862.04	153,875,862.04
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	2,591,128,041.87	1,750,626,546.67	1,573,340,170.39	1,425,426,433.12

少数股东权益	30,204,037.55		21,801,520.88	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	612,688,924.30	612,688,924.30	616,708,799.94	616,708,799.94
盈余公积	430,168,564.49	430,168,564.49	407,321,707.61	407,321,707.61
其中：法定公益金			108,152,680.52	108,152,680.52
未分配利润	338,553,709.04	346,403,805.44	285,244,376.32	289,431,501.81
其中：现金股利	43,103,347.20	43,103,347.20		
未确认的投资损失	-47,269,447.28		-12,455,909.50	
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,573,604,790.55	1,628,724,334.23	1,536,282,014.37	1,552,925,049.36
负债和所有者权益（或股东权益）合计	4,194,936,869.97	3,379,350,880.90	3,131,423,705.64	2,978,351,482.48

9.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	831,042,801.69	319,040,012.27	1,337,970,159.26	265,813,673.76
减：主营业务成本	387,782,517.35	63,267,400.85	968,446,928.70	132,536,546.18
主营业务税金及附加	136,712,109.57	108,956,601.48	57,774,569.18	13,601,423.96
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	306,548,174.77	146,816,009.94	311,748,661.38	119,675,703.62
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	514,893.15		1,791,633.30	3,548.72
减：营业费用	29,687,281.62	4,213,946.98	34,462,567.96	7,815,122.17
管理费用	143,598,797.67	39,010,218.84	185,250,434.09	63,893,489.06
财务费用	57,228,136.14	37,387,862.52	42,387,775.56	8,524,693.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	76,548,852.49	66,203,981.60	51,439,517.07	39,445,947.13
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	-18,051,372.90	14,613,882.34	68,351,693.75	77,302,535.23
补贴收入	457,722.95		832,610.47	
营业外收入	1,338,693.06	101,498.61	1,094,627.25	206,288.73
减：营业外支出	-9,195,264.31	-9,639,940.00	11,275,019.39	6,021,709.19
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	69,489,159.91	90,559,302.55	110,443,429.15	110,933,061.90
减：所得税	24,230,533.45	10,740,142.04	11,198,577.72	2,992,546.28
少数股东损益	3,915,974.65		-10,295,795.87	
加：未确认的投资损失本期发生额	34,813,537.79		27,676,810.06	

五、净利润（亏损以“-”号填列）	76,156,189.60	79,819,160.51	137,217,457.36	107,940,515.62
加：年初未分配利润	285,244,376.32		161,748,664.70	195,212,731.93
其他转入		289,431,501.81		
六、可供分配的利润	361,400,565.92	369,250,662.32	298,966,122.06	303,153,247.55
减：提取法定盈余公积	7,615,618.96	7,615,618.96	13,721,745.74	13,721,745.74
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	353,784,946.96	361,635,043.36	285,244,376.32	289,431,501.81
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	15,231,237.92	15,231,237.92		
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	338,553,709.04	346,403,805.44	285,244,376.32	289,431,501.81
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	1,191,933,868.15	239,583,085.77
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	64,099,756.75	256,301,880.47
经营活动现金流入小计	1,256,033,624.90	495,884,966.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,227,016,660.11	363,376,707.78
支付给职工以及为职工支付的现金	128,342,614.17	20,187,262.41
支付的各项税费	103,560,995.32	29,840,560.24
支付的其他与经营活动有关的现金	120,433,341.79	474,341,227.80
经营活动现金流出小计	1,579,353,611.39	887,745,758.23

经营活动产生的现金流量净额	-323,319,986.49	-391,860,791.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	28,205,100.00	28,205,100.00
取得投资收益所收到的现金	18,000.00	23,375,998.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32,800.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	28,255,900.00	51,581,098.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	64,434,336.50	7,283,746.74
投资所支付的现金	533,000,188.18	471,602,800.00
购买子公司所支付的现金	12,439,467.59	
支付的其他与投资活动有关的现金	23,596,160.66	
投资活动现金流出小计	633,470,152.93	478,886,546.74
投资活动产生的现金流量净额	-605,214,252.93	-427,305,448.45
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	3,000,000.00	
借款所收到的现金	1,416,000,000.00	1,346,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	341,840,000.00	160,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,760,840,000.00	1,506,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,148,000,000.00	1,048,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	74,702,209.29	64,674,127.65
支付的其他与筹资活动有关的现金	18,330,875.64	11,852,675.64
筹资活动现金流出小计	1,241,033,084.93	1,124,526,803.29
筹资活动产生的现金流量净额	519,806,915.07	381,473,196.71
四、汇率变动对现金的影响	-446,123.26	-88,064.65
五、现金及现金等价物净增加额	-409,173,447.61	-437,781,108.38
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	76,156,189.60	79,819,160.51
加：计提的资产减值准备	3,397,816.85	-1,337,815.06
未确认投资损失	-34,813,537.79	0.00
固定资产折旧	57,441,968.65	4,561,093.32
无形资产摊销	4,393,626.59	476,894.05
长期待摊费用摊销	8,601,060.07	3,313,800.00
其他长期资产减少（减：增加）	24,223,380.60	24,315,379.19
待摊费用减少（减：增加）	-20,091,555.70	
预提费用增加（减：减少）	86,603,691.59	90,900,851.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-34,394.42	
固定资产报废损失	14,292.79	
财务费用	59,923,255.07	36,114,308.65

投资损失（减：收益）	16,256,472.90	-16,408,782.34
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-738,572,284.44	-260,161,430.96
经营性应收项目的减少（减：增加）	-170,954,964.03	-142,340,919.89
经营性应付项目的增加（减：减少）	300,219,020.53	-211,113,331.26
其他		
少数股东损益	3,915,974.65	
经营活动产生的现金流量净额	-323,319,986.49	-391,860,791.99
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	313,512,734.49	120,603,076.91
减：现金的期初余额	722,686,182.10	558,384,185.29
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-409,173,447.61	-437,781,108.38

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

☐ 适用 ☒ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

本报告期内，深圳市香江置业有限公司、东莞市莞深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司、深圳市长盾置业有限公司、深圳市长城嘉业投资有限公司由于新设成立而纳入本公司合并会计报表范围，深圳市长城电梯工程有限公司、北京世纪图捷电梯系统工程有限公司、河源市京华房地产开发有限公司、福州名城物业管理有限公司由于收购而纳入本公司合并会计报表范围。

9.6 新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：（人民币）元

项目名称	金额
2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	1,573,604,790.55
长期股权投资差额	-29,020,977.32
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-29,020,977.32
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	

拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
符合预计负债确认条件的辞退补偿	
股份支付	
符合预计负债确认条件的重组义务	
企业合并	
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
根据新准则计提的商誉减值准备	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
金融工具分拆增加的权益	
衍生金融工具	
所得税	52,707,214.79
少数股东权益	30,204,037.55
其他	
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,627,495,065.57
会计师事务所的审阅意见	
标准无保留。	