

证券代码：000042

证券简称：深 长 城

公告编号：2008-19

深圳市长城投资控股股份有限公司 2007 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。

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
李永明	因公	马兴文
张立民	因公	赖继红

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司负责人马兴文、主管会计工作负责人总经理刘勇、财务总监尹善峰及会计机构负责人李自祥声明：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	尹善峰	李东宁
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) 88393669
传真	(0755) 88393600	(0755) 88393600

电子信箱	yinsf@cctzkg.com	lidn0207@sina.com
------	------------------	-------------------

§ 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

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	1,082,826,665.78	831,042,801.69	831,557,694.84	30.22%	1,337,970,159.26	1,339,836,609.43
利润总额	246,417,392.77	69,489,159.91	72,009,051.07	242.20%	110,443,429.15	121,855,932.13
归属于上市公司股东的净利润	201,805,358.97	76,156,189.60	53,016,457.78	280.65%	137,217,457.36	119,428,947.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	23,097,167.06	63,859,366.68	40,952,200.51	-43.60%	55,983,563.93	39,253,575.45
经营活动产生的现金流量净额	-225,707,562.35	-323,319,986.49	-323,319,986.49	30.19%	331,757,588.56	331,757,588.56
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年 末增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	5,374,845,436.75	4,194,936,869.97	4,388,951,079.10	22.46%	3,131,423,705.64	3,162,860,787.04
所有者权益（或股东权益）	1,889,174,026.70	1,573,604,790.55	1,733,632,049.23	8.97%	1,536,282,014.37	1,561,611,348.52

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	0.8427	0.3180	0.2214	280.62%	0.5730	0.4987
稀释每股收益	0.8427	0.3180	0.2214	280.62%	0.5730	0.4987
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.0965	0.2667	0.1710	-43.57%	0.2338	0.1639
全面摊薄净资产收益率	10.68%	4.84%	3.06%	7.62%	8.93%	7.65%
加权平均净资产收益率	10.90%	4.90%	3.16%	7.74%	9.28%	7.95%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	1.22%	4.06%	2.36%	-1.14%	3.64%	2.51%
扣除非经常性损	1.25%	4.11%	2.44%	-1.19%	3.79%	2.61%

益后的加权平均净资产收益率						
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.94	-1.35	-1.35	-30.37%	1.39	1.39
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	7.89	6.57	7.24	8.98%	6.42	6.52

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

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	241,250,297.18	219,748,334.70	-21,501,962.48	0.00
合计	241,250,297.18	219,748,334.70	-21,501,962.48	0.00

3.3 境内外会计准则差异

□ 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	155,374,587	64.88%				-47,942,999	-47,942,999	107,431,588	44.86%
1、国家持股	71,239,307	29.75%				-11,973,15	-11,973,15	59,266,155	24.75%

						2	2		
2、国有法人持股	16,884,068	7.05%				-11,973,152	-11,973,152	4,910,916	2.05%
3、其他内资持股	67,251,212	28.08%				-23,996,695	-23,996,695	43,254,517	18.06%
其中：境内非国有法人持股	67,049,651	28.00%				-23,946,304	-23,946,304	43,103,347	18.00%
境内自然人持股	201,561	0.08%				-50,391	-50,391	151,170	0.06%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	84,088,453	35.12%				47,942,999	47,942,999	132,031,452	55.14%
1、人民币普通股	84,088,453	35.12%				47,942,999	47,942,999	132,031,452	55.14%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	239,463,040	100.00%						239,463,040	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

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

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		32,922			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	29.75%	71,239,307	59,266,155	0
江西联泰实业有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	32,822,720	0
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	9.29%	22,253,779	10,280,627	0
深圳市振业（集团）股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068	4,910,916	0
李共扬	境内自然人	0.67%	1,609,200	0	0
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	1,600,000	0	0
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.53%	1,261,531	0	0
徐菊仙	境内自然人	0.47%	1,131,253	0	0
沈浩平	境内自然人	0.26%	628,267	0	0
深圳市建业（集团）股份有限公司	国有法人	0.24%	580,071	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会		11,973,152		人民币普通股	
江西联泰实业有限公司		11,973,152		人民币普通股	
深圳市联泰房地产开发有限公司		11,973,152		人民币普通股	
深圳市振业（集团）股份有限公司		11,973,152		人民币普通股	
李共扬		1,609,200		人民币普通股	
中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金		1,600,000		人民币普通股	
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金		1,261,531		人民币普通股	
徐菊仙		1,131,253		人民币普通股	
沈浩平		628,267		人民币普通股	
深圳市建业（集团）股份有限公司		580,071		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会为深圳市振业(集团)股份有限公司第一大股东，江西联泰实业有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。 其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。				

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

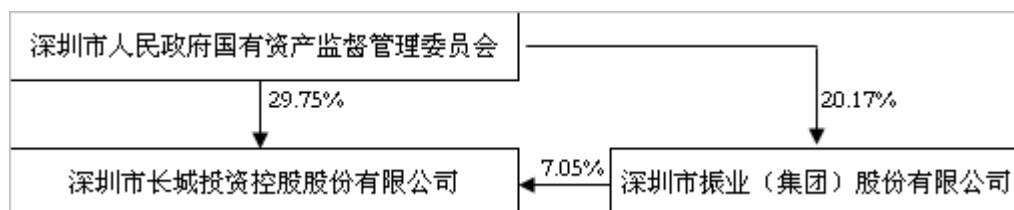
☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

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

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）	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
马兴文	董事长	男	55	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	35,727	35,727	—	78.00	0	0	0.00	0.00	否
龙庆祥	董事	男	47	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	65.10	0	0	0.00	0.00	否
黄振达	董事	男	61	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	3.50	0	0	0.00	0.00	是
申成文	董事	男	46	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	3.50	0	0	0.00	0.00	否
李永明	董事	男	52	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	是
胡泽恩	董事	男	45	2007 年 05 月 25 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	否

张立民	独立董事	男	53	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	6.00	0	0	0.00	0.00	否
罗蒙	独立董事	男	54	2005 年 01 月 01 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	6.00	0	0	0.00	0.00	否
赖继红	独立董事	男	39	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	6.00	0	0	0.00	0.00	否
陈大田	监事	男	60	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	5.50	0	0	0.00	0.00	是
楼锡锋	监事	男	50	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	52,745	52,745	—	52.70	0	0	0.00	0.00	否
熊 军	监事	男	31	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	29.80	0	0	0.00	0.00	否
刘 勇	总经理	男	45	2005 年 01 月 28 日	2008 年 01 月 27 日	0	0	—	83.40	0	0	0.00	0.00	否
宋炳新	副总经理	男	51	2005 年 01 月 28 日	2008 年 01 月 27 日	50,050	37,537	股票 二级 市场 转让	71.80	0	0	0.00	0.00	否
辛杰	副总经理	男	42	2005 年 01 月 28 日	2008 年 01 月 27 日	63,039	63,039	—	62.80	0	0	0.00	0.00	否
魏洁生	副总经理	男	46	2005 年 01 月 28 日	2008 年 01 月 27 日	0	0	—	61.60	0	0	0.00	0.00	否
许斌	副总经理	男	40	2007 年 07 月 31 日	2008 年 01 月 27 日	0	0	—	57.00	0	0	0.00	0.00	否
尹善峰	财务总监	男	42	2005 年 01 月 21 日	2008 年 01 月 27 日	0	0	—	61.60	0	0	0.00	0.00	否
尹善峰	董事会秘 书	男	42	2007 年 09 月 03 日	2008 年 01 月 20 日	0	0	—	0.00	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	201,561	189,048	-	654.30	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、2007 年经营工作回顾。

2007 年，是房地产发展史上特殊的一年，也是影响深远的一年。控股公司和各直属企业紧密配合，全体员工开拓创新，克服

困难，顺利完成了年初制定的各项经济指标和改革发展任务，公司呈现出健康持续发展的良好态势。概括起来，2007 年工作成绩主要体现在以下七个方面。

（一）较好地完成了年初制定的经济计划指标

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

（二）加大房地产开发与销售规模，主业地位进一步突出

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

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

（三）科学、理性储备土地，可持续发展能力进一步增强

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

（四）房地产开发水平进一步提高

2007 年，公司营销策略的动态调整和营销手段的创新水平有了一定的提升；规划设计方面，设计管理和服务水平得到提升；通过完善招投标管理制度，规范招投标行为，目标成本管理力度加大，工程预算和合同管理得到加强，成本控制的水平得到了提升。

（五）内部管理水平进一步提升

2007 年，公司大力推动组织机构调整，明确了总部各部门在房地产业务中的职能定位和管控思路，完善了集团管控模式，进一步理顺了“总部-区域公司-项目公司”的三级管控权责体系；全面预算管理在企业经营中的地位和作用进一步突出，科学的绩效考核体系逐步建立；公司信息化一期项目完成，信息化平台初具规模；企业内部控制及风险防范的审计监察制度初步建立。

（六）各直属企业稳健经营，有力地配合了公司主业发展

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

（七）企业文化建设进一步推进

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

二、公司未来发展的展望

（一）2008 年公司面临的经营风险。

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

从公司内部来看，公司面临着资金和销售的双重压力。在资金方面，由于公司仍主要依靠银行贷款的单一融资方式，融资难度加大，资金占用和使用成本过高；在销售方面，在各地房地产市场交易量明显下降的情况下，销售工作也面临着较大压力。内外因素叠加，对公司经营形成较大的挑战。公司必须从多方面采取有效措施，努力提高应对市场风险、政策风险的能力，平稳、安全渡过房地产市场调整期，确保持续、健康、稳定发展。

（二）2008 年经营工作思路

公司在充分分析面临的内外部形势的前提下，确定 2008 年的经营工作思路是：“开源节流，精耕细作，稳健经营，伺机出击”。以风险防范为前提，以成本控制为基础，以产品销售为重点，以经济效益为核心，打造核心团队，推进精细化管理，全面提升企业核心竞争力，努力完成全年经营指标。

（三）2008 年的经营计划

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

（四）2008 年经营工作措施

总的来说，主要抓好五项重点工作：

1、集中优势资源抓好楼盘销售工作

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

2、抓好项目开发管理

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

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

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

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

3、抓好融资和资金管理工作，确保资金链安全

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

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

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

4、抓好存量资产运营与盘活工作，提高资产运营效率

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

二是努力提高经营性资产收益。加大圣廷苑酒店的营销推广力度，提高客房入住率和各项销售收入，提高出租物业资产收益，加强品牌推广和服务输出，提高市场占有率；加大物流公司产业升级工作力度；继续做好置业公司商铺、停车场等存量资产的盘活工作。

5、抓好品牌建设与客户服务工作

2008 年，公司要把品牌建设提升到战略高度，为此，应做好以下几项工作：

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

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

三是要以项目营销为依托，做好品牌的公众传播。建立客户服务管理体系。

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	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发业	71,991.11	48,810.81	32.20%	91.53%	388.83%	-41.24%
物业租赁业	10,591.34	3,336.76	68.50%	-56.20%	-75.25%	-24.25%
酒店业	19,920.38	11,449.66	42.52%	14.72%	4.20%	5.80%
建筑施工业	12,183.51	11,313.29	7.14%	-8.02%	-10.04%	2.09%
减：行业间相互抵减	-6,403.67	-6,078.36	0.00%			
合计	108,282.67	68,832.16	36.43%			
主营业务分产品情况						
商品房	71,991.11	48,810.81	32.20%	91.53%	388.83%	-41.24%
物业租赁服务	10,591.34	3,336.76	68.50%	-56.20%	-75.25%	-24.25%
酒店服务	19,920.38	11,449.66	42.52%	14.72%	4.20%	5.80%
施工劳务	12,183.51	11,313.29	7.14%	-8.02%	-10.04%	2.09%
减：行业间相互抵减	-6,403.67	-6,078.36	0.00%			
合计	108,282.67	68,832.16	36.43%			

6.3 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

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

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
上海张江镇“长城中环墅”项目	12,555.00	施工阶段，预计 2008 年三季度完工并开始销售。	尚未开始销售
上海南汇区惠南镇项目	11,000.00	前期方案设计阶段。	尚未开始销售
大连瓦房店“都市阳光”项目二期二段	4,643.00	施工（预计 2008 年竣工）及预售阶段。	尚未结转收入
大连瓦房店“都市阳光”项目三期	1,319.00	施工阶段（桩基础，预计 2008 年上半年主体施工）	尚未开始销售
大连瓦房店“都市阳光”项目四、五期	3,963.00	前期拆迁阶段。地面拆迁进度已达到约 70%。	尚未开始销售
大连沙河口区星海湾“海印长城”项目	941.00	施工阶段。正在进行基坑支护，预计 2008 年上半年主体施工。	尚未开始销售
东莞松山湖“长城世家”项目	10,247.00	施工阶段、一期工程已于 2007 年 11 月开工建设，二期预计 2008 年上半年开工。	尚未开始销售
成都“天府长城”项目 E2 号地块（南熙里）	721.00	已竣工，招商阶段。	尚未开始销售
成都“天府长城”项目 10 号地块（嘉南地）	14,075.00	已于 2007 年 12 月 27 日开始入伙。	报告期内结转收入 52,940.64 万元
成都“天府长城”项目 8 号地块（柏南郡）	11,894.00	施工阶段（项目主体已封顶，正在进行室内外装修），已经开始预售。	尚未结转收入
成都“天府长城”项目 6 号地块（图南多）	10,290.00	施工阶段，已经开始预售。	尚未结转收入
成都“天府长城”项目 30 号地块	15.00	前期方案设计阶段。	尚未开始销售
深圳宝安旧城改造项目	66.00	前期拆迁阶段。	尚未开始销售
深圳南山文化中心区项目	2,200.00	前期设计及工程准备阶段。	尚未开始销售
深圳龙华“黄金台山庄”项目	483.00	前期阶段。正与政府及相关方协商解决历史遗留问题。	尚未开始销售

惠州数码工业园项目	25,601.00	前期准备阶段。	尚未开始销售
合计	110,013.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”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，2007 年度母公司实现净利润 134,815,797.39 元，加年初未分配利润 453,721,893.81 元，减本期派现 2006 年度红利 43,103,347.20 元，母公司 2007 年末可供分配的利润为 545,434,344.00 元。

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

公司 2007 年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

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

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
惠州中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司	惠州方联房地产有限公司及惠州大丰投资有限公司 100% 股权	2007 年 09 月 16 日	200.00	-218.68	0.00	否	在审计报告和评估报告基础上，交易双方协商确定	是	是

7.2 出售资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
成都民生伟业投资有限公司	成都君平街拆迁项目	2007 年 08 月 20 日	4,630.00	0.00	800.00	否	在审计报告和评估报告基础上，交易	否	否

							双方协商 确定		
--	--	--	--	--	--	--	------------	--	--

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。

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

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

上述资产收购及资产出售事宜对公司业务连续性、管理层的稳定性无影响。

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）
中国银行股份有限公司深圳市分行	2006 年 09 月 06 日	19,620.00	信托贷款反担保	2006.9.06—2008.9.08	否	否
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		19,620.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		37,750.00				
报告期末对子公司担保余额合计		41,750.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		61,370.00				
担保总额占公司净资产的比例		32.49%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		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		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		0.00				

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
深圳市长城物业管理股份有限公司	411.20	3.88%	178.70	1.21%
合计	411.20	3.88%	178.70	1.21%

其中：报告期内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 0.00 万元

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

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

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 4.10 万元

7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

2007 年新增资金占用情况

□ 适用 √ 不适用

截止 2007 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

截至 2007 年末，本公司所属子公司—深圳市长城物业管理股份有限公司（以下简称“长城物业”）非经营占用本公司资金余额为 4851.44 万元。其中：

1、资金占款余额 162.75 万元。期初长城物业占用本公司资金 1430.12 万元，本期已清偿欠款 1803.81 万元，尚余的 162.75 万元欠款，为未能及时清偿的财务结算款，本公司正与长城物业共同商讨，要求其在 2008 年尽快清偿欠款。

2、资金拆借款余额 4688.69 万元。2006 年 11 月 9 日本公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）向长城物业提供借款 4403 万元用于收购深圳市兴宝实业有限公司（以下简称“兴宝实业”）100% 股权，该笔借款加已计提的利息，2007 年底余额为 4688.69 万元。本借款的起始时间为 2006 年 12 月 31 日，到期时间按本公司在转让兴宝实业股权或处置相关资产并收到相关转让处置价款后 10 个工作日。目前，相关工作正在进行之中，公司在密切跟踪相关工作进展，公司将按计划尽快回收相应借款。目前没有任何迹象表明款项不安全。

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

1、关于宝安旧城改造项目

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

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

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

项目签署《补充协议书》，双方约定：

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

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

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

B、继续履行原投资协议。

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

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

③ 如果本公司选择通过合法方式直接或间接获得土地使用权，原投资协议自选择通知发出之日即告终止，并按以下约定履行：本公司获得的乙地块土地使用权面积为：本公司实际投资金额除以后述的“单位成本”而计得的计容积率建筑面积的建筑物所占用的地块面积。“单位成本”是指，以下述的“总成本”除以在甲地块上拟建的建筑物的计容积率建筑面积计得的结果。“总成本”包括：甲地块及其相邻的 02 地块（用地面积计 11,777.00 平方米）的拆迁及安置的成本、费用和支出（下称“拆迁成本”）；甲地块的地价；不超过拆迁成本 3% 的拆迁咨询及其他中介费用；拆迁成本 3% 的管理费用；与甲地块有关的契税、其他税项及政府收费。本公司有权聘请会计师对“总成本”进行审核，并以此审核结论决定“总成本”。

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

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

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

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

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

2、上海项目土地储备支出情况

2007 年 12 月 12 日，根据本公司与上海市南汇区土地储备中心 2006 年 12 月 28 日签署《上海市南汇区储备土地开发补偿协议》，本公司与上海市南汇区房屋土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同》，本公司以 312,257,848.00 元的价格竞得上海市南汇区一挂牌地块的土地使用权。该项目地处上海市南汇区惠南镇东城区 C6(惠南镇 23 街坊 22/3 丘)地块，东至观海路、南至拱极路、西至丰海路、北至拱北路，地块总面积 115,369 平方米，（其中商业、办公等用地 46,148 平方米，住宅用地 69,221 平方米），总建筑面积≤226,124 平方米（其中商业、办公等 115,370 平方米，住宅 110,754 平方米），土地使用年限为 40、50、70 年。截至 2007 年 12 月 31 日，已按合同约定支付土地款 151,000,000.00 元（已计入预付账款），其他地价款 161,257,848.00 元已于 2008 年 1 月支付完毕。

3、关于惠州市博物馆、科技馆工程项目

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

为履行前述第二补充协议，经本公司董事会决议，2007 年 9 月 5 日，本公司全资子公司深圳市长城地产有限公司（以下简称“深圳地产公司”）、深圳市长盛实业发展有限公司分别与惠州中洲、中洲集团签署《股权转让协议》，分别收购惠州方联房地产有限公司（以下简称“方联公司”）和惠州大丰投资有限公司（以下简称“大丰公司”）各 95%、5% 的股权。两公司股权转让价款均为 100 万元，在该等协议生效之日起 5 个工作日内支付转让价款的 60%，同时深圳地产公司代方联公司、大丰公司支付截至 2007 年 7 月 31 日所欠惠州中洲的应付款余额的 60%，即 94,766,867.73 元、1,913,410.76 元；办理完股权变更登记手续后 5 个工作日内支付剩余股权转让价款总计 80 万元，及应所欠惠州中洲的应付款余额的 40% 中的 62,677,911.82 元、1,275,607.17 元，其余 50 万元作为惠州中洲协助方联公司按宗地编号 SMY-07-01 地块的《建设用地规划许可证》面积办理《国有土地使用证》的保证金。

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

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

该宗地共分为 8 块，其中方联公司获得 SMY-07-01，土地面积 132,834.20 平方米，地价款为 167,700,393.84 元，根据上述家公司签署的相关协议以及惠州国土局的确认，惠州中洲投资有限公司支付的竞买保证金 1.50 亿元全部抵缴方联公司 SMY-07-01 地块的土地出让金，方联公司本期另行向惠州国土局支付 17,701,055.00 元，其他土地出让金 8,001,398.02 元已于 2008 年 1 月支付完毕。大丰公司获得 SMY-06-02、SMY-08 地块，土地面积分别为 40,412.10②O、36,631.50②O，地价款为共计 101,907,110.59 元，大丰公司本期已向惠州国土局支付 80,106,568.00 元，其他土地出让金 21,800,542.59 元已于 2008 年 1 月支付完毕。上述三地块的容积率、密度、绿化率与整块宗地相同。

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于二〇〇一年收购该公司）和深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）于一九九一年十二月十九日签订了《联合开发经营合同书》，约定龙华公司提供土地、华电公司提供资金，利润按华电公司 65%，龙华公司 35% 的比例分配等。但囿于当时宝安县政府的房地产开发必须挂靠县属房地产公司的相关规定，龙华公司和华电公司被迫与深圳市宝东地产开发有限公司（以下简称“宝东公司”）签订《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》及其补充协议，约定由龙华公司提供土地、华电公司提供资金、宝东公司提供当时在宝安县内开发经营房地产的合法手续，利润按龙华公司 25%、华电公司 65%、宝东公司 10% 的比例分配等。嗣后，上述三方与深圳市国土局宝安分局签订土地使用权出让合同及其补充合同，华电公司付清了土地出让金、市政建设配套金等地价款，并收购了龙华公司在黄金台项目享有的所有收益权。

随市场经济发展，宝安撤县改区，其后，原宝安县政府关于强制挂靠的相关规定也随之废止，华电公司和龙华公司多次向宝东公司提出解除《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》未果，遂于二〇〇三年八月诉至深圳市中级人民法院。

二〇〇四年三月八日，深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 196 号《民事判决书》判决：1、原告与被告签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》无效；2、被告宝东公司对黄金台山庄别墅用地不享有土地使用权；3、被告宝东公

司对黄金台山庄别墅项目不享有收益权。

判决生效后，宝东公司不服一审判决，于二〇〇四年四月上诉至广东省高级人民法院。广东省高级人民法院于 2007 年 11 月 19 日作出（2004）粤高法民一终字第 236 号民事判决书，判决如下：

1、撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第 196 号民事判决；

2、驳回深圳市华电房地产有限公司、深圳市宝安龙华经济发展有限公司的诉讼请求。

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

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	人民币普通股	000006	深振业	39,544,073.44	8,403,378	219,748,334.70	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	193,731,015.26
合计				39,544,073.44	-	219,748,334.70	100%	193,731,015.26

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

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	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000006	深振业	39,544,073.44	3.31%	219,748,334.70	0.00	1,218,037.52	可供出售金融资产	原始股
合计		39,544,073.44	-	219,748,334.70	0.00	1,218,037.52	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

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

§ 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 8 次会议。

- 1、2007 年 4 月 24 日召开第四届监事会第 7 次会议，审议通过了《2006 年度公司监事会工作报告》、审议并确认了《公司 2006 年年度报告正文和摘要》、审议并确认了关于《因会计核算方法变更、会计差错更正进行追溯调整的专项说明》。
- 2、2007 年 4 月 26 日召开第四届监事会第 8 次会议，审议并确认了公司《2007 年第 1 季度报告》。
- 3、2007 年 7 月 31 日召开第四届监事会第 9 次会议，审议并确认了《关于公司专项治理自查报告和整改计划》。
- 4、2007 年 8 月 12 日召开第四届监事会第 10 次会议，审议并确认了公司《2007 年半年度报告》。
- 5、2007 年 9 月 3 日召开第四届监事会第 11 次会议，审核并确认了《关于收购惠州方联房地产有限公司及惠州大丰投资有限公司的议案》。
- 6、2007 年 10 月 23 日召开第四届监事会第 12 次会议，审核并确认了公司《2007 年第 3 季度报告》。
- 7、2007 年 10 月 30 日召开第四届监事会第 13 次会议，审议并通过了关于《公司治理专项活动整改报告》。
- 8、12 月 27 日召开第四届监事会第 14 次会议，审核并确认了公司与深圳中洲集团签订的宝安旧城改造项目《补充协议书》。

二、监事会发表独立意见如下：

1. 公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司各项决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范。董事和高级管理人员在执行公司职务时，未发现违反法律、法规和《公司章程》的情况，也未发现滥用职权、损害股东利益、损害公司利益的行为。
2. 公司的财务情况。深圳南方民和会计师事务所有限责任公司按会计标准出具的 2007 年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。
3. 报告期公司无募集资金事项。
4. 报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有发现内幕交易，没有损害公司股东尤其是中小股东的权益，也没有造成公司资产的流失。
5. 关联交易情况。报告期内公司有关关联交易公平，无损害公司利益的情况。
6. 报告期的审计情况：报告期公司财务报告经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
审 计 报 告 深南财审报字（2008）第 CA268 号 深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东： 我们审计了后附的深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“长城控股公司”）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2007 年度公司及合并的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。 一、管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是长城控股公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。 二、注册会计师的责任 我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以	

设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 秦昌明

中国注册会计师 殷建民

中国 深圳

2008 年 4 月 13 日

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

2007 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	752,805,389.19	434,310,429.39	313,512,734.49	120,603,076.91
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	53,197,624.89	998,976.20	96,159,743.05	57,730,470.05
预付款项	268,062,223.84	1,609,800.00	364,375,310.13	32,871,800.00
应收保费				
应收分保账款				
应收股利	4,509,258.50	4,509,258.50	2,810,181.24	2,794,581.24
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	67,798,869.03	1,674,631,526.19	79,344,069.21	930,503,106.68
买入返售金融资产				
存货	2,454,121,478.21	9,771,262.23	1,691,702,139.83	319,609,461.57
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,600,494,843.66	2,125,831,252.51	2,547,904,177.95	1,464,112,496.45
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	219,748,334.70	219,748,334.70	241,250,297.18	241,250,297.18
持有至到期投资				

长期应收款	45,113,670.73	2,672,758.81	5,697,192.17	5,697,192.17
长期股权投资	648,729,554.22	1,781,396,526.30	732,724,907.36	1,342,155,908.02
投资性房地产	586,200,778.89	520,154,733.10	613,048,139.56	543,299,708.82
固定资产	170,344,244.73	24,341,105.80	175,918,536.92	28,443,847.92
在建工程			309,326.73	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	3,695,600.05	2,827,550.23	714,750.55	640,230.99
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,802,909.78		9,450,091.76	2,919,000.00
递延所得税资产	98,715,499.99	25,565,012.77	61,933,658.92	22,290,267.60
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,774,350,593.09	2,576,706,021.71	1,841,046,901.15	2,186,696,452.70
资产总计	5,374,845,436.75	4,702,537,274.22	4,388,951,079.10	3,650,808,949.15
流动负债：				
短期借款	137,500,000.00	60,000,000.00	40,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	213,556,079.16	69,520,906.19	122,389,274.38	44,976,893.83
预收款项	668,596,341.29	700,683.34	484,336,740.71	147,763.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	26,190,791.42	8,034,179.84	42,370,374.11	10,786,146.29
应交税费	84,378,341.71	29,343,075.62	31,737,986.79	21,658,813.57
应付利息	7,926,222.28	4,892,222.28	7,434,722.24	4,892,222.24
其他应付款	268,871,390.76	1,030,891,412.47	397,624,736.80	456,978,500.90
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的长期负债	928,500,000.00	598,500,000.00	106,000,000.00	106,000,000.00
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,335,519,166.62	1,801,882,479.74	1,231,893,835.03	645,440,339.83
非流动负债：				
长期借款	1,095,300,000.00	905,300,000.00	1,352,000,000.00	1,102,000,000.00

应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	31,714,378.02	31,714,378.02	26,683,792.72	26,683,792.72
其他非流动负债	4,736,551.64	2,496,551.64	5,726,206.84	3,186,206.84
非流动负债合计	1,131,750,929.66	939,510,929.66	1,384,409,999.56	1,131,869,999.56
负债合计	3,467,270,096.28	2,741,393,409.40	2,616,303,834.59	1,777,310,339.39
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
资本公积	727,362,266.85	752,157,996.21	730,522,301.15	756,225,191.34
减：库存股				
盈余公积	424,088,484.61	424,088,484.61	424,088,484.61	424,088,484.61
一般风险准备				
未分配利润	498,260,235.24	545,434,344.00	339,558,223.47	453,721,893.81
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,889,174,026.70	1,961,143,864.82	1,733,632,049.23	1,873,498,609.76
少数股东权益	18,401,313.77		39,015,195.28	
所有者权益合计	1,907,575,340.47	1,961,143,864.82	1,772,647,244.51	1,873,498,609.76
负债和所有者权益总计	5,374,845,436.75	4,702,537,274.22	4,388,951,079.10	3,650,808,949.15

9.2.2 利润表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2007 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、营业总收入	1,082,826,665.78	91,846,962.73	831,557,694.84	319,040,012.27
其中：营业收入	1,082,826,665.78	91,846,962.73	831,557,694.84	319,040,012.27
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,058,040,935.36	166,545,934.96	756,803,742.35	254,630,930.67
其中：营业成本	688,321,594.22	43,553,790.99	387,782,517.35	63,267,400.85
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	75,214,033.18	19,885,151.07	141,776,589.19	113,053,790.70
销售费用	41,520,489.74	577,144.64	29,687,281.62	4,213,946.98

管理费用	147,198,014.76	38,288,514.90	136,957,785.06	38,045,744.68
财务费用	86,526,453.69	68,303,479.21	57,228,136.14	37,387,862.52
资产减值损失	19,260,349.77	-4,062,145.85	3,371,432.99	-1,337,815.06
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）	215,934,153.00	224,050,506.28	-13,736,581.74	28,829,520.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,131,157.94	6,093,657.94	97,252.74	1,722,940.55
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	240,719,883.42	149,351,534.05	61,017,370.75	93,238,601.68
加：营业外收入	7,919,491.23	458,821.07	1,796,416.01	101,498.61
减：营业外支出	2,221,981.88	1,055,397.16	-9,195,264.31	-9,639,940.00
其中：非流动资产处置损失	800,324.99	749,299.71	56,859.53	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	246,417,392.77	148,754,957.96	72,009,051.07	102,980,040.29
减：所得税费用	42,879,133.71	13,939,160.57	12,373,208.17	9,854,619.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	203,538,259.06	134,815,797.39	59,635,842.90	93,125,420.46
归属于母公司所有者的净利润	201,805,358.97		53,016,457.78	
少数股东损益	1,732,900.09		6,619,385.12	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.8427	0.5630	0.2214	0.3889
（二）稀释每股收益	0.8427	0.5630	0.2214	0.3889

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

2007 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,380,887,092.19	150,741,847.16	1,191,933,868.15	239,583,085.77
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				

处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	94,945,783.06	934,777,403.68	64,099,756.75	256,301,880.47
经营活动现金流入小计	1,475,832,875.25	1,085,519,250.84	1,256,033,624.90	495,884,966.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,280,894,590.07	73,292,254.88	1,227,016,660.11	363,376,707.78
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	104,853,368.54	21,911,398.03	128,342,614.17	20,187,262.41
支付的各项税费	124,083,685.61	22,051,653.88	103,560,995.32	29,840,560.24
支付其他与经营活动有关的现金	191,708,793.38	966,964,765.91	120,433,341.79	474,341,227.80
经营活动现金流出小计	1,701,540,437.60	1,084,220,072.70	1,579,353,611.39	887,745,758.23
经营活动产生的现金流量净额	-225,707,562.35	1,299,178.14	-323,319,986.49	-391,860,791.99
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	308,820,246.26	232,520,246.26	28,205,100.00	28,205,100.00
取得投资收益收到的现金	7,420,098.84	23,520,852.12	18,000.00	23,375,998.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	98,025.00		32,800.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-80,507,365.63			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	235,831,004.47	256,041,098.38	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支付的现金	48,807,653.71	2,942,142.40	64,434,336.50	7,283,746.74
投资支付的现金	7,000,000.00		533,000,188.18	398,052,800.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,861,103.85	150,000,000.00	12,439,467.59	73,550,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			23,596,160.66	
投资活动现金流出小计	57,668,757.56	152,942,142.40	633,470,152.93	478,886,546.74

投资活动产生的现金流量净额	178,162,246.91	103,098,955.98	-605,214,252.93	-427,305,448.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			3,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			3,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,492,500,000.00	1,115,000,000.00	1,756,000,000.00	1,506,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			1,840,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,492,500,000.00	1,115,000,000.00	1,760,840,000.00	1,506,000,000.00
偿还债务支付的现金	829,200,000.00	759,200,000.00	1,148,000,000.00	1,048,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	176,034,370.94	146,322,138.97	89,013,209.29	72,506,927.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			2,034,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金			4,019,875.64	4,019,875.64
筹资活动现金流出小计	1,005,234,370.94	905,522,138.97	1,241,033,084.93	1,124,526,803.29
筹资活动产生的现金流量净额	487,265,629.06	209,477,861.03	519,806,915.07	381,473,196.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-427,658.92	-168,642.67	-446,123.26	-88,064.65
五、现金及现金等价物净增加额	439,292,654.70	313,707,352.48	-409,173,447.61	-437,781,108.38
加：期初现金及现金等价物余额	313,512,734.49	120,603,076.91	722,686,182.10	558,384,185.29
六、期末现金及现金等价物余额	752,805,389.19	434,310,429.39	313,512,734.49	120,603,076.91

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益								所有者 权益合 计	归属于母公司所有者权益								所有者 权益合 计
	实收资 本(或股 本)	资本公 积	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他	少数股 东权益		实收资 本(或股 本)	资本公 积	减：库存 股	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润	其他	少数股 东权益	
一、上年年末余额	239,463,040.00	612,688,924.30		430,168,564.49		295,450,361.84	-4,166,100.08	30,204,037.55	1,603,808,828.10	239,463,040.00	616,708,799.94		407,321,707.61		285,244,376.32	-12,455,909.50	21,801,520.89	1,558,083,535.26
加：会计政策变更		117,833,376.85		-6,080,079.88		44,107,861.63	4,166,100.08	8,811,157.73	168,838,416.41		-5,190,741.72		1,520,970.05		16,543,196.32	12,455,909.50	6,107,747.26	31,437,081.41
前期差错更正																		
二、本年年初余额	239,463,040.00	730,522,301.15		424,088,484.61		339,558,223.47		39,015,195.28	1,772,647,244.51	239,463,040.00	611,518,058.22		408,842,677.66		301,787,572.64		27,909,268.15	1,589,520,616.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-3,160,034.30				158,702,011.77		-20,613,881.51	134,928,095.96		119,004,242.93		15,245,806.95		37,770,650.83		11,105,927.13	183,126,627.84
（一）净利润						201,805,358.97		1,732,900.09	203,538,259.06						53,016,457.78		6,619,385.12	59,635,842.90
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-3,160,034.30							-3,160,034.30		119,004,242.93							119,004,242.93
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		1,218,037.52							1,218,037.52		174,972,951.48							174,972,951.48

2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的影响																	
3. 与计入所有者权益项目 相关的所得税影响		-4,378,0 71.82						-4,378,0 71.82		-21,710, 138.57							-21,710, 138.57
4. 其他										-34,258, 569.98							-34,258, 569.98
上述（一）和（二）小计		-3,160,0 34.30				201,805, 358.97		1,732,90 0.09	200,378, 224.76		119,004, 242.93			53,016,4 57.78		6,619,38 5.12	178,640, 085.83
（三）所有者投入和减少 资本								-22,346, 781.60	-22,346, 781.60							6,520,54 2.01	6,520,54 2.01
1.所有者投入资本																3,000,00 0.00	3,000,00 0.00
2. 股份支付计入所有者 权益的金额																	
3. 其他								-22,346, 781.60	-22,346, 781.60							3,520,54 2.01	3,520,54 2.01
（四）利润分配						-43,103, 347.20			-43,103, 347.20				15,245,8 06.95		-15,245, 806.95	-2,034,0 00.00	-2,034,0 00.00
1. 提取盈余公积													15,245,8 06.95		-15,245, 806.95		
2.提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东） 的分配						-43,103, 347.20			-43,103, 347.20							-2,034,0 00.00	-2,034,0 00.00
4. 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																		
四、本期期末余额	239,463,040.00	727,362,266.85		424,088,484.61		498,260,235.24	0.00	18,401,313.77	1,907,575,340.47	239,463,040.00	730,522,301.15		424,088,484.61		339,558,223.47		39,015,195.28	1,772,647,244.51

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

会计政策变更

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

①长期股权投资

执行新会计准则之前，长期股权投资采用权益法核算时，初始成本超过享有被投资企业所有者权益份额之差额，按 10 年的期限平均摊销，投资初始成本低于享有被投资企业所有者权益份额之差额，记入资本公积-股权投资准备；母公司报表中以权益法核算对子公司的长期股权投资；在确认被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限。

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

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

②所得税

新会计准则之前，所得税的会计处理方法采用应付税款法。

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

③交易性金融资产和可供出售金融资产

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

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

④合并财务报表

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

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

对于上述会计政策变更对本公司 2006 年 1 月 1 日合并股东权益和合并净利润的影响详见审计报告附注。

对于下列会计政策变更采用未来适用法处理：

⑤非金融长期资产减值

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

在执行新会计准则之后，本公司按照审计报告附注四（八）至审计报告附注四（十二）的规定分别对相关长期资产计提减值

准备，在以后期间，该等减值准备不予转回。

⑥ 职工福利费

执行新会计准则之前，本公司按规定的比例计提职工福利费，并计入当期损益。

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

⑦ 开办费

执行新会计准则之前，开办费在公司正式开始生产经营当月起一次计入当月的损益。

执行新会计准则后，开办费在在其实际发生时计入当期损益。

⑧ 借款费用

执行新会计准则之前，用于购建固定资产的专门借款的借款费用在使资产达到预定可使用状态所必要的购建期间内予以资本化，计入所购建固定资产的成本；用于开发房地产的借款的借款费用，在开发产品完工之前予以利息资本化；其他的借款费用，除属于筹建期间的计入长期待摊费用外，均于发生当期确认为财务费用。

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

(2) 会计估计变更

本公司董事会于 2007 年 8 月 12 日通过变更会计估计的议案，为合理预计应收款项的减值损失，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，本公司对应收款项坏账准备的计提方法进行了变更，由原来的余额百分比结合个别认定法变更为：对单项金额较大的应收账款单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提专项坏账准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账 龄 坏账准备计提比例（%）

— 变更前	变更后	
1 年以内	8	1
1-2 年	8	10
2-3 年	8	30
3 年以上	8	50

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

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

(1) 新纳入合并范围公司

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

② 2007 年 9 月 3 日，本公司召开第四届董事会第十九次会议，本公司全资子公司深圳市长城地产有限公司、深圳市长盛实业有限公司与惠州中洲投资有限公司、深圳中洲集团有限公司签署《股权转让协议》，收购其持有的惠州方联房地产有限公司、

惠州大丰投资有限公司的 100% 股权，股权转让价款均为 100 万元。截至 2007 年 9 月 30 日，已分别支付股权转让价款 96 万元，工商变更登记手续及财产交接手续业已办理完毕并已实际控制该等公司的财务和经营政策。因此，本公司确定的合并日为 2007 年 9 月 30 日。

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

（2）不再纳入合并财务报表范围的公司包括：

深圳市长城物业管理股份有限公司（注册地广东深圳，业务范围物业管理与服务，公司直接持有其 31.20% 股权，间接持有其 1% 股权）

河源市京华房地产开发有限公司（注册地广东河源，业务范围房地产开发经营，公司间接持有其 100% 股权）

河源市新世纪地产开发有限公司（注册地广东河源，业务范围房地产开发经营，公司间接持有其 100% 股权）

深圳市长城嘉业投资有限公司（注册地广东深圳，业务范围房地产项目投资、房地产开发，公司间接持有其 100% 股权）

深圳市长城停车场管理建设有限公司（注册地广东深圳，业务范围停车场经营，公司间接持有其 100% 股权）

深圳市长城楼宇科技有限公司（注册地广东深圳，业务范围楼宇设备、设施服务，公司间接持有其 100% 股权）

深圳市长城电梯工程有限公司（注册地广东深圳，业务范围电梯维修、保养，公司间接持有其 70% 股权）

北京世纪图捷电梯系统工程有限公司（注册地北京，业务范围电梯维修、保养，公司间接持有其 70% 股权）

福州名城物业管理有限公司（注册地福建福州，业务范围物业管理与服务，公司间接持有其 70% 股权）

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