

证券代码：000042

证券简称：深 长 城

公告编号：2009-10

深圳市长城投资控股股份有限公司 2008 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 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 深圳市南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人董事长马兴文、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	szccdcdm@public.szptt.net.cn

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	0755-8839 3605	0755-8839 3669
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
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

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
营业收入	1,139,237,962.28	1,082,826,665.78	5.21%	831,557,694.84
利润总额	13,917,630.49	246,417,392.77	-94.35%	72,009,051.07
归属于上市公司股东的净利润	6,786,629.84	201,805,358.97	-96.64%	53,016,457.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,963,398.00	23,097,167.06	-30.89%	40,952,200.51
经营活动产生的现金流量净额	-318,746,705.78	-225,707,562.35	-41.22%	-323,319,986.49
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
总资产	5,548,805,887.49	5,334,021,254.90	4.03%	4,388,951,079.10
所有者权益（或股东权益）	1,722,822,470.45	1,889,174,026.70	-8.81%	1,733,632,049.23
股本	239,463,040.00	239,463,040.00	0.00%	239,463,040.00

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减（%）	2006 年
基本每股收益（元/股）	0.0283	0.8427	-96.64%	0.2214
稀释每股收益（元/股）	0.0283	0.8427	-96.64%	0.2214
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0667	0.0965	-30.88%	0.1710
全面摊薄净资产收益率（%）	0.39%	10.68%	-10.29 个百分点	3.06%
加权平均净资产收益率（%）	0.38%	10.90%	-10.52 个百分点	3.16%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.93%	1.22%	-0.29 个百分点	2.36%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.88%	1.25%	-0.37 个百分点	2.44%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.33	-0.94	-41.22%	-1.35
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减（%）	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	7.19	7.89	-8.87%	7.24

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	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-265,875.08	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,347,648.35	
所得税影响额	-1,346,983.48	
少数股东权益影响额	720.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,912,277.95	
合计	-9,176,768.16	-

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	107,431,588	44.86%				-39,147,231	-39,147,231	68,284,357	28.52%
1、国家持股	59,266,155	24.75%				-11,973,152	-11,973,152	47,293,003	19.75%
2、国有法人持股	4,910,916	2.05%				-4,910,916	-4,910,916	0	0.00%
3、其他内资持股	43,103,347	18.00%				-22,253,779	-22,253,779	20,849,568	8.71%
其中：境内非国有法人持股	43,103,347	18.00%				-22,253,779	-22,253,779	20,849,568	8.71%
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	151,170	0.06%				-9,384	-9,384	141,786	0.06%
二、无限售条件股份	132,031,452	55.14%				39,147,231	39,147,231	171,178,683	71.48%
1、人民币普通股	132,031,452	55.14%				39,147,231	39,147,231	171,178,683	71.48%
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	59,266,155	11,973,152	0	47,293,003	根据公司股权分置改革方案，部分股限售期未届满	2008 年 10 月 10 日
南昌联泰投资有限公司	32,822,720	11,973,152	0	20,849,568	同上	2008 年 10 月 10 日
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,280,627	10,280,627	0	0	不适用	2008 年 10 月 10 日

深圳市振业（集团）股份有限公司	4,910,916	4,910,916	0	0	不适用	2008 年 9 月 20 日
高管股份	151,170	9,384	0	141,786	根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》相关规定，公司高管所持公司股份限售期未满	2008 年 7 月 1 日
合计	107,431,588	39,147,231	0	68,284,357	—	—

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		20,571			
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	47,293,003	0
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	20,849,568	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	0	0
深圳市振业(集团)股份有限公司	国有法人	7.05%	16,884,068	0	0
全国社保基金一零八组合	境内非国有法人	0.67%	1,599,402	0	0
裕隆证券投资基金	境内非国有法人	0.66%	1,576,021	0	0
中国建设银行－融通领先成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.58%	1,379,836	0	0
李共扬	境内自然人	0.51%	1,213,000	0	0
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	境内非国有法人	0.42%	1,000,000	0	0
上海宏盛伊尚贸易发展有限公司	境内非国有法人	0.40%	957,000	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		23,946,304		人民币普通股	
南昌联泰投资有限公司		23,946,304		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	
全国社保基金一零八组合		1,599,402		人民币普通股	
裕隆证券投资基金		1,576,021		人民币普通股	
中国建设银行－融通领先成长股票型证券投资基金		1,379,836		人民币普通股	
李共扬		1,213,000		人民币普通股	

中国建设银行一博时价值增长贰号证券投资基金	1,000,000	人民币普通股
上海宏盛伊尚贸易发展有限公司	957,000	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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

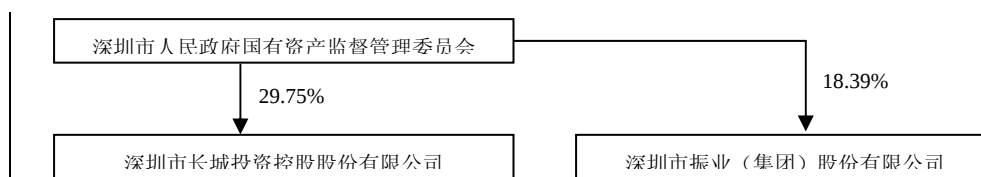
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
马兴文	董事长	男	56	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	35,727	35,727	未变动	58.50	否
龙庆祥	董事	男	48	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0	未变动	44.30	否
黄振达	董事	男	62	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0	未变动	3.50	是
申成文	董事	男	47	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0	未变动	3.50	否
李永明	董事	男	53	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0	未变动	3.50	是
胡泽恩	董事	男	46	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0	未变动	3.50	是
张立民	独立董事	男	54	2008 年 02 月 20 日	2009 年 06 月 20 日	0	0	未变动	6.00	否
赖继红	独立董事	男	40	2008 年 02 月 20 日	2011 年 08 月 06 日	0	0	未变动	6.00	否
钟鹏翼	独立董事	男	54	2008 年 02 月 20 日	2011 年 08 月 06 日	0	0	未变动	6.00	否

邓伟时	监事	男	58	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	0	0	未变动	5.50	是
楼锡锋	监事	男	51	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	52,745	52,745	未变动	36.50	否
熊 军	监事	男	32	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	0	0	未变动	26.10	否
刘 勇	总经理	男	46	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0	未变动	55.00	否
宋炳新	副总经理	男	52	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	37,537	37,537	未变动	47.20	否
辛 杰	副总经理	男	43	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	63,039	63,039	未变动	41.60	否
魏洁生	副总经理	男	47	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0	未变动	40.80	否
许 斌	副总经理	男	41	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0	未变动	38.40	否
尹善峰	财务总监	男	43	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0	未变动	40.80	否
尹善峰	董事会秘书	男	43	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0	未变动	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	189,048	189,048	-	466.70	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
马兴文	董事长	11	7	4	0	0	否
龙庆祥	董事	11	7	4	0	0	否
黄振达	董事	11	5	3	2	1	是
申成文	董事	11	6	4	1	0	否
李永明	董事	11	5	3	2	1	否
胡泽恩	董事	11	6	4	1	0	否
张立民	独立董事	11	3	4	4	0	否
赖继红	独立董事	11	6	4	1	0	否
钟鹏翼	独立董事	10	6	4	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

2008 年 4 月 13 日以现场方式召开的第五届董事会第二次会议，董事黄振达因公未能出席，委托董事申成文代为行使董事职权；2008 年 4 月 23 日以通讯表决方式召开的第五届董事会第三次会议，董事黄振达因公未能参加会议，也未作授权委托。

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）2008 年经营工作回顾
2008 年是公司近年来经营压力最大的一年。世界金融危机迅速蔓延，房地产市场形势急转直下，公司各项业务均受到不同程度

度的冲击，企业经营遇到前所未有的困难。在这种形势下，公司上下统一思想，认清形势，及时调整经营策略，采取了一系列有效措施，安全、平稳地渡过了 2008 年。

1、主要经营指标完成情况

在严峻的经济形势下，公司 2008 年整体经营虽保持了相对稳定，但与上年同期及 2008 年初的经营计划相比，完成情况不够理想。2008 年度，公司实现营业收入 11.39 亿元，较上年同期增长 5.21%，利润总额 1391.76 万元，归属于上市公司股东的净利润 678.66 万元，分别较上年同期下降 94.35%和 96.64%。

受宏观经济及房地产市场调控、四川地震等因素影响，公司全年房地产销售情况不够理想，销售面积、销售额较上年同期均有所下降。全年在售项目 7 个，完成房地产销售面积 11.77 万平方米，结算面积 15.52 万平方米，房地产合同销售额 9.79 亿元，结算销售收入 8.31 亿元。

2、及时、主动调整经营策略，确保了公司主业发展。

2008 年，面对剧烈变化的市场形势，公司多次召开由公司主要领导和直属企业负责人、职能部门负责人参加的经济运行分析会以及各种专题会议，专门研究、调整策略、加快部署，确保公司房地产主营业务健康、平稳发展。

在销售策略方面，根据各地市场形势的不同，公司科学合理地调整了各分公司的销售指标，并给予房地产公司一定范围内的定价自主权，在行业销售整体低迷的情况下，公司第四季度的房地产销售业绩有了明显的改善。

在开发策略方面，公司调整了投资和开发计划，在确保年度预期结算项目进度的同时，对不影响 2008 年利润的项目做适度调整，从而科学安排资金计划，应对资金紧张的局面。

3、上下同心、措施得力，开源节流取得成效。

2008 年，在市场低迷、资金紧张的情况下，公司严控资金支出，确保重点项目进度，同时积极拓展营销思路，加快资金回笼。通过强化工程成本管理、设计管理，全年有效地核减了大量工程成本费用，并在部分房地产开发项目的工程成本梳理上取得显著成效。2008 年，公司管理费用也同比下降 5%以上，较年度预算缩减了近 20%。

4、非房地产业务取得良好业绩，产业互补优势显现。

2008 年，公司酒店和物业经营等业务保持了持续稳定的发展势头，在营业收入和利润总额两项主要指标上，圣廷苑酒店、长城物流公司、长城置业公司均超额完成了年初经营计划确定的指标，为房地产开发主业提供了有力支持。

圣廷苑酒店克服市场竞争加剧、内外部施工改造等诸多困难，不仅取得较好的经济效益，同时依靠管理与服务提升品牌价值，获得“中国十佳绿色环保酒店”、“广东省优秀自主品牌”等称号，品牌知名度、美誉度进一步增强。长城物流公司克服物流业下半年严重滑坡的不利影响，采取有效措施留住客户，也取得了较好的经济效益。长城置业公司在经济环境影响及租户普遍要求减租等不利形势下，积极经营，也超额完成了各项任务指标。

5、优化人力资源配置，提高公司市场竞争能力。

在“三项制度”改革的基础上，公司将人力资源优化调整工作进一步推向深入。上半年，对公司总部组织架构作了调整，下半年，在直属房地产企业开展了包括业务管控、组织架构、人员编制在内的人力资源调整。通过调整，公司薪酬总额大幅下降，直属房地产企业实现了“瘦身”，人员规模与业务量不匹配状况明显改善，提升了公司的市场竞争能力。

6、内部控制能力提升，企业全面风险管理体系初步建立。

内部管理方面，公司加大对直属企业的管控与支持力度，督促指导直属企业强化档案管理等基础管理工作；加强制度建设，规范各类工作流程，全年新出台及修订各类规章制度 28 项，促进了企业的制度化、标准化、专业化建设。

公司在深圳市国资委系统率先建立了全面风险控制体系，并采取有力措施，严控各类风险，通过明确职责、完善制度、实施风险排查、加大法律事务管控及内控审计力度，公司内部管理运作水平得到提升。

7、加强企业文化建设，充分履行社会责任。

2008 年，公司把企业文化建设与党建和思想政治工作有机结合，认真推进职业道德建设，认真开展深入学习实践科学发展观活动。通过丰富多彩的文体活动增强了员工队伍的凝聚力。2008 年，公司荣获“纪念改革开放 30 年全国企业文化优秀单位”、市文明单位和国资委系统“优秀党委”等称号。

公司还积极履行企业社会责任，发动员工参与各类捐助活动，全年捐款捐物近 300 万元。在四川汶川大地震发生后，公司及各直属企业立即开展了各种形式的捐款、捐物、献血、缴纳特殊党费等活动，树立了良好的企业社会形象。

（二）2009 年公司面临的经营风险

在外部形势方面，我们分析，2009 年宏观经济形势依然严峻，经济增速面临下滑；年初以来快速增长的信贷额度尚难有效缓解房地产开发企业融资难的问题；房地产行业的发展趋势已发生根本转变，国家希望房价保持平稳或者稳中有降，加上保障性住房大量入市，未来的房地产市场竞争将更加激烈；当前部分地区房地产市场“回暖”迹象明显，但是否真正“回暖”还需要进一步观察。

在企业经营与内部管理方面，公司房地产开发总体水平仍有待提高，项目开发周期较长，开发成本控制能力仍显不足，规划设计与工程管理水平亟待提高；资产负债率偏高，资金融资渠道较单一，资金链仍存在一定风险；团队建设任重道远，人才储备不足；公司长效激励机制、科学的绩效考核体系与品牌建设尚需有效开展；公司沉淀资产未得到有效盘活，个别项目长期占用大量资金而尚未产生效益；非房地产企业面临的竞争越来越激烈，随着经济形势变化，物业租赁业务面临滑坡的风险。

（三）2009 年主要工作总体指导思想

2009 年公司经营管理工作的总体指导思想是：“关注资金保安全，加速销售促回笼，严控成本讲经营，提升管理要效益”。公司将强化管理、“苦练内功”，全面提升经营管理水平；进一步促进销售，加快资金回笼；继续深化人力资源整合，加强队伍建设；加大“开源节流”力度，严格成本控制；重点关注各类经营风险，确保企业平稳经营。

(四) 2009 年主要经营计划

2009 年, 公司房地产开发计划投资 9.77 亿元, 房地产开工与在建面积计划达到 101.2 万平方米, 房地产竣工面积计划达到 30 万平方米, 资产负债率保持在 70% 以下。

(五) 2009 年经营工作主要措施

2009 年是公司发展的 “关键之年”, 具体体现为四个 “关键”: 一是能否顺利度过危机、实现平稳发展的关键。要在加快销售回笼资金、实现资金平衡和良性循环方面取得突破。二是能否实现核心业务整合的关键。要抓住机遇, 在酒店、物流与房地产业实现良性互动、产业融合、形成合力方面取得突破。三是能否形成自身竞争优势的关键。要在形成符合长城特点、适应行业要求的竞争优势方面取得突破。四是能否实现可持续发展局面的关键。要在产业升级与土地储备方面取得突破。

在这种关键时期, 公司 2009 年将重点做好以下工作:

1、大力推进 “两个队伍” 建设, 进一步优化人力资源体系。

一是加强管理与专业 “两个团队” 的建设。明确选拔任用标准, 合理配置直属企业经营班子, 形成专业结构合理、互补性强、团结协作的经营管理团队; 推行中层管理人员竞聘上岗制度, 让合适的人到合适的位置; 着力打造专业技术团队, 加强规划设计、工程管理方面的专业技术力量。二是建立适应 “两个团队” 建设的人力资源管理体系。进一步理顺总部与直属房地产企业的职位体系, 丰富职位层级, 打通专业技术人才的发展通道; 继续完善控股公司人力资源管控模式, 积极探索对直属房地产企业实行人员编制控制与薪酬总额控制双轨制的实现途径。三是强化绩效管理。不断优化绩效管理工具, 加强考核的针对性, 实行关键业务 “一票否决制”。四是建立科学的薪酬管理体系。进一步完善薪酬体系, 通过调整薪酬结构, 强化薪酬的激励作用。

2、优化资源配置, 加快产业整合, 寻求可持续发展空间。

一要确保重点房地产项目建设, 优先支持 2009 年计划结转的项目、竣工交付项目的开发建设。二要加大尚未达到开发条件项目的前期工作力度, 争取尽快盘活沉淀资产。三要积极探索房地产开发与经营的 “双轮驱动” 模式, 努力培育新的利润增长点。四要继续跟进现有的目标土地, 适时取得优质土地储备。要密切跟踪市场, 加大区域研究, 寻找优质土地储备, 在资金允许的情况下谨慎投资, 为后续发展打好基础。

3、加大奖惩力度, 强化目标责任, 确保增收节支目标和工程质量。

一是全力以赴做好销售工作, 确保完成销售目标。进一步明确销售工作责任人, 加大奖惩力度; 加强市场监控, 尤其对销售地区和竞争对手的研究分析, 要形成具有长城自身特点的指标体系, 为项目销售提供有力支持; 创新营销手段, 强化营销过程控制, 在项目宣传和推广上更有针对性; 加强营销队伍建设, 提高销售团队的专业水平和敬业度, 建立奖惩和淘汰机制。二是加大成本控制力度, 全力完成各项费用成本控制目标。营销成本方面, 要明确各类项目营销费用的标准和比率, 严格执行; 项目成本方面, 要全面推进集团采购和 “阳光采购”, 进一步降低采购成本; 严格执行成本问责制, 加强成本垂直管理。管理费用方面, 严格控制费用支出, 增强节约意识和成本意识。三是视质量为生命, 保证工程质量。强化对项目关键质量点和进度的控制, 及时对项目质量进行检查评估; 加强预选承包商的资格审核力度, 选择高素质的施工方。

4、强化管控措施, 增强总部控制力。

一是加强战略管理, 建立战略规划的动态管理机制, 对战略规划及时进行跟踪、反馈、评价和调整。强化年度综合经营计划和全面预算管理在企业经营中的地位和作用, 并做好战略规划与综合经营计划、全面预算管理、项目综合开发计划以及各项业务计划的衔接。二是继续严格资金计划管理, 严格执行资金统一调配。三是完善流程管理体系。各部室做到管辖业务范围内流程制定和推广百分百覆盖, 流程实现表格化。四是理顺职责体系, 对部门间设置不合理, 或者模糊不清的职能进行重新清理。

5、抓好品牌建设, 打造产品竞争优势。

一是加快推动品牌战略实施, 制定品牌发展计划; 引入并配合外部品牌中介服务机构, 启动品牌竞争基础工作。充分利用长城公司产业结构特点, 把酒店品牌、物业管理品牌、物流品牌融入长城房地产开发体系, 逐步形成长城房地产系列品牌。二是建立房地产品牌统一使用制度和流程, 充实公司品牌内涵, 确定具体项目品牌宣传计划和阶段传播重点, 年内建立房地产品牌体系。

6、强化内部控制, 进一步完善全面风险管理体系。

一是继续深入开展企业全面风险管理体系建设。遵循国家法律的规范要求, 监督实施《企业内部控制基本规范》, 落实《深圳市属国有企业全面风险管理体系建设指导意见》, 继续推进全面风险管理体系建设。二是进一步完善内部控制体系。积极开展对公司重大经营活动或重点投资项目的风险调研分析, 初步建立起公司重大风险预警机制和突发事件应急处理机制。

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	83,071.18	51,780.07	37.67%	15.39%	77.17%	6.08%
物业租赁及管理业	11,584.57	3,218.59	72.22%	9.38%	115.03%	-3.54%

酒店业	19,119.46	12,885.42	32.61%	-4.02%	46.69%	12.54%
建筑施工业	4,188.93	4,110.35	1.88%	-65.62%	-82.87%	-63.67%
抵销	-4,040.34	-4,090.44	-1.24%			
合计	113,923.80	67,903.98	40.40%	5.20%	63.28%	-1.35%
主营业务分产品情况						
商品房	83,071.18	51,780.07	37.67%	15.39%	77.17%	6.08%
物业租赁及管理服务	11,584.57	3,218.59	72.22%	9.38%	115.03%	-3.54%
酒店服务	19,119.46	12,885.42	32.61%	-4.02%	46.69%	12.54%
施工劳务	4,188.93	4,110.35	1.88%	-65.62%	-82.87%	-63.67%
抵销	-4,040.34	-4,090.44	-1.24%			
合计	113,923.80	67,903.98	40.40%	5.20%	63.28%	-1.35%

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	50,057.49	5.78%
成都	56,214.72	6.18%
上海	111.12	15.57%
大连	11,580.80	-19.16%
抵销	-4,040.34	
合计	113,923.80	5.21%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）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	219,748,334.70	0.00	-136,891,027.62	0.00	82,857,307.08
金融资产小计	219,748,334.70	0.00	-136,891,027.62	0.00	82,857,307.08
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	219,748,334.70	0.00	-136,891,027.62	0.00	82,857,307.08

6.5 募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 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
成都“天府长城”项目	127,168.00	(1) E2 号地块项目一期已竣工, 目前正对外租售; 二期尚未开工。 (2) 10 号地块项目(嘉南地) 已于 2007 年 12 月底竣工验收。 (3) 8 号地块项目(柏南郡) 已于 2008 年 12 月竣工验收。(4) 6 号地块项目(图南多) 处于施工及销售阶段, 预计 2009 年 6 月底竣工。(5) 30 号地块项目目前处于前期施工阶段。(6) 26 号地块项目前期方案设计阶段。	累计已结转收入 107,938 万元
上海张江镇“长城中环墅”项目	48,319.00	工程处于收尾阶段, 持续销售中。	尚未结算
上海南汇区惠南镇“澜溪岸城”项目	32,571.00	处于施工准备阶段, 预计 2009 年上半年开工。	尚未结算
大连瓦房店“都市阳光”项目	18,133.00	(1) 二期二段已于 2008 年 5 月竣工入伙。(2) 三期目前处于施工及销售阶段。(3) 四期、五期处于前期方案设计阶段。	累计已结转收入 10,226 万元
大连沙河口区星海湾“海印长城”项目	10,762.00	处于施工及销售阶段。	尚未结算
东莞松山湖“长城世家”项目	34,917.00	一期已于 2008 年底竣工验收; 二期施工前准备阶段。	累计已结转收入 13,011 万元
深圳龙华“长城里程家园”双限房项目	27,896.00	项目已部分封顶, 施工暂停。	尚未结算
深圳宝安 26 区旧城改造项目	58,727.00	“甲地块”拆迁已完成, 待土地挂牌。	尚未结算
深圳南山文化中心区项目	40,680.00	2008 年 5 月正式开工, 施工阶段	尚未结算
深圳龙华“黄金台山庄”项目	21,553.00	前期协调土地手续, 尚未开工	尚未结算
惠州数码工业园地块项目	28,700.00	前期筹备, 尚未开工	尚未结算
合计	449,426.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.8 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

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经审计, 2008 年度公司亏损 32,738,010.88 元(母公司), 加母公司年初未分配利润 545,434,344.00 元, 减去分配 2007 年度股利 47,892,608.00 元, 公司 2008 年末实际可供股东分配的利润为 464,803,725.12 元。根据国家有关法律、法规及《公司章程》

的规定，董事会提出 2008 年度利润分配及分红预案如下：

以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），合计共派现金 4,789,260.80 元（含税），剩余未分配利润 460,014,464.32 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。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	47,892,608.00	201,805,358.97	23.73%
2006 年	43,103,347.20	53,016,457.78	81.30%
2005 年	0.00	119,428,947.54	0.00%

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	关联关系
深圳市土地房产交易中心	深圳市宝安区龙华片区一宗挂牌出让地块的土地使用权	2008 年 01 月 04 日	23,886.00	0.00	0.00	否	土地公开挂牌竞价	是	是	无关联关系
深圳市华明辉置业有限公司	深圳市华电房地产有限公司 10% 股权	2008 年 11 月 24 日	3,735.60	0.00	0.00	否	协议定价	是	是	无关联关系

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。

上述土地使用权资产收购事项，为公司提供了新增土地储备，为公司业务连续性提供了物质保障；对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）
商品房承购人	2008 年 12 月 31 日	23,989.16	按揭抵押贷款	不定	否	否

			担保			
报告期内担保发生额合计						8,300.00
报告期末担保余额合计						23,989.16
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						3,750.00
报告期末对子公司担保余额合计						25,750.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额						49,739.16
担保总额占公司净资产的比例						28.87%
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						22,000.00
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						22,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无。

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
长城物业	475.20	100.00%	80.17	100.00%
合计	475.20	100.00%	80.17	100.00%

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
深圳市长城物业管理股份有限公司	226.89	5,078.52	120.56	147.88
合计	226.89	5,078.52	120.56	147.88

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 0.00 万元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 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

☒ 适用 ☐ 不适用

2005 年 5 月 28 日，经公司 2005 年第二次临时股东大会批准，公司与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）签订了《宝安旧城改造项目投资协议》，双方共同投资开发深圳宝安宝城 26 区旧城改造项目（以下简称“宝安 26 区项目”）。2007 年 4 月 23 日，公司与中洲集团进一步签署了《补充协议书》，并经 2008 年 2 月 20 日公司 2008 年第一次临时股东大会批准。（相关内容详见本公司刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2005 年第二次临时股东大会、2008 年第一次临时股东大会决议公告及 2007 年度报告）

至 2007 年底，宝安 26 区项目“甲地块”（即住宅地块，为我公司投资权益所在地块）的拆迁已经全部完成，但由于房地产市场形势及相关政策的变化，中洲集团未能在《补充协议书》规定的期限内完全履行协议约定的内容。考虑到项目的实际情况，为保证公司的投资权益，经公司与中洲集团共同协商，双方签署《补充协议书（二）》，就双方宝安 26 区项目合作事宜作进一步补充约定如下：

（1）《补充协议书》第 1.1 条约定（即中洲集团应在 2008 年 6 月 30 日前取得“甲地块”并缴纳地价款）的时间延期至 2009 年 9 月 30 日，其他时间也相应延长一年零三个月。

（2）双方同意，本公司按《补充协议书》第 3 条的约定（即本公司通过受让项目公司的股权获得土地使用权的计算依据、方法等）计算本公司应得的“甲地块”土地使用权的面积，并折算成项目公司的股份。

（3）因本公司同意中洲集团延长履行《补充协议书》第 1 条约定的期限（即中洲集团取得“甲地块”并缴纳地价款的时间延长了一年零三个月），为此，中洲集团承诺按上述第二条的约定分配双方各自应得的“甲地块”土地使用权的面积后，中洲集团从其应得的面积中另外给予本公司 2000 平方米（计容积率建筑面积）作为补偿。

本公司在“甲地块”中权益分配比例的计算公式为： $(58440 \text{ 万元} \div \text{补充协议约定的单位成本} + 2000 \text{ 平方米}) \div \text{“甲地块”计容积率建筑面积}$ 。

（4）若“甲地块”在招拍挂的过程中被第三方取得，则中洲集团从政府有关部门获得的与“甲地块”有关的资金返还（如政府返还的拆迁费等）和从第三方获得的与“甲地块”有关的资金回报应首先用于偿还本公司的投资本金人民币 5.844 亿元，再用于冲抵中洲集团的投资本金，仍有盈余的，由双方按上述第三条确定的比例分配。

（5）如果未来房地产形势及宏观经济形势的变化，使得按上述第一条约定时间取得“甲地块”土地使用权，不符合双方的共同利益时，在得到本公司同意的前提下，中洲集团可以推迟上述第一条约定的取得“甲地块”土地使用权的时间。

该《补充协议书（二）》已经本公司第五届董事会第十次会议审议通过，待提交股东大会批准后生效。（相关内容详见本公司 2008 年 12 月 31 日发布在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上的深长城 2008-44 号公告）

（二）公司持股 5%以上股东报告期内或持续到报告期内的承诺事项

1、公司原非流通股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、江西联泰实业有限公司（已于 2008 年 12 月 31 日将其所持公司所有股份 447,95,872 股过户给南昌联泰投资有限公司）、深圳市联泰房地产开发有限公司、深圳市振业（集团）股份有限公司在股权分置改革中承诺：自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。报告期内，前以上股东均良好的履行了承诺。

2、深圳市国资委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。

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司原非流通股股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会、江西联泰实业有限公司（已于 2008 年 12 月 31 日将其所持公司所有股份 447,95,872 股过户给南昌联泰投资有限公司）、深圳市联泰房地产开发有限公司、深圳市振业（集团）股份有限公司在股	报告期内，以上股东均良好的履行了承诺。

	权分置改革中承诺：自公司股权分置改革方案实施之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	深圳市国资委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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

1、关于本公司及深圳市建设集团投资公司与深圳市天怡利贸易有限公司（以下简称“天怡利公司”）和自然人刘继忠之间关于深圳市华电房地产有限公司股权转让款仲裁案：

2001 年 3 月，本公司及建设投资公司与深圳市瑞永昌投资发展有限公司（下称“瑞永昌公司”）、深圳市菲莫斯科技开发有限公司（下称“菲莫斯公司”）、深圳香蜜湖好世界海鲜大酒楼有限公司（下称“好世界公司”）、天怡利公司签订了《股权转让协议书》，以 3,800 万元的价格受让了华电公司的股权。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（该 48%的股权为好世界公司拥有的 25%的股权，天怡利公司拥有的 20%的股权，及菲莫斯公司拥有的 3%的股权）；建设投资公司 1,976 万元的价格受让了华电公司的 52%的股权（该 52%的股权为瑞永昌公司拥有的 30%的股权，及菲莫斯公司拥有的 22%的股权）。合同约定：若发现评估报告以外的债务，由华电公司代为承担的，转让方应对其陈述和保证不真实向受让方承担连带赔偿责任，该款受让方可从暂扣的 1,800 万元股权转让款中扣除。之后，本公司及建设投资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。

根据华电公司转让方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，华电公司股权转让方金汛新世纪投资发展有限公司（下称“金汛公司”，其前身即菲莫斯公司）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）金汛公司承诺在 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）双方还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，本公司及建设投资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》，天怡利公司和刘继忠（好世界公司对建设投资公司上述股权转让债权的受让人）提出要求本公司及建设投资公司归还其华电公司股权转让款 1,350 万元本金及相应利息。

本公司及建设投资公司于 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》。

2009 年 3 月 23 日，中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会向本公司及建设投资公司送达了裁决书，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本报告期内确认了诉讼损失及相关费用合计 1433.57 万元。

2、关于“黄金台山庄”项目产权纠纷及土地查封案：

1994 年，我公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”）与海口创世纪旅业发展有限公司（下称“创世纪公司”）签订合同，约定与创世纪公司共同投资开发“黄金台山庄”。为此，创世纪公司与原中国农村发展信托投资公司（后该司被中国人民银行关闭，由广东省建行承接）签订了《借款合同》，向其借款 4,500 万元，深圳市宝东地产开发有限公司（以下简称“宝东公司”）以“黄金台山庄”项目土地使用权为该借款作了抵押担保。

因创世纪公司未依约还款，广东省建行于 2000 年对创世纪公司开办人王海及宝东公司提起了诉讼。2000 年广州中级法院一审判决：王海以创世纪公司财产向省建行偿还借款 2,500 万元及利息；宝东公司在抵押物价值范围内，对上述债务不能清偿部分承担 50% 的赔偿责任。后宝东公司不服向广东高院提起上诉，2001 年广东高院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。因宝东公司未履行上述判决，广东建行向广州中级法院申请查封了“黄金台山庄”土地使用权至今。后来广东建行将其债权转让给了广东理程公司，后广东理程公司又将该债权转让给了深圳通程公司。

2007 年 1 月，华电公司与海口创世纪公司、深圳通程公司签订了《债务重组协议》，约定：华电公司自愿代海口创世纪公司清偿债务后，通诚公司免除创世纪剩余本息及宝东公司的赔偿责任。之后，华电公司向深圳通诚公司支付了 2000 万元。现黄金台土地仍以广东建行的名义被查封，解封手续尚未办妥。

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	流通 A 股	000006	深振业	43,557,345.70	16,806,756	82,857,307.08	100.00%	847,330.80
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				-	-	-	-	0.00
合计				43,557,345.70	-	82,857,307.08	100%	847,330.80

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	43,557,345.70	3.31%	82,857,307.08	840,337.80	-136,891,027.62	可供出售金 融资产	原始股
合计		43,557,345.70	-	82,857,307.08	840,337.80	-136,891,027.62	-	-

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

§ 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 7 次会议

1、2008 年 1 月 17 日召开第四届监事会第十五次会议，审查通过了《首期股票期权激励计划（草案）》、公司首期股票期权激励计划《股票期权分配情况的说明》、《首期股票期权激励计划实施考核办法》以及《首期股票期权激励计划管理办法》；审议并确认了《关于中国证监会深圳证监局巡检发现问题的报告》；

2、2008 年 4 月 13 日召开第四届监事会第十六次会议，审议并通过了《2007 年度监事会工作报告》，审议并确认了《2007 年度报告正文和摘要》；

3、2008 年 4 月 23 日召开第四届监事会第十七次会议，审议并确认了公司《2008 年第一季度报告》；

4、2008 年 6 月 24 日召开第四届监事会第十八次会议，审议并通过了《关于监事会换届的预案》；

5、2008 年 8 月 6 日召开了第五届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举邓伟时先生为公司第五届监事会主席的议案》；

6、2008 年 9 月 8 日召开第五届监事会第二次会议，审议并确认了公司《2008 年半年度报告》，会议审议并通过了《监事会下半年工作计划》；

7、2008 年 10 月 21 日召开第五届监事会第三次会议，审议并确认了公司《2008 年第三季度报告》。

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 2008 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（2009）第 CA336 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“深长城公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2008 年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者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深长城公司管理层的责任。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，深长城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深长城公司 2008 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2008 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：袁龙平

中国 深圳

中国注册会计师：秦昌明

2009 年 4 月 14 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

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	364,139,298.24	44,627,489.98	752,805,389.19	434,310,429.39
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	93,174,135.44	696,008.70	53,197,624.89	998,976.20
预付款项	18,674,042.82	9,104,709.00	227,238,041.99	1,609,800.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	4,811,783.20	4,811,783.20	4,509,258.50	4,509,258.50
其他应收款	48,103,173.77	1,590,387,309.42	67,798,869.03	1,674,631,526.19
买入返售金融资产				
存货	3,379,573,527.92	228,857,455.14	2,454,121,478.21	9,771,262.23
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,908,475,961.39	1,878,484,755.44	3,559,670,661.81	2,125,831,252.51
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	82,857,307.08	82,857,307.08	219,748,334.70	219,748,334.70
持有至到期投资				

长期应收款	44,035,334.74	2,245,076.16	45,113,670.73	2,672,758.81
长期股权投资	650,314,629.66	1,799,151,408.24	648,729,554.22	1,781,396,526.30
投资性房地产	557,071,623.49	493,643,607.97	586,200,778.89	520,154,733.10
固定资产	173,623,668.11	22,224,538.11	170,344,244.73	24,341,105.80
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	2,508,382.17	1,926,606.30	3,695,600.05	2,827,550.23
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	4,401,075.64		1,802,909.78	
递延所得税资产	125,517,905.21	39,540,301.15	98,715,499.99	25,565,012.77
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,640,329,926.10	2,441,588,845.01	1,774,350,593.09	2,576,706,021.71
资产总计	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45	5,334,021,254.90	4,702,537,274.22
流动负债：				
短期借款	337,500,000.00	300,000,000.00	137,500,000.00	60,000,000.00
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	365,550,902.93	66,444,552.56	213,556,079.16	69,520,906.19
预收款项	797,346,140.46	40,402.99	668,596,341.29	700,683.34
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	23,715,457.07	5,523,900.91	26,190,791.42	8,034,179.84
应交税费	13,423,997.72	8,801,342.35	43,554,159.86	29,343,075.62
应付利息	346,500.00		7,926,222.28	4,892,222.28
应付股利				
其他应付款	249,890,695.65	676,697,773.76	266,271,390.76	1,030,891,412.47
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				
一年内到期的非流动负债	549,000,000.00	329,000,000.00	928,500,000.00	598,500,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,336,773,693.83	1,386,507,972.57	2,292,094,984.77	1,801,882,479.74
非流动负债：				
长期借款	1,456,300,000.00	1,156,300,000.00	1,095,300,000.00	905,300,000.00
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	7,859,992.28	7,859,992.28	31,714,378.02	31,714,378.02
其他非流动负债	6,646,896.44	1,806,896.44	7,336,551.64	2,496,551.64
非流动负债合计	1,470,806,888.72	1,165,966,888.72	1,134,350,929.66	939,510,929.66
负债合计	3,807,580,582.55	2,552,474,861.29	3,426,445,914.43	2,741,393,409.40
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	602,116,688.76	639,243,489.43	727,362,266.85	752,157,996.21
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	457,154,257.08	464,803,725.12	498,260,235.24	545,434,344.00
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,722,822,470.45	1,767,598,739.16	1,889,174,026.70	1,961,143,864.82
少数股东权益	18,402,834.49		18,401,313.77	
所有者权益合计	1,741,225,304.94	1,767,598,739.16	1,907,575,340.47	1,961,143,864.82
负债和所有者权益总计	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45	5,334,021,254.90	4,702,537,274.22

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

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,139,237,962.28	67,113,776.70	1,082,826,665.78	91,846,962.73
其中：营业收入	1,139,237,962.28	67,113,776.70	1,082,826,665.78	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,123,870,116.70	127,985,424.75	1,058,040,935.36	166,545,934.96
其中：营业成本	679,039,846.77	21,868,748.05	688,321,594.22	43,553,790.99
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	124,914,966.62	12,875,948.40	75,214,033.18	19,885,151.07
销售费用	50,013,988.98	221,432.02	41,520,489.74	577,144.64
管理费用	121,875,824.87	33,167,760.09	147,198,014.76	38,288,514.90

财务费用	76,270,172.28	22,435,476.44	86,526,453.69	68,303,479.21
资产减值损失	71,755,317.18	37,434,059.75	19,260,349.77	-4,062,145.85
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）	9,727,937.94	9,977,937.94	215,934,153.00	224,050,506.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,415,075.44	6,415,075.44	6,131,157.94	6,093,657.94
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,095,783.52	-50,893,710.11	240,719,883.42	149,351,534.05
加：营业外收入	7,700,388.21	6,419,628.90	7,919,491.23	458,821.07
减：营业外支出	18,878,541.24	4,668,183.18	2,221,981.88	1,055,397.16
其中：非流动资产处置损失	75,157.88	65,187.65	800,324.99	749,299.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,917,630.49	-49,142,264.39	246,417,392.77	148,754,957.96
减：所得税费用	7,129,479.93	-16,404,253.51	42,879,133.71	13,939,160.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,788,150.56	-32,738,010.88	203,538,259.06	134,815,797.39
归属于母公司所有者的净利润	6,786,629.84	-32,738,010.88	201,805,358.97	134,815,797.39
少数股东损益	1,520.72		1,732,900.09	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0283	-0.1367	0.8427	0.5630
（二）稀释每股收益	0.0283	-0.1367	0.8427	0.5630

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

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,223,484,296.01	69,036,005.04	1,380,887,092.19	150,741,847.16
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	88,826,944.79	475,840,235.98	94,945,783.06	934,777,403.68
经营活动现金流入小计	1,312,311,240.80	544,876,241.02	1,475,832,875.25	1,085,519,250.84
购买商品、接受劳务支付的现金	1,150,301,652.59	268,425,988.60	1,280,894,590.07	73,292,254.88
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	107,523,154.52	18,333,841.06	104,853,368.54	21,911,398.03
支付的各项税费	166,815,425.46	33,857,975.28	124,083,685.61	22,051,653.88
支付其他与经营活动有关的现金	206,417,714.01	654,742,181.29	191,708,793.38	966,964,765.91
经营活动现金流出小计	1,631,057,946.58	975,359,986.23	1,701,540,437.60	1,084,220,072.70
经营活动产生的现金流量净额	-318,746,705.78	-430,483,745.21	-225,707,562.35	1,299,178.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	20,092,308.00	20,092,308.00	308,820,246.26	232,520,246.26
取得投资收益收到的现金	8,240,337.80	8,090,337.80	7,420,098.84	23,520,852.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,100.04	1,100.00	98,025.00	
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	28,354,745.84	28,183,745.80	235,831,004.47	256,041,098.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35,625,898.41	7,393,780.00	48,807,653.71	2,942,142.40
投资支付的现金	16,169,806.50	16,169,806.50	7,000,000.00	
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
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	51,795,704.91	23,563,586.50	57,668,757.56	152,942,142.40
投资活动产生的现金流量净额	-23,440,959.07	4,620,159.30	178,162,246.91	103,098,955.98

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	1,387,500,000.00	1,050,000,000.00	1,492,500,000.00	1,115,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,387,500,000.00	1,050,000,000.00	1,492,500,000.00	1,115,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,206,000,000.00	828,500,000.00	829,200,000.00	759,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	227,508,144.97	185,181,839.52	176,034,370.94	146,322,138.97
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	1,433,508,144.97	1,013,681,839.52	1,005,234,370.94	905,522,138.97
筹资活动产生的现金流量净额	-46,008,144.97	36,318,160.48	487,265,629.06	209,477,861.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-470,281.13	-137,513.98	-427,658.92	-168,642.67
五、现金及现金等价物净增加额	-388,666,090.95	-389,682,939.41	439,292,654.70	313,707,352.48
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	364,139,298.24	44,627,489.98	752,805,389.19	434,310,429.39

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

2008 年度

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							少数股 东权益	所有者 权益合 计	归属于母公司所有者权益							少数股 东权益	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			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		
一、上年年末余额	239,463,040.00	727,362,266.85		424,088,484.61		498,260,235.24		18,401,313.77	1,907,575,340.47	239,463,040.00	612,688,924.30		430,168,564.49		291,284,261.76		30,204,037.55	1,603,808,828.10
加：会计政策变更											117,833,376.85		-6,080,079.88		48,273,961.71		8,811,157.73	168,838,416.41
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	239,463,040.00	727,362,266.85		424,088,484.61		498,260,235.24		18,401,313.77	1,907,575,340.47	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-125,245,578.09				-41,105,978.16		1,520.72	-166,350,035.53		-3,160,034.30				158,702,011.77		-20,613,881.51	134,928,095.96
（一）净利润						6,786,629.84		1,520.72	6,788,150.56						201,805,358.97		1,732,900.09	203,538,259.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-125,245,578.09							-125,245,578.09		-3,160,034.30							-3,160,034.30
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-136,891,027.62							-136,891,027.62		1,218,037.52							1,218,037.52

2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的影响																	
3. 与计入所有者权益项目 相关的所得税影响		27,815,256.03						27,815,256.03		-4,378,071.82							-4,378,071.82
4. 其他		-16,169,806.50						-16,169,806.50									
上述（一）和（二）小计		-125,245,578.09			6,786,629.84		1,520.72	-118,457,427.53		-3,160,034.30				201,805,358.97		1,732,900.09	200,378,224.76
（三）所有者投入和减少 资本																-22,346,781.60	-22,346,781.60
1. 所有者投入资本																	
2. 股份支付计入所有者 权益的金额																	
3. 其他																-22,346,781.60	-22,346,781.60
（四）利润分配					-47,892,608.00			-47,892,608.00						-43,103,347.20			-43,103,347.20
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东） 的分配					-47,892,608.00			-47,892,608.00						-43,103,347.20			-43,103,347.20
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	602,116,688.76		424,088,484.61		457,154,257.08		18,402,834.49	1,741,225,304.94	239,463,040.00	727,362,266.85		424,088,484.61		498,260,235.24		18,401,313.77	1,907,575,340.47

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

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：马兴文

二〇〇九年四月十四日