



深圳市长城投资控股股份有限公司
二〇〇九年半年度财务报告
(未经审计)

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：刘 勇

财务总监： 尹善峰

会计机构负责人： 李自祥

报送日期：2009 年 8 月 20 日

资产负债表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 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	1,690,351,621.27	1,066,841,560.24	364,139,298.24	44,627,489.98
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	1,500,000.00			
应收账款	46,561,337.36	602,758.50	93,174,135.44	696,008.70
预付款项	22,657,649.66	14,722,319.90	18,674,042.82	9,104,709.00
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	4,309,383.20	4,309,383.20	4,811,783.20	4,811,783.20
其他应收款	46,826,161.67	1,569,496,374.42	48,103,173.77	1,590,387,309.42
买入返售金融资产				
存货	3,367,905,226.72	244,636,665.16	3,379,573,527.92	228,857,455.14
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,180,111,379.88	2,900,609,061.42	3,908,475,961.39	1,878,484,755.44
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	221,849,179.20	221,849,179.20	82,857,307.08	82,857,307.08
持有至到期投资				
长期应收款	44,479,489.66	2,010,009.29	44,035,334.74	2,245,076.16
长期股权投资	151,325,862.90	1,300,221,373.37	650,314,629.66	1,799,151,408.24
投资性房地产	561,794,839.84	483,079,616.89	557,071,623.49	493,643,607.97
固定资产	157,750,220.50	22,159,722.38	173,623,668.11	22,224,538.11
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	1,826,712.67	1,533,292.82	2,508,382.17	1,926,606.30
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	6,004,297.06		4,401,075.64	
递延所得税资产	137,224,157.72	43,451,775.52	125,517,905.21	39,540,301.15
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,282,254,759.55	2,074,304,969.47	1,640,329,926.10	2,441,588,845.01
资产总计	6,462,366,139.43	4,974,914,030.89	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45
流动负债：				
短期借款	167,500,000.00	60,000,000.00	337,500,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款				

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	536,178,996.11	65,553,438.07	365,550,902.93	66,444,552.56
预收款项	731,231,931.90	40,402.99	797,346,140.46	40,402.99
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	22,143,235.33	9,882,150.75	23,715,457.07	5,523,900.91
应交税费	96,515,071.55	8,620,064.13	13,423,997.72	8,801,342.35
应付利息	0.00		346,500.00	
应付股利				
其他应付款	306,503,168.89	754,323,674.88	249,890,695.65	676,697,773.76
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	344,000,000.00	344,000,000.00	549,000,000.00	329,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,204,072,403.78	1,242,419,730.82	2,336,773,693.83	1,386,507,972.57
非流动负债：				
长期借款	2,220,000,000.00	1,840,000,000.00	1,456,300,000.00	1,156,300,000.00
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	35,658,366.70	35,658,366.70	7,859,992.28	7,859,992.28
其他非流动负债	12,111,539.64	1,462,068.84	6,646,896.44	1,806,896.44
非流动负债合计	2,267,769,906.34	1,877,120,435.54	1,470,806,888.72	1,165,966,888.72
负债合计	4,471,842,310.12	3,119,540,166.36	3,807,580,582.55	2,552,474,861.29
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	713,310,186.46	750,436,987.13	602,116,688.76	639,243,489.43
减：库存股				
专项储备				
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	595,057,927.78	441,385,352.79	457,154,257.08	464,803,725.12
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,971,919,638.85	1,855,373,864.53	1,722,822,470.45	1,767,598,739.16
少数股东权益	18,604,190.46		18,402,834.49	
所有者权益合计	1,990,523,829.31	1,855,373,864.53	1,741,225,304.94	1,767,598,739.16
负债和所有者权益总计	6,462,366,139.43	4,974,914,030.89	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45

利 润 表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

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	1,173,524,520.06	26,657,392.09	257,052,247.86	39,288,718.98
其中：营业收入	1,173,524,520.06	26,657,392.09	257,052,247.86	39,288,718.98
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	946,208,499.39	46,274,630.24	294,410,966.58	54,485,713.07
其中：营业成本	696,239,489.59	11,888,559.06	136,187,840.83	15,386,698.16
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	143,304,841.21	4,171,010.74	20,641,805.07	7,389,861.03
销售费用	18,388,057.99	309.60	23,429,389.67	77,212.91
管理费用	49,534,611.78	17,517,665.64	65,485,756.33	16,363,086.97
财务费用	49,773,504.28	17,495,636.70	47,928,797.43	15,653,154.05
资产减值损失	-11,032,005.46	-4,798,551.50	737,377.25	-384,300.05
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）	-18,627,729.57	-487,894.39	-535,776.38	-135,776.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,891,166.76	-1,832,434.87	-1,376,114.18	-1,376,114.18
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	208,688,291.10	-20,105,132.54	-37,894,495.10	-15,332,770.47
加：营业外收入	1,774,916.91	300,000.00	369,106.63	1,896.00
减：营业外支出	2,911,646.32	2,735,453.36	4,139,551.96	3,767,260.53
其中：非流动资产处置损失	93,429.15	30,647.50	4,825.76	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	207,551,561.69	-22,540,585.90	-41,664,940.43	-19,098,135.00
减：所得税费用	64,657,274.22	-3,911,474.37	-10,228,511.26	-3,033,881.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	142,894,287.47	-18,629,111.53	-31,436,429.17	-16,064,253.25
归属于母公司所有者的净利润	142,692,931.50	-18,629,111.53	-31,700,366.05	-16,064,253.25
少数股东损益	201,355.97		263,936.88	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.5959		-0.1324	
（二）稀释每股收益	0.5959		-0.1324	
七、其他综合收益	111,193,497.70	111,193,497.70	-74,075,777.07	-74,075,777.07
八、综合收益总额	254,087,785.17	92,564,386.17	-105,512,206.24	-90,140,030.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	253,886,429.20		-105,776,143.12	
归属于少数股东的综合收益总额	201,355.97		263,936.88	

现金流量表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

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	1,145,893,966.01	23,399,309.47	498,680,444.47	40,859,339.80
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	36,281,710.29	467,597,945.90	42,508,523.77	234,886,383.07
经营活动现金流入小计	1,182,175,676.30	490,997,255.37	541,188,968.24	275,745,722.87
购买商品、接受劳务支付的现金	460,286,391.65	13,678,395.24	829,145,395.56	261,610,689.84
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	47,080,156.53	6,524,939.12	58,750,776.52	10,329,060.84
支付的各项税费	88,025,461.78	4,443,209.48	104,112,362.16	28,846,321.76
支付其他与经营活动有关的现金	62,840,920.44	336,039,289.10	70,409,194.73	489,031,901.27
经营活动现金流出小计	658,232,930.40	360,685,832.94	1,062,417,728.97	789,817,973.71
经营活动产生的现金流量净额	523,942,745.90	130,311,422.43	-521,228,760.73	-514,072,250.84
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	495,600,000.00	495,600,000.00		
取得投资收益收到的现金	3,344,540.48	3,344,540.48	1,840,337.80	2,240,337.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	108,314.00		20,000.04	
处置子公司及其他营业单				

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	499,052,854.48	498,944,540.48	1,860,337.84	2,240,337.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,201,707.65	1,943,666.89	13,277,647.31	240,730.00
投资支付的现金				
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	4,201,707.65	1,943,666.89	13,277,647.31	240,730.00
投资活动产生的现金流量净额	494,851,146.83	497,000,873.59	-11,417,309.47	1,999,607.80
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	1,810,000,000.00	1,660,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
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	1,810,000,000.00	1,660,000,000.00	650,000,000.00	650,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,421,300,000.00	1,201,300,000.00	336,000,000.00	246,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,306,977.87	63,797,221.90	131,965,486.29	116,606,123.79
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	1,502,606,977.87	1,265,097,221.90	467,965,486.29	362,606,123.79
筹资活动产生的现金流量净额	307,393,022.13	394,902,778.10	182,034,513.71	287,393,876.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	25,408.17	-1,003.86	-406,808.88	-1,860.36
五、现金及现金等价物净增加额	1,326,212,323.03	1,022,214,070.26	-351,018,365.37	-224,680,627.19
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	1,690,351,621.27	1,066,841,560.24	401,787,023.82	209,629,802.20

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	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	602,116,688.76			424,088,484.61		457,154,257.08		18,402,834.49
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	239,463,040.00	602,116,688.76			424,088,484.61		457,154,257.08		18,402,834.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		111,193,497.70					137,903,670.70		201,355.97
（一）净利润							142,692,931.50		201,355.97
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		111,193,497.70							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		138,991,872.12							
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		-27,798,374.42							
4. 其他									
上述（一）和（二）小计		111,193,497.70					142,692,931.50		201,355.97
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
（四）利润分配							-4,789,260.80			-4,789,260.80
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							-4,789,260.80			-4,789,260.80
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	713,310,186.46			424,088,484.61		595,057,927.78		18,604,190.46	1,990,523,829.31

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-74,075,777.07					-79,592,974.05		263,936.88	-153,404,814.24
（一）净利润							-31,700,366.05		263,936.88	-31,436,429.17
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-74,075,777.07								-74,075,777.07
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-90,336,313.50								-90,336,313.50
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		16,260,536.43								16,260,536.43
4. 其他										
上述（一）和（二）小计		-74,075,777.07					-31,700,366.05		263,936.88	-105,512,206.24
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-47,892,608.00			-47,892,608.00
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

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
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	653,286,489.78			424,088,484.61		418,667,261.19		18,665,250.65
									1,754,170,526.23

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	239,463,040.00	639,243,489.43			424,088,484.61	464,803,725.12	1,767,598,739.16
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	239,463,040.00	639,243,489.43			424,088,484.61	464,803,725.12	1,767,598,739.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		111,193,497.70				-23,418,372.33	87,775,125.37
（一）净利润						-18,629,111.53	-18,629,111.53
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		111,193,497.70					111,193,497.70
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		138,991,872.12					138,991,872.12
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		-27,798,374.42					-27,798,374.42
4. 其他							
上述（一）和（二）小计		111,193,497.70				-18,629,111.53	92,564,386.17
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配						-4,789,260.80	-4,789,260.80
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配						-4,789,260.80	-4,789,260.80
3. 其他							
（五）所有者权益内部结							

项目	本期金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
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	750,436,987.13			424,088,484.61	441,385,352.79	1,855,373,864.53

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项 目	上年金额					
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	239,463,040.00	752,157,996.21			424,088,484.61	545,434,344.00
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	239,463,040.00	752,157,996.21			424,088,484.61	545,434,344.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-74,075,777.07				-63,956,861.25
（一）净利润						-16,064,253.25
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-74,075,777.07				
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-90,336,313.50				
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		16,260,536.43				
4. 其他						
上述（一）和（二）小计		-74,075,777.07				-16,064,253.25
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						-47,892,608.00
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						-47,892,608.00

项 目	上年金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	239,463,040.00	678,082,219.14			424,088,484.61	481,477,482.75	1,823,111,226.50
上年金额							

深圳市长城投资控股股份有限公司 财务报表附注

截至 2009 年 6 月 30 日止会计年度

金额单位：人民币元

附注一、公司的基本情况

(一) 公司简介

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市长城投资控股股份有限公司”）。企业法人营业执照注册号为 440301103813177 号，现注册资本为人民币 239,463,040.00 元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2006 年 7 月 24 日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长

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

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

（二）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2009 年 8 月 20 日批准报出。

附注二、财务报表的编制基础

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

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2008 年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、公司主要会计政策、会计估计和会计报表编制方法

（一）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计量属性

会计核算以权责发生制为记账基础。

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

（四）外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生时的即期汇率折合人民币记账。

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

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

（五）现金等价物的确定标准

所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融资产和金融负债的确认和计量

1、分 类

本公司的金融资产和金融负债分类如下：交易性金融资产和金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债。

2、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。

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

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

3、交易性金融资产和金融负债

交易性金融资产和金融负债初始确认采用公允价值计量，相关交易费用计入当期损益。支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。企业在持有交易性金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。

资产负债表日，采用公允价值计量交易性金融资产和金融负债，公允价值变动计入当期损益。

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

4、持有至到期投资

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的利息，单独确认为应收项目。

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

处置持有至到期投资，将取得价款与该投资账面余额之间的差额计入投资收益。

5、应收款项

应收款项按与债务人之间的合同或协议价款作为初始确认金额。

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

6、可供出售金融资产

可供出售金融资产应当按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

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

7、其他金融负债

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

量。

8、金融资产转移

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 所转移金融资产的账面价值；2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

9、金融资产的减值

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

(1) 应收款项

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

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如果有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。公司对应收款项单项金额重大的标准确定为 100 万元以上。

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

率的乘积计提坏账准备。该比例反映各项实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现实情况确定以下应收款项组合计提坏账准备的比例：

账龄	计提比率 %
1 年以内	1
1-2 年	10
2-3 年	30
3 年以上	50

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

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

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

（2）持有至到期投资

有客观证据表明持有至到期投资发生了减值的，应计算该投资的未来现金流量现值，该现值低于账面价值的差额确认为减值损失，计提减值准备。

（3）可供出售金融资产

如果可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，且预期这种下降属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，在确认减值损失时，应当将原计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

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

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

资损益。

（七）存货的核算方法

1、存货的分类：

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

2、存货的核算：

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

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

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

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

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

(6) 年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

（八）长期股权投资核算方法

1、长期股权投资分类

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

值不能可靠计量的长期股权投资。

2、对子公司长期股权投资

对同一控制下企业合并形成的对子公司股权投资，以合并日子公司所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。各项相关费用直接计入损益。长期股权初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

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

商誉不进行摊销，但至少于每年年终进行减值测试。进行减值测试应当结合与其相关的资产组或者资产组合。商誉减值准备一旦计提，不予转回。

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，应当计入投资收益。

3、对合营企业长期股权投资和对联营企业长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

对联营企业长期股权投资按对合营企业长期股权投资一致的原则处理。

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

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

其他长期股权投资按成本法进行后续计量。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款之间的差额，计入投资收益。

（九）投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的确认

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

2、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产按成本进行初始计量。

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

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

3、投资性房地产的后续计量

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

4、投资性房地产的转换与处置

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产与其他资产进行转换，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产被处置时，以处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十）固定资产的确认条件、分类及其折旧方法

1、固定资产的标准

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

2、固定资产的确认条件

(1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

4、固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定，现值与实际支付价款之间的差额，除按借款费用原则应予以资本化以外，在信用期内计入当期损益。

5、折旧方法

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

资产类别	使用年限	年折旧率%
房屋及建筑物	15-30 年	3.2-6.3
房屋装修	3-6 年	16.7-33.3
机器设备	5-10 年	9.5-19
运输工具	5-10 年	9.5-19
电子及其他设备	3-10 年	9.5-31.67

6、固定资产后续支出

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

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

7、固定资产减值准备

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

（十一）在建工程

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

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

（十二）无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1、无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

2、无形资产摊销

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

（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3、无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十三）其他资产核算方法

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

（十四）借款费用的会计处理方法

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

1、资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2、资本化金额的确定

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

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

3、暂停资本化

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

4、停止资本化

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

（十五）职工薪酬

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

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

（十六）股份支付

公司授予公司职工以权益结算或以现金结算的股权激励。用于股权激励的权益工具按照授权日的公允价值计量。

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用相关期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当

与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

（十七）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

企业的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债的金额按清偿该负债所需支出的最佳估计数计量。

（十八）收入确认原则

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

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

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

（2）开发产品租赁收入确认

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

（3）工程施工收入确认

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

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

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

（5）让渡资产使用权收入确认

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

让渡资产使用权收入金额的确定：

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

（十九）政府补助

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

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

按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

（二十）所得税的会计处理方法

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

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

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

（二十一）企业合并

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

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

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

（二十二）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表原则

对本公司所有子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并财务报表编制方法

以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据,合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并,并计算少数股东权益和少数股东损益。

3、少数股东权益和损益的列报

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

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

4、超额亏损的处理

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

5、当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

附注五、主要会计政策变更说明

报告期内,本公司根据财政部于 2009 年 6 月 11 日颁布的财会【2009】8 号文《企业会计准则解释第 3 号》(以下简称“《解释 3 号》”)的要求,对下述的主要会计政策进行了变更:

1、采用成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算的长期股权投资,当被投资单位宣告发放现金股利或利润时,本公司原确认的当期投资收益仅限于所获得的被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额。从

2009 年 1 月 1 日起,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益,不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

本公司按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后,在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时,会关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产(包括相关商誉)账面价值的份额,如果出现类似情况时,则根据附注四(八)4所述的会计政策并根据《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试,可收回金额低于长期股权投资账面价值的,计提减值准备。

根据《解释3号》的规定,本公司未对成本法核算的长期股权投资进行追溯调整,此项会计政策的变更没有影响本公司报告期内的财务报表。

2、利润表列报项目

本公司在利润表“每股收益”项下增列“其他综合收益”项目和“综合收益总额”项目。“其他综合收益”项目,反映根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。“综合收益总额”项目,反映净利润与其他综合收益的合计金额。本公司合并利润表按照规定进行调整,在“综合收益总额”项目下单独列示“归属于母公司所有者的综合收益总额”项目和“归属于少数股东的综合收益总额”项目。

对于上述利润表列报项目增加的变更,本公司亦调整了比较报表的相关项目,详见利润表有关项目。

3、分布报告

本公司原按业务分布和地区分布披露分布信息,现改为以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部,以经营分部为基础确定报告分部进行分部信息的披露。

对于上述分布报告的信息披露变更,本公司亦调整了相关信息的上年度比较数据。

附注六、税项

公司适用的主要税种、税率：

税种	计税基数	税率%
增值税	商品销售收入	17
营业税	开发产品销售收入	5
	开发产品租赁收入	5
	酒店餐饮收入	5
	工程施工收入	3
	仓储租金收入	5
	物业管理收入	5
城市维护建设税	应纳营业税、增值税额	1-7
教育费附加	应纳营业税、增值税额	3
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60
企业所得税 *	应纳税所得额	20、25
房产税	房产原值的 70%	1.2
	出租收入	12

*根据《中华人民共和国企业所得税法》和《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（院国发[2007]39 号）及其他有关规定，本公司和本公司的部分子公司注册于深圳经济特区或上海浦东新区，适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的 5 年期间内逐步过渡到 25%，本年度适用的税率为 20%；对注册于其他地区的子公司成都深长城地产有限公司、成都深长城投资有限公司、大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司、东莞市莞深长城地产有限公司、惠州方联房地产有限公司、惠州大丰投资有限公司和上海深长城地产有限公司等公司的企业所得税率为 25%。

附注七、企业合并及合并财务报表

（一）纳入合并范围子公司

本报告期内纳入本公司合并范围的子公司的有关情况如下：

(1)通过控股合并取得的子公司

A、通过同一控制下的企业合并取得子公司

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

B、通过非同一控制下企业合并取得子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及经 营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成对 子公司净投资 的余额(万元)	2009 年 6 月 30 日			
						持股比例%		表决权比例%	
						直接	间接	直接	间接
深圳市华电 房地产有限公司	广东 深圳	1,900	房地产开发	5,036.98	5,036.98	48	52	48	52
上海振川物业 有限公司	上海 浦东	2,000	房地产开发	7,522	7,522	90	10	90	10
上海温馨港湾物 业管理有限公司	上海 浦东	50	物业管理	50	50	--	100	--	100
惠州方联房地 产有限公司	广东 惠州	100	房地产开发	100	100	--	100	--	100
惠州大丰投资 有限公司	广东 惠州	100	房地产开发	100	100	--	100	--	100

(2)通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质及经 营范围	实际投资 额(万元)	实质上构成对 子公司净投资 的余额(万元)	2009 年 6 月 30 日			
						持股比例%		表决权比例%	
						直接	间接	直接	间接
深圳市长城地 产有限公司	广东 深圳	20,000	房地产开发	20,000	20,000	99	1	99	1
成都深长城地 产有限公司	四川 成都	5,000	房地产开发	7,450	7,450	90	10	90	10
成都深长城投 资有限公司	四川 成都	5,000	房地产开发	3,500	3,500	70	--	70	--
大连深长城地 产有限公司	辽宁 大连	5,000	房地产开发	5,000	5,000	95	5	95	5
大连长源房地 产有限公司	辽宁 大连	5,000	房地产开发	5,000	5,000	--	100	--	100
深圳市香江置 业有限公司	广东 深圳	1,000	房地产开发	1000	1000	100	--	100	--
东莞市莞深长 城地产有限公 司	广东 东莞	5,000	房地产开发	5,000	5,000	--	100	--	100
上海深长城地 产有限公司	上海 南汇	15,000	房地产开发	15,000	15,000	100	--	100	--
深圳市长盛实 业发展有限公司	广东 深圳	1,200	投资	1,200	1,200	95	5	95	5
深圳市长盾置 业有限公司	广东 深圳	1,000	房地产开发	1,000	1,000	--	100	--	100
深圳圣廷苑酒 店有限公司	广东 深圳	7,500	酒店经营	7,500	7,500	95	5	95	5
深圳市圣廷苑 酒店有限公司	广东 深圳	100	酒店管理	80	80	80	--	80	--
深圳市长城物 流有限公司	广东 深圳	500	出租、物流	500	500	70	30	70	30
深圳市盈灿工 程有限公司	广东 深圳	6,000	工程施工	6,000	6,000	95	5	95	5
深圳市长城置 业有限公司	广东 深圳	1,000	出租	1,000	1,000	95	5	95	5
成都长华置业 有限公司	四川 成都	300	房地产开发	156	156	52	--	52	--

(二) 未纳入合并范围的被投资单位

无。

(三) 2009 年半年报合并范围变更

无

(四) 少数股东权益

公司名称	截至 2009 年 6 月 30 日止		
	少数股 东权益	可用于冲减少数 股东损益的金额	母公司承担的 少数股东超额亏损
深圳市圣廷苑酒店 管理有限公司	1,770,718.58	1,770,718.58	--
成都深长城投资有 限公司	15,757,551.88	15,757,551.88	--
成都长华置业有限 公司	1,075,920.00	1,075,920.00	--
合计	18,604,190.46	18,604,190.46	--

附注八、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

种类	2009-6-30			2008-12-31		
	原币金额	汇率	折人民币	原币金额	汇率	折人民币
现金						
人民币	779,959.87	1.0000	779,959.87	585,660.72	1.0000	585,660.72
港币	97,958.38	0.8815	86,350.32	5,646.83	0.8819	4,979.94
美元	205.01	6.8319	1,400.61	205.00	6.8346	1,401.16
现金小计			867,710.80			592,041.82
银行存款						
人民币	1,516,769,510.96	1.0000	1,516,769,510.96	353,161,359.61	1.0000	353,161,359.61
港币	6,552,692.38	0.8815	5,776,198.87	2,508,848.82	0.8819	2,212,553.77
美元	264,181.72	6.8319	1,804,865.89	1.37	6.8346	9.36
银行存款小计			1,524,350,575.72			355,373,922.74
其他货币资金						
人民币	165,133,334.75	1.0000	165,133,334.75	8,173,333.68	1.0000	8,173,333.68
其他货币资金小计			165,133,334.75			8,173,333.68
合计			1,690,351,621.27			364,139,298.24

货币资金期末余额较年初增加 1,326,212,323.03 元，增幅 364.20%，主要系本期房地产项目销售回款较好及收回宝安旧城改造项目部分投资款所致。其他货币资金主要是保证金存款。

2、应收票据

项目	2009-6-30	2008-12-31
银行承兑	1,500,000.00	--

3、应收账款

(1) 按账龄分类

账龄结构	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	比例 %	坏账准备	金额	比例 %	坏账准备
1 年以内	19,262,065.89	32.59	192,620.65	65,611,907.90	61.86	656,119.08
1-2 年	396,976.31	0.68	39,697.63	2,276,382.12	2.15	227,638.20
2-3 年	38,165,319.00	64.58	11,449,595.70	36,492,000.00	34.41	10,947,600.00
3 年以上	1,272,033.43	2.15	853,143.29	1,679,171.83	1.58	1,053,969.13
合计	59,096,394.63	100	12,535,057.27	106,059,461.85	100	12,885,326.41

应收账款年末余额较年初降低 50.03%，主要原因系本年度收回上年度期末应收房款所致。

(2) 按应收款项信用风险特征分类

客户类别	2009-6-30			2008-12-31		
	账面余额	占总额 比例%	坏账 准备	账面余额	占总额 比例%	坏账 准备
单项金额重大的应收账款	40,654,801.93	68.79	9,817,989.96	41,278,361.78	38.92	10,939,783.62
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大应收账款	428,766.42	0.73	428,766.42	428,766.42	0.40	428,766.42
其他不重大应收账款	18,012,826.28	30.48	2,288,300.89	64,352,333.65	60.68	1,516,776.37
合计	59,096,394.63	100	12,535,057.27	106,059,461.85	100	12,885,326.41

(3) 2009 年 6 月 30 日应收账款中欠款金额前五名:

欠款人名称	金额	占总额比例%	账龄
惠州中洲投资有限公司	35,800,000.00	60.58	2-3 年
华为技术有限公司	2,980,925.68	5.04	1 年以内
深圳慧通商务有限公司	1,873,876.25	3.17	1 年以内
深圳市春满园东方世纪大酒楼有限公司	753,677.12	1.28	1 年以内
深圳市凤凰饮食服务有限公司	470,435.62	0.80	1 年以内
合计	41,878,914.67	70.87	

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

4、预付款项

账龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	18,138,512.74	80.06	14,193,537.90	76.01
1 至 2 年	188,632.00	0.83	3,030,504.92	16.23
2 至 3 年	4,330,504.92	19.11	1,450,000.00	7.76
合计	22,657,649.66	100	18,674,042.82	100

预付账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

5、应收股利

项目	2009-6-30	2008-12-31
1 年以内	4,309,383.20	4,811,783.20
合计	4,309,383.20	4,811,783.20

应收股利期末余额中金额较大单位如下:

被投资单位名称	金额	未收回原因	减值
深圳市特皓股份有限公司	910,517.54	未结算	--
深圳市长城物业管理股份有限公司	1,497,600.00	未结算	--
深圳市建工集团股份有限公司	1,901,265.66	未结算	--
合计	4,309,383.20		--

6、其他应收款

(1) 按账龄分类

账龄结构	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	比例 %	坏账准备	金额	比例 %	坏账准备
1 年以内	7,340,449.40	7.45	73,404.49	10,651,205.09	10.75	106,512.05
1-2 年	20,924,258.41	21.24	2,092,425.84	19,597,975.09	19.77	1,959,797.51
2-3 年	2,597,281.86	2.64	779,184.56	2,927,204.99	2.95	1,298,161.50
3 年以上	67,672,054.74	68.68	48,762,867.85	65,932,386.40	66.53	47,641,126.74
合计	98,534,044.41	100	51,707,882.74	99,108,771.57	100	51,005,597.80

(2) 按类别分类

客户类别	2009-6-30			2008-12-31		
	账面余额	占总额 比例 %	坏账 准备	账面余额	占总额 比例 %	坏账 准备
单 项 金 额 重大	84,306,284.87	85.56	46,417,600.46	85,614,003.83	86.38	46,559,424.97
单 项 金 额 不 重 大 但 按 信 用 风 险 特 征 组 合 后 该 组 合 的 风 险 较 大	3,312,937.89	3.36	3,312,937.89	3,312,937.89	3.34	3,312,937.89
其 他 不 重 大 应 收 款 项	10,914,821.65	11.08	1,977,344.39	10,181,829.85	10.28	1,133,234.94
合计	98,534,044.41	100	51,707,882.74	99,108,771.57	100	51,005,597.80

(3) 2009 年 6 月 30 日其他应收款中欠款金额前五名：

欠款人名称	金额	占总额 比例%	账龄
中海信科技开发（深圳）有限公司	33,089,055.00	33.58	3 年以上
成都市瑞杰实业发展有限公司	15,600,000.00	15.83	1-2 年
深圳华电公司原股东	8,564,193.68	8.69	3 年以上
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6.37	3 年以上

深圳市建设集团投资公司	5,090,464.25	5.17	3 年以上
合计	68,623,712.93	69.64	

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

7、存货

项目	2009-6-30		2008-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
完工开发产品	984,791,291.54	7,835,949.10	433,851,157.21	15,104,670.00
在建开发产品	1,258,057,864.54	36,499,700.00	1,789,951,171.35	40,860,100.00
拟开发土地	1,159,762,051.82	--	1,202,139,707.98	--
低值易耗品	9,629,667.92	--	9,596,261.38	--
合计	3,412,240,875.82	44,335,649.10	3,435,538,297.92	55,964,770.00

(1) 完工开发产品

项目名称	竣工时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
天府长城 1 期丽日清风	2004 年 9 月	5,605,527.09	--	517,250.08	5,088,277.01
天府长城 1 期南熙里	2006 年 12 月	71,628,432.86	--	19,887,273.20	51,741,159.66
天府长城 2 期嘉南地	2007 年 12 月	61,490,879.87	11,417.07	8,431,046.72	53,071,250.22
天府长城 3 期柏南郡	2008 年 12 月	102,432,091.50	--	48,927,345.30	53,504,746.20
天府长城 3 期图南多	2009 年 6 月	--	556,280,020.00	447,084,940.07	109,195,079.93
都市阳光 1 期	2005 年 12 月	927,193.01	--	223,306.74	703,886.27
都市阳光 2 期 1 阶段	2006 年 12 月	4,700,716.36	--	--	4,700,716.36
都市阳光 2 期 2 阶段	2008 年 5 月	21,127,022.21	565,866.37	11,877,730.10	9,815,158.48
东莞长城世家 1 期*	2008 年 12 月	160,202,069.68	--	67,855,688.86	92,346,380.82
长城中环墅	2009 年 6 月	--	651,267,818.37	51,269,238.43	599,998,579.94
其他零星楼盘		5,737,224.63	--	1,111,167.98	4,626,056.65
合计		433,851,157.21	1,208,125,121.81	657,184,987.48	984,791,291.54

*本报告期，东莞长城世家 1 期冲回以前年度计提的资产减值准备 7,268,720.90 元。

(2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
深圳南山商业文化中心	2008 年 5 月	2012 年 12 月	406,800,717.64	46,959,803.54	--	453,760,521.18
深圳长城里程家园*	2008 年 6 月	2010 年 12 月	278,958,931.30	7,785,631.05	--	286,744,562.35
成都天府长城 3 期图南多	2006 年 12 月	2009 年 6 月	279,189,396.24	277,090,623.76	556,280,020.00	--
成都天府长城滨江项目	2008 年 12 月	2010 年 11 月	175,047,832.15	33,625,485.07	--	208,673,317.22
上海长城中环墅	2006 年 8 月	2009 年 6 月	483,194,408.02	168,073,410.35	651,267,818.37	--

深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年半年报财务报表附注

上海澜溪岸城 1 期	2009 年 3 月	2010 年 12 月	--	85,780,346.87	--	85,780,346.87
大连都市阳光 3 期	2008 年 3 月	2009 年 12 月	49,941,482.57	32,030,765.81	--	81,972,248.38
大连都市阳光商业楼	2007 年 5 月	2009 年 12 月	9,202,864.74	1,100,040.27	--	10,302,905.01
大连海印长城项目	2008 年 3 月	2009 年 12 月	107,615,538.69	23,208,424.84	--	130,823,963.53
合计			1,789,951,171.35	675,654,531.56	1,207,547,838.37	1,258,057,864.54

*本报告期，长城里程家园项目冲回以前年度计提的资产减值准备 4,360,400.00 元。

(3) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
深圳龙华黄金台项目	1995.10-2045.10	215,533,414.90	--	--	215,533,414.90
成都天府长城项目	2001.9-2071.9	159,273,776.11	32,790,025.63	--	192,063,801.74
上海澜溪岸城项目	2007.12-2077.12	325,708,414.00	8,924,102.87	85,780,346.87	248,852,170.00
大连都市阳光项目	2004.3-2074.3	73,291,383.12	1,688,562.21	--	74,979,945.33
东莞松山湖项目	2006.7-2076.7	141,333,299.83	--	--	141,333,299.83
惠州大丰项目	2007.9-2077.9	105,577,581.85	--	--	105,577,581.85
惠州方联项目	2007.9-2077.9	181,421,838.17	--	--	181,421,838.17
合计		1,202,139,707.98	43,402,690.71	85,780,346.87	1,159,762,051.82

8、可供出售金融资产

项目	2009-6-30	2008-12-31
可供出售权益工具	221,849,179.20	82,857,307.08
其中：初始投资成本	43,557,345.70	43,557,345.70

本公司可供出售权益工具的详细情况如下：

股票名称	2009-6-30			2008-12-31		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
深振业 A	16,806,756	13.2	221,849,179.20	16,806,756	4.93	82,857,307.08
合计			221,849,179.20			82,857,307.08

9、长期应收款

账龄	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	未实现融 资收益	坏账准备	金额	未实现融 资收益	坏账准备
1 年以内	4,468,275.94	--	44,682.76	8,515,250.25	--	85,152.51
1-2 年	7,902,998.61	--	790,299.86	2,696,636.00	--	269,663.60
2-3 年	44,190,269.20	--	13,257,080.76	44,190,269.20	--	13,257,080.76
3 年以上	4,020,018.59	--	2,010,009.30	4,490,152.33	--	2,245,076.17
合计	60,581,562.34	--	16,102,072.68	59,892,307.78	--	15,856,973.04

10、长期股权投资

项目	2009-6-30		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	12,234,905.23		12,234,905.23
对其他企业投资	67,908,512.40	17,617,554.73	50,290,957.67
项目投资	88,800,000.00		88,800,000.00
合计	168,943,417.63	17,617,554.73	151,325,862.90

项目	2008-12-31		
	金额	减值准备	净额
对联营企业投资	15,623,671.99	--	15,623,671.99
对其他企业投资	67,908,512.40	17,617,554.73	50,290,957.67
项目投资	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合计	667,932,184.39	17,617,554.73	650,314,629.66

(1) 按权益法核算的投资

被投资单位名称	投资比例 %	初始投资成本余额	2008-12-31	本年增减	本年权益调整额	本年分红	累计权益增减额	2009-6-30
深圳市长城物业管理股份有限公司	32.2	3,050,053.75	15,623,671.99	--	-1,891,166.76	1,497,600.00	9,184,851.48	12,234,905.23

(2) 按成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
深圳市特皓股份有限公司	4.65%	2,601,200.00	--	--	2,601,200.00
深圳市建工集团股份有限公司*1	15.00%	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05
东方帆影(烟台)有限公司	10.00%	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00
深圳市粤银投资有限公司	20.51%	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00
深圳骏宝实业股份有限公司	12.50%	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85
贵阳房地产公司	合作	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06%	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50

深圳市长城货代管理有限公司	8.00%	40,000.00	--	--	40,000.00
深圳实验(盛世)幼儿园	90.00%	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00
深圳市长城建设监理有限公司*2	28.00%	560,000.00	--	--	560,000.00
合计		67,908,512.40	--	--	67,908,512.40

*1 原深圳市金众（集团）股份有限公司于 2009 年 3 月 4 日更名为深圳市建工集团股份有限公司。

*2 本公司之全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司及深圳市长城置业有限公司分别拥有该公司 15%和 13%的股权，该公司为员工持股经营，对其实施影响极其有限，故本公司对该公司按成本法核算。

（3）项目投资

项目名称	项目权益比例%	项目总投资	2008-12-31	2009-6-30	备注
宝安旧城改造项目	18	360,000 万元	584,400,000.00	88,800,000.00	附注十五

（4）长期股权投资减值准备计提情况如下

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

11、投资性房地产

采用成本模式计量

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
原 值—房屋、建筑物	783,367,328.18	20,089,682.67	1,771,549.26	801,685,461.59
累计折旧—房屋、建筑物	226,295,704.69	13,643,132.34	48,215.28	239,890,621.75
减值准备—房屋、建筑物	--	--	--	--
账面价值—房屋、建筑物	557,071,623.49			561,794,839.84
合计	557,071,623.49			561,794,839.84

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司投资性房地产抵押事项见附注八、17。

12、固定资产及累计折旧

固定资产类别	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
原值				
房屋及建筑物	56,096,441.13	112,564.37	--	56,209,005.50
机械设备	43,916,628.06	3,118.00	--	43,919,746.06
运输设备	32,323,252.52	38,000.00	3,057,502.80	29,303,749.72
电子及其他设备	56,800,624.84	1,403,221.48	52,939.25	58,150,907.07
固定资产装修	273,692,931.86	2,400,654.15	--	276,093,586.01
合计	462,829,878.41	3,957,558.00	3,110,442.05	463,676,994.36
累计折旧				
房屋及建筑物	15,368,337.55	1,144,744.29	--	16,513,081.84
机械设备	28,337,851.73	2,472,497.86	--	30,810,349.59
运输设备	19,276,103.09	1,503,792.64	2,875,113.59	17,904,782.14
电子及其他设备	40,954,445.21	3,073,235.97	46,460.09	43,981,221.09
固定资产装修	185,269,472.72	11,447,866.48	--	196,717,339.20
合计	289,206,210.30	19,642,137.24	2,921,573.68	305,926,773.86
净值	173,623,668.11			157,750,220.50
减：固定资产减值准备	--			--
净额	173,623,668.11			157,750,220.50

(1) 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司固定资产不存在抵押质押等担保事项、无闲置固定资产；

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司固定资产不存在账面价值高于可变现净值的情形，无需计提减值准备。

13、无形资产

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
原 价—软件	4,896,865.86	158,970.00	--	5,055,835.86
累计摊销—软件	2,388,483.69	840,639.50	--	3,229,123.19
减值准备—软件	--	--	--	--
账面价值—软件	2,508,382.17			1,826,712.67

14、长期待摊费用

项目	原始发生额	2008-12-31	本年增减	本年摊销	累计摊销	2009-6-30
办公室装修	1,277,389.04	843,125.80	64,300.00	272,457.94	642,421.18	634,967.86
临时设施	2,316,288.80	610,036.84	0.00	220,188.00	1,926,439.96	389,848.84
预付融资费	9,160,000.00	2,725,000.00	3,000,000.00	1,635,454.50	5,070,454.50	4,089,545.50
其他	2,214,978.80	222,913.00	829,315.80	162,293.94	1,325,043.94	889,934.86
合计	14,968,656.64	4,401,075.64	3,893,615.80	2,290,394.38	8,964,359.58	6,004,297.06

15、递延所得税资产

项目	2009-6-30	2008-12-31
坏账准备	9,163,089.24	8,991,578.84
长期股权投资减值准备	3,523,510.95	3,523,510.95
存货减值准备	10,640,787.46	11,948,187.50
长期投资摊销或转销	17,835,286.55	17,835,286.55
实物资产折旧	17,909,926.68	16,848,528.93
可弥补亏损或费用	43,064,660.92	38,103,032.45
长期待摊费用	661,023.00	875,310.53
职工薪酬	4,338,259.31	4,385,880.43
预计费用	20,142,331.67	8,513,839.11
预收楼款预交所得税	9,945,281.94	14,492,749.92
合计	137,224,157.72	125,517,905.21

16、资产减值准备

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少		2009-6-30
			转 回	核销	
坏账准备	79,747,897.25	597,115.44	--	--	80,345,012.69
存货跌价准备	55,964,770.00	--	11,629,120.90	--	44,335,649.10
长期股权投资减值准备	17,617,554.73	--	--	--	17,617,554.73
合计	153,330,221.98	597,115.44	11,629,120.90	--	142,298,216.52

本报告期，存货跌价准备转回 11,629,120.90 元，主要是东莞长城世家 1 期项目和长城里程家园项目转回存货跌价准备。

17、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	项目名称	期末账面价值
在建开发产品	成都-滨江项目 30#地*1	208,673,317.22
在建开发产品	深圳南山文化中心*2	453,760,521.18
在建开发产品	深圳龙华双限房项目*3	286,744,562.35
在建开发产品、拟开发土地	上海惠南镇澜溪岸城项目*4	334,632,516.87
投资性房地产	长兴大厦*5	170,609,623.86
投资性房地产	长盛大厦*6	80,945,767.96
拟开发土地	深圳龙华黄金台项目*7	215,533,414.90
合计		1,750,899,724.34

*1 本公司以该项目之成都市高新区南部新区 05-(03)-202 号宗地土地使用权[产权证号：成高国用(2006)第 5357 号]作为抵押物向银团贷款，其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行承贷人民币 130,000,000.00 元，中国建设银行股份有限公司四川省分行承贷人民币 110,000,000.00 元，借款到期日为 2010 年 7 月 20 日。

*2 本公司以该项目之深圳市南山区 T106-0028 号宗地土地使用权 [产权证号：深房地字第 4000304281 号]及该项目在建工程作为抵押物向中国银行股份有限公司深圳市分行承贷人民币 600,000,000.00 元(实际借款人民币 300,000,000.00 元)，借款到期日为 2011 年 9 月 27 日。

*3 本公司以该项目之深圳市龙华区 A816-0039 号宗地土地使用权[产权证号：深房地字第 5000320762 号]作为抵押物向中国农业银行深圳国贸支行承贷人民币 300,000,000.00 元，到期还款日 2011 年 12 月 25 日。

*4 本公司以该项目之上海惠南镇 23 街坊 22/5、22/7 丘的土地使用权[产权证号：沪房地南字(2008)第 007994、007993 号]作为抵押物向银团贷款，其中中国建设银行股份有限公司深圳市分行承贷人民币 165,000,000.00 元，中国建设银行股份有限公司上海浦东分行承贷人民币 135,000,000.00 元，借款到期日为 2012 年 4 月 28 日。

*5 本公司于 2009 年 6 月 22 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 70931.64 平米，原值为 262,192,525.92 元(房产证号深房地字第 3000405398)的长兴大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 800,000,000.00 元，借款到期日为 2019 年 6 月 21 日。

*6 本公司于 2009 年 6 月 10 日与中国农业银行国贸支行签订借款合同，将持有的宗地号为 B215-0049，宗地面积为 31442.47 平米，建筑面积为 37009.68 平米，原值为 143,699,684.90 元（房产证号深房地字第 3000427595）的长盛大厦作为抵押向中国农业银行国贸支行借款 300,000,000.00 元，借款到期日为 2019 年 6 月 9 日。

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

18、短期借款

借款条件	2009-6-30	2008-12-31
信用借款	130,000,000.00	160,000,000.00
保证借款	37,500,000.00	37,500,000.00
抵押借款	--	140,000,000.00
合计	167,500,000.00	337,500,000.00

截止本报告期末，短期借款余额较年初降低 46.68%，主要系本公司本期归还短期借款所致。

19、应付账款

(1) 应付账款期末余额 536,178,996.11 较年初增长 46.68%，主要系本公司本期成都天府长城 3 期图南多和上海长城中环墅项目于 6 月底竣工，暂估工程款所致；

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

20、预收款项

账龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	729,652,636.91	99.78	557,291,840.33	69.89
1-2 年	1,579,294.99	0.22	240,054,300.13	30.11
合计	731,231,931.90	100	797,346,140.46	100

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

(2) 本公司年末预收房款共计人民币 728,976,887.71 元，主要明细项目列示如下：

项目名称	2009-6-30	2008-12-31
成都天府长城	66,426,108.00	423,442,506.00
上海中环墅	522,047,385.58	355,061,474.00
东莞长城世家	36,840,855.13	4,546,772.00
大连都市阳光	25,628,366.00	266,047.00
大连海印长城	78,034,173.00	10,836,408.00
合计	728,976,887.71	794,153,207.00

21、应付职工薪酬

	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
一 工资、奖金、津贴和补贴	21,515,245.45	39,420,308.13	41,934,146.18	19,001,407.40
二 职工福利费	--	1,682,119.00	1,682,119.00	--
三 社会保险费	185,770.24	5,616,320.48	4,840,542.06	961,548.66
四 住房公积金	3,153.00	180,092.25	171,172.50	12,072.75
五 工会经费和职工教育经费	2,011,288.38	621,959.72	503,142.58	2,130,105.52
六 非货币性福利	--	67,660.80	67,660.80	--
七 因解除劳动关系给予的补偿	--	503,776.92	465,675.92	38,101.00
八 其它	--	87,955.00	87,955.00	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合计	23,715,457.07	48,180,192.30	49,752,414.04	22,143,235.33

22、应交税费

税种	2009-6-30	2008-12-31
增值税	(16,734.73)	(13,063.10)
企业所得税	91,367,675.31	33,595,839.38
城建税	614,231.65	(911,548.48)
个人所得税	2,774,504.06	1,545,618.67
营业税	(5,605,277.05)	(23,881,974.25)
房产税	5,486,093.06	4,788,195.24
土地增值税	3,470,163.76	(2,782,993.30)
印花税	420,487.94	484,942.53
教育费附加	(204,983.57)	(866,064.02)
土地使用税	28,969.41	1,116,978.42

价格调节基金	259,927.45	(228,261.07)
堤围费	(170,869.33)	(50,482.49)
其他税费	(1,909,116.41)	626,810.19
合计	96,515,071.55	13,423,997.72

23、应付利息

项目	2009-6-30	2008-12-31
借款利息	--	346,500.00

24、其他应付款

(1) 其他应付款期末余额人民币 306,503,168.89 元, 其中: 本公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金计人民币 190,175,034.84 元, 考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响, 实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额, 估计额的任何增减变动都会影响本年及以后年度的损益。

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

25、一年内到期的非流动负债

项目	2009-6-30	2008-12-31
1 年内到期的长期借款	344,000,000.00	549,000,000.00

具体明细列示如下:

贷款单位	借款条件	2009-6-30	2008-12-31
建设银行深圳上步支行	抵押	--	260,000,000.00
建设银行深圳上步支行	信用	144,000,000.00	--
中国银行成都开发西区支行	担保	--	150,000,000.00
中国银行深圳分行	担保	200,000,000.00	70,000,000.00
农业银行深圳国贸支行	抵押	--	69,000,000.00
合计		344,000,000.00	549,000,000.00

26、长期借款

借款条件	2009-6-30	2008-12-31
信用借款	144,000,000.00	240,000,000.00
保证借款	280,000,000.00	420,000,000.00
抵押银行借款	2,140,000,000.00	1,345,300,000.00

合计	2,564,000,000.00	2,005,300,000.00
其中：列报于一年内到期长期负债	344,000,000.00	549,000,000.00
列报于长期借款	2,220,000,000.00	1,456,300,000.00

期末余额按贷款单位列示如下：

贷款单位	2009-6-30			借款条件	到期日
	原币金额	汇率	折人民币		
建设银行上步支行	240,000,000.00	1	240,000,000.00	抵押	2010.07.20
建设银行上步支行	300,000,000.00	1	300,000,000.00	抵押	2012.05.31
农业银行国贸支行	800,000,000.00	1	800,000,000.00	抵押	2019.06.21
农业银行国贸支行	300,000,000.00	1	300,000,000.00	抵押	2019.06.09
农业银行国贸支行	200,000,000.00	1	200,000,000.00	抵押	2012.01.19
中国银行深圳分行	300,000,000.00	1	300,000,000.00	抵押	2011.09.27
上海浦东发展银行 大连和平广场支行	80,000,000.00	1	80,000,000.00	担保	2010.07.14
合计			2,220,000,000.00		

27、递延所得税负债

项目	2009-6-30	2008-12-31
可供出售金融资产公允价值变动	35,658,366.70	7,859,992.28

28、其他非流动负债

项目	2009-6-30	2008-12-31
递延租赁收入	862,068.84	1,206,896.44
再就业基金	1,000,000.00	1,000,000.00
技术改造专项基金	10,249,470.80	4,440,000.00
合计	12,111,539.64	6,646,896.44

29、股本

	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
一、有限售条件股份				
1、国家持股	47,293,003	--	--	47,293,003
2、境内法人持股	20,849,568	--	--	20,849,568
3、境内自然人持股	141,786	--	--	141,786
有限售条件股份合计	68,284,357	--	--	68,284,357
二、无限售条件股份				
1、境内上市人民币普通股	171,178,683	--	--	171,178,683

2、境内上市的外资股	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--
4、其它	--	--	--	--
无限售条件股份合计	171,178,683	--	--	171,178,683
三、股份总数	239,463,040	--	--	239,463,040

30、资本公积

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
资本溢价	570,676,719.66	--	--	570,676,719.66
其他资本公积	31,439,969.10	138,991,872.12	27,798,374.42	142,633,466.80
其中：可供出售金融资产 公允价值变动	31,439,969.10	138,991,872.12	27,798,374.42	142,633,466.80
合计	602,116,688.76	138,991,872.12	27,798,374.42	713,310,186.46

其他资本公积本年增加 111,193,497.70 元，系本公司持有的可供出售金融资产公允价值增加，产生的收益计入资本公积。

31、盈余公积

项目	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
法定盈余公积	224,328,946.88	--	--	224,328,946.88
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73
合计	424,088,484.61	--	--	424,088,484.61

32、未分配利润

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
归属于母公司股东净利润	142,692,931.50	6,786,629.84
加：年初未分配利润	457,154,257.08	498,260,235.24
减：利润分配	4,789,260.80	47,892,608.00
其中：提取法定盈余公积	--	--
提取任意盈余公积	--	--
支付普通股股利	4,789,260.80	47,892,608.00
期末未分配利润	595,057,927.78	457,154,257.08
其中：子公司累计提取的盈余公积归属于母公司的部分	24,807,523.15	24,807,523.15
子公司本年提取的盈余公积归属于母公司的部分	--	3,664,912.81

本公司股东大会于 2009 年 5 月 8 日审议通过 2008 年度利润分配预案：根据公司法和公司章程的规定，公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50%以上，本报告期不再提取法定盈余公积，以现有股本 239,463,040 股为基数，向全体股东每 10 股分派现金股利 0.02 元（含

税) 计 4,789,260.80 元。

33、营业收入和成本

行业	营业收入		营业成本	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
房产销售收入	1,034,805,023.02	99,134,659.70	619,549,805.03	66,635,359.45
租赁及服务收入	53,037,175.27	57,529,985.37	15,331,428.16	15,243,766.19
酒店餐饮收入	79,689,740.16	100,962,860.17	55,447,245.04	55,663,926.56
工程施工收入	8,231,054.18	4,000,960.62	7,873,837.28	4,817,386.81
行业间相互抵减	(2,238,472.57)	(4,576,218.00)	(1,962,825.92)	(6,172,598.18)
合计	1,173,524,520.06	257,052,247.86	696,239,489.59	136,187,840.83

前五名客户销售情况：

项目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	销售额	占公司全部销售收入的 比例%	销售额	占公司全部销售收入的 比例%
前五位客户销售合计	19,698,017.00	1.68	18,432,569.80	7.17

(1) 本报告期营业收入比上年同期增加 916,472,272.20 元，增幅为 356.53%，系本公司本期成都天府长城 3 期图南多项目和上海长城中环墅项目结转收入较上年同期房地产项目结转收入金额大幅增加所致。

(2) 本报告期营业成本比上年同期增加 560,051,648.76 元，增幅为 411.23%，系本期房地产项目结转收入增加，成本相应增加。

34、营业税金及附加

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
营业税	58,622,761.74	13,241,689.84
城市维护建设税	3,446,257.35	397,025.97
教育费附加	1,757,987.29	318,089.92
土地增值税	68,319,635.89	2,437,873.24
房产税、土地使用税	5,402,696.14	4,083,037.46
其他	5,755,502.80	164,088.64
合计	143,304,841.21	20,641,805.07

营业税金及附加本期发生额较上年同期增长 594.25%，主要系本公司本期结算收入的成都天府长城 3 期图南多项目和上海长城中环墅项目的税金大幅增加所致。

35、财务费用

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出	84,734,098.12	80,687,056.13
减：已利息资本化的费用	34,484,685.41	31,186,001.66
减：利息收入	1,188,494.11	3,073,138.83
汇兑损失	-16,246.20	406,808.88
其他	728,831.88	1,094,072.91
合计	49,773,504.28	47,928,797.43

36、销售费用

本报告期销售费用较上年同期降低 21.52%，主要是上年同期成都天府长城项目、上海中环墅、东莞长城世家 1 期和大连都市阳光 2 期 2 段都处于销售推广期，广告支出费用较多；而本期各房地产项目属于销售后期，销售费用相应减少。

37、资产减值损失

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
坏账准备	597,115.44	737,377.25
存货跌价损失	-11,629,120.90	--
长期股权投资减值准备	--	--
合计	-11,032,005.46	737,377.25

本报告期资产减值损失较上年同期减少 11,769,382.71 元，降幅 1596.11%，主要系本期房地产形势回暖，冲回以前年度计提的存货跌价准备所致。

38、投资收益

产生投资收益的来源	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
可供出售金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产持有收益	--	--
长期股权投资收益	--	--
其中：成本法下其他长期股权投资分回现金股利	1,344,540.48	840,337.80

处置其他投资单位产生的收益	--	--
按权益法核算联营公司收益	-1,891,166.76	-1,376,114.18
购买日被购买方可辨认资产公允价值与其账面价值的 差额销售实现摊销	-18,081,103.29	--
项目投资转让收益	--	--
合计	-18,627,729.57	-535,776.38

本报告期投资收益较上年同期大幅度减少，主要系本期随着上海中环墅项目结算收入，摊销购买日其可辨认资产公允价值与其账面价值的差额所致。

39、营业外收入

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、非流动资产处置利得合计	114,126.50	25,500.00
其中：固定资产处置利得	49,000.00	--
2、无法支付款项利得	--	--
3、罚款及违约金收入	391,842.21	338,631.57
4、债务重组利得	--	--
5、其他	1,268,948.20	4,975.06
合计	1,774,916.91	369,106.63

本报告期营业外收入较上年同期增加 1,405,810.28 元，主要系本期没收业主挞定房款及租户押金等较上年同期大幅增加所致。

40、营业外支出

类别	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、非流动资产处置损失	93,429.15	4,825.76
其中：固定资产处置损失	93,429.15	4,825.76
2、罚款及违约金支出	24,077.42	2,782,226.20
3、捐赠支出	--	1,319,500.00
4、固定资产盘亏损失	--	--
5、诉讼仲裁损失	--	--
6、其他	2,794,139.75	33,000.00
合计	2,911,646.32	4,139,551.96

营业外支出本年度较上年同期减少 1,227,905.64 元，主要系上年度捐助地震灾区款项，而本年无此类支出。

41、所得税费用

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
----	--------------	--------------

本年所得税费用	76,358,251.06	7,960,306.00
递延所得税费用	-11,722,079.57	-18,188,817.26
补提前期所得税	21,102.73	--
合计	64,657,274.22	-10,228,511.26

所得税费用本年度较上年度同期大幅度增加，主要系本年度实现的利润较上年度大幅度增加所致。

42、每股收益

本公司每股收益计算过程如下：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
归属母公司所有者的净利润	142,692,931.50	-31,700,366.05
已发行的普通股加权平均数	239,463,040.00	239,463,040.00
基本每股盈利（每股人民币元）	0.5959	(0.1324)
稀释每股盈利（每股人民币元）	0.5959	(0.1324)

43、其他综合收益

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
可供出售金融资产当期利得（损失）金额	138,991,872.12	-90,336,313.50
与计入其他综合收益项目相关的所得税影响	-27,798,374.42	16,260,536.43
合计	111,193,497.70	-74,075,777.07

44、现金和现金等价物

项目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
一、现金	1,690,351,621.27	364,139,298.24
其中：库存现金	867,710.80	592,041.82
可随时用于支付的银行存款	1,689,483,910.47	363,547,256.42
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,690,351,621.27	364,139,298.24

45、现金流量表补充资料

补充资料	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	142,894,287.47	(31,436,429.17)
加：资产减值准备	(11,032,005.46)	737,377.25
固定资产、生产性生物资产折旧	19,188,789.80	19,519,412.30
投资性房地产折旧	13,597,128.04	13,412,154.94
无形资产摊销	837,106.30	870,661.99
长期待摊费用摊销	705,513.88	447,703.85

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	16,972.71	(23,851.65)
固定资产报废损失	3,035.41	--
公允价值变动损失	--	--
财务费用	80,328,814.85	52,392,019.86
投资损失	18,627,729.57	535,776.38
递延所得税资产减少	(11,706,252.51)	(18,188,817.26)
递延所得税负债增加	--	--
存货的减少	31,094,229.60	(838,959,075.98)
经营性应收项目的减少	(431,267,134.65)	179,988,793.64
经营性应付项目的增加	670,654,530.89	99,475,513.12
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	523,942,745.90	(521,228,760.73)

附注九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

账龄分析

账龄结构	2009-6-30			2008-12-31		
	金 额	比例 %	坏账准备	金 额	比例 %	坏账准备
1 年以内	200,000.00	14.25	2,000.00	100,000.00	5.93	1,000.00
1-2 年	--	--	--	--	--	--
2-3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	1,203,143.43	85.75	798,384.93	1,587,643.83	94.07	990,635.13
合 计	1,403,143.43	100.00	800,384.93	1,687,643.83	100.37	991,635.13

2、其他应收款

账龄分析

账 龄	2009-6-30			2008-12-31		
	金 额	比例 %	坏账准备	金 额	比例 %	坏账准备
1 年以内	1,567,208,731.60	98.51	4,720.36	1,588,492,716.03	98.55	6,425.09
1-2 年	1,786,841.49	0.11	178,684.15	1,415,626.49	0.09	137,624.85
2-3 年	30,000.00	0.01	9,000.00	10,000.00	0.01	3,000.00
3 年以上	21,836,839.18	1.37	21,173,633.34	21,846,839.18	1.35	21,230,822.34
合 计	1,590,862,412.27	100	21,366,037.85	1,611,765,181.70	100	21,377,872.28

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

项 目	2009-6-30			2008-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	1,149,638,778.58	52,000.00	1,149,586,778.58	1,149,638,778.58	52,000.00	1,149,586,778.58
对联营企业投资	12,143,637.12	--	12,143,637.12	15,473,671.99	--	15,473,671.99
对其他股权投资	67,308,512.40	17,617,554.73	49,690,957.67	67,308,512.40	17,617,554.73	49,690,957.67
项目投资	88,800,000.00	--	88,800,000.00	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合 计	1,317,890,928.10	17,669,554.73	1,300,221,373.37	1,816,820,962.97	17,669,554.73	1,799,151,408.24

(2) 对联营公司投资

被投资单位名称	投资比例	初始投资成本余额	2008-12-31	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本年减少投资	累计权益增减额	2009-6-30	减值准备
对联营公司投资										
深圳市长城物业股份有限公司	31.20%	3,050,053.75	15,473,671.99	--	(1,832,434.87)	1,497,600.00	--	9,093,583.37	12,143,637.12	--

(3) 对子公司投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30	减值准备
子公司							
深圳市长城物流有限公司	70%	88,040,846.80	88,040,846.80	--	--	88,040,846.80	--
深圳市长盛实业发展有限公司	95%	11,400,000.00	11,400,000.00	--	--	11,400,000.00	--

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30	减值准备
深圳市盈灿工程有限公司	95%	57,000,000.00	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00	--
深圳市长城置业有限公司	95%	9,500,000.00	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--
深圳圣廷苑酒店有限公司	95%	71,250,000.00	71,250,000.00	--	--	71,250,000.00	--
深圳市华电房地产有限公司	48%	50,369,806.50	50,369,806.50	--	--	50,369,806.50	--
成都深长城地产有限公司	90%	45,000,000.00	45,000,000.00	--	--	45,000,000.00	--
成都长华置业有限公司	52 %	1,560,000.00	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	52,000.00
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	80%	800,000.00	800,000.00	--	--	800,000.00	--
大连深长城地产有限公司	95%	47,500,000.00	47,500,000.00	--	--	47,500,000.00	--
上海振川物业有限公司	95%	75,826,510.21	75,218,125.28	--	--	75,218,125.28	--
成都深长城投资有限公司	70%	35,000,000.00	35,000,000.00	--	--	35,000,000.00	--
深圳市长城地产有限公司	99%	198,000,000.00	198,000,000.00	--	--	198,000,000.00	--
深圳市香江置业有限公司	100%	10,000,000.00	309,000,000.00	--	--	309,000,000.00	--
上海深长城地产有限公司	100%	150,000,000.00	150,000,000.00	--	--	150,000,000.00	--
小 计		851,247,163.51	1,149,638,778.58	--	--	1,149,638,778.58	52,000.00

(4) 对其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始投资金额	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30	减值准备
其它股权投资							
深圳市特皓（集团）股份有限公司	4.65%	2,601,200.00	2,601,200.00	--	--	2,601,200.00	--
深圳市建工集团股份有限公司	15.00%	43,486,830.05	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05	--
东方帆影（烟台）有限公司	10.00%	4,800,000.00	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	4,800,000.00
深圳市粤银实业有限公司	10.00%	2,794,900.00	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	2,794,900.00
深圳市骏宝实业股份有限公司	12.50%	4,129,645.00	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	4,129,645.00
湖北宜昌花城水泥有限公司	39.00%	4,680,000.00	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	2,092,834.85
贵阳房地产公司	合作	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	19.06%	1,620,000.00	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	800,174.88
深圳市福田区实验盛世幼儿园	90.00%	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	--
小 计		70,112,575.05	67,308,512.40	--	--	67,308,512.40	17,617,554.73

(5) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	减值准备				计提原因
	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	已停业
深圳市粤银实业有限公司	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	已停业
深圳市骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	已停业
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	已停业
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	已停业
成都长华置业有限公司	52,000.00	--	--	52,000.00	已停业
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	800,174.88	--	--	800,174.88	已停业
小 计	17,669,554.73	--	--	17,669,554.73	

4、营业收入和营业成本

行 业	营业收入		营业成本	
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务收入	26,657,392.09	39,288,718.98	11,888,559.06	15,386,698.16
其中：房地产业务收入	26,657,392.09	39,288,718.98	11,888,559.06	15,386,698.16

5、投资收益

产生投资收益的来源	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
交易性金融资产出售收益	--	--
可供出售金融资产出售收益	--	--
长期股权投资收益		
其中：被投资单位分回股利收益	1,344,540.48	1,240,337.80
处置子公司产生收益	--	--
处置其他投资单位产生的收益	--	--
按权益法核算被投资单位净利润增减额	(1,832,434.87)	(1,376,114.18)
合 计	(487,894.39)	(135,776.38)

附注十、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准

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

(二) 关联方关系

1、与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注七列示的存在控制的关联公司及下列的存在控制关系的股东和不存在控制关系的关联各方。

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

2、合营、联营企业

本公司联营企业深圳市长城物业管理股份有限公司（以下简称“长城物业”）信息详见附注八、10。

3、其他关联方

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

(三) 关联方交易

合并报表关联方交易及往来

(1) 接受劳务

关联方名称	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	金额	占年度百分比%	金额	占年度百分比%
长城物业	849,275.41	1.71	267,579.34	0.41

(2) 委托经营

关联方名称	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	金额	占年度百分比%	金额	占年度百分比%
长城物业	1,700,000.00	0.14	1,500,000.00	0.58

(3) 资金占用费

关联方名称	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	金额	占年度百分比%	金额	占年度百分比%
长城物业	--	--	(46,084.64)	(0.09)

(4) 提供资金

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

(5) 应收应付款项

项目	关联方名称	期末余额		占各项目款项余额比例%	
		2009-6-30	2008-12-31	2009-6-30	2008-12-31
应收账款	长城物业	4,829.80	53,837.10	0.01	0.05
其他应收款	长城物业	1,382,784.82	664,432.80	1.40	0.67
长期应收款	长城物业	51,226,360.25	50,066,971.95	84.56	83.59
其他应付款	长城物业	2,692.80	1,452,924.13	0.001	0.58
应付账款	长城物业	--	25,857.82	--	0.01
应收股利	长城物业	1,497,600.00	--	34.75	--

(6) 关键管理人员报酬

本公司 2009 年 1-6 月的关联交易主要包括公司向高级管理人员支付薪酬，有关情况如下：

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
向关键管理人员支付报酬总额	176.20 万元	182.66 万元
支付报酬前三名合计	65.24 万元	68.67 万元

附注十一、非货币性资产交换

本公司报告期内无需要披露的非货币性资产交换。

附注十二、债务重组

本公司报告期内无需要披露的债务重组。

附注十三、分部报告

2009 年 1-6 月

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	1,034,805,023.02	53,037,175.27	79,689,740.16	8,231,054.18	(2,238,472.57)	1,173,524,520.06
其中：对外交易收入	1,034,805,023.02	52,107,269.70	79,689,740.16	6,922,487.18	--	1,173,524,520.06
分部间交易收入	--	929,905.57	--	1,308,567.00	(2,238,472.57)	--
二、营业费用	835,036,624.24	33,212,930.84	72,014,621.50	9,404,884.02	(3,460,561.21)	946,208,499.39
三、营业利润(亏损)	199,280,504.39	19,700,743.07	7,675,118.66	(1,173,829.84)	(16,794,245.18)	208,688,291.10
四、资产总额	9,045,915,589.06	720,363,623.87	300,180,393.93	610,905,361.42	(4,214,998,828.85)	6,462,366,139.43
五、负债总额	6,803,540,779.46	82,594,225.93	156,840,090.80	581,696,298.30	(3,152,829,084.37)	4,471,842,310.12

2008 年 1-6 月

项目	房地产业务	出租服务业务	酒店餐饮业务	施工业务	抵消	合计
一、营业收入	99,134,659.70	57,529,985.37	100,962,860.17	4,000,960.62	(4,576,218.00)	257,052,247.86
其中：对外交易收入	99,134,659.70	52,953,767.37	100,962,860.17	4,000,960.62	--	257,052,247.86
分部间交易收入	--	4,576,218.00	--	--	(4,576,218.00)	--
二、营业费用	172,924,804.05	36,177,664.04	83,658,627.39	8,404,023.57	(6,754,152.47)	294,410,966.58
三、营业利润(亏损)	(73,790,144.35)	21,352,321.33	17,304,232.78	(4,403,062.95)	1,642,158.09	(37,894,495.10)
四、资产总额	8,297,480,475.14	760,638,522.24	218,003,001.92	555,978,871.74	(4,163,931,520.39)	5,668,169,350.65
五、负债总额	6,337,795,218.89	113,098,260.17	85,656,225.56	506,645,043.02	(3,129,195,923.22)	3,913,998,824.42

附注十四、或有事项

1、本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2009 年 6 月 30 日尚未结清的担保金额计人民币 18,923.72 万元。

2、截止 2009 年 6 月 30 日，本公司除对下列子公司提供的担保外无其他对外担保，明细列示如下：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
深圳圣廷苑酒店有限公司	借款担保	2008.11.09-2009.11.08	37,500,000.00
深圳圣廷苑酒店有限公司	借款担保	2009.01.22-2010.01.21	70,000,000.00
大连长源房地产有限公司	借款担保	2009.01.15-2010.07.15	80,000,000.00
合计			187,500,000.00

附注十五、承诺事项

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 2008 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 29,313 万元，资金已全部存入投资双方共同开立并由相关银行监管的资金共管账户，该账户本年年末结存金额计人民币 1,304,117.57 元。

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

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

容积率建筑面积约 406,000.00 平方米)。

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

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

B、继续履行原投资协议。

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

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

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

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

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

④、如果本公司获得的乙地块无法从甲地块中分割，本公司承担的对价为，甲地块土地使用权的价格累加除甲地块土地使用权之外的其他资产的评估价格减去上述资产对应的负

债，其中，除乙地块以外的甲地块的土地使用权的价格，由双方根据不高于该地块周边地段土地使用权的市场价格的原则协商后再行确定。

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

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

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

截至 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并经本公司第五届董事会第十次会议，双方于 2008 年 12 月 30 日签署《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）》尚需本公司股东大会批准后生效。

考虑到宝安旧城改造项目近期的进展及公司面临的实际情况，本公司于 2009 年 5 月 25 日召开的第五届董事会第十四次会议审议终止了上述《补充协议书（二）》，同时经会议审议同意公司与中洲集团、中信华南（集团）深圳有限公司就宝安 26 区旧城改造项目《协议书》，协议主要内容如下：

1、中洲集团向本公司返回投资款本利共计人民币 7.08 亿元。在《协议书》获得本公司股东大会同意之日起三个工作日内，中洲集团向本公司支付总价款的 70%，即人民币 4.956 亿元；在 2009 年 12 月 20 日之前，中洲集团向本公司支付总价款的 30%，即人民币 2.124 亿元。

2、中洲集团向本公司返还的投资款本利由中信华南深圳公司直接支付给本公司。中信华南深圳公司自愿代替中洲集团向本公司履行上述全部还款义务。

3、本公司与中洲集团终止合作宝安旧城改造项目所有协议。在本公司收到上述全部款项的同时，本公司与中洲集团原签订的《投资协议》、《补充协议书》终止，本公司不再享有在《投资协议》、《补充协议书》中的权利，也不再承担义务。

4、中信华南深圳公司保证不得因与中洲集团的任何约定或争议而拒绝按本协议向本公司支付款项。中洲集团与中信华南深圳公司双方的任何约定是否达成、约定内容及其执行情况均不影响中信华南深圳公司向本公司履行本协议约定的所有义务。

5、中信华南深圳公司若未按本协议的规定向本公司支付款项，则每逾期一日，向本公司支付未付款额的万分之四违约金；并且，本公司仍有权向中洲集团行使原《投资协议》和《补充协议书》规定的有关权利。

该协议书已于 2009 年 6 月 11 日召开的 2009 年度第一次临时股东大会审议通过。

2009 年 6 月 15 日，公司已收到第一笔款人民币 49,560 万元。

附注十六、资产负债表日后事项

本公司在本期财务报告报出前没有需要披露的重大资产负债表日后事项。

附注十七、其他重要事项

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

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

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

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

2008 年 9 月 11 日，香江置业已收到中海信第二期还款 2,000 万元。

2009 年 8 月 19 日，香江置业收到中海信最后一期还款 33,089,055.00 元。

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

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

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

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

2008 年 5 月 28 日，中洲集团、长城物业和广东省宝安轻工业品进出口公司（以下简称“宝安轻工公司”）签署《拆迁补偿协议》，原宝安外贸公司名下的宝城 26 区 A009-0343 宗地上的工业房产（占地面积 7,048.50 m²，5 栋工业区建筑面积 14,379.40 m²），经企业改制后上述工业房产已全部划归宝安轻工公司所有；三方同意对以上被拆迁房屋采取股权置换的方式补偿，即以中洲集团出资购买由长城物业持有的兴宝实业 70% 股权（也即上述工业房产 70% 的产权份额）置换给宝安轻工公司作为以上被拆迁房屋的全部补偿；兴宝实业 70% 股权作价 3,082.10 万元，由中洲集团代为支付给长城物业，股权转让有关法律手续应在本协议生效之日起 7 个工作日内办理完毕；自本协议书签订之日起，三方原达成的《物业委托管理合同》、中洲集团与宝安轻工公司达成《物业委托管理合同》约定的权利义务同时终止，原物业委托管理时的物业移交手续视同本协议项下的物业移交；本协议自三方签名盖章并在宝安轻工公司企业改制工作取得上级政府主管部门正式批准之日起生效。

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

2008 年 12 月 25 日，中洲集团向本公司出具还款计划，在 2008 年 12 月 31 日之前偿还 1000 万元（包括后述深圳市盈灿工程有限公司代惠州中洲投资有限公司垫付的工程款在内），2009 年 3 月 31 日前，还清上述两笔欠款的其余款项。

截至 2009 年 6 月 30 日，上述《股权转让协议书》尚未经深圳市公证处公证，兴宝实业股权转让的法律手续尚未办理，长城物业尚未收到股权转让价款，本公司也未收到长城物业或中洲集团的还款。

基于此，本公司仍将上述盈灿公司向长城物业提供的借款 44,030,000.00 元，作为长期应收款反映，并计提相应利息计 7,196,360.25 元，其中本报告期利息 1,159,388.30 元、上年度利息 3,180,066.75 元。

3、关于惠州市博物馆、科技馆工程事宜

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；并约定了在 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 9 月 5 日，为履行前述第二补充协议，经本公司董事会决议，本公司通过全资子公司间接收购了中洲集团和惠州中洲所持有的惠州方联房地产有限公司和惠州大丰投资有

限公司各 100% 的股权，间接获得了 SMY-07-01、SMY-06-02、SMY-08 地块，土地面积分别为 40,412.10 m²、36,631.50 m²、132,834.20 m²，容积率约 2.10，地价款共计 269,607,504.43 元。

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 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。

2008 年 12 月 25 日，中洲集团向本公司出具还款计划，在 2008 年 12 月 31 日之前偿还 1,000 万元（包括前述中洲集团收购深圳市龙岗区兴宝实业有限公司 70% 股权形成的应付长城物业股权收购款在内），2009 年 3 月 31 日前，还清上述两笔欠款的其余款项。

2008 年 12 月 30 日，盈灿公司已收到惠州中洲偿还的垫付工程款 1,000 万元。

2009 年 4 月 24 日，盈灿公司已收到惠州中洲偿还的垫付工程款 50 万元。

截至 2009 年 6 月 30 日，盈灿公司尚未收到惠州中洲剩余的工程款 3,580 万元及其利息。

4、2001 年 3 月，本公司及深圳市建设投资公司与深圳市瑞永昌投资发展有限公司、深圳市菲莫斯科技开发有限公司、深圳香蜜湖好世界海鲜大酒楼有限公司、深圳市天怡利贸易有限公司签订了《股权转让协议书》，以 3,800 万元的价格受让了深圳市华电房地产有限公

司（以下简称“华电公司”）的股权。其中，本公司以 1,824 万元的价格受让了华电公司的 48%的股权（包括本公司名义持有实际代深圳市华明辉置业有限公司持有的 10%的股权，本公司于 2005 年 12 月该股权过户给深圳市华明辉置业有限公司实际持有）；深圳市建设投资公司 1,976 万元的价格受让了华电公司的 52%的股权（包括其名义持有实际代本公司持有的 52%的股权，2005 年 11 月该股权划转给本公司全资子公司深圳市长盛实业发展有限公司名义持有）。协议约定：若发现评估报告以外的债务，由华电公司代为承担的，四家原股东应向本公司承担连带赔偿责任，该款项本公司可从暂扣的 1,800 万元股权转让款中扣除。之后，本公司发现华电公司在评估报告以外还存在与盐田港集团公司合作开发“海港大厦”遗留债务。为此，华电公司代为支付了 2,656.42 万元，并冲抵了暂扣的 1,800 万元股权转让款，剩余的 856.42 万元已全额计提了坏账准备。

根据四家原股东与其前手股东深圳市中科财实业发展有限公司（下称中科财公司）于 1998 年 3 月签订的《股权转让合同书》，上述债务属应由中科财公司最终承担。但 2004 年 3 月，华电公司与中科财公司签订了《协议书》，约定华电公司从中科财公司收取 623 万余元，中科财公司即不再承担上述债务责任。2004 年 3 月，华电公司四家原股东之一——深圳市金讯新世纪投资发展有限公司（下称金讯公司，前身为深圳市菲莫斯科技开发有限公司）与华电公司签订了《协议书》，并单方向华电公司出具了《承诺书》，约定：1.华电公司从中科财公司所收取的 623 万余元实际属于四家原股东所有，应以 85%的额度用于偿付上述债务；2.金讯公司承诺在 2004 年 11 月 30 日之前，全部解决上述债务，否则相关责任均由四家原股东承担，华电公司有权直接以 1,800 万元股权转让暂扣款予以清偿相关债务；3.双方约定相关款项由双方设立共管账号共同管理。

2008 年 4 月 23 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会的《仲裁申请书》，华电公司四家原股东之一——深圳市天怡利贸易有限公司及自然人刘继忠提出申请本公司归还其华电公司股权转让款 1,350 万元本金（债权转让后金额）及相应利息。

本公司于 2008 年 6 月 20 日向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提交了《仲裁反请求申请书》及《答辩状》。

中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会于 2009 年 3 月 23 日向本公司及深圳市建设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对诉讼损失 1,350 万元及其他相关支出共计 1,433.57 万元已计入上年度损益中。

2009 年 4 月，天怡利公司和刘继忠向法院申请执行。本公司及建设投资公司以仲裁裁决认定事实的主要证据不足，已向深圳市福田区人民法院申请不予执行该仲裁裁决，本案正在审理之中。

附注十八、非经常性损益和财务指标

(一) 非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损益	20,697.35	20,674.24
资金占用费收入	1,159,388.30	1,690,605.14
债务重组损益	--	--
对外捐赠	--	(1,319,500.00)
除了上述以外的营业外收支净额	(1,157,426.76)	(2,471,619.57)
中国证监会认定的其他非经常性损益项目	--	--
扣除所得税影响	(35,119.67)	106,396.81
扣除少数股东影响	--	720.00
合 计	(12,460.78)	(1,972,723.38)

(二) 净资产收益率和每股收益

项目	报告期利润	净资产收益率%		每股收益(元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2009 年 1-6 月					
归属于母公司所有者的净利润	142,692,931.50	7.24%	7.73%	0.5959	0.5959
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	142,705,392.28	7.24%	7.73%	0.5959	0.5959
2008 年 1-6 月					
归属于母公司所有者的净利润	-31,700,366.05	-1.83%	-1.71%	-0.1324	-0.1324
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	-29,727,642.67	-1.71%	-1.60%	-0.1241	-0.1241

附注十九、比较数据

财务报表中 2008 年 1-6 月的部分比较数据已按 2009 年 1-6 月的列报方式进行了重分类。