

证券代码：000042

证券简称：深 长 城

公告编号：2010-4 号

深圳市长城投资控股股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李永明	董事	因公	马兴文

1.3 公司年度财务报告已经深圳南方民和会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长马兴文、常务副总经理谭华森、财务总监尹善峰及财务部总经理李自祥声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

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

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尹善峰	李东宁
联系地址	深圳市福田区百花五路长源楼	深圳市福田区百花五路长源楼
电话	0755-8839 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：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28	79.13%	1,082,826,665.78
利润总额	351,586,456.23	13,917,630.49	2,426.19%	246,417,392.77
归属于上市公司股东的净利润	266,635,831.98	6,786,629.84	3,828.84%	201,805,358.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,417,851.88	15,963,398.00	1,600.25%	23,097,167.06
经营活动产生的现金流量净额	947,166,254.69	-318,746,705.78	397.15%	-225,707,562.35
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	6,480,719,811.97	5,548,805,887.49	16.79%	5,334,021,254.90
归属于上市公司股东的所有者权益	2,068,832,673.47	1,722,822,470.45	20.08%	1,889,174,026.70
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：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	1.1135	0.0283	3,834.63%	0.8427
稀释每股收益 (元/股)	1.1135	0.0283	3,834.63%	0.8427
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	1.1334	0.0667	1,599.25%	0.0965
加权平均净资产收益率 (%)	14.07%	0.39%	13.68%	10.90%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.32%	0.88%	13.44%	1.25%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	3.96	-1.33	397.74%	-0.94
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	8.64	7.19	20.17%	7.89

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：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	-505,183.56	
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	11,071,219.61	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,588,509.16	

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,700,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,499,255.76	
所得税影响额	260,154.04	
少数股东权益影响额	2,536.61	
合计	-4,782,019.90	-

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	68,284,357	28.52%				-68,116,811	-68,116,811	167,546	0.07%
1、国家持股	47,293,003	19.75%				-47,293,003	-47,293,003	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	20,849,568	8.71%				-20,849,568	-20,849,568	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	20,849,568	8.71%				-20,849,568	-20,849,568	0	0.00%
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	141,786	0.06%				25,760	25,760	167,546	0.07%
二、无限售条件股份	171,178,683	71.48%				68,116,811	68,116,811	239,295,494	99.93%
1、人民币普通股	171,178,683	71.48%				68,116,811	68,116,811	239,295,494	99.93%
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局	47,293,003	47,293,003	0	0	根据公司股权分置改革方案，全部股份限售期已	2009 年 9 月 16 日

					满。	
南昌联泰投资有限公司	20,849,568	20,849,568	0	0	根据公司股权分置改革方案，全部股份限售期已满。	2009 年 9 月 16 日
高管股份	141,786	0	25,760	167,546	公司高管所持部分公司股份限售期未满；原公司高管辛杰辞职，所持公司股份于离职后六个月内锁定。	2010 年 7 月 1 日
合计	68,284,357	68,142,571	25,760	167,546	—	—

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	25,053				
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
深圳市国有资产监督管理局	国家	29.75%	71,239,307	0	0
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	18.71%	44,795,872	0	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	16,884,068
交通银行－鹏华中国 50 开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.00%	2,386,876	0	0
中国农业银行－鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.70%	1,672,326	0	0
中国工商银行－南方恒元保本混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.59%	1,402,105	0	0
中国工商银行－富国沪深 300 增强证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	1,316,190	0	0
冯兴政	境内自然人	0.34%	812,310	0	0
中国工商银行－南方避险增值基金	境内非国有法人	0.33%	794,423	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	
深圳市国有资产监督管理局		71,239,307		人民币普通股	
南昌联泰投资有限公司		44,795,872		人民币普通股	
深圳市联泰房地产开发有限公司		22,253,779		人民币普通股	
深圳市振业(集团)股份有限公司		16,884,068		人民币普通股	
交通银行－鹏华中国 50 开放式证券投资基金		2,386,876		人民币普通股	
中国农业银行－鹏华动力增长混合型证券投资基金		1,672,326		人民币普通股	

中国工商银行－南方恒元保本混合型证券投资基金	1,402,105	人民币普通股
中国工商银行－富国沪深 3 0 0 增强证券投资基金	1,316,190	人民币普通股
冯兴政	812,310	人民币普通股
中国工商银行－南方避险增值基金	794,423	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局为深圳市振业（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

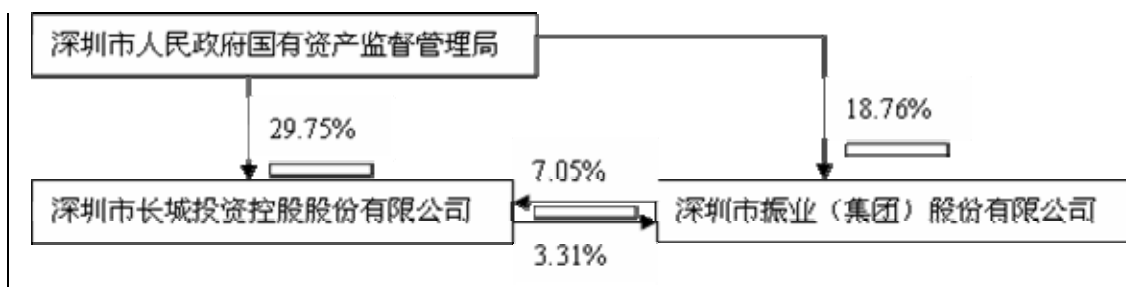
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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局（以下简称“深圳市国资局”），深圳市国资局直接持有本公司 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。
深圳市国资局代表深圳市政府对我公司行使出资人权利，其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人：张晓莉。

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	57	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	35,727	35,727		75.70	否
龙庆祥	董事	男	49	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		59.40	否
黄振达	董事	男	63	2008 年 02 月	2011 年 02 月	0	0		3.50	是

				20 日	20 日					
申成文	董事	男	48	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		3.50	否
李永明	董事	男	54	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		3.50	是
胡泽恩	董事	男	47	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		3.50	是
胡春元	独立董事	男	41	2009 年 09 月 08 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		3.30	否
赖继红	独立董事	男	41	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		10.00	否
钟鹏翼	独立董事	男	55	2008 年 02 月 20 日	2011 年 02 月 20 日	0	0		10.00	否
邓伟时	监事	男	59	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	0	0		5.50	是
楼锡锋	监事	男	52	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	52,745	52,745		52.20	否
熊 军	监事	男	33	2008 年 08 月 06 日	2011 年 08 月 06 日	0	0		41.60	否
谭华森	副总经理	男	47	2009 年 10 月 10 日	2011 年 02 月 28 日	0	0		17.20	否
宋炳新	副总经理	男	53	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	37,537	37,537		61.80	否
魏洁生	副总经理	男	48	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0		55.90	否
许 斌	副总经理	男	42	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0		55.30	否
尹善峰	财务总监	男	44	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0		55.90	否
尹善峰	董事会秘书	男	44	2008 年 02 月 28 日	2011 年 02 月 28 日	0	0		0.00	否
刘 勇 (离任)	总经理	男	47	2008 年 02 月 28 日	2009 年 10 月 10 日	0	0		60.70	否
辛 杰 (离任)	副总经理	男	44	2008 年 02 月 28 日	2009 年 11 月 16 日	63,039	73,039	二级市场购入	53.60	否
张立民 (离任)	独立董事	男	55	2008 年 02 月 20 日	2009 年 06 月 20 日	0	0		6.70	否
合计	-	-	-	-	-	189,048	199,048	-	638.80	-

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	10	4	6	0	0	否
龙庆祥	董事	10	4	6	0	0	否
黄振达	董事	10	2	6	2	0	否

申成文	董事	10	4	6	0	0	否
李永明	董事	10	2	6	2	0	否
胡泽恩	董事	10	4	6	0	0	否
胡春元	独立董事	4	1	3	0	0	否
赖继红	独立董事	10	4	5	1	0	否
钟鹏翼	独立董事	10	4	6	0	0	否
张立民	独立董事	6	3	3	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	6
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、2009 年经营工作回顾 2009 年，在国内外经济形势剧烈变化的大环境中，公司积极经营，牢牢把握市场回暖机遇，平稳度过了国际金融危机的冲击，取得了丰硕的经营成果，各项工作迈上了新台阶。主要体现在以下几方面： 1、主要经营指标创历史新高 控股公司实现营业收入 20.41 亿元，较上年增长 79.13%；实现利润总额 3.52 亿元，较上年增长 2426.19%；实现净利润 2.67 亿元，较上年增长 3828.84%。其中，营业收入为历史第二高点，利润总额、净利润均创下历史新高。 房地产主业实现销售收入 17.67 亿元，占公司总收入的 86.59%；实现利润总额 3.15 亿元，占公司利润总额的 89.55%，较上年都有大幅增长，是公司主要的收入和利润来源。酒店经营收入 1.70 亿元，物业租赁收入 1.05 亿元，整体基本完成年度预算。 2、房地产销售业绩突出，超额完成销售计划 公司出台加强房地产销售的举措，明确各级销售工作责任人，完善奖惩机制，并采取灵活的营销策略，加快资金回笼。各房地产直属企业因地制宜制订营销措施，加上市场快速回暖，取得了良好的销售业绩。2009 年，公司房地产销售面积 24.03 万平方米，房地产合同销售额 17.10 亿元；成都 6 号地、8 号地基本清盘，30 号地顺利入市；松山湖一期销售率达到 95%；大连海印长城销售率达到 91%，瓦房店世纪华府销售率达到 75%；上海中环墅销售率达到 67%。四家房地产直属企业均超额完成销售计划，为公司完成全年任务做出了重要贡献。 3、重点项目进展顺利，遗留问题逐步解决 各房地产项目管理取得显著成效。成都公司在同时开发三个地块项目的情况下，各项目均按期达到预定节点。大连公司高度重视计划管理和风险预判，海印长城项目按期竣工入伙，并获得辽宁省建设厅工程质量银奖；上海公司，确保了中环墅项目工程维修及大产权证办理进度；深圳公司松山湖二期按计划开工。 重点项目前期工作取得明显进展。公司通过积极努力，各重点项目均取得较为满意的进展。一是长城里程家园（深圳龙华“双限房”）项目，取得各方面支持，明确了由市政府回购作为保障性住房的总体思路，为确保该项目开发成功扫清了障碍。二是深圳宝安 26 区项目问题得到解决。公司以合适方式退出，资产得到盘活，投资收益得到保障。三是黄金台项目取得新进展，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行收地补偿的思路，相关方案正在与政府谈判中。 4、非房地产业务整体稳定，有力配合主业发展 非房地产直属企业在经济低迷、需求萎缩等因素持续影响下，整体经营保持稳定。圣廷苑酒店面对市场竞争加剧及周边施工等多重压力，全年酒店主楼和世纪楼的客房收益稳定，并获得深圳市“政府指定接待酒店”资格。长城置业公司采取区别对待策略，留住优质租户，努力降低空置率，平均出租率和物业经营收入均创历史最好水平。长城物流公司物业经营稳定；长城物业公司单年度首次实现 1000 万平方米的拓展面积，连续两年荣列“中国物业服务百强企业三甲”；长城监理公司改制后重新焕发活力，业务发展有较大起色。

5、成本控制效果显著，资金状况明显好转

公司上下树立“全成本、大成本”概念，成本管控进一步深入，各方面成本控制都取得成效。

工程成本方面，公司通过实施成本问责制、推进集中采购、严格项目动态成本管理、加强预决算和招投标审查等措施，全年核减工程费用成效明显。营销成本方面，公司制定了营销费用管理规定，加强过程控制，费用管控更为深入细化；各房地产直属企业利用项目已经积累的品牌和市场的有利环境，减少了不必要的销售费用。公司整体销售费用控制在预算和行业平均水平以下。管理成本方面，公司严格控制差旅费、办公费等综合运营费用，并继续实施减员增效，降低薪酬支出总额。在经济恶化的形势下，公司高管主动降薪 10%。公司全年管理费用支出比上年减少近 7%。财务成本方面，公司抓住货币政策宽松的有利时机，大幅调整贷款结构，减少了利息支出；通过及时改变存款方式，增加利息收入。

6、全面风险管理进一步深入，内部管控进一步加强

公司继续推进全面风险管理体系建设，从风险管理体系总体规划到具体实施都取得成效。出台了全面风险管理体系建设三年规划及一系列规章制度，初步建立起突发事件应急处理机制和重大风险预警机制。风险控制部对内外部风险进行评估，定期发布风险提示，跟进控制进展情况，并对房地产开发经营各个阶段可能存在的经营风险和法律风险点进行了详细分析，提出了具体的防范措施，使风险管理深入到公司经营管理的各个层面和各项业务。

为进一步规范内部运作，公司组织开展了 2009 版流程修编工作，总部各部门做到了主要业务流程百分百覆盖，各直属企业按要求完成了新版流程文件的制定和发布。

7、企业文化建设卓有成效，工作氛围健康向上

公司上下认真实践《长城纲领》，紧密围绕企业经营发展开展企业文化建设。通过组织系列主题沙龙，邀请专家授课等活动开阔视野，触发经营管理灵感；以精品活动为载体，认真实践长城人才理念，公司总部及各直属企业都开展了有益的文体活动，通过举办公益性、社会性活动，宣传和提升公司品牌形象等促进了团队建设。2009 年 9 月，公司被广东省企业联合会授予“2009 年度广东省优秀企业文化单位”称号。

二、公司未来发展的展望**（一）2010 年公司面临的内外部形势**

在外部形势方面，一是宏观经济形势复杂多变，不确定因素较多，不排除意外因素叠加一起引发经济“二次探底”的可能性。二是房地产调控政策转向，市场开始降温，市场需求格局将出现变化。我们判断今年房地产市场将呈现一定幅度波动，房价在高位运行、略有下降的可能性最大。三是土地市场情况复杂，地价仍然坚挺。四是行业分化态势明显，竞争更加激烈。

在企业内部经营管理方面，一是公司项目综合管理水平需要进一步提高，项目综合开发计划的制定水平和落实力度不足，亟需形成有自身特色的产品标准体系，工程成本还有进一步的下降空间。二是工程质量管理亟待提升。三是人力资源建设任重道远，还没有形成强有力的核心管理团队，薪酬体系和职位体系调整的工作目标还没有完全实现。四是物业经营业务有滑坡风险。五是部分沉淀资产需要进一步盘活。六是土地储备不足。

（二）2010 年工作指导思想及主要目标

公司 2010 年工作的指导思想是“把握形势变化，抢抓有利机遇，突破资源瓶颈，落实重点工作，奠定全面、持续、健康发展的基础”。在关键财务指标上，资产负债率控制在 70% 以内；在关键业务指标上，各项业务要保持良好的发展态势，要争取新增土地储备，重点工程按期开工、竣工，全年开发面积 98 万平方米，其中新开工建筑面积 41 万平方米，竣工建筑面积 13 万平方米；要强化工程管理和规划设计，确保不出现工程质量问题。在关键管理指标上，要继续完善管理体制、提高效率，要争取在内部管理、团队建设、薪酬与激励等方面取得进展。

（三）2010 年主要工作措施**1. 采取有效措施，加强房地产销售**

公司要抓紧当前市场高位运行的时机，采取更为灵活的策略，加快销售节奏，迅速回笼资金。各项目的销售时间要尽可能提前。成都 26 号地 4 月份预售；上海南汇项目一期 9 月份预售，中环墅二期 10 月份预售；松山湖二期 9 月份预售。公司要建立对各地房地产市场的监控体系，为灵活主动调整营销策略提供参考；要进一步加强直属企业营销工作的监控和指导，严格控制营销费用。

2. 争取增加土地储备，确保公司可持续发展

公司要建立相应的工作机制，各直属房地产公司将广泛收集土地信息，深入分析地块价值，把前期工作做深、做细，在适当的时机，迅速出击。一是建立土地信息报送机制；二是加强跟踪调研，对有意向的土地，及时开展调研，深入做好可行性研究。三是加大奖惩力度，对各级责任人完成土地拓展目标进行奖罚。四是加强资金保障，对于较为成熟的项目，资金方面给予优先考虑。土地拓展的重点为现有区域市场，如有合适项目，也可布局国内其他二三线城市。

3. 拓展物业经营市场，推进“双轮驱动”战略构想

为有效地抵御市场风险，公司将推动房地产开发业务和物业经营业务的“双轮驱动”构想，形成符合长城实际的物业经营模式，改变目前物业经营低层次的格局。圣廷苑酒店要继续实施内部挖潜，在提升经营效益上下功夫。长城置业公司要变被动为主动，利用市场调整时机，留住优质客户，提高单位物业的经营效益。

4. 提高房地产综合开发水平，打造精品项目，提升企业核心竞争力

一是在计划管理方面加大项目计划管理力度，创新管理方式，缩短开发周期。要合理的项目整体开发计划和分项控制计划，对项目开工、销售、竣工、入伙等关键节点实行重点监控，尤其应确保成都 30 号地年内竣工入伙。二是在工程质量方面建立有效的质量管理机制，从根本上杜绝产品质量出现问题。三在规划设计方面加强产品核心价值观的研究和实践，加大研发力度，提升产品档次。四是在成本控制方面参照行业平均水平，进一步降低工程成本。

5、深化人力资源改革，加强队伍建设，为企业发展提供人才保障 一是要形成有自身特色的选人、用人、育人标准与做法。二是要进一步完善薪酬体系。尽快推行新的职位体系和薪酬体系调整方案，实施薪酬动态管理。三是要进一步优化考核与评价机制。
6、改进管理机制，加大落实执行力度，提高企业运行效率 一是深入开展对标管理，由战略层面推进到运营层面。二是加强制度与流程管理，规范公司内部运作。三是进一步完善风险管理体系，推进风险实务管理。四是创新信息化管理手段，为企业运营提供有力支持。五是贯彻落实长城价值观，塑造良好的职业行为规范。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：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	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发业	176,696.35	109,853.94	37.83%	113.17%	112.68%	0.14%
物业租赁及管理业	10,529.43	3,301.38	68.65%	-9.10%	2.59%	-3.57%
酒店业	16,950.90	11,935.83	29.59%	-11.34%	-7.37%	-3.02%
建筑施工业	2,710.00	2,581.34	4.75%	-35.46%	-37.20%	2.64%
减：相互抵消	-2,996.96	-2,785.48	7.06%			
合计	203,889.72	124,887.01	38.75%	79.24%	84.27%	-1.67%
主营业务分产品情况						
商品房	176,696.35	109,853.94	37.83%	113.17%	112.68%	0.14%
物业租赁及管理服务	10,529.43	3,301.38	68.65%	-9.10%	2.59%	-3.57%
酒店服务	16,950.90	11,935.83	29.59%	-11.34%	-7.37%	-3.02%
施工劳务	2,710.00	2,581.34	4.75%	-35.46%	-37.20%	2.64%
减：相互抵消	-2,996.96	-2,785.48	7.06%			
合计	203,889.72	124,887.01	38.75%	79.24%	84.27%	-1.67%

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
广东地区（深圳、东莞）	45,517.32	-9.09%
四川地区（成都）	102,986.99	83.20%
上海地区	41,022.19	37,025.03%
辽宁地区（大连、瓦房店）	17,360.18	52.27%
减：相互抵消	-2,996.96	
合计	203,889.72	79.24%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：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	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48
金融资产小计	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	82,857,307.08	0.00	107,563,238.40	0.00	190,420,545.48

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：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	180,448.00	(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）2007 年 12 月底竣工验收，基本清盘。(3) 8 号地块项目（柏南郡）2008 年 12 月竣工验收，基本清盘。(4) 6 号地块项目（图南多）2009 年 6 月底竣工，基本清盘。(5) 30 号地（半岛城邦一期）施工及销售阶段。(6) 26 号地（半岛城邦二期）2009 年 8 月底开工，施工阶段。(7) 24 号地（半岛城邦三期）目前处于前期规划阶段。	累计已结转收入 212,107.73 万元
上海张江镇"长城中环墅"项目	48,319.44	2009 年 6 月底竣工验收，尾盘销售。	累计已结转收入 40,990.25 万元
上海南汇区惠南镇"澜溪岸城"项目	33,509.15	2009 年 3 月底开工，施工阶段。	尚未结算
大连瓦房店"都市阳光"项目	43,365.30	(1) 二期二段已于 2008 年 5 月竣工入伙，尾盘。(2) 三期 2010 年 3 月已竣工，目前处于销售阶段。(3) 四期、五期处于前期方案设计阶段。	累计已结转收入 39,854.28 万元
大连沙河口区星海湾"海印长城"项目	10,761.55	已于 2009 年 12 月竣工入伙，销售处于收尾阶段。	累计已结转收入 15,773.63 万元
东莞松山湖"长城世家"项目	41,704.98	一期已于 2008 年底竣工验收，销售处于收尾阶段；二期于 2009 年 7 月开工，目前处于施工阶段。	累计已结转收入 28,961.48 万元

深圳龙华"长城里程家园"双限房项目	29,962.98	施工阶段。已经明确由市政府回购作为保障性住房的总体思路，市政府有关部门正在研究、制定方案。	尚未结算
深圳南山文化中心区项目	50,007.53	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	前期阶段，尚未开工。原土地总面积 28.39 万平方米，因市政建设占用项目用地 17.35 万平方米，剩余 11.04 万平方米，项目所在区域法定图则调整方案已经公示。目前已经明确由市政府按照等价值原则进行收地补偿的思路（即提高剩余用地开发容积率），相关方案正在与政府谈判中。	尚未结算
惠州数码工业园地块项目	28,896.98	前期筹备，尚未开工。	尚未结算
合计	488,528.91	-	-

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

经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计，公司 2009 年度归属上市公司股东净利润（母公司）10,084,253.36 元，加母公司年初未分配利润 464,803,725.12 元，减去分配 2008 年度现金股利 4,789,260.80 元，公司 2009 年末实际可供股东分配的利润为 470,098,717.68 元。

根据国家有关法律、法规及《公司章程》的规定，公司拟提出 2009 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 1.50 元（含税），合计共派现金 35,919,456 元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	4,789,260.80	6,786,629.84	70.57%	464,803,725.12
2007 年	47,892,608.00	201,805,358.97	23.73%	545,434,344.00
2006 年	43,103,347.20	53,016,457.78	81.30%	453,721,893.81
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			109.84%	

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

无。

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：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	2009 年 12 月 31 日	20,736.22	商品房按揭抵押贷款	不定	否	否
报告期内担保发生额合计		325.29				
报告期末担保余额合计（A）		20,736.22				
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		7,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		0.00				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		20,736.22				
担保总额占公司净资产的比例		10.02%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）		0.00				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）		0.00				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		0.00				
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：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例

长城物业集团股份有限公司	491.94	100.00%	309.94	100.00%
合计	491.94	100.00%	309.94	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：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
长城物业集团股份有限公司	-4,003.86	1,074.66	37.13	185.01
合计	-4,003.86	1,074.66	37.13	185.01

其中：报告期内上市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 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 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

(一) 关于宝安旧城改造项目相关协议签署及履行情况 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“宝安旧城改造项目”）。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。由于房地产市场形势及相关政策的变化，至 2007 年底，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。考虑到当时的实际情况，经双方协商，公司与中洲集团于 2008 年 12 月 30 日签署了《补充协议书（二）》，并经公司第五届董事会第十次会议会议预审通过。（相关内容详见刊登在《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、2008-44 号第五届董事会第十次会议决议公告） 后由于宝安旧城改造项目进展及公司面临的实际情况出现变化，公司与中洲集团及中信华南（集团）深圳有限公司经过协商，公司拟退出该项目。2009 年 5 月 25 日，公司召开第五届董事会第十四次会议决定终止上述《补充协议书（二）》，并同意公司与中洲集团、中信华南（集团）深圳有限公司三方签订《协议书》，该《协议书》已于 2009 年 6 月 11 日经本公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过生效。《协议书》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。 （上述相关内容详见刊登在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的本公司 2009-13 号第五届董事会第十四次会议决议公告、2009-16 号 2009 年度第一次临时股东大会决议公告） 公司已按时收到第一笔款计人民币 4.956 亿元，截止报告期末，公司尚未收到第二笔款 2.124 亿元。

(二) 关于兴宝实业公司股权转让相关协议签署及履行情况

2006 年 11 月 9 日，公司全资子公司深圳市盈灿工程有限公司（以下简称“盈灿公司”）向本公司联营公司长城物业集团股份有限公司（以下简称“长城物业”）提供借款 4403 万元，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。

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 万平方米的物业。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。

为加快推进宝安 26 区旧城改造项目进展，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》，同日，长城物业和宝安轻工公司也签署了《股权转让协议书》。上述协议约定，长城物业将所持兴宝实业 70% 股权作价 3,082.10 万元转让给宝安轻工公司，股权转让款由中洲集团代宝安轻工公司支付，作为宝安轻工公司在宝安 26 区内被中洲集团所拆迁房屋的全部补偿。

上述协议签署后，中洲集团一直未支付兴宝实业的股权转让款，也未办理股权转让相关手续。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，还清其余欠款。

截至报告期末，长城物业已收到中洲集团归还的兴宝实业股权转让款，我公司也已收到长城物业公司归还的全部借款 4403 万元。

(三) 关于为惠州中洲公司垫付工程款相关协议签署及履行情况

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》，盈灿公司作为总承包商承接惠州中洲开发的惠州市博物馆、科技馆工程。

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》，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》。根据上述协议，盈灿公司在承包施工过程中，为惠州中洲垫付了部分工程款。后惠州中洲陆续向盈灿公司归还了部分欠款，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兴宝实业公司 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，还清其余欠款。

2008 年 12 月 30 日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的工程垫款 1000 万元。

2009 年 4 月 24 日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的工程垫款 50 万元。

2010 年 4 月 2 日，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款 3,580 万元。至此，盈灿公司已收到惠州中洲支付的全部工程款。

(四) 关于金众集团股权转让款相关协议签署及履行情况

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 6308.91 万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》约定应支付的金众集团股权转让款；并据此互相出具债权债务转移证明，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 3308.91 万元人民币。

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 元原价转让给本公司全资子公司深圳市香江置业有限公司（以下简称“香江置业”）。

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 3,308.91 万元。

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	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	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	报告期内，前以上股东均良好的履行了承诺。

	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	数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。	
股份限售承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	深圳市人民政府国有资产监督管理局	深圳市国资局在本公司公司治理专项活动中作出如下承诺:“我单位将建立和完善已获取的上市公司未公开信息管理内控制度,督促我单位及我单位实际控制人的相关信息知情人不利用你公司未公开信息买卖你公司证券,不建议他人买卖你公司证券,也不泄露你公司未公开信息,并及时、真实、准确、完整地提供我单位及我单位实际控制人知悉你公司未公开信息的知情人名单,由你公司报送深圳证监局、证券交易所备案。”	报告期内,深圳市国资局已履行上述承诺。

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

关于本公司全资子公司深圳华电房地产有限公司(以下简称“华电公司”)原股东与本公司仲裁事宜(详见本公司前期披露的 2007 年、2008 年定期报告及财务报告附注),进展如下:

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的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。

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,向深圳市福田区人民法院申请不予执行该仲裁裁决,2009 年 8 月 10 日,深圳市福田区人民法院以上述裁决书存在“认定事实的主要证据不足”为由,裁定不予执行中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会作出的[2009]中国贸仲深裁字第 D38 号裁决书。

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：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券投资比例（%）	报告期损益
1	流通 A 股	000006	深振业	43,557,345.70	16,806,756	190,420,545.48	100.00%	0.00
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	0.00
合计				43,557,345.70	-	190,420,545.48	100%	0.00

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：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%	190,420,545.48	0.00	107,563,238.40	可供出售金融资产	原始股
合计		43,557,345.70	-	190,420,545.48	0.00	107,563,238.40	-	-

7.8.3 持有拟上市公司及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

7.8.5 其他综合收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	107,563,238.40	-136,891,027.62
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-24,449,911.67	23,854,385.74
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	83,113,326.73	-113,036,641.88
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		

3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	83,113,326.73	-113,036,641.88

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

（一）监事会会议情况 报告期内，公司监事会共召开了 4 次会议，有关召开及决议情况如下： 1、2009 年 4 月 14 日召开第五届监事会第四次会议，审议并通过了《2008 年监事会工作报告》，审议并确认了《2008 年度报告正文和摘要》、《2008 年度内部控制自我评价报告》、《关于计提存货跌价准备情况的议案》； 2、2009 年 4 月 23 日召开第五届监事会第五次会议，审议并确认了《2009 年第一季度报告》； 3、2009 年 8 月 20 日召开第五届监事会第六次会议，审议并确认了《2009 年半年度报告》； 4、2009 年 10 月 22 日召开第五届监事会第七次会议，审议并确认了《2009 年第三季度报告》。 （二）监事会对公司有关事项的独立意见 1、公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司各项决策程序合法，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，损害股东和公司利益的行为。 2、公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为，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 2009 年度审计报告是客观、公正的，公司财务报告真是地反映了公司的财务状况和经营成果。 3、报告期内公司无募集资金事项。 4、报告期内公司的有关收购、出售资产事项交易价格合理，没有发现内幕交易，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损失。 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、内部控制的自我评价情况。董事会出具的《内部控制自我评价报告》真实、完整地反映了公司内部控制的实际情况。公司现有的内部控制是比较健全和完善的，内部控制制度和流程基本得到执行，执行效果也基本达到预期。 7、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

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	深南财审报字（2010）第 CA086 号
审计报告标题	审计报告

审计报告收件人	深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东
引言段	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 2009 年 12 月 31 日公司及合并的资产负债表，2009 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。
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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 2009 年 12 月 31 日公司及合并的财务状况以及 2009 年度公司及合并的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	深圳南方民和会计师事务所有限责任公司
审计机构地址	深圳市深南大道 7028 号时代科技大厦 8 楼西面
审计报告日期	2010 年 04 月 08 日
注册会计师姓名	
周学春、周武重	

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
元

2009 年 12 月 31 日

单位：

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	1,464,836,026.48	1,109,888,723.68	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				
应收账款	33,633,246.07	654,124.45	93,174,135.44	696,008.70
预付款项	5,322,328.39	592,780.00	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	5,322,696.95	5,322,696.95	4,811,783.20	4,811,783.20
其他应收款	19,936,815.52	1,407,847,006.46	48,103,173.77	1,590,387,309.42
买入返售金融资产				
存货	3,205,436,505.31	296,714,770.93	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	4,734,487,618.72	2,821,020,102.47	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	190,420,545.48	190,420,545.48	82,857,307.08	82,857,307.08
持有至到期投资				
长期应收款	12,744,086.45	1,768,203.44	44,035,334.74	2,245,076.16
长期股权投资	663,117,187.90	1,921,953,966.48	650,314,629.66	1,799,151,408.24
投资性房地产	548,758,812.29	471,945,103.03	557,071,623.49	493,643,607.97
固定资产	141,979,776.70	20,462,683.37	173,623,668.11	22,224,538.11
在建工程	800,000.00			
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	8,004,411.00	7,772,297.65	2,508,382.17	1,926,606.30
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	15,947,461.13	9,271,327.78	4,401,075.64	
递延所得税资产	164,459,912.30	47,941,747.04	125,517,905.21	39,540,301.15
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,746,232,193.25	2,671,535,874.27	1,640,329,926.10	2,441,588,845.01
资产总计	6,480,719,811.97	5,492,555,976.74	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45
流动负债：				
短期借款			337,500,000.00	300,000,000.00
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	473,844,728.20	65,724,404.17	365,550,902.93	66,444,552.56
预收款项	1,183,830,719.41	495,640,402.99	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	38,410,686.32	10,306,810.71	23,715,457.07	5,523,900.91
应交税费	129,213,417.39	8,482,212.05	13,423,997.72	8,801,342.35
应付利息	4,750,000.00	4,750,000.00	346,500.00	
应付股利				

其他应付款	397,490,785.77	1,177,101,115.97	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	270,000,000.00	270,000,000.00	549,000,000.00	329,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,497,540,337.09	2,032,004,945.89	2,336,773,693.83	1,386,507,972.57
非流动负债：				
长期借款	1,870,000,000.00	1,570,000,000.00	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	4,330,000.00			
递延所得税负债	33,304,596.06	33,304,596.06	7,859,992.28	7,859,992.28
其他非流动负债	3,806,021.63	1,117,241.24	6,646,896.44	1,806,896.44
非流动负债合计	1,911,440,617.69	1,604,421,837.30	1,470,806,888.72	1,165,966,888.72
负债合计	4,408,980,954.78	3,636,426,783.19	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	686,280,320.60	722,478,951.26	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	719,000,828.26	470,098,717.68	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	2,068,832,673.47	1,856,129,193.55	1,722,822,470.45	1,767,598,739.16
少数股东权益	2,906,183.72		18,402,834.49	
所有者权益合计	2,071,738,857.19	1,856,129,193.55	1,741,225,304.94	1,767,598,739.16
负债和所有者权益总计	6,480,719,811.97	5,492,555,976.74	5,548,805,887.49	4,320,073,600.45

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

2009 年 1-12 月

单位：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	2,040,726,693.78	56,143,126.61	1,139,237,962.28	67,113,776.70
其中：营业收入	2,040,726,693.78	56,143,126.61	1,139,237,962.28	67,113,776.70
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,702,025,044.45	73,035,530.25	1,123,870,116.70	127,985,424.75

其中：营业成本	1,249,362,999.59	28,274,301.47	679,039,846.77	21,868,748.05
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	275,481,686.08	10,240,596.48	124,914,966.62	12,875,948.40
销售费用	51,706,356.87	770,380.81	50,013,988.98	221,432.02
管理费用	114,226,712.97	34,755,286.46	121,876,824.87	33,167,760.09
财务费用	85,138,883.53	37,292,605.50	76,270,172.28	22,435,476.44
资产减值损失	-73,891,594.59	-38,297,640.47	71,745,317.18	37,434,059.75
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）	19,343,496.62	22,127,697.28	9,727,937.94	9,977,937.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,348,158.24	14,300,158.24	6,415,075.44	6,265,075.44
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	358,045,145.95	5,235,293.64	25,095,783.52	-50,893,710.11
加：营业外收入	13,182,409.87	300,014.58	7,700,388.21	6,419,628.90
减：营业外支出	19,641,099.59	2,735,673.54	18,878,541.24	4,668,183.18
其中：非流动资产处置损失	465,474.54	30,647.50	75,157.88	65,187.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	351,586,456.23	2,799,634.68	13,917,630.49	-49,142,264.39
减：所得税费用	84,233,474.73	-7,284,618.68	7,129,479.93	-16,404,253.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	267,352,981.50	10,084,253.36	6,788,150.56	-32,738,010.88
归属于母公司所有者的净利润	266,635,831.98	10,084,253.36	6,786,629.84	-32,738,010.88
少数股东损益	717,149.52		1,520.72	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.1135	0.0421	0.0283	-0.1367
（二）稀释每股收益	1.1135	0.0421	0.0283	-0.1367
七、其他综合收益	83,113,326.73	83,113,326.73	-113,036,641.88	-113,036,641.88
八、综合收益总额	350,466,308.23	93,197,580.09	-106,248,491.32	-145,774,652.76
归属于母公司所有者的综合收益总额	349,749,158.70	93,197,580.09	-106,250,012.04	-145,774,652.76
归属于少数股东的综合收益总额	717,149.53		1,520.72	

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

2009 年 1-12 月

单位：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	1,978,846,959.29	52,392,410.37	1,223,484,296.01	69,036,005.04
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	70,953,281.28	866,587,111.40	88,826,944.79	475,840,235.98
经营活动现金流入小计	2,049,800,240.57	918,979,521.77	1,312,311,240.80	544,876,241.02
购买商品、接受劳务支付的现金	760,298,862.87	26,288,657.54	1,150,301,652.59	268,425,988.60
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	94,279,734.78	15,359,367.45	107,523,154.52	18,333,841.06
支付的各项税费	149,067,097.32	10,852,049.62	166,815,425.46	33,857,975.28
支付其他与经营活动有关的现金	98,988,290.91	111,205,975.81	206,417,714.01	654,742,181.29
经营活动现金流出小计	1,102,633,985.88	163,706,050.42	1,631,057,946.58	975,359,986.23
经营活动产生的现金流量净额	947,166,254.69	755,273,471.35	-318,746,705.78	-430,483,745.21
二、投资活动产生的现金流量：				

收回投资收到的现金	528,689,055.00	528,689,055.00	20,092,308.00	20,092,308.00
取得投资收益收到的现金	6,947,054.62	6,156,554.62	8,240,337.80	8,090,337.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	272,426.71	60,000.00	22,100.04	1,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	535,908,536.33	534,905,609.62	28,354,745.84	28,183,745.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,279,435.96	2,520,343.19	35,625,898.41	7,393,780.00
投资支付的现金	109,742,500.00	154,000,000.00	16,169,806.50	16,169,806.50
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	123,021,935.96	156,520,343.19	51,795,704.91	23,563,586.50
投资活动产生的现金流量净额	412,886,600.37	378,385,266.43	-23,440,959.07	4,620,159.30
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	1,387,500,000.00	1,050,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	7,050,000.00			
筹资活动现金流入小计	1,817,050,000.00	1,660,000,000.00	1,387,500,000.00	1,050,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,012,800,000.00	1,605,300,000.00	1,206,000,000.00	828,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,371,787.63	123,093,990.41	227,508,144.97	185,181,839.52
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	2,177,171,787.63	1,728,393,990.41	1,433,508,144.97	1,013,681,839.52
筹资活动产生的现金流量净额	-360,121,787.63	-68,393,990.41	-46,008,144.97	36,318,160.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	23,160.81	-3,513.67	-470,281.13	-137,513.98
五、现金及现金等价物净增加额	999,954,228.24	1,065,261,233.70	-388,666,090.95	-389,682,939.41
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	1,364,093,526.48	1,109,888,723.68	364,139,298.24	44,627,489.98

9.2.4 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 年度

单位：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	专项储备	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	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	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
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年年初余额	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		84,163,631.84					261,846,571.18		-15,496,650.77	330,513,552.25		-125,245,578.09					-41,105,978.16		1,520.72	-166,350,035.53
（一）净利润							266,635,831.98		717,149.52	267,352,981.50							6,786,629.84		1,520.72	6,788,150.56
（二）其他综合收益		83,113,								83,113,		-113,03								-113,03

		326.73								326.73		6,641.88							6,641.88
上述（一）和（二）小计		83,113,326.73					266,635,831.98		717,149.52	350,466,308.23		-113,036,641.88				6,786,629.84		1,520.72	-106,248,491.32
（三）所有者投入和减少资本		1,050,305.11							-16,213,800.29	-15,163,495.18		-12,208,936.21							-12,208,936.21
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		1,050,305.11							-16,213,800.29	-15,163,495.18		-12,208,936.21							-12,208,936.21
（四）利润分配							-4,789,260.80			-4,789,260.80						-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							-4,789,260.80			-4,789,260.80						-47,892,608.00			-47,892,608.00
4. 其他																			
（五）所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本																			

(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	239,463,040.00	686,280,320.60			424,088,484.61		719,000,828.26		2,906,183.72	2,071,738,857.19	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

9.2.5 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 年度

单位：元

项目	本期金额								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	一般风险准备	未分配利润	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	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	239,463,040.00	752,157,996.21			424,088,484.61		545,434,344.00	1,961,143,864.82
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	239,463,040.00	752,157,996.21			424,088,484.61		545,434,344.00	1,961,143,864.82

三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		83,235,46 1.83					5,294,992 .56	88,530,45 4.39		-112,914, 506.78					-80,630,6 18.88	-193,545, 125.66
（一）净利润							10,084,25 3.36	10,084,25 3.36							-32,738,0 10.88	-32,738,0 10.88
（二）其他综合收益		83,113,32 6.73						83,113,32 6.73		-113,036, 641.88						-113,036, 641.88
上述（一）和（二）小计		83,113,32 6.73					10,084,25 3.36	93,197,58 0.09		-113,036, 641.88					-32,738,0 10.88	-145,774, 652.76
（三）所有者投入和减少资本		122,135.1 0						122,135.1 0		122,135.1 0						122,135.1 0
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		122,135.1 0						122,135.1 0		122,135.1 0						122,135.1 0
（四）利润分配							-4,789,26 0.80	-4,789,26 0.80							-47,892,6 08.00	-47,892,6 08.00
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							-4,789,26 0.80	-4,789,26 0.80							-47,892,6 08.00	-47,892,6 08.00
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																

1. 资本公积转增资本 (或股本)																
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	239,463,040.00	722,478,951.26			424,088,484.61		470,098,717.68	1,856,129,193.55	239,463,040.00	639,243,489.43			424,088,484.61		464,803,725.12	1,767,598,739.16

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

2009 年 7 月 2 日，本公司之子公司成都深长城投资有限公司全体股东确认截止 2009 年 6 月 30 日的该公司清算报告，至此该公司已清算完毕。本公司自 2009 年 7 月 1 日起不再将该公司纳入合并财务报表范围。

深圳市长城投资控股股份有限公司

董事长：马兴文

二〇一〇年四月八日