

深圳市长城投资控股股份有限公司

2009 年度

审 计 报 告

目录	页码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	3-4
2、合并利润表	5
3、合并现金流量表	6
4、合并所有者权益变动表	7-8
5、资产负债表	9-10
6、利润表	11
7、现金流量表	12
8、所有者权益变动表	13-14
9、财务报表附注	15-88
三、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	
2、审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	

机密

审 计 报 告

深南财审报字（2010）第 CA086 号

深圳市长城投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市长城投资控股股份有限公司（以下简称“深长城公司”）财务报表，包括 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。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是深长城公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，深长城公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了深长城公司 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。

深圳南方民和会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

周学春

中国注册会计师

周武重

中国 深圳

二〇一〇年四月八日

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

资产类	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	五、1	1,464,836,026.48	364,139,298.24
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、2	33,633,246.07	93,174,135.44
预付款项	五、3	5,322,328.39	18,674,042.82
应收股利	五、4	5,322,696.95	4,811,783.20
应收利息		-	-
其他应收款	五、5	19,936,815.52	48,103,173.77
存货	五、6	3,205,436,505.31	3,379,573,527.92
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	3,908,475,961.39
非流动资产			
可供出售金融资产	五、7	190,420,545.48	82,857,307.08
持有至到期投资		-	-
长期应收款	五、8	12,744,086.45	44,035,334.74
长期股权投资	五、10	663,117,187.90	650,314,629.66
投资性房地产	五、11	548,758,812.29	557,071,623.49
固定资产	五、12	141,979,776.70	173,623,668.11
在建工程	五、13	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	五、14	8,004,411.00	2,508,382.17
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五、15	15,947,461.13	4,401,075.64
递延所得税资产	五、16	164,459,912.30	125,517,905.21
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,746,232,193.25	1,640,329,926.10
资产总计		6,480,719,811.97	5,548,805,887.49

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人: 马兴文 主管会计工作负责人: 谭华森 财务总监: 尹善峰 会计机构负责人: 李自祥

合并资产负债表（续）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	五、19	—	337,500,000.00
交易性金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款	五、20	473,844,728.20	365,550,902.93
预收款项	五、21	1,183,830,719.41	797,346,140.46
应付职工薪酬	五、22	38,410,686.32	23,715,457.07
应交税费	五、23	129,213,417.39	13,423,997.72
应付利息	五、24	4,750,000.00	346,500.00
应付股利		—	—
其他应付款	五、25	397,490,785.77	249,890,695.65
一年内到期的非流动负债	五、26	270,000,000.00	549,000,000.00
其他流动负债		—	—
流动负债合计		2,497,540,337.09	2,336,773,693.83
非流动负债			
长期借款	五、27	1,870,000,000.00	1,456,300,000.00
应付债券		—	—
长期应付款		—	—
专项应付款		—	—
预计负债	五、28	4,330,000.00	—
递延所得税负债	五、16	33,304,596.06	7,859,992.28
其他非流动负债	五、29	3,806,021.63	6,646,896.44
非流动负债合计		1,911,440,617.69	1,470,806,888.72
负债合计		4,408,980,954.78	3,807,580,582.55
股东权益			
股本	五、30	239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积	五、31	686,280,320.60	602,116,688.76
减：库存股		—	—
专项储备		—	—
盈余公积	五、32	424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润	五、33	719,000,828.26	457,154,257.08
外币报表折算差额		—	—
归属母公司所有者权益合计		2,068,832,673.47	1,722,822,470.45
少数股东权益		2,906,183.72	18,402,834.49
股东权益合计		2,071,738,857.19	1,741,225,304.94
负债及股东权益总计		6,480,719,811.97	5,548,805,887.49

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并利润表

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、34	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28
减: 营业成本	五、34	1,249,362,999.59	679,039,846.77
营业税金及附加	五、35	275,481,686.08	124,914,966.62
销售费用		51,706,356.87	50,013,988.98
管理费用		114,226,712.97	121,876,324.87
财务费用	五、36	85,138,883.53	76,270,172.28
资产减值损失	五、37	-73,891,594.59	71,754,817.18
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	五、38	19,343,496.62	9,727,937.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		14,348,158.24	6,415,075.44
二、营业利润		358,045,145.95	25,095,783.52
加: 营业外收入	五、39	13,182,409.87	7,700,388.21
减: 营业外支出	五、40	19,641,099.59	18,878,541.24
其中: 非流动资产处置损失		465,474.54	75,157.88
三、利润总额		351,586,456.23	13,917,630.49
减: 所得税费用	五、41	84,233,474.73	7,129,479.93
四、净利润		267,352,981.50	6,788,150.56
归属于母公司所有者的净利润		266,635,831.98	6,786,629.84
少数股东损益		717,149.52	1,520.72
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	五、42	1.1135	0.0283
(二) 稀释每股收益	五、42	1.1135	0.0283
六、其他综合收益	五、43	83,113,326.73	-113,036,641.88
七、综合收益总额		350,466,308.23	-106,248,491.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		349,749,158.71	-106,250,012.04
归属于少数股东的综合收益总额		717,149.52	1,520.72

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人: 马兴文 主管会计工作负责人: 谭华森 财务总监: 尹善峰 会计机构负责人: 李自祥

合并现金流量表

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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	1, 223, 484, 296. 01
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		70, 953, 281. 28	88, 826, 944. 79
现金流入小计		2, 049, 800, 240. 57	1, 312, 311, 240. 80
购买商品、接受劳务支付的现金		760, 298, 862. 87	1, 150, 301, 652. 59
支付给职工以及为职工支付的现金		94, 279, 734. 78	107, 523, 154. 52
支付的各项税费		149, 067, 097. 32	166, 815, 425. 46
支付的其他与经营活动有关的现金		98, 988, 290. 91	206, 417, 714. 01
现金流出小计		1, 102, 633, 985. 88	1, 631, 057, 946. 58
经营活动产生的现金流量净额	五、44	947, 166, 254. 69	-318, 746, 705. 78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		528, 689, 055. 00	20, 092, 308. 00
取得投资收益所收到的现金		6, 947, 054. 62	8, 240, 337. 80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		272, 426. 71	22, 100. 04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		535, 908, 536. 33	28, 354, 745. 84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		13, 279, 435. 96	35, 625, 898. 41
投资所支付的现金		109, 742, 500. 00	16, 169, 806. 50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		123, 021, 935. 96	51, 795, 704. 91
投资活动产生的现金流量净额		412, 886, 600. 37	-23, 440, 959. 07
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		1, 810, 000, 000. 00	1, 387, 500, 000. 00
收到的其他与筹资活动有关的现金		7, 050, 000. 00	-
现金流入小计		1, 817, 050, 000. 00	1, 387, 500, 000. 00
偿还债务所支付的现金		2, 012, 800, 000. 00	1, 206, 000, 000. 00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		164, 371, 787. 63	227, 508, 144. 97

其中：子公司支付少数股东的股利、		-	-
利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		2,177,171,787.63	1,433,508,144.97
筹资活动产生的现金流量净额		-360,121,787.63	-46,008,144.97
四、汇率变动对现金的影响		23,160.81	-470,281.13
五、现金及现金等价物净增加额	五、44	999,954,228.24	-388,666,090.95
加：期初现金及现金等价物余额		364,139,298.24	752,805,389.19
六、期末现金及现金等价物余额	五、44	1,364,093,526.48	364,139,298.24

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并所有者权益变动表
2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	本期金额							
	归属于母公司所有者权益							所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	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	-	1,741,225,304.94
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	239,463,040.00	602,116,688.76	-	-	424,088,484.61	457,154,257.08	-	1,741,225,304.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	84,163,631.84	-	-	0.00	261,846,571.18	-	330,513,552.25
(一) 净利润	-	-	-	-	-	266,635,831.98	-	267,352,981.50
(二) 其它综合收益	-	83,113,326.73	-	-	-	-	-	83,113,326.73
上述(一)和(二)小计	-	83,113,326.73	-	-	-	266,635,831.98	-	350,466,308.23
(三) 所有者投入和减少的资本	-	1,050,305.11	-	-	-	-	-	-15,163,495.18
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	-	-	-	-	-	-15,163,495.18
(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、其它	-	-	-	-	-	-	-	-
(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、本年年末余额	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

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

合并所有者权益变动表(续)

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	上期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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“-”号列示)	-	-125,245,578.09	-	-	-	-41,105,978.16	-	1,520.72	-166,350,035.53
(一) 净利润	-	-	-	-	-	6,786,629.84	-	1,520.72	6,788,150.56
(二) 其它综合收益	-	-113,036,641.88	-	-	-	-	-	-	-113,036,641.88
上述(一)和(二)小计	-	-113,036,641.88	-	-	-	6,786,629.84	-	1,520.72	-106,248,491.32
(三) 所有者投入和减少的资本	-	-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	-	-12,208,936.21	-	-	-	-	-	-	-12,208,936.21
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-	-	-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	-	-	-47,892,608.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

资产类	附注	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金		1, 109, 888, 723. 68	44, 627, 489. 98
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十五、1	654, 124. 45	696, 008. 70
预付款项		592, 780. 00	9, 104, 709. 00
应收股利		5, 322, 696. 95	4, 811, 783. 20
应收利息		-	-
其他应收款	十五、2	1, 407, 847, 006. 46	1, 590, 387, 309. 42
存货		296, 714, 770. 93	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		2, 821, 020, 102. 47	1, 878, 484, 755. 44
非流动资产			
可供出售金融资产		190, 420, 545. 48	82, 857, 307. 08
持有至到期投资		-	-
长期应收款		1, 768, 203. 44	2, 245, 076. 16
长期股权投资	十五、3	1, 921, 953, 966. 48	1, 799, 151, 408. 24
投资性房地产		471, 945, 103. 03	493, 643, 607. 97
固定资产		20, 462, 683. 37	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		7, 772, 297. 65	1, 926, 606. 30
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		9, 271, 327. 78	-
递延所得税资产		47, 941, 747. 04	39, 540, 301. 15
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		2, 671, 535, 874. 27	2, 441, 588, 845. 01
资产总计		5, 492, 555, 976. 74	4, 320, 073, 600. 45

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人: 马兴文 主管会计工作负责人: 谭华森 财务总监: 尹善峰 会计机构负责人: 李自祥

资产负债表（续）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市长城投资控股股份有限公司

单位：元币种：人民币

负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	300,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		65,724,404.17	66,444,552.56
预收款项		495,640,402.99	40,402.99
应付职工薪酬		10,306,810.71	5,523,900.91
应交税费		8,482,212.05	8,801,342.35
应付利息		4,750,000.00	-
应付股利		-	-
其他应付款		1,177,101,115.97	676,697,773.76
一年内到期的非流动负债		270,000,000.00	329,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,032,004,945.89	1,386,507,972.57
非流动负债			
长期借款		1,570,000,000.00	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		33,304,596.06	7,859,992.28
其他非流动负债		1,117,241.24	1,806,896.44
非流动负债合计		1,604,421,837.30	1,165,966,888.72
负债合计		3,636,426,783.19	2,552,474,861.29
股东权益			
股本		239,463,040.00	239,463,040.00
资本公积		722,478,951.26	639,243,489.43
减：库存股		-	-
盈余公积		424,088,484.61	424,088,484.61
未分配利润		470,098,717.68	464,803,725.12
所有者权益合计		1,856,129,193.55	1,767,598,739.16
负债及股东权益总计		5,492,555,976.74	4,320,073,600.45

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

利润表

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	56,143,126.61	67,113,776.70
减: 营业成本	十五、4	28,274,301.47	21,868,748.05
营业税金及附加		10,240,596.48	12,857,948.40
销售费用		770,380.81	221,432.02
管理费用		34,755,286.46	33,167,760.09
财务费用		37,292,605.50	22,435,476.44
资产减值损失		-38,297,640.47	37,434,059.75
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益	十五、5	22,127,697.28	9,977,937.94
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		14,300,158.24	6,265,075.44
二、营业利润		5,235,293.64	-50,893,710.11
加: 营业外收入		300,014.58	6,419,628.90
减: 营业外支出		2,735,673.54	4,668,183.18
其中: 非流动资产处置损失		30,647.50	65,187.65
三、利润总额		2,799,634.68	-49,142,264.39
减: 所得税费用		-7,284,618.68	-16,404,253.51
四、净利润		10,084,253.36	-32,738,010.88
五、其他综合收益		83,113,326.73	-113,036,641.88
六、综合收益总额		93,197,580.09	-145,774,652.76

(所附附注系本财务报表的组成部分)

法定代表人: 马兴文 主管会计工作负责人: 谭华森 财务总监: 尹善峰 会计机构负责人: 李自祥

现金流量表

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		52,392,410.37	69,036,005.04
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		866,587,111.40	475,840,235.98
现金流入小计		918,979,521.77	544,876,241.02
购买商品、接受劳务支付的现金		26,288,657.54	268,425,988.60
支付给职工以及为职工支付的现金		15,359,367.45	18,333,841.06
支付的各项税费		10,852,049.62	33,857,975.28
支付的其他与经营活动有关的现金		111,205,975.81	654,742,181.29
现金流出小计		163,706,050.42	975,359,986.23
经营活动产生的现金流量净额	十五、6	755,273,471.35	-430,483,745.21
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		528,689,055.00	20,092,308.00
取得投资收益所收到的现金		6,156,554.62	8,090,337.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		60,000.00	1,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		534,905,609.62	28,183,745.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		2,520,343.19	7,393,780.00
投资所支付的现金		154,000,000.00	16,169,806.50
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		156,520,343.19	23,563,586.50
投资活动产生的现金流量净额		378,385,266.43	4,620,159.30
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		1,660,000,000.00	1,050,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		1,660,000,000.00	1,050,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,605,300,000.00	828,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		123,093,990.41	185,181,839.52
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		1,728,393,990.41	1,013,681,839.52
筹资活动产生的现金流量净额		-68,393,990.41	36,318,160.48

四、汇率变动对现金的影响		-3,513.67	-137,513.98
五、现金及现金等价物净增加额	十五、6	1,065,261,233.70	-389,682,939.41
加：期初现金及现金等价物余额		44,627,489.98	434,310,429.39
六、期末现金及现金等价物余额		1,109,888,723.68	44,627,489.98

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文 主管会计工作负责人：谭华森 财务总监：尹善峰 会计机构负责人：李自祥

股东权益变动表

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	本期金额						
	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	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
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“-”号列示)	-	83,235,461.83				5,294,992.56	88,530,454.39
(一) 净利润	-	-	-	-	-	10,084,253.36	10,084,253.36
(二) 其它综合收益	-	83,113,326.73	-	-	-	-	83,113,326.73
上述(一)和(二)小计	-	83,113,326.73	-	-	-	10,084,253.36	93,197,580.09
(三) 所有者投入和减少的资本	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
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	-	122,135.10			-	-	122,135.10
(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、其它	-	-	-	-	-	-	-
(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、本年年末余额	239,463,040.00	722,478,951.26	-	-	424,088,484.61	470,098,717.68	1,856,129,193.55

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：谭华森

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

股东权益变动表(续)

2009 年度

编制单位: 深圳市长城投资控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	上期金额						
	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	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	-	-	-	-	-	-	-
其它	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	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“-”号列示)		-112,914,506.78	-	-		-80,630,618.88	(193,545,125.66)
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-32,738,010.88	-32,738,010.88
(二) 其它综合收益	-	-113,036,641.88	-	-	-	-	-113,036,641.88
上述(一)和(二)小计	-	-113,036,641.88	-	-	-	-32,738,010.88	-145,774,652.76
(三) 所有者投入和减少的资本	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
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	-	122,135.10	-	-	-	-	122,135.10
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-47,892,608.00	-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	-47,892,608.00
3、其它	-	-	-	-	-	-	-
(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

（所附附注系本财务报表的组成部分）

法定代表人：马兴文

主管会计工作负责人：谭华森

财务总监：尹善峰

会计机构负责人：李自祥

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 12 月 31 日止会计年度

单位：元 币种：人民币

附注一、公司的基本情况

(一) 公司简介

公司的法定中文名称：深圳市长城投资控股股份有限公司

公司的法定英文名称：SHENZHEN CHANGCHENG INVESTMENT HOLDING CO., LTD

公司注册地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司办公地址：深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：深长城（000042）

注册资本：23,946.304 万元

法定代表人：马兴文

(二)公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质属于房地产业。

本公司的经营范围为：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。

本公司提供的主要劳务：房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

(三)公司历史沿革

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（集团）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办公室深证办复(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，由深圳市国资委直接监管，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%。

(四) 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 2010 年 4 月 8 日批准报出。

附注二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 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。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2009 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006)的要求, 真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

本公司的 2009 年度财务报表同时符合《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财

务报告的一般规定》（2010 年修订）、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）和《公开发行证券公司信息披露编报规则第 11 号—从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

（三） 会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（四） 记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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，为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关的费用之和。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，对取得的被购买

方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，除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部分外，其余部分冲减本集团权益（即本财务报表中的归属于母公司股东权益）。如果子公司以后期间实现利润，在弥补了由本集团权益所承担的属于少数股东的损失之前，所有利润全部归属于本集团权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有公司内重大交易，包括内部实现利润及往来余额均已抵销。

（七）现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短、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。

（八）外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入帐。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益中项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3. 金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得和或损失计入当期损益。

4. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分

5. 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) 初始取得或衍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。没有表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。

6. 金融资产的减值

资产负债表日对以公允价值计量且变动计入当期损益金融资产以外的的金融资产的帐面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产其发生了减值的，计提减值准备。

(1) 持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据期账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大的应收款项的确认标准及坏账准备的计提方法

单项金额重大的应收款项是指期末余额 100 万元及以上的应收账款和其他应收款。对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如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（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

应收款项发生减值的客观证据，包括不限于下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

2. 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的应收款项坏账准备的确定依据和计提方法

信用风险特征组合的确定依据：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的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以下的，债务人违反了合同条款，违约偿付欠款，账龄在一年以上的应收账款及其他应收款。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：资产负债表日，公司对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的应收款项，除对有确凿证据表明需要单独进行减值测试并单独计提坏账准备的以外，依据其期末余额按照账龄分析法计提坏账准备。

公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 年以上	50	50

3. 对经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）按账龄划分

为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例,具体如下:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	1	1
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 年以上	50	50

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。

(十一) 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、低值易耗品等。。

2. 发出存货的计价方法

(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。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

4. 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

（十二）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（以下简称“其他股权投资”）。

2. 长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资的初始投资成本与支付对价的帐面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，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。

3. 长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4. 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，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，投资企业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。

采用权益法核算的长期股权投资，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础调整后实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

（2）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，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，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。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。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

（十三）投资性房地产的核算方法

1. 投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其中建筑物的折旧方法和减值准备的确定方法与固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的确定方法与无形资产的核算方法一致。

（十四）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、运输设备、电子及其他设备。

4. 各类固定资产的折旧方法

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：

类别	折旧年限	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

5. 固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

6. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额按固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。减值准备一旦计提，在以后会计期间不予转回。

（十五）在建工程

在建工程包括兴建、改扩建中的房屋、建筑物、设备及其他固定资产等，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。

（十六）借款费用

借款费用包括借款账面发生的利息、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

若固定资产的购建活动发生非正常中断，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

当所购建的固定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。

（十七）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，即以取得无形资产并使之达到预定用途而发生的全部支出作为无形资产的成本。

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以及尚未达到可使用状态的无形资产，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。

（十八）长期待摊费用

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。

（十九）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。

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在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做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。企业在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付的修改

a. 修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。修改发生在可行权日之后，立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

b. 修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

c. 如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

d. 修改减少了所授予的权益工具的公允价值，继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少。

e. 修改减少了授予的权益工具的数量，将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理。

f. 以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

(3) 股份支付的终止

a. 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

b. 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

c. 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。企业如果回购其职工已可行权的权益工具，借记所有者权益，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

（二十一） 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，确认为预计负债：

- （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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司亏损合同产生的义务和因重组而承担的重组义务同时符合上述条件的，确认为预计负债。只有在承诺出售部分业务（即签订约束性出售协议）时，才能确认因重组而承担了重组义务。

（二十二） 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。

（二十三） 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。

取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的营业外收入。相关资产在使用寿命结束前被出售、

转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已经发生的费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十四） 递延所得税资产和递延所得税负债

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），于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债，但能够控制暂时性差异转回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。

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及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

（二十五） 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

经营租赁是指除融资租赁以外的其它租赁。

（1）承租人

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，发生的初始直接费用计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用。

出租人承担了某些费用的，将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

企业的售后租回交易认定为经营租赁的，分别以下情况处理：

a. 有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值的差额计入当期损益。

b. 售后租回交易如果不是按照公允价值达成的，售价低于公允价值的差额，应计入当期损益；但若该损失将由低于市价的未来租赁付款额补偿时，有关损失应予以递延(递延收益)，并按与确认租金费用相一致的方法在租赁期内进行分摊；如果售价大于公允价值，其大于公允价值的部分应计入递延收益，并在租赁期内分摊。

(2) 出租人

按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内。

对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。发生的初始直接费用计入当期损益，金额较大的资本化，在整个经营租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧，对于其它经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。或有租金在实际发生时计入当期损益。

提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

2. 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移也可能不转移。

(1) 承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入帐价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六） 持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，其他非流动资产不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

(二十八) 前期会计差错更正

本报告期内无前期差错变更。

附注三、税 项

(一) 主要税种及税率：

项目	计税根据	税率(%)
增值税	商品销售收入	17
营业税	开发产品销售收入	5
	物业租赁收入	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

(二) 税收优惠及批文

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%（上年度适用 18% 的税率）。对注册于其他地区的子公司成都深长城地产有限公司、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%。

附注四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质)	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子公司 的净投资的余额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	20,000	房地产开发	20,000	--	100	100	是
成都深长城地产有限公司	全资子公司	四川成都	房地产开发	5,000	房地产开发	7,450	--	100	100	是
大连深长城地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
大连长源房地产有限公司	全资子公司	辽宁大连	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	1,000	--	100	100	是
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	广东东莞	房地产开发	5,000	房地产开发	5,000	--	100	100	是
上海深长城地产有限公司	全资子公司	上海南汇	房地产开发	15,000	房地产开发	15,000	--	100	100	是
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	广东深圳	投资	1,200	投资	1,200	--	100	100	是
深圳市长盾置业有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,000	房地产开发	1,000	--	100	100	是
深圳圣廷苑酒店有限公司	控股子公司	广东深圳	酒店经营	7,500	酒店经营	7,500	--	100	100	是
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	广东深圳	酒店管理	100	酒店管理	80	--	80	80	是
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	广东深圳	出租、物流	15,000	出租、物流	15,000	--	100	100	是
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	广东深圳	工程施工	6,000	工程施工	6,000	--	100	100	是
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	广东深圳	物业租赁	1,000	物业租赁	1,000	--	100	100	是
成都长华置业有限公司	控股子公司	四川成都	房地产开发	1,000	房地产开发	156	--	52	52	是

2. 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。

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	广东深圳	房地产开发	1,900	房地产开发	5,036.98	--	100	100	是
上海振川物业有限公司	全资子公司	上海浦东	房地产开发	2,000	房地产开发	7,522	--	100	100	是
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	上海浦东	物业管理	50	物业管理	50	--	100	100	是
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100	--	100	100	是
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	广东惠州	房地产开发	100	房地产开发	100		100	100	是

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中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	1,830,263.72	--	--
成都长华置业有限公司	1,075,920.00	--	--
合计	2,906,183.72	--	--

(三) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

(四) 2009 年度合并范围变更

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。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、本期新纳入合并范围的子公司

本公司本期无新纳入合并范围的子公司。

2、不再纳入合并财务报表范围的子公司

名称	清算日净资产	期初至清算日净利润	备注
成都深长城投资有限公司	53,262,976.28	1,520,828.02	公司已注销

(六) 本公司本期未发生同一控制下企业合并的情况

(七) 本公司本期未发生非同一控制下企业合并的情况

(八) 本公司本期未出售丧失控制权的股权而减少子公司的情况

(九) 本公司本期未发生反向购买的情况

(十) 本公司本期未发生吸收合并的情况

(十一) 本公司无境外经营实体

附注五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			639,000.32			592,041.82
人民币	--	--	537,925.27	--	--	585,660.72
港币	113,205.52	0.88048	99,675.20	5,646.83	0.88189	4,979.94
美元	205.01	6.82820	1,399.85	205.00	6.8346	1,401.16
银行存款：			1,453,033,611.07			355,373,922.74
人民币	--	--	1,446,178,943.47	--	--	353,161,359.61
港币	5,723,250.77	0.88048	5,039,207.84	2,508,848.82	0.88189	2,212,553.77
美元	265,876.77	6.82820	1,815,459.76	1.37	6.8346	9.36
其他货币资金：			11,163,415.09			8,173,333.68
人民币	--	--	11,163,415.09	--	--	8,173,333.68
合计			1,464,836,026.48			364,139,298.24

货币资金年末余额较年初增加 1,100,696,728.24 元，增幅 302.27%，主要原因系本公司开发产品销售收入增加所致。

本公司不作为现金及现金等价物的 2009 年 12 月 31 日定期存款（其他货币资金）列示如下：

存款银行	币种	存款金额	存款期限	利率%	备注
中国银行深圳南头支行	RMB	100,742,500.00	6 个月	1.98	无质押
合计		100,742,500.00			

2. 应收账款

(1) 按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	39,257,946.09	73.75	17,934,579.46	91.52	41,278,361.78	38.92	10,939,783.62	84.90
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的应收账款	3,120,785.25	5.86	1,554,335.85	7.93	4,294,414.30	4.05	1,340,675.95	10.41
其他不重大应收账款	10,851,949.54	20.39	108,519.50	0.55	60,486,685.77	57.03	604,866.84	4.69
合计	53,230,680.88	100	19,597,434.81	100	106,059,461.85	100	12,885,326.41	100

(2) 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的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 至 2 年	444,485.04	14.24	44,448.50	2,300,649.10	53.57	230,064.91
2 至 3 年	144,521.30	4.63	43,356.39	229,408.00	5.34	68,822.40
3 年以上	2,531,778.91	81.13	1,466,530.96	1,764,357.20	41.09	1,041,788.64
合计	3,120,785.25	100	1,554,335.85	4,294,414.30	100	1,340,675.95

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
吴伟超、曾奕娟(房款)	72,000.00	72,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
张祖铮(房款)	65,700.00	65,700.00	100%	已起诉,无可执行财产
刘雯(房款)	57,360.00	57,360.00	100%	已起诉,无可执行财产
赵文亚(房款)	51,040.00	51,040.00	100%	已起诉,无可执行财产
王云辉、唐令新(房款)	43,000.00	43,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
刘晋佟(房款)	35,521.00	35,521.00	100%	已起诉,无可执行财产
瑞田公司	23,140.00	23,140.00	100%	预计无法收回
董双银(房款)	18,239.00	18,239.00	100%	已起诉,无可执行财产
黎炳锐、周燕华(房款)	12,000.00	12,000.00	100%	已起诉,无可执行财产
代付原股东款项	12,000.00	12,000.00	100%	股权已转让, 预计无法收回
邓发(房款)	5,493.00	5,493.00	100%	已起诉,无可执行财产
合计	395,493.00	395,493.00		

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
惠州中洲投资有限公司	非关联方	35,800,000.00	3 年以上	67.25
华为技术有限公司	非关联方	3,457,946.09	1 年以内	6.50
姚城	非关联方	690,000.00	1 年以内	1.30
刘丽玲、郑海宝	非关联方	570,000.00	1 年以内	1.07
吕影	非关联方	429,000.00	1 年以内	0.81
合计		40,946,946.09		76.93

(5) 应收账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。

(6) 应收账款期末余额中关联方款项详见附注六、7。

3. 预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,843,039.57	34.63	16,464,242.82	88.17
1 至 2 年	3,479,288.82	65.37	759,800.00	4.07
2 至 3 年	--	--	1,450,000.00	7.76
合计	5,322,328.39	100	18,674,042.82	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	比例(%)	与本公司关系	预付时间	未结算原因
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	2,012,500.00	37.81	非关联方	1 年至 2 年	项目实施中
宝安旧城改造项目	858,204.92	16.12	非关联方	1 年至 2 年	项目实施中
深圳市天威视讯股份有限公司	601,148.45	11.29	非关联方	1 年以内	电视收视费预付款
天津汽车工业销售深圳南方有限公司	547,000.00	10.28	非关联方	1 年以内	购车预付款
深圳市城市规划设计研究院有限公司	540,000.00	10.15	非关联方	1 年至 2 年	项目实施中
合计	4,558,853.37	85.65			

(3) 预付账款期末余额中无预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 预付账款期末余额中无关联方款项。

4. 应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	4,811,783.20	6,715,468.37	6,204,554.62	5,322,696.95		
其中：(1)深圳市建工集团股份有限公司	3,901,265.66	2,626,032.69	3,901,496.60	2,625,801.75	2010年1月收回63万	否
(2)深圳市特皓股份有限公司	910,517.54	1,199,295.20	910,517.54	1,199,295.20	2010年1月收回	否
(3)长城物业集团股份有限公司	--	1,545,600.00	48,000.00	1,497,600.00	正在回收中	否
(4)深圳市振业(集团)股份有限公司	--	1,344,540.48	1,344,540.48	--		
合计	4,811,783.20	6,715,468.37	6,204,554.62	5,322,696.95		

5. 其他应收款

(1) 按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	44,253,959.30	77.51	32,314,309.22	86.96	85,614,003.83	86.38	46,559,424.96	91.28
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的其他应收款	8,484,689.67	14.86	4,800,589.12	12.92	7,558,951.36	7.63	4,386,814.68	8.60
其他不重大其他应收款	4,356,631.20	7.63	43,566.31	0.12	5,935,816.38	5.99	59,358.16	0.12
合计	57,095,280.17	100	37,158,464.65	100	99,108,771.57	100	51,005,597.80	100

(2) 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的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1至2年	1,915,516.07	22.58	191,551.61	2,276,726.60	30.12	227,672.66
2至3年	1,636,483.34	19.29	490,945.00	1,347,836.33	17.83	404,350.90
3年以上	4,932,690.26	58.13	4,118,092.51	3,934,388.43	52.05	3,754,791.12
合计	8,484,689.67	100	4,800,589.12	7,558,951.36	100	4,386,814.68

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

项目	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100%	股权已转让, 预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100%	合作终止, 预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
深圳常发绣品实业有限公司	655,818.42	655,818.42	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
广东国际经济技术合作公司	600,000.00	600,000.00	100%	该公司已吊销, 预计无法收回
成都市瑞杰实业发展有限公司	600,000.00	600,000.00	100%	该款存在争议, 预计无法收回
深圳市实验学校	550,000.00	550,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
深圳市长城投资股份有限公司工会	400,000.00	400,000.00	100%	挂账多年, 预计无法收回
邓明(房款)	253,614.18	253,614.18	100%	本人已出国, 无法联系
深圳市光胜发投资咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	100%	无还款打算, 预计无法收回
其他零星款项	53,505.29	53,505.29	100%	挂账多年, 预计无法收回
合计	29,902,800.97	29,902,800.97		

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
深圳华电公司原股东	非关联方	8,564,193.68	3 年以上	15.00
深圳新世纪酒店有限公司	非关联方	6,280,000.00	3 年以上	11.00
深圳市华明辉置业有限公司	非关联方	6,000,000.00	3 年以上	10.51
深圳市建设集团投资公司	非关联方	5,065,654.05	3 年以上	8.87
深圳市翠宝大酒楼有限公司	非关联方	4,722,969.55	3 年以上	8.27
合计		30,632,817.28		53.65

(5) 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款。

(6) 其他应收款期末余额中关联方款项详见附注六、7。

6. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	678,718,227.96	1,542,739.75	677,175,488.21	433,851,157.21	15,104,670.00	418,746,487.21
在建开发产品	1,578,921,929.22	--	1,578,921,929.22	1,789,951,171.35	40,860,100.00	1,749,091,071.35
拟开发土地	943,478,605.49	--	943,478,605.49	1,202,139,707.98	--	1,202,139,707.98
商品、材料	5,860,482.39	--	5,860,482.39	9,596,261.38	--	9,596,261.38
合计	3,206,979,245.06	1,542,739.75	3,205,436,505.31	3,435,538,297.92	55,964,770.00	3,379,573,527.92

本期计入存货成本的资本化借款费用为 59,454,408.98 元（上期 94,531,814.37 元）。

（2）存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	核销	
完工开发产品	15,104,670.00	--	13,561,930.25	--	1,542,739.75
在建开发产品	40,860,100.00	--	40,860,100.00	--	--
合计	55,964,770.00	--	54,422,030.25	--	1,542,739.75

（3）存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回存货跌价准备的金额	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
深圳里程家园项目	--	可变现价值回升	40,860,100.00	2.59%
东莞长城世家 1 期	--	可变现价值回升	4,399,000.00	0.65%
大连都市阳光 2 期	--	可变现价值回升	9,162,930.25	1.35%
合计			54,422,030.25	

（4）完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天府长城 1 期住宅	2004 年 09 月	5,605,527.09	--	1,584,078.38	4,021,448.71
天府长城 1 期南熙里	2006 年 12 月	71,628,432.86	--	49,186,413.82	22,442,019.04
天府长城 2 期嘉南地	2007 年 12 月	61,490,879.87	--	22,667,922.68	38,822,957.19
天府长城 3 期柏南郡	2008 年 12 月	102,432,091.50	--	58,152,381.96	44,279,709.54
天府长城 3 期图南多	2009 年 5 月	--	556,280,020.00	494,959,629.85	61,320,390.15
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	--	1,471,721.23	3,228,995.13
都市阳光 2 期 2 阶段	2008 年 05 月	21,127,022.21	--	11,805,435.59	9,321,586.62
大连海印长城	2009 年 12 月	--	188,531,980.22	123,720,043.61	64,811,936.61
东莞长城世家 1 期	2008 年 12 月	160,202,069.68	--	120,146,461.33	40,055,608.35
上海长城中环墅	2009 年 06 月	--	599,212,026.63	212,401,612.72	386,810,413.91
其他零星楼盘		5,737,224.63	--	2,837,948.19	2,899,276.44
合计		433,851,157.21	1,344,024,026.85	1,099,156,956.10	678,718,227.96

(5) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳南山商业文化中心	2008 年 05 月	2012 年 12 月	406,800,717.64	93,274,541.99	--	500,075,259.63
深圳长城里程家园	2008 年 06 月	2011 年 04 月	278,958,931.30	20,670,890.73	--	299,629,822.03
成都天府长城 3 期图南多	2006 年 12 月	2009 年 05 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 12 月	175,047,832.15	223,589,657.34	--	398,637,489.49
上海长城·中环墅	2006 年 08 月	2009 年 06 月	483,194,408.02	136,792,692.36	599,212,026.63	20,775,073.75
上海澜溪岸城 1 期	2009 年 03 月	2011 年 10 月	--	85,893,221.81	--	85,893,221.81
大连都市阳光 3 期	2008 年 03 月	2010 年 03 月	49,941,482.57	54,097,236.4	--	104,038,718.97
大连都市阳光商业楼	2007 年 05 月	2010 年 03 月	9,202,864.74	2,542,375.38	--	11,745,240.12
大连海印长城项目	2008 年 03 月	2009 年 12 月	107,615,538.69	80,916,441.53	188,531,980.22	--
东莞长城世家 2 期	2009 年 07 月	2011 年 05 月	--	158,127,103.42	--	158,127,103.42
合计			1,789,951,171.35	1,132,994,784.72	1,344,024,026.85	1,578,921,929.22

(6) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	--	58,038,456.97	101,235,319.14
上海澜溪岸城项目	2007.12-2077.12	325,708,414.00	--	76,510,137.00	249,198,277.00
大连都市阳光项目	2004.3-2074.3	73,291,383.12	7,856,610.21	--	81,147,993.33
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	642,030.00	--	106,219,611.85
惠州方联项目	2007.9-2077.9	181,421,838.17	1,328,342.00	--	182,750,180.17
其他项目	1986.3-2016.3	--	7,393,809.10	--	7,393,809.10
合计		1,202,139,707.98	17,220,791.31	275,881,893.80	943,478,605.49

7. 可供出售金融资产

项目	期末数	期初数
可供出售权益工具	190,420,545.48	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	期末数			期初数		
	股数	期末市价	金额	股数	期末市价	金额
深振业 A	16,806,756	11.33	190,420,545.48	16,806,756	4.93	82,857,307.08
合计			190,420,545.48			82,857,307.08

8. 长期应收款

账龄	期末数			期初数		
	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	1,357,957.57	--	13,579.58	8,515,250.25	--	85,152.51
1-2 年	8,515,250.25	--	851,525.03	2,696,636.00	--	269,663.60
2-3 年	2,696,636.00	--	808,990.80	44,190,269.20	--	13,257,080.76
3 年以上	3,696,676.08	--	1,848,338.04	4,490,152.33	--	2,245,076.17
合计	16,266,519.90	--	3,522,433.45	59,892,307.78	--	15,856,973.04

期末单项金额不重大的长期应收款为 493,654.00 元(上期 568,700.48 元),坏账准备 246,827.00 元(上期 284,350.24 元)。

9. 合营公司及联营公司

子公司名称	注册地	注册资 本(万元)	业务性质	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	2009 年 12 月 31 日/2009 年度				
						主要财务信息(万元)				
						资产	负债	净资产	收入	净利润
长城物业集团 股份有限公司	深圳市	5,040	物业管理、房 地产开发经营	32.20	32.20	42,332.59	32,875.30	9,457.29	54,618.24	4,455.95

10. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位 名称	核算 方法	初始投资 成本	期初数	增减变动	期末数	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	减值 准备	本期 计提 减值 准备	本期 现金红利
长城物业集团 股份有限公司	权益法	3,050,053.75	15,623,671.99	12,802,558.24	28,426,230.23	32.20	32.20	--	--	1,545,600.00
深圳市特皓股 份有限公司	成本法	2,601,200.00	2,601,200.00	--	2,601,200.00	4.30	4.30	--	--	1,199,295.20
深圳市建工集 团股份有限公 司	成本法	43,486,830.05	43,486,830.05	--	43,486,830.05	15.00	15.00	--	--	2,626,032.69
东方帆影(烟 台)有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	--	4,800,000.00	10.00	10.00	4,800,000.00	--	--
深圳市粤银投 资有限公司	成本法	2,794,900.00	2,794,900.00	--	2,794,900.00	20.51	20.51	2,794,900.00	--	--

深圳骏宝实业股份有限公司	成本法	4,129,645.00	4,129,645.00	--	4,129,645.00	12.50	12.50	4,129,645.00	--	
湖北宜昌花城水泥有限公司	成本法	4,680,000.00	2,092,834.85	--	2,092,834.85	39.00	39.00	2,092,834.85	--	
贵阳房地产公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	合作	合作	3,000,000.00	--	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	成本法	1,620,000.00	1,403,102.50	--	1,403,102.50	19.06	19.06	800,174.88	--	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	成本法	40,000.00	40,000.00	--	40,000.00	8.00	8.00	--	--	--
深圳实验(盛世)幼儿园	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	--	3,000,000.00	90.00	90.00	--	--	--
深圳市长城建设监理有限公司	成本法	560,000.00	560,000.00	--	560,000.00	18.67	18.67	--	--	--
合计		73,762,628.80	83,532,184.39	12,802,558.24	96,334,742.63	--	--	17,617,554.73		5,370,927.89

(2) 项目投资

项目名称	项目权益比例%	项目总投资	期初数	期末数	备注
宝安旧城改造项目	18	360,000 万元	584,400,000.00	584,400,000.00	附 注 十三

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

11. 投资性房地产

(1) 按成本模式计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	783,367,328.18	19,601,571.92	--	802,968,900.10
房屋、建筑物	783,367,328.18	19,601,571.92	--	802,968,900.10
二、累计折旧	226,295,704.69	27,914,383.12	--	254,210,087.81
房屋、建筑物	226,295,704.69	27,914,383.12	--	254,210,087.81
三、投资性房地产账面净值合计	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
房屋、建筑物	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
四、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
房屋、建筑物	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价值合计	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29
房屋、建筑物	557,071,623.49	19,601,571.92	27,914,383.12	548,758,812.29

本期折旧 27,914,383.12 元，计入成本费用 27,914,383.12 元。

本期完工开发产品转入投资性房地产 18,935,606.35 元。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产项目中未发现有减值事项发生，故无需计提相应的资产减值准备。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面价值 233,826,415.77 元的投资性房地产尚未办妥产权证明。

12. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计：	462,829,878.41	9,037,179.69	7,969,326.32	463,897,731.78
其中：房屋及建筑物	56,096,441.13	346,186.97	3,298,000.00	53,144,628.10
机械设备	43,916,628.06	1,139,297.20	549,947.97	44,505,977.29
运输工具	32,323,252.52	1,318,829.00	3,579,132.80	30,062,948.72
电子及其他设备	56,800,624.84	2,468,710.23	542,245.55	58,727,089.52
固定资产装修	273,692,931.86	3,764,156.29	--	277,457,088.15
二、累计折旧合计：	289,206,210.30	38,764,934.81	6,053,190.03	321,917,955.08
其中：房屋及建筑物	15,368,337.55	2,253,672.66	1,984,848.46	15,637,161.75
机械设备	28,337,851.73	4,691,942.36	404,446.26	32,625,347.83
运输工具	19,276,103.27	2,944,467.93	3,163,860.93	19,056,710.27
电子及其他设备	41,833,453.87	5,194,104.98	500,034.38	46,527,524.47
固定资产装修	184,390,463.88	23,680,746.88	--	208,071,210.76
三、固定资产账面净值合计	173,623,668.11	9,037,179.69	40,681,071.10	141,979,776.70
其中：房屋及建筑物	40,728,103.58	346,186.97	3,566,824.20	37,507,466.35
机械设备	15,578,776.33	1,139,297.20	4,837,444.07	11,880,629.46
运输工具	13,047,149.25	1,318,829.00	3,359,739.80	11,006,238.45
电子及其他设备	14,967,170.97	2,468,710.23	5,236,316.15	12,199,565.05
固定资产装修	89,302,467.98	3,764,156.29	23,680,746.88	69,385,877.39
四、减值准备合计	--	--	--	--

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--
运营设备	--	--	--	--
运输工具	--	--	--	--
电子及其他设备	--	--	--	--
固定资产装修	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	173,623,668.11	9,037,179.69	40,681,071.10	141,979,776.70
其中：房屋及建筑物	40,728,103.58	346,186.97	3,566,824.20	37,507,466.35
机械设备	15,578,776.33	1,139,297.20	4,837,444.07	11,880,629.46
运输工具	13,047,149.25	1,318,829.00	3,359,739.80	11,006,238.45
电子及其他设备	14,967,170.97	2,468,710.23	5,236,316.15	12,199,565.05
固定资产装修	89,302,467.98	3,764,156.29	23,680,746.88	69,385,877.39

本期折旧额 38,764,934.81 元元，计入成本费用 38,740,121.99 元、存货 24,812.82 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司账面价值 32,167,404.69 元的固定资产尚未办妥产权证明。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

13. 在建工程

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
千人宴会厅改造工程	800,000.00	--	800,000.00	--	--	--

(1) 重大在建工程项目变动情况

项目 名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
千人宴会厅改造工程	2335.6655	--	800,000.00	--	--	800,000.00

(2) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度(%)	备注
千人宴会厅改造工程	--	项目处于前期准备阶段

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	5,051,577.20	7,268,850.00	--	12,320,427.20
土地使用权	--	6,997,400.00	--	6,997,400.00
计算机软件	5,051,577.20	271,450.00	--	5,323,027.20
二、累计摊销合计	2,543,195.03	1,772,821.17	--	4,316,016.20
土地使用权	--	221,584.33	--	221,584.33
计算机软件	2,543,195.03	1,551,236.84	--	4,094,431.87
三、无形资产账面净值合计	2,508,382.17	7,268,850.00	1,772,821.17	8,004,411.00
土地使用权	--	6,997,400.00	221,584.33	6,775,815.67
计算机软件	2,508,382.17	271,450.00	1,551,236.84	1,228,595.33
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
计算机软件	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	2,508,382.17	7,268,850.00	1,772,821.17	8,004,411.00
土地使用权	--	6,997,400.00	221,584.33	6,775,815.67
计算机软件	2,508,382.17	271,450.00	1,551,236.84	1,228,595.33

本期摊销额 1,772,821.17 元。

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

15. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	期末数
办公室装修	843,125.803	2,316,396.34	752,479.51	2,407,042.63
临时设施	610,036.84	--	463,192.80	146,844.04
融资顾问费	2,725,000.00	15,810,000.00	5,348,672.22	13,186,327.78
其他	222,913.00	248,696.00	264,362.32	207,246.68
合计	4,401,075.64	18,375,092.34	6,828,706.85	15,947,461.13

16. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
减值准备	11,244,204.12	24,416,407.81
投资差额摊销	28,537,300.63	17,835,286.55
实物资产折旧	19,311,777.28	20,061,565.81
可弥补亏损或费用	34,409,431.60	38,103,032.45
长期待摊费用	311,429.41	875,310.53
职工薪酬	7,544,639.74	4,432,749.91
预计费用	3,168,589.18	5,300,802.23
预计土地增值税	40,028,027.21	--
预收楼款预交所得税	19,901,805.88	14,492,749.92
无形资产	2,707.25	--
合计	164,459,912.30	125,517,905.21
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	32,309,903.95	7,859,992.28
融资费用	994,692.11	--
合计	33,304,596.06	7,859,992.28

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
减值准备	6,424,661.78	6,807,564.33
可抵扣亏损	10,170,178.82	5,798,782.78
职工薪酬	154,333.97	60,949.46
合计	16,749,174.56	12,667,296.58

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数
2009 年	--	1,240,406.37
2010 年	829,547.02	1,873,708.79
2011 年	1,327,985.04	1,440,501.63
2012 年	1,642,436.11	54,135.46
2013 年	5,334,752.31	1,190,030.53
2014 年	1,035,458.34	--
合计	10,170,178.82	5,798,782.78

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	期末金额	期初金额
可抵扣暂时性差异：		
减值准备	50,428,869.26	117,675,214.67
投资差额摊销	129,715,002.87	89,176,432.71
实物资产折旧	85,905,295.23	92,921,587.14
可弥补亏损或费用	149,226,168.50	181,855,363.30
长期待摊费用	1,245,717.6	3,501,242.06
职工薪酬	33,111,457.41	21,606,385.64
预计费用	8,744,923.73	21,334,011.63
预计土地增值税	172,372,552.96	--
预收楼款预交所得税	85,119,300.35	48,282,446.78
无形资产	10,829.00	--
小计	715,880,116.94	576,352,683.92
应纳税暂时性差异：		
可供出售金融资产	146,863,199.77	39,299,961.38
融资费用	4,521,327.78	--
小计	151,384,527.55	39,299,961.38

17. 资产减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	核销	
一、坏账准备	79,747,897.25	12,150,704.28	31,620,268.62	--	60,278,332.91
二、存货跌价准备	55,964,770.00	--	54,422,030.25	--	1,542,739.75
三、长期股权投资减值准备	17,617,554.73	--	--	--	17,617,554.73
合计	153,330,221.98	12,150,704.28	86,042,298.87	--	79,438,627.39

18. 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	期末数
在建开发产品	深圳南山文化中心*1	500,075,259.63
拟开发土地	深圳龙华黄金台项目*2	215,533,414.90
在建开发产品	深圳龙华长城里程家园项目*3	299,629,822.03
拟开发土地/在建开发产品	上海惠南镇澜溪岸城项目*4	335,091,498.81
在建开发产品	成都-滨江项目 30#地*5	398,637,489.49
投资性房地产	长兴大厦*6	166,600,510.04
投资性房地产	长盛大厦*7	78,670,522.96
合计		1,994,238,517.86

*1 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。

*2 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。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。另外，因市政建设需要占用项目用地 17.35 万平方米，政府将按照等价值原则进行收地补偿，相关方案正在谈判中。

*3 本公司以该项目之深圳市宝安区龙华街道新区大道 A816-0039 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 200,000,000.00 元，借款到期日为 2011 年 12 月 25 日。

*4 本公司以该项目之上海市惠南镇 23 街坊澜溪岸城一期项目用地[产权证号：沪房地南字（2008）第 007993 和 007994 号地]作为抵押物向中国建设银行股份有限公司贷款人民币 300,000,000.00 元，由中国建设银行上海浦东分行作为本次银团贷款协办行、抵押代理行和结算代理行，借款到期日为 2012 年 4 月 28 日。

*5 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。

*6 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物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。

*7 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。

19. 短期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	--	160,000,000.00
保证借款	--	37,500,000.00
抵押借款	--	140,000,000.00
合计	--	337,500,000.00

20. 应付账款

项目	期末数	期初数
应付账款	473,844,728.20	365,550,902.93
合计	473,844,728.20	365,550,902.93

(1) 本公司应付账款期末数较期初数增长 29.62%，主要是本报告期竣工的房地产项目、面积较上年同期增加，预计尚未支付的工程款相应增加所致；

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

(3) 应付关联方款项详见附注六、7。

(4) 本公司账龄超过一年的应付账款主要为尚未支付的工程款等。

21. 预收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内	1,181,357,316.42	557,291,840.33
1-2 年	2,433,000.00	240,054,300.13
2-3 年	402.99	--
3 年以上	40,000.00	--
合计	1,183,830,719.41	797,346,140.46

(1) 本公司预收款项期末数较期初数增长 48.47%，主要是本公司收到深圳中洲集团有限公司返还的宝安旧城改造项目投资资本利 495,600,000.00 元所致；

(2) 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；

(3) 本公司账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

(4) 本公司年末预收款项主要明细项目列示如下：

项目名称	期末数	期初数
成都天府长城售楼款	291,794,253.00	423,442,506.00
上海中环墅售楼款	306,226,490.71	355,061,474.00
大连都市阳光售楼款	87,585,458.97	10,836,408.00
宝安旧城改造项目预收款	495,600,000.00	--
合计	1,181,206,202.68	789,340,388.00

22. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	预计发放时间
一、工资、奖金、津贴和补贴	21,515,245.45	91,076,859.86	76,775,517.33	35,816,587.98	2010 年 1 季度
二、职工福利费	--	8,671,370.60	8,671,370.60	--	
三、社会保险费	185,770.24	9,888,741.66	9,014,685.23	1,059,826.67	
其中：养老保险	154,071.87	7,694,785.75	6,927,656.25	921,201.37	2010 年 1 月
医疗保险	24,994.41	1,651,834.09	1,541,189.98	135,638.52	2010 年 1 月
失业保险	3,706.53	218,284.54	221,264.71	726.36	2010 年 1 月
工伤保险	2,043.93	132,818.58	133,638.24	1,224.27	2010 年 1 月
生育保险	953.50	129,159.04	129,076.39	1,036.15	2010 年 1 月
其他保险	--	61,859.66	61,859.66	--	
四、住房公积金	3,153.00	394,948.00	394,948.00	3,153.00	2010 年 1 月
五、工会经费和职工教育经费	2,011,288.38	1,570,263.97	2,050,433.68	1,531,118.67	
六、非货币性福利	--	283,951.70	283,951.70	--	
七、辞退福利	--	1,392,791.91	1,392,791.91	--	
合计	23,715,457.07	113,278,927.70	98,583,698.45	38,410,686.32	

23. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-10,520.63	-13,063.10
营业税	8,430,413.42	-23,881,974.25
城市维护建设税	1,358,872.12	-911,548.48
企业所得税	123,163,168.36	33,595,839.38
个人所得税	1,484,753.95	1,545,618.67
房产税	6,052,917.38	4,788,195.24
土地增值税	-13,248,678.92	-2,782,993.30
印花税	1,030,427.80	484,942.53
土地使用税	--	1,116,978.42
教育费附加	438,040.66	-866,064.02
堤围防护费	40,657.89	-50,482.49
价格调节基金	-323,770.92	-228,261.07
其他税费	797,136.28	626,810.19
合计	129,213,417.39	13,423,997.72

24. 应付利息

项目	期末数	期初数
借款利息	4,750,000.00	346,500.00

25. 其他应付款

项目	期末数	期初数
其他应付款	397,490,785.77	249,890,695.65
合计	397,490,785.77	249,890,695.65

(1) 本公司其他应付款期末数较期初数增长 59.07%，主要是本公司本报告期基于清算口径计提的土地增值税准备金 142,324,004.36 元所致；

(2) 其他应付款期末余额人民币 397,490,785.77 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 278,931,380.52 元（2008 年：人民币 136,607,376.16 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以后年度的损益。

(3) 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。

(4) 其他应付关联方款项详见附注六、7。

(5) 本公司账龄超过一年的其他应付款主要为土地增值税准备金、押金等。

26. 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	270,000,000.00	549,000,000.00

具体明细列示如下：

贷款单位	借款条件	期末数	期初数
建设银行深圳上步支行	抵押	240,000,000.00	260,000,000.00
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	--	70,000,000.00
农业银行深圳国贸支行	抵押	30,000,000.00	69,000,000.00
合计		270,000,000.00	549,000,000.00

27. 长期借款

借款条件	期末数	期初数
信用借款	--	240,000,000.00
保证借款	--	420,000,000.00
抵押借款	2,140,000,000.00	1,345,300,000.00
合计	2,140,000,000.00	2,005,300,000.00
其中：列报于一年内到期长期负债	270,000,000.00	549,000,000.00
列报于长期借款	1,870,000,000.00	1,456,300,000.00

期末长期借款明细列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
农行国贸支行*	2009.1.20	2019.06.21	人民币	5.130-5.643	1,270,000,000.00	476,300,000.00
建行上步支行	2009.04.29	2012.04.28	人民币	5.400	300,000,000.00	480,000,000.00
中行深圳分行	2008.09.28	2011.09.27	人民币	5.670	300,000,000.00	500,000,000.00
合计					1,870,000,000.00	1,456,300,000.00

*2009 年 1 月 20 日，本公司向中国农业银行深圳信息枢纽支行抵押贷款人民币 2 亿元，贷款利率 5.13%，至 2011 年 2 月 25 日分 5 期还款；

2009 年 6 月 10 日，本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币 3 亿元，贷款期限至 2019 年 6 月 9 日，贷款利率以人行公布的贷款利率为准，按月付息，第 1 年不还款，第 2 年每季度还本 500 万元，第 3-5 年每季度还本 800 万元，第 6-10 年每季度还本 920 万元；

2009 年 6 月 22 日，本公司向中国农业银行深圳国贸支行抵押贷款人民币 8 亿元，贷款期限至 2019 年 6 月 21 日，利率 5.643%，按月付息，第 1 年不还款，第 2 年每季度还本 500 万元，第 3-5 年每季度还本 2,000 万元，第 6-10 年每季度还本 2,700 万元。

28. 预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海长城中环墅业主补偿金	--	4,330,000.00	--	4,330,000.00
合计	--	4,330,000.00	--	4,330,000.00

本公司本年度预计负债系预计应支付的上海中环墅业主物业瑕疵补偿金。

29. 其它非流动负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
递延租赁收入	1,206,896.44	--	689,655.20	517,241.24
再就业基金	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00
递延收益*	4,440,000.00	7,050,000.00	9,201,219.61	2,288,780.39
合计	6,646,896.44	7,050,000.00	9,890,874.81	3,806,021.63

*系与资产相关的政府补助，详见附注五、39 所示。

30. 股本

项目	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	47,293,003	--	--	--	-47,293,003	-47,293,003	--
2、国有法人持股	20,849,568	--	--	--	-20,849,568	-20,849,568	--
3、境内自然人持股	141,786	--	--	--	25,760	25,760	167,546
有限售条件股份合计	68,284,357	--	--	--	-68,116,811	-68,116,811	167,546
二、无限售条件股份							
1、境内上市人民币普通股	171,178,683	--	--	--	68,116,811	68,116,811	239,295,494
2、境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	171,178,683	--	--	--	68,116,811	68,116,811	239,295,494
三、股份总数	239,463,040	--	--	--	--	--	239,463,040

2009 年 9 月 16 日，本公司股东深圳市人民政府国有资产监督管理委员会和南昌联泰投资有限公司原持限售股份中的 47,293,003 股（占公司总股本的 19.75%）和 20,849,568 股（占公司总股本的 8.71%）解除限售，转为无限售条件股份。

31. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、资本溢价	570,676,719.66	1,050,305.11	--	571,727,024.77
其中：资本溢价*	570,676,719.66	1,050,305.11	--	571,727,024.77
二、其他资本公积	31,439,969.10	83,113,326.73	--	114,553,295.83
其中：可供出售金融资产公允价值变动	31,439,969.10	83,113,326.73	--	114,553,295.83
合计	602,116,688.76	84,163,631.84	--	686,280,320.60

（1）资本溢价本期增加，系本公司以前年度取得子公司股权投资差额摊销和收购子公司少数股东权益冲减了合并报表的资本溢价，基于税率变动而产生的递延所得税资产。

（2）其他资本公积本期增加 83,113,326.73 元，系本公司持有的可供出售金融资产公允价值上升扣除所得税影响后的净增加额。

32. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

33. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
年初未分配利润	457,154,257.08	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	266,635,831.98	--
减：提取法定盈余公积	--	本年度不提取
提取任意盈余公积	--	--
应付普通股股利	4,789,260.80	每 10 股派现金股利 0.20 元
转作股本的普通股股利	--	--
期末未分配利润	719,000,828.26	--
其中：子公司累计提取的盈余公积归属于母公司的部分	27,359,854.91	--
子公司本年提取的盈余公积归属于母公司的部分	2,552,331.76	--

34. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,038,897,206.10	1,137,534,112.60
其他业务收入	1,829,487.68	1,703,849.68
合计	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28

本公司营业收入本期发生额较上期发生额增长 79.13%，主要是本公司报告期内房地产销售规模扩大所致。

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,248,870,070.56	677,753,757.74
其他业务成本	492,929.03	1,286,089.03
合计	1,249,362,999.59	679,039,846.77

本公司营业成本本期发生额较上期发生额增长 83.99%，主要是本公司报告期内房地产销售规模扩大所致。

(3) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售收入	1,766,963,503.62	1,098,539,354.81	828,913,783.25	516,520,345.07
租赁及服务收入	105,294,296.32	33,013,825.75	115,839,481.16	32,180,105.31
酒店餐饮收入	169,509,002.04	119,358,329.54	191,194,595.07	128,854,241.35
工程施工收入	27,099,974.71	25,813,363.98	41,989,659.36	41,103,476.15
行业间相互抵减	-29,969,570.59	-27,854,803.52	-40,403,406.24	-40,904,410.14
合计	2,038,897,206.10	1,248,870,070.56	1,137,534,112.60	677,753,757.74

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	455,173,163.80	291,693,059.84	500,675,306.76	298,733,539.92
四川地区	1,029,869,878.60	608,678,722.12	562,147,235.08	336,852,388.00
辽宁地区	173,601,816.00	140,056,826.10	114,010,003.00	82,318,209.66
上海地区	410,221,918.29	236,296,266.02	1,104,974.00	754,030.30
抵消	-29,969,570.59	-27,854,803.52	-40,403,406.24	-40,904,410.14
合计	2,038,897,206.10	1,248,870,070.56	1,137,534,112.60	677,753,757.74

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人裴××	12,340,126.00	0.61
自然人邹××、庄××	12,159,197.55	0.60
华为技术有限公司	11,311,180.60	0.55
自然人邹××	10,676,205.48	0.52
自然人邹××	10,676,005.01	0.52
合计	57,162,714.64	2.80

35. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	102,367,047.37	57,294,666.80
城市维护建设税	5,083,212.31	3,323,799.63
教育费附加	3,192,010.35	1,848,804.86
土地增值税	146,854,633.26	46,183,082.94
房产税、土地使用税	9,013,699.94	9,434,441.80
其他	8,971,082.85	6,830,170.59
合计	275,481,686.08	124,914,966.62

本公司营业税金及附加本期发生额较上期发生额增长 120.54%，主要系本公司本年度营业收入增加，相应的营业税金及土地增值税增加所致。

营业税金及附加的计缴标准见附注三。

36. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	154,090,986.93	176,363,609.25
减：已利息资本化的费用	59,454,408.98	94,531,814.37
减：利息收入	11,089,939.93	7,850,001.42
汇兑损失	28,211.63	446,619.86
减：汇兑收益	250.91	--
其他	1,564,284.79	1,841,758.96
合计	85,138,883.53	76,270,172.28

37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-19,469,564.34	15,790,047.18
二、存货跌价损失	-54,422,030.25	55,964,770.00
合计	-73,891,594.59	71,754,817.18

本期资产减值损失较上期减少 145,646,411.77 元，变动幅度 202.98%，系本公司收回中海信科技开发（深圳）有限公司、长城物业集团股份有限公司有关款项相应转回坏账准备 29,753,527.50 元，以及房地产市场回暖、可变现价值回升相应转回存货跌价准备 54,422,030.25 元所致。

38. 投资收益

（1）投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产持有收益	1,344,540.48	840,337.8
成本法核算的长期股权投资收益	3,825,327.89	2,472,524.70
权益法核算的长期股权投资收益	14,348,158.24	6,415,075.44
长期股权投资清算损益	-174,529.99)	--
合计	19,343,496.62	9,727,937.94

本期投资收益较上期增加 9,615,558.68 元，变动幅度 98.84%，主要原因系本公司之联营企业长城物业集团股份有限公司本年利润大幅增加所致。

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市建工集团股份有限公司	2,626,032.69	1,750,534.50	利润分配数额的变化
深圳市特皓股份有限公司	1,199,295.20	721,990.20	利润分配数额的变化
合计	3,825,327.89	2,472,524.70	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	14,348,158.24	6,415,075.44	业务不断拓展，效益增加
合计	14,348,158.24	6,415,075.44	

（4）可供出售金融资产持有收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,344,540.48	840,337.80	利润分配数额的变化
合计	1,344,540.48	840,337.80	

（5）本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

（6）本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

39. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	133,226.50	31,175.06
其中：固定资产处置利得	133,226.50	31,175.06
政府补助	11,071,219.61	--
无法支付款项利得	--	2,030,462.65
罚款及违约金收入	1,603,265.97	5,473,273.04
其他	374,697.79	165,477.46
合计	13,182,409.87	7,700,388.21

政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	说明
高配室迁建、扩容改造资金	9,201,219.61	--	成都高新区经贸发展局
循环经济发展资金补助	1,000,000.00	--	深圳市福田区总商会、福办发[2007]57 号
圣廷苑酒店品牌创新补助	600,000.00	--	深圳市国资局、深国资局[2009]49 号
酒店 OA 协同办公系统	270,000.00	--	深圳市民营及中小企业发展专项资金、深府办[2006]232 号
合计	11,071,219.61	--	

40. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	465,474.54	75,157.88
其中：固定资产处置损失	465,474.54	75,157.88
罚没支出	104,571.28	2,992,104.71
违约金支出*	16,360,447.49	835,735.00
对外捐赠	--	1,373,323.00
诉讼损失**	2,700,000.00	13,500,000.00
其它	10,606.28	102,220.65
合计	19,641,099.59	18,878,541.24

*违约金支出本期发生额 16,360,447.49 元，主要是本公司全资子公司上海振川物业有限公司开发的长城·中环墅项目由于存在渗水、积水的质量问题，而导致业主延迟入住所承担的补偿计 16,277,997.49 元，其中包括尚未签署补偿协议的预计负债 4,330,000.00 元。

**诉讼损失本期发生额 2,700,000.00 元，系本公司承担的对深圳市建设工贸公司的诉讼债务的补充清偿责任支出。

41. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	121,130,484.60	29,941,412.08
递延所得税调整	-36,897,009.87	-22,811,932.15
合计	83,796,000.07	7,129,479.93

所得税税率详见附注三。

42. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 本公司每股收益计算过程如下

项目	本期发生额	上期发生额
归属母公司所有者的净利润	266,635,831.97	6,786,629.84
已发行的普通股加权平均数	239,463,040	239,463,040.00
基本每股收益（每股人民币元）	1.1135	0.0283
稀释每股收益（每股人民币元）	1.1135	0.0283

43. 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
一、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	--	--
二、其他	--	--
合计	83,113,326.73	-113,036,641.88

44. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	267,352,981.50	6,788,150.56
加：资产减值准备	-73,891,594.59	71,754,817.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,740,121.99	39,388,180.20
投资性房地产折旧	27,914,383.12	27,570,544.32
无形资产摊销	1,772,821.17	1,693,204.88

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	1,480,034.63	4,441,538.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	328,190.10	41,905.45
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	4,057.94	--
财务费用（收益以“－”号填列）	94,047,129.26	43,006,657.75
投资损失（收益以“－”号填列）	-19,343,496.62	-9,727,937.94
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-37,891,701.98	-22,841,534.93
递延所得税负债增加	994,692.11	--
存货的减少（增加以“－”号填列）	268,335,355.49	-886,885,005.34
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	101,799,014.27	166,532,907.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	275,524,266.30	239,489,865.32
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	947,166,254.69	-318,746,705.78
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,364,093,526.48	364,139,298.24
减：现金的期初余额	364,139,298.24	752,805,389.19
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	999,954,228.24	-388,666,090.95

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	1,364,093,526.48	364,139,298.24
其中：库存现金	639,000.32	592,041.82
可随时用于支付的银行存款	1,364,093,526.48	363,547,256.42
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,364,093,526.48	364,139,298.24

附注六、关联方关系及交易

1、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。

2、存在控制关系的本公司股东（或实际控制人）

企业名称	注册地址	注册资本 (万元)	组织机构代码	拥有本公司 股份比例	主营业务	与本公司 关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市国有资产监督管理局	深圳	--	KA3172806-7	29.75	接受市政府授权代表国家履行出资人职责	本公司控股股东	机关法人	张晓莉

3、本企业的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	组织机构代码
深圳市长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	许斌	房地产开发	20,000	100	100	781386961
成都深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	四川成都	许斌	房地产开发	5,000	100	100	728061308
大连深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	姚新军	房地产开发	5,000	100	100	760782893
大连长源房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	辽宁大连	姚新军	房地产开发	5,000	100	100	792034507
深圳市香江置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	尹善峰	房地产开发	1,000	100	100	79045468X
东莞市莞深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东东莞	许斌	房地产开发	5,000	100	100	791161029
上海深长城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海南汇	姚新军	房地产开发	15,000	100	100	798984319
深圳市长盛实业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	投资	1,200	100	100	192238629
深圳市长盾置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	吴见斌	房地产开发	1,000	100	100	79662175X
深圳圣廷苑酒店有限公司	控股子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店经营	7,500	100	100	618926606

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	宋炳新	酒店管理	100	80	80	761995057
深圳市长城物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	郑继春	出租、物流	15,000	100	100	192195868
深圳市盈灿工程有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	许斌	工程施工	6,000	100	100	192193432
深圳市长城置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	杨兴岭	物业租赁	1,000	100	100	279367028
成都长华置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	四川成都	罗世钦	房地产开发	1,000	52	52	202388197
深圳市华电房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东深圳	魏洁生	房地产开发	1,900	100	100	192203397
上海振川物业有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	房地产开发	2,000	100	100	133564002
上海温馨港湾物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海浦东	姚新军	物业管理	50	100	100	742665618
惠州方联房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766563
惠州大丰投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	广东惠州	许斌	房地产开发	100	100	100	797766555

4、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额(万元)	期末负债总额(万元)	期末净资产总额(万元)	本期营业收入总额(万元)	本期净利润(万元)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业														
长城物业集团股份有限公司		广东深圳	宋炳新	物业管理	5040	32.20	32.20	42,332.59	32,875.30	9,457.29	54,618.24	4,455.95		192219786

5、本企业的其他关联方情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
深圳市振业(集团)股份有限公司	同一控股股东、本公司主要股东	618831041
宋炳新	本公司高级管理人员	--
楼锡锋	本公司高级管理人员	--

6、关联交易情况

(1) 接受劳务

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务成本比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	物业管理	3,099,364.91	801,724.17	0.25	0.66
合计		3,099,364.9	801,724.17	0.25	0.66

(2) 收取租金

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	办公楼租金	1,112,000.00	1,112,000.00	0.05	0.10
长城物业集团股份有限公司	停车场租金	3,807,400.00	3,640,000.00	0.19	0.32
合计		4,919,400.00	4,752,000.00	0.24	0.42

(3) 资金占用费

关联方公司名称	项目	金额		占利息收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
长城物业集团股份有限公司	资金占用费	1,357,957.57	3,347,648.35	12.24	42.65
合计		1,357,957.57	3,347,648.35	12.24	42.65

(4) 商品房销售

关联方公司名称	项目	金额		占主营业务收入比例(%)	
		本期发生额	上期发生额	本期	上期
宋炳新	商品房销售	--	919,723.00	--	0.08
楼锡锋	商品房销售	--	886,819.00	--	0.08
合计		--	1,806,542.00	--	0.16

(5) 关键管理人员报酬

公司 2009 年度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	本期发生额	上期发生额
向关键管理人员支付报酬总额	4,127,077.00	4,667,000.00
支付报酬前三名合计	1,484,597.00	1,607,000.00

6、关联方应收应付款项余额

项目	金额		占各项目款项余额比例(%)	
	期末数	期初数	期末数	期初数
应收账款				
长城物业集团股份有限公司	53,594.00	53,837.10	0.10	0.05
其他应收款				
长城物业集团股份有限公司	3,298,111.27	664,432.80	5.78	0.67
长期应收款				
长城物业集团股份有限公司	7,394,929.52	50,066,971.95	45.46	83.59
应付账款				
长城物业集团股份有限公司	838,684.08	25,857.82	0.18	0.01
其他应付款				
长城物业集团股份有限公司	1,011,452.70	1,452,924.13	0.26	0.58

附注七、非货币性资产交换

本公司 2009 年度无需要披露的非货币性资产交换。

附注八、债务重组

本公司 2009 年度无需要披露的债务重组的事项。

附注九、分部报告

本公司将分部报告分为业务分部和地区分部。

(1) 业务分部

2009 年度

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	1,767,888,671.37	105,438,682.32	169,509,002.04	27,859,908.64	-29,969,570.59	2,040,726,693.78
其中：对外交易收入	1,767,888,671.37	103,128,792.57	169,509,002.04	200,227.80	--	2,040,726,693.78
分部间交易收入	--	2,309,889.75	--	27,659,680.84	-29,969,570.59	--
二、营业费用	1,436,261,525.27	73,724,561.43	153,479,890.56	23,232,557.23	9,215,612.11	1,702,025,044.45
三、营业利润（亏损）	325,516,248.25	31,714,120.89	16,029,111.48	4,627,351.41	-39,185,182.70	338,701,649.33
四、资产总额	9,779,412,509.89	856,238,801.60	242,993,301.58	479,496,325.55	-4,877,421,126.65	6,480,719,811.97
五、负债总额	7,397,738,289.06	77,396,232.49	92,097,832.53	444,487,416.20	-3,602,738,815.50	4,408,980,954.78

2008 年度

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	830,711,791.05	115,845,690.16	191,194,595.07	41,889,292.24	-40,403,406.24	1,139,237,962.28
其中：对外交易收入	830,711,791.05	114,470,686.69	191,194,595.07	2,860,889.47	--	1,139,237,962.28
分部间交易收入	--	1,375,003.47	--	39,028,402.77	-40,403,406.24	-40,403,406.24
二、营业费用	864,788,107.59	71,750,499.47	167,950,646.32	63,463,390.47	-44,082,527.15	1,123,870,116.70
三、营业利润（亏损）	-34,076,316.54	44,095,190.69	23,243,948.75	-21,574,098.23	3,679,120.91	15,367,845.58
四、资产总额	8,537,617,128.56	731,353,624.35	230,763,981.99	523,575,432.62	-4,474,504,280.03	5,548,805,887.49
五、负债总额	6,472,417,324.17	90,279,526.42	93,789,907.35	493,192,539.58	-3,342,098,714.97	3,807,580,582.55

(2) 地区分部

行业	营业收入		资产总额	
	2009 年度	上期发生额	期末数	期初数
广东地区	456,031,465.48	500,574,939.64	8,534,949,360.75	7,946,571,259.65
四川地区	1,029,869,878.60	562,147,235.08	1,068,947,173.24	1,010,605,663.07
辽宁地区	174,472,616.00	115,808,010.80	342,945,785.88	352,120,203.10
上海地区	410,322,304.29	1,111,183.00	886,824,640.25	714,013,041.70
抵消	-29,969,570.59	-40,403,406.24	-4,354,291,545.68	-4,474,504,280.03
合计	2,040,726,693.78	1,139,237,962.28	6,479,375,414.44	5,548,805,887.49

附注十、 承诺事项

本公司 2009 年度无需要披露的承诺事项。

附注十一、 资产负债表日后事项

2010 年 4 月 8 日，本公司第五届董事会第二十一次会议通过 2009 年度利润分配预案，以公司年末总股本 239,463,040 股为基数，每 10 股拟分派现金股利 1.50 元（含税），合计共派现金 35,919,456.00 元（含税），该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。

附注十二、 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 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 20,736.22 万元。

2、截止 2009 年 12 月 31 日，本公司对下列子公司出具支付保函，明细列示如下：

被保证人	受益人	保函类型	保函金额	保函期限
东莞市莞深长城地产有限公司	湖南星大建设集团股份有限公司	支付保函	20,000,000.00	2009.6.29-2011.6.29
合计			20,000,000.00	

3、2001 年 3 月，本公司及深圳市建设集团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）；深圳市建设集团投资公司以 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——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.金汛公司承诺在 2004 年 11 月 30 日之前，全部解决上述债务，否则相关责任均由四家原股东承担，华电公司有权直接以 1,800 万元股权转让暂扣款予以清偿相关债务；3.双方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——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。

本公司认为：华电公司和中科财公司签订的《协议书》对本公司与华电公司原股东的《股权转让合同》没有实质性法律影响，原股东方不得因此主张免除其约定的对评估报告以外的债务承担的连带赔偿责任。华电公司原股东必须履行《股权转让合同书》，对华电公司评估报告以外的债务承担连带赔偿责任。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集团投资公司送达了[2009]中国贸仲深裁字第 D38 号裁决书，裁决如下：

（1）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付转股合同项下尚欠的转股款人民币 1,350 万元；

（2）本公司及建设投资公司应向天怡利公司和刘继忠支付人民币 1,350 万元自 2007 年 10 月 1 日起至实际付款之日止年利率为 4%的利息；

（3）驳回本案天怡利公司和刘继忠的其他仲裁请求和本公司及建设投资公司的仲裁反请求；

（4）本公司及建设投资公司需承担本案的仲裁费、反请求仲裁费及其他费用合计约人民币 28.5 万元。

由于该裁决为终局裁决，本公司根据会计准则的规定于 2008 年度确认了诉讼损失 1,350 万元及其他相关支出共计 1,433.57 万元。

嗣后，天怡利公司和刘继忠向深圳市福田区人民法院申请执行。2009 年 6 月 4 日，本公司及深圳市建设集团投资公司共同向深圳市福田区人民法院提出不予执行上述裁决书的申请。

经听证，深圳市福田区人民法院认为，上述裁决书因存在“认定事实的主要证据不足”的情形，裁定如下：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。

4、本公司控股子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”，本公司于 2001 年收购该公司）和深圳市宝安龙华经济发展有限公司（以下简称“龙华公司”）于 1991 年 12 月 19 日

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

随市场经济发展，宝安撤县改区，其后，原宝安县政府关于强制挂靠的相关规定也随之废止，华电公司和龙华公司多次向宝东公司提出解除《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》未果，遂于 2003 年 8 月诉至深圳市中级人民法院。

2004 年 3 月 8 日，深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 196 号《民事判决书》判决：1、原告与被告签订的《联合开发经营“黄金台山庄”协议书》无效；2、被告宝东公司对黄金台山庄别墅用地不享有土地使用权；3、被告宝东公司对黄金台山庄别墅项目不享有收益权。

判决生效后，宝东公司不服一审判决，于 2004 年 4 月上诉至广东省高级人民法院。广东省高级人民法院于 2007 年 11 月 19 日作出（2004）粤高法民一终字第 236 号民事判决书，判决如下：

- 1、撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第 196 号民事判决；
- 2、驳回深圳市华电房地产有限公司、深圳市宝安龙华经济发展有限公司的诉讼请求。

华电公司和龙华公司以二审判决认定事实不清、证据不足、适用法律错误等为由不服上述判决，已向中华人民共和国最高人民法院申请再审。最高人民法院已于 2009 年 12 月 17 日作出受理申请再审案件通知书。

附注十三、 其他重要事项

1、关于宝安旧城改造项目

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

截至 2009 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 1,314,608.10 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起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。

2009 年 5 月 20 日，本公司与深圳中洲集团有限公司、中信华南（集团）深圳有限公司（以下简称“中信华南深圳公司”）签署《协议书》，协议书约定如下：

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，并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同意，就宝安旧城改造项目开展合作，中信华南深圳公司在该项目中应享有的权利与承担的义务由双方另行约定。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。

③、在本公司收到上述 7.08 亿元全部款项的同时，本公司与中洲集团原签订的《投资协议》、《补充协议书》终止，本公司不再享有其在《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。

若本协议发生争议，应协商解决，协商不成，则向法院提取诉讼。

本《协议书》自三方签章并经本公司董事会及股东大会批准后生效。

2009 年 5 月 22 日，本公司与中洲集团签《署备忘录》，双方同意解除双方于 2008 年 12 月 30 日签订的《补充协议（二）》。本备忘录须经本公司董事会审议通过。

2009 年 5 月 25 日，本公司第五届董事会第十四次会议审议批准了上述《协议书》和《备忘录》。2009 年 6 月 11 日，2009 年第一次临时股东大会审议通过了上述《协议书》。

2009 年 6 月 15 日，本公司收到中信华南深圳公司支付的 4.956 亿元的投资本利

截至目前，本公司尚未收到中信华南深圳公司应付的剩余 2.124 亿元的投资本利。

2、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。

2009 年 8 月 19 日，香江置业已收到中海信最后 1 期还款 33,089,055.00 元。

3、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签生效之日起 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 12 月 31 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。本年度，长城物业收到上述股权转让价款后，已于 2009 年 9 月向盈灿

公司偿还上述借款本金 44,030,000.00 元，惟利息 7,394,929.52 元（其中本报告期利息 1,357,957.57 元，上年度利息 3,180,066.75 元）尚未收到。

4、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至 9,630 万元，利息按 318.2573 万元计。工程验收后十日内，惠州中洲向盈灿公司支付工程款 168.5 万元，盈灿公司同意委托惠州中洲另将剩余承包工程款 3201.5 万元及其余指定分包工程款支付给各分包商。

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

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

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 6 月，盈灿公司收到惠州中洲偿还的垫付工程款 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，惟利息尚未收到。

附注十四、 比较数据

财务报表中部分 2008 年度的比较数据已按 2009 年度的列报方式进行了表述。

附注十五、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按种类分类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
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的应收账款	1,074,601.91	78.18	717,477.46	99.58	1,587,643.83	94.07	990,635.13	99.90
其他不重大应收账款	300,000.00	21.82	3,000.00	0.42%	100,000.00	5.93	1,000.00	0.10
合计	1,374,601.91	100	720,477.46	100	1,687,643.83	100.00	991,635.13	100

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	300,000.00	21.82	3,000.00	100,000.00	5.93	1,000.00
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 年以上	1,074,601.91	78.18	717,477.46	1,587,643.83	94.07	990,635.13
合计	1,374,601.91	100	720,477.46	1,687,643.83	100.00	991,635.13

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
自然人黄××	非关联方	400,000.00	3 年以上	29.10
盛世幼儿园	非关联方	300,000.00	1 年以内	21.82
自然人唐×	非关联方	173,152.91	3 年以上	12.60
自然人黄××	非关联方	73,096.00	3 年以上	5.32
自然人吴××、曾××	非关联方	72,000.00	3 年以上	5.24
		1,018,248.91		74.08

(4) 本报告期应收账款余额中无应收关联方单位。

(5) 本报告期应收账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。

2. 其他应收款

(1) 按种类分类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,428,883,782.35	99.74	21,952,698.19	88.92	1,607,994,204.38	99.77	18,596,239.29	86.99
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的其他应收款	3,564,682.89	0.25	2,734,794.99	11.07	3,128,467.89	0.19	2,775,207.89	12.98
其他不重大其他应收款	86,903.43	0.1	869.03	0.01	642,509.43	0.04	6,425.09	0.03
合计	1,432,535,368.67	100	24,688,362.21	100	1,611,765,181.70	100	21,377,872.28	100

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,402,796,498.20	97.92	31,854.02	1,588,437,716.03	98.54	6,425.09
1 至 2 年	491,215.00	0.03	49,121.50	1,376,248.49	0.09	137,624.85
2 至 3 年	1,321,248.49	0.09	396,374.55	10,000.00	0.01	3,000.00
3 年以上	27,926,406.98	1.96	24,211,012.14	21,941,217.18	1.36	21,230,822.34
合计	1,432,535,368.67	100	24,688,362.21	1,611,765,181.70	100	21,377,872.28

(3) 本期末，其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳新世纪酒店有限公司	非关联方	6,280,000.00	3 年以内	0.44
深圳市华明辉置业有限公司	非关联方	6,000,000.00	3 年以内	0.42
深圳市建设集团投资公司	非关联方	5,065,654.05	3 年以内	0.35
深圳市翠宝大酒楼有限公司	非关联方	4,722,969.55	3 年以内	0.33
长城物业集团股份有限公司	关联方	2,906,966.85	1 年以内	0.20
合计		24,975,590.45		1.74

(5) 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
长城物业集团股份有限公司	联营公司	2,906,966.85	8.83
合计		2,906,966.85	8.83

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资类别

项目	期末数			期初数		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
对子公司投资	1,259,638,778.58	52,000.00	1,259,586,778.58	1,149,638,778.58	52,000.00	1,149,586,778.58
对联营企业投资	28,276,230.23	--	28,276,230.23	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	584,400,000.00	--	584,400,000.00	584,400,000.00	--	584,400,000.00
合计	1,939,623,521.21	17,669,554.73	1,921,953,966.48	1,816,820,962.97	17,669,554.73	1,799,151,408.24

(2) 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	期初数	本年追加投资	本年权益调整额	本年分红	本期减少投资	累计权益增减额	期末数
长城物业集团股份有限公司	31.20	1,050,053.75	15,473,671.99	--	14,300,158.24	497,600.00	--	25,226,176.48	28,276,230.23
合计		1,050,053.75	15,473,671.99		14,300,158.24	497,600.00	--	25,226,176.48	28,276,230.23

(3) 按成本法核算的投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	初始投资金额	期初数	本年增加	本年减少	期末数	减值准备
深圳市长城物流有限公司	70	88,040,846.80	88,040,846.80	145,000,000.00	--	233,040,846.80	--
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	--
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	--
深圳市特皓股份有限公司	4.30	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	43,486,830.05	43,486,830.05	--	--	43,486,830.05	--

被投资单位名称	持股比例(%)	初始投资金额	期初数	本年增加	本年减少	期末数	减值准备
东方帆影(烟台)有限公司	10	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	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	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	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	--
合计		921,359,738.56	216,947,290.98	145,000,000.00	35,000,000.00	326,947,290.98	7,669,554.73

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	56,143,126.61	67,113,776.70
合计	56,143,126.61	67,113,776.70

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	28,274,301.47	21,868,748.05
合计	28,274,301.47	21,868,748.05

(3) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业务收入	56,143,126.61	28,274,301.47	67,113,776.70	21,868,748.05
合计	56,143,126.61	28,274,301.47	67,113,776.70	21,868,748.05

(4) 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	营业收入额	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人张××	5,215,200.00	9.29
深圳市三九房地产有限公司	2,520,000.00	4.49
汇丰银行(中国)有限公司深圳分行	2,427,600.00	4.32
全包通国际贸易(深圳)有限公司	2,159,165.90	3.85
一定得健身服务(深圳)有限公司	2,083,448.17	3.71
合计	14,405,414.07	25.66

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产持有收益	1,344,540.48	840,337.80
成本法核算的长期股权投资收益	3,825,327.89	2,872,524.70
权益法核算的长期股权投资收益	14,300,158.24	6,265,075.44
长期股权清算	2,657,670.67	--
合计	22,127,697.28	9,977,937.94

(2) 可供出售金融资产持有收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市振业(集团)股份有限公司	1,344,540.48	840,337.80	利润分配额增加

(3) 按成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市长城置业有限公司	--	400,000.00	--
深圳市建工集团股份有限公司	2,626,032.69	1,750,534.50	利润分配额增加
深圳市特皓股份有限公司	1,199,295.20	721,990.20	利润分配额增加
合计	3,825,327.89	2,872,524.70	

(4) 按权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
长城物业集团股份有限公司	14,300,158.24	6,265,075.44	业务拓展, 利润增加
合计	14,300,158.24	6,265,075.44	

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,084,253.36	-32,738,010.88
加：资产减值准备	-38,297,640.47	37,434,059.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,678,540.19	5,580,772.89
投资性房地产折旧	22,557,836.94	22,914,234.18
无形资产摊销	1,289,458.65	1,107,799.93
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	30,647.50	65,187.65
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	--	--
财务费用（收益以“一”号填列）	43,563,642.09	25,301,828.88
投资损失（收益以“一”号填列）	-22,127,697.28	-9,977,937.94
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-8,279,310.79	-13,853,153.28
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	994,692.11	
存货的减少（增加以“一”号填列）	-25,774,644.47	-250,559,361.81
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	224,127,472.79	165,819,161.41
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	544,426,220.73	-381,578,325.99
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	755,273,471.35	-430,483,745.21
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,109,888,723.68	44,627,489.98
减：现金的期初余额	44,627,489.98	434,310,429.39
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	1,065,261,233.70	-389,682,939.41

附注十六、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-505,183.56	-265,875.08
计入当期损益的政府补助	11,071,219.61	--
资金占用费收入	1,588,509.16	3,347,648.35
债务重组损益	--	--
应付福利费转销	--	--
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	--
除了上述以外的营业外收支净额	-14,499,255.76	-10,912,277.95
其他	--	--
所得税影响额	260,154.04	-1,346,983.48
少数股东权益影响额（税后）	2,536.61	720.00
合计	-4,782,019.90	-9,176,768.16

(二) 净资产收益率和每股收益

项目	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益-元/股	
		基本	稀释
2009 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	14.07%	1.1135	1.1135
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.32%	1.1334	1.1334
2008 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	0.38%	0.0283	0.0283
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.88%	0.0667	0.0667