

股票简称：中粮地产

股票代码：000031

中粮地产（集团）股份有限公司

COFCO PROPERTY（GROUP）COMPANY LIMITED



配股说明书

公司注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号
保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司



配股说明书公告时间：二〇〇七年八月八号

声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺配股说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本配股说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

1、2006 年以来本公司住宅地产业务发展较快，投资规模较大，业务的迅速发展对公司的管理水平、资金实力构成了较大的挑战，增大了公司的经营风险。

2、由于近几年我国主要城市的住宅价格上涨较快，引起了政府及社会的广泛关注。为促进房地产市场的健康发展，国务院办公厅于 2006 年 5 月下发建设部等部门联合制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见》，对住房供应结构、住房税收、住房信贷、住房土地政策、城市房屋拆迁、房地产市场秩序、城镇廉租住房制度、房地产统计和信息披露制度等提出了指导性的意见。这些房地产宏观调控措施的陆续出台，可能会对公司目前的房地产开发业务在获取土地、项目开发贷款、项目预售、公司税负等方面造成一定影响。

3、近年来，住宅地产行业的快速发展，市场集中度逐渐提高，品牌、规模、资金等方面竞争日趋激烈。本公司虽从上世纪 80 年代起较早从事住宅地产开发业务，但目前经营规模较小，作为全国性房地产公司，仍属于发展的初步阶段，面临较大的行业竞争风险。

4、本公司根据深府（1993）1 号文，按照经济特区的规定享受所得税优惠税率，由于深府（1993）1 号文扩大了税收优惠的区域，国家税务主管机关有权废止该规定甚至追缴依据该文件所享受的税收优惠。

5、本配股说明书披露的申报财务报表系按旧的会计准则编制，本公司将自 2007 年 1 月 1 日起按规定执行新会计准则，本公司的会计政策将在借款费用资本化、所得税核算等方面发生较大变化，对公司利润及股东权益产生一定的影响。

6、2007 年 4 月，鉴于新安湖实业仅余最后一处商住用地（商业用途为主）尚未开发，与公司当前发展方向存在差异，且出于加速资金周转、尽快实现现金回流之目的，本公司将所持有的新安湖实业 55.20%收益权对外出售。2007 年 4 月 19 日与深圳海雅（集团）有限公司签署了《产权交易合同》，转让价格为 28,520 万元。

此项交易，扣除相关税费后将增加公司 2007 年度净利润（非经常性损益）

24,013 万元，增加期末未分配利润 24,013 万元，降低公司资产负债率水平，改善财务结构，增加可支配现金额度，缓解资金压力。根据本公司于 2007 年 4 月 20 日发布的《业绩预增公告》，此项交易将导致公司 2007 年上半年业绩较去年同期增长 200%以上。

目 录

第一节 释义	10
第二节 本次发行概况	13
一、本次发行的基本情况	13
（一）发行人基本情况	13
（二）本次发行的基本情况	13
二、本次发行的有关机构	15
（一） 发行人	15
（二） 保荐机构	15
（三） 发行人律师事务所	16
（四） 审计机构	16
（五） 资产评估机构	16
（六） 申请上市的证券交易所	16
（七） 收款银行	17
（八） 股票登记机构	17
第三节 风险因素	18
一、业务快速发展风险	18
二、土地政策变化风险	20
三、住宅地产行业竞争风险	21
四、企业所得税政策变化风险	22
五、大股东控制及业务竞争风险	22
六、投资收益占利润比例较大风险	23
七、业务风险	24
（一）住宅地产业务经营风险	24
（二）工业地产业务经营风险	29
（三）原材料价格变动风险	34
（四）工程质量风险	34
八、财务风险	34

(一) 融资风险.....	34
(二) 短期偿债风险.....	35
九、募集资金投向风险	36
第四节 发行人基本情况	37
一、公司历史沿革	37
二、公司当前股本及股东情况	38
三、公司组织结构	39
四、公司重要权益投资情况	40
(一) 全资、控股子公司.....	40
(二) 参股企业.....	43
(三) 合作经营企业.....	46
五、公司控股股东和实际控制人的基本情况	49
(一) 中粮集团的基本情况.....	49
(二) 中粮集团的全资、控股企业.....	49
(三) 中粮集团的房地产业务.....	51
六、公司主营业务	52
(一) 公司主营业务沿革.....	52
(二) 公司竞争优势与不足.....	54
(三) 住宅地产业务.....	56
(四) 工业地产业务.....	76
(五) 项目管理体制及内控制度.....	87
七、与本公司业务相关的主要资产	90
(一) 主要固定资产.....	90
(二) 主要无形资产.....	91
八、公司在中华人民共和国境外进行经营的情况	92
九、公司自上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况	92
十、最近三年发行人及其控股股东、实际控制人所作出的重要承诺及承诺的履行情况	93
(一) 中粮集团于收购本公司时所作承诺.....	93
(二) 中粮集团于本公司股权分置改革过程中所作承诺	94

十一、公司股利分配政策	96
十二、公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况	97
(一) 董事、监事、高级管理人员简介	97
(二) 董事、监事、高级管理人员主要工作经历	98
(三) 董事、监事、高级管理人员兼职情况	104
(四) 公司对管理层的激励情况	104
第五节 同业竞争与关联交易	106
一、 同业竞争	106
(一) 同业竞争的情况	106
(二) 存在相同或相似业务的历史原因	110
(三) 避免同业竞争的措施	111
(四) 独立董事对于公司是否存在同业竞争和避免同业竞争措施有效性所发表的意见	113
二、 关联交易	114
(一) 关联方及关联关系情况	114
(二) 董事、监事、高级管理人员在关联单位兼职情况	116
(三) 公司近三年经常性关联交易	116
(四) 公司近三年偶发性关联交易	117
(五) 关联方间债权债务往来	119
(六) 2007 年 1 月 1 日至本配股说明书签署日之间签署的关联交易协议	121
(七) 规范关联交易的措施	122
(八) 独立董事对关联交易发表的意见	122
第六节 财务会计信息	123
一、最近三年合并会计报表	123
(一) 最近三年合并资产负债表	123
(二) 最近三年合并利润表	125
(三) 最近三年合并现金流量表	125
(四) 最近三年所有者权益变动表	126
二、最近三年母公司会计报表	127
(一) 最近三年母公司资产负债表	127

(二) 最近三年母公司利润表.....	129
(三) 最近三年母公司现金流量表.....	129
三、最近三年合并报表范围的变化	130
四、2006 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见.....	132
(一) 差异调节表.....	132
(二) 会计师审阅意见.....	134
五、最近三年主要财务指标	134
(一) 主要财务指标.....	134
(二) 最近三年非经常性损益.....	135
(三) 最近三年净资产收益率和每股收益.....	136
第七节 管理层讨论与分析	138
一、财务状况分析	138
(一) 主要资产.....	138
(二) 主要负债.....	150
(三) 偿债能力分析.....	154
(四) 资产质量分析.....	157
(五) 金融资产.....	158
二、盈利能力分析	158
(一) 营业收入及利润构成情况.....	158
(二) 其他业务利润.....	162
(三) 期间费用.....	162
(四) 投资收益.....	162
(五) 营业外收支.....	163
(六) 公司适用的主要税种和税率.....	164
(七) 利润总额构成.....	166
(八) 净利润及净资产收益率.....	167
三、重要指标的同行业比较	167
四、资本性支出分析	169
(一) 报告期内资本性支出项目	169

(二) 未来年度重大资本性支出.....	169
五、会计制度、会计政策变更及其影响.....	169
(一) 报告期内会计政策变更.....	169
(二) 实施新会计准则对公司财务状况及经营成果的影响.....	170
六、或有事项及承诺事项.....	171
(一) 或有事项.....	171
(二) 承诺事项.....	171
七、未来业务目标及盈利前景.....	171
八、主要财务优势及困难.....	172
(一) 主要优势.....	172
(二) 主要困难.....	173
第八节 本次募集资金运用.....	174
一、本次募集资金运用概况.....	174
二、本次募集资金投资项目.....	174
(一) 厦门鹭江海景项目.....	174
(二) 成都天泉·聚龙国际生态园项目.....	180
(三) 深圳市海滨广场三期项目.....	186
(四) 深圳市中粮·澜山项目.....	189
第九节 历次募集资金运用.....	191
一、最近五年内募集资金运用的基本情况.....	191
二、前次募集资金方式、到位时间、数量及验资情况.....	191
三、前次募集资金计划使用情况.....	191
四、前次募集资金实际使用情况及差异说明.....	192
(一) 前次募集资金实际使用情况.....	192
(二) 前次募集资金收益情况.....	192
(三) 募集资金实际使用情况与年报披露内容的对比.....	192
(四) 相关说明.....	193
五、董事会及注册会计师审核意见.....	194
(一) 董事会意见.....	194

(二) 注册会计师审核意见.....	194
(三) 股东大会意见.....	194
第十一节 备查文件.....	错误！未定义书签。

第一节 释义

除非特别提示，本配股说明书的下列词语含义如下：

公司、本公司、发行人、中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
深宝恒	指	深圳市宝恒（集团）股份有限公司，本公司前身
中粮集团、集团、控股股东	指	中粮集团有限公司
鹏利国际	指	鹏利国际集团有限公司，中粮集团之全资子公司，注册地为香港
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
保荐人、主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
本次发行、本次配股	指	本公司根据本《配股说明书》，按照 10:3 的比例配股的行为
厦门鹭江海景	指	指厦门鹏源房地产开发有限公司所开发的鹏源中心二期住宅项目，销售名称为鹭江海景
成都天泉·聚龙	指	指成都天泉置业有限责任公司所开发的成都天泉·聚龙国际生态园项目
辰华石料	指	深圳辰华石料有限公司，本公司控股子公司
福安公司	指	深圳宝安福安实业有限公司，本公司控股子公司
三联公司	指	深圳宝安三联有限公司，本公司控股子公司
宝恒装饰	指	深圳市宝恒装饰有限公司，本公司控股子公司
华高置业	指	华高置业有限公司，本公司控股子公司

工人服务公司	指	中粮地产集团深圳工人服务有限公司，本公司控股子公司
物业公司	指	中粮地产集团深圳物业管理有限公司，本公司控股子公司
宝恒建设监理	指	深圳市宝恒建设监理有限公司，本公司控股子公司
宝恒建筑设计	指	深圳市宝恒建筑设计有限公司，本公司控股子公司
工业发展公司	指	中粮地产集团深圳工业发展有限公司，本公司控股子公司
大洋服务公司	指	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司，本公司控股子公司
宝恒房地产	指	深圳宝恒房地产开发有限公司，本公司控股子公司
贸易公司	指	中粮地产集团深圳宝恒贸易有限公司，本公司控股子公司
宝铜实业	指	深圳宝铜实业有限公司，本公司控股子公司
鹏丽公司	指	深圳鹏丽陶瓷有限公司，本公司控股子公司
新安湖实业	指	深圳新安湖实业有限公司
鹏万公司	指	广州市鹏万房地产有限公司，本公司参股公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司，本公司参股公司
长沙中粮	指	长沙中粮地产开发有限公司
宝兴电缆公司	指	深圳宝兴电线电缆制造有限公司，本公司参股公司
万科股份	指	在深圳证券交易所上市的万科企业股份有限公司，公司股票代码 000002
容积率	指	项目规划建设用地范围内的全部建筑面积与规划建设用地面积之比

土地出让	指	国家将国有土地使用权在一定期限内出让给使用者，由土地使用者向国家支付土地出让金的行为
土地划拨	指	国家将国有土地使用权在一定期限内划拨给使用者，由土地使用者向国家支付土地使用费的行为
土地储备	指	指房地产开发企业截止某一时点拟建项目及在建项目中尚未结算部分的建筑面积
三通一平	指	水通、电通、路通及场地平整等施工基本条件
红线图	指	按一定比例尺制作的、用以标示某一宗地的用地位置、宗地号、权属界线、界址点位置及编号、与相邻地块的关系和面积的地形图
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
定做模式	指	一种工业地产开发模式，先与承租客户达成合作关系，按照其要求对工业物业进行规划、设计和建造，竣工完成后交付对方使用，获取租金收入或工缴费收入
标准模式	指	一种工业地产开发模式，开发商独立开发标准工业物业，竣工后对外招租
元	指	如无特别说明，为人民币元

第二节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

法定名称： 中粮地产（集团）股份有限公司
英文名称： COFCO Property（Group）Co., Ltd.
注册地址： 深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号
股票上市地： 深圳证券交易所
股票简称： 中粮地产
股票代码： 000031
法定代表人： 孙忠人
成立时间： 1993 年 10 月 8 日
办公地址： 深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号
邮政编码： 518101
电 话： （0755）27754517
传 真： （0755）27789701、27780713
公司网址： <http://www.cofco-property.cn>
电子信箱： cofco-property@cofco-property.cn

（二）本次发行的基本情况

1、本次发行核准情况

本次发行经公司 2007 年 2 月 8 日召开的第五届董事会第十七次会议表决通过，并经 2007 年 3 月 16 日召开的 2006 年度股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2007 年 2 月 10 日、2007 年 3 月 17 日的《上海证券报》和《证券时报》上。

2、配售股票类型：人民币普通股

3、每股面值：1.00 元

4、配售数量：以 2006 年 12 月 31 日公司总股本 699,453,565 股为基数，每 10 股配售 3 股，共计 209,836,070 股

5、发行价格：本次配股价格为 6.5 元/股

6、预计募集资金量：不超过 1,363,934,455 元

7、预计募集资金净额：不超过 1,345,384,455 元

8、募集资金专项存储帐户

公司在以下银行开设募集资金专项存储帐户，分别为：中国农业银行深圳宝安支行，帐号为 41019400040018591（主账户）；中国银行深圳市宝安支行，帐号为：81150117208092001；中国建设银行深圳市宝安支行，帐号为：44201538900052505090。

9、发行方式：网上定价发行

10、发行对象：本次配股股权登记日登记在册的公司全体股东

11、承销方式及承销期：

本次发行由保荐机构（主承销商）以代销方式承销。

承销期的起止时间为本配股说明书刊登日至发行结果公告日，即 2007 年 8 月 8 日至 2007 年 8 月 21 日止。

12、发行费用

项 目	金 额（万元）
承销及保荐费用	1500
律 师 费	85
会计师费用	63
资产评估费用	60
发行手续费	47
发行公告费用	100
合 计	1855

注：发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所调整。

13、本次配股发行日程安排

本次配股发行期间的主要日程与停牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

交易日	配股安排	停牌安排
2007 年 8 月 8 日	配股说明书刊登日	上午 9: 30—10: 30 停牌
2007 年 8 月 10 日	股权登记日	正常交易
2007 年 8 月 13 日— 2007 年 8 月 17 日	配股缴款起止日期	全天停牌
2007 年 8 月 20 日	验资	全天停牌
2007 年 8 月 21 日	发行结果公告日	正常交易

14、本次发行股份的上市流通：本次配股完成后，由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股，其与原有的有限售条件的流通股流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。

二、本次发行的有关机构

（一） 发行人

名称：中粮地产（集团）股份有限公司

办公地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

法定代表人：孙忠人

董事会秘书：厉辉

电话：（0755）27754517

传真：（0775）27789701、27780713

（二） 保荐机构

名称：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦

法定代表人：王东明

保荐代表人：李永柱、张宁

项目主办人：邱志千

项目组成员：陈恺、姚广、李雅、吴波、何慧婷

电话：（010）84588888

传真：（010）84865610

（三） 发行人律师事务所

名称：广东信达律师事务所

办公地址：深圳市深南大道 4019 号航天大厦

负责人：许晓光

经办律师：麻云燕、朱皓、周凌仙、毕敬

电话：（0755）88265288

传真：（0755）83243108

（四） 审计机构

名称：深圳天健信德会计师事务所

办公地址：深圳市滨河大道 5020 号证券大厦十六层

法定代表人：张希文

经办注册会计师：朱伟峰、何晓明

电话：（0755）82903666

传真：（0755）82990751

（五） 资产评估机构

名称：北京中企华资产评估有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦九层

法定代表人：孙月焕

经办人：严哲河、梁建东、周跃龙、黄迅

电话：（010）65881818

传真：（010）65882651

（六） 申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市深南中路 5045 号

法定代表人：张育军

电话：（0755）82083333

传真：（0755）82083667

（七）收款银行

名称： 中信银行京城大厦支行

（八）股票登记机构

名称：中国证券登记结算有限公司深圳分公司

办公地址： 深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

法定代表人：陈耀先

电话：（0755）25938000

传真：（0755）25988122

第三节 风险因素

投资于本公司的股票可能涉及一系列风险，在购买公司本次发行的股票前，敬请投资者将下列风险因素及配股说明书中的其他资料一并考虑。

遵循重要性原则，按照可能直接或间接对本公司经营状况和持续盈利能力产生重大不利影响程度排序，本公司面临如下风险：

一、业务快速发展风险

本公司以住宅地产、工业地产开发为主营业务，多年来秉承“适度发展、效益优先”的原则，保持稳定的经营规模。2006年初，本公司明确了“以工业地产为基础，大力发展住宅地产业务”的战略定位，加快了住宅地产业务的投资步伐，规模迅速扩张。2006年度，本公司除原深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山、深圳中粮万福阁项目外，又在广州、长沙完成了464,135.33平方米的土地储备，加上本次配股募集资金所收购的厦门鹭江海景项目和成都天泉·聚龙国际生态园项目，本公司权益土地储备达到918,448.63平方米，总投资规模超过44亿元。

住宅地产项目的增多与分布区域的拓宽，对本公司的管理水平、资金实力构成了较大的挑战，加大了公司的经营风险。

对策：

1、本公司已经具备快速发展的管理基础

住宅地产业务一直是本公司主营业务之一，上个世纪80年代，本公司在深圳市宝安区县城兴建过程中，建设了大量的住宅地产项目：根据公司首次公开发行股票招股说明书，截至1993年7月30日，公司累计开发项目98.9万平方米，其中，宝安区建设规划项目41.6万平方米，商品房35.7万平方米，工业厂房21.6万平方米。1993年10月股份公司设立后，采用市场化的运作方式，先后在深圳开发了宝河大厦、宝乐花园、景山花园、宝海花园、宝雅花园、海滨广场一期、海滨广场二期、新玥庭等住宅项目，商品房建筑面积40多万平方米。本公司自成立至今，累计开发办公及商品住宅117万平方米，培养了一批拥有成熟经验的专业人员。

中粮集团对本公司实施收购后，拟首先将本公司打造成为集团住宅地产业务发展的平台，先后推荐了一批具有丰富房地产项目管理及运作经验的专业人员到本公司任职，并协助本公司制定了发展战略，完善了业务管理架构及操作流程，为公司住宅地产业务的扩张奠定了人才及制度基础。

2、本公司的业务结构、财务状况以及中粮集团的支持将降低资金风险

本公司主营业务结构中包括住宅地产开发和工业地产开发。经多年发展，公司已经成为珠江三角洲地区规模最大的工业地产企业之一，截至 2006 年末，公司累计开发工业厂房 100 多万平方米，与日本东芝公司、美国艾默生集团、日本精工爱普生株式会社、香港万宝至实业有限公司、香港汎纳克有限公司等知名国际企业形成了长期良好的合作关系。公司的工业地产业务每年能够产生 350,000,000 元左右的业务收入、140,000,000 元左右的经营活动现金流量，在一定程度上能够缓解公司住宅地产业务发展的资金压力。

本公司近三年净资产收益率分别为 9.20%、9.34%、13.04%，盈利能力较强，具备利用各种金融工具进行融资的条件；截至 2006 年 12 月 31 日，公司（合并报表）资产负债率水平为 41.99%，经鹏元资信评估有限公司评定具有 AAA 资信等级，中国农业银行深圳宝安区支行、中国银行深圳市分行、招商银行深圳宝安区支行累计给予本公司 1,160,000,000 元的授信额度，公司具备较强的债务融资能力。

中粮集团已明确要将本公司作为房地产业务发展的平台，将会全力支持本公司的发展。2005 至 2006 年，中粮集团通过中粮财务有限责任公司两次向本公司提供了总额为 300,000,000 元的周转贷款，利率水平低于同期银行贷款利率。

3、本公司将遵循适度发展原则，控制发展速度，合理安排开发进度，降低风险

为控制业务拓展所带来的经营及财务风险，本公司已决定将未来几年资产负债率水平控制在房地产行业平均水平以下，同时合理安排各项目的开发进度，项目投入、销售、结算交错进行，以缓解资金压力。

二、土地政策变化风险

土地是房地产企业发展的基本要素之一，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。2006 年以来，国家陆续颁布了一系列政策，加强了对土地供应的宏观调控。

2006 年 5 月，国土资源部颁布了《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，要求严格执行土地利用总体规划和年度计划，控制建设用地规模。同时，停止别墅类房地产开发项目土地供应和办理相关用地手续。

2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，解决土地出让中存在的腐败问题。

2006 年 9 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题。

2006 年 11 月，财政部、国土资源部和中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》，规定自 2007 年 1 月 1 日起新增建设用地土地有偿使用费标准在原有基础上提高 1 倍，并按照实际新增建设用地面积征收，收费标准提高后，仍实行中央与地方 3:7 分成体制，同时地方分成的 70% 部分一律全额缴入省级（含省、自治区、直辖市、计划单列市）国库，市、县政府不按规定及时足额缴纳的，一律不得办理用地审批手续和批准文件。

上述土地政策的颁布，呈现出两个“从严”的特征，即从严控制土地供应和从严执行土地政策。基于中国地少人多的国情，土地稀缺的状况将会持续，因此，未来国家对土地的管理将继续保持从严控制供应的基本政策，进而加大房地产公司获取土地的难度。同时，土地供应的限制，将推动地价上涨，增大房地产公司的开发成本。

对策：

本次融资完成后，本公司土地储备将能够部分满足未来 2~3 年的开发需求，同时根据中粮集团的安排，中粮集团主要的住宅地产项目，待条件成熟时，在除中粮集团外其他股东放弃优先购买权的前提下，由本公司在同等商业条件下优先收购。

而且，本公司将继续有计划、有步骤地进行土地储备，根据资产规模和开发进度，适度扩大土地存量，为持续发展奠定坚实的基础。

三、住宅地产行业竞争风险

近年来，我国住宅地产行业发展速度较快，1999~2005年间住宅地产投资及销售规模均以20%速度迅速增长，2005年度，全国住宅投资总额达10,768亿元，商品住宅销售面积为49,794.52万平方米，实现商品房销售额14,986.05亿元。

快速发展的住宅地产行业催生出一批具有突出竞争优势的公司，市场集中度逐渐提高，竞争日趋激烈，房地产行业开始从卖方市场向买方市场转变。本公司虽从上世纪80年代起较早从事住宅地产开发业务，但目前经营规模较小，作为全国性房地产公司，仍属于发展的初步阶段，面临较大的行业竞争风险。

对策：

住宅地产行业市场容量巨大，市场集中度较低，即便是销售规模超过100亿的公司，其市场占有率仍不足1%。在如此庞大且分散的市场中，任何房地产公司都有获取业务并发展壮大的机会。

住宅地产行业，公司之间的竞争主要是品牌、项目开发经验与管理水平、资金实力、人才等的竞争。

1、在品牌方面，本公司后续项目将以“中粮”的品牌进行运作，中粮集团从1994年迄今一直位列世界500强，房地产业务是国资委确定的集团三大主营业务之一，上世纪90年代即通过鹏利国际在香港和内地开始从事房地产开发业务，先后成功开发了中粮广场、凯莱酒店、北京名都园、上海鹏利海景国际公寓、成都凯莱帝景等一系列知名的地产项目，具有较高的品牌影响力。

2、在项目开发经验与管理水平上，本公司自1983年便开始从事房地产开发业务，1993年开始按市场化模式运作，累计开发办公及商品住宅117万平方米。2005年底中粮集团控股本公司后，公司根据住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内成功企业的做法，重新设计并确定公司组织架构，搭建新的管理平台；在此基础上，公司进一步组织和推进流程建设与优化，最终建立运转良好的管理体系。

3、在资金实力方面，本公司具备较强的权益融资、债务融资能力，又有中

粮集团的雄厚实力提供支持。

4、在人才方面，本公司制定了明确的人力资源规划，在引入中粮集团专业人员的同时，通过市场招聘方式大力引进管理、建筑、工程、资本等各类人才，招聘优秀毕业生充实后备队伍。

综合以上方面，本公司在住宅地产行业中具备较强的竞争能力。

四、企业所得税政策变化风险

《深圳市人民政府关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政策问题的通知》（深府（1993）1 号）文第二条规定：设在宝安、龙岗两区的所有企事业单位，按照深圳经济特区的规定，一律按 15%的税率征收企业所得税，免征地方所得税和地方附加，统一执行《深圳经济特区企业所得税计税标准的暂行规定》。本公司注册地位于深圳市宝安区，根据上述规定所得税税率确定为 15%。由于深府（1993）1 号文扩大了税收优惠的区域，国家税务主管机关有权废止该规定甚至追缴依据该文件所享受的税收优惠。

五、大股东控制及业务竞争风险

本公司控股股东为中粮集团，持有本公司 50.52%的股权，处于绝对控制地位。同时，受融资规模限制，本次配股募集资金无法对中粮集团全部住宅地产项目实现收购，在未来一段时间内，将存在中粮集团与本公司均从事住宅地产开发业务的局面。

在这种情况下，中粮集团有可能以单独或一致行动的方式，通过行使股东权利或其他方式，对公司的经营决策、财务决策、人事安排进行干预，从而对中小股东的利益造成一定影响。

对策：

中粮集团收购本公司之前已有住宅地产开发业务，而本公司自设立至今，亦是以住宅地产作为主营业务之一。因此在收购完成而业务整合尚未完成前，必然存在本公司与中粮集团均从事住宅地产开发业务的局面。

中粮集团收购本公司后，拟将本公司作为其房地产业务发展的平台，并逐步实施业务整合工作。原由中粮集团洽谈的项目如长沙观音岩、广州金沙洲等，已

由本公司直接签署协议予以实施；本次配股，中粮集团选择其中已运作较为成熟、法律手续齐全、效益较好的两个项目注入本公司；对于其他主要项目，根据中粮集团的安排，待条件成熟时，在除中粮集团外其他股东放弃优先购买权的前提下，由本公司在同等商业条件下优先收购。

经上述安排，中粮集团的住宅地产业务将逐步转移至本公司，最终消除双方间的业务竞争。本公司将在今后的运营中，注重加强法人治理结构的建设，强化关联交易决策监督机制，充分调动中小股东的参与意识，保护本公司及中小股东利益不受侵犯。

六、投资收益占利润比例较大风险

2004 年度、2005 年度、2006 年度，本公司分别实现投资收益 30,536,084.33 元、51,666,178.34 元、119,841,569.04 元，占当年利润总额的比例分别为 24.39%、39.16%、61.28%。上述投资收益中，主体部分为中外合作经营企业深圳新安湖实业有限公司分回的利润，近三年金额分别为 31,462,637.66 元、33,120,000.00 元、80,040,000.00 元，占当年利润总额的比例分别为 25.13%、25.10%、40.93%。投资收益占本公司利润总额比重较大，其波动将对本公司利润水平产生较大影响。

对策：

除投资收益外，本公司近三年利润主要来自于工业地产业务，与客户均签署了长期的合作协议，收益较为稳定。

深圳新安湖实业有限公司系本公司联合宝安县旅游公司与香港凯途新安发展公司共同设立的中外合作经营企业，主要从事深圳市宝安区 5 区、8 区的商业及住宅地产开发，本公司以提供土地作为合作条件，并派驻人员参与管理及经营运作，享有 55.20%收益分配权。该公司自成立至今所开发项目均取得了良好的收益，截至 2006 年 12 月 31 日，该公司账面未分配利润为 6,392,255.82 元，未开发土地的规划为商住用地（以商业用途为主），与公司目前发展战略存在差异，出于加速资金周转，快速实现资金回流的目的，公司决定将所持有的该公司 55.20%收益权公开挂牌对外转让，已于 2007 年 4 月 19 日与深圳海雅（集团）有限公司签署了《产权交易合同》，转让价格为 28,520 万元。

2006 年，本公司住宅地产开发进度加快，规模扩大。从 2007 年开始，深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山、长沙观音岩、广州金沙洲、厦门鹭江海景、成都天泉·聚龙国际生态园等项目将陆续结算，届时公司收入及利润水平将得到大幅提高，投资收益占利润比例较大的情况将得到改善。

七、业务风险

（一）住宅地产业务经营风险

1、项目开发风险

住宅地产项目具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征，从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到调研单位、规划设计单位、建筑施工单位、材料供应单位、营销策划单位等多家合作单位，并受土地规划、市政、消防、环保等政府部门的监管。项目开发流程复杂，涉及部门众多，导致公司对项目控制的难度加大，任何环节的变化，都可能导致项目周期拉长，成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

对策：

本公司已组建了一支具有丰富项目管理及操作经验的团队，形成了一整套完善的项目管理体系，在房地产开发的各个环节都配备有经验丰富的专业技术人员。同时，本公司定期组织公司各级管理人员参加培训、学习和探讨，随时掌握当前最新的房地产开发政策，积极学习和借鉴其他房地产企业的先进经验，开发适合市场需要的项目，降低新项目开发的風險。

2、项目周期性风险

住宅地产项目涉及环节较多，开发周期长，项目从获得土地时即需大规模投入资金，至项目依法获准销售经常需要几年的时间。在经营过程中，如果未能对各项目开发周期进行合理规划，可能出现一段时间内项目集中投入但无销售，而另一段时间集中销售，出现大量现金回流但无项目可开发的局面。这种情况将使公司承受阶段性的资金不足压力或资金闲置风险，并导致公司各年度间经营业绩波动较大。

对策：

从目前情况看，本公司所投资建设的海滨广场三期、厦门鹭江海景项目集中在 2007 年度销售回款，中粮·澜山项目于 2007 年度、2008 年度分期销售回款，长沙观音岩、成都天泉·聚龙国际生态园、广州金沙洲等项目规模较大，采用分期开发、分期销售的操作模式，2007 年度、2008 年度、2009 年度均有资金投入与销售回款。上述项目在进度搭配上较为合理，资金使用效率较高。

本公司将合理安排项目施工与销售进度，加强资金筹划，提高资金使用效率，规避周期性风险。

3、销售风险

房地产销售不仅取决于产品的质量与价格，还直接受经济发展状况、项目市场定位、周边楼盘供给情况、客户购买能力以及国家产业政策的影响。近年来，随着我国经济发展速度的加快、城镇居民收入水平的提高，推动房地产行业投资规模逐年扩大，出现房地产需求量与供给量同时迅速放大，房价节节攀升的情况。针对这种情况，国家出台了一系列宏观调控政策，对市场需求总量及结构进行控制，从而给房地产公司的产品销售带来一定的风险。

2006 年 7 月，建设部等六部委下发《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》，对境外资本购买境内房地产进行了限制，降低了高端房地产产品的市场需求。

2006 年 4 月、8 月和 2007 年 3 月，中国人民银行三次上调贷款利率，共计 0.99 个百分点，5 年期以上的银行贷款利率由 6.12%调至 7.11%。自 2006 年 6 月 1 日起，个人商品房按揭贷款首付款不得低于房款总额的 30%（不包括 90 平方米以下自住住房）。

2006 年 7 月，国家税务总局颁布《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》规定，除了居住满 5 年且是唯一居住用房外，对个人出售住房转让收入扣除房屋原值及相关合理费用后强制征收 20%的个人所得税。

对策：

从长期来看，由于中国城市化进程加快、人口自然增长、居民可支配收入增加等因素，上述调控政策的出台，更多打击的将是投机性住房需求，自住需求量依然庞大。同时，购房者在选购时将更关注开发商的品牌与实力、项目市场定位

与建筑质量、物业管理水平等因素。

本公司已经具备“中粮”的品牌与集团实力的保障，且拥有多年的项目开发经验与成熟的开发团队。公司将充分发挥上述优势，从多方面提高项目的销售和盈利能力：加强项目前期研究，准确市场定位；加强工程管理，通过建立供应商战略伙伴策略获取长期的采购优惠条件，降低建造成本；加强产品研发，不断开发出符合消费者需求的产品；加强物业管理，提高服务水平。

4、合作开发风险

房地产业是一个高度资金密集型行业，合作或合资方式进行房地产项目开发已成为房地产企业普遍采用的经营模式。建立多元化股东结构，可以减少单一股东所需投入的自有资金，有利于资金的筹集。但是，合作开发也存在一定风险，即公司对开发项目的控制程度将会受到一定程度的制约。此外，由于房地产业在我国形成和发展的时间还很短，相应的管理制度及相关的法律法规正在逐渐健全与完善，合作各方一旦在履行合作合同条款方面产生较大争议和分歧时，将会对合作开发的项目进程产生不利的影响。

对策：

本公司目前合作开发的项目有长沙观音岩项目和广州金沙洲项目。长沙观音岩项目由本公司与长沙中联重工科技股份有限公司合作开发，本公司控制项目公司 98%股权，处于绝对控制地位；广州金沙洲项目由本公司和深圳市万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科”）合作开发，各控制项目公司 50%股权，深圳万科为万科股份的全资子公司，鉴于万科股份为全国知名企业并具有很强的实力，项目公司的后续投资可以保障，合作风险较小。

本次配股募集资金投向中，成都天泉·聚龙国际生态园项目系采用合作开发模式，由本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司合作开发，本公司处于控制地位。该公司为中粮集团下属企业，待条件成熟时本公司将在同等商业条件下优先收购中粮集团所持有的股权，合作风险较小。

本公司在今后发展中，对某些项目仍然会采用合作的方式开发。公司将注重寻求有经验、有实力的知名房地产企业作为合作伙伴，建立长期战略合作关系，降低经营风险，实现双赢的结局。

5、土地收回风险

本公司除在建项目和土地储备外，在宝安区 61 区、78 区另有两块住宅开发用地于 1992 年度取得，面积 71,726.32 平方米，本公司已交纳土地开发费 59,693,500 元。因政府规划调整原因，上述土地自取得至今未能进行开发，存在被政府收回的风险，届时已交纳的土地开发费将退还本公司。

对策：

（1）宝安区 61 区土地

1992 年 1 月 23 日，本公司与宝安县城建设基金会签署“宝地划（92—54）号”《基本建设用地合同书》，同意在宝安县城 57—1 区划给本公司土地面积 48,693.20 平方米兴建商旅住宅。1992 年 11 月 18 日，本公司取得宝安县国土局核发的“宝府国用总字（1992）第 0104072 号”《国有土地使用证》。

2002 年 4 月 8 日，深圳市规划与国土资源局宝安分局出具“深规土宝（2002）79 号”《关于收回深圳市宝恒（集团）股份有限公司用地的通知》，并于 2002 年 4 月 10 日与本公司签署“深收地协字（2002）4—010 号”《收回土地使用权协议书》，因规划需要收回本公司位于宝城 57—1 区（现 61 区）的 19,377.18 平方米商住用地。

根据深圳市规划与国土资源局宝安分局出具的红线图，该地块面积为 29,995.80 平方米。截至 2006 年 12 月 31 日，深圳市规划与国土资源局宝安分局未就该国有土地使用权是否收回或核发新的权属证书出具明确的书面处理意见。

（2）宝安区 78 区土地

1992 年 4 月 20 日，宝安县城建设基金会与本公司签署“宝地划（92—100）号”《基本建设用地合同书》，同意在宝安县城 78 区划给本公司土地面积 89,091 平方米兴建商品住宅。1992 年 11 月 3 日，本公司取得宝安县国土局核发的“宝府国用总字（1992）第 0103892 号”《国有土地使用证》。

2000 年 5 月 24 日，深圳市宝安区人民政府出具“深宝府会纪（2000）45 号”《关于西乡镇部分用地问题的会议纪要》，决定对划给本公司开发的 78 区近 9 万平方米土地按以下意见处理：原属流塘村、河东村、庄边村的土地划出 20%

给上述三村使用，原属河西村的 3,600 平方米土地全部交回该村用于公园建设。

2002 年 4 月 18 日，本公司与河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与宝安区西乡镇人民政府达成协议，确定本公司 78 区土地使用权实际可用面积为 41,730.32 平方米，庄边村实际分摊面积 2,500 平方米，流塘村实际分摊面积 7,748.74 平方米。

鉴于本公司 78 区土地使用权的实际用地面积减少，2003 年 5 月 10 日，深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府出具“深规土纪（2003）56 号”《关于协调处理宝恒公司土地及物业等历史遗留问题的会议纪要》，同意本公司将上述可使用的土地使用权的建筑容积率提高到 2.5~3 之间，统一规划、统一设计。

2004 年 12 月 27 日，深圳市规划局宝安分局向本公司出具了位于 78 区的建设用地面积为 41,731.30 平方米的建设用地方案图。

上述土地系由于宝安区政府调整规划的原因而未能开发。根据国家国土资源部所颁布的《协议出让国有土地使用权规范》（2006 年 8 月 1 日起实施）的规定，“原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式”。目前本公司正积极与宝安区政府协调，争取尽快明确开发规划，办理土地出让手续。

6、政府补偿风险

本公司于 1992 年度在宝安区 20 区以划拨方式取得了 60,077.70 平方米工业用地，1998 年因宝安区 20 区规划调整而被收回，1999 年、2001 年宝安区政府分别发布深宝府会纪（1999）150 号会议纪要、深宝府会纪（2001）89 号会议纪要，确认应返还给本公司 18,700 平方米土地用于开发商品房，目前仍未实施，本公司就该项土地已交纳土地使用费 5,990,620.16 元。

根据宝安区政府深宝府会纪（2002）6 号会议纪要，由于历史原因及城市发展的需要，本公司名下部分土地被政府收回，为支持本公司的发展，会议同意由政府一次性在适当位置划定 5 万平方米的经营用地给予本公司作为补偿。

若本公司能够获取上述土地，将对公司发展起到一定的促进作用，但上述政府补偿能否取得存在一定不确定性，若不能取得则本公司就宝安区 20 区土地已交纳的土地使用费将退还本公司。

对策：

根据 2006 年 6 月 5 日《深圳市人民政府印发关于处理宝安龙岗两区城市化土地遗留问题的若干规定的通知》，“原宝安龙岗区政府经审议并形成会议纪要应予以安排的用地，在符合规划和土地政策的前提下，由区政府协调规划、国土部门根据具体项目重新核定用地规模。涉及经营性用地的，须报市政府审批。”

2007 年 4 月 4 日，宝安区政府出具了深宝府纪（2007）80 号“研究中粮地产公司有关问题会议纪要”，会议同意在宝安区沙井街道范围内将 67,800 平方米土地补偿给本公司，经深圳市政府批准后，以协议方式办理出让手续。同时，关于本公司提出的在深圳特区内划拨 20,000 平米住宅用地问题，宝安区政府将专文请示深圳市政府协调解决。

根据该会议纪要精神，本公司已派专人考察了宝安区沙井街道的 67,800 平方米土地，适合住宅开发，本公司同意获取，现正申请办理相关手续。

（二）工业地产业务经营风险

1、经营环境变化风险

本公司的工业地产业务是伴随着珠江三角洲地区加工贸易型产业的迅速发展而成长壮大的，所开发的产品主要提供给外资企业用于建设境内加工制造基地，少部分租赁给本地中小型加工企业。

近年来，随着我国整体经济实力的增强，以广东省为先导，在全国范围内开展加工贸易产业升级活动，不再鼓励外资投向于成品组装、简单零部件加工等低附加值的产业，通过政策调节吸引跨国公司将更高技术含量的生产环节向我国转移。随着产业升级的逐步推进，本公司工业地产业务面临的经营环境及客户需求均将发生变化，如果公司在产品开发及服务上不能适应新的形势，将面临业务萎缩的风险。

对策：

（1）本公司专门组建工业地产部，持续保持着对工业地产行业的密切关注，及时了解相关信息，为战略决策提供充分依据。

（2）本公司将加强产品开发前的市场调研，充分了解客户需求变化情况，

注重开发过程中与客户的合作，提高定做模式开发的比例。

（3）本公司已确立“以工业地产为基础，大力发展住宅地产业务”的战略定位。在工业地产业务方面，将对开发速度进行控制，注重提高合作客户的质量，注重与世界知名企业的长期合作。

2、市场竞争风险

近年来，我国工业地产行业发展速度较快，因其具有需求旺盛、投资回报稳定等特点，日益被国内外投资者所看好。2005 年以来，国际知名工业地产企业美国普洛斯公司、美国 AMB 公司以及新加坡丰树物流房地产投资基金、盛阳地产基金等实力雄厚的投资者纷纷登陆中国，境内规模较大的地产开发商如上海复地、陆家嘴、富力地产、绿地集团、鹏欣集团等也加大了工业地产业务的投资规模。这些强势企业的介入将提高工业地产行业的竞争等级，增大现有工业地产开发商的经营压力。

与此同时，工业地产行业的升温也吸引了大量具有政府背景的小规模开发企业进入。以珠江三角洲地区为例，许多开发区或村委会的下属公司等利用土地获取的优势，进行工业地产项目开发，使当地工业地产行业竞争更趋激烈。

对策：

工业地产的客户大部分均为生产经营性企业，为保证生产的连续性与稳定性，在厂区选租时十分注重合作的长期性，因此对开发商实力、配套服务质量等较为看重。

本公司于上世纪 80 年代即开始从事工业地产业务，经多年发展已经成为珠江三角洲地区规模最大的工业地产开发商之一，形成了良好的品牌效应，目前本公司的主要客户日本东芝公司、美国艾默生集团、日本精工爱普生株式会社、香港万宝至实业有限公司、香港汎纳克有限公司等均已与本公司合作十年以上，形成了长期稳定的合作关系。

本公司针对主要客户组建专门的服务团队，深入研究客户的实际需求，切实提高服务水平，在此过程中不断总结经验，完善工业地产业务的开发流程，健全服务体系，提高核心竞争力。

3、土地开发成本提高风险

2006年8月31日，国务院发布了《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。该最低价标准由国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。

多年来，地方政府出于招商引资的目的，往往以低价工业用地吸引外商投资。该政策出台后，这种现象将得到遏止，但同时将造成工业用地价格的上升，提高工业地产企业的开发成本。

对策：

国家对工业用地进行宏观调控，虽然提高了土地价格，但有助于规范市场竞争秩序，部分依靠政府背景低价拿地的小型公司将退出市场，运作规范的品牌开发商将获得更大的发展空间。

在工业地产项目开发时，本公司将通过合理规划设计、妥善安排施工、改善施工工艺、加强资金筹划等手段降低项目开发成本，提高项目收益水平。

4、市场集中风险

本公司目前所开发的工业地产项目全部在深圳市宝安区境内，宝安区经济状况及投资环境等的变化将对公司业务产生较大影响。

对策：

近年来，宝安区投资环境的不断改善吸引大量制造业企业前往设厂，带动宝安经济快速发展。2006年上半年，宝安区累计共完成生产总值696.45亿元，同比增长18.7%，增速高于深圳市平均水平5.2个百分点，经济总量和增长速度都位居深圳市六区之首，将逐步发展为深圳市的工业基地及西部中心。

本公司在宝安区所开发的工业地产项目，均与客户签署了长期的合作协议，其中如艾默生工业园、东芝工业园等系应对方要求量身定作的产品，具备长期合作的基础。

根据本公司发展战略，住宅地产业务将不断发展壮大而成为公司业务的主体，现宝安区内工业地产业务所占比重将逐步缩小，业绩波动对公司影响较为有限。

5、部分房产未取得产权证明风险

截至本配股说明书签署日，本公司在福永镇大洋开发区有 63,318.13 平方米工业房产、福安公司在福永镇大洋开发区有 123,123.42 平方米工业房产尚未获得权属证明，三联公司在福永镇艾默生工业园有 124,785.02 平方米工业房产尚未获得权属证明，该等房产建设时未履行规划报建手续，能否获取产权证明存在一定不确定性。

对策：

上述房产均在中粮集团对本公司实施收购之前开工建设，具体情况如下：

（1）福永镇大洋开发区房产

本公司于 1992 年 12 月取得宝安县国土局核发的编号为“宝府国用字(1992)第 0300166 号”《国有土地使用证》，面积 132 万平方米，用途为工业用地。自 1992 年至今，本公司先后在该土地上开发了万宝电子厂、宝深工业厂、宝信工业厂等项目，福安公司先后在该土地上开发了福安工业城、东芝工业园等项目，累计建设工业房产 662,450.76 平方米。

上述房产建设时大部分没有履行规划报建手续。2002 年，本公司及福安公司就 1999 年之前所开发的未办理产权之房产向深圳市国土资源和房产管理局宝安分局提出申请，补交土地出让金办理权属证明。2004 年，除面积为 32,079.14 平方米的福安广场综合楼以外，其余房产均取得权属证明，福安广场综合楼待宿舍夹层拆除后也可办理。

目前，本公司及福安公司已就该宗土地尚未取得产权证明的 186,441.55 平方米房产向深圳市国土资源和房产管理局宝安分局提出了申请，补办相关手续，补交土地出让金及相关费用后办理权属证明。

（2）福永镇艾默生工业园房产

福永镇艾默生工业园为 2004 年宝安区重点招商引资项目。2004 年 3 月 24 日本公司取得宝安区发展计划局颁发的宝计（2004）30 号《宝安区 2004 年重点建设项目计划》，核准本公司在福永镇建设艾默生网络能源项目，建筑面积 21.90 万平方米，主要建设内容为厂房及配套建设。

2002 年 4 月 5 日，三联公司与深圳市塘尾经济发展公司（福永镇塘尾村的集体经济组织）签署了《土地合作开发合同》；2002 年 11 月 3 日，三联公司与

深圳市塘尾经济发展公司签署《土地开发合同补充协议》。上述合同约定：“深圳市塘尾经济发展公司将位于宝安区塘尾高新技术工业园内的地块编号为 BA201—01 的属于塘尾村集体所有的、拥有使用权的宗地提供给三联公司开发建设，地块面积为 161,563.41 平方米，地块用途为工业用地；地块内以工业厂房开发建设为主，配套兴建工人宿舍、食堂等工人后勤服务设施；三联公司负责招商引资，以建筑物租赁、来料加工业务为主，合作期限为 50 年，自 2002 年 6 月 1 日至 2052 年 5 月 31 日；合作期间，合作收入从开始出租之日起五年据厂房实际出租面积按每月每平方米 2.30 元的标准向深圳市塘尾经济发展公司分配，该分配标准从该项目全部有租金收入之日起每五年调整一次。”

2002 年 11 月 11 日，深圳市规划与国土资源局福永管理所确认上述土地为福永镇塘尾村集体土地。2002 年 10 月 8 日，深圳市宝安区福永镇塘尾村村民委员会同意该地块为艾默生工业园用地。

根据广东省人民政府于 2005 年 6 月 23 日颁发的《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》：

① 兴办各类工商企业，包括国有、集体、私营企业，个体工商户，外资投资企业（包括中外合资、中外合作、外商独资企业、“三来一补”企业），股份制企业，联营企业等，可以使用集体建设用地；

② 集体建设用地使用权可以采用出让方式，即农民集体土地所有者将一定年期的集体建设用地使用权让与土地使用者，由土地使用者向农民集体土地所有者支付出让价款的行为。以集体建设用地使用权作价入股（出资），与他人合作、联营等形式共同兴办企业的，视同集体建设用地使用权出让；

③ 集体建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）的，农民集体土地所有者和土地使用者应当持该幅土地的相关权属证明、集体建设用地使用权出让、出租或作价入股（出资）合同（包括其村民同意流转的书面材料），按规定向市、县人民政府土地行政主管部门申请办理土地登记和领取相关权属证明。市、县人民政府土地行政主管部门应依法给予办理。

根据深圳市人民政府于 2006 年 6 月 5 日印发的《关于处理宝安龙岗两区城市化土地遗留问题的若干规定》，规定原农村集体经济组织擅自转让未建的用地，如属于符合规划的工业用地，有项目的，可按正常程序报批。

目前，三联公司已向深圳市国土资源和房产管理局宝安分局提出申请，补办

相关手续，补交土地征地费、出让金及其他费用办理权属证明。

（三）原材料价格变动风险

本公司进行房地产开发的主要原材料包括水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些原材料的供应情况及价格走势将对公司的开发成本产生一定影响。

对策：

针对原材料价格变动风险，本公司将采取以下措施予以规避：

- 1、针对主要原材料的价格变动建立信息跟踪机制，及时掌握其价格变动情况及原因，并对趋势做出预测；
- 2、在原材料采购及建筑施工单位选择时严格执行招标制度，在保证质量的前提下，争取相对合适的价格；
- 3、加强对项目施工过程的监督，选用合适的工艺流程，减少建筑过程中的材料损耗。

（四）工程质量风险

建筑工程质量对房地产开发企业至关重要，若公司所开发项目存在质量缺陷，一方面将影响项目的竣工验收，推迟交付时间，公司将因缺陷修复而增加费用支出，提高项目开发成本；另一方面，项目质量问题将降影响公司的品牌与市场形象，从而对公司住宅产品的销售造成不利影响。

对策：

本公司已经建立完善的质量管理监督体系，制定了科学的控制标准，并采用招标方式选择优秀的规划设计单位、施工和监理单位作为合作伙伴，加强工程管理，最大限度降低工程质量带来的风险。

八、财务风险

（一）融资风险

2006年以来，为进一步巩固宏观调控效果，国家继续实施紧缩性货币政策，

以限制投资速度与规模。2006年6月、7月、11月及2007年1月、2月、4月、5月、6月，中国人民银行八次上调商业银行存款准备金率，从7.5%调至11.5%；2006年4月、8月及2007年3月、5月，中国人民银行四次上调金融机构存贷款基准利率，一年期贷款基准利率从5.58%上调至6.57%。上述政策的实施降低了企业可贷款的规模，提高了贷款成本。

与此同时，房地产行业作为宏观调控的重点行业，国家出台了特别规定对其信贷予以限制。2006年5月，建设部等七部委联合发布的《关于调整住宅供应结构稳定住房价格的意见》中，明确要求严格房地产开发信贷条件，对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。

对策：

在银根紧缩的大环境下，商业银行贷款将更为谨慎，更加注重贷款的安全性。本公司资产负债率一直维持在较低水平，债务融资能力较强。

本公司工业地产业务均采用月结的方式，现金回流及时且稳定，能够满足公司日常资金周转及部分投资需求，缓解资金压力。同时，中粮集团亦能在必要时给予本公司资金支持。

本公司坚持适度发展原则，注重控制投资规模，始终保持一定的融资能力。同时公司将加快房地产项目开发和销售进度，缩短资金回收期，加速资金周转。

本公司作为上市公司，具备利用证券市场融资的能力，可选择融资手段较多，相应降低了公司的融资风险。未来年度，公司将进一步考虑债券融资和房地产信托融资等多种方式以拓宽公司的融资渠道。

（二）短期偿债风险

截至2006年12月31日，本公司流动比率为0.85，速动比率为0.46，负债结构中91.49%为流动负债，公司面临一定的短期偿债风险。

对策：

本公司近年来经营活动现金周转正常，债务本息均及时偿付，未曾出现拖欠情况。本公司将针对项目开发进程合理安排银行借款，在考虑降低财务费用的同

时适当增加长期借款比例，降低短期偿债风险。

九、募集资金投向风险

本次配股募集资金不超过 1,363,934,455 元，其中部分资金将用于对厦门鹏源房地产开发有限公司 100%股权和成都天泉置业有限责任公司 51%股权实施收购，并对其在建项目进行投资，该等项目投资规模较大、建设周期较长，且项目公司已在原有管理体制下运营多年，如果收购后本公司未能对项目公司实施有效的整合、管理，可能对项目后续运作的质量及进程造成不利影响。

对策：

本公司所收购的两家公司中，厦门鹏源房地产开发有限公司和成都天泉置业有限责任公司目前均由鹏利国际集团有限公司实际运作，运行状况良好。而且上述公司与本公司在管理风格、制度体系、企业文化等方面有相近之处，整合困难相对较小。

本公司对房地产项目公司拥有成熟的管理经验，收购完成后，在保持项目公司管理及运营团队稳定的同时，将派驻经验丰富的管理及技术人员，协助项目公司进一步完善开发流程及管理体制，稳步推进项目的开发建设。

第四节 发行人基本情况

一、公司历史沿革

本公司前身为宝安县城建设公司，系经原中共宝安县委以“宝组（1982）007号”文批准，于1983年2月成立的县属地方国营企业。1984年2月，经宝安县人民政府“宝编（1984）005号”文批准，公司改组为宝安县县城建设发展总公司，注册资本1,000,000元，主要经营宝安县城规划、设计、施工、管理和经营房地产业务。

1993年1月，宝安县撤县设区，1993年2月，经深圳市宝安区人民政府批准，公司更名为深圳市宝安区城建发展总公司，主要从事宝安区市政建设和房地产开发业务。

1993年10月，经深圳市政府批准，以深圳市宝安区投资管理公司为主发起人，采用募集方式设立深圳宝恒（集团）股份有限公司。经深圳市证券管理办公室批准，本公司发行股票200,000,000股，其中：深圳市宝安区投资管理公司以深圳市宝安区城建发展总公司净资产折股133,000,000股，向社会公众公开发行50,000,000股，向企业法人定向发行12,000,000股，向公司内部职工发行5,000,000股，募集资金主要用于工业地产及住宅地产项目的开发。

经1993年度送股、1994年度送股、1995年度送股、1996年度送股及转增、1996年度配股，本公司总股本增至466,302,377股，配股募集资金主要用于住宅地产项目、工业地产项目的开发，剩余部分补充流动资金。

2005年11月，经国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会批准，中粮集团从深圳市宝安区投资管理有限公司收购了本公司59.63%的股权，成为本公司控股股东。

2006年2月，本公司实施了股权分置改革，实施后中粮集团持股比例降至50.52%。中粮集团承诺：“将以本公司作为整合与发展中粮集团房地产业务的专业平台，采取逐步注入优质资产等多种形式，使公司成为具有品牌优势的房地产开发商”。

2006 年 4 月，本公司更名为中粮地产（集团）股份有限公司。2006 年 5 月，本公司以资本公积金每 10 股转增 5 股，转增后总股本增至 699,453,565 股。

本次配股若顺利实施，本公司总股本将增至 909,289,634 股，募集资金将用于向中粮集团收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%股权、成都天泉置业有限责任公司 51%股权，以及深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山、厦门鹭江海景及成都天泉·聚龙国际生态园项目的开发建设，本公司住宅地产开发业务规模将进一步扩大。

二、公司当前股本及股东情况

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司的股本结构如下：

表 4-1 本公司截至 2006 年 12 月 31 日股本结构表 单位：股

股东名称	持股总数	持股比例
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86%
1、国家持股	—	—
2、国有法人持股	353,332,698	50.52%
3、其他内资持股	37,388,655	5.35%
其中：境内法人持股	37,125,000	5.31%
境内自然人持股（高管）	263,655	0.04%
二、无限售条件股份	308,732,212	44.14%
1、人民币普通股	308,732,212	44.14%
三、股份总数	699,453,565	100%

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司前十大股东持股情况如下：

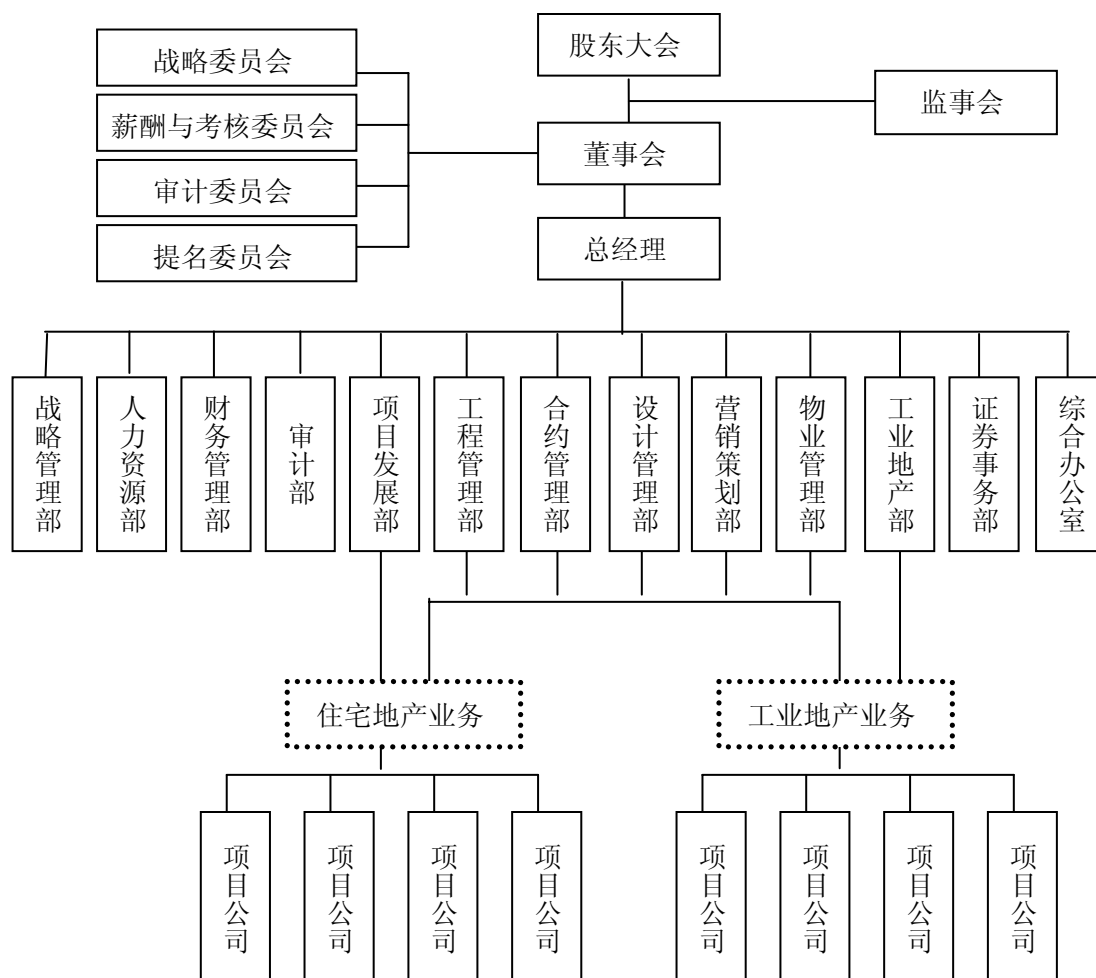
表 4-2 本公司截至 2006 年 12 月 31 日十大股东持股情况表 单位：股

序号	股东名称	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量
1	中粮集团有限公司	50.52%	353,332,698	353,332,698
2	深圳市桥头股份合作公司	3.41%	23,821,875	23,821,875
3	中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	1.52%	10,654,200	0

4	中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	1.51%	10,577,464	0
5	深圳市鸿基（集团）股份有限公司	1.37%	9,590,625	9,590,625
6	中国工商银行-普丰证券投资基金	0.68%	4,791,111	0
7	中国银行-泰信优质生活股票型证券投资基金	0.68%	4,778,737	0
8	广发证券-交行-广发集合资产管理计划（3号）	0.45%	3,163,800	0
9	中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金	0.43%	2,999,964	0
10	中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	0.31%	2,165,460	0

注：截至本配股说明书签署日，中粮集团所持有的本公司 34,972,678 股股票，深圳市桥头股份合作公司持有的本公司 23,821,875 股股票、深圳市鸿基（集团）股份有限公司持有的本公司 9,590,625 股股票已无限售限制。

三、公司组织结构



四、公司重要权益投资情况

（一）全资、控股子公司

中 粮 地 产 （ 集 团 ） 股 份 有 限 公 司	69.05%	深圳市宝安三联有限公司
	100%	华高置业有限公司
	100%	深圳市宝恒房地产开发有限公司
	100%	中粮地产集团深圳贸易有限公司
	56%	深圳市宝安福安实业有限公司
	100%	深圳辰华石料有限公司
	100%	中粮地产集团深圳工人服务有限公司
	100%	中粮地产集团深圳工业发展有限公司
	100%	深圳宝铜实业有限公司
	100%	中粮地产集团深圳物业管理有限公司
	100%	深圳市宝恒装饰有限公司
	100%	深圳市宝恒建设监理有限公司
	100%	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司
	100%	深圳市宝恒建筑设计有限公司
	90%	深圳鹏丽陶瓷有限公司
	75%	长沙中粮地产开发有限公司
	73.5%	长沙观音谷房地产开发有限公司

各公司间持股关系如下：

表 4-3 本公司子公司间持股关系表

公司	中粮地产 持股比例	其他主体持股比例	
深圳市宝恒房地产开发有限公司	83.33%	中粮地产集团深圳贸易有限公司	16.67%
深圳辰华石料有限公司	0%	华高置业有限公司	100%
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	90%	中粮地产集团深圳物业管理有限公司	10%
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	80%	深圳市宝恒房地产开发有限公司	20%
中粮地产集团深圳贸易有限公司	90%	深圳市宝恒房地产开发有限公司	10%
深圳宝铜实业有限公司	90%	深圳市宝恒房地产开发有限公司	10%
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	90%	中粮地产集团深圳贸易有限公司	10%
深圳市宝恒装饰有限公司	90%	中粮地产集团深圳贸易有限公司	10%
深圳市宝恒建设监理有限公司	50%	深圳市宝恒房地产开发有限公司	50%
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	90%	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	10%
深圳市宝恒建筑设计有限公司	90%	深圳市宝恒房地产开发有限公司	10%
深圳鹏丽陶瓷有限公司	68.4%	华高置业有限公司	21.6%
长沙观音谷房地产开发有限公司（注）	0%	长沙中粮地产开发有限公司	98%

注：2007 年 3 月 1 日，长沙中粮与中联重科签署《长沙观音谷房地产开发有限公司股权转让协议书》，长沙中粮以 175,221,200 元价格收购中联重科持有的长沙观音谷房地产开发有限公司 68%股权，使持股比例上升至 98%。该公司所实现的利润，长沙中粮与中联重科按 85%：15%的比例分享。该公司将作为长沙观音岩住宅项目的开发主体。

本公司各全资、控股子公司主要从事房地产开发及配套服务业务，具体情况如下：

表 4-4 本公司全资、控股子公司基本情况表

公司名称	成立时间	注册资本 （万元）	主营业务	主要经营地
深圳宝安三联有限公司	1988.07.02	RMB 6352.31	工业厂房开发与租赁	深圳
深圳市宝安福安实业有限公司	1992.04.15	RMB 1000.00	工业厂房开发与租赁、来料加工厂后勤服务	深圳

中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1993.06.11	RMB 111.00	工业厂房租赁管理、 来料加工厂后勤服务	深圳
中粮地产集团深圳贸易有限公司	1993.12.07	RMB 600.00	工业厂房租赁管理	深圳
深圳市宝恒房地产开发有限公司	1993.12.15	RMB 5000.00	房地产开发经营，建 筑材料生产、销售	深圳
深圳市宝恒装饰有限公司	1991.03.01	RMB 520.00	装饰，喷涂、艺术造 型及微缩景区规划设 计和承做	深圳
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	1993.06.18	RMB 505.50	自有物业管理，租赁 服务，小区生活与环 境卫生管理、服务	深圳
深圳市宝恒建设监理有限公司	1995.09.04	RMB 200.00	建设工程监理业务	深圳
深圳市宝恒建筑设计有限公司	1995.12.21	RMB 50.00	建筑设计及咨询	深圳
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	2000.06.21	RMB 500.00	工业厂房租赁管理、 来料加工厂后勤服务	深圳
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	2001.08.13	RMB 100.00	大洋工业开发区后勤 服务	深圳
深圳宝铜实业有限公司	1993.02.17	RMB 1400.00	工业厂房租赁管理	深圳
深圳鹏丽陶瓷有限公司（注 1）	1992.10.06	USD 1000.00	---	深圳
长沙中粮地产开发有限公司	2006.09.20	RMB 3500.00	房地产开发	长沙
深圳辰华石料有限公司（注 2）	1986.05.25	USD 61.80	开采并加工生产各种 规格的板材、石材	深圳
华高置业有限公司	1992.03.31	HKD 1.00	投资	深圳
长沙观音谷房地产开发有限公司	2006.11.10	RMB25,767.83	房地产开发	长沙

注 1: 本公司自 1996 年—2000 年期间将鹏丽公司承包给香港凯丽有限公司经营，2001 年起香港凯丽有限公司终止承包经营，鹏丽公司进入停产状态。根据财政部《合并会计报表暂行规定》，鉴于鹏丽公司已不具备持续经营能力，且所有者权益为负，本公司自 2000 年起不再将鹏丽公司纳入合并报表范围内。

鹏丽公司现已将厂房及设备租赁给深圳市皇磁陶瓷有限公司，获取租金。因鹏丽公司账面净资产早已为负数，本公司已按权益法将长期股权投资余额减记至零。

注 2: 深圳辰华石料有限公司近期拟转让或注销。

经深圳天健信德会计师事务所审计，截至 2006 年 12 月 31 日，本公司各全资、控股子公司财务数据如下：

表 4-5 本公司全资、控股子公司 2006 年度主要财务数据表

单位：元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
深圳宝安三联有限公司	225,378,735.17	99,199,547.19	53,624,768.13	12,524,931.96
深圳市宝安福安实业有限公司	286,751,652.20	124,159,687.60	53,667,407.23	10,867,305.70
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	40,373,589.97	33,838,631.08	17,662,527.94	242,561.81
中粮地产集团深圳贸易有限公司	10,563,335.95	5,480,735.45	3,833,417.73	-141,544.10
深圳市宝恒房地产开发有限公司	11,616,846.28	3,779,912.56	45,787.81	-2,033,686.42
深圳市宝恒装饰有限公司	847,021.27	762,933.20	0.00	-15,720.83
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	8,435,641.57	3,726,485.78	12,026,350.15	15,148.06
深圳市宝恒建设监理有限公司	3,807,010.66	2,788,806.80	6,026,558.05	529,698.43
深圳市宝恒建筑设计有限公司	1,634,045.57	1,029,259.03	1,520,460.13	231,734.77
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	61,287,050.80	9,543,343.95	17,203,852.40	4,060,541.87
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	6,256,798.66	1,750,400.26	13,815,299.15	697,007.95
深圳宝铜实业有限公司	19,287,445.58	15,893,659.80	584,000.32	220,139.57
深圳鹏丽陶瓷有限公司（未经审计）	40,071,333.26	52,918,062.91	--	--
长沙中粮地产开发有限公司	29,105,028.95	29,105,028.95	0.00	-294,971.05
深圳辰华石料有限公司	105,158.80	-3,806,301.44	0.00	-1,889.20
华高置业有限公司	41,224,821.02	-879,154.62	0.00	3,167,157.39

（二）参股企业

1、股票投资

表 4-6 本公司截至 2006 年 12 月 31 日股票投资一览表

公司名称	股份性质	投资时间	股票数量 (股)	持股 比例
四川中汇医药（集团）股份有限公司	法人股	1994 年 1 月	442,818	0.39%
招商银行股份有限公司 ^注	法人股	1993 年 1 月	10,605,070	0.086%
中国光大银行股份有限公司	法人股	1996 年 8 月	4,835,354	0.06%
江西铜业股份有限公司	法人股	1997 年 1 月	960,392	0.06%
中国宝安集团股份有限公司	法人股	2001 年 9 月	30,000	0.003%

注：根据 2006 年 5 月 17 日国务院国资委国资产权（2006）555 号文《关于招商银行

股份有限公司国有股划转有关问题的批复》的要求，同意根据《国务院关于印发减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法的通知》（国发〔2001〕22号）及有关规定，在招商银行股份有限公司境外发行H股时，将本公司等国有控股公司持有的招商银行的股份部分划转给全国社保基金理事会，其中本公司划转股份为378,794股。截至报告日该股份划转手续尚在办理之中。

截至2006年12月31日，本公司上述股票投资不存在减值情况，自2007年起本公司将其中除中国光大银行股份有限公司外的其他投资列入可供出售金融资产进行核算。

表 4-7 截至 2006 年 12 月 31 日本公司股票投资成本与公允价值对照表 单位：元

公司名称	投资总额	公允价值
四川中汇医药（集团）股份有限公司	1,417,017.60	1,917,401.94
招商银行股份有限公司	10,884,076.90	173,498,945.20
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	--
江西铜业股份有限公司	960,392.00	11,140,547.20
中国宝安集团股份有限公司	85,077.84	126,900.00

2、其他股权投资

表 4-8 本公司截至 2006 年 12 月 31 日其他股权投资一览表

公司名称	注册时间	注册资本 (万元)	拥有 权益	主营业务
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	1988.03.07	USD1,441.50	45%	生产经营各种规格电线电缆
金瑞期货经纪有限公司	1996.03.18	RMB 5,000.00	10%	国内商品期货代理、期货咨询和培训
招商证券股份有限公司	1993.08.01	RMB240,028.06	3.46%	代理证券发行业务，自营代理证券买卖业务等
佛山市干部疗养院	1994.05.15	RMB 140.00	--	疗养院
深圳凯莱物业管理有限公司	1994.01.01	RMB 300.00	30%	物业管理
广州市鹏万房地产有限公司	2006.10.20	RMB 20,000.00	50%	房地产开发

（1）深圳宝兴电线电缆制造有限公司

深圳宝兴电线电缆制造有限公司成立于 1988 年 3 月 7 日，由本公司前身深圳市宝安区城建发展总公司与香港南兴电线电缆制造有限公司共同出资设立，经 1988 年 7 月、1995 年 3 月、1995 年 5 月、1995 年 10 月、2003 年 5 月、2003 年 12 月、2005 年 7 月七次股权变动，注册资本增至 1,441.50 万美元，本公司持有 20% 股权，本公司全资子公司华高置业有限公司持有 25% 股权，深圳宝安江铜南方总公司持有 55% 股权。

本公司及华高置业有限公司对深圳宝兴电线电缆制造有限公司的投资总额合计为 50,149,887.99 元，该公司自设立以来经营情况良好，截至 2006 年 12 月 31 日，该公司（未经审计）账面净资产为 155,254,051.79 元，2006 年度实现净利润 13,297,513.72 元。

（2）招商证券股份有限公司

招商证券股份有限公司成立于 1993 年 8 月 1 日，本公司于 1998 年度、1999 年度、2001 年度分别以直接投资、股权转让等方式取得该公司 3.46% 的股权，累计投资 180,753,331 元，1998 年以来该公司累计向本公司分红 65,654,496.13 元。

2005 年 4 月 13 日，经本公司第四届董事会第十九次会议通过，鉴于招商证券因施行金融企业会计制度导致净资产减少，但公司经营情况尚属良好，因此本公司针对招商证券的长期股权投资计提了 5,000,000.00 元的减值准备。

2006 年度，招商证券实现营业收入 2,246,514,311 元，净利润 1,040,811,931 元。出于谨慎考虑，本公司未转回已计提的减值准备。

（3）深圳凯莱物业管理有限公司

深圳凯莱物业管理有限公司前身为深圳新安湖物业管理有限公司，成立于 1994 年 1 月 1 日，本公司原持股比例为 60%。2001 年 6 月 14 日，经本公司三届董事会第七次会议批准，将 30% 股权转让给香港凯莱物业管理有限公司，该公司自此更名为深圳凯莱物业管理有限公司。

截至 2006 年 12 月 31 日，该公司（未经审计）账面净资产为 712,094.25 元，2006 年度实现净利润 4,916.20 元。

（4）广州市鹏万房地产有限公司

广州市鹏万房地产有限公司成立于 2006 年 10 月 20 日，由本公司与深圳市万科房地产有限公司共同出资设立，注册资本 20,000 万元，双方各持有 50% 股权，该公司将作为广州金沙洲住宅项目的开发主体。

（5）其他参股企业

单位：元

公司名称	投资总额	累计分红
金瑞期货经纪有限公司	5,000,000.00	2,569,887.92
佛山市干部疗养院	1,400,000.00	2,300,000.00

（三）合作经营企业

表 4-9 本公司合作经营企业一览表

公司名称	设立时间	注册资本 (万元)	本公司利润 分成比例	主营业务
深圳新安湖实业有限公司	1984.09.01	RMB 9200	55.20%	房地产开发
深圳宝菱同利有限公司	1988.04.01	USD 1543	30-40%	铁板加工
深圳公华金属制品有限公司	1992.03.16	USD 875	25-35%	制造复印机零件
深圳市深长宝恒加油站有限公司	1997.04.13	RMB 380	45%	经营汽油、柴油及润滑油

1、深圳新安湖实业有限公司

深圳新安湖实业有限公司前身为深圳新安湖旅游中心，成立于 1984 年 9 月，由本公司前身宝安县县城建设发展总公司、宝安县旅游公司（现深圳市龙旅国际旅行社有限公司）和香港裕和建筑贸易工程公司共同设立，本公司与宝安县旅游公司以提供土地作为合作条件，香港裕和建筑贸易工程公司提供资金，共同合作开发。经深外资办复（1993）第 122 号文件批准，合作期限为 49 年。

1988 年 5 月，香港裕和建筑贸易工程公司无力继续合作，将其在深圳新安湖旅游中心的全部权益转让给了香港凯途新安发展公司。1994 年 5 月，公司更名为深圳新安湖实业有限公司。

根据本公司、宝安县旅游公司、香港凯途新安发展公司的约定，新安湖实

业所实现利润中，宾馆、酒楼、写字楼等产品经营的利润，本公司及宝安县旅游公司分享 55%，香港凯途新安发展公司分享 45%；商品房开发利润，本公司及宝安县旅游公司分享 60%，香港凯途新安发展公司分享 40%。

根据本公司与宝安县旅游公司的约定，从新安湖实业所分得的利润，如属于新安湖旅游中心 5 区的收益，则本公司占 85%，宝安县旅游公司占 15%；如属于新安湖旅游中心 8 区的收益，则本公司占 92%，宝安县旅游公司占 8%。

新安湖实业系中外合作经营企业，该公司的实收资本人民币 9,200 万元，资金全部由外方股东投入，且后续开发资金也全部由外方股东投入，本公司负责提供建设用地，该土地使用权系以划拨方式取得，本公司将所交纳的土地使用费列入无形资产科目核算。2000 年度，新安湖实业向深圳市规划国土局宝安分局一次性付清该建设用地的土地出让金、土地开发费及市政建设配套设施费，以出让方式取得了土地使用权证书。鉴于上述新安湖实业用地已不属于本公司，本公司经 2000 年董事会决议通过，将上述土地使用权截至 1999 年 12 月 31 日止的余额全额计入 1999 年度损益类账项，2000 年以后本公司账面未核算该等土地使用权。本公司将每年新安湖实业的分红款作为投资收益入账。

1996 年以来，新安湖实业先后在深圳市宝安区开发了新鹏苑、新宝苑、新碧阁、新文阁、新昆阁、新仑阁、新望阁、新海阁等住宅地产项目，现已基本售完。

经深圳市宝永会计师事务所有限公司审计，新安湖实业 2004 年度、2005 年度、2006 年度分别实现净利润 113,464,940.23 元、45,486,783.30 元、6,711,397.79 元，分配红利 56,997,532.00 元、60,000,000.00 元、145,000,000 元。截至 2006 年 12 月 31 日，该公司账面未分配利润为 6,392,255.82 元。

根据本公司第五届董事会第十七次会议决议及 2006 年度股东大会决议，鉴于新安湖实业仅余最后一块商住用地尚未开发（以商业用途为主），与公司目前发展战略存在差异，公司拟将所持有该公司 55.20%收益权公开挂牌出让，已于 2007 年 3 月 19 日在北京市产权交易所挂牌，公告出让价格为 28,520 万元。

截至 2007 年 4 月 13 日挂牌期满，产生一家意向受让方深圳海雅（集团）有限公司（以下简称“深圳海雅”）。2007 年 4 月 19 日，本公司与深圳海雅签署了《产权交易合同》，将所持有新安湖实业 55.20%的收益权转让与深圳海雅，转让价格为 28,520 万元。

本次转让，交易价格28,520万元将计入公司2007年度投资收益，扣除相关税费后将增加当期净利润24,013万元，增加期末未分配利润24,013万元，降低公司资产负债率水平，改善财务结构，增加可支配现金额度，缓解资金压力。

本公司已于2007年4月20日发布《业绩预增公告》，因新安湖实业55.20%收益权出售事宜，公司2007年上半年业绩将较去年同期增长200%以上。

2、深圳宝菱同利有限公司

深圳宝菱同利有限公司成立于1988年4月1日，由本公司与日本三菱商事株式会社共同合作经营，2003年合作方变更为日本美达王株式会社，合作期限50年，本公司以提供土地作为合作条件，于1996年1月1日至2006年12月31日期间享有30%的利润分配权，2007年1月1日至2028年12月31日期间享有35%的利润分配权，2029年1月1日至2038年3月31日期间享有40%的利润分配权。

1988年以来，本公司累计从深圳宝菱同利有限公司获得分红24,549,890.74元。

3、深圳公华金属制品有限公司

深圳公华金属制品有限公司成立于1992年3月16日，由本公司与香港公华实业亚洲有限公司共同合作经营，合作期限40年，本公司以提供土地作为合作条件，于合作期内享有25%—35%的收益分配权。

1992年以来，本公司累计从深圳公华金属制品有限公司获得分红11,194,689.35元。

4、深圳市深长宝恒加油站有限公司

深圳市深长宝恒加油站有限公司成立于1997年4月13日，由本公司与深圳深长工贸公司共同合作经营，合作期限40年。本公司以提供土地作为合作条件，于合作期内享有45%的收益分配权。

1997年以来，本公司累计从深圳市深长宝恒加油站有限公司获得分红5,000,000元。

五、公司控股股东和实际控制人的基本情况

本公司控股股东为中粮集团，该公司是国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司。

（一）中粮集团的基本情况

中粮集团成立于 1952 年，注册资本为 31,223 万元，是中央政府直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，1994 年以来，一直名列美国《财富杂志》全球企业 500 强。

中粮集团为国家大型企业集团，主营业务涵盖贸易、实业、金融、信息等领域，目前主要集中于粮油食品贸易及物流、农副食品加工、生物化工、酒与饮料制造业、房地产业、酒店及旅游业、零售业、金融业、包装业等九大产业，食用油脂、饮料、啤酒麦芽、面粉、巧克力、金属包装等业务在国内处于领先地位，酒店业务跻身世界酒店集团 300 强。

经天职国际会计师事务所有限公司审计，截至 2006 年 12 月 31 日，中粮集团（母公司）总资产为 55,640,641,810.17 元，净资产为 26,363,861,492.53 元；2006 年度实现主营业务收入 16,260,646,193.05 元，净利润 3,074,849,839.49 元。

截至本配股说明书签署日，中粮集团所持有的本公司股票不存在被质押的情况。

（二）中粮集团的全资、控股企业

截至本配股说明书签署日，中粮集团拥有全资、控股企业 260 多个，其直接持股的全资、控股企业如下：

表 4-10 中粮集团直接持股的全资、控股企业基本情况表

公司名称	注册地址	中粮集团 控股比例	业务范围
中怡保险经纪有限责任公司	上海	50%	保险经纪
中粮天鼎国际贸易有限公司	深圳	51%	贸易

中英人寿保险有限公司	北京	50%	保险、再保险业务
杭州中粮美特容器有限公司	杭州	75%	容器生产
中粮财务有限责任公司	北京	100%	金融业务
中粮期货经纪有限公司	北京	100%	期货代理、培训及信息咨询服务
大连中粮进出口公司	大连	100%	粮食国内贸易
大连中粮广场大厦	大连	100%	物业出租及管理
大连中粮富鸿花园物业管理有限公司	大连	92%	物业管理
北京富强电子商务有限公司	北京	80%	电子商务
北京东城凯风饭店	北京	100%	饭店
中粮机电进出口有限责任公司	北京	62.5%	进出口贸易
中粮国际仓储运输公司	北京	100%	仓储运输、投资
明诚投资咨询有限公司	北京	95%	投资
中粮粮油进出口公司	北京	100%	粮油进出口贸易
无锡华鹏嘉多宝瓶盖有限公司	无锡	61.48%	生产销售各种瓶盖和金属包装物品的照相制版及印刷；封盖机械
上海中粮进出口有限公司	上海	100%	进出口贸易
厦门嘉华进出口贸易有限公司	厦门	55%	进出口贸易
新疆屯河投资股份有限公司	乌鲁木齐	49.57%	番茄、糖、饮料的生产与加工
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳	50.52%	房地产开发
中国粮油食品（香港）集团有限公司	香港	100%	食品、粮油加工；食品和粮油进出口贸易；地产开发和酒店经营管理及物业管理
中粮 BVI 公司	英属维尔京群岛	100%	贸易
中粮（新加坡）有限公司	新加坡	100%	出口水果、蔬菜、肉罐头
中粮（纽约）有限公司	纽约	100%	粮食贸易
鹏利实业加拿大有限公司	温哥华	100%	谷物、小麦和其它食品的出口业务
鹏利（伦敦）有限公司	伦敦	100%	粮油食品加工及进出口贸易
鹏利（澳大利亚）有限公司	悉尼	100%	农产品进出口业务
欧华贸易有限公司	汉堡	100%	罐头、速冻蔬菜、杂项食品及其它粮油食品
丰中贸易株式会社	东京	100%	禽畜、罐头、油脂及水产等产品贸易

中粮金融资本公司	芝加哥	100%	金融业
中良财务有限公司	香港	100%	金融业
博恩（美国）公司	凤凰城	100%	物业管理及开发、商业零售和金融信贷/保险
上海中粮置业发展有限公司	上海	100%	房地产开发经营
中粮（营口）物流有限公司	营口	75%	货物仓储、粮食加工
中国土产畜产进出口总公司	北京	100%	土产品、畜产品、茶叶及其深加工产品的进出口业务
中贸联置业有限公司	北京	66.60%	销售；广告咨询；对企业投资、咨询；管理咨询；技术开发、转让、服务
中谷粮油集团有限公司	北京	100%	国内外贸易、粮油食品和饲料加工、仓储运输、设备工程、期货资本市场、房地产开发

（三）中粮集团的房地产业务

1、发展历程简介

房地产开发业务是国务院国资委确定的中粮集团三大主营业务之一，中粮集团于 90 年代初期开始涉足房地产业，以酒店、商业、旅游和住宅地产开发为主。在酒店方面，主要开发项目有“凯莱”系列酒店十余家，包括北京凯莱大酒店、沈阳凯莱大酒店、大连凯莱大酒店、三亚凯莱度假酒店等；在商业地产方面，主要开发项目有香港鹏利中心、北京中粮广场、上海中粮大厦、广州鹏源大厦、深圳广发大厦等；在旅游地产方面，主要开发项目为海南亚龙湾旅游度假区；在住宅地产方面，主要开发项目有北京名都园、上海鹏利海景国际公寓、广州都市华庭、成都凯莱帝景等。

2、地产业务组织架构及发展战略

目前，中粮集团旗下房地产开发业务包括酒店、商业地产、旅游地产、住宅地产四大板块，从事住宅地产业务的公司有本公司、鹏利国际集团有限公司、中谷粮油集团有限公司和北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司。

中粮集团收购本公司后，拟首先将本公司打造成为集团住宅地产业务的发展平台，本次配股，由于融资规模有限，中粮集团在现有项目中，选择法律手续齐

备、已进入较成熟开发阶段、经济效益较好的两个项目优先注入本公司。根据中粮集团的安排，集团其他主要项目将待条件成熟时，在除中粮集团外其他股东放弃优先购买权的前提下，由本公司在同等商业条件下优先收购。

六、公司主营业务

本公司以房地产开发为主营业务，主要经营住宅地产开发和工业地产开发，具体经营模式如下：

表 4-11 本公司主营业务的经营模式

业务板块	业务内容
1、住宅地产	以商品住宅为主要开发对象，对商品住宅（包括相关配套设施）进行投资、开发、出售获取收入
2、工业地产	以工业物业为主要开发对象，对工业物业（包括相关配套设施）进行投资、开发、经营、管理、服务，获取收入
2.1 物业租赁	开发工业物业租赁给客户，并提供相关配套服务获取收入
2.2 来料加工	本公司设立来料加工企业，主要通过向合作方提供生产经营场所及员工招聘、员工后勤管理、员工培训等服务获取工缴费收入，产品的加工装配由合作方负责。此种模式在珠江三角洲地区较为普遍

（一）公司主营业务沿革

本公司前身为宝安县城市建设公司，1983 年设立后，与宝安县县城建设指挥部协同运作，从事宝安县县城的开发建设，初期主要是对宝安新县城的土地进行规划和一级开发，随着公司规模扩大，业务逐步扩展到商品房开发、市政设施建设、工业厂房的开发等。截至公司改制上市前，累计开发项目 98.9 万平方米。

1993 年，本公司改制为股份有限公司并上市，明确了公司的战略发展重点为住宅地产与工业地产。在住宅地产方面，本公司在宝安区开发了宝海花园、宝雅花园、宝河大厦、景山花园、海滨广场等项目，累计开发面积达 40 多万平方米；在工业地产方面，截至 2006 年 12 月 31 日本公司经营工业地产面积超过 100 万平方米，是珠江三角洲地区最大的工业地产开发商之一，与日本东芝公司、美国艾默生集团、日本精工爱普生株式会社、香港万宝至实业有限公司等世界知名企业达成了长期稳定的合作关系。

表 4-12 本公司历年主营业务收入结构表

单位：元

年度	主营业务收入 总额	主营业务收入结构			
		商品房开发	物业租赁	来料加工	物业管理及其他
1995	375,778,132.31	38.02%	5.65%	39.51%	16.82%
1996	418,387,862.58	42.84%	7.90%	25.76%	23.50%
1997	432,329,767.18	13.78%	6.33%	29.91%	49.78%
1998	378,961,283.85	24.43%	14.03%	32.92%	28.62%
1999	250,886,736.81	16.73%	18.61%	52.62%	12.40%
2000	313,729,722.42	30.39%	8.11%	49.56%	11.94%
2001	312,452,689.73	22.37%	23.33%	41.17%	13.13%
2002	411,920,837.11	26.84%	20.81%	37.04%	15.31%
2003	330,850,906.61	2.91%	27.60%	49.02%	20.47%
2004	344,810,566.19	1.33%	30.86%	49.66%	18.15%
2005	365,548,141.64	0.53%	37.41%	47.51%	14.55%
2006	345,795,027.82	0.07%	41.54%	44.96%	13.43%

相对于工业地产业务，住宅地产开发具有周期性的特点，在结算之前不能确认收入，2003 年以来，在中粮集团收购本公司期间，本公司对大额投资予以限制，导致住宅地产项目开发进度放慢，在建项目未能竣工结算，商品房开发收入比重较小。

表 4-13 本公司近三年主营业务收入结构表

单位：元

年度 业务类别	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房开发与销售	226,598.81	0.07%	1,942,697.77	0.53%	4,570,116.31	1.33%
物业租赁	143,637,283.80	41.54%	136,748,733.43	37.41%	106,398,179.84	30.86%
来料加工	155,484,103.04	44.96%	173,684,580.75	47.51%	171,236,633.10	49.66%
物业管理及其他	46,447,042.17	13.43%	53,172,129.69	14.55%	62,605,636.94	18.16%
合计	345,795,027.82	100.00%	365,548,141.64	100.00%	344,810,566.19	100.00%

根据中粮集团的战略安排，目前拟将本公司作为集团住宅房地产业务发展的平台。根据此种战略定位，本公司提出了“以工业地产为基础，大力发展住宅地产业务”的经营方针，在未来年度本公司将加大在住宅地产业务方面的投资，扩大经营规模，增强竞争实力，努力跻身国内前列。

本公司具有多年住宅地产的经营管理经验，已培养了一批成熟的项目经营管

理人员。中粮集团控股本公司并明确发展战略后，将其从事住宅地产业务的核心团队注入本公司，并对住宅地产开发的操作流程及管理制度进行系统规范。目前本公司已具备了大规模从事住宅开发的人员、技术、管理、资金基础，此次业务发展方向的调整不会对公司经营构成较大风险。

明确住宅发展方向后，2006 年以来本公司住宅开发项目数量迅速增加，规模扩大。项目的陆续结算将有效提高公司的经营业绩，公司所打造的“住宅地产+工业地产”经营模式将有利于公司的长期稳健发展。

（二）公司竞争优势与不足

1、竞争优势

（1）控股股东实力雄厚，对上市公司形成有力支撑

本公司控股股东——中粮集团从 1994 年迄今为世界 500 强企业之一，截至 2006 年 12 月 31 日合并报表总资产规模达 1,054 亿元，净资产规模 282 亿元，2006 年度实现主营业务收入 747 亿元，净利润 22 亿元，实力较为雄厚。

房地产业务是中粮集团三大主营业务之一，中粮集团于上世纪 90 年代初期即开始进军房地产业，其地产业务的经营平台——鹏利国际曾为香港主板上市公司，所开发的凯莱系列酒店成为国际知名品牌，名列世界酒店集团 300 强。在住宅地产方面，以鹏利国际为主体，曾开发过北京名都园、上海鹏利海景国际公寓、广州都市华庭、成都凯莱帝景等较有影响的项目，形成了良好的品牌效应。

中粮集团已明确将房地产开发业务作为重点发展的业务集群之一，2006 年 2 月，中粮集团公告承诺要将本公司作为集团房地产业务发展的平台，采取逐步注入优质资产等多种形式，使公司成为具有品牌优势的房地产开发商。对于公司的后续发展，中粮集团将凭借其雄厚实力给予必要的支持。

房地产行业竞争激烈，拥有雄厚资金实力及品牌影响的企业才有希望生存并发展壮大，中粮集团的雄厚实力及对房地产行业的重点投入将极大增强本公司的竞争实力。

（2）倡导适度发展的经营理念，降低上市公司经营风险

房地产项目具有资金需求量大、开发周期长的特点。近年来，随着土地成本

的日趋提高，房地产项目的资金需求也逐渐增大。如果不考虑自身实力而过分扩大经营规模，盲目扩充土地储备，将给公司带来巨大的风险。近年来多家房地产公司的经营失败无不印证了这一点。

中粮集团房地产业务的发展历程，体现了“稳健经营、适度发展”的经营理念，注重控制经营规模以避免承受过大的财务风险，注重提高所开发项目的质量而不盲目追求数量的扩张。多年来，中粮集团的房地产业务在谨慎原则的指导下稳步发展。

本公司秉承了中粮集团的经营理念，在项目拓展上注重与公司的资本实力相匹配，资产负债率控制在房地产行业平均水平以下。公司建立了健全的项目决策机制，从鹏利国际等其他知名地产企业聘请了专业人士担任公司高管，聘请房地产行业专家担任公司独立董事，加强对项目可行性的论证分析，注重开发精品而不是贪大求全。

（3）业务结构优势互补，促进上市公司稳定发展

本公司以工业地产、住宅地产为主要开发对象，工业地产业务稳定的现金回流有助于缓解住宅地产业务的资金压力，提高公司整体抗风险能力；住宅地产业务收益水平较高，有助于加快公司的发展速度。

本公司于上世纪 80 年代开始经营工业地产开发业务，是国内工业地产经营模式的先行者与探索者。经过二十几年的发展，公司已成为珠江三角洲地区最大的工业地产企业之一，工业地产业务每年能够产生 350,000,000 元左右的业务收入、约 140,000,000 元的净现金流入，为住宅地产业务的发展提供了有力的支持。

（4）拥有广阔的融资渠道，为上市公司发展注入动力

2006 年国家实施宏观调控以来，房地产企业的土地成本、经营成本、融资成本均大幅上升。房地产行业已进入资本竞争的时代，资金获取能力较强的公司将在竞争中占据优势。

本公司一直保持稳健的财务结构，信用等级较高，债务融资能力较强。截至 2006 年 12 月 31 日，公司资产负债率水平为 41.99%，远低于国内房地产行业的平均水平。公司已与中国农业银行、中国银行等债权银行达成协议，拥有授信额度 1,160,000,000 元。

本公司拥有较强的盈利能力，2004 年度、2005 年度、2006 年度净资产收益率分别为 9.20%、9.34%、13.04%，具备利用各种金融工具进行融资的条件。公司多年来经营稳定，与投资者保持良好关系，且拥有较好的发展前景，融资渠道较为广阔。

2、竞争劣势

（1）住宅地产业务经营规模较小

本公司虽经营住宅地产业务多年，但目前经营规模仍然较小，在开发项目数量、土地储备等方面较国内排名前列的房地产开发企业有较大差距。

（2）投资能力有限

本公司目前资产规模及净资产规模均较小，资金实力有限，限制了公司的发展速度。

（三）住宅地产业务

1、行业发展状况

（1）行业发展简况

住宅地产行业是我国房地产行业的主体部分，作为国民经济的重要产业，住宅地产行业与建筑、建材、冶金、轻工、机电等 50 多个产业部门有着密切的联系，其发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业和促进国民经济发展等有着巨大作用，在国民经济中占据十分重要的地位。

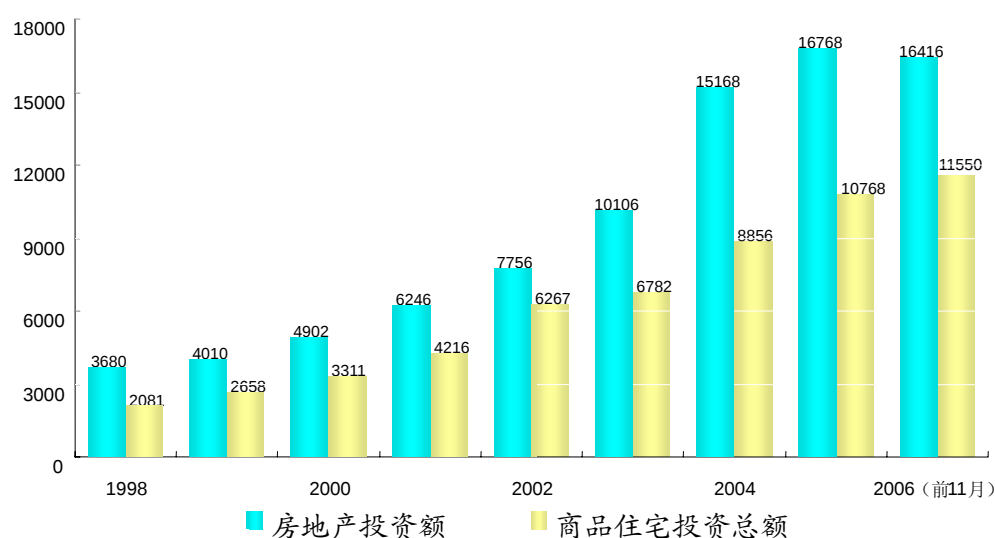
1998 年，国家出台了一系列推动住房制度改革的政策，其中包括《关于进一步深化城镇住房体制改革，加快住房建设的通知》（国发（1998）23 号文），提出取消福利分房，进行住房市场化改革，从此我国住宅地产行业进入快速发展的时期，持续呈现供需两旺的态势。

① 投资增速维持高位运行

近年来，我国房地产行业投资一直保持高速增长：1998~2004年全国房地产投资额和商品住宅投资均保持20%以上的增长速度，2004年全国房地产开发投

资同比增长30.2%，2005 年全国房地产开发投资增速19.8%，2006 年1~11 月全国完成房地产开发投资16,416 亿元，同比增长24.0%，增速比上年有所提高。其中，完成商品住宅投资11,550 亿元，同比增长28.4%，经济适用房投资526 亿元，同比增长10.4%。

我国历年房地产开发投资变动图示



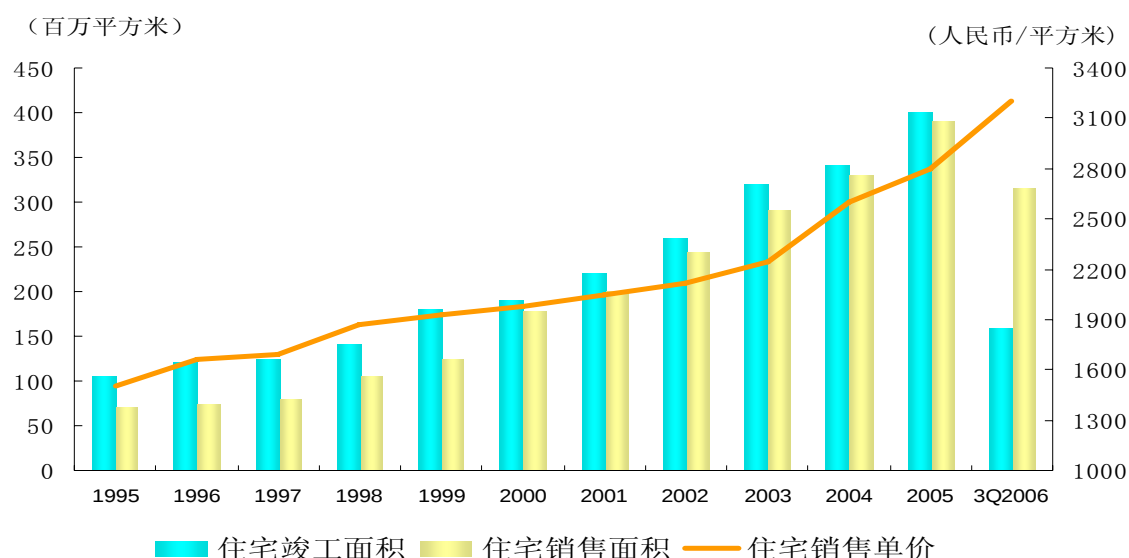
数据来源：WIND 资讯

② 市场需求旺盛，销售价格持续上涨

1999年以来，我国经济持续保持快速发展，城市化进程加快，居民可支配收入水平逐年提升，引发了对住宅地产的巨大需求，据国家统计局统计，1999~2005 年间，全国商品住宅的销售面积及销售金额均呈稳步快速增长的局面，平均增长幅度在20%以上，2006年1~9月，受宏观调控影响，全国商品房销售面积达3.59 亿平方米，同比增长10.5%。

在强势需求的推动下，我国商品房销售价格持续呈上涨态势，近年来，受人民币升值、流动性过剩等因素的影响，上涨速度有所加快。据国家统计局统计，1999~2005年间，我国商品住宅销售均价增长幅度达62.30%，2006 年第三季度，国内70 个大中城市房屋销售价格同比上涨5.5%，其中，新建商品住房销售价格同比上涨6.7%。

全国商品房竣工面积、销售面积、销售单价变动趋势图



数据来源：WIND 资讯

(2) 住宅地产业务的性质与特点

① 资金密集型行业

住宅地产开发一次性投资金额和产品销售价值量较大，对开发商的资金实力有很高的要求，属于资金密集型行业。

② 项目开发周期较长

住宅地产开发项目从启动到竣工结算，一般需要1~3年甚至更长时间，建设初期往往资金投入大，后期则资金投入减少而收入大量增加。在这种情况下，若项目开发节奏安排不当，可能会出现同一时段密集开发众多项目或项目开发断档的情形，造成经营性现金流量和经营业绩的周期波动，因此开发商需考虑对项目开发进度进行合理调节。

③ 项目开发程序复杂

住宅地产项目开发需要经过土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广、售后服务和物业管理等诸多环节，受土地、规划、建设、市政、消防、环保等多个政府部门的管理，往往需要大量的市场调研、精心的规划设计、高标准工程施工、专业化的营销策划、

细致的全程服务。因此，开发商必须具备高素质的员工、科学的工作流程和优秀的企业文化。

④ 市场风险较大

住宅地产项目开发周期较长，一旦施工到一定进度后，将很难对其进行调整或修改，若市场定位、产品设计与实际需求存在差距，可能导致销售不畅的局面。因此，住宅地产开发业务存在较大的市场风险，项目的选择、市场定位、产品设计等对保障项目的收益有着至关重要的作用。

⑤ 具有较强的产业关联性

住宅地产开发需要建材、设备、机械、冶金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业相配合，因而住宅地产业的发展能较大地拉动相关行业的发展，对国民经济的贡献度较高。

⑥ 地域性较强

住宅是直接面向终端消费者的产品，与消费者生活密切相关，因此其产品设计和销售受当地人文环境和居民的生活习惯等因素影响较大，具有明显的地域特点。

同时，住宅地产项目所在地区的经济水平、政策及市场环境对项目开发有着重要的影响。

（3）行业管理体制

目前，我国房地产行业（含住宅地产）由中华人民共和国建设部负责管理，主要职能包括：行业战略规划、行业标准制定、市场规范、房地产企业资质管理等。

具体到开发项目，在开发过程中要受当地发展与改革部门、国土资源管理部门、建设部门、规划管理部门和房产管理部门的监督与管理，由于地区性差异，各大城市的机构设置和各级管理部门的具体管理职能并非完全一致。

本公司注册于深圳市，对房地产开发项目实施流程管理的主要部门和具体职能如下：

① 深圳市国土资源和房产管理局，其职能为组织编制全市土地利用总体规

划及专项规划，负责国有土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让，负责全市房地产行业管理工作，依法管理房地产开发企业、房地产中介机构的资质以及房地产从业人员的执业资格，对全市房地产权进行登记管理。

② 深圳市规划局，其职能为编制全市总体规划、城市近期建设规划、次区域规划、分区规划、法定图则、综合交通规划和市政规划；管理、指导全市各类建设项目的规划实施工作，负责建设用地的使用管理；核发《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。

③ 深圳市发展和改革局，其职能为管理房地产开发项目立项，核发相关批准文件。

④ 深圳市建设局，其职能为颁发《建设工程施工许可证》，负责项目施工、监理招投标，建设工程竣工验收备案登记。

（4）行业政策变化及影响

住宅地产行业所涉及的主要法律法规有《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《城市私有房屋管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市商品房预售房管理法》、《建筑工程施工许可管理办法》、《建筑工程质量管理办法》、《商品房销售管理办法》等。

2006年以来，为促进住宅地产市场的健康、持续发展，政府先后出台了一系列宏观调控政策，综合运用土地、信贷、税收政策以及规定新建住房结构比例等经济手段和行政手段，对行业进行调控，旨在防止行业泡沫，稳定房价，降低经济风险。

① 2006年度出台的宏观调控政策

表 4-14 与土地有关的调控政策一览表

发布时间	政策名称	发布单位	主要内容
2006 年 5 月	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	严格执行土地利用规划，控制建设用地规模；停止别墅类房地产开发项目土地供应
2006 年 7 月	《关于建立国家土地督察	国务院办公厅	设立国家土地总督察

	制度有关问题的通知》		及办公室和向地方派驻机构
2006 年 7 月	常务会议	国务院	进一步加强土地调控工作
2006 年 8 月	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《协议出让国有土地使用权规范》	国土资源部	细化了招拍挂或协议出让土地的范围，并建立相应机构和机制
2006 年 8 月		国土资源部	提出土地管理的五大措施
2006 年 9 月	《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提出采取更严格的土地管理措施
2006 年 11 月	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策的通知》	财政部、国土资源部和中国人民银行	提高新增建设用地土地有偿使用费标准

表 4-15 与产业有关的调控政策一览表

发布时间	政策名称	发布单位	主要内容
2006 年 5 月	“国六条”	国务院常务会议	提出了促进房地产业健康发展的六项措施
2006 年 5 月	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（九部委十五条意见）	国务院办公厅	对“国六条”进一步细化，提出 90 平方米、双 70% 的标准
2006 年 7 月	165 号文件《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	建设部	土地供应计划中要明确普通商品房用地
2006 年 7 月	《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》	建设部等六部委	规范外商投资房地产市场准入、加强外商投资企业房地产开发经营管理、严格境外机构和个人购房管理
2006 年 8 月	《关于制止违规集资合作建房的通知》	建设部、监察部、国土资源部	制止违规集资合作建房
2007 年 5 月	《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》	商务部、国家外汇管理局	加强对外资进入房地产业的限制与监管

表 4-16 与税收有关的调控政策一览表

发布时间	政策名称	发布单位	主要内容
2006 年 7 月	《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》	国家税务总局	对居住不满 5 年的个人出售住房强制征收 20% 所得税。
2007 年 1 月	《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》	国家税务总局	要求房地产项目进行增值税清算

表 4-17 房地产金融相关的调控政策一览表

发布时间	政策名称	发布单位	主要内容
2003 年 6 月	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	中国人民银行	要求商业银行加强房地产信贷业务管理
2004 年 4 月		中国人民银行	提高存款准备金率
2004 年 4 月		国务院	提高房地产开发资本金比例
2004 年 10 月		中国人民银行	上调金融机构存贷款基准利率
2005 年 3 月		中国人民银行	上调个人住房贷款利率
2005 年 8 月	《2004 年中国房地产金融报告》	中国人民银行	建议取消期房预售制度
2006 年 4 月		中国人民银行	加息以抑制投资需求，稳定房地产价格
2006 年 7 月		中国人民银行	上调存款类金融机构存款准备金率 0.5 个百分点
2006 年 8 月		中国人民银行	上调存款类金融机构存款准备金率 0.5 个百分点
2006 年 8 月		中国人民银行	上调金融机构人民币存贷款基准利率
2006 年 11 月		中国人民银行	提高存款准备金率 0.5 个百分点
2007 年 1 月		中国人民银行	提高存款准备金率 0.5 个百分点
2007 年 2 月		中国人民银行	提高存款准备金率 0.5 个百分点
2007 年 3 月		中国人民银行	上调金融机构人民币存贷款基准利率
2007 年 3 月	《关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知》	建设部	个人住房公积金存款与贷款利率上调
2007 年 4 月		中国人民银行	提高存款准备金率 0.5 个百分点
2007 年 5 月		中国人民银行	提高存款准备金率 0.5 个百分点、提高存贷款基准利率、扩大银行间即期外汇市场人民币兑美元汇率浮动幅度

② 宏观调控的影响

从以上四类宏观调控政策的具体内容看，调控的目的旨在对住宅地产行业进行规范：强调改善住房结构，维护房价稳定；保护消费需求，压制投资需求和投机需求。从宏观调控的影响来看，政策从资金和土地等方面提高了行业门槛，将促进行业集中度的提高，强势的大中型开发商的成长性将更为清晰。另外在政策的引导下，房地产开发市场的战略重心将转移至中小户型、中低价位产品，从而带来新一轮竞争结构的变化。

目前，政策效果正在逐步显现，这些政策带来的行业供求双向抑制，使得住宅地产投资增速放缓，房价涨幅受到抑制；而成本的提升将带来行业利润水平的积压，利润率下滑、预售放缓及银根的紧缩使得当前房地产开发商资金压力加大，弱小开发商逐渐退出市场，加速了行业整合。

（5）行业竞争情况

目前我国住宅地产行业有 3 万多家企业，企业平均规模不足一千万元，2005 年销售前 10 名的企业的市场占有率不到 5%，行业集中度较低，但由于以下原因，在目前阶段，住宅地产行业的竞争程度较为有限：

① 行业处于成长期：从1994年以来，我国住宅地产行业处于高速增长阶段，新增的市场需求能够有效满足行业内企业发展的需要；

② 行业供需不平衡：近年来我国住宅地产行业需求较为旺盛，供给相对不足，大部分住宅产品开发后均能够顺利实现销售；

③ 地域性差异：住宅地产的区域性较强，各个地区不同的经济发展状况、人口统计状况、历史沿革、地区性政策等会对当地的住宅地产行业产生很大的影响，本地开发商往往会具有一定的竞争优势；

④ 产品差异性：住宅产品具有很强的个性化消费特征，产品的地理位置、规划、外观、结构设计、选材等均会影响消费者的选择，产品的差异性降低了直接竞争的程度。

（6）行业发展趋势

① 住宅地产行业需求保持旺盛

目前国内商品房真实消费需求仍保持旺盛，其长期动力主要来自城市化、消费升级、中产阶级崛起和新增就业人口置业等因素。具体如下：

A、经济持续稳定增长，住宅地产行业发展前景看好

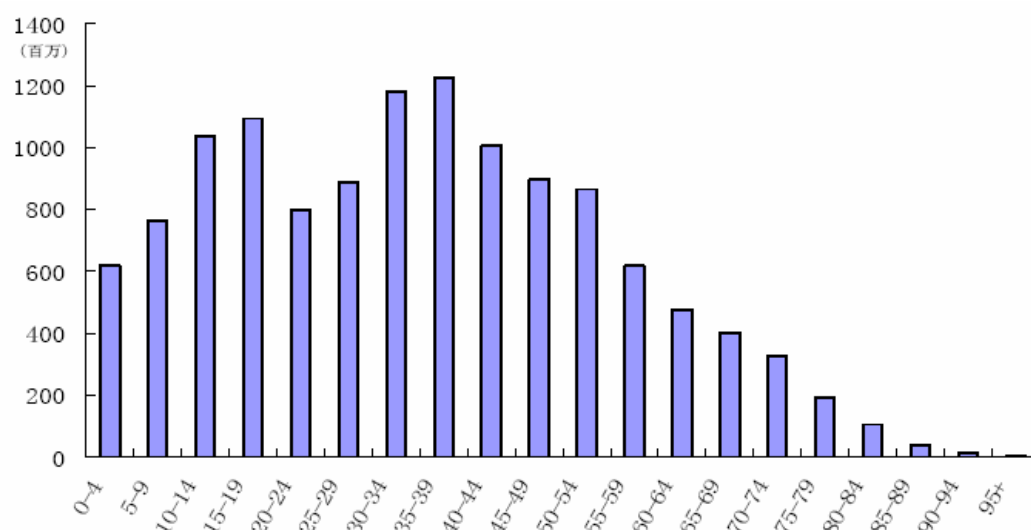
改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，最近五年 GDP 增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度维持在 6.4%以上。我国宏观经济持续稳健的发展，为住宅地产行业创造了良好的经济环境。此外，我国顺利入世、北京成功申办奥运会、上海成功申办世界博览会、广州成功申办亚运会、深圳成

功申办世界大学生运动会等将带动我国经济的发展，推动住宅地产行业的进一步发展。

B、人口结构特点决定住宅地产需求旺盛

住宅地产与人口有着紧密的联系，人口数量及结构很大程度上决定着住宅地产行业的发展周期。一方面，人口越多，对住宅的需求越大；另一方面，不同的年龄阶段对住宅的需求也存在差异。从我国目前的人口结构来看，位于 26~44 岁这一年龄段占据主流，共有 4.2 亿左右，正处于购置新房和改善性换房的高需求阶段。我国的人口构成特点为住宅地产发展提供了有力的支撑。

我国人口年龄结构图示



数据来源：《中国统计年鉴 2005》

C、城市化进程带来巨大住宅需求

目前我国尚处于城市化进程之中，截至目前，城镇人口比例约为 43%，距离 70%的城市化标准仍相距较远。不考虑人口增长，我国要完成城市化，也将有近 4 亿人进入城市，庞大的新增人口必将带来对住宅的巨大需求。此外，我国的城镇化进程将是一个长期的过程，将为住宅地产行业的发展带来长期的利好。

② 行业整合速度加快，集中度进一步提高

随着宏观调控的实施，土地、信贷的收缩直接导致住宅地产行业资金门槛的

抬高，造成资源向有资金实力的龙头企业集中。宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩将使房地产开发企业的资金压力空前加大，从而形成一个自动淘汰机制，小型及经营业绩较差的公司将会被兼并或破产，有实力的龙头企业则通过并购和重组逐步扩大其资产规模和市场占有率，导致行业集中度进一步提高。

（7）本公司已进入地区市场状况分析

目前，本公司除继续立足深圳市场发展外，已经进入广州、长沙市场，计划进入成都、厦门等城市。上述城市经济较为发达，城市综合竞争力强，市场容量大、增长快，有较大的发展空间。

以下分别对上述城市情况进行介绍（深圳、成都、厦门因涉及募集资金投向，其市场状况请参见第八节“募集资金运用”的第二部分“本次募集资金投资项目”）：

① 广州

广州是我国华南地区的中心城市，毗邻港澳，经济较为发达。近年来广州经济高速发展，居民整体进入较富裕的小康生活水平，居住需求及居住改善需求不断增长，使得广州地区住宅地产市场呈现长期快速发展的局面。

2005 年末，广州全市户籍人口数达 750.53 万人，比上年末增加 12.86 万人，增长 1.7%；人口出生率为 8.85‰，自然增长率为 3.21‰。2005 年城市居民家庭人均可支配收入 18,287 元，增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。2005 年末城镇居民人均居住面积达 18.70 平方米，比上年增加 0.51 平方米。

2005 年度，广州市商品房新开工面积 1,037.99 万平方米，其中住宅新开工面积为 835.20 万平方米；商品房竣工面积 826.69 万平方米，其中住宅房屋 664.25 万平方米。

2006 年上半年，广州市商品住宅成交均价攀升至 6,067 元/平方米，与 2005 年同期 5,069 元/平方米相比，大幅上涨了 19.00%。这是继 2004 年广州商品住宅成交均价同比大涨 18.80%后的第 2 次大幅上扬，且涨幅高居历年之首。

随着广州市行政区域的扩大，未来几年内地铁二、三号线和花都新华轻轨的建成使用，其良好的居住环境和便捷的交通条件将吸引更多消费者，广州市住宅地产行业将得到进一步的发展。

② 长沙

随着全国二线城市近年来的飞速发展，长沙作为泛珠三角经济发展战略的重头城市，近年来取得了长足的进步。2005 年长沙经济总量仍呈快速增长势头，实现国民生产总值（GDP）1,519.90 亿元，同比增长 14.9%，超出全国平均水平约 5 个百分点。较强的综合经济实力，为长沙住宅地产行业的发展提供了有力的支撑。

2005 年末长沙常住总人口 639.30 万人，同比增长 1.64%；户籍总人口 620.92 万人，同比增长 1.73%；城市化率达到 53.87%，同比提升 2.68 个百分点。2005 年城市居民人均可支配收入 12,434 元，同比增加 1,413 元。

自 1999 年以来，长沙房地产开发完成投资额以超过 40%的年平均增长率持续增长。2005 年，长沙市房地产开发投资 256.35 亿元，同比增长 46.04%；商品房销售面积为 536.99 万平方米，同比增长 14.13%。其中，住宅销售额为 88.41 亿元，同比增长 9.00%，2001 年至 2005 年的年均增长率达到 36%。

2006 年 1~6 月，长沙市共完成房地产开发投资 109.41 亿元，比去年同期增长 27.37%，其中，住宅建设完成投资 86.25 亿元，占总投资的 78.84%；全市商品房新开工面积为 579.93 万平方米，比上年同期增长 50.07%，其中，住宅新开工面积 447.06 万平方米，占总新开工面积的 77.09%；全市商品房销售面积 289.72 万平方米，比去年同期增加 13.75%，其中现房销售面积 67.20 万平方米，期房预售面积 222.52 万平方米。

随着长沙住宅地产市场不断发育成熟，居民消费行为日趋理性，必将促进长沙市住宅地产开发水平的整体提高。

2、本公司住宅地产项目开发情况

表 4-14 本公司住宅地产项目一览表

项目名称	总建筑面积（平方米）	开发模式	开发进度
宝河大厦	41,021	独立开发	已完工
海滨广场一期	41,000	独立开发	已完工
海滨广场二期	29,000	独立开发	已完工
宝雅花园	36,000	独立开发	已完工
新玥庭	23,401	独立开发	已完工

宝海花园	16,610	独立开发	已完工
宝乐花园	12,876	独立开发	已完工
景山花园	20,003	独立开发	已完工
新鹏苑、新宝苑	51,200	合作开发	已完工
新碧阁、新文阁	50,504	合作开发	已完工
新昆阁、新仑阁	51,197	合作开发	已完工
新望阁、新海阁	56,576	合作开发	已完工
海滨广场三期	108,298	独立开发	在建
中粮·澜山	115,048	独立开发	在建
厦门鹭江海景	39,217	独立开发	在建
成都天泉·聚龙	221,566	合作开发	在建
中粮万福阁	23,000	独立开发	拟建
长沙观音岩	387,686	合作开发	拟建
广州金沙洲	433,971	合作开发	拟建
合计	1,758,174		

（1）已完工的主要项目

① 宝河大厦

宝河大厦位于深圳市宝安旧城区商业文化中心，是该区第一栋高层商住楼，总建筑面积 41,021 平方米，总投资 127,200,000 元。该项目整体布局以群楼为主，地上三层为商铺，上部则分别由三栋 28、25、10 层的住宅构成，住宅总数 323 套，是当时宝安区开发较为成功的楼盘之一。

本项目取得深府国用字（1992）第 0104013 号国有土地使用证，92-516 号建设工程规划许可证，930298 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1994）007 号商品房销售许可证。

本项目由汕头市建安实业总公司深圳分公司施工建设，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1995 年 11 月全面竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺、一套住宅外已全部售出。

② 海滨广场一期、二期

海滨广场项目位于深圳市宝安区新中心区，根据规划分三期进行开发，总建筑面积 170,000 平方米左右，住宅总数达 1,000 多套，小区设有地下车库、幼

儿园、居民会所等公共设施，是目前宝安区最具规模的生活社区之一。

本项目一期工程总建筑面积约 41,000 平方米，总投资 116,750,000 元，由 10 栋多层住宅构成，住宅总数 600 套，由潮阳市第四建筑总公司、汕头建安伟业工程公司、汕头市建安实业总公司、深圳潮阳建筑工程公司等单位承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1996 年 11 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺、一套住宅外已全部售出。

本项目二期工程总建筑面积约 29,000 平方米，总投资 82,200,000 元，由两栋高层住宅组成，住宅总数 266 套，由深圳市深港建筑公司(A 栋)和深圳市蛇口建筑安装公司(B 栋)施工建设，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1999 年竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，现已全部售出。

本项目已取得宝府国用字（1992）第 0103888 号国有土地使用权证，一期工程建设取得了深规土建许字（1996）044 号、090 号、171 号建设工程规划许可证，960058、960060、960304、960305、960306、960447、960448、970001 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1996）019 号、034 号、004 号商品房销售许可证。二期工程建设取得了深规土建许字（1996）039 号建设工程规划许可证，19980192 号、9980193 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1998）035 号商品房销售许可证。

③ 宝雅花园

宝雅花园位于深圳市宝安区 20 区，总建筑面积约 36,000 平方米，包括 4 栋 10 层小高层和 2 栋多层商住楼，住宅总数 365 套。

本项目已签署深地合字（1997）4-106 号土地使用权出让合同，取得深规土规许字（1997）0040 号建设用地规划许可证，深规土建许字（1997）082 号建设工程规划许可证，970334、970335、970336、970337、970338、970339 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1997）033 号商品房销售许可证。

本项目总投资 94,050,000 元，由深圳市第四建筑工程公司、深圳艺丰地产建筑发展公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1998 年 10 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺外已全部售出。

④ 新玥庭

新玥庭位于宝安区 29 区建安路南侧，总建筑面积 23,401 平方米，由一栋 16 层商住楼组成，首层为临街商铺，2~16 层为住宅，住宅总数 237 套。

本项目已取得深房地字第 5000044559 号国有土地使用证，深规土建许字 200B046 号建设工程规划许可证，20000369 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（2001）20 号商品房销售许可证。

本项目总投资 69,720,000 元，由中国建筑二局第三建筑公司深圳分公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，2001 年 12 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，现已全部售出。

⑤ 宝海花园

宝海花园位于宝城 39 区 107 国道广深路段，由 4 栋多层商住楼组成，总建筑面积 16,610 平方米，其中住宅 190 套、商场 40 间。

本项目已取得深房地字第 7209760 号国有土地使用证，深规土建许字（1995）328、329 号建设工程规划许可证，960024、960026、960048 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1995）031 号商品房销售许可证。

本项目总投资 36,400,000 元，是汕头市建安实业总公司施工建设，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1996 年 4 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，现已全部售出。

⑥ 宝乐花园

宝乐花园位于宝安区 29 区建安路，由三栋八层商住楼构成，总建筑面积 12,876 平方米，住宅总数 120 套。

本项目已取得深房地字第 7206505 号国有土地使用权证，930437、940018、940039 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1995）009 号商品房销售许可证。

本项目总投资 21,970,000 元，由汕头第二建筑工程公司、广东省冶金建筑安装公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1994 年竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，现已全部售出。

⑦ 景山花园

景山花园位于宝安区福永镇大洋开发区，系福安公司在大洋开发区整体开

发过程中所完成的住宅项目，共分三期建设，由三栋七层住宅楼构成，总建筑面积 20,003 平方米，住宅总数 223 套。

本项目一期工程已取得宝府国用字（1992）第 0300166 号国有土地使用权证，深规土建许字（1995）051 号建设工程规划许可证，第 950080、950081 号建筑工程施工许可证，深宝外许字（1996）027 号商品房销售许可证。二期、三期工程建设未履行规划报建手续，但销售时得到了福永镇城建办的许可，且均为业主办理了房地产证。

本项目总投资 29,524,500 元，一期工程由湛江市第四建筑工程公司深圳分公司、罗定市建筑工程公司深圳分公司承建，由福安公司监理，1995 年 7 月竣工，经宝安区城建局验收，全部合格；二期工程由吴川市第五建筑工程公司深圳分公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，2001 年 9 月竣工，经福永镇城建办验收，全部合格；三期工程由吴川市第五建筑工程公司深圳分公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，2002 年 7 月竣工，经福永镇城建办验收，全部合格。本项目除一期部分车库、三期四套住宅外已全部售出。

⑧ 新鹏苑、新宝苑

新鹏苑、新宝苑为深圳新安湖实业有限公司开发的商住项目，位于宝安区 8 区，总建筑面积 51,200 平方米，由两栋 14~16 层商住楼组成，住宅总数 262 套。

本项目已取得深房地字第 7221506 号国有土地使用权证，深规土建许字（1995）324 号建设工程规划许可证，950111 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1995）016、017 号，深（宝）房许字（1997）029、032 号，深（宝）房许字（2000）12 号商品房销售许可证。

本项目总投资 160,000,000 元，由深圳思意达建筑实业公司承建，由深圳市宝恒建设监理有限公司监理，1997 年 9 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺外已全部售出。

⑨ 新碧阁、新文阁

新碧阁、新文阁为深圳新安湖实业有限公司开发的住宅项目，位于宝安区 8 区，总建筑面积 50,504 平方米，为两栋 33 层住宅楼，住宅总数 523 套。

本项目已取得深房地字第 0601299 号国有土地使用权证，深规土建许字

(1998) 036、037 号建设工程规划许可证，19980158、19990348 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（1998）034 号、深（宝）房许字（2000）商品房销售许可证。

本项目总投资 230,000,000 元，由江苏省建筑安装工程公司深圳分公司承建，由深圳邦迪建设监理咨询有限公司公司监理，两栋楼分别于 1999 年 11 月、2001 年 3 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺外已全部售出。

⑩ 新昆阁、新仑阁

新昆阁、新仑阁为深圳新安湖实业有限公司开发的住宅项目，位于宝安区 8 区，总建筑面积 51,197 平方米，为两栋 33 层住宅楼，住宅总数 378 套。

本项目已取得深房地字第 0601299 号国有土地使用权证，深规土建许字 2002B063、2002B064 号建设工程规划许可证，20020063、20020064 号建筑工程施工许可证，深（宝）房许字（2002）33 号商品房销售许可证。

本项目总投资 150,000,000 元，由中国建筑二局第一建筑工程公司深圳分公司承建，由深圳市中海建设监理有限公司监理，2003 年 4 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺外已全部售出。

(11) 新望阁、新海阁

新望阁、新海阁为深圳新安湖实业有限公司开发的住宅项目，位于宝安区 8 区，总建筑面积 56,576 平方米，为两栋 30 层住宅楼，住宅总数 400 套。

本项目已取得深房地字第 0601299 号国有土地使用权证，深规土建许字 2003B013 号建设工程规划许可证，20030243 号建筑工程施工许可证，深房许字（2004）宝安 59 号商品房销售许可证。

本项目总投资 200,000,000 元，由中国建筑二局第三建筑公司深圳分公司承建，由深圳市中海建设监理有限公司监理，2004 年 11 月竣工，经宝安区建设局验收，全部合格，除部分底层商铺外已全部售出。

(2) 在建项目

本公司目前正在开发建设的项目为深圳海滨广场三期项目和深圳中粮·澜山项目，以及拟收购的厦门鹭江海景项目和成都天泉·聚龙国际生态园项目，均

为本次配股募集资金投资项目，详情请参见本配股说明书第八节“募集资金运用”相关部分的描述。

（3）拟建项目

① 中粮万福阁

中粮万福阁项目位于宝安区 78 区流塘路北侧，为高层小户型住宅建筑，户型设计创新，外立面采用欧式古典风格。该项目用地面积约 2,500 平方米、总建筑面积 23,000 平方米，预计总投资 103,280,000 元。

本项目已取得深地协字（2006）4812 号国有土地使用权证，深规许字 05-2005-0198 号建设用地规划许可证，深规深许字 200612509 号建设工程规划许可证，其他资格文件正在办理之中。

② 长沙观音岩

长沙观音岩项目位于长沙市望城县黄金乡雷锋大道西侧，与总面积达 25,000 平方米的观音岩水库相邻，周边为总面积超过 1,300,000 平方米的生态绿植丛林，及 27 洞龙湖高尔夫球场，是长沙市较为稀有的高档住宅建设区。

本项目总用地面积 775,372 平方米，总建筑面积 387,686 平方米，规划为 2~3 层低密度住宅，预计总投资 903,085,600 元。

本项目由本公司之控股子公司——长沙中粮与中联重科联合开发，2006 年 11 月 10 日，双方共同出资设立了长沙观音谷房地产开发有限公司（项目公司），长沙中粮以现金出资 77,303,500 元，拥有 30% 股权；中联重科以土地使用权作价 180,374,800 元出资，拥有 70% 股权。2007 年 3 月 1 日，长沙中粮与中联重科签署《长沙观音谷房地产开发有限公司股权转让协议书》，长沙中粮以 175,221,200 元的价格收购中联重科在该项目公司中 68% 的股权。收购完成后，长沙中粮持股比例增至 98%，中联重科持股比例为 2%。在收益分配上，长沙中粮收益权比例为 85%，中联重科为 15%”。

本项目已取得望变更国用（2006）第 511 号国有土地使用权证，其他资格文件正在办理之中。

③ 广州金沙洲

广州金沙洲项目位于广州市白云区金沙洲 D 地块，总用地面积 144,657 平方米，总建筑面积 433,971 平方米，拟建高层普通住宅，预计总投资 3,428,490,000 元。

本项目由本公司与深圳市万科房地产有限公司（以下简称“深圳万科”）合作开发，2006 年 10 月 20 日，双方共同出资设立了广州市鹏万房地产公司（项目公司），注册资本 20,000 万元，各占 50% 股权。

本项目国有土地使用权已由本公司与深圳万科联合投标取得，2006 年 9 月 7 日签署了《广州市国有土地使用权出让合同》，其他资格文件正在办理之中。

3、本公司土地储备情况

截至目前，本公司土地储备情况如下：

表 4-15 本公司土地储备情况表^①

项目名称	地理位置	占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	开发主体	法律手续
中粮万福阁	深圳市宝安区 78 区 流塘路北侧	2,500	23,000	本公司	已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证
海滨广场三期	深圳市宝安区 46 区 宝安大道东侧	30,867	108,298	本公司	已签署土地出让合同并交纳价款，取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
中粮·澜山	深圳市宝安区 115 区 前进路与西乡大道交汇处	82,217	115,048	本公司	已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
厦门鹭江海景	厦门市思明区碧山路 128 号	2,902	39,217	厦门鹏源房地产开发有限公司	已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
长沙观音岩 ^②	长沙市望城县黄金乡 雷锋大道西侧	775,372	387,686	长沙观音谷房地产房地产开发有限公司	已取得国有土地使用权证
广州金沙洲 ^③	广州市白云区金沙	144,657	433,971	广州市鹏万房地	已签署《国有土地使

	洲 D 地块			产有限公司	用权出让合同》
成都天泉·聚龙国际生态园 ^④	成都市龙泉驿区同安镇阳光大道旁	513,030	254,866	成都天泉置业有限责任公司	已取得国有土地使用权证，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证
合 计		1,551,545	1,362,086 ^⑤		

注：① 土地储备指公司拟建项目及在建项目中尚未结算的部分；

② 该行为项目总数，本公司拥有该项目 63.75%合作权益；

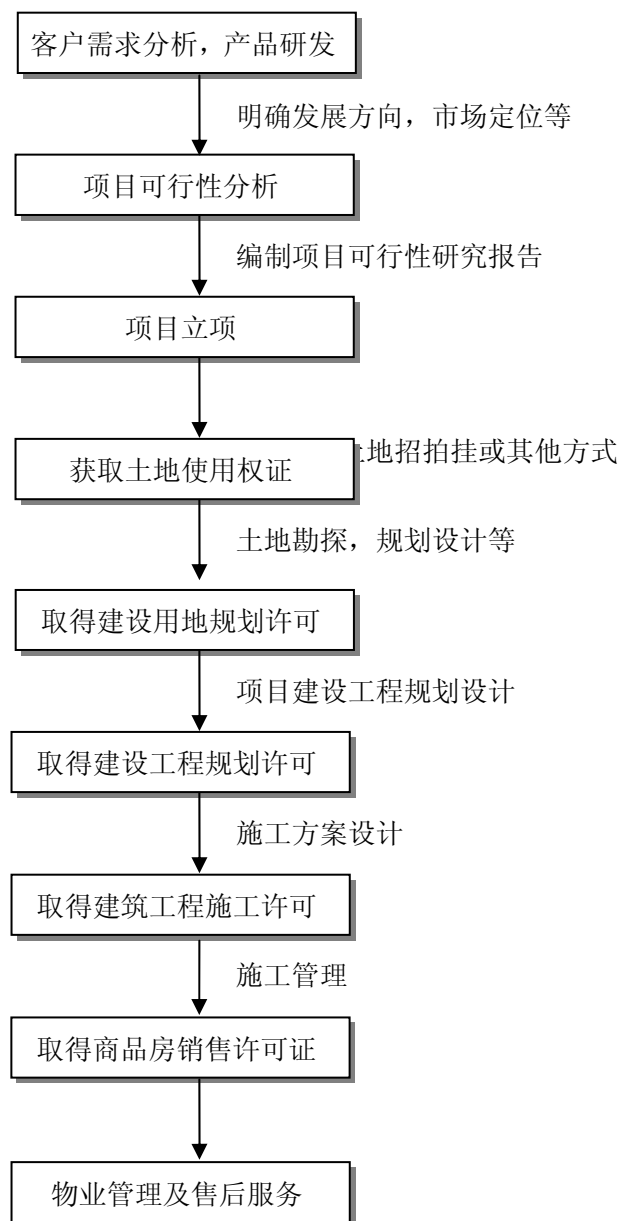
③ 该行为项目总数，本公司拥有该项目 50%合作权益；

④ 该行为项目未开工部分面积，本公司拥有该项目 51%合作权益；

⑤ 考虑本公司在项目中所占的权益比例，本公司土地储备为 918,448.63 平方米。

此外，2007 年 4 月 16 日，本公司与天津滨海快速交通发展有限公司就成立合资公司合作开发天津市河东区六纬路和七纬路之间地块事宜达成合作意向，该地块规划整理面积约 200 万平方米，拟用于高层住宅开发，合资公司成立后，本公司拟持有 90%股权，目前具体合作细节正在洽谈过程中。

4、本公司住宅地产业务开发流程



5、本公司住宅地产开发业务经营策略和经营模式

（1）市场定位和主要消费者群体

根据本公司的发展规划，将充分利用中粮的品牌与整体实力，将公司打造成国内一流的住宅地产开发企业。在市场选择上，公司定位于珠江三角洲、长江三角洲、环渤海经济圈、西南地区及其他经深入调研并确定的城市；目标客户群体定位为具有一定经济实力的城市阶层，包括企事业单位中层以上工作人员、政府公务员、私营企业主、自由职业者、工薪阶层等。

（2）项目类型和开发模式

本公司主要开发以销售为盈利模式的商品住宅，含普通住宅、中档住宅及高档住宅等。公司将根据项目所在地城市规划、消费群体构成、需求特征等因素决定所开发项目的具体类型，在开发模式上以自主开发为主，合作、合资开发为辅。

（3）营销理念和销售模式

本公司以“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”为经营理念，致力于为客户提供品质优良的产品和细致入微的服务，所有项目在推向市场时，都必须具备良好的工程形象及销售形象，让客户充分享受优雅的选购环境，从中切实体会项目的优质品质与市场前景。

本公司采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸收外部专业策划建议的基础上，由本公司制定销售推广计划，通过招标方式选择一至两家实力较强的专业房地产代理销售公司进行销售。

（4）定价模式

本公司坚持市场化定价原则，定价时综合考虑项目的品质、档次、消费群体、周边竞争楼盘情况等因素，确定项目销售均价。针对个体销售单位，将结合其户型、面积、朝向、楼层、户外景观、装修等进行差异化定价。

（6）物业管理模式

根据政府相关规定，本公司所开发的项目在业主委员会成立前，由本公司选聘物业管理公司，实施前期物业管理。业主委员会成立后，由其选聘物业管理公司。

（四）工业地产业务

工业地产业务以工业物业为主要开发对象，对工业物业（包括相关配套设施）进行投资、开发、经营、管理、服务，获取收入。

与住宅地产业务不同，工业地产业务以租赁和服务为主要营业模式，一般合作期限较长，因此投资回报相对更为稳定，具有一定的保障。

1、工业地产行业概况

（1）行业发展状况

① 工业地产市场发展迅速

20 世纪 80 年代以来，战后第三次全球产业结构调整进入高潮，劳动密集型产业和一般加工制造业大量向发展中国家的转移；资本密集型和技术密集型等产业也进行了全球战略调整。由于我国经济发展采取了较为开放的模式，加之在劳动力、工业配套能力、国内市场规模等方面的优势，使我国成为承接国际产业转移最重要的区域之一，目前已经接受来自香港、台湾、日本和韩国以及欧美等多个国家和地区的产业转移，为我国工业地产行业的发展带来了历史性机遇。

② 工业地产需求上升，租赁价格平稳上升

我国工业地产的租赁价格长期保持平稳上升，与经济周期和行业波动的相关性较低。

首先，我国目前的产业结构正处于二次产业占主导地位的阶段，工业的快速发展为厂房的需求提供了支撑；其次，工业地产因为其开发专业性强，具有一定行业门槛，竞争程度相对较低；再次，工业地产较少存在住宅和商业地产中经常出现的投机炒作现象，因此价格始终保持了较平稳的上升。

此外，由于国家近年对工业园区建设管理中出现的土地滥用问题进行清理整顿，使得工业地产的市场供应量萎缩。2003 年全国有 3,763 个工业园区被取消，2004 年进一步达到了 4,813 个。而随着经济的发展，国内外企业对工业地产的需求却呈现出逐步上升的态势，造成工业地产的供需倒挂，工业地产的投资价值正在逐步显现。

（2）行业的性质和特点

① 进入门槛高---初期投入高、资金占用周期长：

工业地产的开发对开发商资金实力要求较高：工业地产的前期投资规模较大，招商、管理、运营等方面的投入也同样需要大量资金，但投资回收期对比住宅地产与商业地产则相对较长，一般为五年至十年，甚至十几年。

这使得该行业的进入门槛较高，资金实力不足便会造成资金断链的情况，因此工业地产的运作需要有一定实力的投资开发商参与。

② 经营风险小，投资回报稳定：

目前，我国工业地产行业的的厂房租期一般为 8 年~10 年，租期较长，投资收益相对稳定，投资回报率可达到 8%左右，有些项目能达到 9%，甚至 15%。此外，工业地产是工业生产活动的载体，其需求受制于工业品的引致需求，对于国家频繁出台的住宅地产调控政策并不敏感，受宏观调控影响较小。

③ 专业性强，与产业化程度密切相关

产业客户为工业地产的目标消费群体，工业地产与所在区域内产业链的成熟度、整合状况、拓展空间密切相关，区域内的产业化程度是影响工业地产的关键因素。

（3）行业管理体制及政策

① 行业管理体制

目前，我国房地产行业管理体制将工业地产与住宅地产、商业地产等地产类行业统一纳入其管理范围，其详细监管体系及规定请参见本节第六部分之“（三）住宅地产业务 1、行业发展简况（3）行业管理体制”。

② 行业相关政策法规的演变

我国工业地产的开发起步较晚，目前仍处于初级阶段。地方政府往往以降低投资成本为手段进行招商引资，如压低土地价格、推出优惠政策、税收返还等，在一定程度上造成了工业地产行业管理体制的混乱和大量非法占有土地的投机行为。

为了对工业地产行业进行整合和规范管理，2004 年底国务院出台了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，对部分地方政府非法压低地价的招商行为进行了规范，并要求各地区、各有关部门要按照集约用地的原则，调整有关工厂厂区绿化率的规定，不得圈占土地搞花园式工厂，要积极推广在开发区(园区)做多层标准厂房。

国土资源部在《2006 年国土资源管理工作要点》中指出，要加强建设项目用地预审、新增建设用地的审查报批和批后检查；落实国家产业政策，优先保障国家重点建设项目用地需求，支持有利于结构调整的项目建设用地，支持西部大

开发、振兴东北等老工业基地、中部崛起的重要建设项目用地；出台新的禁止供地和限制供地项目目录；加强协议出让土地使用权最低价格制度落实的监督检查；进一步落实节约集约用地的政策措施，大力推进土地市场体系建设，不断提高土地资源配置的市场化程度；严格控制划拨用地范围，稳步推进工业用地的招标、拍卖、挂牌出让和经营性基础设施用地有偿使用。

2006年8月31日国务院发布《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，明确国家将加大对土地违法违规行为的查处力度，统一制订并公布工业用地出让最低价标准。根据通知的有关规定，工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。

随着国家对工业地产管理体制的逐步规范，工业地产将从已用土地的严格审核回收发展为项目审批用地严格把控，不具备合理开发要求的项目将被清理整顿，逐步步入公开、公正、公平的市场化运作阶段。

（4）行业竞争状况

① 行业进入壁垒日益提高

随着《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》的发布，工业用地批租环节的市场化机制逐步完善，行业管理日益规范，工业用地的资源稀缺性日趋明显，工业用地价格上涨不可避免。对工业地产企业的规模和资金实力的要求将越来越高，缺乏品牌的中小企业将逐渐被市场淘汰。

② 市场集中度高，竞争区域差异大

目前，我国工业地产市场集中度较高，主要集中在珠江三角洲、长江三角洲、京津地区。其中珠江三角洲区域多以制造型企业为主，长江三角洲、环渤海区域以研发、技术型企业为主，是国家发展高新技术产业的主要区域，区域差异较大。

③ 竞争区域逐渐向二线城市转移

由于上海、北京以及广州等一线城市的劳动力成本和管理成本不断上升，工业企业已逐步将其工业投资转移至二、三线城市，这一变化同时造成工业地产行业的竞争逐步转向二线城市。

④ 外资逐步进入，内资外资之争初现端倪

由于看重工业地产稳定的投资回报，近年国外地产巨头纷纷进入国内市场。例如全球最大的上市工业房地产投资信托公司美国普洛斯公司，工业地产行业世界排名第二的美国 AMB 公司都已进入中国，并完成了其初步战略部署。目前投资工业地产领域的外资主要有两类企业，一类是具有海外工业地产或者工业园区运作经验的开发商，另一类是主业做物流仓储物业开发的企业。

目前外资企业主要投资大型的工业园区或者是对已有物业进行收购和改造，而本土企业更多着力于工业物业的开发建造。工业地产行业内资与外资之争暂时尚不激烈，但随着行业的发展和外资的逐步进入，竞争必将愈演愈烈。同时，外资进入国内工业地产行业，也为国内企业带来了先进的理念和规范的模版，促进整个行业的发展。

（5）行业发展趋势

① 整体发展空间较大

我国的工业化仍有较长进程，工业经济的发展为工业地产的长期需求提供了保障，并且国内劳动力的比较成本优势在相当长的时期内将继续存在，对工业房地产的需求形成了有力的支撑。此外，处于加速城市化和产业转型过程中的城市，由于大量原处于市中心的工业地产逐步改造成商业地产，客观上也增加了对工业地产的需求。

② 热点逐步向内陆转移

近年来，由于上海、北京以及广州等发达地区的劳动力成本和土地成本迅速上升，很多跨国公司越来越倾向于将其工业投资转向周边城市或内地，中央及内陆地区各级政府也适时出台了各种优惠政策，刺激外资进一步向内陆迁移，这些因素将带动内陆工业地产的需求量不断增长。

③ 管理趋向规范，调控带来新机遇。

在《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》出台前，国内绝大部分工业地产项目是采用协议出让方式获取土地。由于中央与地方、地方与地方之间利益诉求的差异、地方政府官员急功近利等多种原因，操作并不规范，经常出现低价

攀比现象。随着政府关于工业地产调控政策的不断出台和调控力度的加大，工业地产的发展日趋规范，按照新的理念和开发模式运作将成为趋势，有明确理念的和品牌优势的工业地产开发商将获得更大的空间和更快的发展。

2、本公司工业地产开发业务基本情况

（1）发展状况

本公司于上世纪 80 年代开始从事工业地产项目开发，是珠江三角洲地区较早涉足工业地产业务的企业，经多年发展工业物业建筑面积规模超过 100 万平方米，已成为珠江三角洲地区规模最大的工业地产企业之一。

本公司的工业地产业务，根据开发模式可分为定做开发模式与标准开发模式两种：定做开发模式，在操作上先由本公司与承租客户达成合作关系，按照其要求对工业物业进行规划、设计和建造，竣工完成后交付对方使用，获取租金收入；标准开发模式，即由本公司独立开发标准工业物业，不考虑承租客户的个性化需求，竣工后招商引资客户。

在会计核算上，本公司将工业地产业务分为物业租赁及来料加工两大类：

① 物业租赁

经营模式：与客户合作开发或独立开发工业厂区，租赁给客户使用，获取租金收入。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司物业租赁总面积为 775,972 平方米，主要租赁物业包括福永东芝工业园、福永艾默生工业园、福安工业城、宝安区内宝恒工业园等。

② 来料加工

经营模式：设立来料加工企业，主要通过向合作方提供生产经营场所（主要为出租厂房形式）及员工招聘、员工后勤管理、员工培训，代办海关、税务等服务获取工缴费收入，原料供给、产品的加工装配以及销售均由合作方负责。此种模式在珠江三角洲地区较为普遍。

本公司来料加工业务自 1995 年起便成为公司的主营业务，目前拥有来料加工厂 9 家，主要的合作方包括日本精工爱普生株式会社、香港万宝至实业有限公司

司、香港汎纳克有限公司等著名企业。

表 4-16 本公司来料加工厂基本情况表

来料加工厂	合作方	协议期限
中粮地产宝信工业厂	三洋爱普生映像元器件（香港）有限公司	2009 年 3 月 31 日
中粮地产宝深工业厂	爱普生精工（香港）有限公司	2009 年 3 月 31 日
中粮地产嘉纪印刷厂	香港嘉纪实业有限公司	2009 年 3 月 31 日
中粮地产汎纳克工业厂	香港汎纳克有限公司	2011 年 6 月 30 日
中粮地产万宝电子厂	香港万宝至实业有限公司	2010 年 12 月 5 日
中粮地产腾讯工业厂	腾讯国际有限公司	2009 年 5 月 1 日
中粮地产福信工业厂	爱普生精工（香港）有限公司	2010 年 12 月 23 日
宝安区福安实业公司崇泰五金厂	香港崇泰企业有限公司	2012 年 7 月 1 日
深圳市宝安区福安惠聚珠绣制衣厂	惠聚有限公司	2012 年 3 月 14 日

（2）本公司工业地产项目开发情况

表 4-17 本公司主要工业地产项目一览表

项目名称	总建筑面积（平方米）	开发模式	开发进度
宝安区 68 区宝恒工业园	24,885.00	定做开发	已完工
宝安区 28 区宝恒工业园	24,233.05	标准开发	已完工
宝安区 69 区艾默生工业园	34,998.43	定做开发	已完工
宝安区 22 区宝恒工业园	105,255.05	标准开发	已完工
宝安区 26 区雅达电子厂	35,653.90	标准开发	已完工
福永艾默生工业园一期	124,785.02	定做开发	已完工
福安工业城一期	52,283.05	标准开发	已完工
福安工业城二期	129,686.17	标准开发	已完工
福安工业城三期	45,521.78	标准开发	已完工
福永东芝工业园	107,335.67	定做开发	已完工
福永万宝电子厂	171,162.90	定做开发	已完工
福永爱普生福信厂、宝深厂	75,958.04	标准开发	已完工
福永大洋开发区其他厂房	113,370.97	标准开发	已完工
福永东芝特科三福厂	40,875.00	定做开发	拟建

宝安 68 区宝恒工业园续建	42,660.00	标准开发	拟建
福永艾默生工业园二期	103,249.38	定做开发	拟建
合计	1,231,913.41		

① 宝安区 68 区宝恒工业园

该项目是本公司应香港汎纳克有限公司的要求投资兴建的专业工业园区，总建筑面积 24,885 平方米，总投资 34,110,192 元，2005 年 1 月全面竣工，待整宗地开发完毕后统一办理产权，现由中粮地产汎纳克工业厂使用。

本公司拟继续在该工业园区进行开发，规划建设 2 栋厂房及 2 栋宿舍，建成后对外出租，总建筑面积 42,660 平方米，总投资约 49,810,000 元，项目已取得国有土地使用权证，建设规划手续正在办理过程中。

② 宝安区 28 区宝恒工业园

该项目为本公司独立开发的工业地产项目，总建筑面积为 24,233.05 平方米，总投资 38,430,858 元，于 1992 年 10 月、1994 年 1 月、1994 年 10 月、2002 年 12 月陆续竣工，除 18,142.10 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，现部分由中粮地产嘉纪印刷厂使用，其他部分对外出租。

③ 宝安区 69 区艾默生工业园

该项目是本公司应美国艾默生集团的要求投资兴建的专业工业园区，总建筑面积 34,998.43 平方米，总投资 52,099,621 元，于 1999 年 11 月、2002 年 12 月陆续竣工，房屋产权证明已经办理完毕，现由艾默生电气（深圳）有限公司租赁使用。

④ 宝安区 22 区宝恒工业园

该项目为本公司独立开发的工业地产项目，总建筑面积为 105,255.05 平方米，总投资 116,066,957 元，于 1988 年 12 月、1990 年 3 月、1992 年 8 月、1995 年 12 月、1997 年 8 月、1998 年 3 月、2001 年 9 月、2003 年 12 月陆续竣工，除 6,749.26 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，其中部分由中粮地产宝信加工厂使用，其他部分对外租赁。

⑤ 宝安区 26 区雅达电子厂

该项目是三联公司应美国艾默生集团的要求投资兴建的专业工业园区，总建筑面积 35,363.90 平方米，总投资 31,535,003 元，于 1989 年 6 月、1994 年 5 月、1996 年 11 月陆续竣工，房屋产权证明已经办理完毕，现由雅达电子有限公司租赁使用。

⑥ 福永艾默生工业园一期

该项目是三联公司应美国艾默生集团的要求投资兴建的专业工业园区，位于深圳市宝安区福永镇塘尾村，总建筑面积 124,785.02 平方米，总投资 181,136,856 元，2004 年 10 月全面竣工，房屋产权手续正在办理过程中，现由艾默生网络能源有限公司、雅达电子有限公司租赁使用。

现本公司正筹建该项目二期工程，规划总建筑面积 103,249.38 平方米，预计总投资 100,000,000 元，项目已获宝安区计划委立项，目前正申请办理土地出让手续。

⑦ 福安工业城

该项目为福安公司独立开发的工业地产项目，位于宝安区福永镇大洋开发区，共分三期建设：

一期工程总建筑面积 52,283.05 平方米，总投资 33,303,929 元，于 1999 年 12 月、2000 年 1 月陆续竣工，房屋产权证明已经办理完毕，全部对外出租。

二期工程总建筑面积 129,686.17 平方米，总投资 116,164,195 元，于 2000 年 12 月、2001 年 1 月、2001 年 6 月、2005 年 12 月陆续竣工，除 15,046.80 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，全部对外出租。

三期工程总建筑面积 45,521.78 平方米，总投资 38,660,760 元，于 2003 年 12 月、2004 年 8 月陆续竣工，房屋产权手续正在办理过程中，全部对外出租。

⑧ 福永东芝工业园

该项目为福安公司应日本东芝公司的要求投资兴建的专业工业园区，位于宝安区福永镇大洋开发区，总建筑面积 107,335.67 平方米，总投资 106,462,718

元，于 2001 年 4 月、2002 年 3 月、2005 年 7 月陆续竣工，除 38,461.86 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，现分别由日本东芝公司下属生产单位东芝复印机厂、一鑫三福厂、东芝泰格有限公司租赁使用。

应东芝方面要求，本公司在园区内为其下属特科三福厂建设厂房，规划总建筑面积 40,875 平方米，预计总投资 35,770,000 元，目前正申请办理土地出让手续。

⑨ 福永万宝电子厂

该项目为本公司应香港万宝至实业有限公司的要求投资兴建的专业工业园区，位于宝安区福永镇大洋开发区，总建筑面积 171,162.90 平方米，总投资 216,825,083 元，于 1998 年 1 月、1999 年 2 月、2000 年 3 月、2003 年 9 月陆续竣工，除 44,044.95 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，现由中粮地产万宝电子厂使用。

⑩ 福永爱普生福信厂、宝深厂

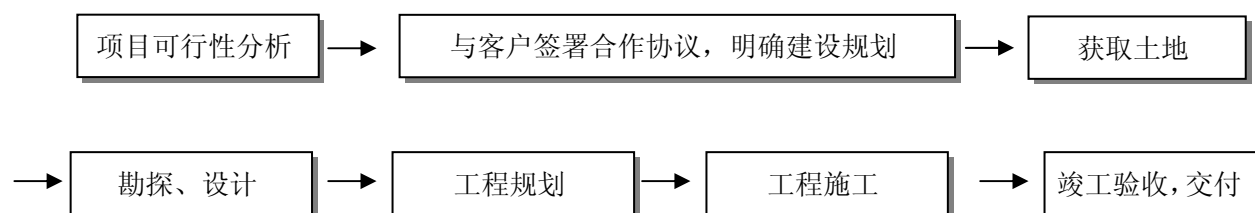
该项目为本公司应日本精工爱普生株式会社的要求投资兴建的专业工业园区，位于宝安区福永镇大洋开发区，总建筑面积 75,958.04 平方米，总投资 121,031,621 元，于 1998 年 4 月、1999 年 5 月、2001 年 10 月、2003 年 3 月陆续竣工，除 37,215.30 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，现由中粮地产福信工业厂、宝深加工厂使用。

(11) 福永大洋开发区其他厂房

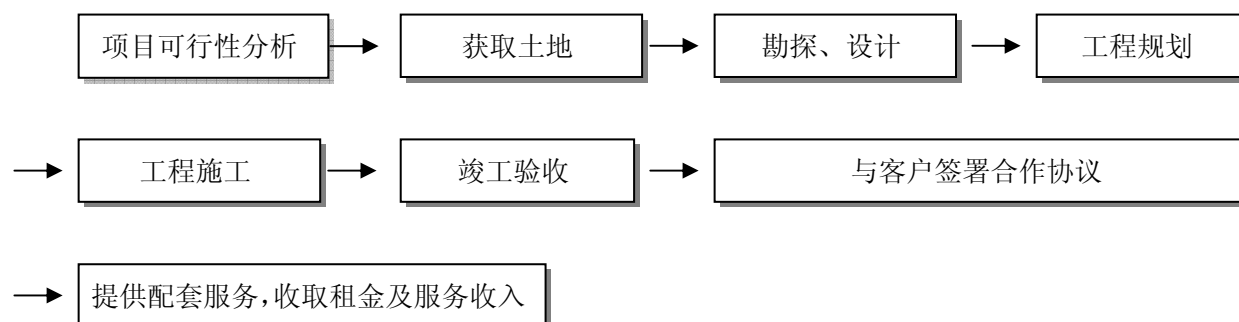
除上述工业地产项目外，本公司、福安公司、三联公司合计在宝安区福永镇大洋开发区独立开发厂房 113,370.97 平方米，总投资 130,429,825 元，于 1999 年 4 月、2001 年 9 月、2003 年 12 月、2004 年 6 月陆续竣工，除 18,216.06 平方米正在办理外其他房产已取得产权证明，现部分由宝安区福安实业公司崇泰五金厂使用，其他部分对外出租。

(3) 工业地产开发流程

① 定做开发模式



② 标准开发模式



（4）近三年主要客户

2004年、2005年、2006年，本公司物业租赁业务从前五名客户获取收入金额占物业租赁收入总额的比重分别为31.84%、27.73%、28.26%，来料加工业务从前五名客户获取收入金额占来料加工收入总额的比重分别为99.99%、99.99%、99.99%。

本公司来料加工业务主要客户如下：

表4-18 本公司来料加工业务主要客户表

客户名称	占来料加工收入比例		
	2006 年	2005 年	2004 年
爱普生精工（香港）有限公司	31.74%	36.65%	35.20%
香港万宝至实业有限公司	31.65%	28.36%	31.30%
三洋爱普生映像元器件（香港）有限公司	25.19%	27.99%	28.94%

本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，及主要关联方和持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

（5）主要经营策略及市场推广模式

① 市场定位及主要消费群体

本公司已开发的工业地产项目中，以定做模式开发的项目目标定位于高端客户，包括世界知名制造企业、优质国内厂商等；独立开发的项目侧重于为中小型企业服务。

本公司后续工业地产开发，将加强开发规模控制，注重与世界知名企业的合作，注重提高开发项目的品牌效应。

② 定价模式及销售理念

定价模式：本公司采用以市场为基础，与客户协商定价的模式。

销售理念：本公司以客户需求为中心，以产品质量赢得市场，为客户提供优质服务，不断提高“中粮地产”品牌形象，侧重与客户共同发展、长期合作。

（五）项目管理体制及内控制度

1、项目开发决策程序

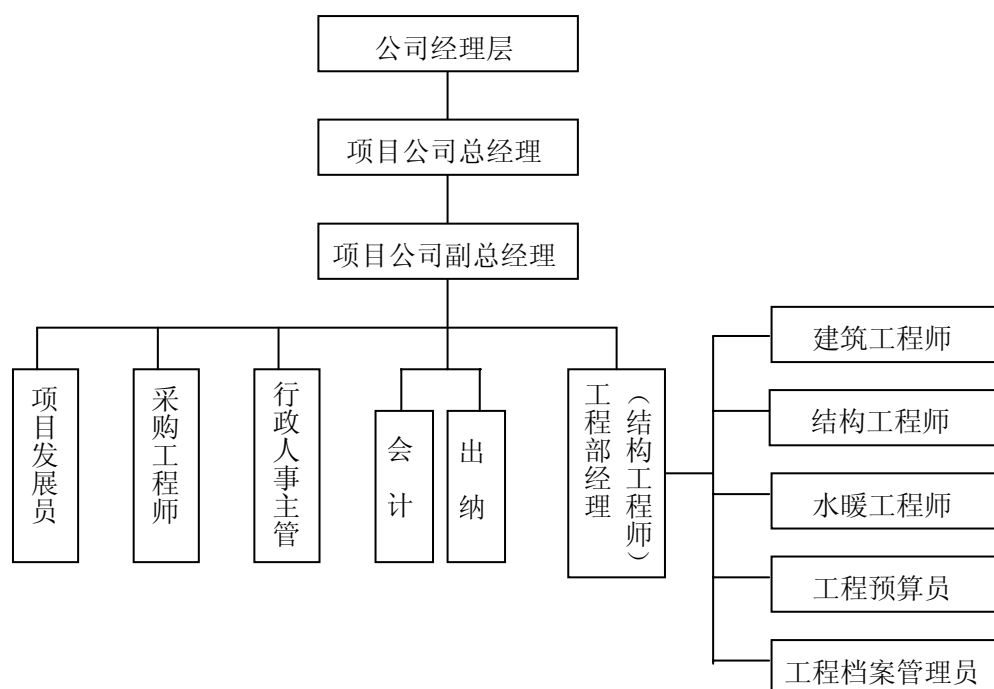
为提高公司项目开发决策的正确性和有效性，本公司针对从项目信息收集，到可行性论证、项目立项决策等环节制定了科学、严谨、有效的决策机制：

（1）项目发展部及工业地产部按公司业务规划负责项目拓展，提交项目立项申请报告；

（2）总经理办公会批复立项后，由项目发展部及工业地产部组织相关部门专业技术人员成立项目可行性研究小组，负责项目论证，编制可行性研究报告，必要时聘请外部专业机构进行项目可行性论证；

（3）可行性研究报告经总经理办公会审议通过后，视决策权限提交公司董事会审议，董事会批准立项后授权经营层具体执行。如超出董事会决策权限，由董事会提交公司股东大会审议。股东大会批准立项后授权董事会或经营层具体执行。

2、项目管理架构



3、质量控制体系

(1) 公司质量管理体系简介

本公司依据房地产行业的特点，结合多年的项目开发经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产运作体系；编制完善了《工程材料设备采购管理规定》、《工程管理规定》等一系列质量管理制度，涵盖工程立项、图纸及方案设计、工程招投标、材料设备采购、施工管理与监理、竣工验收、销售、客户服务和物业管理等各个环节，实施全过程质量严格监控并考评，构建了一套科学的质量管理体系。

本公司定期对质量目标实现情况进行评审检查，所发现的问题要求限期整改，奖惩兑现，保持本公司质量控制体系的不断完善和持续改进。

(2) 项目设计单位、设计方案的选择

本公司针对其他项目全面采用招标制度，要求参与竞标的单位必须具备与项目相符的资质等级、较为丰富的同类工程设计经验及良好的市场信誉。在设计方案选择上，充分考虑项目的市场接受程度、技术可行性、经济性等指标予以综合评定。

(3) 施工单位、监理单位的选择

本公司采用招标方式选择施工单位，针对不同项目的不同施工条件，择优选择施工经验丰富、专业水准高、市场声誉好的施工单位负责项目建设。

本公司针对其他项目采用招标方式选择监理单位，重点考察其专业资质、专业人员构成、业务经验、技术水平等。

（4）公司对施工单位的质量考核办法

本公司将通过以下措施加强对施工单位的质量考核：首先，公司注重加强与施工单位的合同管理，公司合约管理部在签约前就具体条款与施工单位进行详细的谈判，明确施工条件、材料选用、工程进度及质量、各自责任等细节条款；其次，在项目实施过程中，公司工程管理部将派遣工程管理人员与监理公司共同对施工质量和进度进行监控，对施工过程中所有的工序、工程部位、各分项工程进行经常性的质量检查，发现问题及时与施工单位沟通，尽快处理；最后，工程完工后，工程管理部将会同施工监理单位、政府质量监督部门共同对工程组织验收，并建立施工单位质量考核档案。

（5）新材料、新技术和新工艺的质量控制办法

本公司编制并严格执行《新材料、新技术和新工艺使用原则和程序》。首先，优先使用国家建设部推荐的成熟新技术，采用有品牌优势和权威检验报告的建筑材料设备，严格新材料、新技术和新工艺的选用标准。第二，由厂家介绍“新技术、新工艺、新材料、新设备”的相关性能，提出有关操作规范，并借鉴和听取已使用单位的专家意见，根据操作规范和专家意见在施工现场做样板。第三，组织有关人员对样板进行验收，会同施工方、监理方、厂家共同进行质量检查。第四，建立新材料、新技术和新工艺数据库，对已运用的情况进行评估，对新的替代产品和技术迅速开展研究，形成专题技术文件，并为各项目运用新材料、新技术和新工艺提供技术支持。

（6）对特殊环境项目的质量控制

房地产项目开发面临的特殊环境，主要指开发项目所处地区地上、地下存在文物，以及不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。本公司采取以下措施加强对于在特殊环境下开发项目的质量控制：

- ① 在项目开发之前，本公司组织当地的相关专家对特殊环境情况进行预防

性调查和论证，必要时提出多套施工方案以供选择；

② 在施工过程中，与施工单位及工程监理单位密切合作，优化施工工艺和技术，并对临时出现的情况及时沟通，及时解决，确保工程进度和质量。

七、与本公司业务相关的主要资产

（一）主要固定资产

目前，本公司固定资产主要包括房屋建筑物、办公设备、专用设备、通用设备、运输设备等。截至 2006 年 12 月 31 日，本公司房屋建筑物账面净值为 1,114,468,803.29 元，占固定资产净额的 95.99%。

本公司拥有的房屋建筑物主要为工业地产业务为客户及合作方提供的主体厂房及相关配套建筑，截至 2006 年 12 月 31 日，尚有 424,659.07 平方米房屋建筑物未办理产权证明，具体如下：

1、宝恒大厦（中粮地产集团中心），建筑面积 31,577 平方米，规划报建手续齐全，2006 年底竣工转入固定资产，待验收后即可办理产权证明。

2、宝安区 68 区工业厂房、宿舍、配电房、动力房，建筑面积 24,885 平方米，规划报建手续齐全，待整宗地上规划的建筑及配套设施竣工后即可办理产权证明。

3、宝安区 22 区厂房、宿舍，建筑面积 6,749.26 平方米，规划报建手续齐全，因实际使用功能与规划功能不符而暂时无法办理产权证明，公司将按照实际使用功能向有关主管部门办理上述两项房产用地性质变更手续。

4、宝安区 28 区厂房、宿舍、设备房，建筑面积 18,142.10 平方米，规划报建手续齐全，因 480 平方米临时仓库尚未拆除，导致暂时无法办理产权证明，公司将在临时仓库拆除后申请办理。

5、福安广场综合楼，建筑面积 32,079.14 平方米，为福安公司所开发房产，已取得相关土地的使用权证，但未履行规划报建手续，福安公司已于 2001 年将此房产向相关部门申报，根据深圳市宝安区人民政府办公室于 2002 年 1 月 20 日出具的“深宝府会纪（2002）6 号”《区规划国土小组第三十四次会议纪要》及附件《关于解决宝恒集团土地及房产等历史遗留问题的处理意见》，福安广场综合楼已和其他 63 个项目一起共同列入历史遗留处理范围，在进行初始登记时不

受《深圳经济特区房地产登记条例》第三十条第（二）、（三）、（四）、（五）项规定的限制（注：指不提供建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑物竣工验收证以及经市政府指定的机构审定的竣工结算书）。

由于此建筑修建有宿舍夹层而未能进行消防验收，相关部门未颁发房产证，公司已开始按照有关消防验收标准进行改造。

6、福永大洋开发区厂房、宿舍等，建筑面积 186,441.55 平方米（其中本公司房产 63,318.13 平方米，福安公司房产 123,123.42 平方米），已取得相关土地的使用权证，但未履行规划报建手续，本公司及福安公司正与相关部门协商补办相关手续，补交土地出让金及相关费用后办理产权。

7、福永艾默生工业园，包括厂房、宿舍、食堂等，建筑面积 124,785.02 平方米，三联公司已与福永镇塘尾经济发展公司（塘尾村的集体经济组织）签署了合作开发协议，所建项目已由宝安区发展计划局予以立项，但未履行其他规划报建手续。三联公司正与相关部门协商补办相关手续，补交土地征地费、出让金及相关费用后办理产权。

（二）主要无形资产

1、商标

本公司以许可方式取得了使用“中粮商标、名称及标识”的权利。

2、特许经营权

表4-19 本公司特许经营权一览表

公司	核发单位	特许经营权
本公司	深圳市国土资源和房产管理局	深房开字（2006）年 228 号资质证书
宝恒建设监理	广东省建设厅	粤工监企第（032117）号资质证书（乙级）
宝恒物业管理	建设部	（建）1050173 号物业管理企业资质证书（壹级）
宝恒装饰	深圳市建设局	B3034044030601-4/1 号建筑装修装饰工程专业承包三级资质

贸易公司	深圳对外贸易经济合作局	深贸管准证字第 2003-3889 号进出口企业资格证书
宝恒建筑设计	广东省建设厅	191268-sy 工程设计证书（乙级）
中粮地产宝信加工厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 000156 号对外来料加工特准营业证
中粮地产宝深加工厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 000153 号对外来料加工特准营业证
中粮地产嘉纪印刷厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 007743 号对外来料加工特准营业证
中粮地产汎纳克工业厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 007839 号对外来料加工特准营业证
中粮地产万宝电子厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 002959 号对外来料加工特准营业证
中粮地产腾讯工业厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 010335 号对外来料加工特准营业证
中粮地产福信工业厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 000466 号对外来料加工特准营业证
宝安区福安实业公司崇泰五金厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 0007566 号对外来料加工特准营业证
深圳市宝安区福安惠聚珠绣制衣厂	深圳市工商局行政管理局宝安分局	粤（深宝）外加准字第 009478 号对外来料加工物准营业证

八、公司在中华人民共和国境外进行经营的情况

本公司在香港设立华高置业有限公司，注册资本为 10,000 港币，本公司持有 100% 的股权，经营范围为商贸和投资。目前该公司未在境外从事经营活动，仅持有深圳宝兴电线电缆制造有限公司 25% 股权、深圳辰华石料有限公司 100% 股权和深圳鹏丽陶瓷有限公司 21.6% 股权。

九、公司自上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况

表 4-20 公司历次筹资、派现及净资产变化情况

单位：元

首发前最近一期末净资产额	394,345,000		
历次筹资情况	发行时间	发行类别	筹资净额
	1993 年 10 月	首发	288,305,200

	1997 年 2 月	配股	160,539,800
	合 计		448,845,000
1994 年派现	30,000,000		
1995 年派现	17,600,000		
1996 年派现	31,680,000		
1997 年派现	29,843,400		
1999 年派现	37,300,000		
2003 年派现	27,980,000		
2004 年派现	93,260,000		
2006 年派现	46,630,000		
首发后累计派现金额	314,290,000		
本次发行前最近一期末净资产额	1,337,836,353.24		

十、最近三年发行人及其控股股东、实际控制人所作出的重要承诺及承诺的履行情况

（一）中粮集团于收购本公司时所作承诺

2005 年 11 月，中粮集团于收购本公司时作出承诺如下：

1、为有利于深宝恒的持续稳定发展，中粮集团保证在目标股份交割完成之日起三年内未经宝投公司同意不得转让其所受让的目标股份，但因国资委批准中粮集团实行集团改制而导致的目标股份转移则不受限制。

2、中粮集团将致力于把深宝恒发展成为集物流、仓储、贸易、采购、地产业务为一体的绩优上市公司。并将优先考虑利用深宝恒的现有土地资源把其准备在深圳设立的粮油食品、面粉、油脂、包装等产品的生产加工基地以租赁深宝恒厂房或其他合适形式设在宝安区。中粮集团将利用深宝恒的再融资功能向深宝恒注入深圳市中粮贸易发展有限公司（整合后的中粮深圳公司）的优质资产。

3、在本次股份转让完成之后，中粮集团保证促使深宝恒继续留用愿意留下的深宝恒员工，并保证提供其至少三年在深宝恒的就业机会。全体员工的总体工资性和福利性收入水平在该三年中每年将不低于 2003 年度的标准（该具体金额根据深宝恒会计帐簿记录确定）。三年期满后，深宝恒如因经营原因裁减员工或企业国有股权性质发生变化时，中粮集团将按照国家、深圳市、宝安区政府有关

政策对员工进行补偿安置。深宝恒员工在本次股份转让前及转让完成后的工龄应连续计算。

4、过渡期间原则上不选改深宝恒董事会，若确有必要改选董事，改选的董事人数不超过董事会人数的三分之一。

5、过渡期间中粮集团可向深宝恒推荐总经理、财务总监人选，由董事会聘任后参与深宝恒经营管理。

6、过渡期间不得将深宝恒的股份进行质押，深宝恒不进行再融资、重大购买、出售资产及重大投资行为，不发生新的担保、对外出借款项等行为。

7、过渡期间深宝恒正常经营所需的担保、借款、坏账核销、资金调度按深宝恒公司章程、董事会议事规则和现行财务制度办理；原则上不得调整深宝恒中层副职以上干部，如确需调整，有关人选由总经理提名，报董事长同意；原则上深宝恒员工只出不进，如确需调入新员工，需总经理和董事长一致同意。

2005 年 11 月至今，中粮集团一直遵守上述第 1、3、4、5、6、7 项承诺。

2005 年下半年，国资委开始酝酿中粮集团与中谷粮油合并事宜，中谷粮油是目前我国最大的粮油贸易企业之一，在经营物流、仓储、贸易业务上较本公司具有很大的优势。基于这种情况，中粮集团及本公司经研究后认为，本公司在业务定位上应侧重于发挥自身的专业优势，突出房地产开发的主营业务，规避多元化经营的风险。2006 年 2 月，中粮集团对本公司战略定位进行了调整，并在股权分置改革过程中做出了相关承诺。

（二）中粮集团于本公司股权分置改革过程中所作承诺

2006 年 2 月，中粮集团于本公司股权分置改革过程中作出承诺如下：

1、业务整合承诺

本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

中粮集团的股改承诺明确了本公司的战略定位，自 2006 年 2 月以来，围绕

此战略的实施，本公司与中粮集团进行了深入地探讨，制定了具体的业务整合规划：

（1）确立了业务整合的几项原则

- ① 整合目标为将上市公司打造成集团房地产业务的发展平台；
- ② 以维护上市公司的健康稳定持续发展为前提；
- ③ 人力资源分配、管理架构调整、制度体系建设到位后方可开展业务整合；
- ④ 循序渐进，业务整合要与上市公司的资金实力、管理水平等相匹配，切忌冒进。

（2）稳健实施公司人员及架构调整

在上述原则的指引下，本次融资前，本公司及中粮集团侧重于对公司人力资源、管理架构进行调整，加强制度建设，为后续业务整合奠定基础：

① 本公司董事会先后推举孙忠人为公司董事长，聘任金家凯为公司总经理，聘任朱海彬、李晋扬、厉辉为公司副总经理，聘任崔捷为公司财务负责人（财务总监），聘任刘鹏鹏为公司副总经理，聘任张宝泉为公司总经理助理。

经调整后，公司的核心管理人员中，有多人具备多年在大型房地产开发企业从事管理工作的经历，有利于提高公司的管理水平与控制能力，为公司业务的迅速扩张奠定基础。

② 中粮集团通过从总部和鹏利国际选派，以及市场引进等方式，引入多名业务能力较强的人员，充实到公司各二级部门和项目公司中，同时从国内知名高校招收了一批建筑、工程、设计等专业的毕业生，充实到项目一线。

经调整后，本公司各业务团队得到了较大的充实，项目执行能力迅速提高。

③ 2006年6月，本公司管理层根据公司的战略定位，借鉴行业领先企业的成功经验，重新设计并确定了公司组织架构，搭建起高效的管理平台。

为加强对房地产业务的管理，公司首先对业务开发流程进行了重新规划与科学设计，建立了完整的流程体系，针对关键环节包括项目立项、土地储备、开发设计、施工监理、市场营销等单独制定细化的操作流程，流程的制作过程均经过专业论证，兼具科学性与可操作性的特点。

根据房地产业务的流程设计，公司设立了项目发展部、工程管理部、合约

管理部、设计管理部、营销策划部、物业管理部、工业地产部等部门，通过专业化的分工提高各业务线的工作质量与效率。

（3）逐步实施业务整合

2006 年以来，中粮集团开始逐步将住宅地产业务向本公司转移，原由集团洽谈的长沙观音岩项目、广州金沙洲项目均由本公司签署协议，负责实施。

本次配股，中粮集团在现有项目中选择法律手续齐全、盈利前景较好的两个项目注入本公司。

根据中粮集团出具的《避免同业竞争承诺》，中粮集团现有主要的住宅地产项目待条件成熟时，在除中粮集团外其他公司股东放弃优先购买权的前提下，由本公司在同等商业条件下优先收购。

2、股份限售承诺

中粮集团所持有的非流通股股份，自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。上述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数 1%的，应当自该事实发生之日起 2 个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

截至本配股说明书签署日，中粮集团未出售所持有的本公司股份。

十一、公司股利分配政策

根据《公司章程》，本公司的股利分配政策为：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。

2、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

3、公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

5、股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

6、公司持有的本公司股份不参与分配利润。

十二、公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员简介

表 4-21 公司董事、监事、高级管理人员情况

单位：元

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	2006 年末持股数	2006 年度报酬
孙忠人	董事长	男	57	2006.3-2008.7	0	不在公司领酬
柳丁	董事	女	52	2007.3-2008.7	0	不在公司领酬
金家凯	董事	男	58	2005.7-2008.7	0	590,000
	总经理			2006.3-2008.7		
马建平	董事	男	44	2005.7-2008.7	0	不在公司领酬
殷建豪	董事	男	37	2007.3-2008.7	0	不在公司领酬
马德伟	董事	男	44	2007.3-2008.7	0	不在公司领酬
丁平准	独立董事	男	44	2006.3-2008.7	0	35,000
刘洪玉	独立董事	男	45	2006.4-2008.7	0	31,500
黄振辉	独立董事	男	43	2005.7-2007.9	0	42,000
吴文婷	监事会主席	女	43	2007.3-2008.7	0	不在公司领酬
彭庆文	监事会副主席	男	52	2006.3-2008.7	175,770	492,000
黄梅秀	监事	女	55	2005.7-2008.7	0	287,000
朱海彬	副总经理	男	44	2006.3-2008.7	0	505,000
崔捷	财务总监	男	41	2006.3-2008.7	0	450,000
李晋扬	副总经理	男	38	2006.3-2008.7	0	450,000
曹荣根	副总经理	男	44	2005.7-2008.7	0	423,000

戴 羿	副总经理	男	49	2005.7-2008.7	0	426,000
张雪松	副总经理	男	43	2005.7-2008.7	0	424,000
厉 辉	副总经理	男	34	2006.3-2008.7	0	450,000
	董事会秘书			2007.4-2008.7		
刘鹏鹏	副总经理	男	35	2006.6-2008.7	0	450,000
张宝泉	总经理助理	男	37	2006.6-2008.7	0	358,000
李如亮	总会计师	男	51	2005.7-2008.7	87,885	284,000
金 明	总经济师	男	57	2005.7-2008.7	0	284,000

（二）董事、监事、高级管理人员主要工作经历

董事长 孙忠人

男，1950年10月出生，辽宁丹东市人，毕业于对外经济贸易大学。随后赴英国伊林工学院、杜伦大学留学，高级国际商务师。1978年加入中粮集团，现任中粮集团执行董事、中国粮油食品集团（香港）有限公司董事、副总经理、鹏利国际副主席兼董事总经理、中粮鹏利国际（北京）有限公司副董事长、总经理；2006年3月起任本公司董事长。

董事 柳丁

女，1955年1月出生，河北人，汉族，大学本科学历，中共党员。1983年8月至1985年8月在天津市宣传部工作；1985年8月至2005年4月在中宣部宣教局工作，历任副处级调研员、副处长、宣教局党校处长、副局级调研员、宣教局副局长；2005年4月进入中粮集团工作，任中粮集团党组成员、纪检组长；2007年3月起任本公司董事。

董事 总经理 金家凯

男，1949年7月出生，汉族，江苏靖江人，工商管理硕士研究生，高级国际商务师，1968年9月至1973年1月任上海市东风农场粮站车间负责人；1973年2月至1983年7月在上海市粮油进出口公司蔡家浜仓库，历任调度、副股长、副主任；1983年8月进入中粮集团上海粮油进出口公司，历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理；1998年10月1日起任中粮集团总裁助理；2002

年 3 月 1 日起任鹏利国际（北京）有限公司副总经理；2005 年 5 月起任本公司董事；2006 年 3 月起任本公司总经理。

董事 马建平

男，1963 年 11 月出生，汉族，江苏人，大学，会计师。1986 年 8 月进入中粮集团，历任中粮集团丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司副总经理、中粮集团计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002 年 6 月至 2003 年 5 月中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003 年 6 月起至今任中国粮油国际有限公司副总经理；2005 年 5 月起任本公司董事。

董事 殷建豪

男，1970 年 5 月出生，江苏张家港人，汉族，长江商学院 EMBA（在读），中共党员。1992 年 8 月进入中粮集团工作，历任总裁办公室职员、副科长、科长、副主任、秘书行政部总经理、中粮集团董事会秘书局秘书；2006 年 1 月至今任中粮集团办公室主任；2007 年 3 月起任本公司董事。

董事 马德伟

男，1963 年 12 月出生，吉林榆树人，汉族，法律硕士，中共党员。1987 年 7 月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998 年 12 月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006 年 11 月至今任中粮集团法律部总监；2007 年 3 月起任本公司董事。

独立董事 丁平准

男，1937 年 12 月出生，湖南衡阳市人，中共党员。资深会计专家，高级会计师，教授，美国管理会计师协会高级顾问，澳大利亚会计师公会高级顾问。中国注册会计师行业创始人之一。自 1983 年起，历任中国会计学会第一任专职副秘书长，中国注册会计师协会秘书长，财审“两会”联合会第一任秘书长，中国资产评估协会副会长、中国注册会计师协会副会长、中国会计学会常务理事、

副秘书长。现任中国注册会计师协会副会长、国家会计学院兼职教授。2006 年 3 月起担任公司独立董事。

独立董事 刘洪玉

男，1962 年 10 月出生,毕业于清华大学，获结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学房地产研究所所长、教授、博士生导师。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、中国物业管理协会理事、亚洲房地产学会（AsRES）理事（前会长）等。是中国注册房地产估价师、英国皇家特许测量师学会资深会员(FRICS)，主要研究兴趣包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产开发和房地产资产管理；2006 年 4 月起任本公司独立董事。

独立董事 黄振辉

男，1964 年 6 月出生，广东五华人，中共党员，研究生，高级律师。1985 年参加工作，曾在五华县司法局从事律师助理、律师工作；1993 年至 1996 年在深圳市宝安律师事务所任律师；1997 年任深圳市宝城律师事务所副主任；1998 年至今任广东深宝律师事务所主任；2001 年 9 月起任本公司独立董事。

监事会主席 吴文婷

女，1964 年 3 月出生，河南人，大学本科学历，中共党员、高级会计师，1986 年 8 月参加工作，曾任北京商学院会计系财务教研室教师、中央讲师团赴鄂宜昌分团宜昌地区粮校教师；1992 年 1 月进入中粮集团工作，历任计财处职员、中国良丰谷物进出口公司财务部副总经理、中粮粮油进出口公司财务部总经理，2006 年 1 月至今任中粮集团审计部总监；2007 年 3 月起任本公司监事会主席。

监事会副主席 彭庆文

男，1955 年 7 月出生，大专文化，经济师，中共党员。1978 年至 1983 年先后担任宝安县农业局技术员、葵冲公社管委会副主任、葵冲农工商公司经理；1984 年任宝安城建总公司建材物资公司经理；1993 年起历任本公司副总经理、党委副书记、纪委书记、副董事长、监事会主席等职；2006 年 3 月起任本公司

监事会副主席。

职工监事 黄梅秀

女，1952年7月出生，大专文化，会计师，中共党员。1973年至1984年在杨村华侨柑桔场任会计；1984年至1993年任宝安城建总公司计财股长；1993年任本公司财务部经理、董事；1999年任监事会召集人、纪委书记；2002年7月起任本公司职工监事。

副总经理 朱海彬

男，1963年5月出生，浙江大学工学硕士，经济师，中共党员。1989年进入本公司，历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长等职；1998年任本公司总经理助理；1999年6月至2002年11月任本公司董事、副总经理、董事会秘书；2002年11月起任本公司董事、总经理；2006年3月起任本公司副总经理。

财务总监 崔捷

男，1966年2月出生，汉族，河北宁河人，工商管理硕士。1988年8月进入中粮集团任职；1992年2月至1999年12月在鹏利国际任职；1998年6月任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监；2001年5月任广州侨鹏房产开发有限公司财务总监；2001年8月任深圳爱家特物业管理有限公司董事总经理；2003年3月任鹏利国际（北京）有限公司财务部总经理助理。2005年5月起任本公司董事；2006年3月起任本公司财务总监。

副总经理 李晋扬

男，1969年4月出生，山西人，大学本科毕业，清华大学建筑结构工程学士，工程师，中共党员。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮集团项目管理二部副科级干部，中粮集团饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理；2003年至2006年1月为鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理；2006年3月起任本公司副总经理。

副总经理 曹荣根

男，1963年9月出生，江西靖安人，大学本科毕业，中共党员。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师。1992年1月至1993年8月在宝安城建公司工会、经理室等部门工作；1993年9月至1998年11月任本公司证券部经理；1998年12月至1999年6月任本公司董事会秘书；1999年2月至2000年11月任福安实业公司经理；2000年12月至2002年6月任本公司总经理助理兼任福安实业公司经理；2002年7月起至今任本公司副总经理。

副总经理 张雪松

男，1964年1月出生，中共党员，广东龙川县人，研究生学历。曾任深圳市宝安县石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988年7月进入深圳华宝集团，历任业务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、副总经理兼西部房地产公司经理、总经理等职；1999年1月至2002年10月任深圳市嘉宝实业股份有限公司董事长；2002年11月起任本公司副总经理。

副总经理 戴羿

男，1958年9月出生，江苏省徐州市人，民革会员，经济学博士，副教授。曾任江西财经大学教师、经济系副主任；1998年8月进入公司历任本公司秘书处副秘书长、管理发展部经理；2002年11月起任本公司副总经理。

副总经理 董事会秘书 厉辉

男，1973年6月出生，辽宁大连人，经济学硕士，经济师。1997年进入中信证券股份有限公司，曾任中信证券投资银行部经理、企业购并部高级经理、企业购并部副总经理兼企业购并部上海分部负责人、中信证券投资银行业务总监。2005年11月进入中粮集团；2006年3月起任本公司副总经理，2007年4月起代行董事会秘书职责。

副总经理 刘鹏鹏

男，1972年10月出生，大学本科。1995年7月至1998年8月在中国海外建筑（深圳）有限公司，历任项目建筑师、经理助理、深圳公司规划设计评审委员会委员；1998年8月至1999年3月在中国海外兴业有限公司，历任项目

建筑师、中海兴业规划设计评审委员会委员、地产部助理总经理、地产部副总经理、中海集团设计研究部副总经理、香港华艺设计公司副总经理；2002 年 10 月至 2003 年 4 月在深圳市万科房地产有限公司任副总建筑师、广州万科房地产发展有限公司设计总监；2003 年 4 月至 2006 年 6 月在深圳市益田房地产集团任集团副总裁兼总建筑师、集团规划设计管理委员会主任，兼任半岛城邦项目设计总监和营销总监、集团招投标领导小组成员、集团绩效考评委员会委员、半岛城邦项目公司考评委员会委员；2006 年 6 月起任本公司副总经理。

总经理助理 张宝泉

男，1970 年 7 月出生，工商管理硕士，1992 年 7 月至 1995 年 2 月在解放军总政建筑直工部设计院担任结构工程师；1995 年 3 月至 2001 年 9 月在北京华远房地产股份有限公司工作，历任项目工程师、项目工程经理、公司工程技术部经理、项目经理等职务；2001 年 9 月至 2006 年 9 月在华润置地（北京）股份有限公司工作，历任项目经理、公司总经理助理；2006 年 10 月起任本公司总经理助理。

总会计师 李如亮

男，1956 年 6 月出生，大专文化，会计师，中共党员。1980 年至 1984 年 5 月在紫金县计委统计局工作；1984 年 6 月进入公司，历任车队会计、城建总公司计财股副股长、审计股任副股长、股长、监事会监事、审计部副主任、主任、监事会召集人兼审计部主任等职；1999 年 7 月至 2000 年 8 月任本公司副总会计师兼财务证券部经理；2000 年 9 月起任本公司总会计师。

总经济师 金明

男，1950 年 6 月出生，江苏仪征人，大学文化，会计师。曾任黑龙江生产建设兵团三师三十团二十连会计；1973 年 7 月至 1980 年在内蒙古呼伦贝尔盟糖烟酒公司计财科任科长；1980 年至 1985 年在内蒙古兴安盟财务处任科长、副处长；1985 年至 7 月任本公司审计部经理，2002 年 10 月起任本公司总经济师兼审计部经理。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

表 4-22 公司董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓 名	本单位任职	本公司以外的任职单位	担任职务
孙忠人	董事长	中粮集团	董事
		中国粮油食品集团(香港)有限公司	副总经理
		鹏利国际	总经理
柳丁	董事	中粮集团	纪检组长
金家凯	董事、总经理	厦门鹏源房地产开发有限公司	董事
马建平	董事	中粮集团	战略部总监
		中国粮油国际有限公司	副总经理
殷建豪	董事	中粮集团	办公室主任
马德伟	董事	中粮集团	法律部总监
丁平准	董事	山推工程机械股份有限公司	独立董事
刘洪玉	董事	清华大学	建设管理系主任
		清华大学	房地产研究所所长
		招商地产股份有限公司	独立董事
		北京天鸿宝业房地产股份有限公司	独立董事
黄振辉	董事	广东深宝律师事务所	主任
吴文婷	监事会主席	中粮集团	审计部总监
崔捷	财务总监	鹏利国际（四川）置业有限公司	董事
		厦门鹏源房地产开发有限公司	董事
李晋扬	副总经理	厦门鹏源房地产开发有限公司	董事
戴羿	副总经理	金瑞期货经纪有限公司	董事
		宝兴电缆公司	董事
		深圳宝菱同利有限公司	董事
		深圳公华金属制品有限公司	董事

（四）公司对管理层的激励情况

截至本配股说明书签署日，本公司尚未实施针对管理层的特殊激励措施。

本公司将加强对管理层考评激励机制的研究，积极探索包括股权激励在内

等多种方式，实现管理人员个人收益与公司效益的有机结合，达到良好的激励效果。

第五节 同业竞争与关联交易

一、 同业竞争

根据本配股说明书第四节“发行人基本情况”中第六部分“公司主营业务”的描述，本公司以房地产开发为主营业务，具体经营范围包括住宅地产开发和工业地产开发。公司在战略选择上，将以现有工业地产业务为基础，大力发展住宅地产业务。

根据本配股说明书第四节“发行人基本情况”中第五部分“公司控股股东及实际控制人相关情况”的描述，中粮集团目前所从事的房地产开发业务，以酒店、商业地产、旅游地产和住宅地产为主，不包括工业地产开发。根据中粮集团的安排，中粮集团目前拟将本公司作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

基于上述情况，本公司与中粮集团之间仅在住宅地产方面存在经营相同、相似业务的情形。

（一） 同业竞争的情况

与其他商品不同，住宅地产项目具有明显的行业特征，具体如下：

1、住宅地产具有大宗商品、不可移动等特性，主要针对的是当地的消费者，购买者进行跨地区（不同城市）选择的可能性极小，因此住宅地产项目具有明显的地域性，不同城市的住宅地产项目一般不存在竞争；

2、不同类别的住宅产品如别墅、普通住宅、高层商住楼、公寓等面向的消费者群体往往差异较大，一般不存在竞争；

3、住宅地产项目一般很难做到零库存，经过一段时间销售高峰后都会有部分剩余物业，主要包括少量朝向、户型不太理想的商品房及车库等其他公建设施，这部分剩余物业在此后相当长的时间内都会存在，但在产品素质、设计理念等方面很难与新开发的楼盘构成竞争。

目前，本公司与中粮集团业务竞争情况如下：

1、鹏利国际与本公司业务竞争情况

在鹏利国际目前控股的从事住宅开发业务的下属企业中：

（1）北京名都房地产开发有限公司

成立于 1993 年，所开发项目为北京名都园，共建有别墅 500 余套及 18 栋公寓楼合计 839 个单位，总建筑面积 160,000 平方米。项目于 1995 年开工建设，共分四期开发，第四期于 2001 年 9 月开盘销售，当月竣工投入使用。

截至目前，北京名都园项目除 264 套公寓、会所及地下车库外已全部销售完毕，该公司无其他土地储备。

（2）广州侨鹏房地产开发有限公司

成立于 1997 年，所开发项目为广州都市华庭，建有 32 层商住楼五座，总建筑面积 182,600 平方米。项目于 1999 年开工建设，2001 年 7 月开盘销售，2002 年 3 月竣工投入使用。

截至目前，广州都市华庭项目除 4 间商铺及车位外已全部销售完毕，该公司无其他土地储备。

（3）鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）

成立于 2004 年，除成都天泉·聚龙国际生态园项目外，该公司所开发项目如下：

① 凯莱·国际寓所，由两栋高层商住楼和两栋多层公寓构成，总建筑面积 50,414 平方米，于 2005 年开工建设，2006 年 5 月开盘销售，2007 年 8 月竣工投入使用。截至目前，该项目除地下车库外已全部销售完毕。

② 凯莱·丽景雅筑，高档住宅小区，总建筑面积 64,677 平方米，于 2006 年 4 月开工建设，2006 年 9 月开盘销售，2007 年 8 月竣工投入使用。截至目前，该项目实现销售 106 套，其余 254 套仍在销售过程中。

该公司目前无其他土地储备。

（4）苏源集团江苏房地产开发有限公司

成立于 1998 年，2006 年中粮集团对其实施收购，目前所开发项目为南京颐合南园三期，含高层住宅、别墅、洋房、公寓等，总建筑面积 347,400 平方米，

开发周期为 2006 年 7 月—2009 年 12 月。

本项目分三期开发，目前正在进行一期工程的建设，建筑面积 109,000 平方米，预计 2007 年 12 月开盘销售，2008 年 3 月竣工投入使用。

（5）中粮鹏利成都实业发展有限公司

成立于 2005 年，系中粮集团为从事成都物流园土地一级开发项目而设立的公司，目前该公司不具有土地二级开发资质，未拥有二级开发土地储备。

（6）沈阳鹏利广场房产开发有限公司

成立于 1992 年，所开发项目为沈阳鹏利广场，其中商业 334,505 平方米，住宅 189,068 平方米。该项目分四期开发，于 1993 年 5 月开工建设，目前 26,350 平方米商业物业已开发完毕，45,823 平方米住宅已开发完毕并销售面积 73%。

截至目前，该项目尚余 308,155 平方米商业物业、143,245 平方米住宅尚未开发，开发周期为 2007 年 3 月—2009 年 5 月。

（7）上海鹏利置业发展有限公司

成立于 1998 年，所开发项目为上海鹏利海景国际公寓，由 5 栋高层住宅组成，总建筑面积 98,000 平方米，为陆家嘴地区的顶级国际公寓。

该项目预计于 2007 年 12 月竣工投入使用，作为高端住宅产品，自 2006 年国家房地产行业宏观调控以来，销售日趋缓慢，针对这种局面，中粮集团拟“转售为租”，待项目竣工后以出租方式获取收益。

2、中谷粮油与本公司业务竞争情况

（1）合肥金安房地产开发有限公司

成立于 1997 年，2003 年中谷粮油集团有限公司对其实施收购。该公司所开发项目为合肥蜀山名筑，建有别墅 170 余套，总建筑面积 42,000 平方米。项目于 2004 年 2 月开工建设，2004 年 10 月开盘销售，2005 年 8 月竣工投入使用。

截至目前，合肥蜀山名筑项目除 6 套排屋外已全部销售完毕，该公司无其他土地储备。

（2）中谷房地产开发公司

成立于 2002 年，所开发项目为北京鸿华高尔夫庄园，建有别墅 170 余套，总建筑面积 70,000 平方米。项目于 2004 年开工建设，2004 年 9 月开盘销售，2005 年 8 月竣工投入使用。

截至目前，北京鸿华高尔夫庄园项目除 9 套住宅外已全部销售完毕，该公司无其他土地储备。

（3）杭州世外桃源房地产开发有限公司

成立于 2002 年，所开发项目为杭州湘湖人家，含多层住宅、排屋、别墅等，目前一期工程已开发并销售完毕，二期、三期工程总建筑面积 320,000 平方米，开发周期为 2006 年 8 月—2010 年 7 月。

本项目正进行二期工程的开发建设，预计 2008 年 8—12 月陆续竣工投入使用。

另：

（1）中粮集团通过鹏利国际参股万科中粮（苏州）置业有限公司及鹏利国际置业（广州）有限公司，分别在苏州、广州从事房地产开发业务，该等公司由合作方控股经营；

（2）鹏利国际已签署相关协议，拟入股苏州苏源房地产开发有限公司，该公司在苏州从事房地产开发业务，现拥有土地储备 280,000 平方米，规划为低密度高档住宅，目前已取得建设用地规划许可证，后续开发手续正在办理过程中。目前双方正就合作细节进行谈判，尚未支付款项，也未办理工商变更手续。

（3）鹏利国际已签署《股权转让协议》，拟出售深圳新安湖实业有限公司股权，正在履行过程中，该公司在深圳从事房地产开发业务，现仅余最后一处商住用地（以商业用途为主）尚未开发；

（4）中粮集团直接持有北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50% 股权，在北京从事房地产开发业务，根据约定，合作对方在该公司经营管理权方面占主导地位。

（5）中粮金信置业（大连）有限公司：目前无土地储备，中粮集团拟将所持股权转让给当地合作方。

（6）中粮鹏利置业（重庆）有限公司：目前无土地储备，正在办理公司注销手续。

经对本公司及中粮集团的住宅地产业务进行具体分析，除广州、成都外双方所从事项目分布在不同城市，彼此间不存在实质性同业竞争。

广州侨鹏房地产开发有限公司，所开发项目仅余尾盘，与本公司在广州所开发的项目在开发进度上存在显著差异，彼此间不存在实质性同业竞争。

鹏利国际（四川）置业有限公司，所开发项目除天泉聚龙外已基本销售完毕；中粮鹏利成都实业发展有限公司，现进行土地一级开发项目。上述项目与即将由本公司控股经营的天泉·聚龙项目在开发进度、产品类别上存在显著差异，彼此间不存在实质性同业竞争。

（二）存在相同或相似业务的历史原因

中粮集团于 2005 年 11 月完成对本公司的收购，2006 年 2 月明确要将本公司作为房地产业务发展的平台，逐步注入集团的优质资产。由于收购前中粮集团与本公司均存在住宅地产业务，因此在资产注入未实施完毕前，必然形成双方同时从事住宅地产项目开发的局面。

由于以下原因，中粮集团部分项目暂时不适合注入上市公司：

1、北京名都房地产开发有限公司、中谷房地产开发公司、合肥金安房地产开发有限公司、广州侨鹏房地产开发有限公司等所从事项目开发时间较早，已仅剩尾盘，对上市公司发展并无意义；

2、苏源集团江苏房地产开发有限公司，系采用收购方式取得，尚有部分遗留问题正在解决过程中；

3、沈阳鹏利广场房产开发有限公司，所开发项目中商场所占比重较大；上海鹏利置业发展有限公司，所开发项目将主要采用出租方式获取收益；中粮鹏利成都实业发展有限公司，目前仅从事土地一级开发业务。该等项目与上市公司的住宅地产开发业务均存在较大差异；

4、鹏利国际（四川）置业有限公司，所开发项目即将竣工，且大部分已销售，对上市公司后续发展促进作用较小，发行人支付较高成本对其实施收购并无意义，反而导致资金压力的增大；

5、杭州世外桃源房地产开发有限公司，规划等法律手续尚未齐备。

基于上述情况，为保证上市公司的资产质量及盈利能力，维护上市公司的稳定发展，中粮集团对本公司的资产注入只能有计划、分步骤地进行。本次配股融资规模有限，经充分筛选，中粮集团选择资格文件较为齐备、已处于成熟开发阶段、盈利前景较好的厦门鹭江海景项目和成都天泉·聚龙国际生态园项目注入本公司，对于其他项目，中粮集团也已有了相应的计划安排。

（三）避免同业竞争的措施

1、中粮集团的《避免同业竞争承诺函》

2007年3月21日，中粮集团出具《避免同业竞争承诺函》，明确了如下事项：

（1）中粮集团地产业务发展战略

本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

（2）对现有住宅地产项目的安排

除成都天泉置业有限责任公司、厦门鹏源房地产开发有限公司外，本集团对现有其他正在进行住宅地产项目开发的公司将作如下安排：

① 以下公司除现有项目外，不再从事其他项目，拟转让或注销：

北京名都房地产开发有限公司、广州侨鹏房地产开发有限公司、合肥金安房地产开发有限公司、鹏利国际置业（广州）有限公司、深圳新安湖实业有限公司。

② 以下公司，现由本集团控股经营，暂不适合注入上市公司，待条件成熟时，在除本集团外其他公司股东放弃优先购买权的前提下，由中粮地产在同等商业条件下优先收购本集团所持有的股权：

中粮鹏利成都实业发展有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、中谷房地产开发公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司。

苏州苏源房地产开发有限公司，待《股权转让协议》执行完毕后，也将待条件成熟时，在除本集团外其他公司股东放弃优先购买权的前提下，由中粮地产在同等商业条件下优先收购本集团所持有的股权。

③ 以下公司，本集团不拥有控制权，待条件成熟时，在除本集团外其他公司股东放弃优先购买权的前提下，由中粮地产在同等商业条件下优先收购本集团所持有的股权：万科中粮（苏州）置业有限公司、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司。

（3）对集团住宅地产业务发展的承诺

① 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。

② 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。

③ 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。

（4）其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成

实质性竞争的业务。

2、解决同业竞争的前提条件与时间安排

本次配股后，本公司对中粮集团现有项目处置计划安排如下：

（1）处于尾盘销售阶段的公司及拟处置或已转让的公司

目前处于尾盘销售的公司包括北京名都房地产开发有限公司、广州侨鹏房地产开发有限公司、鹏利四川、合肥金安房地产开发有限公司和中谷房地产开发公司。其中，鹏利四川和中谷房地产开发公司拟作为本公司日后在成都、北京运作地产项目的平台，本公司考虑于下次融资时对其实施收购，其余三家公司中粮集团已承诺在项目销售完毕后注销。

拟处置或已转让的公司：深圳新安湖实业有限公司已于 2007 年 4 月 19 日转让给与中粮集团无关联的第三方；将中粮金信置业（大连）有限公司转让给当地合作方的工作正在进行；中粮鹏利置业（重庆）有限公司注销手续正在办理。

（2）项目业态与本公司不同的公司

中粮鹏利成都实业发展有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司和上海鹏利置业发展有限公司三家公司如“（一）同业竞争的情况”所述，因所经营的业态不同，与本公司不会产生同业竞争。

（3）项目存在规范问题的公司

苏源集团江苏房地产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司将待所遗留的法律问题解决后，由本公司实施收购。

（四）独立董事对于公司是否存在同业竞争和避免同业竞争措施有效性所发表的意见

本公司独立董事对同业竞争发表意见如下：

1、中粮地产与中粮集团之间经营相同或相似业务局面的形成具有一定的客观背景，从双方所从事的具体业务看，不存在实质性的同业竞争，不会对中粮地产的经营活动造成不利影响。

2、2006 年以来，中粮集团采取了一系列措施推动上市公司的业务整合，这

些措施的实施有助于减少双方间的业务竞争。

3、通过本次配股，中粮集团选择资质文件较为齐备、已处于成熟开发阶段、盈利前景较好的项目注入上市公司，体现了中粮集团对上市公司的支持，以及履行对投资者承诺的决心，该措施有助于进一步减少业务竞争，维护上市公司全体股东的利益。

4、中粮集团已出具承诺，明确了后续业务整合及避免同业竞争的计划安排，该计划安排的实施将逐步减少并最终消除双方间的业务竞争。

二、 关联交易

（一）关联方及关联关系情况

1、控股股东

表 5-1 公司控股股东基本情况表

公司名称	注册地	注册资本（元）	主营业务
中粮集团	北京	312,230,000	粮油食品贸易及物流、农副食品加工、生物化工、酒与饮料制造业、房地产业、酒店及旅游业、零售业、金融业、包装业

2、本公司控股子公司

表 5-2 公司控股子公司基本情况表

公司名称	注册地	注册资本（元）	主营业务
辰华石料	深圳	USD 618,000	开采并加工生产各种规格的板材、石材
三联公司	深圳	RMB 63,523,123.00	兴办各类实业
宝恒装饰	深圳	RMB 5,200,000	装饰，喷涂、艺术造型及微缩景区规划设计和承做
华高置业	香港	HKD 10,000	商贸
福安公司	深圳	RMB 10,000,000	兴办各类实业
宝恒工人服务	深圳	RMB 1,100,000	兴办实业、国内商业及物资供销业
物业公司	深圳	RMB 5,055,000	自有物业管理，租赁服务，小区生活与环境卫生管理、服务
贸易公司	深圳	RMB 6,000,000	进出口业务，国内商业及物资业

宝恒房地产	深圳	RMB 50,000,000	房地产开发经营，建筑材料生产、销售
宝恒建设监理	深圳	RMB 2,000,000	建设工程监理业务
宝恒建筑设计	深圳	RMB 500,000	建筑设计、建筑技术咨询
工业发展公司	深圳	RMB 5,000,000	兴办实业、国内商业及物资供销业
大洋服务公司	深圳	RMB 1,000,000	清洁服务、经济信息咨询；国内商业、物资供销业
宝铜实业	深圳	RMB 14,000,000	兴办实业，零售有色金属制品，电线电缆
鹏丽公司	深圳	USD 10,000,000	---
长沙中粮	长沙	RMB 35,000,000	房地产开发
长沙观音谷	长沙	RMB 257,678,300	房地产开发

3、不存在控制关系的关联方

表 5-3 公司不存在控制关系关联方一览表

关联方名称	与本公司之关系
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	本公司之联营企业
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司之联营企业
广州市鹏万房地产有限公司	本公司之联营企业
深圳宝菱同利有限公司	本公司之合作企业
深圳新安湖实业有限公司	本公司之合作企业
深圳公华金属制品有限公司	本公司之合作企业
深圳市深长宝恒加油站有限公司	本公司之合作企业
本公司工会委员会	本公司之子公司的合营者
深圳宝安三联有限公司工会委员会	本公司之子公司的合营者
深圳市福新田实业有限公司	本公司之子公司的合营者
福永镇桥头经济发展公司	本公司之联营公司的合营者
福永镇塘尾经济发展公司	本公司之联营公司的合营者
深圳宝安江铜南方公司	本公司之联营公司的合营者
中粮财务有限责任公司	本公司之母公司的子公司
鹏利国际集团有限公司	本公司之母公司的子公司
香港鹏源发展（厦门）有限公司	本公司之母公司的子公司

鹏利国际（四川）置业有限公司	本公司之母公司的子公司
----------------	-------------

（二）董事、监事、高级管理人员在关联单位兼职情况

参见本配股说明书第四节“发行人基本情况”的第十二部分“董事、监事、高级管理人员的基本情况”。

（三）公司近三年经常性关联交易

1、进出口协作服务收入

根据 1996 年 1 月 3 日深圳宝菱同利有限公司与本公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》：

（1）本公司自 1996 年 1 月 1 日起至 2038 年 3 月 31 日止，为深圳宝菱同利有限公司提供进口钢板材料和产品出口协作服务；

（2）深圳宝菱同利有限公司按如下标准向本公司支付费用：

① 1996 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 31 日期间，每年累计数量按 8 万吨计，每吨按 3 美元计价；

② 2004 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日期间，每年累计数量按 8 万吨计，每吨按 5 美元计价；

③ 2009 年 1 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日期间，每月累计数量按从三菱购入同利母材（除来料加工部分外）实际吨数，每吨按 5 美元计价。

2004 年、2005 年、2006 年，本公司分别收取进出口协作服务费 3,308,000.00 元、3,609,049.15 元、3,166,710.00 元，发生相关支出 181,652.11 元、185,539.97 元、138,447.50 元。

2、支付福永镇大洋开发区管理费

根据 2003 年 5 月 28 日本公司与宝安区福永镇桥头经济发展公司、宝安区福永镇塘尾经济发展公司和深圳市福新田实业有限公司签订的《协议书》，自 2003 年 1 月 1 日起本公司每年需要向此三家公司分别支付大洋开发区管理费，金额共计 2,134,891.00 元。

2004 年、2005 年、2006 年，本公司分别支付管理费 2,134,891.00 元、

2,134,891.00 元、2,134,891.00 元。

（四）公司近三年偶发性关联交易

1、返还土地使用权获取补偿

2004 年 7 月 19 日，福永镇桥头经济发展公司与本公司控股子公司——福安公司签订协议，约定福安公司将深圳市宝安区福永镇大洋开发区第 14 小区的总面积为 11,983.20 平方米的综合开发区土地使用权返还给福永镇桥头经济发展公司，补偿费用计 5,751,936.00 元，该补偿费以福永镇桥头经济发展公司在福安公司的股利抵偿，截至 2005 年 12 月 31 日已经抵清。

2003 年 12 月 8 日，深圳市福新田实业有限公司与本公司控股子公司——福安公司签订协议，约定福安公司将深圳市宝安区福永镇大洋开发区第 1 小区总面积为 4,000.60 平方米的土地使用权返还给深圳市福新田实业有限公司。截至 2006 年 12 月 31 日，深圳市福新田实业有限公司支付福安公司补偿费用共计 2,303,606.80 元，其中：2004 年支付 712,106.80 元；2005 年以应分得福安公司分红款抵偿 1,591,500.00 元。

2、代理关联方采购与销售

2004 年 11 月 20 日，宝兴电缆公司与本公司控股子公司——宝铜公司签订《关于宝铜公司代理宝兴公司内销业务的协议》，协议的前提条件为“确保宝铜公司的内销业务不亏损及应收账款由宝兴电缆公司提供担保”，代销期限为 2004 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止。

协议规定：

- （1）宝兴电缆公司以宝铜公司的名义进行采购与销售；
- （2）宝兴电缆公司向宝铜公司按产品销售收入总额(含税)的 1%支付代理费、按当月应收账款期初余额的 0.4425%支付应收账款利息；
- （3）宝兴电缆公司月末按产品销售收入总额扣除直接材料成本(不含加工费)、代理费、应收账款利息后的余额向宝铜公司收取加工费。

2004 年度，宝兴电缆公司以宝铜公司名义采购材料计 10,298,466.85 元，销售产品计 13,788,192.40 元，宝兴电缆公司向宝铜公司支付代理费计

137,881.92 元、应收账款利息计 264,098.49 元；宝兴电缆公司向宝铜公司收取不含税金加工费计 2,923,912.89 元，相应税金计 497,065.19 元。

2005 年度，宝兴电缆公司以宝铜公司名义采购材料 16,457,430.31 元，销售产品 27,421,423.61 元，宝兴电缆公司向宝铜公司支付代理费 274,214.24 元、应收账款利息 462,891.04 元；宝兴电缆公司向宝铜公司收取不含税金加工费 4,337,592.19 元，相应税金 737,390.67 元。

3、厂房租赁

根据 2003 年 3 月 31 日深圳宝兴电线电缆制造有限公司与本公司控股子公司——宝铜公司签订的《物业租赁合同》，宝铜公司将其自有的位于宝安 22 区宝铜工业园 A、B 栋共计建筑面积 17,059.88 平方米的厂房及配套设施租赁给深圳宝兴电线电缆制造有限公司，租赁期限自 2003 年 3 月 31 日起至 2004 年 12 月 31 日止，租金为 157,870.20 元/月。2004 年度，宝铜公司收取租金 1,894,442.40 元。

2004 年 11 月 26 日，深圳宝兴电线电缆制造有限公司与宝铜公司续签《物业租赁合同》，租赁期限自 2005 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止，2005 年度，宝铜公司收取租金 1,894,442.40 元。

2005 年 12 月 1 日，深圳宝兴电线电缆制造有限公司与宝铜公司续签《物业租赁合同》，租赁期限自 2006 年 1 月 1 日起至 2006 年 6 月 30 日止，2006 年度，宝铜公司收取租金 947,221.20 元。

4、关联公司担保

报告期内，本公司与关联方担保事项如下：

表 5-4 报告期内本公司与关联方担保事项表

单位：元

被担保方	担保方	2006 年度	2005 年度	2004 年度
宝兴电缆公司	本公司	--	--	USD 3,600,000.00
本公司	三联公司	85,000,000.00	--	40,000,000.00
福安公司	本公司	140,000,000.00	40,000,000.00	120,000,000.00
三联公司	本公司	96,000,000.00	--	60,000,000.00
本公司	福安公司	60,000,000.00	--	--

本公司报告期内为福安公司、三联公司的担保已分别经过公司 2003 年度股东大会、2004 年度股东大会及 2006 年 6 月第五届董事会第十一次（临时）会议的批准，表决程序合法有效。

本公司为宝兴电缆公司担保的协议分别于 2003 年 4 月 25 日、2003 年 8 月 8 日签署，当时《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 2003 年 56 号）尚未出台，宝兴电缆公司已于 2004 年底将相关款项归还完毕，本公司解除了担保责任。

（五）关联方债权债务往来

报告期内，本公司与关联方债权债务往来情况如下：

表 5-5 报告期内本公司与关联方债权债务往来情况表

单位：元

项目	关联方名称	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
银行存款	中粮财务有限责任公司	50,205.96	33.67	0.00
应收账款	深圳市福新田实业有限公司	391,113.08	1,648,613.08	4,046,049.37
	福永镇桥头经济发展公司	0.00	0.00	3,192,415.45
	深圳凯莱物业管理有限公司	88,130.86	133,731.30	0.00
小计		479,243.94	1,782,404.38	7,238,464.82
其他应收款	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	4,690.00	24.26	215,105.84
	深圳宝菱同利有限公司	809,817.54	843,392.00	827,000.00
	深圳鹏丽陶瓷有限公司	45,701,141.79	48,701,141.79	52,201,141.79
	广州市鹏万房地产有限公司	130,299,250.00	0.00	0.00
小计		176,814,899.33	49,544,558.05	53,243,247.63
应付账款	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	434,341.57	0.00
其他应付款	本公司工会委员会	4,049,465.63	1,533,949.88	1,064,834.61
	深圳宝兴电线电缆制造有	2,423,758.29	2,423,758.29	0.00

	限公司			
	深圳宝安江铜南方公司	0.00	518,363.87	3,006,042.81
	福永镇桥头经济发展公司	1,886,196.00	2,080,548.00	0.00
	福永镇塘尾经济发展公司	3,450,000.00	72,317.00	0.00
	深圳新安湖实业有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00
小计		41,809,419.92	6,628,937.04	4,070,877.42

1、向中粮财务有限责任公司借款

根据 2005 年 9 月 26 日中粮财务有限责任公司与本公司签订的《委托贷款借款合同》，本公司向中粮财务有限责任公司借款 150,000,000.00 元，借款利率 4.698%，期限自 2005 年 9 月 26 日起至 2006 年 3 月 26 日止。本年度，该借款展期至 2006 年 9 月 24 日，并于 2006 年 9 月 24 日全额偿还了该借款，本年利息 5,187,375.00 元已支付。

2、借款给深圳鹏丽陶瓷有限公司

深圳鹏丽陶瓷有限公司成立于 1992 年 10 月，由本公司与华高公司共同出资设立，注册资本 720 万美元。1996 年 4 月，鹏丽公司注册资本增至 800 万美元，并吸引香港凯丽有限公司入股。1998 年 5 月，该公司进一步增资至 1000 万美元，本公司及华高公司联合持有 90% 股权，香港凯丽公司持有 10% 股权。

鹏丽公司主要生产各种规格的高级墙地砖、彩釉砖及无釉砖。该公司自设立后，由于进口设备、生产经营所需资金量十分巨大，因此主要采用向本公司借款的方式解决资金需求。1995 年 12 月，鹏丽公司与香港凯丽有限公司签署了《承包经营合同》，自 1996 年 1 月 1 日至 2000 年 12 月 31 日间鹏丽公司由香港凯丽有限公司承包经营，此期间鹏丽公司继续向本公司借款以满足日常资金周转。2001 年 1 月 1 日，香港凯丽有限公司终止承包，鹏丽公司停止生产，截至 2001 年 12 月 31 日累计借款余额达 61,833,618.70 元。

2001 年 6 月，鹏丽公司将厂房及辅助设施租赁给了深圳皇磁陶瓷公司使用，租期十年，年租金 2,555,741.328 元，用于偿还所欠本公司款项。

截至 2006 年 12 月 31 日，鹏丽公司账面资产总额为 40,071,333 元，负债总额为 52,918,062.91 元，其中欠本公司余额为 45,701,141.79 元，剩余部分为出售设备预收的款项。

本公司针对鹏丽公司欠款计提了 33,197,113.38 元的坏账准备，计提后净值为 12,504,028.41 元，目前鹏丽公司租金收入较为稳定，偿还风险不大。

3、借款给广州市鹏万房地产有限公司

2006 年 9 月起本公司与合作方深圳市万科房地产有限公司按各自持有的股权比例向鹏万公司支付金沙洲项目投资款，其中本公司陆续支付项目投资款计 130,299,250.00 元。

4、向深圳新安湖实业有限公司借款

根据 2006 年 11 月 9 日和 2006 年 11 月 30 日本公司与新安湖实业签订的《借款合同》及《借款补充合同》，本公司向新安湖实业借款 30,000,000.00 元，期限自 2006 年 11 月 10 日起至 2007 年 6 月 30 日止。

5、其他关联方往来

本公司与关联方发生的其他债权债务往来均系正常经营活动所发生，占公司总资产、总负债的比重较小，对公司影响较小。截至 2006 年 12 月 31 日，本公司未出现控股股东及其关联方占用本公司资金、以及本公司将资金直接或间接提供给控股股东及其关联方的情况。

（六）2007 年 1 月 1 日至本配股说明书签署日之间签署的关联交易协议

1、商标使用许可

2007 年 2 月 8 日，本公司与中粮集团签署了《注册商标许可协议》，中粮集团将其所拥有的“中粮商标、名称及标识”无偿许可本公司及本公司控股子公司使用，合同期限为十年。

2、向控股股东收购资产

2007 年 2 月 7 日，本公司与香港鹏源发展（厦门）有限公司签署《股权转让协议》，以评估价格 102,639,031.23 元收购厦门鹏源房地产开发公司 100% 股权。

2007 年 2 月 7 日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司签署《股权

转让协议》以评估价格 182,548,295.24 元收购成都天泉置业有限责任公司 51% 股权。

（七）规范关联交易的措施

本公司在《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等文件中制定有如下规范关联交易的措施：

1、董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的,不得对该项决议行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行,董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的,应将该事项提交股东大会审议。

2、股东大会审议有关关联交易事项时,关联股东不应当参与投票表决,其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数,股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东表决的情况。

（八）独立董事对关联交易发表的意见

本公司独立董事认为：

1、中粮地产近三年所发生的经常性关联交易均系正常经营活动所发生,金额不大,定价公允,对公司经营业绩影响较小。

2、中粮地产与控股股东及其关联方发生的委托借款、商标许可等交易,体现了控股股东对公司的支持,有利于提高公司主业的竞争能力。

3、中粮地产与控股子公司间的担保事项已经履行了相应的决策程序,且为公司正常融资所必需;为其他关联方担保的情形已经消除,公司未受任何损失。

4、中粮地产对鹏丽公司的借款属于历史遗留问题,已计提了相应减值准备,目前鹏丽公司年租金收入稳定,能够逐步偿还所欠中粮地产的款项。

5、中粮地产向控股股东收购的资产盈利前景较好,以经具有证券从业资格的评估机构评估后的股权价值为交易价格,定价公允,资产收购后有助于促进公司主营业务的发展。

6、中粮地产与关联方发生的其他偶发性关联交易,均与公司正常经营活动相关,定价公允,对公司经营业绩影响较小。

第六节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司最近三年经审计的财务状况、经营成果，本节引用的财务数据，非经特别说明，均引自经深圳天健信德会计师事务所审计的会计报表。深圳天健信德会计师事务所对本公司 2004 年度、2005 年度、2006 年度财务报告出具的标准无保留意见的审计报告。投资者欲对本公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解，请查阅公司近三年年报中财务报告的相关内容。

一、最近三年合并会计报表

（一）最近三年合并资产负债表

表 6-1 报告期内本公司合并资产负债表（资产）

单位：元

资产	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动资产：			
货币资金	216,161,136.86	77,450,546.58	104,471,910.27
应收股利	50,484,912.60	0.00	0.00
应收账款	14,076,178.43	16,467,647.09	22,989,570.80
其他应收款	144,641,371.93	17,463,327.43	18,693,190.42
预付账款	7,162,428.52	6,683,868.32	8,580,802.93
存货	373,676,322.26	289,212,089.63	282,451,634.14
流动资产合计	806,202,350.60	407,277,479.05	437,187,108.56
长期投资：			
长期股权投资	390,871,484.55	253,140,371.58	238,196,444.93
其中：合并价差	(7,716,935.52)	(9,147,126.75)	(10,287,494.83)
股权分置流通权	222,590.40	0.00	0.00
长期投资合计	391,094,074.95	253,140,371.58	238,196,444.93
固定资产：			
固定资产原价	1,704,541,435.02	1,496,139,170.46	1,400,632,086.67
减：累计折旧	543,511,547.88	467,753,154.86	396,458,981.89
固定资产净值	1,161,029,887.14	1,028,386,015.60	1,004,173,104.78
在建工程	23,745,805.24	146,729,352.36	134,988,266.63
固定资产合计	1,184,775,692.38	1,175,115,367.96	1,139,161,371.41
无形资产及其他长期资产：			

无形资产	28,973,859.91	29,806,548.89	30,639,787.87
长期待摊费用	6,450,347.21	4,662,369.77	5,311,133.92
其他长期资产	41,016,824.43	36,825,835.66	37,823,785.02
无形资产及其他资产合计	76,441,031.55	71,294,754.32	73,774,706.81
资产总计	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	1,888,319,631.71

表 6-2 报告期内本公司合并资产负债表（负债及权益）

单位：元

负债和股东权益	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动负债：			
短期借款	691,000,000.00	416,000,000.00	451,000,000.00
应付账款	58,089,313.57	37,441,850.08	72,756,222.40
预收账款	83,370.00	189,400.00	226,000.00
应付工资	19,280,538.50	13,931,133.11	11,356,485.84
应付福利费	1,967,383.04	1,815,594.61	1,455,841.29
应付股利	2,251,260.67	2,047,244.56	2,715,635.46
应交税金	5,678,253.89	4,115,996.45	7,470,764.20
其他应交款	253,720.16	295,170.77	73,257.12
其他应付款	119,161,692.34	63,948,447.52	60,566,551.78
预提费用	46,634,915.35	30,798,307.79	38,025,008.61
流动负债合计	944,400,447.52	570,583,144.89	645,645,766.70
长期负债：			
长期借款	60,000,000.00	0.00	0.00
长期应付款	25,382,337.93	38,985,773.54	55,714,209.14
递延收益	2,484,679.92	2,529,060.73	1,868,795.63
长期负债合计	87,867,017.85	41,514,834.27	57,583,004.77
负债合计	1,032,267,465.37	612,097,979.16	703,228,771.47
少数股东权益	88,409,330.87	83,647,201.76	94,410,361.25
股东权益：			
股本	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	159,550,329.46	393,746,035.74	386,736,536.66
盈余公积	141,717,680.95	116,984,749.04	98,894,934.71
其中：法定公益金	0.00	62,456,076.92	56,426,138.81
未分配利润	337,114,777.83	234,049,630.21	139,065,704.10
其中：待分配现金股利	0.00	46,630,237.70	0.00
未确认的投资损失	0.00	0.00	(319,053.48)
股东权益合计	1,337,836,353.24	1,211,082,791.99	1,090,680,498.99
负债及股东权益总计	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	1,888,319,631.71

（二）最近三年合并利润表

表 6-3 报告期内本公司合并利润表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	345,795,027.82	365,548,141.64	344,810,566.19
减：主营业务成本	154,261,885.93	181,854,126.66	158,164,228.95
主营业务税金及附加	10,848,798.19	10,772,309.78	9,817,535.86
二、主营业务利润	180,684,343.70	172,921,705.20	176,828,801.38
加：其他业务利润	10,852,240.23	5,325,044.72	10,255,797.74
减：营业费用	1,723,972.03	784,308.02	1,564,366.88
管理费用	91,157,284.68	80,999,006.84	73,704,844.52
财务费用	23,773,930.82	19,099,980.09	16,773,760.85
三、营业利润	74,881,396.40	77,363,454.97	95,041,626.87
加：投资收益	119,841,569.04	51,666,178.34	30,536,084.33
营业外收入	1,540,157.53	3,735,785.11	7,340,306.10
减：营业外支出	712,970.16	835,069.79	7,737,733.49
四、利润总额	195,550,152.81	131,930,348.63	125,180,283.81
减：所得税	12,537,497.39	10,624,711.97	12,562,777.28
少数股东损益	8,584,338.19	7,912,842.74	12,568,440.25
加：未确认的投资损失	0.00	(319,053.48)	319,053.48
五、净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	100,368,119.76

（三）最近三年合并现金流量表

表 6-4 报告期内本公司合并现金流量表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
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	358,454,390.59	354,823,951.58	331,952,130.52
收到的其他与经营活动有关的现金	352,816,809.50	96,342,780.21	39,888,887.70
现金流入小计	711,271,200.09	451,166,731.79	371,841,018.22
购买商品、接受劳务支付的现金	145,571,404.99	88,947,192.87	62,436,611.78
支付给职工以及为职工支付的现金	68,046,997.32	63,842,744.79	65,990,191.96
支付的各项税费	41,246,238.83	39,671,055.06	35,814,331.99
支付的其他与经营活动有关的现金	476,720,723.59	117,712,074.10	49,093,700.40
现金流出小计	731,585,364.73	310,173,066.82	213,334,836.13
经营活动产生的现金流量净额	(20,314,164.64)	140,993,664.97	158,506,182.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	2,648,321.76
取得投资收益所收到的现金	62,711,247.13	45,277,441.03	35,948,850.38
处置固定资产、无形资产和其他长期	4,690.00	123,997.95	144,372.96

资产所收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	3,786,626.00
现金流入小计	62,715,937.13	45,401,438.98	42,528,171.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36,628,950.90	138,975,304.51	263,270,082.19
投资所支付的现金	131,000,000.00	12,652,356.11	4,644,541.63
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	3,782,000.00
现金流出小计	167,628,950.90	151,627,660.62	271,696,623.82
投资活动产生的现金流量净额	(104,913,013.77)	(106,226,221.64)	(229,168,452.72)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收权益性投资所收到的现金	3,150,000.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	1,246,000,000.00	556,000,000.00	691,000,000.00
现金流入小计	1,249,150,000.00	556,000,000.00	691,000,000.00
偿还债务所支付的现金	911,000,000.00	591,000,000.00	495,079,871.25
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	71,753,494.74	26,770,402.54	109,216,223.57
支付其他与筹资活动有关现金	2,352,675.18	0.00	0.00
现金流出小计	985,106,169.92	617,770,402.54	604,296,094.82
筹资活动产生的现金流量净额	264,043,830.08	(61,770,402.54)	86,703,905.18
四、汇率变动对现金的影响	(106,061.39)	(18,404.48)	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	(27,021,363.69)	16,041,634.55

（四）最近三年所有者权益变动表

表 6-5 报告期内本公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、股本			
年初余额	466,302,377.00	466,302,377.00	466,302,377.00
本年增加	233,151,188.00	0.00	0.00
其中：资本公积转入	233,151,188.00	0.00	0.00
年末余额	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
二、资本公积			
年初余额	393,746,035.74	386,736,536.66	386,480,738.98
本年增加	1,308,156.90	7,009,499.08	304,767.28
其中：股权投资准备	0.00	6,666,717.72	78,967.28
被投资单位外币报表折算差额	1,308,156.90	342,781.36	0.00
其他资本公积	0.00	0.00	225,800.00
本年减少	235,503,863.18	0.00	48,969.60
其中：被投资单位外币报表折算差额	0.00	0.00	48,969.60
转增股本	233,151,188.00	0.00	0.00

年末余额	159,550,329.46	393,746,035.74	386,736,536.66
三、法定盈余公积			
年初余额	54,528,672.12	42,468,795.90	29,668,470.08
本年增加	87,189,008.83	12,059,876.22	12,800,325.82
其中：从净利润中提取	87,189,008.83	12,059,876.22	12,800,325.82
本年减少	0.00	0.00	0.00
年末余额	141,717,680.95	54,528,672.12	42,468,795.90
四、法定公益金			
年初余额	62,456,076.92	56,426,138.81	50,025,975.90
本年增加	0.00	6,029,938.11	6,400,162.91
其中：从净利润中提取	0.00	6,029,938.11	6,400,162.91
本年减少	62,456,076.92	0.00	0.00
其中：结转至盈余公积	62,456,076.92	0.00	0.00
年末余额	0.00	62,456,076.92	56,426,138.81
五、现金股利	46,630,237.70	0.00	93,260,478.40
六、未分配利润			
年初未分配利润	234,049,630.21	139,065,704.10	151,158,551.47
本年净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	100,368,119.76
本年利润分配	71,363,169.61	18,089,814.33	112,460,967.13
年末未分配利润	337,114,777.83	234,049,630.21	139,065,704.10
七、未确认投资损失	0.00	0.00	(319,053.48)
八、年末股东权益	1,337,836,353.74	1,211,082,791.99	1,090,680,498.99

二、最近三年母公司会计报表

（一）最近三年母公司资产负债表

表 6-6 报告期内本公司母公司资产负债表（资产）

单位：元

资产	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动资产：			
货币资金	160,159,636.35	29,390,282.77	19,408,206.33
应收股利	51,215,895.44	730,982.84	764,419.40
应收账款	9,537,807.23	12,826,814.26	11,655,705.77
其他应收款	207,303,834.56	233,603,916.70	102,892,516.33
预付账款	7,056,928.00	3,623,693.70	3,160,957.60
存货	373,316,284.84	200,015,297.45	202,024,014.72
流动资产合计	808,590,386.42	480,190,987.72	339,905,820.15
长期投资：			
长期股权投资	562,192,921.68	432,965,122.17	407,701,493.82
股权分置改革流通权	222,590.40	0.00	0.00
长期投资合计	562,415,512.08	432,965,122.17	407,701,493.82

固定资产：			
固定资产原价	930,203,590.19	751,216,684.27	740,049,273.34
减：累计折旧	308,310,766.26	271,373,873.38	235,428,806.16
固定资产净值	621,892,823.93	479,842,810.89	504,620,467.18
在建工程	234,452.00	112,609,059.23	74,467,836.30
固定资产合计	622,127,275.93	592,451,870.12	579,088,303.48
无形资产及其他长期资产：			
无形资产	31,129,661.20	31,991,244.28	32,852,827.36
长期待摊费用	3,600,264.44	1,049,700.46	666,736.82
其他长期资产	41,016,824.43	36,825,835.66	37,823,785.02
无形资产及其他资产合计	75,746,750.07	69,866,780.40	71,343,349.20
资产总计	2,068,879,924.50	1,575,474,760.41	1,398,038,966.65

表 6-7 报告期内本公司母公司资产负债表（负债及权益）

单位：元

负债和股东权益	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动负债：			
短期借款	455,000,000.00	273,000,000.00	183,000,000.00
应付账款	56,780,927.56	34,196,616.00	36,018,704.50
预收账款	0.00	0.00	0.00
应付工资	16,326,079.78	9,988,061.66	8,749,537.47
应付福利费	793,391.77	731,006.10	0.00
应付股利	2,251,260.67	2,023,660.01	2,715,635.46
应交税金	3,104,537.16	2,319,238.29	3,057,304.46
其他应交款	208,837.74	230,921.30	9,048.99
其他应付款	77,954,344.94	24,205,864.10	28,245,590.21
预提费用	20,806,976.51	6,661,642.92	7,864,362.86
流动负债合计	633,226,356.13	353,357,010.38	269,660,183.95
长期负债：			
长期借款	60,000,000.00	0.00	0.00
长期应付款	25,382,337.93	38,985,773.54	55,714,209.14
递延收益	1,738,918.86	1,851,696.66	1,969,474.46
长期负债合计	87,121,256.79	40,837,470.20	57,683,683.60
负债合计	720,347,612.92	394,194,480.58	327,343,867.55
股东权益：			
股本	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	159,550,329.46	393,746,035.74	386,736,536.66
盈余公积	116,956,740.74	95,016,719.46	79,021,926.38
其中：法定公益金	0.00	55,217,320.93	49,885,723.24
未分配利润	367,886,220.32	217,056,266.47	126,419,105.67
其中：待分配现金股利	0.00	46,630,237.70	0.00

未确认的投资损失	4,685,456.06	9,158,881.16	12,215,153.39
股东权益合计	1,348,532,311.58	1,181,280,279.83	1,070,695,099.10
负债及股东权益总计	2,068,879,924.50	1,575,474,760.41	1,398,038,966.65

（二）最近三年母公司利润表

表 6-8 报告期内本公司母公司利润表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	183,873,148.24	209,164,800.11	205,390,401.98
减：主营业务成本	67,705,489.12	108,033,532.44	94,904,813.00
主营业务税金及附加	2,338,342.77	2,436,736.73	2,194,879.50
二、主营业务利润	113,829,316.35	98,694,530.94	108,290,709.48
加：其他业务利润	9,192,264.86	3,137,872.42	7,604,714.89
减：营业费用	612,235.40	1,166.00	44,436.95
管理费用	22,693,576.13	53,447,815.56	44,199,944.93
财务费用	11,524,510.01	9,782,997.09	7,342,397.34
三、营业利润	88,191,259.67	38,600,424.71	64,308,645.15
加：投资收益	137,045,898.86	71,109,700.24	51,604,168.28
营业外收入	830,972.00	3,192,107.00	3,147,912.00
减：营业外支出	382,284.47	406,353.75	6,432,494.58
四、利润总额	225,685,846.06	112,495,878.20	112,628,230.85
减：所得税	6,285,633.23	5,863,924.32	6,116,405.33
五、净利润	219,400,212.83	106,631,953.88	106,511,825.52

（三）最近三年母公司现金流量表

表 6-9 报告期内本公司母公司现金流量表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
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	188,718,664.83	184,584,670.59	192,696,055.70
收到的其他与经营活动有关的现金	605,279,858.93	168,070,030.05	31,970,381.97
现金流入小计	793,998,523.76	352,654,700.64	224,666,437.67
购买商品、接受劳务支付的现金	118,299,732.85	49,527,235.10	39,093,426.80
支付给职工以及为职工支付的现金	26,448,073.11	21,597,070.69	23,454,795.97
支付的各项税费	18,519,692.96	17,238,360.00	16,187,723.94
支付的其他与经营活动有关的现金	612,735,082.15	322,479,258.30	89,656,621.81
现金流出小计	776,002,581.07	410,841,924.09	168,392,568.52
经营活动产生的现金流量净额	17,995,942.69	(58,187,223.45)	56,273,869.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	0.00	0.00	250,259.47
取得投资收益所收到的现金	93,023,886.10	55,372,279.14	48,611,647.58

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	700.00	115,500.00	117,800.50
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	93,024,586.10	55,487,779.14	48,979,707.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,016,188.28	59,603,275.88	65,987,794.98
投资所支付的现金	128,250,000.00	7,018,932.26	2,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	161,266,188.28	66,622,208.14	67,987,794.98
投资活动产生的现金流量净额	(68,241,602.18)	(11,134,429.00)	(19,008,087.43)
三、筹资活动产生的现金流量：			
借款所收到的现金	950,000,000.00	323,000,000.00	353,000,000.00
现金流入小计	950,000,000.00	323,000,000.00	353,000,000.00
偿还债务所支付的现金	708,000,000.00	233,000,000.00	305,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	58,560,252.50	10,696,271.11	98,646,054.17
支付其他与筹资活动有关现金	2,352,675.18	0.00	0.00
现金流出小计	768,912,927.68	243,696,271.11	403,646,054.17
筹资活动产生的现金流量净额	181,087,072.32	79,303,728.89	(50,646,054.17)
四、汇率变动对现金的影响	(72,059.25)	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	130,769,353.58	9,982,076.44	(13,380,272.45)

三、最近三年合并报表范围的变化

本公司合并会计报表系根据财政部财会字（1995）11 号文《关于印发合并会计报表暂行规定的通知》的有关规定，合并各项目数额予以编制。合并时，本公司及其子公司间的所有重大交易及往来款项均相互抵销。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的控股子公司如下表所示：

表 6-10 截至 2006 年 12 月 31 日本公司纳入合并范围控股子公司一览表

公司名称	注册资本		公司持有权益比例	
	币种	金额（元）	直接	间接
深圳辰华石料有限公司	美元	618,000.00	0%	100%
深圳市宝安三联有限公司	人民币	63,523,123.00	69.05%	--
深圳市宝恒装饰有限公司	人民币	5,200,000.00	90%	10%
香港华高置业有限公司	港元	10,000.00	100%	--
深圳宝安福安实业有限公司	人民币	10,000,000.00	56%	--
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	人民币	1,100,000.00	90.09%	9.01%
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	人民币	5,055,000.00	93.97%	6.03%

中粮地产集团深圳贸易有限公司	人民币	6,000,000.00	83.33%	16.67%
深圳市宝恒房地产开发有限公司	人民币	50,000,000.00	90%	10%
深圳市宝恒建设监理有限公司	人民币	2,000,000.00	50%	50%
深圳市宝恒建筑设计有限公司	人民币	500,000.00	90%	10%
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	人民币	5,000,000.00	80%	20%
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	人民币	1,000,000.00	90%	10%
深圳市宝铜实业有限公司	人民币	14,000,000.00	90%	10%
长沙中粮地产开发有限公司	人民币	35,000,000.00	75%	0%

近三年公司合并报表范围变化情况如下：

1、深圳市宝恒汽车修配厂

2002 年 12 月 20 日，本公司与自然人林俊光签订《协议书》，将深圳市宝恒汽车修配厂全部股权转让给林俊光；2003 年 8 月 27 日，深圳市宝安区国有资产管理局批准了此次股权转让；至 2004 年 2 月 3 日，林俊光支付股权转让款达 50%以上；2004 年 4 月 28 日，深圳市宝恒汽车修配厂国家税务登记注销手续完成。截止 2004 年 12 月 31 日，林俊光已将全部转让款支付完毕，惟地方税务登记及工商注销手续正在办理之中。

基于上述情况，本公司会计上确认的股权登记日为 2004 年 1 月 31 日，自 2004 年度起，合并报表范围中不再包括深圳市宝恒汽车修配厂。

2、深圳市冠华隆实业有限公司

2003 年 2 月 26 日，本公司之全资子公司——深圳市冠华隆实业有限公司股东会通过了注销决议，2003 年 7 月 10 日办理了税务注销手续，2004 年 4 月 14 日办理了工商注销手续。

基于上述情况，本公司自 2005 年度起，合并报表范围中不再有深圳市冠华隆实业有限公司。

3、长沙中粮地产开发有限公司

成立于 2006 年 9 月，本公司持有 75%股权，自 2006 年度起将其纳入合并报表范围。

四、2006 年度新旧会计准则差异调节表和注册会计师的审阅意见

（一）差异调节表

参照中国证监会《关于做好与新会计准则相关信息披露的通知》及财政部《企业会计准则 38 号——首次执行企业会计准则》的相关规定，本公司编制 2006 年度新旧会计准则股东权益调节表如下：

表 6-11 本公司 2006 年度新旧会计准则股东权益调节表

单位：元

编号	项 目	金 额
	2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	1,337,836,353.24
1	长期股权投资差额	7,926,870.83
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	7,926,870.83
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5	股份支付	
6	符合预计负债确认条件重组义务	
7	企业合并	
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
	根据新准则计提的商誉减值准备	
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	167,140,160.16
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10	金融工具分拆增加的收益	
11	衍生金融工具	
12	所得税	(5,986,683.20)
13	少数股东权益	88,409,330.87
	2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)	1,595,326,031.90

1、采用权益法核算的长期股权投资贷方差额

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司长期股权投资贷方差额为 7,926,870.83

元，根据新会计准则应于 2007 年 1 月 1 日增加留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司股票投资（不含未上市的中国光大银行）账面投资成本为 13,346,564.34 元，根据新会计准则将其归类为可供出售金融资产，其公允价值大于账面价值的 167,140,160.16 元差额，应于 2007 年 1 月 1 日增加留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

3、所得税

（1）本公司按照现行会计准则的规定，制定了公司的会计政策，据此公司计提了应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及其他长期资产减值准备。根据新会计准则应将资产账面小于计税基础的差额计算递延所得税资产，增加了 2007 年 1 月 1 日留存收益 19,084,340.82 元，其中归属于母公司的股东权益增加 19,051,013.44 元，归属于少数股东的权益增加 33,327.38 元。

（2）根据新会计准则，本公司将股票投资归类为可供出售金融资产，并按公允价值进行后续计量，2006 年 12 月 31 日该金融资产的公允价值大于其计税基础，根据新会计准则应将资产账面大于计税基础的差额计算递延所得税负债，减少了 2007 年 1 月 1 日留存收益 25,071,024.02 元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,071,024.02 元。

4、少数股东权益

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 88,409,330.87 元，新会计准则下应计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 88,409,330.87 元。此外，由于子公司计提的坏账准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益 33,327.38 元，新会计准则下少数股东权益为 88,442,658.25 元。

（二）会计师审阅意见

深圳天健信德会计师事务所对本公司编制的 2006 年度新旧会计准则股东权益差异调节表进行了审阅，出具审阅意见如下：

我们审阅了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“差异调节表”）。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发（2006）136 号，以下简称“通知”）的有关规定编制差异调节表是中粮地产公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

五、最近三年主要财务指标

（一）主要财务指标

表 6-12 报告期内本公司主要财务指标

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
流动比率	0.85	0.71	0.68
速动比率	0.46	0.21	0.24
资产负债率（母公司）	34.82%	25.02%	23.41%
应收账款周转率（次）	20.48	15.95	11.85
存货周转率（次）	0.46	0.62	0.50

每股经营活动现金流量（元）	-0.03	0.30	0.34
每股净现金流量（元）	0.20	-0.06	0.03

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率 = 流动资产/流动负债

速动比率 = 速动资产/流动负债

应收账款周转率 = 主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率 = 主营业务成本/存货平均余额

资产负债率 = 总负债/总资产

每股经营活动的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数

（二）最近三年非经常性损益

表 6-13 2004 年度本公司非经常性损益

单位：元

项目	金额
营业外收入	7,340,306.10
加：短期投资收益	(875,382.75)
加：处置长期股权投资产生的收益（损失）	(309,516.48)
加：转回的短期投资跌价准备	4,713,174.07
减：营业外支出	7,737,733.49
减：非经常性损益的少数股东损益	922,765.81
减：非经常性损益的所得税影响数	423,029.38
合 计	1,785,052.26

表 6-14 2005 年度本公司非经常性损益

单位：元

项目	金额
营业外收入	3,735,785.11
加：转回的短期投资跌价准备	3,500,000.00
减：营业外支出	2,141,520.30
减：非经常性损益的少数股东损益	(22,382.54)
减：非经常性损益的所得税影响数	503,116.70

合 计	4,613,530.65
-----	--------------

表 6-15 2006 年度本公司非经常性损益

单位：元

项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	(29,424.31)
扣除公司日常计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	856,611.68
以前年度已经计提各项减值准备的转回	901,401.19
减：所得税影响数	366,233.81
少数股东损益影响数	(57,774.75)
合 计	1,420,129.50

(三) 最近三年净资产收益率和每股收益

表 6-16 报告期内本公司净资产收益率及每股收益

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
净资产收益率（全面摊薄）	13.04%	9.34%	9.20%
净资产收益率（加权平均）	13.85%	9.86%	9.11%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.25	0.24	0.22
每股收益（加权平均）（元）	0.25	0.24	0.22
扣除非经常损益后：			
净资产收益率（全面摊薄）	12.93%	8.96%	9.04%
净资产收益率（加权平均）	13.74%	9.45%	8.95%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.25	0.23	0.21
每股收益（加权平均）（元）	0.25	0.23	0.21

上述财务指标的计算方法如下：

净资产收益率（全面摊薄）=净利润/期末净资产

每股收益（全面摊薄）=净利润/期末总股本

净资产收益率（加权平均）=报告期利润/（期初净资产+报告期净利润÷2+当期经发行新股或债转股新增净资产×新增净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数－当期回购或现金分红减少净资产×减少净资产下一月份至报告期末的月份数÷报告期月份数）

每股收益（加权平均）=报告期利润/（期初股本总数+因资本公积转增股本或股票股利分配等增加股份数+当期因发行新股或债转股等增加股份数×增加股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数－当期因回购或缩股等减少股份数×减少股份下一月份至报告期期末的月份数÷报告期月份数）

第七节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

（一）主要资产

报告期内本公司主要资产如下：

表 7-1 报告期内本公司主要资产

单位：元

资产项目	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	占总资产的百分比	金额	占总资产的百分比	金额	占总资产的百分比
货币资金	216,161,136.86	8.79%	77,450,546.58	4.06%	104,471,910.27	5.53%
应收款项	216,364,891.48	8.80%	40,614,842.84	2.13%	50,263,564.15	2.66%
存货	373,676,322.26	15.20%	289,212,089.63	15.17%	282,451,634.14	14.96%
长期股权投资	391,094,074.95	15.91%	253,140,371.58	13.28%	238,196,444.93	12.61%
股权分置流通权	222,590.40	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
固定资产及在建工程	1,184,775,692.38	48.18%	1,175,115,367.96	61.62%	1,139,161,371.41	60.33%
无形资产及其他长期资产	76,441,031.55	3.11%	71,294,754.32	3.74%	73,774,706.81	3.91%

1、货币资金

本公司 2005 年末货币资金余额较 2004 年末减少 27,021,363.69 元，主要原因在于筹资活动现金流量减少 148,474,307.72 元，系公司在 2005 年度降低借款额度，加大偿付力度所致。

本公司 2006 年末货币资金余额较 2005 年末增加了 138,710,590.28 元，主要原因在于筹资活动现金流量增加 325,814,232.62 元，系公司在 2006 年度大幅增加银行借款所致。

2、应收款项

（1）应收股利

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司应收股利余额为 50,484,912.60 元，其中

应收深圳新安湖实业有限公司 48,576,000.00 元，已于 2007 年 1 月 19 日收到；
应收招商银行 1,908,912.60 元，截至本配股说明书签署日尚未收到。

（2）应收账款

表 7-2 报告期本公司应收账款账龄分布表

单位：元

	2006.12.31			2005.12.31			2004.12.31		
账龄	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	14,466,670.91	94.86%	669,545.90	16,227,154.09	87.61%	811,357.70	20,052,934.78	73.40%	1,002,646.74
1 至 2 年	-	-	-	300,355.00	1.62%	30,035.50	1,025,623.18	3.75%	102,562.32
2 至 3 年	286,901.14	1.88%	86,070.34	-	-	-	3,761,789.69	13.77%	1,128,536.91
3 至 4 年	-	-	-	1,987,671.13	10.73%	1,206,139.93	2,473,459.05	9.05%	2,090,489.93
4 至 5 年	489,398.39	3.21%	391,518.71	-	-	-	-	-	-
5 年以上	7,001.00	0.05%	7,001.00	7,001.00	0.04%	7,001.00	7,001.00	0.03%	7,001.00
合 计	15,249,971.44	100.00%	1,173,793.01	18,522,181.22	100%	2,054,534.13	27,320,807.70	100%	4,331,236.90

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司一年以内应收账款余额为 14,466,670.91 元，占 94.86%；三年以上应收账款余额为 496,399.39 元，占 3.26%，公司应收账款整体回收风险较小。

（3）其他应收款

表 7-3 报告期内本公司其他应收款账龄分布表

单位：元

	2006.12.31			2005.12.31			2004.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	139,105,171.33	75.20%	6,959,501.95	3,390,911.01	6.23%	173,650.38	4,794,652.04	8.20%	180,448.64
1 至 2 年	29,322.54	0.02%	1,386.62	2,461,276.19	4.52%	94,356.11	611,449.29	1.05%	37,246.03
2 至 3 年	1,502,625.98	0.81%	450,255.77	539,249.00	0.99%	90,078.00	128,619.00	0.22%	38,585.70
3 至 4 年	259,749.00	0.14%	129,874.50	126,619.00	0.23%	-	10,375,807.22	7.74%	328,000.00
4 至 5 年	5,988.01	0.01%	-	10,358,809.49	9.02%	506,240.00	3,049,424.79	5.21%	279,539.84
5 年以上	44,088,771.79	23.82%	32,809,237.88	37,591,770.37	69.01%	36,140,983.14	39,542,345.58	7.58%	38,945,287.29
合 计	184,991,628.65	100.00%	40,350,256.72	54,468,635.06	100%	37,005,307.63	58,502,297.92	100%	39,809,107.50

本公司 2006 年末其他应收款余额较 2005 年末增加了 130,522,993.59 元，主要是 2006 年度公司因金沙洲项目建设向鹏万公司借款 130,299,250.00 元。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司三年以上其他应收款主要为鹏丽公司借款 45,701,141.79 元，已计提减值准备 33,197,113.38 元，未全额计提原因如下：

① 对应收鹏丽公司的款项系按个别认定法计提的坏账准备——根据鹏丽公司财务状况及现金流量、预计该款项的可收回金额，并按预计可收回金额低于账

面余额的差额计提坏账准备；

② 鹏丽公司目前经营业务为厂房和设备出租。目前租赁单位为深圳皇磁陶瓷有限公司，租赁期自 2001 年 6 月至 2011 年 6 月。每年厂房租金收入 255 万元，扣除税费等支出后，每年厂房租金净现金流入约 150 万元。另外设备租赁款总计 580 万元，将于 2008 年底前归还。鹏丽陶瓷公司基本不欠其他单位款项，其每年厂房租金净现金流入和设备租赁款可以用来归还本公司的欠款，根据目前的公司经营情况，预计的可收回金额 1150 万元，可在 2011 年前收回。综上所述，故未全额计提坏账准备。

（3）预付账款

表 7-4 报告期内本公司预付账款账龄分布表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,007,000.00	55.94%	880,939.80	13.18%	2,576,115.02	30.02%
1 至 2 年	56,286.00	0.79%	706,000.52	10.56%	827,215.00	9.64%
2 至 3 年	42,214.52	0.59%	590,000.00	8.83%	1,300,000.00	15.15%
3 年以上	3,056,928.00	42.68%	4,506,928.00	67.43%	3,877,472.91	45.19%
合计	7,162,428.52	100.00%	6,683,868.32	100.00%	8,580,802.93	100%

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司三年以上预付账款为预付宝安区国土局宝安区 20 区土地出让金 3,056,928.00 元，对应土地面积 25,474.40 平方米，该款项于 1991 年支付，本公司与宝安县城建基金会签署了《基本建设用地合同书》。

根据深圳市规划与国土资源局宝安分局深规土宝字（1998）300 号文及深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪（1999）150 号《工作会议纪要》的规定，本公司在宝安区 20 区用地计 25,474.40 平方米因宝安区建设规划调整原因由深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回。截至 2006 年 12 月 31 日，该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。

3、存货

表 7-5 报告期内本公司存货明细表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	366,809,981.14	-	275,065,605.06	-	272,281,146.72	-
开发产品	11,951,394.11	5,085,052.99	19,218,005.31	5,105,713.06	17,627,701.91	7,605,755.16
分期收款开发产品	-	-	-	-	19,565.24	-

库存商品材料	-	-	34,192.32	-	128,975.43	-
合 计	378,761,375.25	5,085,052.99	294,317,802.69	5,105,713.06	290,057,389.30	7,605,755.16

(1) 截至 2006 年 12 月 31 日，本公司开发成本（在建开发产品）明细科目如下：

表 7-6 截至 2006 年 12 月 31 日本公司开发成本明细

单位：元

座落位置	购建日期	面积 (平方米)	2006.12.31
A. 尚未开发的商业经营性土地使用权：			
宝安区61区(商业旅游用地)	1991.12	29,996.00	14,998,000.00
宝安区78区(商业旅游用地)	1992.04	41,730.32	44,695,500.00
宝安区20区(工业用地)	1992.11	18,700.00	5,990,620.16
B. 正在开发的商业经营性土地使用权及开发费用：			
宝安区115区(中粮·澜山)一土地使用权	2002.03	82,216.80	129,000,000.00
宝安区115区(中粮·澜山)一开发费用			22,963,815.12
宝安区46区海滨广场三期 一土地使用权	1992	约30,000.00	60,610,913.30
宝安区46区海滨广场三期一开发费用			67,777,411.62
福永大洋开发区土地使用权	1994	59,222.00	1,458,264.94
宝安区78区（中粮万福阁）一土地使用权	2006	2,500.02	17,342,613.00
宝安区78区（中粮万福阁）一开发费用			468,880.00
其他			1,503,963.00

具体情况如下：

① 宝安区 61 区土地使用权，原面积为 48,692 平方米，1992 年 1 月本公司与宝安县城建设基金会签署了《基本建设用地合同书》，并取得了宝府国用字（1992）第 0104072 号国有土地使用证。

2002 年 4 月，根据深圳市规划与国土资源局宝安分局出具深规土宝（2002）79 号文件，因规划需要收回本公司位于宝安区 61 区的建设用地 19,377.18 平方米，本公司原领取的《基本建设用地合同书》及《国有土地使用证》由深圳市规划与国土资源局宝安分局收回。

根据深圳市规划与国土资源局宝安分局出具的红线图，该地块面积为 29,995.80 平方米。由于宝安区政府拟在该地修建公路，可能将占用部分土地，因此导致本公司至今未能开发此块土地。目前，本公司正积极与宝安区政府协调，争取将公路用地移至他处，整个地块均由本公司进行住宅开发。

根据国家国土资源部所颁布的《协议出让国有土地使用权规范》（2006 年 8

月 1 日起实施）的规定，“原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式”。

截至 2007 年 4 月 30 日，61 区土地使用权账面余额为 14,998,000 元，为已缴纳的土地使用费，计为存货---开发成本。若深圳市国土资源局调整建设用地规划，收回该块土地，则已缴纳的土地使用费将被退回，冲销存货---开发成本，增加货币资金；若维持原有规划，上述土地由本公司继续开发，则需要办理土地出让手续，无需再进行招拍挂，本公司补缴土地出让金，在项目未结算之前，公司所支付的土地出让金及后续开发投入将继续在存货中核算，结算后转入营业成本。

② 宝安区 78 区土地使用权，原面积 89,901 平方米，1992 年 4 月本公司与宝安县城建设基金会签署了《基本建设用地合同书》，并取得了宝府国用字（1992）第 0103892 号有土地使用证。

1999 年 12 月，宝安区西乡镇河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会认为本公司所取得的宝安区 78 区土地使用权未办理征地手续，要求返还部分土地。根据宝安区人民政府深宝府纪（1999）150 号会议纪要，建议本公司与村委会洽谈，提出解决方案后再议。

根据 2000 年 5 月 24 日宝安区人民政府深宝府会纪（2000）45 号《会议纪要》，同意部分土地使用权由本公司归还给有关村委。

2001 年 1 月 8 日，本公司与宝安区西乡镇人民政府、河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会达成协议，本公司同意将宝安区 78 区土地使用权中的 35,600 平方米返还给上述四个村委，由宝安区西乡镇人民政府负责与四个村委协调安排，剩余的 53,491 平方米土地使用权由本公司使用。

2002 年 4 月 18 日，本公司与宝安区西乡镇人民政府、河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会共同出具《关于 78 区用地面积分摊的详细说明》，明确本公司可用土地面积为 41,731.20 平方米。

2004 年 2 月 16 日，本公司取得深圳市规划与国土资源局宝安分局提供的 78 区土地使用权用地面积为 49,479.04 平方米的红线图，其中包括统一规划的宝安区西乡镇流塘村民委员会的用地面积为 7,748.84 平方米。2004 年 12 月 27 日，本公司取得深圳市规划局宝安分局提供的 78 区土地使用权用地面积为 41,731.3

平方米的红线图。

根据国家国土资源部所颁布的《协议出让国有土地使用权规范》（2006年8月1日起实施）的规定，“原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式”。目前本公司正积极与宝安区政府协调，争取尽快办理土地出让手续。

截至2007年4月30日，78区土地使用权账面余额为44,695,500.00元，为已缴纳的土地使用费，计为存货---开发成本。若深圳市国土资源局调整建设用地规划，收回该块土地，则已缴纳的土地使用费将被退回，冲销存货---开发成本，增加货币资金；若维持原有规划，上述土地由本公司继续开发，则需要办理土地出让手续，无需再进行招拍挂，同时补缴土地出让金，在项目未结算之前，公司所支付的土地出让金及后续开发投入将继续在存货中核算，结算后转入营业成本。

③ 宝安区20区土地使用权，原面积60,077.70平方米，1991年12月本公司与宝安县城建设基金会签署了《基本建设用地合同书》，并取得了宝府国用字（1992）第0104017号国有土地使用证。

1998年12月10日，深圳市规划与国土资源局宝安分局出具深规土宝字（1998）300号《关于收回深圳市宝恒（集团）股份有限公司位于20区用地的通知》，决定收回本公司经原《基本建设用地合同书》规定的20区用地中扣除已完善手续用地后的剩余工业用地。

1999年10月28日，深圳市宝安区人民政府办公室出具深宝府会纪（1999）150号《关于解决宝恒集团历史遗留问题会议纪要》，规定由于原划给本公司的宝城20区58,000平方米的工业用地已因为历史原因大部分开发作其他用途，为支持本公司发展，同意将剩下的18,700平方米按规划划给本公司开发商品房，本公司按现行规定补交地价。

2001年12月4日，深圳市宝安区人民政府办公室出具深宝府会纪（2001）89号《关于解决宝恒集团土地及物业等历史遗留问题的会议纪要》，同意宝安区20区工业用地按深宝府会纪（1999）150号《关于解决宝恒集团历史遗留问题会议纪要》办理，确认返还本公司商品房用地18,700平方米。

根据2006年6月5日《深圳市人民政府印发关于处理宝安龙岗两区城市化土地遗留问题的若干规定的通知》，“原宝安龙岗区政府经审议并形成会议纪要

应予安排的用地，在符合规划和土地政策的前提下，由区政府协调规划、国土部门根据具体项目重新核定用地规模。涉及经营性用地的，须报市政府审批。”

2007年4月4日，宝安区政府出具了深宝府纪（2007）80号“研究中粮地产公司有关问题会议纪要”，会议同意在宝安区沙井街道范围内将67,800平方米土地补偿给本公司，经深圳市政府批准后，以协议方式办理出让手续。同时，关于本公司提出的在深圳特区内划拨20,000平米住宅用地问题，宝安区政府将专文请示深圳市政府协调解决。

根据该会议纪要精神，本公司已派专人考察了宝安区沙井街道的67,800平方米土地，适合住宅开发，本公司同意获取，现正申请办理相关手续。

④ 福永大洋开发区土地使用权，为福安公司尚未开发的工业用地，该土地于1992年以划拨方式取得，拥有宝府国用字（1992）第0300166号国有土地使用权证，因宝安区政府拟在当地修路可能被征用，但目前仍无具体规划出台，所以暂时无法开发。

本公司正与宝安区政府积极沟通，争取尽快落实该处土地的具体建设规划，办理土地出让及相关开发手续。

（2）截至2006年12月31日，本公司开发产品（已完工产品）明细科目如下：

表 7-7 截至 2006 年 12 月 31 日本公司开发产品明细

单位：元

名称	竣工日期	账面余额	减值准备	账面净额
宝河大厦	1995.11	10,814,935.04	5,085,052.99	5,729,882.05
海滨城广场第一期 (7、9、10 号楼)	1996.11	599,905.21	--	599,905.21
景山花园一期	1995.07	408,180.06	--	408,180.06
景山花园三期	2002.07	128,373.80	--	128,373.80
合 计		11,951,394.11	5,085,052.99	6,866,341.12

截至2006年12月31日，本公司开发产品均为所开发项目尚未出售完毕的商铺、住宅、车库等，其中宝河大厦一、二、三层商铺因空置时间较长，地理位置不佳导致出售难度较大，因此计提了较大金额的跌价准备。

4、长期股权投资

表 7-8 报告期内本公司长期股权投资分布表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	原值	减值准备	原值	减值准备	原值	减值准备
股票投资	19,512,327.34	-	19,734,917.74	-	19,734,917.74	-
其他股权投资	384,076,092.73	5,000,000.00	247,552,580.59	5,000,000.00	233,749,022.02	5,000,000.00
合并价差	(7,716,935.52)	-	(9,147,126.75)	-	(10,287,494.83)	-
合 计	395,871,484.55	5,000,000.00	258,140,371.58	5,000,000.00	243,196,444.93	5,000,000.00

(1) 截至 2006 年 12 月 31 日，本公司股票投资明细项目如下：

表 7-9 截至 2006 年 12 月 31 日本公司股票投资明细表

单位：元

	股份性质	股票数量	占被投资公司股权比例	投资金额	期末市价
四川中汇医药（集团）股份有限公司	法人股	442,818	0.39%	1,417,017.60	1,917,401.94
招商银行股份有限公司	法人股	10,605,070	0.086%	10,884,076.90	173,498,945.20
中国光大银行股份有限公司 ^注	法人股	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	-
江西铜业股份有限公司	法人股	960,392	0.06%	960,392.00	11,140,547.20
深圳市宝安集团股份有限公司	法人股	30,000	0.003%	85,077.84	126,900.00
合 计				19,512,327.34	186,683,794.34

注：中国光大银行股份有限公司为定向募集设立的股份有限公司，目前未上市，暂无法计算市价。

本公司上述投资不存在减值情况，自 2007 年起本公司将上述投资中除中国光大银行股份有限公司外的其他投资列入可供出售金融资产进行会计核算。

(2) 截至 2006 年 12 月 31 日，本公司其他股权投资明细项目如下：

表 7-10 截至 2006 年 12 月 31 日本公司其他股权投资明细表

单位：元

	权益	初始投资额	2006.12.31	
			原值	减值准备
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	45.00%	50,149,887.99	68,136,742.86	--
金瑞期货经纪有限公司	10.00%	5,000,000.00	5,000,000.00	--
招商证券股份有限公司	3.46%	180,753,331.63	180,753,331.63	5,000,000.00
佛山市干部疗养院	--	1,400,000.00	1,270,000.00	--
深圳凯莱物业管理有限公司	30.00%	901,265.03	208,068.08	--
广州市鹏万房地产有限公司	50.00%	100,000,000.00	99,995,514.01	--
长沙观音谷房地产开发有限公司	22.50%	29,000,000.00	28,712,436.15	--
合 计		421,479,870.09	384,076,092.73	5,000,000.00

其他股权投资的具体情况请参见本配股说明书第四节“发行人基本情况”的第四部分“公司重要权益投资情况”。

5、固定资产及在建工程

（1）固定资产

表 7-11 报告期内本公司固定资产分布表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	1,582,553,517.36	1,114,468,803.29	1,392,289,523.49	990,904,550.29	1,314,919,188.83	970,819,527.79
机器设备	38,692,334.00	22,004,609.51	26,534,356.92	12,792,151.31	17,698,514.40	6,766,077.05
运输工具	15,943,311.00	4,820,984.38	14,338,352.95	4,013,385.69	14,436,852.95	4,065,368.61
电子及其他设备	17,856,330.74	9,522,672.76	17,271,157.62	10,717,244.61	13,396,289.04	8,448,135.51
固定资产装修	49,495,941.92	10,212,817.20	45,705,779.48	9,958,683.70	40,181,241.45	14,073,995.82
合 计	1,704,541,435.02	1,161,029,887.14	1,496,139,170.46	1,028,386,015.60	1,400,632,086.67	1,004,173,104.78

本公司固定资产的主体部分为房屋建筑物，具体情况请参见第四节“发行人基本情况”的第七部分“与公司业务相关的主要资产”。

（2）在建工程

表 7-12 报告期内本公司在建工程分布表

单位：元

工程项目名称	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
宝恒大厦（中粮地产中心）	--	110,046,652.51	69,565,926.30
东芝泰格项目	--	--	36,000.00
68 区工业园	17,412,504.36	16,287,158.80	45,208,418.86
福永艾默生工业园一期	--	--	16,022,463.47
福永艾默生工业园二期	5,368,703.60	4,931,075.20	--
二区福安员工宿舍	--	13,776,867.73	--
宝恒大厦停车场	--	529,784.00	--
其他	964,597.28	1,157,814.12	4,155,458.00
合 计	23,745,805.24	146,729,352.36	134,988,266.63

① 宝恒大厦为本公司所建的本部办公楼，于 2003 年开始修建，总投资 146,270,007.47 元，现已达到可使用状态，正在进行装修工程的收尾工作，预计在 2007 年 1 月可以投入使用，本公司已在 2006 年度将其结转固定资产。

② 68 区工业园，主要为剩余未开发土地价款 14,814,863.80 元，以及后续

开发的前期投入 2,597,640.56 元。

③ 二区福安员工宿舍，为福安公司在福永镇大洋开发区开发的工人宿舍，于 2005 年度竣工转入固定资产，对外出租。

6、无形资产及其他长期资产

（1）无形资产

表 7-13 报告期内本公司无形资产分布表

单位：元

项 目	原始金额	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权	20,943,080.66	14,193,073.22	14,639,685.14	15,086,297.06
其他土地使用权	32,453,767.32	14,780,786.69	15,166,863.75	15,553,490.81
合 计	53,396,847.98	28,973,859.91	29,806,548.89	30,639,787.87

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权明细项目列示如下：

表 7-14 本公司不作价提供予合作公司及三来一补企业的土地使用权

单位：元

土地使用权	取得方式	坐落位置	面积(平方米)	原始金额	2006.01.01	本年摊销	累计摊销	2006.12.31	剩余摊销年限
宝菱同利公司用地	划拨	宝安 25 区	21,145.20	8,977,617.56	6,648,260.66	168,310.44	2,497,667.34	6,479,950.22	33 年
辰华公司用地	划拨	宝安 28 区	5,000.00	1,500,000.00	1,113,908.88	27,961.80	414,052.92	1,085,947.08	32 年
宝信工业厂用地	划拨	宝安 22 区	11,859.00	5,370,941.10	3,941,885.76	99,794.64	1,528,849.98	3,842,091.12	28 年
公华金属公司用地	购入	宝安 20 区	15,903.00	5,094,522.00	2,935,629.84	150,545.04	2,309,437.20	2,785,084.80	16 年
合 计			53,907.20	20,943,080.66	14,639,685.14	446,611.92	6,750,007.44	14,193,073.22	

宝菱同利公司用地、公华金属公司用地，系本公司以相应土地作为合作条件，与外国企业共同设立中外合作经营企业，拥有参与利润分配的权利，所建厂房已经以合作企业的名义办理了《房地产证》，根据合作协议和合作公司章程的规定，在合作企业经营期满或提前终止合作的情况下，不动产归本公司所有。

辰华公司用地、宝信工业厂用地所建厂房均已办理了《房地产证》，根据房产竣工时的会计政策，土地成本未转入固定资产核算。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司其他土地使用权明细项目列示如下：

表 7-15 本公司其他土地使用权

单位：元

土地使用权	取得方式	面积(平方米)	原始金额	2006.01.01	本年摊销	累计摊销	2006.12.31	剩余摊销年限
宝深工业厂第二期备用地	购入	29,395.23	1,772,532.37	1,706,702.64	36,237.73	102,067.46	1,670,464.91	47 年
鹏丽公司用地	购入	56,270.00	9,087,962.86	6,819,998.26	168,646.29	2,436,610.89	6,651,351.97	35 年
宝安 22 区加油站用地	划拨	3,293.40	982,470.00	872,687.57	24,561.72	134,344.15	848,125.85	37 年
宝安 22 区工业园用地	购入	17,314.04	20,610,802.09	5,767,475.28	156,631.32	14,999,958.13	5,610,843.96	34 年
合 计		106,272.67	32,453,767.32	15,166,863.75	386,077.06	17,672,980.63	14,780,786.69	47 年

宝深工业厂第二期备用地，位于宝安区福永镇大洋开发区，本公司 2004 年从福安公司购买而得。

鹏丽公司用地，位于宝安区福永镇大洋开发区，鹏丽公司向本公司租用该地进行厂房建设，后由于鹏丽公司经营困难，租赁协议予以免除，现鹏丽公司将其厂房和附属设施对外出租，租金用于偿还本公司欠款。

宝安 22 区加油站用地，系本公司以相应土地作为合作条件，与其他主体共同设立合作经营企业（深圳市深长宝恒加油站有限公司），拥有参与利润分配的权利。此块土地已由合作企业办理出让手续，所建厂房已经以合作企业的名义办理了《房地产证》，根据合作协议和合作公司章程的规定，在合作企业经营期满或提前终止合作的情况下，不动产归本公司所有。

宝安 22 区工业园用地为宝铜公司用地，所建厂房均已办理了《房地产证》，根据房产竣工时的会计政策，土地成本未转入固定资产核算。

（2）长期待摊费用

表 7-16 报告期内本公司长期待摊费用分布表

单位：元

项 目	原始发生额	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.01
供电线路改造	2,115,939.00	1,725,739.20	--	--
68 区食堂二楼宿舍	137,880.52	97,665.52	--	--
租地费用	1,462,410.31	--	--	140,884.57
电力增容费	392,950.00	--	--	77,680.00
其他	18,077,413.66	4,626,942.49	4,662,369.77	5,092,569.35
合计	22,186,593.49	6,450,347.21	4,662,369.77	5,311,133.92

本公司 2006 年末长期待摊费用余额较 2005 年末增加 1,787,977.44 元，主

要为 2006 年度进行供电线路改造而发生支出 2,115,939.00 元。

（3）其他长期资产

表 7-17 报告期内本公司其他长期资产分布表

单位：元

项 目	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
职工购房贷款	880,006.36	1,352,881.74	2,219,260.30
出租开发商品	40,136,818.07	35,472,953.92	35,604,524.72
合 计	41,016,824.43	36,825,835.66	37,823,785.02

根据本公司宝恒企字（1998）61 号文《98 年职工住房实施办法的通知》，本公司于 1998 年向 42 名职工提供了七成十年购房内部按揭贷款，年利率为 2%，总金额为 6,406,000 元，从购房职工的工资中逐月扣减贷款本金及利息。

截至 2006 年 12 月 31 日，尚有 25 名职工未还清贷款本息，余额 880,006.36 元。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司出租开发商品明细如下：

表 7-18 截至 2006 年 12 月 31 日本公司出租开发商品表

单位：元

	原值	账面余额	减值	账面净额
裕宝大厦地下停车场	1,775,059.78	755,967.98	--	755,967.98
九区三栋综合商场	10,232,668.97	4,575,172.11	--	4,575,172.11
裕宝大厦商场	8,309,385.20	6,190,235.02	--	6,190,235.02
宝雅花园商场	1,561,806.78	1,274,515.19	--	1,274,515.19
海滨广场	9,350,623.91	8,462,314.55	--	8,462,314.55
宝河大厦商场	30,809,780.37	29,147,610.91	11,399,030.94	17,748,579.97
宝河停车场	15,656,304.41	14,756,337.66	13,626,304.41	1,130,033.25
合 计	77,695,629.42	65,162,153.42	25,025,335.35	40,136,818.07

本公司 2006 年末出租开发商品余额较 2005 年末增加 4,663,864.15 元，主要系公司 2006 年度将宝河大厦两间商铺由存货转入其他长期资产所致。

宝河大厦商场由于建成时间较久，所处位置并非经营商业之理想场所，租金水平较低，因此计提了较大金额的跌价准备。

宝河停车场为宝河大厦配套地下停车场，目前使用效率不高，停车费收入较少，因此计提了较大金额的跌价准备。

（二）主要负债

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司负债总额为 1,032,267,465.37 元。

报告期内本公司主要负债如下：

表 7-19 报告期内本公司主要负债分布表

单位：元

负债项目	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	占总负债的百分比	金额	占总负债的百分比	金额	占总负债的百分比
短期借款	691,000,000.00	66.94%	416,000,000.00	67.96%	451,000,000.00	64.13%
应付账款	58,089,313.57	5.63%	37,441,850.08	6.12%	72,756,222.40	10.35%
其他应付款	119,161,692.34	11.54%	63,948,447.52	10.45%	60,566,551.78	8.61%
预提费用	46,634,915.35	4.52%	30,798,307.79	5.03%	38,025,008.61	5.41%
长期借款	60,000,000.00	5.81%	--	--	--	--
长期应付款	25,382,337.93	2.46%	38,985,773.54	6.37%	55,714,209.14	7.92%

1、短期借款

表 7-20 短期借款明细

单位：元

	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
担保借款	321,000,000.00	236,000,000.00	341,000,000.00
信用借款	370,000,000.00	180,000,000.00	110,000,000.00
合 计	691,000,000.00	416,000,000.00	451,000,000.00

2006 年度，因公司加大住宅地产业务投入，项目建设资金需求量较大，因此增加了银行借款额度。

担保借款中，140,000,000.00 元为福安公司借款，由本公司提供担保；96,000,000.00 元为三联公司借款，由本公司提供担保；85,000,000.00 元为本公司借款，由三联公司提供担保。

2、应付账款

表 7-21 报告期内本公司应付账款账龄分布表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	23,684,311.56	40.77%	2,908,000.44	7.77%	38,484,201.76	52.89%
1 至 2 年	1,050,981.37	1.81%	1,179,659.22	3.15%	44,316.86	0.06%
2 至 3 年	5,688.86	0.01%	27,111.46	0.07%	7,948,646.00	10.93%

3 年以上	33,348,331.78	57.41%	33,327,078.96	89.01%	26,279,057.78	36.12%
合 计	58,089,313.57	100.00%	37,441,850.08	100.00%	72,756,222.40	100%

本公司 2005 年末应付账款余额较 2004 年末减少 35,314,372.32 元，主要为三联公司在 2004 年度对福永艾默生工业园进行结算，导致应付账款大幅增加，2005 年偿付所致。

本公司 2006 年末应付账款余额较 2005 年末增加 20,647,463.49 元，主要为本部办公楼宝恒大厦(中粮地产集团中心)于 2006 年度进行结算并转为固定资产，导致应付账款大幅增加。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司三年以上的应付账款主要为应付未付的宝安 22 区、28 区、9 区部分土地使用权出让金 19,405,820 元，及宝安区 78 区的部分土地使用权出让金 13,690,796 元。目前本公司已取得宝安 22 区、28 区、9 区土地及其建筑物的产权证明，正与深圳市规划及国土资源局宝安分局协商出让金缴纳方式等事宜；对于宝安区 78 区土地使用权，尚未签署土地出让合同，本公司正积极办理。

3、其他应付款

表 7-22 报告期内本公司其他应付款账龄分布表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	66,101,146.44	55.47%	27,774,368.04	43.43%	38,345,820.54	63.31%
1 至 2 年	18,943,010.07	15.90%	20,385,036.48	31.88%	15,159,596.71	25.03%
2 至 3 年	18,423,860.83	15.46%	13,693,485.24	21.41%	3,735,383.72	6.17%
3 年以上	15,693,675.00	13.17%	2,095,557.76	3.28%	3,325,750.81	5.49%
合 计	119,161,692.34	100.00%	63,948,447.52	100.00%	60,566,551.78	100.00%

本公司 2006 年末其他应付款余额较 2005 年末增加 55,213,244.82 元，主要为公司 2006 年度向深圳新安湖实业有限公司借款 30,000,000 元，向深圳市金晖房地产开发有限公司收取定金 11,485,000 元，向各建筑施工单位收取的投标保证金 5,483,000 元。

本公司三年以上的其他应付款主要系物业租赁业务向部分客户收取的租赁押金。

4、预提费用

表 7-23 报告期内本公司预提费用明细表

单位：元

	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋公用设施专用基金	30,807,076.79	66.06%	2,822,597.44	9.16%	2,822,597.44	7.42%
担保手续费	5,282,907.23	11.33%	19,159,170.72	62.21%	25,210,000.00	66.30%
土地使用费	1,098,993.06	2.36%	257,870.30	0.84%	811,990.60	2.14%
董事会基金	2,966,401.92	6.36%	3,231,306.92	10.49%	3,306,306.92	8.70%
开发区管理费	2,699,310.38	5.79%	2,511,169.38	8.15%	3,878,102.38	10.20%
其他	3,780,225.97	8.11%	2,816,193.03	9.14%	1,996,011.27	5.25%
合 计	46,634,915.35	100.00%	30,798,307.79	100.00%	38,025,008.61	100.00%

本公司 2006 年末预提费用余额较 2005 年末增加 15,836,607.56 元，主要变动事项如下：

（1）计提房屋公用设施专用基金

2006 年度，根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》，本公司计提了房屋公用设施专用基金 27,984,479.35 元。

（2）偿还担保手续费

1997 年度与 1998 年度内，购房者(271 户)与宝恒房地产签订了《协议书》，由购房者自签订协议书之日起，一次性将人民币定期存款存单共计 16,369,709.00 元提供予宝恒房地产，用于宝恒房地产向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押。协议规定,购房者提供存单的期限为十年，期满后，宝恒房地产将存单本金、存款利息及宝恒房地产支付的担保手续费一并偿还购房者。

截至 2006 年 12 月 31 日，宝恒房地产与 247 户购房者签订了《终止协议》，按定期银行存款利率计算并将存单及其利息共计 37,105,859.42 元支付予购房者。宝恒房地产截至 2005 年 12 月 31 日预提担保手续费共计 19,159,170.72 元，2006 年度未预提担保手续费，支付担保手续费 12,515,729.49 元，并冲销已预提的担保手续费 1,360,534.00 元。

截至 2006 年 12 月 31 日，尚有 24 户购房者未与宝恒房地产签订《终止协议》，宝恒房地产针对这 24 户全额预提担保手续费 5,282,907.23 元。

截至本配股说明书签署日，尚有 6 户购房者未与宝恒房地产签订《终止协

议》。

5、长期借款

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司长期借款余额为 60,000,000 元，由福安公司提供担保。

6、长期应付款

表 7-24 报告期内本公司长期应付款明细表

单位：元

单位名称	初始金额	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
香港万宝至实业有限公司	96,717,550.06	16,855,960.06	27,127,960.06	37,399,960.06
爱普生精工（香港）有限公司	55,462,141.86	8,526,377.87	11,857,813.48	18,314,249.08
合 计	152,179,691.92	25,382,337.93	38,985,773.54	55,714,209.14

（1）根据香港万宝至实业有限公司（以下简称“万宝至公司”）与本公司签订的《协议书》，本公司与万宝至公司拟合作兴建来料加工厂——万宝电子二厂（现万宝电子厂）。由万宝至公司垫付建设来料加工厂厂房所需资金计 96,717,550.06 元，本公司负责兴建厂房，所建厂房的所有权归本公司所有，本公司以以后年度应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金。截至 2006 年 12 月 31 日止，本公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金本金计 79,861,590.00 元。

（2）根据深圳市宝安区外经发展公司、福安公司及本公司与爱普生精工（香港）有限公司（以下简称“爱普生公司”）签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房及宿舍的资金计 15,072,041.86 元，所建厂房及宿舍所有权归本公司所有。本公司以自 1998 年 2 月 1 日起计 80 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自 2001 年 10 月 1 日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订《垫资兴建厂房协议书》及《厂房移交使用协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——宝深工业厂厂房资金计 25,000,000.00 元，所建厂房所有权归本公司所有。本公司以自 2001 年 8 月 1 日

起计 58 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金计 46,935,763.99 元。

（三）偿债能力分析

1、资产负债结构

表 7-25 报告期内本公司资产负债率水平对比表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
资产负债率（母公司）	34.82%	25.02%	23.41%
资产负债率（合并）	41.99%	32.10%	37.24%

2004 年度，中粮集团开始与宝安区政府洽谈收购本公司事宜，于 2005 年底完成收购的操作。在此期间，本公司大额投资处于暂停状态，公司房地产业务现金回流较为稳定，足以满足经营周转需要并支付部分投资需求，因此公司不需要大规模通过银行贷款融资，导致资产负债率水平较低。

2006 年初，本公司明确了自身的战略定位，确立了“以工业地产为基础，大力发展住宅地产业务”的发展战略，开始加大在住宅地产业务方面的投入：

（1）深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山项目投资进度加快；

（2）2006 年 11 月 10 日，长沙中粮出资 77,303,500 元与中联重科联合成立长沙观音谷房地产开发有限公司；2007 年 3 月 1 日，长沙中粮与中联重科签署协议约定长沙中粮以 175,221,200 元的价格收购该公司 68%的股权，收购后持股比例上升至 98%，该公司主要从事长沙观音岩项目的开发建设，总投资为 900,000,000 元。

（3）2006 年 9 月 7 日，本公司联合万科企业股份有限公司以 1,750,000,000 元的价格竞拍到了广州市白云区金沙洲 D 地块的土地使用权，用于住宅地产开发；2006 年 10 月 20 日，本公司与深圳市万科房地产有限公司各出资 100,000,000 元设立了广州市鹏万房地产有限公司，从事该项目的开发，总投资 3,700,000,000 元。

本公司本次配股所投资项目的资金总需求为 1,356,849,031.47 元，同时公司将继续进行土地储备，为后续发展奠定基础，快速增加的资金需求将推动资产

负债率水平不断上升。

公司在快速发展的同时将充分注重风险控制，资产负债率保持在房地产行业平均水平以下，避免因过度扩张而承受巨大的资金压力。

2、短期偿债能力

表 7-26 报告期内本公司短期偿债指标对比表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
流动比率	0.85	0.71	0.68
速动比率	0.46	0.21	0.24
利息保障倍数	9.23	7.91	8.46

报告期内，本公司资产构成中主要是用于出租的工业地产资产，体现在固定资产科目中。同时，报告期内公司主要依靠短期借款的方式进行融资，负债结构中流动负债比重较大。

上述因素使得公司流动比率、速动比率不高，存在一定的短期偿债压力。

本公司工业地产业务获取现金能力较强，能够有效降低短期偿债风险。未来年度，住宅地产业务的发展将迅速增加公司的资金需求，为控制偿债风险，公司一方面将对融资结构进行调整，增加长期负债的比重；另一方面将加强资金管理，合理安排项目开发进度与资金使用，保持适度的支付准备。

本公司近三年利息保障倍数始终处于较高水平，利息偿付不存在风险。

3、现金流量状况

表 7-27 报告期内本公司现金流量变动表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	(20,314,164.64)	140,993,664.97	158,506,182.09
投资活动产生的现金流量净额	(104,913,013.77)	(106,226,221.64)	(229,168,452.72)
筹资活动产生的现金流量净额	264,043,830.08	(61,770,402.54)	86,703,905.18
汇率变动对现金的影响	(106,061.39)	(18,404.48)	0.00
现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	(27,021,363.69)	16,041,634.55

(1) 经营活动现金流量

本公司经营活动现金流量由工业地产业务现金流量、住宅地产业务现金流量

两部分构成。2004 年度、2005 年度，本公司住宅地产业务投资规模较小，现金流量主要为工业地产业务所形成，较为稳定；2006 年度，公司住宅地产业务投资量加大，其中因广州金沙洲项目而向鹏万公司借款 130,299,250.00 元，向深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山、深圳万福阁等项目投入开发费用 56,624,200 元。该等项目均未能销售回款，导致 2006 年度经营活动现金流量大幅减少。

（2）投资活动现金流量

2005 年度本公司投资活动现金流量净额较 2004 年度增加 122,942,231.08 元，主要原因为福永艾默生工业园一期于 2004 年度竣工转入固定资产，导致 2005 年度投资支出大幅减少。

（3）筹资活动现金流量

2005 年度筹资活动现金流量净额较 2004 年度减少 148,474,307.72 元，主要原因为 2005 年度公司减少了新增银行贷款规模，增大了偿还力度。

2006 年度筹资活动现金流量净额较 2005 年度增加 325,814,232.62 元，主要原因为 2006 年度公司视项目建设需求，大幅增加银行借款所致。

本公司报告期内现金流量的变化，显示出公司自明确发展战略以来，项目投资步伐加快，投资规模增大，资金需求增加，公司步入快速发展的阶段。

4、银行授信额度分析

本公司与商业银行一直保持良好的关系，获得各银行较多的授信额度，债务融资能力较强。截至本配股说明书签署日，本公司获得的授信额度如下：

表 7-28 截至本配股说明书签署日本公司银行授信额度表

单位：元

授信银行	受信人	授信额度	期限
中国农业银行深圳市宝安区支行	本公司	800,000,000	2006.06.15-2007.06.15
中国银行深圳市分行	本公司	300,000,000	2007.03.05-2008.03.05
中国银行深圳市分行	福安公司	60,000,000	2007.02.02-2008.02.02
合 计		1,160,000,000	

除此之外，本公司已向中粮财务有限责任公司申请 200,000,000 元的综合授

信额度，正在办理过程中。

（四）资产质量分析

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司资产总额为 2,458,513,149.48 元，其中流动资产 806,202,350.60 元，占 32.79%；长期股权投资 391,094,074.95 元，占 15.91%；固定资产 1,184,775,692.38 元，占 48.19%。

1、流动资产

本公司流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货，截至 2006 年 12 月 31 日，货币资金余额为 216,161,136.86 元，占流动资产比重为 26.81%；其他应收款净额为 144,641,371.93 元，占流动资产比重为 17.94%；存货净额为 373,676,322.26 元，占流动资产比重为 46.35%。

本公司近三年应收账款、存货周转情况如下：

表 7-29 报告期内本公司资产周转指标对比表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
应收账款周转率（次）	20.48	15.95	11.85
存货周转率（次）	0.46	0.62	0.50
固定资产周转率（次）	0.10	0.13	0.12

（1）本公司货币资金主要为尚未投出的项目投资款，不存在闲置情况。

（2）本公司近三年应收账款余额持续较低，周转速度较快。

（3）本公司 2006 年末其他应收款主要为广州金沙洲项目建设款项，本公司与合作方深圳万科按相同比例承担项目建设费用。

（4）本公司近三年存货主要为尚未开发的土地使用权及正在开发的住宅地产项目，针对未开发土地，本公司正积极与相关政府部门协商，以尽快办理出让手续，即便最终未能获取土地，已缴纳的土地使用费将全额退回，不存在损失的可能；公司正在开发的住宅地产项目，已取得当前阶段所需的资格文件，预计将陆续在 2007 年、2008 年竣工结算。

存货中尚有部分本公司前期开发楼盘中尚未售出的部分商铺、住宅、停车场等，账面余额为 11,951,394.11 元，主要为宝河大厦商场，本公司已计提了 5,085,052.99 元减值准备，占其账面原值的 42.55%。

2、长期股权投资

本公司长期股权投资均发生在中粮集团收购之前，从被投资对象的经营及分红情况看，该等投资增值可能性较大，不存在大额减值的风险。

本公司仅在证券市场低迷时针对招商证券的投资计提了 5,000,000 元减值准备，2006 年以来，该公司经营情况大幅好转，2006 年度向本公司分配现金红利 22,127,825.21 元，出于谨慎考虑，本公司未转回已计提的减值准备。

3、固定资产

本公司固定资产的主体部分为房屋和建筑物，系公司工业地产业务所出租的工业厂房及附属设施，均处于经营在用状态，历年收益保持稳定，不存在闲置情况。

综上所述，本公司资产质量状况良好，经营正常，无重大不良资产。

（五）金融资产

本公司金融资产为股票投资，详情请参见本配股说明书第四节“发行人基本情况”的第四部分之“（二）参股企业 1、股票投资”。

二、盈利能力分析

（一）营业收入及利润构成情况

1、近三年主营业务收入构成

表 7-30 报告期内本公司主营业务收入结构表

单位：元

	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房开发与销售	226,598.81	0.07%	1,942,697.77	0.53%	4,570,116.31	1.33%
物业租赁	143,637,283.80	41.54%	136,748,733.43	37.41%	106,398,179.84	30.86%
来料加工	155,484,103.04	44.96%	173,684,580.75	47.51%	171,236,633.10	49.65%
物业管理及其他	46,447,042.17	13.43%	53,172,129.69	14.55%	62,605,636.94	18.16%
合 计	345,795,027.82	100.00%	365,548,141.64	100.00%	344,810,566.19	100.00%

2、近三年主营业务毛利构成

表 7-31 报告期内本公司主营业务毛利结构表

单位：元

	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房开发与销售	69,407.92	0.04%	276,280.24	0.15%	1,045,126.86	0.56%
物业租赁	72,409,718.68	37.81%	64,770,829.32	35.26%	54,104,750.39	28.99%
来料加工	113,869,124.32	59.45%	105,118,396.15	57.22%	104,588,739.20	56.04%
物业管理及其他	5,184,890.97	2.71%	13,528,509.27	7.36%	26,907,720.79	14.42%
合 计	191,533,141.89	100.00%	183,694,014.98	100.00%	186,646,337.24	100.00%

报告期内，本公司住宅地产业务开发进度较慢，所开发项目将分别于 2007 年、2008 年开始结算，因此近三年商品房开发与销售业务收入及利润规模较小，主要是宝河大厦、宝乐花园、海滨广场二期、景山花园项目的商铺销售，以及已销售住宅补交价款等。

报告期内，本公司工业地产业务保持稳定，三年内物业租赁、来料加工业务收入及利润水平变动较小。

报告期内，本公司物业管理及其他业务主要由物业管理、产品销售、后勤服务构成，收入及利润水平保持稳定。2005 年度较 2004 年度大幅减少，系由于福安公司 2004 年度对外转让土地获取收入 12,340,000 元，而 2005 年度无此收入所致；2006 年度较 2005 年度大幅减少，系由于 2006 年度宝铜公司不再为宝兴电缆公司代理采购与销售所致。

报告期内，由于住宅地产项目未能结算，因此工业地产业务构成了主营业务收入及利润的主要来源，2007~2008 年，随着海滨广场三期、中粮·澜山、长沙观音岩项目、广州金沙洲项目、厦门鹭江海景项目、成都天泉·聚龙国际生态园项目的陆续结算，商品房开发与销售业务的比重将大幅增加。

3、毛利率水平

表 7-32 报告期内本公司毛利率变动表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
商品房开发与销售	30.63%	14.22%	25.79%

物业租赁	50.41%	47.36%	50.85%
来料加工	73.24%	60.52%	61.08%
物业管理及其他	11.16%	25.44%	42.98%
综合毛利率	55.39%	50.25%	54.13%

(1) 2006 年度，本公司与爱普生精工（香港）有限公司、三洋爱普生映像元器件（香港）有限公司就宝深工业厂、宝信工业厂的合作延期事宜签署了《补充协议书》，对合同条款进行了调整，本公司降低了工缴费收取金额，但不再承担工人的基本工资、培训津贴和食事津贴，而由爱普生精工（香港）有限公司、三洋爱普生映像元器件（香港）有限公司承担该费用。

2006 年度，因执行《补充协议书》，本公司来料业务主营业务收入及主营业务成本均有所降低，利润水平受影响较小，导致毛利率上升。

(2) 2005 年度物业管理及其他业务毛利率大幅降低的原因为：2004 年度福安公司对外转让土地获取收入 12,340,000 元，成本 2,010,000 元，2005 年度无此收入。

(3) 2006 年度物业管理及其他业务毛利率大幅降低的原因为：公司部分房产于 2005 年度进行商业改造，其租赁收入在 2005 年度计入物业管理及其他收入，2006 年度归类为物业租赁收入，毛利率 42.25%。

4、毛利率水平同行业对比

(1) 物业租赁

本公司近三年物业租赁业务与同行业、同地区上市公司对比如下：

单位：万元

		2006 年度	2005 年度	2004 年度
中粮地产	主营业务收入	143,63.73	13,674.87	10,639.82
	主营业务毛利	7,240.97	6,477.08	5,410.48
	毛利率	50.41%	47.36%	50.85%
招商地产	主营业务收入	30,625.00	23,527.70	19,636.06
	主营业务毛利	13,282.00	11,179.30	9,673.80
	毛利率	43.37%	47.52%	49.27%

深天健	主营业务收入	14,130.99	10,878.59	9,138.82
	主营业务毛利	4,603.83	4,853.72	4,157.02
	毛利率	32.58%	44.62%	45.49%

经对比，本公司物业租赁毛利率水平与同行业、同地区上市公司接近。

（2）来料加工

本公司的来料加工业务，与传统的来料加工模式有较大区别，本公司所组建的来料加工厂，并不负责产品的加工装配，而是向合作方提供厂房租赁、员工招聘与培训、代发工资、代办税务海关手续等服务，并获取工缴费收入。

此种业务模式虽在广东省较为普遍，但与传统的来料加工模式相比仍属于少数，因此难以找到值得参考的行业统计数据，并且目前在境内上市公司中，也没有从事与本公司类似模式来料加工业务的上市公司。

本公司自上世纪 80 年代开始从事来料加工业务，与香港万宝至公司、日本精工爱普生株式会社等世界知名企业已合作达十余年之久，合作关系较为稳固。下表列示了本公司 1998 年以来来料加工业务毛利率水平的变动情况：

单位：万元

	主营业务收入	主营业务毛利	毛利率
2006 年度	15,548.41	11,386.91	73.24%
2005 年度	17,368.46	10,511.84	60.52%
2004 年度	17,123.66	10,458.87	61.08%
2003 年度	16,218.89	10,540.82	64.99%
2002 年度	15,256.67	8,819.33	57.81%
2001 年度	12,862.60	8,063.29	62.69%
2000 年度	15,548.86	9,730.81	62.58%
1999 年度	13,110.96	6,682.62	50.97%
1998 年度	12,585.20	5,502.75	43.72%

从表中数据可见，本公司来料加工业务多年来毛利率保持稳定，2006 年公司宝深工业厂、宝信工业厂因执行《补充协议书》而使毛利率有所上升。

（二）其他业务利润

表 7-33 报告期内本公司其他业务利润变动表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
服务收入	--	17,272.81	4,478,367.00
协作费收入	3,028,262.50	3,423,509.18	3,126,347.89
其他	7,823,977.73	1,884,262.73	2,651,082.85
合 计	10,852,240.23	5,325,044.72	10,255,797.74

协作费收入系本公司为深圳宝菱同利有限公司提供进出口协作服务而获取的收入，详情请参见本配股说明书第五节“同业竞争与关联交易”的第二部分之“（三）公司近三年经常性关联交易”。

2006 年度本公司其他业务利润较 2005 年度增加 5,527,195.51 元，主要为本年度日本凸版印刷株式会社、凸版印刷(香港)有限公司执行中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（2006）中国贸仲深裁字第 83 号《裁决书》，向本公司支付 6,500,000 元所致。

（三）期间费用

表 7-34 报告期内本公司期间费用变动表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
营业费用	1,723,972.03	784,308.02	1,564,366.88
管理费用	91,157,284.68	80,999,006.84	73,704,844.52
财务费用	23,773,930.82	19,099,980.09	16,773,760.85

2006 年度，由于本公司住宅地产业务投资增加，经营规模扩大，银行借款增多，导致营业费用、管理费用、财务费用均较 2005 年度有所增加。

本公司管理费用主要由管理人员工资及福利费、房产税及其他日常管理费用等构成。

（四）投资收益

表 7-35 报告期内本公司投资收益变动表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
--	---------	---------	---------

短期股票投资收益	--	--	(875,382.75)
股票投资收益	2,941,713.46	897,565.80	807,000.42
非控股公司分配来的利润	22,935,815.36	1,003,311.48	460,402.54
其中：金瑞期货经纪有限公司	807,990.15	803,311.48	260,402.54
佛山市干部疗养院	--	200,000.00	200,000.00
招商证券股份有限公司	22,127,825.21	--	--
转让股权取得的收益	--	--	(309,516.48)
其中：深圳市宝恒汽车修配厂	--	--	(470,266.48)
云南宝云化工冶金有限公司	--	--	100,000.00
新郑市宝恒皇宫大酒店	--	--	60,750.00
对联营公司权益法调整取得的净增(减)额	5,644,992.86	5,061,258.68	1,100,566.11
合作企业分配来的利润	87,188,630.91	43,576,563.75	33,212,646.41
其中：深圳新安湖实业有限公司	80,040,000.00	33,120,000.00	31,462,637.66
深圳宝菱同利有限公司	5,052,470.87	7,970,700.00	0.00
股权投资差额摊销	1,130,416.45	1,127,478.63	1,140,368.08
长期投资减值准备	--	--	(5,000,000.00)
合 计	119,841,569.04	51,666,178.34	30,536,084.33

报告期内，本公司投资收益主要来自于合作企业深圳新安湖实业有限公司、深圳宝菱同利有限公司分回的利润，参股企业招商证券股份有限公司分配的红利，以及按权益法对联营企业深圳宝兴电线电缆制造有限公司核算形成的收益。

（五）营业外收支

表 7-36 报告期内本公司期间费用变动表

单位：元

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
营业外收入	1,540,157.53	3,735,785.11	7,340,306.10
其中：国土征地补偿费	--	--	3,658,414.00
搬迁补偿费	786,402.53	3,060,072.00	3,067,512.00
营业外支出	712,970.16	2,141,520.30	7,737,733.49
其中：清理固定资产损失	31,209.99	271,821.09	6,185,508.63
罚款、赔偿收入	393,684.05	--	--
其他	288,076.12	372,246.97	536,916.24

搬迁补偿费系本公司于 2003 年应合作方要求，将原位于宝安区 25 区的万

宝电子厂搬迁至福永镇大洋开发区，与万宝电子二厂合并。由于搬迁时本公司与合作方签署的合作协议尚未到期，因此合作方同意于 2003 年 4 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期间，每月向本公司支付补偿款 24 万港元。

2004 年度，本公司控股子公司—福安公司因深圳市修建宝安大道而被征地 87,410.28 平方米，宝安区福永镇人民政府与本公司签署协议，向本公司支付收地补偿费 3,658,414.00 元。

2004 年度，因宝安区政府对宝安区 25 区进行商业改造，本公司拆除了位于区内的部分厂房，核销固定资产 6,185,508.63 元。

2006 年度营业外支出中，罚款、赔偿支出系海滨广场项目支付的电费滞纳金和万宝电子厂支付的员工工伤赔偿。

（六）公司适用的主要税种和税率

1、流转税

税项	税 目	税 率
商品房销售收入	营业税	5%
建筑、装修、喷涂收入	营业税	3%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%
物资材料销售收入	增值税	17%
来料加工工缴费收入	增值税	4%、17%
产品销售收入(小规模纳税人)	增值税	6%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

2、企业所得税

本公司及在深圳市宝安区的控股子公司企业所得税率为 15%。

经国家税务主管机构同意，本公司下属宝深工业厂、万宝电子厂、福信工业厂企业所得税按核定的利润及 15%的企业所得税税率计缴，其他来料加工厂按申报利润及 15%的企业所得税税率计缴。

长沙中粮地产开发有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司企业所得税率

为 33%。

全国人民代表大会常委会 1980 年颁发的《广东省经济特区条例》第十四条规定，深圳经济特区企业的企业所得税税率为 15%；此外，深圳市人民政府 1993 年颁发的《关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政策问题的通知》规定，设在宝安、龙岗两区的所有企事业单位，按照深圳经济特区的规定，一律按 15% 的税率征收企业所得税，免征地方所得税和地方附加，统一执行《深圳经济特区企业所得税计税标准的暂行规定》。

由于深府（1993）1 号文扩大了税收优惠的区域，国家税务主管机关有权废止该规定甚至追缴依据该文件所享受的税收优惠。

3、房产税

本公司房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%。

根据深圳市人民政府于 1987 年 5 月 4 日颁发的《深圳经济特区房产税实施办法》及深圳市地方税务局颁发的“深地税发（1995）383 号”《关于进一步加强房产税征收工作的通知》的规定，纳税单位新建或购置的新建房屋，自建成或购置之日起免纳房产税三年。

4、土地增值税

深圳市关于土地增值费用的征收分为三个阶段：土地增值费征收阶段、免征土地增值费阶段、土地增值税征收阶段，具体如下：

1993 年 11 月，深圳市人民政府发布《深圳市房地产管理若干规定》，规定“房地产转让价格有增值的，转让人应向市规划国土局按土地增值额的百分之二十交纳土地增值费”。

2001 年 6 月，深圳市人民政府发布《关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定》，免征房地产二、三级市场的土地增值费。

2005 年 11 月，深圳市人民政府发布《关于我市开征土地增值税有关问题的批复》，规定从 2005 年 11 月 1 日起开始按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的要求征收土地增值税，由深圳市地税部门负责征收管理。

自 2005 年 11 月开始，本公司销售商品住宅或转让自有房地产应按以下比例缴纳土地增值税：

- （1）增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；
- （2）增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；
- （3）增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；
- （4）增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

由于本公司此前所开发的项目均已在 2005 年 11 月前销售并结算完毕，当时深圳市尚未开征土地增值税，因此 2007 年 1 月国家税务总局《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》对本公司没有影响。

目前本公司在建及拟建的项目，包括深圳海滨广场三期、深圳中粮·澜山、厦门鹭江海景二期、成都天泉·聚龙国际生态园、长沙观音岩、广州金沙洲、深圳中粮万福阁等项目将严格执行所在地区的土地增值税政策，在进行可行性论证时已经充分考虑了相关因素。

（七）利润总额构成

表 7-37 报告期内本公司期间费用变动表

单位：元

项目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	74,881,396.40	38.28%	78,669,905.48	59.63%	95,041,626.87	75.91%
投资收益	119,841,569.04	61.28%	51,666,178.34	39.16%	30,536,084.33	24.39%
营业外收支净额	827,187.37	0.42%	1,594,264.81	1.21%	(397,427.39)	-0.32%
利润总额	195,550,152.81	100.00%	131,930,348.63	100.00%	125,180,283.81	100.00%

本公司利润总额主要由营业利润与投资收益构成，近三年由于合作企业深圳新安湖实业有限公司进行大比例利润分配，导致投资收益所占比重较大。

本公司利润主要来自于房地产开发业务，工业地产业务经多年发展已呈稳定状态，年利润贡献额保持稳定；住宅地产业务是目前公司发展的重点，随着所建项目的陆续结算，将成为公司利润的主要来源。两种业务互相补充，保证了公司盈利的稳定性与成长性。

（八）净利润及净资产收益率

表 7-38 报告期内本公司净资产收益率与每股收益变动表

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
净资产收益率（全面摊薄）	13.04%	9.34%	9.20%
净资产收益率（加权平均）	13.85%	9.86%	9.11%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.25	0.24	0.22
每股收益（加权平均）（元）	0.25	0.24	0.22
扣除非经常损益后：			
净资产收益率（全面摊薄）	12.93%	8.96%	9.04%
净资产收益率（加权平均）	13.74%	9.45%	8.95%
每股收益（全面摊薄）（元）	0.25	0.23	0.21
每股收益（加权平均）（元）	0.25	0.23	0.21

报告期内本公司经营状况良好，利润水平稳步上升，净资产收益率不断提高，虽然 2006 年度公司进行了大比例转增，每股收益仍维持增长趋势。

三、重要指标的同行业比较

本公司选取了境内规模较大的十家房地产开发行业上市公司作为行业样本，具体如下表所示：

表 7-39 本公司财务指标同行业对比表

股票代码	股票简称	每股摊薄收益 （元）	每股净资产 （元）	净资产收益率 （%）
000002	万科 A	0.49	3.41	14.48
600383	金地集团	0.67	4.64	14.42
000009	深宝安 A	0.10	1.44	7.25
600256	广汇股份	0.21	2.32	9.11
600266	北京城建	0.13	3.15	4.15
600736	苏州高新	0.32	3.78	8.40
000069	华侨城	0.52	2.69	19.45
000042	金融街	0.32	6.57	4.84
000024	招商地产	0.92	7.01	13.09
600663	陆家嘴	0.32	3.61	8.73

000031	中粮地产	0.25	1.91	13.04
平均值		0.39	3.68	10.63

股票代码	股票简称	存货周转率 (次)	流动比率 (倍)	速动比率 (倍)	合并资产负债率 (%)
000002	万科 A	0.49	2.04	0.63	64.94
600383	金地集团	0.32	2.01	0.37	66.76
000009	深宝安 A	0.76	1.44	0.58	64.64
600256	广汇股份	1.04	1.26	0.55	42.99
600266	北京城建	0.43	1.13	0.35	71.44
600736	苏州高新	0.45	1.29	0.48	70.55
000069	华侨城	1.84	0.30	0.15	48.49
000042	金融街	0.41	1.78	0.70	61.77
000024	招商地产	0.24	1.89	0.23	68.33
600663	陆家嘴	0.24	2.35	1.20	37.49
000031	中粮地产	0.46	0.85	0.46	41.99
平均值		0.61	1.49	0.52	58.13

1、本公司 2006 年度每股收益为 0.25 元/股，低于行业平均水平，主要原因在于公司 2006 年进行了资本公积转增股本，股本规模扩大 1.5 倍。公司近三年利润水平持续增长，净资产收益率高于行业平均水平，具备较强的盈利能力。

2、本公司 2006 年度存货周转率为 0.46 倍，低于行业平均水平，主要原因在于 2006 年公司住宅地产项目投资规模增大，存货增长较快，但未能结算所致。

3、本公司 2006 年度流动比率低于行业平均水平，速动比率与行业水平持平，从公司经营层面看，工业地产业务现金回流稳定，在建住宅地产业务将于 2007 年、2008 年、2009 年陆续销售，能够有效缓解公司的短期偿债压力。

4、本公司资产负债率低于行业平均水平，财务结构较为稳健，公司将视项目建设规模与进度适当增加负债率水平，注重发展速度与财务风险的协调，维持公司稳定发展。

四、资本性支出分析

（一）报告期内资本性支出项目

1、本部办公楼宝恒大厦（中粮地产集团中心）的建设，2004年、2005年、2006年分别支出41,775,085元、40,480,726.21元、51,092,300.96元，该项目已于2007年1月竣工。

2、宝安67-68区工业园建设，2004年、2005年、2006年分别支出24,197,214.86元、14,297,267.61元、1,125,345.56元，竣工部分已转入固定资产，剩余金额主要为尚未开发的土地使用权出让金及部分前期支出。

3、福永艾默生工业园一期建设，2004年支出166,590,823.87元，视竣工进度分别于2004年度、2005年度转入固定资产。

4、2006年出资77,303,500元设立长沙观音谷房地产开发有限公司，作为长沙观音岩住宅项目开发的项目公司。

5、2006年出资100,000,000元设立鹏万公司，作为广州金沙洲住宅项目开发的项目公司，并向其借款130,299,250.00元用于开发建设。

（二）未来年度重大资本性支出

本公司未来年度重大资本性支出主要为公司进行土地储备及项目开发建设支出，主要包括：目前在建及拟建住宅地产项目的后续投入、中粮集团住宅地产项目的收购、其他土地储备等。

五、会计制度、会计政策变更及其影响

（一）报告期内会计政策变更

2004年度，根据财政部财会（2004）3号文的有关规定，对公司开发完成用于出租经营的房地产项目，由原于“存货”项目列示，改为于“其他长期资产”项目列示。此项会计政策变更采用追溯调整法，根据该规定，本公司将2003年末账面价值为14,416,563.80元的“存货”相应调整至“其他长期资产”，该项会计政策变更不影响公司及合并的利润总额及股东权益。

2006 年度，根据财政部 2006 年 3 月 15 日财企（2006）67 号文《关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》的规定，从 2006 年 1 月 1 日起，按照《公司法》组建的企业根据《公司法》第 167 条进行利润分配，不再提取公益金，同时，为了保持企业间财务政策的一致性，国有企业以及其他企业一并停止实行公益金制度。公司对 2005 年 12 月 31 日的公益金结余，转作盈余公积金管理使用。该项会计政策变更不影响公司股东权益。

（二）实施新会计准则对公司财务状况及经营成果的影响

自 2007 年度起，本公司将执行财政部于 2006 年 12 月颁布的《企业会计准则》，2007 年 2 月 8 日，本公司召开第五届董事会第十七次会议，按照新会计准则的规定对公司会计核算制度进行了调整，并编制了 2006 年度新旧会计准则差异调节表，将影响金额计入了 2007 年 1 月 1 日的公司股东权益。除此之外，公司因实施新会计准则而导致的会计政策、会计估计变动事项对公司影响如下：

1、根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下列入出租开发产品和固定资产的部分资产转到投资性房地产进行核算，计量时采用成本模式，对公司利润和股东权益没有影响。

2、根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响，但不影响合并财务报表。

3、根据《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，公司借款费用可予以资本化的范围扩大：一是可以资本化的资产范围扩大，将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，变更为全部需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等；二是可予以资本化的借款费用范围扩大，将由专门借款变更为专门借款和一般借款，符合资本化条件的一般性借款费用，也可以资本化。此政策变化将会增加公司的当期利润和股东权益。

4、根据《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，将会影响公司当期所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并资产负债表中股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

六、或有事项及承诺事项

（一）或有事项

截至本配股说明书签署日，本公司尚未了结的或有事项如下：

截至 2006 年 10 月 31 日，深圳豪门酒店有限公司（以下简称“豪门酒店”）共计欠本公司房屋租金 4,674,164.00 元，广东恒丰投资集团有限公司（以下简称“恒丰集团”）对豪门酒店的承租义务承担不可撤销连带担保责任。本公司于 2006 年 10 月 11 日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，请求判令豪门酒店依约支付租金，并要求恒丰集团对此承担连带责任。

截至 2006 年 12 月 31 日，豪门酒店累计欠本公司租金 5,631,797.60 元，该案尚在审理中。

（二）承诺事项

截至本配股说明书签署日，本公司及下属子公司无应披露而未披露的承诺事项。

七、未来业务目标及盈利前景

本公司将继续贯彻“以工业地产为基础，大力发展住宅地产业务”的战略方针，依托中粮集团的品牌与实力，通过对中粮集团地产业务的重组与整合，以及自身地产业务的发展，不断增强综合开发能力与市场竞争力，力争成为国内前列的房地产开发商。

在工业地产方面，本公司侧重于提高对现有合作方的服务水平，为其创造更好的经营环境，维护现有工业地产业务的规模及利润水平。在市场开拓上，公司将注重加强与国际知名企业的合作，重点开发类似于艾默生工业园这种有明确客

户指向的、品牌效应显著的工业地产项目，控制开发规模，所开发项目应能带来长期稳定的回报。

在住宅地产方面，本公司将加大投入力度，将住宅地产业务打造成公司未来的主要盈利点。经缜密论证，公司已明确了住宅地产业务的发展规划：

1、在区位选择上，本公司将立足于珠江三角洲，逐步向长江三角洲、环渤海经济圈、西南地区和其他经深入调研并确定的城市渗透，采用“稳步发展一线城市，大力发展二线城市，试探进入有潜力城市”的策略方针，实现稳步有序发展。公司将通过深入持续的城市分析，制定相应的城市发展策略，不断获取土地储备和开发新的项目，扩大市场份额，实现可持续经营。

2、在方式选择上，本公司将利用与中粮集团地产业务的重组，陆续收购中粮集团的优质地产资产，壮大自身实力。此外，本公司将遵循既定的发展战略，通过收购兼并或直接参与土地竞标等方式扩大自身土地储备，壮大经营规模。

3、在发展速度上，本公司将严格遵循稳健经营、适度发展的原则，资产负债率水平控制在房地产行业平均水平以下，避免因过度扩张而造成较大的财务风险。公司将采取措施控制项目开发风险，降低开发成本，提高产品设计水平和服务品质，改善营销能力，加速资金周转。

4、在融资选择上，本公司将采用股权融资与债务融资手段相结合的方针，在融得资金的同时保持合理的财务结构，同时公司还将积极探索房地产投资信托基金等创新型融资方式。

本次配股完成后，本公司住宅地产开发项目有 7 个，合计土地储备（建筑面积）为 918,448.63 平方米，这些项目将陆续在 2007 年、2008 年、2009 年和 2010 年结算。未来几年，公司将加强对这些项目的开发管理，力争以较高质量完成开发计划，实现较好的收益。

八、主要财务优势及困难

（一）主要优势

1、本公司控股股东中粮集团资产规模庞大，实力雄厚，将对本公司形成强有力的支持。

2、本公司住宅地产业务、工业地产业务经过多年发展，均已具备相当的业

务规模，两种业务间优势互补，有助于降低公司经营风险，提高竞争能力。

3、本公司资产质量较好，财务结构稳健，盈利能力较强，融资渠道广阔。

（二）主要困难

1、公司业务迅速扩张，对公司的管理水平及资金实力提出了更高的要求，如果公司不能迅速适应这种需求，将带来一定的经营风险。

2、2006年以来，国家先后出台了一系列宏观调控政策，旨在促进房地产行业的规范有序发展，避免泡沫滋生。调控政策的实施将导致房地产行业信贷、税收的收紧，给公司的发展带来不利影响。

3、公司资产及净资产规模较小，资金实力有限，在项目数量、规模及土地储备等方面较国内优势房地产企业有较大差距，面临较大的行业竞争风险。

第八节 本次募集资金运用

一、本次募集资金运用概况

经本公司第五届董事会第十七次会议审议通过，2006 年度股东大会批准，公司拟以 2006 年 12 月 31 日公司总股本 699,453,565 股为基数，向截至本次配股股权登记日登记在册的公司全体股东每 10 股配售 3 股，共计配售 209,836,070 股。本次配股发行价格为 6.5 元/股，预计募集资金量不超过 1,363,934,455 元。

本次募集资金按轻重缓急顺序，将用于以下项目的投资：

表 8-1 募集资金投资项目表

单位：元

投资项目	募集资金拟投入额
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权	102,639,031.23
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	60,000,000.00
收购成都天泉置业有限责任公司 51%的股权	182,548,295.24
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	362,961,645.00
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	219,353,875.00
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	429,346,185.00
合 计	1,356,849,031.47

若本次配股募集资金不能满足上述项目建设之需要，不足部分将通过自有资金、预售收入、银行借款等方式解决。为保证项目建设进度之需要，本公司将以银行借款先行投入，待募集资金到位后偿还银行借款。

二、本次募集资金投资项目

（一）厦门鹭江海景项目

本项目由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，本次募集资金中，102,639,031.23 元将用于收购该公司 100%股权，60,000,000 元用项目开发建设。

1、厦门鹏源房地产开发有限公司简介

厦门鹏源房地产开发有限公司于 1997 年 11 月 4 日注册成立，原为福建省粮油食品进出口厦门分公司、厦门嘉华进出口贸易有限公司与香港鹏源发展（厦门）有限公司共同设立的中外合作经营企业。1999 年 3 月 15 日，经厦门市外商投资工作委员会“外资委厦外资审（1999）124 号”文批复，原中方股东将其在公司的权利及义务全部转让给合作外方香港鹏源发展（厦门）有限公司，公司类型变为外商独资经营（港澳台资），注册资本 500 万美元，经营范围为从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理。

香港鹏源发展（厦门）有限公司为鹏利国际下属全资企业，2007 年 2 月 7 日，本公司与香港鹏源发展（厦门）有限公司签署了《股权转让协议》，以 102,639,031.23 元的价格收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 股权。2007 年 3 月 26 日，厦门市外商投资局办公室下发《厦门市外商投资局关于同意厦门鹏源房地产开发有限公司股权转让的批复》（厦外资审（2007）249 号），同意厦门鹏源的原股东香港鹏源发展（厦门）有限公司将其所持该公司 100% 的股权及相应的权利义务转让给本公司。转让后，公司类型变更为内资企业。

2、厦门鹏源房地产开发有限公司财务数据

经深圳天健信德会计师事务所审计，厦门鹏源房地产开发有限公司 2006 年 12 月 31 日财务状况及 2006 年度盈利情况如下：

（1）资产负债表

表 8-2 厦门鹏源房地产开发有限公司截至 2006 年 12 月 31 日资产负债表（资产）

单位：元

资产	2006.12.31
流动资产：	
货币资金	879,927.70
其他应收款	40,911,321.00
存货	16,878,747.19
流动资产合计	58,669,995.89
固定资产：	

固定资产原价	855,493.36
减：累计折旧	314,547.88
固定资产净值	540,945.48
减：固定资产减值准备	--
固定资产净额	540,945.48
固定资产合计	540,945.48
资产总计	59,210,941.37

注：其他应收款中，应收中粮鹏利置业（重庆）有限公司 38,000,000 元往来款已于 2007 年上半年偿还。

表 8-3 厦门鹏源房地产开发有限公司截至 2006 年 12 月 31 日资产负债表(负债与权益)

单位：元

负债和股东权益	2006.12.31
流动负债：	
应付账款	1,987,699.70
应交税金	(555,078.43)
其他应付款	7,350,139.00
流动负债合计	8,782,760.27
负债合计	8,782,760.27
股东权益：	
实收资本	43,100,200.00
资本公积	4,739.60
未分配利润	7,323,241.50
股东权益合计	50,428,181.10
负债及股东权益总计	59,210,941.37

(2) 利润表

表 8-4 厦门鹏源房地产开发有限公司截至 2006 年度利润表

单位：元

项目	2006 年度
一、主营业务收入	50,000.00
减：主营业务成本	83,695.22
主营业务税金及附加	2,525.00
二、主营业务利润	(36,220.22)
加：其他业务利润	18,000.00

减：营业费用	171,306.18
管理费用	1,811,255.49
财务费用	(36,498.68)
三、营业利润	(1,964,283.21)
加：营业外收入	895.15
减：营业外支出	18,092.04
四、利润总额	(1,981,480.10)
减：所得税	--
五、净利润 ^注	(1,981,480.10)

注：由于所开发项目在 2006 年度没有结算，因此公司当年净利润为负。

3、厦门鹏源房地产开发有限公司评估、定价情况

经北京中企华资产评估有限责任公司评估，厦门鹏源房地产开发有限公司截至 2006 年 12 月 31 日总资产为 111,421,791.50 元，总负债为 8,782,760.27 元，净资产为 102,639,031.23 元，增值 52,210,850.13 元，增值率 103.54%，具体如下：

表 8-5 厦门鹏源房地产开发有限公司资产评估结果汇总表 单位：元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
流动资产	58,669,995.89	58,669,995.89	110,804,724.70	52,134,728.81	88.86
固定资产	540,945.48	540,945.48	617,066.80	76,121.32	14.07
其中：机器设备	540,945.48	540,945.48	617,066.80	76,121.32	14.07
资产总计	59,210,941.37	59,210,941.37	111,421,791.50	52,210,850.13	88.18
流动负债	8,782,760.27	8,782,760.27	8,782,760.27	--	--
负债总计	8,782,760.27	8,782,760.27	8,782,760.27	--	--
净资产	50,428,181.10	50,428,181.10	102,639,031.23	52,210,850.13	103.54

摘自中企华评报字（2007）第 018-1 号《资产评估报告书》

本次评估针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，分别采用如下评估方法：

（1）流动资产的评估：① 货币资金以经核实后的调整后账面价值确认评估价值；② 其他应收款在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；③ 存货以假设开发法进行评估。

（2）机器设备的评估：主要采用成本法进行评估，对于在二级市场可查询

到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

本次评估增值主要来自于存货评估的增值，公司存货主要为土地使用权，增值原因为：一是企业取得土地较早，当时地价较低；二是评估结果中包含了应实现的投资利润，而账面价值仅为投入成本。

4、厦门鹭江海景项目情况

（1）项目要点

厦门鹭江海景项目位于厦门市思明区碧山路 128 号，鼓浪屿景区对面，距海边约 300 米。项目规划为两栋高层普通住宅，分 A2 区（一期）、A1 区（二期）进行开发，一期已于 2004 年 7 月开盘，目前已销售完毕。

本项目于 1992 年 12 月 8 日经厦门市计划委员会以厦计投（1992）495 号文件批准立项，目前正进行二期的开发，项目要点如下：

项目	指标
总用地面积	2,902.47 平方米
总建筑面积	39,217.20 平方米
容积率	11.90 倍
经营模式	自主开发
总投资	115,488,600 元
建设周期	2006 年 5 月至 2008 年 9 月
预计销售额	264,864,800 元

（2）厦门市房地产市场状况

厦门市位于福建省东南部，由厦门岛、鼓浪屿、内陆九龙江北岸的沿海部分地区以及同安等组成，陆地面积 1,565.09 多平方公里，海域面积 300 多平方公里，至 2005 年末全市户籍人口总户数 47.20 万户，总人口 153.22 万人，2006 年上半年厦门市实现生产总值 532.53 亿元，比上年增长 15.3%。

厦门市房地产行业近年来发展速度较快，呈供销两旺趋势，2006 年 1~9 月商品房总供销量为 275.57 万平方米，同比上升 19.62%；其中商品住宅总销量为 200.26 万平方米，同比上升 15.97%，完成销售额 125.35 亿元。

从商品房销售价格上看，2006 年 1~9 月厦门市商品居住用房（包括住宅和别墅）平均价格为 6,418 元/平方米，同比上升 29.75%，其中，岛内商品居住用

房均价 7,501 元/平方米，岛外商品居住用房均价 4,697 元/平方米。

2006 年下半年以来，厦门市房地产市场仍呈现供不应求局面，房价上涨幅度较大。2006 年 11 月份，厦门市商品住房价格上涨 9.6%，居全国第四位。

（3）本项目市场前景分析

本项目位于厦门思明区碧山路 2~20 号，鼓浪屿对面，西南侧距离海边大约 300 米。本项目规划为一栋 34 层的独栋高层住宅，三层以上便可看到海景，景观优势明显。

本项目属于以城市中心、次中心及居住为主体的城市核心区，交通便捷、生活便利。项目所属片区内有厦大白城海滩、白石炮台海滩、太阳湾海滩等景点，有华侨博物院、郑成功演武场遗址、郑成功纪念馆、鲁迅纪念馆和人类博物馆等设施，以及厦门大学、国家第三海洋研究所、厦门理工大学等学校及科研院所，旅游资源、文化资源均较为丰富。

本项目周边商品房项目较少，较为临近的类似项目主要为海天广场和鸿图大厦，分别于 2005 年 11 月和 2004 年 12 月开盘，销售均价分别为 8,800 元/平方米、7,548 元/平方米，将与本项目同期销售的只有鸿图大厦二期。本项目整体区位优势明显，面临竞争对手较少，销售前景较为乐观。

（4）本项目投资规模及建设进度

本项目投资总额为 115,488,600 元，截至 2006 年 12 月 31 日，已投入 16,085,960.73 元，尚有 39,402,639.27 元自有资金可以投入，其余 60,000,000 元通过本次配股募集资金解决。

截至 2006 年 12 月 31 日，本项目底基坑围护及土方开挖工程已经基本完成，目前正在进行主体及安装工程等施工单位选择招标工作，计划于 2008 年 3 月主体封顶，2008 年 9 月竣工验收。

（5）本项目资格文件取得情况

本项目已取得厦地房证第地 00001097 号《厦门市土地房屋权证》，（2003）厦规用地第 0302 号《建筑用地规划许可证》，（2005）厦规建设第 0253 号《建筑工程规划许可证》，编号为 350200200604290201 的《建筑工程施工许可证》（基坑围护及土方开挖），待基础工程结束后方可办理上部工程的《建筑工程施工许

可证》。

（6）本项目经济效益分析

本项目总建筑面积为 39,217.20 平方米，可售的住宅建筑面积为 34,535.30 平方米，预计全部销售后可实现销售收入 264,864,800 元，实现税后净利润 80,548,300 元，税后投资利润率为 74%，内部收益率为 121.68%，静态投资回收期为 1.12 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 1.14 年。

（二）成都天泉·聚龙国际生态园项目

该项目由成都天泉置业有限责任公司开发，本次募集资金中，182,548,295.24 元将用于收购该公司 51%股权，362,961,645.00 元用于项目开发建设。

1、成都天泉置业有限责任公司简介

成都天泉置业有限责任公司成立于 2002 年 7 月 4 日，注册资本为 1,000 万元，由中铁五局（集团）有限公司和四川聚合生态农业发展有限公司分别出资 800 万元和 200 万元设立，经营范围包括“房地产开发（仅限龙泉驿区境内）、物业管理；销售建筑及装饰材料、机电产品（不含汽车）、五金交电、百货、塑料制品”。

本公司收购前，该公司注册资本为 27,000 万元，鹏利国际（四川）置业有限公司持有其 100%股权。

2007 年 2 月 7 日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议》，以 182,548,295.24 元的价格受让成都天泉置业有限责任公司 51%的股权。

根据成都市龙泉驿区建设局于 2007 年 3 月 5 日出具的《关于变更开发资质的回复》，成都天泉置业有限责任公司变更开发资质（三级升二级）的申请已经该局初审，基本符合要求，材料完善后于 2007 年 4 月报上级主管部门审批，正在审核过程中。

2、成都天泉置业有限责任公司财务数据

经深圳天健信德会计师事务所审计，成都天泉置业有限责任公司 2006 年 12 月 31 日财务状况及 2006 年度盈利情况如下：

(1) 资产负债表

表 8-6 成都天泉置业有限责任公司截至 2006 年 12 月 31 日资产负债表（资产）

单位：元

资产	2006.12.31
流动资产：	
货币资金	9,290,736.84
应收帐款	4,550,000.00
其他应收款	12,134,205.09
预付帐款	18,560.00
存货	385,773,725.30
流动资产合计	411,767,227.23
固定资产：	
固定资产原价	8,829,183.11
减：累计折旧	3,332,145.65
固定资产净值	5,497,037.46
减：固定资产减值准备	—
固定资产净额	5,497,037.46
固定资产合计	5,497,037.46
无形资产及其他长期资产：	
无形资产	833.26
无形资产及其他资产合计	833.26
资产总计	417,265,097.95

表 8-7 成都天泉置业有限责任公司截至 2006 年 12 月 31 日资产负债表（负债和权益）

单位：元

负债和股东权益	2006.12.31
流动负债：	
应付账款	10,000.00
预收帐款	15,199,400.00
应交税金	273,051.41
其他应交款	24,430.57
其他应付款	149,574,640.14

流动负债合计	165,081,522.12
负债合计	165,081,522.12
股东权益：	
实收资本	270,000,000.00
未分配利润	(17,816,424.17)
股东权益合计	252,183,575.83
负债及股东权益总计	417,265,097.95

（2）利润表

表 8-8 成都天泉置业有限责任公司 2006 年度利润表

单位：元

项目	2006 年度
一、主营业务收入	3,239,320.00
减：主营业务成本	3,209,066.18
主营业务税金及附加	1,187,085.89
二、主营业务利润	(1,156,832.07)
减：营业费用	2,858,469.95
管理费用	2,455,472.79
财务费用	(37,968.81)
三、营业利润	(6,432,806.00)
加：营业外收入	312,475.27
减：营业外支出	437,908.81
四、利润总额	(6,558,239.54)
减：所得税	-
五、净利润 ^注	(6,558,239.54)

注：由于所开发项目在 2006 年度没有结算，因此公司当年净利润为负。

3、成都天泉置业有限责任公司评估、定价情况

经北京中企华资产评估有限责任公司评估，成都天泉置业有限责任公司截至 2006 年 12 月 31 日总资产为 523,019,355.93 元，总负债为 165,081,522.12 元，净资产为 357,937,833.81 元，增值 105,754,257.98 元，增值率 41.94%，具体如下：

表 8-9 成都天泉置业有限责任公司资产评估结果汇总表

单位：元

项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增加率%
流动资产	411,767,227.23	411,767,227.23	513,338,701.93	101,571,474.70	24.67
固定资产	5,497,037.46	5,497,037.46	9,671,054.00	4,174,016.54	75.93
其中：建 筑 物	4,448,372.56	4,448,372.56	7,768,000.00	3,319,627.44	74.63
机器设备	1,048,664.90	1,048,664.90	1,903,054.00	854,389.10	81.47
无形资产	833.26	833.26	9,600.00	8,766.74	1,052.10
资产总计	417,265,097.95	417,265,097.95	523,019,355.93	105,754,257.98	25.34
流动负债	165,081,522.12	165,081,522.12	165,081,522.12	0.00	0.00
负债总计	165,081,522.12	16,5081,522.12	165,081,522.12	0.00	0.00
净资产	252,183,575.83	252,183,575.83	357,937,833.81	105,754,257.98	41.94

摘自中企华评报字（2007）第 018-2 号《资产评估报告书》

本次评估针对各类具体资产的价值特征和影响其价值的相关因素，分别采用如下评估方法：

（1）流动资产的评估：① 货币资金以经核实后的调整后账面价值确认评估价值；② 应收帐款以核实后的帐面值确认评估值；③ 存货：开发产品中针对未售产品（待售商品房）采用市场比较法，对已签订销售合同的开发产品采用销售合同约定的售价评估；开发成本采用假设开发法评估。

（2）机器设备的评估：主要采用重置成本法。

（3）房屋建筑物的评估：需评估的房屋建筑物将用为商业会所，采用收益现值法进行评估。

（4）无形资产的评估：本公司无形资产为购置的财务软件，其评估值按软件基准日售价确定。

本次评估增值主要来自于存货的评估增值，增值原因如下：一是公司取得土地较早，当时地价较低；二是评估结果中包含了应实现的投资利润，而账面价值仅为投入成本。

4、合作方：鹏利国际（四川）置业有限公司简况

鹏利国际（四川）置业有限公司为中外合资企业，注册资本 300 万美元。鹏利国际投资（四川）有限公司和四川中拓房地产股份有限公司分别持有 70% 和 30% 股权。法定代表人为孙忠人，经营范围为在成都市范围内从事房地产开发、经营业务，注册地址在成都市武侯区桐梓林北路 2 号。

5、天泉·聚龙国际生态园项目情况

（1）项目要点

本项目位于成都市同安镇北部，龙泉山麓西侧，距成渝高速龙泉驿入口 2 公里，距成都市区 18 公里。

项目要点如下：

项目	指标
总用地面积	838,552 平方米
总建筑面积	254,866 平方米
容积率	0.34 倍
经营模式	自主开发
总投资	1,080,200,000 元（除一期外）
建设周期	2003 年 5 月至 2011 年 2 月
预计销售额	1,567,030,300 元（除一期外）

（2）成都市房地产市场状况

成都市位于四川省中部，四川盆地西部，全市面积 12,390 平方公里，总人口 1,082 万，其中市区人口 464.5 万。2006 年上半年，全市地区生产总值 1,224.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.5%。

从成都房地产 2006 年 1~11 月的运行报告各项统计数据来看，成都楼市呈现出供销两旺的稳定、健康态势。累计完成开发投资 533.56 亿元，比去年同期增长了 36.4%；从投资和销售面积来看，住宅仍是投资的热点，1-11 月住宅完成投资 366.07 亿元，增长 45.2%；住宅销售面积持续增长，为 1,149.18 万平方米，增长 28.6 个百分点。

截止 2006 年 11 月，全市房地产开发累计完成投资达 533.56 亿元，比去年同期（下同）增长 36.4%。从增长幅度看，除上半年各月的增幅相对较小外，下半年各月的增幅均较大；从完成投资量看，逐月增加，总量不断膨胀，到 10 月已超过去年全年近 20 亿元，到 11 月已比去年全年高近 80 亿元。

（3）本项目市场前景分析

本项目位于成都市龙泉驿区同安镇，距成渝高速龙泉驿入口 2 公里，距成都东三环成渝高速入口 16 公里，距成都市中心天府广场 25 公里，交通便利。

项目总占地面积约 1,900 亩，其中取得 70 年国土使用权的开发建设用地 1,101 亩，租期 70 年的三门寺水库湖面（天泉湖）800 亩。该项目二、三、四期用地环绕天泉湖，在成都市属于较为稀有的低密度生态山水大型社区。

本项目对面即为龙泉阳光体育城，阳光城规划总占地面积 19.16 平方公里（含山区片 10 平方公里的旅游用地），已建成面积达 6 平方公里。目前成都市若干重大足球赛事在阳光城体育场举行，随着阳光城的进一步开发，该区域将有更大的发展。

（4）本项目投资规模及建设进度

本项目总投资为 1,080,200,000 元，截至 2006 年 12 月 31 日，已投入 368,510,500 元，后续资金需求为 711,689,500 元，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司按比例投入，本公司以募集资金投入 362,961,645 元。

本项目分四期建设：

一期工程于 2003 年 5 月开始建设，2003 年 10 月开盘，一期总建筑面积约为 35,500 平方米。目前该期项目已全部完成并基本销售完毕。

二期工程又分为 A、B、C、D、E 区，其中：B 区建筑面积 20,463.6 平方米，现已全面竣工，正以现房公开发售；C 区建筑面积 24,399.41 平方米，其房屋建筑已完工，现正进行园林景观工程的收尾工作。

二期 A、D、E 区与三期、四期工程尚未开工建设，建筑面积 174,502.66 平方米。

（5）本项目资格文件取得情况

本项目已取得龙国用（2002）字第 19696 号、19697 号、19698 号、19699 号、19700 号、19701 号、19702 号、19703 号、19704 号国有土地使用权证，城规建（2002）第 82 号、63 号建设用地规划许可证，城规建（2003）第 51 号建设用地规划许可证。

本项目一期工程已取得城规管（2003）第 48 号、56 号建设工程规划许可证，城规管（2004）第 27、09、63 号建设工程规划许可证，第 510112200310150101、510112200306270101、510112200406210101、510112200404210101、510112200213150101、510112200411190118 号建筑

工程施工许可证，成房预售字（2003）第 127、145、121、163、168 号商品房预售许可证，成房预售字（2004）163、169 号商品房预售许可证。

本项目二期 B、C、D 区已取得龙城规管（2006）第 027、028、029 号建设工程规划许可证，第 5101122004123101、5101122005031601、51011220060531001 号建筑工程施工许可证，成房售许字（2006）第 226 号商品房销售许可证。

本项目二期 A、E 区及三期、四期工程已取得龙城规管(2006)第 043 号建设工程规划许可证，第 5101122006052901 号建筑工程施工许可证。

（6）本项目经济效益分析

本项目总建筑面积为 254,866 平方米，可售建筑面积为 219,365.67 平方米，预计全部销售后可实现销售收入 1,567,030,300 元，实现税后净利润 211,804,600 元，税后投资利润率为 19.61%，内部收益率为 20.54%，静态投资回收期为 2.64 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 2.91 年。

（三）深圳市海滨广场三期项目

本项目由本公司直接投资开发，一期、二期工程已分别于 1996 年、1999 年开发并销售完毕，本次募集资金将投入 219,353,875 元进行三期工程的建设。

1、项目要点

该项目位于深圳市宝安中心区，宝安大道东侧，紧邻规划中的深圳地铁 1 号线车站。

本项目于 2004 年 5 月 26 日经深圳市宝安区发展计划局以宝计社投(2004)101 号文件批准立项，项目规划为三栋 16 层建筑，主力户型为 90 平方米以下住宅，项目要点如下：

项目	指标
总用地面积	30,867 平方米
总建筑面积	108,297.99 平方米
容积率	2.79 倍
经营模式	自主开发
总投资	347,742,200 元

建设周期	2006 年 4 月至 2007 年 10 月
预计销售额	664,432,300 元

2、深圳市房地产市场状况

深圳市位于中国南部沿海地区，是我国最早开放的城市之一，多年来经济持续保持高速发展状态，“十五”期间，深圳市经济总量连续跨越 3,000 亿元和 4,000 亿元，经济增长速度年平均达到 16.30%。2005 年度，深圳实现国内生产总值(GDP)4,926.90 亿元，比上年增长 15.00%；人均可支配收入 21,494.40 元，比上年增长 8.7%，人均收入水平连续居全国大中城市第一位。

深圳下辖六个行政区，特区内福田、罗湖、南山、盐田四区集中发展金融、物流、高新技术研发、软件、商贸等“软产业”，特区外宝安、龙岗重点发展先进制造业。近年来宝安区的快速发展十分引人注目，2006 年上半年，宝安区累计共完成生产总值 696.45 亿元，同比增长 18.7%，增速高于全市平均增速 5.2 个百分点，经济总量和增长速度都位居全市六区之首，将逐步发展为深圳市的工业基地及西部中心。

作为经济发达的一线城市，深圳市房地产行业一直处于较为活跃的状态，成交量持续增加。2005 年度，深圳市商品房施工面积累计为 3,414.14 万平方米，同比增加 9.42%；商品房销售面积累计 993.20 万平方米，同比增长 9.3%。2006 年 1~9 月，深圳市住宅开发累计投资额 219.42 亿元，同比增长 28.23%，实现销售额 441.93 亿元，2006 年 9 月份销售均价已达 8,953 元/平方米。

近年来，随着宝安区经济实力的增强、市政建设日趋完善，住宅市场发展速度较快，2006 年 1~9 月，宝安区销售住宅 14,110 套，面积 146.16 万平方米，占深圳市住宅销售总量的 30%，相当于市内四区销售面积的总和，销售均价为 7,888 元/平方米。

3、本项目前景分析

本项目位于深圳市宝安中心区，该区是继福田中心区之后，深圳政府投入最大的一个城市片区，拥有 17 万人口，是目前深圳市唯一的滨海次中心区。根据宝安区政府制定的“高起点规划, 高标准建设, 高效能管理”的规划原则, 宝安中心区将建设成为现代化、高效益、花园式滨海城区。

经过多年的规划建设，宝安中心区各项配套设施已日臻完善，逐步成为深圳

市房地产热点市场之一。2006 年 10 月份以来，共计有 40 万平方米、3,657 套单位住宅上市，占全市新增供应量的 6 成左右，大部分项目在开盘当天便获得了 8 成左右的销售率，个别项目更是开盘即售罄。

本项目紧邻规划中的深圳地铁 1 号线车站，距离南头关仅 5 分钟车程，距离广深高速公路宝城出口仅 3 公里，交通非常便利，地铁 1 号线续建工程预计于 2009 年建成通车，届时将更加推动周边商品住宅的升值。

本项目规划为高层中小户型项目，通过一期、二期的销售已形成了较好的品牌效应，项目周边有宝安体育馆、行政中心、宝安新中心区广场、新湖路商业街等，城市配套设施齐全，规划成熟，临近楼盘如簪英趣庭、天悦龙庭、幸福海岸等销售均价在 7,500~9,000 元/平方米之间。

4、本项目投资规模与建设进度

本项目投资总额为 347,742,200 元，截至 2006 年 12 月 31 日，已投入 128,388,325 元，其余 219,353,875 元通过本次配股募集资金解决。

本项目于 2006 年 4 月开工建设，计划 2007 年 10 月竣工。

5、本项目资质文件取得情况

本项目建设用地已由本公司与深圳市规划国土局于 1996 年 12 月 12 日签署深地合字（1996）4—175 号《土地使用权出让合同》，于 1998 年 2 月 27 日签署的《深地合字（1996）4—175 号之补充合同》以出让方式取得。

本项目已取得深规土规许字（1997）0096 号《深圳市建设用地规划许可证》、深规建许字 2005B289 号《深圳市建设工程规划许可证》、XK20060062 号《建筑工程施工许可证》（桩基工程）、XK20060320 号《建筑工程施工许可证》（主体工程），其他相关资质文件将根据政府有关规定和项目开发进度陆续办理。

6、本项目经济效益分析

本项目总建筑面积为 108,297.99 平方米，可销售面积为 81,804.04 平方米，预计全部销售后可实现销售收入 664,432,300 元，实现税后净利润 155,419,800 元，税后投资利润率为 44.69%，内部收益率为 181.48%，静态投资回收期为 0.36 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 0.36 年。

（四）深圳市中粮·澜山项目

本项目由本公司直接开发，总投资为 581,310,000 元，拟使用募集资金 429,346,185 元。

1、项目要点

本项目位于深圳市宝安区前进路与西乡大道交汇处，在规划西乡镇中心区域，北倚企龙山，东临广深高速公路宝安出口，交通便利。

本项目一期工程于 2003 年 4 月 30 日经深圳市宝安区发展计划局以宝计投（2003）18 号文件批准立项，二期工程于 2003 年 5 月 13 日经深圳市宝安区发展计划局以宝计投（2003）21 号文件批准立项，项目规划以多层住宅为主，要点如下：

项目	指标
总用地面积	82,216.80 平方米
总建筑面积	115,047.64 平方米
容积率	1.1 倍
经营模式	自主开发
总投资	581,310,000 元
建设周期	2006 年 9 月至 2008 年 2 月
预计销售额	828,962,800 元

2、深圳市房地产市场状况

详见深圳市海滨广场三期项目相关分析。

3、本项目市场前景分析

本项目属于宝安区宝城片区，是宝安区房地产发展相对较早区域，区域内配套设施和市场环境较为成熟。项目东侧距广深高速公路宝安出口距离为 1 公里，到深圳市区、机场均较为方便。

本项目背靠企龙湖畔，森林覆盖率较高，环境优美，适合居住。项目与香港和记黄埔集团早期开发的项目直接相邻，周边招华尖岗山—曦城、山语华庭、丽景城、天骄世家等项目的前期宣传都对该区域整体价值、置业氛围的提升和本项目未来的销售均形成积极影响。

本项目规划为低容积率高档居住区，与消费者对该片区的市场定位相符合，销售前景看好。

4、本项目投资规模与建设进度

本项目投资总额为 581,310,000 元，截至 2006 年 12 月 31 日，已投入 151,963,815 元，其余 429,346,185 元拟通过本次配股募集资金解决。

本项目于 2006 年 9 月开工建设，计划 2007 年 10 月竣工。

5、本项目资质文件取得情况

本项目已取得深房地字第 500113853 号《房地产证》，深规土规许字 05-2001-0072 号《深圳市建设用地规划许可证》、深规建许字 2006B068——2006B085 号《深圳市建设工程规划许可证》、XK20060340《建筑工程施工许可证》，其他相关资质文件将根据政府有关规定和项目开发进度陆续办理。

6、本项目经济效益分析

本项目总建筑面积为 115,047.64 平方米，可销售面积为 87,361.18 平方米，预计全部销售后可实现销售收入 828,962,800 元，实现税后净利润 125,615,200 元，税后投资利润率为 21.61%，内部收益率为 30.24%，静态投资回收期为 1.18 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 1.21 年。

第九节 历次募集资金运用

一、最近五年内募集资金运用的基本情况

本公司自 1993 年上市以来，除 1996 年配股外，至今未在证券市场发行股票或债券进行融资。

二、前次募集资金方式、到位时间、数量及验资情况

1996 年 12 月，经深圳市证券管理办公室深证办字（1996）58 号文和中国证券监督管理委员会证监上字（1996）40 号文批准，本公司以 1996 年 7 月 1 日的总股本 330,000,000 股为基数，以每 10 股配售 2.4 股的比例向全体股东配售股票，每股配售价格为 3.80 元。

此次配售实际发行股票 43,041,903 股，其中 3,000,000 股配售给国有法人股股东，40,041,903 股配售给社会公众股股东，扣除相关费用后实际募集资金为 160,539,800 元，已于 1997 年 3 月全部到位，由深圳蛇口信德会计师事务所（现更名为“深圳天健信德会计师事务所”）验证并出具了信德验资（1997）第 10 号《验资报告》。

三、前次募集资金计划使用情况

本公司 1996 年度配股说明书对募集资金使用安排如下：

单位：元

投资项目	拟用募集资金金额	预计收入	预计利润
1、海滨城广场住宅	26,000,000	176,700,000	45,120,000
2、宝乐大厦住宅	30,000,000	154,000,000	38,462,000
3、万宝电子二厂	26,000,000	14,000,000/年	未披露
4、剩余募集资金将用于补充流动资金			

四、前次募集资金实际使用情况及差异说明

（一）前次募集资金实际使用情况

单位：元

投资项目	实际投资	配股书承诺投资	差异
1、海滨城广场住宅	34,000,000	26,000,000	8,000,000
2、宝乐大厦住宅	---	30,000,000	30,000,000
3、万宝电子二厂	25,000,000	26,000,000	1,000,000
4、补充流动资金	45,540,000	78,540,000	33,000,000
5、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	20,000,000	0.00	20,000,000
6、宝雅花园商住楼	36,000,000	0.00	36,000,000

（二）前次募集资金收益情况

单位：元

投资项目	实际收入	配股书承诺收入	实际利润	配股书承诺利润
1、海滨城广场住宅	173,617,500	176,700,000	57,190,100	45,120,000
2、宝乐大厦住宅	--	154,000,000	--	38,462,000
3、万宝电子二厂	41,460,800/年	14,000,000/年	--	未承诺
4、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	30,332,200	--	--	--
5、宝雅花园商住楼	107,347,300	--	10,907,700	--

（三）募集资金实际使用情况与年报披露内容的对比

本公司分别在 1997 年度报告和 1998 年度报告中,对公司截至 1997 年 4 月 10 日止所募集到位的配股资金计 160,539,800 元的使用情况予以了披露。

单位：元

投资项目	实际投入	1997 年报披露投入	1998 年报披露投入
1、海滨城广场住宅	34,000,000	34,000,000	0

2、万宝电子二厂	25,000,000	26,200,000	0
3、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司厂房	20,000,000	0	30,000,000
4、宝雅花园商住楼	36,000,000	36,000,000	0

（四）相关说明

1、海滨城广场住宅项目实际投入募集资金比计划投资增加 8,000,000 元，主要由于原计划募集资金投入不足部分由银行借款补充，后本公司以该次募集资金来弥补投资不足部分。该项目已于 1997 年完工并取得收益，截至 2006 年 12 月 31 日止实现销售收入 173,617,500 元，已销售 92.21%，获利 57,190,100 元，销售利润率 32.94%。

2、本公司原计划以该次募集资金中的 30,000,000 元兴建宝乐大厦高层商住楼，后市场调查显示高层商住楼市场前景不好，故调整投资方向为投入 36,000,000 元兴建宝雅花园多层商住楼。该项目已于 1997 年完工并取得收益，截至 2006 年 12 月 31 日止实现销售收入 107,347,300 元，已销售 96.78%，获利 10,907,700 元，销售利润率 10.16%。

3、深圳日宝来福磁性健康用品有限公司（以下简称“日宝来福公司”）为本公司拥有 30%股份的中外合资企业。1997 年初，由于日宝来福公司经营状况良好，利润丰厚，本公司以该次募集资金 20,000,000 元兴建日宝来福厂房出租给该公司，以取得厂房租赁收入。后由于国家政策变化，日宝来福公司经营状况急剧恶化，至 1998 年底，日宝来福公司已处于停产状况。日宝来福公司厂房已于 1998 年建造完成，现出租给其他公司并取得收益。截至 2006 年 12 月 31 日止累计实现租金收入 30,332,200 元。

4、本公司原计划以该次募集资金中的 26,000,000 元投资万宝电子二厂一期配套工程，实际投入募集资金 25,000,000 元，该项目已于 1997 年完工并取得收益。截至 2006 年 12 月 31 日止万宝电子二厂累计实现收入 373,147,000 元，年平均收入 41,460,800 元。

五、董事会及各中介机构审核意见

（一）董事会意见

1、本公司前次募集资金所投资项目均产生了较好的收益。

2、前次募集资金运用过程中，公司发现市场情况变化，继续按原方案投资可能导致无法达到预期目标，本着对股东负责的态度，公司对所投资项目进行了调整，但当时未履行相关的决策程序。从实际情况看，所投资项目收益情况良好，公司在随后的年度报告中均对募集资金实际运用情况进行了披露，披露内容与实际投入情况基本相符。

3、本公司已制定了《募集资金使用管理办法》，将严格遵守其相关规定安排募集资金的使用，维护资金的安全性，提高使用效益。

（二）注册会计师审核意见

深圳天健信德会计师事务所对本公司前次募集资金使用情况进行了审核，并出具专项意见如下：

经审核，我们认为：中粮地产 1996 年向境内公开配售境内上市内资股（A 股）股票所募集资金的实际投资项目金额与公司配股说明书、1997 年度报告和 1998 年度报告，以及公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明基本相符，惟募集资金中部分资金变更用途未能提供有关投资项目变更用途的相关手续。

（三）股东大会意见

2007 年 3 月 16 日，本公司召开了 2006 年度股东大会，审议通过了《董事会关于前次募集资金使用情况的说明》，股东大会对前次募集资金实际使用情况予以认可。

（四）保荐人审核意见

中信证券股份有限公司对本公司前次募集资金使用及变更情况发表意见如下：

发行人 1997 年配股募集资金投资项目使用变更系根据市场变化所做出的调整，变更后所投资项目产生了较好的效益。发行人已在 1997 年度报告和 1998 年年度报告中对募集资金实际运用情况进行了详细披露，并在 2007 年 2 月 8 日召开的第五届董事会第十七次会议及 2007 年 3 月 16 日召开的 2006 年度股东大会审议通过了《关于前次募集资金使用情况说明的议案》，已对前次募集资金投向变更采取了充分的纠正措施。

（五）律师审核意见

广东信达律师事务所对本公司前次募集资金使用及变更情况发表意见如下：

1、从前次募集资金投向变更对目前发行人的影响来看，发行人前次募集资金（1996 年度配股）至今已逾十年，募集资金均早已使用完毕，其使用情况及结果均不会对发行人目前的生产经营产生重大不利影响。

2、从前次募集资金投向的实施结果看，虽然发行人在未严格履行法律程序的情形下变更前次募集资金投向，但前次募集资金实际投资的项目均已产生不错的经济效益，未导致发行人及其股东的利益受到明显损害。

3、从发行人对前次募集资金使用情况的披露看，发行人在 1997 年度报告及 1998 年度报告均对募集资金实际运用情况进行了披露，并在 2007 年 2 月 8 日召开的第五届董事会第十七次会议及 2007 年 3 月 16 日召开的 2006 年度股东大会审议通过的《关于前次募集资金使用情况说明的议案》对此变更情形进行了详尽描述。

信达认为，由于前次募集资金早已使用完毕，目前发行人事实上已无法通过法定程序变更前次募集资金投向；前述 1997、1998 年度报告关于前次募集资金实际使用情况的披露，以及发行人第五届董事会第十七次会议和 2006 年度股东大会审议批准已详尽描述前次募集资金变更情形的《关于前次募集资金使用情况说明的议案》的行为，保证了全体股东对公司重大事项的知情权及决策权，因此应当视为发行人对改变前次募集资金投向的行为进行了纠正。

4、从发行人目前对募集资金使用情况的管理看，为规范募集资金的使用管理，发行人已于第五届董事会第十七次会议及 2006 年度股东大会已审议批准《中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度》，募集资金将存放于发行人董

事会决定的专项账户，并规定了严格的使用批准程序，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第（五）款的规定。

第十节 董事及有关中介机构声明

一、本公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本配股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

董事：

孙忠人 柳丁 金家凯 马建平 殷建豪 马德伟 丁平准 刘洪玉 黄振辉

监事：

吴文婷 彭庆文 黄梅秀

其他高级管理人员：

朱海彬 崔捷 李晋扬 曹荣根 戴羿 张雪松 厉辉 刘鹏鹏 张宝泉
李如亮 金明

中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 8 月 8 日

二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对配股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

保荐机构法定代表人（或授权代表）：王东明

保荐代表人：李永柱 张宁

项目主办人：邱志千

保荐机构：中信证券股份有限公司

2007年8月8日

三、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读配股说明书及其摘要，确认配股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在配股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认配股说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师： 麻云燕 朱皓

事务所负责人：许晓光

广东省信达律师事务所

2007年 8月 8日

四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读配股说明书及其摘要，确认配股说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在配股说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认配股说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：朱伟峰 何晓明

会计师事务所负责人：张希文

深圳天健信德会计师事务所

2007年8月8日

五、资产评估机构声明

本机构及签字的资产评估师已阅读配股说明书及其摘要，确认配股说明书及其摘要与本机构出具的评估报告不存在矛盾。本机构及签字的评估师对发行人在配股说明书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认配股说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师：严哲河 梁建东

评估机构法定代表人（或授权代表）：孙月焕

北京中企华资产评估有限责任公司
2007 年 8 月 8 日

第十一节 备查文件

除本配股说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人最近三年财务报告及审计报告；
- （二）保荐机构出具的发行推荐书；
- （三）法律意见书和律师工作报告；
- （四）注册会计师关于前次募集资金使用的专项报告；
- （五）其他与本次发行有关的重要文件。

自本配股说明书公告之日起，投资者可至发行人、主承销商住所查阅配股说明书全文及备查文件，亦可访问巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）或公司网站（<http://www.cofco-property.cn>）查阅该等文件。

（此页无正文，为《中粮地产（集团）股份有限公司2007年度配股说明书》盖章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

2007年8月8日