

中粮地产(集团)股份有限公司

已审财务报表

二零零七年度

中粮地产(集团)股份有限公司

已审财务报表

二零零七年度

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审财务报表	
资产负债表	3
利润表	4
现金流量表	5
股东权益变动表	7
财务报表附注	11
三、补充资料	65

审计报告

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)财务报表，包括二零零七年十二月三十一日的资产负债表和合并资产负债表，二零零七年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中粮地产公司财务报表已按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司二零零七年十二月三十一日的财务状况以及二零零七年度的经营成果和现金流量。

开元信德会计师事务所有限公司

中国注册会计师

朱伟峰

中国注册会计师

金顺兴

中国 北京

二零零八年四月十六日

资 产 负 债 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1, 599, 107, 121. 63	1, 457, 678, 773. 10	227, 433, 391. 54	160, 159, 636. 35
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	30, 941, 153. 97	22, 733, 045. 44	18, 626, 178. 43	9, 537, 807. 23
预付款项	9, 689, 137. 52	8, 656, 928. 00	7, 180, 988. 52	7, 056, 928. 00
应收股利	3, 528, 111. 21	4, 886, 401. 21	50, 484, 912. 60	51, 215, 895. 44
其他应收款	928, 275, 029. 74	1, 385, 404, 395. 65	185, 195, 860. 28	207, 303, 834. 56
买入返售金融资产				
存货	1, 303, 333, 864. 44	638, 294, 633. 66	776, 328, 794. 75	373, 316, 284. 84
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3, 874, 874, 418. 51	3, 517, 654, 177. 06	1, 265, 250, 126. 12	808, 590, 386. 42
非流动资产：				
可供出售金融资产	462, 867, 687. 70	462, 867, 687. 70	180, 978, 764. 10	180, 978, 764. 10
持有至到期投资				
长期应收款	288, 602. 58	288, 602. 58	880, 006. 36	880, 006. 36
长期股权投资	361, 959, 455. 96	802, 160, 436. 91	385, 529, 419. 58	519, 961, 327. 92
投资性房地产	912, 773, 040. 05	467, 344, 463. 83	933, 205, 564. 61	454, 133, 057. 24
固定资产	277, 205, 500. 87	193, 792, 557. 15	307, 702, 839. 95	207, 896, 584. 76
在建工程	50, 254, 947. 25	132, 732. 00	23, 745, 805. 24	234, 452. 00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	54, 871, 581. 63	62, 453, 929. 54	23, 362, 621. 13	31, 129, 661. 20
商誉	1, 042, 705. 32		209, 935. 31	
长期待摊费用	4, 384, 842. 37	2, 738, 125. 48	6, 556, 169. 21	3, 600, 264. 44
递延所得税资产	8, 483, 104. 04	6, 834, 944. 28	24, 335, 511. 32	18, 936, 829. 96
其他非流动资产				
非流动资产合计	2, 134, 131, 467. 77	1, 998, 613, 479. 47	1, 886, 506, 636. 81	1, 417, 750, 947. 98
资产总计	6, 009, 005, 886. 28	5, 516, 267, 656. 53	3, 151, 756, 762. 93	2, 226, 341, 334. 40
流动负债：				
短期借款	1, 060, 000, 000. 00	920, 000, 000. 00	691, 000, 000. 00	455, 000, 000. 00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	142, 514, 170. 82	142, 298, 367. 78	60, 108, 500. 07	56, 780, 927. 56
预收款项	205, 996, 157. 93	4, 084, 279. 06	15, 282, 770. 00	
应付职工薪酬	38, 973, 128. 82	26, 529, 287. 10	21, 975, 260. 10	17, 310, 144. 57
应交税费	128, 471, 048. 54	124, 967, 473. 18	6, 066, 651. 28	3, 313, 374. 90
应付股利	1, 679, 340. 38	1, 679, 340. 38	2, 251, 260. 67	2, 251, 260. 67
其他应付款	247, 980, 744. 16	405, 073, 452. 73	323, 291, 274. 04	98, 570, 648. 43
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1, 825, 614, 590. 65	1, 624, 632, 200. 23	1, 119, 975, 716. 16	633, 226, 356. 13

非流动负债：				
长期借款	430,000,000.00	310,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
应付债券				
长期应付款	14,011,045.17	14,011,045.17	25,382,337.93	25,382,337.93
预计负债				
递延所得税负债	80,873,735.93	80,873,735.93	25,111,441.40	25,111,441.40
其他非流动负债	2,440,299.10		2,484,679.92	1,738,918.86
非流动负债合计	527,325,080.20	404,884,781.10	112,978,459.25	112,232,698.19
负债合计	2,352,939,670.85	2,029,516,981.33	1,232,954,175.41	745,459,054.32
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	906,865,798.00	906,865,798.00	699,453,565.00	699,453,565.00
资本公积	1,544,351,407.99	1,541,400,167.92	481,042,277.40	300,237,337.80
减：库存股				
盈余公积	172,686,073.94	172,686,073.94	116,956,740.74	116,956,740.74
一般风险准备				
未分配利润	819,086,775.34	865,798,635.34	408,876,914.94	364,234,636.54
外币报表折算差额	-1,394,292.41		1,611,159.62	
归属于母公司所有者权益合计	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20	1,707,940,657.70	1,480,882,280.08
少数股东权益	214,470,452.57		210,861,929.82	
所有者权益合计	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20	1,918,802,587.52	1,480,882,280.08
负债和所有者权益总计	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53	3,151,756,762.93	2,226,341,334.40

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007年1-12月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	823,769,797.81	652,597,790.28	367,034,487.16	193,569,671.18
其中：营业收入	823,769,797.81	652,597,790.28	367,034,487.16	193,569,671.18
二、营业总成本	633,935,893.20	386,963,577.75	303,966,507.98	105,378,411.51
其中：营业成本	305,568,919.52	228,499,953.09	160,065,228.90	68,209,747.20
营业税金及附加	140,835,463.96	131,355,251.70	12,271,406.10	2,338,342.77
销售费用	25,792,733.83	19,346,939.11	4,753,748.16	612,235.40
管理费用	145,489,559.36	99,172,713.94	98,143,166.94	63,765,371.42
财务费用	14,102,426.28	-8,678,634.43	23,694,281.29	11,524,510.01
资产减值损失	2,146,790.25	-82,732,645.66	5,038,676.59	-41,071,795.29
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以 “-”号填列）	367,282,264.63	366,665,579.70	118,998,716.44	134,359,093.21
其中：对联营企 业和合营企业的投资收益	560,036.38	-1,468,178.39	5,932,556.71	2,635,244.96
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	557,116,169.24	632,299,792.23	182,066,695.62	222,550,352.88
加：营业外收入	375,023.22	205,415.95	1,853,527.95	830,972.00
减：营业外支出	3,189,227.05	108,421.19	1,168,971.01	382,284.47
其中：非流动资产处	1,281,072.79	29,807.25	110,915.70	2,446.85

置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	554,301,965.41	632,396,786.99	182,751,252.56	222,999,040.41
减：所得税费用	85,234,458.35	75,103,454.99	12,170,965.20	12,446,402.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	469,067,507.06	557,293,332.00	170,580,287.36	210,552,637.89
归属于母公司所有者的净利润	465,939,193.60		165,219,783.88	
少数股东损益	3,128,313.46		5,360,503.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.61		0.24	
（二）稀释每股收益	0.61		0.24	

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2007年1-12月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	969,718,889.03	608,941,168.36	375,026,193.77	188,718,664.83
收到的税费返还	1,692,261.03		791.00	
收到其他与经营活动有关的现金	501,749,779.86	961,866,110.34	398,056,524.78	605,279,858.93
经营活动现金流入小计	1,473,160,929.92	1,570,807,278.70	773,083,509.55	793,998,523.76
购买商品、接受劳务支付的现金	322,821,104.08	225,788,761.47	248,565,842.39	118,299,732.85
支付给职工以及为职工支付的现金	98,764,020.55	51,526,942.26	71,756,688.97	26,448,073.11
支付的各项税费	110,906,800.48	87,713,613.58	43,357,348.95	18,519,692.96
支付其他与经营活动有关的现金	1,295,716,285.19	1,730,401,880.48	485,338,516.42	612,735,082.15
经营活动现金流出小计	1,828,208,210.30	2,095,431,197.79	849,018,396.73	776,002,581.07
经营活动产生的现金流量净额	-355,047,280.38	-524,623,919.09	-75,934,887.18	17,995,942.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	165,200,000.00	165,200,000.00		
取得投资收益收到的现金	123,202,696.16	132,525,544.29	62,711,247.13	93,023,886.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,697,135.40	485,635.40	4,690.00	700.00
处置子公司及其他营				

业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	290,099,831.56	298,211,179.69	62,715,937.13	93,024,586.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,440,637.02	85,083,088.81	36,634,500.90	33,016,188.28
投资支付的现金	5,000,000.00	108,000,000.00	131,000,000.00	128,250,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	442,725,306.25	285,187,326.47		
支付其他与投资活动有关的现金	95,307.11			
投资活动现金流出小计	566,261,250.38	478,270,415.28	167,634,500.90	161,266,188.28
投资活动产生的现金流量净额	-276,161,418.82	-180,059,235.59	-104,918,563.77	-68,241,602.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,333,072,060.99	1,333,072,060.99	3,150,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,950,000,000.00	1,670,000,000.00	1,308,019,200.00	950,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,283,072,060.99	3,003,072,060.99	1,311,169,200.00	950,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,211,000,000.00	955,000,000.00	911,000,000.00	708,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,806,683.59	42,486,821.45	72,317,198.16	58,560,252.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	3,290,000.00	3,290,000.00	2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	1,280,096,683.59	1,000,776,821.45	985,669,873.34	768,912,927.68
筹资活动产生的现金流量净额	2,002,975,377.40	2,002,295,239.54	325,499,326.66	181,087,072.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,948.11	-92,948.11	-106,061.39	-72,059.25
五、现金及现金等价物净增加额	1,371,673,730.09	1,297,519,136.75	144,539,814.32	130,769,353.58
加：期初现金及现金等价物余额	227,433,391.54	160,159,636.35	82,893,577.22	29,390,282.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10	227,433,391.54	160,159,636.35

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	207,412,233.00	1,063,309,130.59		55,729,333.20		410,209,860.40	-3,005,452.03	3,608,522.75	1,737,263,627.91
（一）净利润						465,939,193.60		3,128,313.46	469,067,507.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-59,060,697.40					-3,005,452.03	5,037,257.13	-57,028,892.30
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		281,888,923.60							281,888,923.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-55,762,294.53							-55,762,294.53
4. 其他		-285,187,326.47					-3,005,452.03	5,037,257.13	-283,155,521.37
上述（一）和（二）小计		-59,060,697.40				465,939,193.60	-3,005,452.03	8,165,570.59	412,038,614.76
（三）所有者投入和减少资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99							1,329,782,060.99
1. 所有者投入资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99							1,329,782,060.99
2. 股份支付计入所有者权									

益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配				55,729,333.20		-55,729,333.20		-4,557,047.84	-4,557,047.84
1. 提取盈余公积				55,729,333.20		-55,729,333.20			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-4,557,047.84	-4,557,047.84
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	466,302,377.00	393,746,035.74		116,984,749.04		234,049,630.21		83,647,201.76	1,294,729,993.75
加：会计政策变更		51,404,250.17		-21,968,029.58		78,177,759.83	303,002.72	2,043,495.55	109,960,478.69
前期差错更正									
二、本年年初余额	466,302,377.00	445,150,285.91		95,016,719.46		312,227,390.04	303,002.72	85,690,697.31	1,404,690,472.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,151,188.00	35,891,991.49		21,940,021.28		96,649,524.90	1,308,156.90	125,171,232.51	514,112,115.08
（一）净利润						165,219,783.88		5,360,503.48	170,580,287.36
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		269,043,179.49					1,308,156.90	126,783,489.53	397,134,825.92
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		106,577,547.14							106,577,547.14
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,986,632.07							-15,986,632.07
4. 其他		178,452,264.42					1,308,156.90	126,783,489.53	306,543,910.85
上述（一）和（二）小计		269,043,179.49				165,219,783.88	1,308,156.90	132,143,993.01	567,715,113.28
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				21,940,021.28		-68,570,258.98		-6,972,760.50	-53,602,998.20
1. 提取盈余公积				21,940,021.28		-21,940,021.28			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-46,630,237.70		-6,972,760.50	-53,602,998.20

4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	233,151,188.00	-233,151,188.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	233,151,188.00	-233,151,188.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

中粮地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

二零零七年度

单位：人民币元

一、公司基本情况

本公司系经原中共宝安县委以宝组(1982)007 号文批准，于一九八三年二月二十四日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。一九九三年二月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。一九九三年七月十日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，本公司改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒(集团)股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股(A 股)股票并上市交易，并于一九九三年十月八日领取深企法字 04498 号(注册号 19224718-9)企业法人营业执照。

一九九三年十月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股(A 股)股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股。并于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

一九九四年四月二十八日，本公司第二次股东大会通过了一九九三年度分红派息方案，以一九九三年十二月三十一日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

一九九五年五月十二日，本公司第三次股东大会通过了一九九四年度分红派息方案，以一九九四年十二月三十一日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

一九九六年五月二十一日，本公司第四次股东大会通过了一九九五年度分红派息方案，以一九九五年十二月三十一日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

一九九六年九月二十六日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以一九九六年七月一日公司总股份 330,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.4 股，配股后公司总股份增至 373,041,903 股。

一九九六年十二月十八日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市宝恒(集团)股份有限公司”。

一九九七年五月二十八日,本公司第六次股东大会通过了一九九六年度分红派息方案,以一九九六年十二月三十一日公司总股份 373,041,903 股为基数,向全体股东每 10 股送 2 股红股并转增 0.5 股,送股及转增后公司总股份增至 466,302,377 股。

二零零四年十二月三十一日,深圳市宝安区投资管理公司(以下简称“宝投公司”)与中国粮油(集团)有限公司(以下简称“中粮集团”)签订《股权转让协议书》,宝投公司将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。经国务院国有资产监督管理委员会于二零零五年五月二十九日以国资产权[2005]536 号批复批准,中粮集团持有本公司 278,062,500 股国家股,占总股本的 59.63%,成为本公司第一大股东。截至二零零七年十二月三十一日止,中粮集团持有本公司股份 459,332,507 股,占总股本的 50.65%。

二零零六年四月十三日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“中粮地产(集团)股份有限公司”。

二零零六年四月二十日,本公司二零零五年年度股东大会通过了二零零五年度分红派息方案,以二零零五年十二月三十一日公司总股份 466,302,377 股为基数,向全体股东每 10 股转增 5 股,转增后公司总股份增至 699,453,565 股。

二零零七年八月十日,本公司二零零六年年度股东大会通过了配股方案,以二零零六年十二月三十一日总股本 699,453,565 股为基数,每 10 股配售 3 股,配股后公司总股份增至 906,865,798 股。

本公司的经营范围:房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

本公司的主营业务:商品房开发、物业租赁、来料加工业。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照中华人民共和国财政部令第 33 号和财政部财会[2006]3 号文规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则(以下简称“新《企业会计准则》”)的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。执行新企业会计准则会计政策的变更见附注八。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本年度编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策和会计估计

1. 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

2. 记账本位币

本公司及其子公司以人民币为记账本位币。惟本公司的子公司——香港华高置业有限公司(以下简称“华高公司”)以港币为记账本位币。

3. 记账基础

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

4. 现金等价物的确定标准

本公司将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。

5. 外币业务核算方法

本公司涉及外币的经济业务，采用交易发生当日的即期汇率折算为人民币记账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生当日的即期汇率折算。

6. 外币财务报表的折算方法

本公司将境外经营的财务报表并入本公司财务报表时，对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

7. 金融工具

(1) 分类和计量

① 公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。于资产负债表日，本公司将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

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

② 持有至到期投资

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

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

对外销售商品、提供劳务或其他代垫款项形成的应收款项，按从客户或被代垫方签署的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额；收回或处置应收款项时将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资和应收款项的归为此类。

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

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。于资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

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

(2) 减值损失

① 除以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产外，本公司于资产负债表日对持有至到期投资、应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该等金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

② 对于可供出售的金融资产，当其公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。如期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。

8. 应收款项及坏账准备

(1) 坏账确认标准

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

其他确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

(2) 坏账准备的计提方法

采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项以及应收合营企业、联营企业的股东借款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，其中经单独测试后未减值的应收合营

企业、联营企业的股东借款，按资产负债表日余额的 1% 计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并财务报表范围内各企业之间的应收款项不计提坏账准备。其中公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	计提比例
三个月以内	0%
三个月至一年	5%
一至二年	30%
二至三年	50%
三年以上	100%

9. 存货核算方法

(1) 分类和计量

本公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

本公司对存货采用永续盘存制。于资产负债表日，再对存货进行实地盘点，依实地盘点结果调整依永续盘存制核算下的存货。

(2) 跌价准备

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。如以前减记存货价值的因素已经消失，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

10. 长期股权投资

(1) 分类和计量

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本公司对合营企业和联营企业的股权投资以及本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

① 子公司

子公司是指本集团能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

② 合营企业和联营企业

合营企业是指本公司与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，但该交易所转让的资产发生减值的，相应的未实现损失不予抵销。

③ 其他股权投资

其他股权投资是指本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 投资性房地产

(1) 分类和计量

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确认。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应当将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1) 固定资产确认标准

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

(2) 固定资产分类

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、交通工具、仪器仪表设备、房屋装修及其他设备。

(3) 固定资产计量

固定资产按照购置或新建时的初始成本计量。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的

现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(4) 固定资产折旧

本公司除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。对已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。对符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期限内，采用年限平均法单独计提折旧。

本公司各类别固定资产预计使用寿命、净残值率、年折旧率为：

资产类别	使用年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.4-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输工具	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19

于资产负债表日，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

(5) 固定资产处置

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(6) 减值准备

于资产负债表日，当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

13. 在建工程

(1) 分类和计量

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。借款费用同时具备下列条件时，借款费用予以资本化：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 资本化期间

资本化期间是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化期间不包括在内。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

(4) 借款费用资本化金额确定

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

本公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

15. 无形资产

(1) 分类和计量

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

(2) 定期复核

于资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

于资产负债表日，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命行复核，如果有证据表明该无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并进行摊销。

于资产负债表日，如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(3) 减值准备

于资产负债表日，当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。于资产负债表日，商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18. 非金融工具长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。

长期股权投资、投资性房地产、固定资产和使用寿命确定的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，即使以后期间价值得以恢复，本公司也不再对其予以转回。

19. 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

20. 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

21. 维修基金和质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：对于深圳地区的房地产项目，本公司执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，执行当地的有关规定。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金

比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

22. 股份支付的会计处理方法

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

23. 收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，确认营业收入的实现。

(2) 房屋租赁收入

与租赁相关的经济利益能够流入企业, 租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(3) 来料加工收入

来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济

利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

(4) 提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，本公司在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(5) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

24. 所得税

本公司将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，按以下要求确认递延所得税资产或递延所得税负债：

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：商誉的初始确认；不是企业合并，且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产或负债的初始确认；对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，投资企业能够控制暂时性差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不含转回。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

本公司期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，本公司以原减记的金额为准，予以转回。

25. 每股收益

(1) 基本每股收益

本公司按照归属于普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算基本每股收益。发行在外普通股加权平均数按下列公式计算：

发行在外普通股加权平均数 = 期初发行在外普通股股数 + 当期新发行普通股股数 × 已发行时间 ÷ 报告期时间 - 当期回购普通股股数 × 已回购时间 ÷ 报告期时间

(2) 稀释每股收益

本公司存在稀释性潜在普通股的，分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股的加权平均数，并据以计算稀释每股收益。稀释性潜在普通股，是指假设当期转换为普通股会减少每股收益的潜在普通股。计算稀释每股收益，应当根据下列事项对归属于普通股股东的当期净利润进行调整，并考虑相关所得税的影响：

- ① 当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；
- ② 稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用。

计算稀释每股收益时，当期发行在外普通股的加权平均数应当为计算基本每股收益时普通股的加权平均数与假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数之和。

计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，应当假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，应当假设在发行日转换。

认股权证和股份期权等的行权价格低于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。企业承诺将回购其股份的合同规定的回购价格高于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。

稀释性潜在普通股应当按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(3) 重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对

以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

五、税项

本公司及其子公司主要应纳税项列示如下：

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	4%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%及 7%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

本公司及其子公司企业所得税税率为 15%及 33%。

经国家税务主管机构同意, 本公司的附属机构——中粮地产宝深工业厂(以下简称“宝深工业厂”)、中粮地产万宝电子厂(以下简称“万宝电子厂”)与中粮地产福信工业厂(以下简称“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。

根据新所得税法的规定，本公司及其子公司经济特区内企业适用的企业所得税率将在二零零八年至二零一二年的五年期间逐步过渡到 25%，经济特区外企业适用的企业所得税率自二零零八年起为 25%。

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准, 税率为 1.2%。房产税系由本公司及其子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复, 本公司及其子公司的新建房产自竣工之日起三年内免交房产税。

4. 土地增值税

本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地税务机关规定的预缴比例预缴，然后按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

5. 个人所得税

员工的个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

六、企业合并及合并财务报表

1. 合并范围的确定原则、合并报表编制的依据及方法

(1) 确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%,有证据表明不能实施控制的除外),或虽不足 50%但有实质控制权的,全部纳入合并范围。

(2) 编制方法

① 合并财务报表基本编制方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资,在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

② 报告期内增加或处置子公司的处理方法

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量

表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

2. 控股子公司

(1) 二零零七年度同一控制下的企业合并取得的子公司

① 子公司基本情况

公司名称	注册时间	注册资本	拥有权益	表决权比例	投资金额	经营范围	是否纳入合并范围
成都天泉置业有 1 限公司(成都天 泉公司)	2002.07.04	RMB 270,000,000.00	51.00%	51.00%	RMB137,700,000.00	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	是
厦门鹏源房地 2 产开发有限公司 (厦门鹏源公司)	1997.11.04	RMB 43,100,200.00	100.00%	100.00%	RMB 43,100,200.00	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	是

* 二零零七年三月十九日,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《股权转让协议书》,本公司以 182,548,295.24 人民币元的价格收购鹏利四川持有的成都天泉公司 51%的股权,该交易事项本年度已完成,鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。二零零七年四月三日,本公司与鹏源发展有限公司(以下简称“鹏源发展”)签署了《股权转让协议书》,本公司以 102,639,031.23 人民币元的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源公司 100%的股权,该交易事项本年度已完成,鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定,报告期因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时应当调整合并报表年初数,因此,成都天泉公司和厦门鹏源公司的财务报表期初数纳入本年度合并资产负债表年初数,增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元,归属于母公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元,归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。

② 合并日被合并方资产、负债、经营成果及现金流量

A. 成都天泉公司

	账面价值	
	合并日	2006.12.31
资产:		
流动资产	RMB 397,844,673.43	RMB 411,767,227.23
非流动资产	5,261,504.01	5,497,870.72
小计	403,106,177.44	417,265,097.95
负债:	-	-
流动负债	153,252,219.74	165,081,522.12
非流动负债	-	-
小计	153,252,219.74	165,081,522.12
净资产合计	249,853,957.70	252,183,575.83

取得的净资产	127,425,518.43	252,183,575.83
以现金支付的对价	182,548,295.24	-
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	1,057,145.73	-
取得子公司支付的现金净额	RMB 181,491,149.51	RMB -

成都天泉公司自合并日至 2007 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	自 2007.01.01 至合并日止	2006
营业收入	RMB -	RMB 3,239,320.00
净利润	(2,329,618.13)	(6,558,239.54)
经营活动现金流量	(8,233,591.11)	(54,237,815.66)
现金流量净额	RMB (8,233,591.11)	RMB 9,290,736.84

B. 厦门鹏源公司

	账面价值	
	合并日	2006.12.31
资产：		
流动资产	RMB 58,669,995.89	RMB 58,669,995.89
非流动资产	540,945.48	540,945.48
小计	59,210,941.37	59,210,941.37
负债：		
流动负债	8,782,760.27	8,782,760.27
非流动负债	-	-
小计	8,782,760.27	8,782,760.27
净资产合计	50,428,181.10	50,428,181.10
取得的净资产	50,428,181.10	50,428,181.10
以现金支付的对价	102,639,031.23	-
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	879,927.70	-
取得子公司支付的现金净额	RMB 101,759,103.53	RMB -

厦门鹏源公司自合并日至 2007 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	自 2007.01.01 至合并日止	2006
营业收入	RMB -	RMB 68,000.00
净利润	-	(1,981,480.10)
经营活动现金流量	-	(2,221,817.63)
现金流量净额	RMB -	RMB 879,927.70

(2) 二零零七年度非同一控制下的企业合并取得的子公司

① 子公司基本情况

公司名称	注册时间	注册资本	拥有权益	投资金额	经营范围	是否纳入合并范围
长沙观音谷房地产开发有限公司(长沙观音谷公司)	2006.11.10	RMB 257,678,300.00	98.00%	RMB 204,221,200.00	房地产开发、经营及相关的咨询服务，建筑材料、装饰材料的经销。	是

* 本公司之子公司长沙中粮公司原持有长沙观音谷公司 30%的股权，二零零七年三月一日长沙中粮公司与长沙中联重工科技发展股份有限公司(以下简称“中联重科”)签署了《股权转让协议书》，长沙中粮公司以 175,221,200.00 人民币元的价格收购中联重科持有的长沙观音谷公司 68%的股权。截至二零零七

年十二月三十一日止，长沙中粮公司持有长沙观音谷公司 98%的股权。

根据长沙观音谷公司章程，长沙中粮公司原对长沙观音谷公司 30%的股权投资应分期投入，其中尚未缴足部分 48,303,500.00 人民币元的出资款，应于公司成立后两年内缴足。

② 购买日长沙观音谷公司资产、负债、经营成果及现金流量

	公允价值	账面价值	
	购买日	购买日	2006.12.31
可辨认资产：			
流动资产	RMB208,690,138.22	RMB208,690,138.22	RMB217,267,174.00
非流动资产	-	-	-
小计	208,690,138.22	208,690,138.22	217,267,174.00
可辨认负债：			
流动负债	-	-	8,840,480.18
非流动负债	-	-	-
小计	-	-	-
净资产合计	208,690,138.22	208,690,138.22	208,426,693.82
取得的净资产	174,388,429.99	174,388,429.99	-
以现金支付的对价	175,221,200.00	175,221,200.00	-
减：取得的被收购子公司的现金及现金等价物	17,683,220.22	17,683,220.22	-
取得子公司支付的现金净额	RMB157,537,979.78	RMB157,537,979.78	RMB -

长沙观音谷公司自购买日至 2007 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

	金额
营业收入	RMB -
净利润	(6,969,826.01)
经营活动现金流量净额	(3,868,439.22)
现金流量净额	RMB (5,746,812.67)

(3) 其他子公司

公司名称	注册时间	注册资本	拥有 权益	投资金额	经营范围	是否纳入 合并范围
1 中粮地产集团深圳房地 地产开发有限公司(房地 地产公司)	1993.12.15	RMB 50,000,000.00	100.00%	RMB 50,000,000.00	房地产开发经营,建筑 材料生产、销售	是
2 中粮地产集团深圳贸易 有限公司(贸易公司)	1993.12.07	6,000,000.00	100.00%	6,000,000.00	进出口业务,国内商业 及物资供业	是
3 中粮地产集团深圳物 业管理有限公司(物业 管理公司)	1993.06.18	5,055,000.00	100.00%	5,055,000.00	兴办实业;物业管理,租 赁服务,小区生活与环 境卫生管理、服务	是
4 中粮地产集团深圳工 人服务有限公司(工人	1993.06.11	1,110,000.00	100.00%	1,110,000.00	兴办实业、国内商业及 物资供销业	是

公司名称	注册时间	注册资本	拥有 权益	投资金额	经营范围	是否纳入 合并范围
服务公司)						
5 深圳市宝恒建筑设计有限公司(设计公司)	1995.12.21	500,000.00	100.00%	500,000.00	建筑设计、建筑技术咨询	是
6 中粮地产集团深圳工业发展有限公司(工业发展公司)	2000.06.21	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	兴办实业、国内商业及物资供销业	是
7 中粮地产集团深圳大洋服务有限公司(大洋服务公司)	2001.08.13	1,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	清洁服务、经济信息咨询；国内商业、物资供销业	是
8 深圳市宝铜实业有限公司(宝铜公司)	1993.02.17	14,000,000.00	100.00%	14,000,000.00	兴办实业；购销有色金属制品；电线电缆，国产汽车，汽车零配件	是
9 深圳市宝安三联有限公司(三联公司)	1988.07.02	63,523,123.00	69.05%	43,862,716.00	兴办各类实业	是
10 深圳市宝安福安实业有限公司(福安公司)	1992.04.15	10,000,000.00	56.00%	5,600,000.00	兴办实业	是
11 深圳市宝恒装饰工程有限公司(装饰公司)	1991.03.01	5,200,000.00	100.00%	5,200,000.00	装饰、喷涂、艺术造型及微缩景区规划和设计	是
12 华高置业有限公司(华高公司)	1992.03.31	10,000.00	100.00%	10,000.00	商贸	是
13 深圳市宝恒建设监理有限公司(监理公司)	1995.09.04	2,000,000.00	100.00%	2,000,000.00	承担宝恒集团内部项目的建设监理业务	是
14 长沙中粮地产投资有限公司(长沙中粮地产)	2006.09.20	35,000,000.00	75.00%	26,250,000.00	房地产、高新技术产业化投资及相关的咨询服务，建筑材料、装饰材料的经销。	是
15 中粮地产成都有限公司(中粮成都公司)	2007.12.04	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	房地产投资与资产管理；房地产开发经营；房地产管理咨询；物业管理；自有房屋租赁；酒店投资管理；酒店管理咨询；国内商务信息咨询；科技信息咨询	是
16 中粮地产(北京)有限公司(中粮北京公司)	2007.11.26	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；物业管理；酒店管理咨询；信息咨询	是
17 深圳鹏丽陶瓷有限公司(鹏丽公司)	1992.10.06	10,000,000.00	90.00%	9,000,000.00	生产各种规格的高级墙地砖、彩釉砖及无釉砖	是
18 深圳中粮地产物业服务有限公司(物业服务公司)	2007.12.07	RMB 3,000,000.00	100.00%	RMB 3,000,000.00	物业管理，房地产经纪，房地产信息咨询，自由物业租赁	是

* 根据广东省国土厅粤地政(1992)139 号文批复和深圳市规划与国土资源局宝安分局颁发的宝府国用字(1992)第 0300166 号《国有土地使用证》规定，本公司征用宝安区福永镇桥头、塘尾、新田三个村的土地使用权计 1,321,724 平方米。该土地使用权在经本公司统一开发形成建设用地条件后，再由深圳市规划

与国土资源局宝安分局根据项目落实情况确定土地使用权出让金。

根据福安公司第七次董事会会议以及《联合经营深圳市宝安区福安实业公司补充协议》的规定,该公司由本公司(甲方)、福永镇桥头经济发展公司(乙方)、深圳市福新田实业有限公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和福永镇塘尾经济发展公司(丁方)合作经营,投资总额为 89,496,000.00 人民币元,注册资本为 10,000,000.00 人民币元。其中,甲方由原联营合同约定的现金投资方式变更为以向乙、丙、丁三方所在地村委会所征用的土地使用权(占地面积为 1,118,700 平方米)作为合作条件,乙、丙、丁三方则以甲方向其所在地村委会支付的征地费作为对该公司的出资额;合作各方的利润分配比例为甲方占 50.00%、乙方占 29.55%、丙方占 10.60%、丁方占 9.85%。

二零零二年八月二十七日,福永镇桥头经济发展公司与本公司签订《股权转让协议书》,福永镇桥头经济发展公司将其持有福安公司 6%的权益性资本转让给本公司,转让价格为 600,000.00 人民币元。

二零零二年九月二十日,福安公司办理了工商变更登记手续。

二零零四年度,福安公司对原以本公司名义办理的部分厂房及商品房的产权办理了过户手续。惟截至二零零七年十二月三十一日止,福安公司尚未对本公司投入的部分土地使用权办理产权变更登记手续。

截至二零零七年十二月三十一日止,福安公司各股东持股比例为甲方占 56.00%、乙方占 21.44%、丙方占 10.61%、丁方占 11.95%。

(4) 本公司及其子公司下属非独立会计核算,但单独纳税的主要附属机构

名称	注册时间	主营业务	经营方式
1. 宝深工业厂	1989.08	打印机,台式电算机,时钟,手表,時計用品零配件	来料加工
2. 万宝电子厂	1995.12	小型电动机	来料加工
3. 中粮地产钒纳克工业厂(钒纳克工业厂)	1992.07	偏光板	来料加工
4. 中粮地产宝信工业厂(宝信工业厂)	1991.12	微型打印机,磁碟机,时钟,手表,液晶体,台式电算机	来料加工
5. 福信工业厂	1997.01	手表外用部品,电镀产品	来料加工
6. 中粮地产腾讯工业厂(腾讯工业厂)	2004.05	塑胶五金、吸塑加工	来料加工

3. 二零零七年度合并范围变化及其原因

(1) 本公司本年度通过同一控制下企业合并取得子公司成都天泉公司和厦门鹏源公司。本公司自二零零七年一月一日开始将该两公司纳入本公司的合并财务报表。

(2) 本公司本年度通过非同一控制下企业合并取得子公司长沙观音谷公司，本公司自二零零七年三月一日开始将长沙观音谷公司纳入本公司的合并财务报表。

(3) 根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与香港凯丽有限公司(以下简称“凯丽公司”)签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司董事会决议的规定,自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一日止期间,鹏丽公司由凯丽公司承包经营。由于自二零零一年一月一日起凯丽公司终止承包经营,鹏丽公司实际已停止生产,其主要业务系出租厂房及生产设备,并将取得的租金收入归还本公司的借款。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定,本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表。

(4) 本公司本年度新投资设立全资子公司中粮成都公司、中粮北京公司、物业服务公司。本年度将该三公司纳入合并财务报表范围。

(5) 根据二零零七年十月三十一日本公司及本公司之子公司华高公司分别与深圳市凯元石材有限公司(以下简称“凯元公司”)、灵文生(香港)石材有限公司(以下简称“灵文生公司”)签订的《产权交易合同》,本公司及华高公司将合计持有的深圳辰华石料有限公司(以下简称“辰华公司”)100%股权以 1,024,000.00 人民币元转让给凯元公司和灵文生公司,并豁免本公司及华高公司对辰华公司的债权。本公司自二零零七年十一月一日起不再将辰华公司纳入本公司的合并财务报表。

七、合营公司、联营公司及合作经营公司

1. 本公司的合营公司、联营公司概况列示如下:

公司名称	注册时间	注册资本	拥有权益	表决权比例	投资金额	主营业务
1 深圳宝兴电线电缆制造有限公司(宝兴电缆公司)*	1988.03.07	USD 14,415,000.00	45.00%	45.00%	USD 6,486,750.00	生产经营各种规格电线电缆
2 深圳凯莱物业管理有限公司(凯莱物业公司)	1994.01.01	RMB 3,000,000.00	30.00%	30.00%	RMB 900,000.00	物业管理
3 广州市鹏万房地产有限公司(广州鹏万公司)	2006.10.20	RMB 200,000,000.00	50.00%	50.00%	RMB100,000,000.00	房地产开发、商品房销售

* 本公司持有宝兴电缆公司 20.00%权益性资本,本公司之子公司持有宝兴电缆公司 25.00%权益性资本。

2. 本公司的合作经营公司概况列示如下:

公司名称	注册时间	注册资本	本公司提供的合作条件	本公司利润分成比例	经营范围
------	------	------	------------	-----------	------

1	深圳宝菱同利有限公司(宝菱同利公司)	1988. 04. 01	USD	15, 430, 000. 00	提供 20, 000M ² 用地及一般标准管理楼 1, 000M ² , 车库 260M ² , 500KVA 高压设备一台	30%	铁板加工
2	深圳公华金属制品有限公司(公华金属公司)	1992. 03. 16	USD	8, 750, 000. 00	提供“五通一平”后的建设用地 15, 903M ²	25-35%	制造复印机零件
3	深圳市深长宝恒加油站有限公司(深长加油站公司)	1997. 04. 13	RMB	3, 800, 000. 00	提供 2, 294. 56M ² 用地	45%	经营汽油、柴油及润滑油

八、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

1、 会计政策变更

本公司于二零零七年一月一日起执行新企业会计准则。按照新企业会计准则、中国证监会发布的《关于做好与新企业会计准则相关财务会计信息披露的通知(证监发[2006]136 号)》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》、企业会计准则解释 1 号等有关规定, 本公司对以下会计政策进行了变更, 并对比较期间的财务报表进行了追溯调整, 其中:

(1) 长期股权投资差额

本公司截至二零零六年十二月三十一日止, 长期股权投资贷方差额账面金额为 7, 926, 870. 83 人民币元, 根据新会计准则应于二零零七年一月一日增加 7, 926, 870. 83 人民币元留存收益, 该差额归属于母公司的股东权益增加。

(2) 可供出售金融资产

本公司截至二零零六年十二月三十一日止, 股票投资账面投资成本为 13, 346, 564. 34 人民币元, 根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。二零零六年十二月三十一日该金融资产的公允价值大于其账面价值的差额 167, 409, 609. 36 人民币元, 于二零零七年一月一日增加资本公积 167, 409, 609. 36 人民币元, 该差额归属于母公司的股东权益增加。

(3) 所得税

本公司按照原会计准则的规定, 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价值小于计税基础的差额计算递延所得税资产, 增加了二零零七年一月一日留存收益 19, 084, 340. 82 人民币元, 其中归属于母公司的股东权益增加 19, 051, 013. 44 人民币元, 归属于少数股东的权益增加 33, 327. 38 人民币元。

根据新会计准则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, 二零零六年十二月三十一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帐面大于计税基础的差额计算递延所得税负债，减少了二零零七年一月一日资本公积 25,111,441.40 人民币元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,111,441.40 人民币元。

(4) 少数股东权益

本公司二零零六年十二月三十一日按原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 人民币元，新会计准则下计入股东权益，由此增加二零零七年一月一日股东权益 88,409,330.87 人民币元。此外，①. 由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 人民币元；②. 同一控制下企业合并增加的子公司成都天泉公司净资产，其中属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元；③. 根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司鹏丽公司未纳入本公司二零零六年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表，减少少数股东权益 1,222,571.55 人民币元。新会计准则下少数股东权益为 210,861,929.82 人民币元。

(5) 同一控制下企业合并增加的子公司净资产

本公司本年度同一控制下合并了成都天泉公司和厦门鹏源公司。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，报告期因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时应当调整合并报表年初数，因此，成都天泉公司和厦门鹏源公司的报表期初数纳入本年度合并资产负债年初数，增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元，归属于母公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元，归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。

(6) 其他

根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司鹏丽公司未纳入本公司二零零六年度的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表，增加期初股东权益 20,635,766.87 人民币元，归属于母公司所有者权益 21,858,338.42 人民币元，归属于少数股东权益减少 1,222,571.55 人民币元。

2. 会计估计变更

本期坏账准备计提政策的会计估计中新增内容：对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项不计提坏账准备；对于单项金额重大的应收款项以及

应收合营企业、联营企业的股东借款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，其中经单独测试后未减值的应收合营企业、联营企业的股东借款，按资产负债表日余额的 1% 计算确定减值损失，计提坏账准备。该项会计估计变更增加本年净利润 43,885,619.45 人民币元。

3. 本公司二零零七年度未发生重大前期差错更正事项。

九、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	2007. 12. 31			2006. 12. 31		
	原币金额	汇价	折合人民币金额	原币金额	汇价	折合人民币金额
现金	USD	-	- RMB	- USD	-	- RMB
	HKD	3,319.45	0.9364	3,108.33	HKD	3,684.35
	RMB	121,554.28	1.0000	121,554.28	RMB	116,762.45
			124,662.61			120,464.12
银行存款	USD	233,104.20	7.3046	1,702,732.94	USD	230,434.28
	HKD	829,646.15	0.9364	776,880.65	HKD	1,340,697.85
	RMB	1,596,502,845.43	1.0000	1,596,502,845.43	RMB	224,166,536.12
			1,598,982,459.02			227,312,927.42
			RMB1,599,107,121.63			RMB227,433,391.54

2. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2007. 12. 31				2006. 12. 31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3 个月以内	RMB 28,050,150.63	89.02%	RMB -	0%	RMB -	-	RMB -	5%
3 个月至 1 年	1,950,596.99	6.19%	98,579.85	5%	19,016,670.91	96.04%	597,793.56	5%
1 至 2 年	1,421,315.38	4.51%	426,394.61	30%	-	-	-	10%
2 至 3 年	88,130.86	0.28%	44,065.43	50%	286,901.14	1.45%	86,070.34	30%
3 年以上	-	-	-	100%	496,399.39	2.51%	489,929.11	50-100%
	RMB 31,510,193.86	100.00%	RMB 569,039.89		RMB 19,799,971.44	100.00%	RMB 1,173,793.01	

(2) 应收账款按类别分类列示如下：

类别	2007. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	31, 510, 193. 86	100. 00%	569, 039. 89	1. 81%	
	RMB 31, 510, 193. 86	100. 00%	RMB 569, 039. 89	1. 81%	

类别	2006. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	496, 399. 39	2. 51%	489, 929. 11	98. 70%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	19, 303, 572. 05	97. 49%	683, 863. 90	3. 54%	
	RMB 19, 799, 971. 44	100. 00%	RMB 1, 173, 793. 01	5. 93%	

(3) 应收账款前五名金额合计为 16, 409, 103. 45 人民币元, 占应收账款总额的比例为 52. 08%。

(4) 应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东的款项。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析列示如下：

账 龄	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 2, 526, 709. 00	26. 08%	RMB 4, 025, 560. 00	56. 06%
1 至 2 年	4, 105, 500. 52	42. 37%	56, 286. 00	0. 78%
2 至 3 年	-	-	42, 214. 52	0. 59%
3 年以上	3, 056, 928. 00	31. 55%	3, 056, 928. 00	42. 57%
	RMB 9, 689, 137. 52	100. 00%	RMB 7, 180, 988. 52	100. 00%

(2) 预付款项主要明细项目列示如下：

单位名称	2007. 12. 31	占其预付款项总额的比例	账龄	欠款原因
深圳市筑雅实业有限公司	RMB 5, 600, 000. 00	57. 80%	1 年以内、1 至 2 年	预付土地补偿金
宝安区国土局 *	3, 056, 928. 00	31. 55%	3 年以上	预付土地使用权出让金
	RMB 8, 656, 928. 00	89. 35%		

* 根据深圳市规划与国土资源局宝安分局深规土宝字[1998]300 号文及一

九九九年十二月八日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,本公司在深圳市宝安区20区用地(计44,174.40平方米)中扣除18,700平方米后由深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回。截至二零零七年十二月三十一日止,该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。本公司将被政府收回部分的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计3,056,928.00人民币元列于“预付款项”账项。

(3) 预付款项中无预付持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东及关联方的款项。

4. 应收股利

应收股利明细项目列示如下:

单位名称	2007.12.31	2006.12.31
深圳新安湖实业有限公司(新安湖实业公司)*	RMB 3,528,111.21	RMB 48,576,000.00
招商银行	-	1,908,912.60
	RMB 3,528,111.21	RMB 50,484,912.60

* 根据二零零七年三月十六日新安湖实业公司临时董事会决议,新安湖实业公司将以前年度累计可供分配利润中的6,391,505.82人民币元按股东各方利润分配比例予以分配,其中本公司应收股利计3,528,111.21人民币元。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	2007.12.31				2006.12.31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3个月以内	RMB 66,302,788.27	6.99%	RMB 345,104.60	0%	RMB -	-	RMB -	5%
3个月至1年	739,911,694.13	77.99%	7,566,346.56	5%	141,166,860.72	69.50%	6,960,185.67	5%
1至2年	131,497,350.00	13.86%	1,656,422.50	30%	49,913,177.63	24.57%	450,255.77	10%
2至3年	34,830.00	0.01%	17,415.00	50%	2,825.98	0.01%	1,386.62	30%
3年以上	10,985,830.81	1.15%	10,872,174.81	100%	12,026,931.87	5.92%	10,502,107.86	50-100%
	RMB 948,732,493.21	100.00%	RMB 20,457,463.47		RMB 203,109,796.20	100.00%	RMB 17,913,935.92	

(2) 其他应收款按类别分类列示如下:

类别	2007.12.31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 941,300,773.76	99.22%	RMB 19,915,515.51	2.12%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	225,721.95	0.02%	112,065.94	49.65%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	7,205,997.50	0.76%	429,882.02	5.97%	
	RMB 948,732,493.21	100.00%	RMB 20,457,463.47	2.16%	

类别	2006. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 141,059,358.86	69.45%	RMB 17,275,071.36	12.25%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,266,823.01	0.62%	258,001.00	20.37%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	60,783,614.33	29.93%	380,863.56	0.63%	
	RMB 203,109,796.20	100.00%	RMB 17,913,935.92	8.82%	

(3) 其他应收款主要明细项目列示如下:

名 称	2007. 12. 31	占其他应收款总额的比例	账龄	欠款原因
广州鹏万公司	RMB 900,540,664.90	94.92%	3 个月以内, 3 个月至 1 年	按投资比例投入的项目发展金
大中华国际深圳公司	30,000,000.00	3.16%	3 个月以内, 3 个月至 1 年	保证金
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	1.13%	3 年以上	应收承包款
宝安区建设局	1,119,000.00	0.12%	3 个月至 1 年	保证金
福建华融投资担保公司	827,400.00	0.09%	3 个月以内	保证金
	RMB 943,247,173.76	99.42%		

(4) 其他应收款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

6. 存货及存货跌价准备

(1) 存货及存货跌价准备明细项目列示如下:

项 目	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
开发成本	RMB 1,097,147,368.79	RMB -	RMB 752,159,481.07	RMB -
开发产品	206,186,495.65	-	29,214,575.29	5,085,052.99
库存商品及材料	-	-	39,791.38	-
合 计	RMB 1,303,333,864.44	RMB -	RMB 781,413,847.74	RMB 5,085,052.99

* 本年度借款费用资本化金额为 18,018,347.81 人民币元。

(2) 在建开发产品(开发成本)明细项目列示如下:

座落位置	购建日期	预计竣工时间	2007. 12. 31	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	2010.01	RMB 14,998,000.00	RMB 14,998,000.00
宝安区78区(商业旅游用地) *	1992.04	2010.05	155,149,243.00	44,695,500.00
宝安区20区(工业用地)	1992.11	-	5,990,620.16	5,990,620.16
成都天泉·聚龙国际生态园	2002.09	2011	59,540,519.93	59,540,519.93
			235,678,383.09	125,224,640.09
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(中粮澜山花园)一土地使用权	2002.03	2008.11	129,000,000.00	129,000,000.00
宝安区115区(中粮澜山花园)一开发费用	-	-	123,183,329.01	22,963,815.12
宝安区78区(中粮·万福阁)一土地使用权	2006	2009.03	17,342,613.00	17,342,613.00
宝安区78区(中粮·万福阁)一开发费用	-	-	4,040,186.75	468,880.00

宝安区46区(海滨广场三期) —土地使用权	1992	2007. 12	-	60,610,913.30
宝安区46区(海滨广场三期) —开发费用	-	-	-	67,777,411.62
长沙中粮·北纬28° —土地使用权	2006. 11	2008. 11	188,174,800.00	-
长沙中粮·北纬28° —开发费用	-	-	15,988,065.12	-
成都天泉·聚龙国际生态园—土地使用权	2002. 09	2008. 04	14,386,842.03	14,386,842.03
成都天泉·聚龙国际生态园—开发费用	-	-	312,305,340.42	294,583,182.16
厦门鹏源中心A1区—土地开发成本	2006. 04	2008. 08	9,259,211.94	9,259,211.94
厦门鹏源中心A1区—开发费用	-	-	46,366,341.81	7,619,535.25
其他	-	-	1,422,255.62	2,922,436.56
			861,468,985.70	626,934,840.98
			RMB1,097,147,368.79	RMB752,159,481.07

* 根据一九九九年十二月八日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》，宝安区78区土地使用权计89,091平方米由原宝安县国土管理部门划给本公司开发，因有关村委认为土地未办理征地手续，要求返还部分土地使用权，会议建议由本公司与村委洽谈，提出解决方案后再议。

根据二零零零年五月二十四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2000]45号文《会议纪要》，同意部分土地使用权由本公司归还给有关村委。

二零零一年一月八日，宝安区西乡镇的河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与本公司达成协议，本公司同意将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；宝安区西乡镇政府在西乡商业区95-2土地使用权中调整安排35,600平方米商品房用地给本公司，土地使用权出让金按现行市场标准计算。

根据二零零一年七月五日深圳市宝安区西乡镇人民政府办公室西会纪[2001]4号《会议纪要》，由于本公司的78区土地使用权面积比土地使用权出让合同减少了35,600平方米，宝安区西乡镇人民政府同意在碧海城中心区划出相应的土地使用权面积给本公司，土地使用权出让金问题按78区的标准提交宝安区国土领导小组审批；凡在78区的89,091平方米土地使用权范围内开发房地产的，无论是哪个公司的用地，均应以本公司的名义开发，以本公司为主统一规划。

二零零二年四月十八日，宝安区西乡镇的河西村民委员会、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。

鉴于本公司78区土地使用权的实际用地面积减少，二零零三年五月十日，深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府以深规土纪[2003]56号文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。

二零零四年二月十六日, 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。二零零三年一月宝安区西乡镇流塘村民委员会已将该 7, 748. 84 平方米土地转让给深圳海雅(集团)有限公司。二零零七年四月三十日本公司与深圳海雅(集团)有限公司签署了《关于宝安区 78 区项目交易的协议书》及补充协议, 深圳海雅(集团)有限公司将上述宝安区 78 区 7, 748. 84 平方米土地转让给本公司, 转让价为 110, 000, 000. 00 人民币元。

(3) 开发产品明细项目列示如下:

名称	竣工时间	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31
宝河大厦 *	1995. 11	RMB 10, 814, 935. 04	RMB	- RMB 10, 566, 230. 28	RMB 248, 704. 76
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	-
海滨广场三期	2007. 12	-	340, 972, 454. 32	153, 305, 929. 88	187, 666, 524. 44
成都天泉·聚龙国际生态园一期	2005	17, 263, 181. 18	-	-	17, 263, 181. 18
		RMB 29, 214, 575. 29	RMB 340, 972, 454. 32	RMB 164, 000, 533. 96	RMB 206, 186, 495. 65

* 宝河大厦本年度减少系将已出租部分转入“投资性房地产”。

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产项目列示如下:

	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31
可供出售权益工具	RMB 180, 978, 764. 10	RMB 281, 888, 923. 60	RMB -	RMB 462, 867, 687. 70

(2) 可供出售权益工具明细项目列示如下:

被投资公司名称	股票数量	占被投资公司股权比例	初始投资金额	2007. 12. 31	2006. 12. 31
四川中汇医药(集团)股份有限公司	442, 818	0. 387%	RMB 1, 600, 000. 00	RMB 7, 489, 479. 40	RMB 2, 100, 384. 34
招商银行股份有限公司	10, 242, 746	0. 070%	10, 884, 076. 90	405, 920, 023. 98	167, 571, 324. 56
江西铜业股份有限公司	960, 392	0. 032%	1, 000, 000. 00	48, 981, 184. 32	11, 180, 155. 20
中国宝安集团股份有限公司	30, 000	0. 003%	85, 077. 84	477, 000. 00	126, 900. 00
			RMB 13, 569, 154. 74	RMB 462, 867, 687. 70	RMB 180, 978, 764. 10

8. 长期应收款

长期应收款的明细项目列示如下：

项 目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
职工购房贷款*	RMB 288, 602. 58	RMB 880, 006. 36

* 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》，本公司向符合规定条件的职工提供七成十年购房内部按揭贷款，年利率为 2%，并从购房职工的工资中逐月扣减贷款本金及利息。

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下：

被投资 公司名称	权益	初始投资额	2007. 01. 01	本年增(减)		累计权益增减	2007. 12. 31	
				本年追加投资	本年权益增减		原值	减值准备
权益法核算:								
宝兴电缆公司	45. 00%	RMB 50, 149, 887. 99	RMB 68, 136, 742. 86	RMB -	RMB2, 247, 214. 37	RMB 20, 234, 069. 24	RMB 70, 383, 957. 23	RMB -
凯莱物业公司	30. 00%	901, 265. 03	208, 068. 08	-	1, 135, 107. 60	441, 910. 65	1, 343, 175. 68	-
广州鹏万地产公司	50. 00%	100, 000, 000. 00	99, 995, 514. 01	-	(2, 822, 285. 59)	(2, 826, 771. 58)	97, 173, 228. 42	-
小 计		151, 051, 153. 02	168, 340, 324. 95	-	560, 036. 38	17, 849, 208. 31	168, 900, 361. 33	-
成本法核算:								
长沙观音谷公司	22. 50%	29, 000, 000. 00	29, 000, 000. 00	(29, 000, 000. 00)	-	-	-	-
招商证券公司*	3. 46%	180, 753, 331. 63	180, 753, 331. 63	-	-	-	180, 753, 331. 63	5, 000, 000. 00
金瑞期货经纪公司	10. 00%	10, 000, 000. 00	5, 000, 000. 00	5, 000, 000. 00	-	-	10, 000, 000. 00	-
佛山干部疗养院**	-	1, 400, 000. 00	1, 270, 000. 00	(130, 000. 00)	-	-	1, 140, 000. 00	-
中国光大银行	0. 06%	6, 165, 763. 00	6, 165, 763. 00	-	-	-	6, 165, 763. 00	-
小 计		227, 319, 094. 63	222, 189, 094. 63	(24, 130, 000. 00)	-	-	198, 059, 094. 63	5, 000, 000. 00
		RMB 378, 370, 247. 65	RMB 390, 529, 419. 58	RMB (24, 130, 000. 00)	RMB 560, 036. 38	RMB 17, 849, 208. 31	RMB366, 959, 455. 96	RMB 5, 000, 000. 00

* 系本公司对招商证券公司投资计提的减值准备。该等减值准备系根据本公司二零零五年四月十三日董事会决议计提。

** 一九九四年五月十五日，佛山市干部疗养院与本公司签订《合资兴建疗养院楼合同书》，双方集资兴建一幢疗养楼。疗养楼自正式投入使用日起，双方共享利益 20 年，第 21 年起产权全部归佛山市干部疗养院所有。疗养楼建成投入使用后前 10 年每年佛山市干部疗养院支付本公司利润分成 200, 000. 00 人民币元，后 10 年每年支付利润分成 130, 000. 00 人民币元。本公司根据上述合同书缴付投资款计 1, 400, 000. 00 人民币元。该疗养楼已于一九九七年建成投入使用，自二零零六年度起本公司将收到的利润分成作为投资收回处理。

(2) 联营企业、合营企业主要财务信息

被投资公司名称	2007 年 12 月 31 日净资产		2007 年度营业收入		2007 年度净利润	
合营企业：						
广州鹏万地产公司	RMB	194, 346, 456. 84	RMB	—	RMB	(5, 646, 814. 18)
联营企业：						
宝兴电缆公司		156, 408, 793. 83		856, 610, 293. 82		10, 795, 970. 56
凯莱物业公司	RMB	4, 477, 252. 28	RMB	662, 570. 40	RMB	331, 315. 91

10. 投资性房地产

投资性房地产及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下：

	2007. 01. 01		本年增加		本年减少		2007. 12. 31
原价	RMB	1,339,048,316.93	RMB	43,991,360.83	RMB	-	RMB 1,383,039,677.76
减：累计折旧		380,817,416.97		59,338,832.40		-	440,156,249.37
净值		958,230,899.96		-		-	942,883,428.39
减：减值准备		25,025,335.35	RMB	5,085,052.99	RMB	-	30,110,388.34
净额	RMB	933,205,564.61					RMB 912,773,040.05

* 本年度增加系中粮地产中心大厦结算金额的增加以及宝河大厦本年度将已出租部分转入“投资性房地产”所致。

** 截至二零零七年十二月三十一日止，本公司尚有部分投资性房地产未办理产权证。

11. 固定资产及其累计折旧

固定资产原价及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下：

	2007. 01. 01		本年增加		本年减少		2007. 12. 31	
固定资产原价：								
房屋及建筑物	RMB	361, 393, 825. 32	RMB	1, 184, 086. 04	RMB	583, 394. 29	RMB	361, 994, 517. 07
机器设备		129, 618, 315. 94		1, 647, 116. 10		93, 259, 540. 30*		38, 005, 891. 74
运输工具		20, 164, 609. 10		7, 047, 493. 00		1, 513, 682. 00		25, 698, 420. 10
电子及其他设备		26, 508, 857. 01		5, 597, 746. 99		2, 975, 317. 26		29, 131, 286. 74
固定资产装修		43, 314, 071. 63		9, 083, 502. 30		—		52, 397, 573. 93
		580, 999, 679. 00		24, 559, 944. 43		98, 331, 933. 85		507, 227, 689. 58
累计折旧：								
房屋及建筑物		127, 504, 257. 65		19, 439, 742. 70		269, 104. 27		146, 674, 896. 08
机器设备		63, 503, 355. 43		6, 248, 592. 00		51, 337, 461. 66*		18, 414, 485. 77
运输工具		14, 518, 983. 39		2, 207, 518. 83		1, 468, 657. 85		15, 257, 844. 37
电子及其他设备		11, 588, 468. 02		2, 840, 510. 49		1, 313, 365. 56		13, 115, 612. 95
固定资产装修		31, 880, 894. 92		4, 678, 454. 62		—		36, 559, 349. 54

	248,995,959.41	RMB 35,414,818.64	54,388,589.34	230,022,188.71
固定资产净值	332,003,719.59	-	-	277,205,500.87
固定资产减值准备	24,300,879.64	-	RMB 24,300,879.64	-
固定资产净额	RMB 307,702,839.95			RMB 277,205,500.87

* 本年度机器设备减少主要系鹏丽公司将账面原值 8,174 万元的机器设备转让给深圳黄磁陶瓷有限公司。

** 截至二零零七年十二月三十一日止，本公司尚有部分房屋及建筑物未办理产权证。

12. 在建工程

在建工程明细项目列示如下：

工程项目名称	2007.01.01	本年增加	本年转入固定资产	其他减少	2007.12.31	资金来源
68 区工业园	RMB 17,412,504.36	RMB27,357,622.11	RMB 109,600.00	RMB -	RMB44,660,526.47	自筹
福永艾默生工业园二期	5,368,703.60	-	-	-	5,368,703.60	自筹
福安广场消防改造工程	600,000.00	-	-	600,000.00	-	自筹
其他	364,597.28	289,348.74	428,228.84	-	225,717.18	自筹
	RMB 23,745,805.24	RMB27,646,970.85	RMB 537,828.84	RMB 600,000.00	RMB50,254,947.25	

13. 无形资产

(1) 无形资产明细项目列示如下：

项 目	原始金额	2007.01.01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2007.12.31
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	RMB 19,443,080.66	RMB 13,107,126.14	RMB -	RMB 418,650.12	RMB 6,754,604.64	RMB 12,688,476.02
其他土地使用权	45,853,926.23	10,254,661.73	32,510,961.00	582,517.12	3,670,820.62	42,183,105.61
其他	10,000.00	833.26	-	833.26	10,000.00	-
	RMB 65,307,006.89	RMB 23,362,621.13	RMB32,510,961.00	RMB1,002,000.50	RMB10,435,425.26	RMB 54,871,581.63

(2) 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：

公司名称	取得方式	坐落位置	面积 (平方米)	原始金额	2007. 01. 01	本年 增加	本年摊销	累计摊销	2007. 12. 31	剩余 摊销 年限
宝菱同利公司*划拨	宝安 25 区	21,145.20	RMB 8,977,617.56	RMB 6,479,950.22	RMB -	RMB168,310.44	RMB2,665,977.78	RMB 6,311,639.78	32 年	
宝信工业厂	划拨	宝安 22 区	11,859.00	5,370,941.10	3,842,091.12	-	99,794.64	1,628,644.62	3,742,296.48	27 年
公华金属公司*购入	宝安 20 区	15,903.00	5,094,522.00	2,785,084.80	-	150,545.04	2,459,982.24	2,634,539.76	15 年	
		48,907.20	RMB19,443,080.66	RMB13,107,126.14	RMB -	RMB418,650.12	RMB6,754,604.64	RMB12,688,476.02		

* 本公司做为合作条件不作价提供的土地使用权，宝菱同利公司和公华金属公司已在该土地上兴建了厂房，并分别以宝菱同利公司和公华金属公司取得

了房产证。根据合作协议和合作公司章程规定，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。

(3) 本公司及其子公司其他土地使用权明细项目列示如下：

名 称	取得方式	面积 (平方米)	原始金额	2007. 01. 01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2007. 12. 31	剩余 摊销 年限
宝深工业厂第二期 备用地	购入	29,395.23	RMB 1,772,532.37	RMB 1,670,464.91	RMB -	RMB 36,237.73	RMB 138,305.19	RMB 1,634,227.18	46 年
宝安28区	划拨	5,000.00	1,500,000.00	1,085,947.08	-	27,961.80	442,014.72	1,057,985.28	31 年
鹏丽公司用地	* 购入	56,270.00	9,087,962.86	6,651,351.97	-	168,646.29	2,605,257.18	6,482,705.68	34 年
宝安22区加油站用地	** 划拨	3,293.40	982,470.00	846,897.77	-	24,561.72	160,133.95	822,336.05	36 年
宝安27区A011-A0164	购入	36,111.67	21,862,100.00	-	21,862,100.00	218,620.98	218,620.98	21,643,479.02	49 年
宝安大洋路A210-0362	购入	20,032.00	10,648,861.00	-	10,648,861.00	106,488.60	106,488.60	10,542,372.40	49 年
		150,102.30	RMB 45,853,926.23	RMB 10,254,661.73	RMB 32,510,961.00	RMB 582,517.12	RMB 3,670,820.62	RMB 42,183,105.61	

* 一九九二年四月六日，福安公司与本公司签订了《基本建设用地合同书》，由福安公司将本公司提供予其作为合作条件的土地使用权中的 56,270 平方米土地使用权提供予本公司，作为兴建鹏丽公司厂房用地。

** 宝安 22 区加油站用地情况与前述宝菱同利公司、公华金属公司情况相同。

14. 商誉

商誉明细项目列示如下：

被投资公司名称	2007. 12. 31	2006. 12. 31
非同一控制下企业合并	RMB 1,042,705.32	RMB 209,935.31
其中：宝铜公司	209,935.31	209,935.31
长沙观音谷公司	832,770.01	-

* 经测试，本期末商誉不存在减值情况。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

项 目	原始发生额	2007. 01. 01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2007. 12. 31	剩余 摊销 年限
供电线路改造工程	RMB 2,115,939.00	RMB 1,725,739.20	RMB -	RMB 415,397.84	RMB 805,597.64	RMB 1,310,341.36	3 年
25 区商业改造	3,350,247.20	1,661,059.59	295,761.87	627,197.06	2,020,622.80	1,329,624.40	2 年
其他	10,162,649.15	3,169,370.42	1,025,570.29	2,450,064.10	8,417,772.54	1,744,876.61	1-3 年
	RMB 15,628,835.35	RMB 6,556,169.21	RMB 1,321,332.16	RMB 3,492,659.00	RMB 11,243,992.98	RMB 4,384,842.37	

16. 递延所得税资产

递延所得税资产明细项目列示如下：

项 目	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31
资产减值准备	RMB24, 335, 511. 32	RMB	- RMB 15, 852, 407. 28	RMB 8, 483, 104. 04

17. 资产减值准备

资产减值准备明细项目列示如下：

项 目	2007. 01. 01	本年增加	本年减少		2007. 12. 31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	RMB 1, 173, 793. 01	RMB	RMB 604, 753. 12	RMB	RMB 569, 039. 89
其他应收款坏账准备	17, 913, 935. 92	2, 543, 527. 55		-	20, 457, 463. 47
存货跌价准备	5, 085, 052. 99	-	-	5, 085, 052. 99	-
长期股权投资减值准备	5, 000, 000. 00	-	-	-	5, 000, 000. 00
投资性房地产减值准备	25, 025, 335. 35	5, 085, 052. 99	-	-	30, 110, 388. 34
固定资产减值准备	24, 300, 879. 64	-	-	24, 300, 879. 64	-
	RMB 78, 498, 996. 91	RMB 7, 628, 580. 54	RMB 604, 753. 12	RMB29, 385, 932. 63	RMB 56, 136, 891. 70

18. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款*	RMB 280, 000, 000. 00	5. 508%-7. 29%	RMB 321, 000, 000. 00	5. 265%-5. 508%
信用借款	780, 000, 000. 00	5. 508%-7. 47%	370, 000, 000. 00	5. 022%-5. 508%
	RMB 1, 060, 000, 000. 00		RMB 691, 000, 000. 00	

* 其中，计 140, 000, 000. 00 人民币元系福安公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 140, 000, 000. 00 人民币元系本公司借款，该等借款分别由福安公司和三联公司提供担保。

19. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 *	RMB 107, 848, 460. 63	75. 68%	RMB 23, 694, 311. 56	39. 42%
1 至 2 年	379, 361. 57	0. 27%	2, 138, 681. 07	3. 56%
2 至 3 年	128, 367. 45	0. 09%	5, 688. 86	0. 01%
3 年以上 *	34, 157, 981. 17	23. 96%	34, 269, 818. 58	57. 01%

RMB 142,514,170.82	100.00%	RMB 60,108,500.07	100.00%
--------------------	---------	-------------------	---------

* 一年以内应付账款本年度增加主要系宝安 46 区海滨广场三期项目结转的应付工程款；三年以上的应付账款主要系应付未付的土地使用权出让金。

(2) 应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及关联方的款项。

20. 预收款项

(1) 截至二零零七年十二月三十一日止，预收款项明细列示如下：

预售项目	金额	预计竣工时间	预售比例
46 区海滨广场三期	RMB 2,458,138.00	2007.12	75%
成都天泉·聚龙国际生态园 2 期 B 区	11,415,138.93	2008.04	11%
厦门鹏源中心 A1 区	192,082,881.00	2008.12	76%
其他	40,000.00		
	RMB 205,996,157.93		

(2) 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及关联方的款项。

21. 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细项目列示如下：

	2007.01.01	本年增加	本年减少	2007.12.31
工资	RMB 19,301,242.30	RMB 98,700,874.73	RMB 80,222,851.02	RMB 37,779,266.01
福利费	1,920,624.31	1,379,266.08	3,075,017.27	224,873.12
住房补贴	-	5,589,846.79	5,561,994.59	27,852.20
社会保险	113,363.93	16,951,762.28	17,037,363.78	27,762.43
工会经费	498,449.62	1,507,903.38	1,285,488.25	720,864.75
职工教育经费	141,579.94	246,597.68	195,667.31	192,510.31
合 计	RMB 21,975,260.10	RMB 124,376,250.94	RMB 107,378,382.22	RMB 38,973,128.82

22. 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

税 项	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
企业所得税	RMB	20,025,082.22	RMB	1,896,965.40
房产税		1,004,251.93		1,388,786.67
营业税		3,997,053.28		1,212,968.71
增值税		(39,414.86)		(8,210.45)
城市维护建设税		54,582.19		49,480.27
个人所得税		829,758.30		1,022,238.77
土地增值税		101,194,233.27		36,868.23
教育费附加		179,500.96		278,150.73
其他		1,226,001.25		189,402.95
	RMB	128,471,048.54	RMB	6,066,651.28

23. 应付股利

应付股利明细项目列示如下：

	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
募集法人股股东	RMB	1,679,340.38	RMB	2,251,260.67

24. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

账 龄	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 *	RMB 178,070,349.28	71.81%	RMB 258,049,361.77	79.82%
1 至 2 年	35,857,487.49	14.46%	19,285,712.04	5.97%
2 至 3 年	10,982,681.39	4.43%	18,423,860.83	5.70%
3 年以上 *	23,070,226.00	9.30%	27,532,339.40	8.51%
	RMB 247,980,744.16	100.00%	RMB 323,291,274.04	100.00%

* 一年以内的其他应付款主要系成都天泉公司应付鹏利四川的往来款；三年以上的其他应付款主要系收取的租赁押金。

(2) 其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东的款项。

25. 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款类别	2007. 12. 31		2006. 12. 31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款 *	RMB 250,000,000.00	5.67%-6.84%	RMB 60,000,000.00	5.67%
信用借款	180,000,000.00	5.913%-6.318%	-	-
	RMB 430,000,000.00		RMB 60,000,000.00	

* 其中，计 120,000,000.00 人民币元系成都天泉公司借款，该等借款由本

公司提供担保；计 130,000,000.00 人民币元系本公司借款，该等借款分别由福安公司和三联公司提供担保。

26. 长期应付款

长期应付款明细项目列示如下：

单位名称	初始金额	2007.01.01	本年增加	本年减少	2007.12.31
香港万宝至实业有限公司* (万宝至公司)	RMB 96,717,550.06	RMB16,855,960.06	RMB -	RMB10,272,000.00	RMB 6,583,960.06
爱普生精工(香港)有限公司** (爱普生公司)	55,462,141.86	8,526,377.87	-	1,099,292.76	7,427,085.11
	RMB 152,179,691.92	RMB25,382,337.93	RMB -	RMB11,371,292.76	RMB14,011,045.17

* 根据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 人民币元，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。截至二零零七年十二月三十一日止，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 90,133,590.00 人民币元。

** 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 人民币元，所建厂房及宿舍所有权归本公司所有。本公司以自一九九八年二月一日起计 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——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自二零零一年十月一日起计 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的《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 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有。本公司以自二零零一年八月一日起计 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。

截至二零零七年十二月三十一日止，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 48,035,056.75 人民币元。

27. 递延所得税负债

递延所得税负债明细项目列示如下：

	2007.01.01	本年增加	本年减少	2007.12.31
可供出售金额资产	RMB 25,111,441.40	RMB 55,762,294.53	RMB -	RMB80,873,735.93

28. 其他非流动负债

其他非流动负债明细项目列示如下：

项 目	2007.01.01	本年增加	本年结转	2007.12.31
递延租金收益	RMB 2,484,679.92	RMB -	RMB 44,380.82	RMB 2,440,299.10

*递延租金收益系一次性收取至二零六二年十一月止停车位租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

29. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

	2007.01.01		变动增减			2007.12.31	
	金额	比例	高管股解锁	股权分置改革解除限售	发行新股(配股)	金额	比例
一、有限售条件股份	RMB390,721,353	55.86%	RMB(65,915)	RMB (72,097,678)	RMB 95,567,329	RMB414,125,089	45.67%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	353,332,698	50.52%	-	(34,972,678)	95,508,006	413,868,026	45.64%
3、其他内资持股	37,388,655	5.35%	(65,915)	(37,125,000)	59,323	257,063	0.03%
其中：境内法人持股	37,125,000	5.31%	-	(37,125,000)	-	-	-
境内自然人持股(高管股份)	263,655	0.04%	(65,915)	-	59,323	257,063	0.03%
二、无限售条件股份	308,732,212	44.14%	65,915	72,097,678	111,844,904	492,740,709	54.33%
1、人民币普通股	308,732,212	44.14%	65,915	72,097,678	111,844,904	492,740,709	54.33%
三、股份总额	RMB699,453,565	100.00%	RMB -	RMB -	RMB207,412,233	RMB906,865,798	100.00%

* 二零零七年八月十日，本公司以二零零六年十二月三十一日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股价格：6.5元/股，可配售股份总额为209,836,070股。其中，有限售条件股股东可配售95,567,329股，其余无限售条件股股东可配售114,268,741股。本次配股认购配股数量合计为207,412,233股占本次可配股份总数的98.84%，其中：向无限售条件股股东配售111,844,904股，占本次可配股份总数的53.30%，向有限售条件股股东配售95,567,329股，占本次可配股份总数的45.54%。

上述配售股份业经深圳天健信德会计师事务所以信德验资报字(2007)第041号验资报告审验在案。

30. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31
股本溢价	RMB 304, 423, 983. 87	RMB 1, 122, 369, 827. 99	RMB 285, 187, 326. 47	RMB 1, 141, 606, 485. 39
其他资本公积	176, 618, 293. 53	281, 888, 923. 60	55, 762, 294. 53	402, 744, 922. 60
其中：可供出售金融资产公允价值变动	142, 298, 167. 96	281, 888, 923. 60	55, 762, 294. 53	368, 424, 797. 03
	<u>RMB 481, 042, 277. 40</u>	<u>RMB 1, 404, 258, 751. 59</u>	<u>RMB 340, 949, 621. 00</u>	<u>RMB 1, 544, 351, 407. 99</u>

* 股本溢价本年增加系本年度配股溢价部分；本年减少系同一控制下合并成都天泉公司、厦门鹏源公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额；模拟合并成都天泉公司、厦门鹏源公司财务报表年初数增加的净资产账面价值；以及成都天泉公司、厦门鹏源公司合并前归属于本公司的留存收益。

31. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31
法定盈余公积*	RMB 116, 956, 740. 74	RMB 55, 729, 333. 20	RMB -	RMB 172, 686, 073. 94

* 本公司本年度按税后净利润 10%提取法定盈余公积。

32. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

	2007	2006
净利润	RMB 469, 067, 507. 06	RMB 170, 580, 287. 36
减：少数股东损益	3, 128, 313. 46	5, 360, 503. 48
归属母公司股东的净利润	465, 939, 193. 60	165, 219, 783. 88
加：年初未分配利润	408, 876, 914. 94	312, 227, 390. 04
减：提取法定盈余公积	55, 729, 333. 20	21, 940, 021. 28
分配普通股股利	-	46, 630, 237. 70
年末未分配利润	<u>RMB 819, 086, 775. 34</u>	<u>RMB 408, 876, 914. 94</u>

33. 少数股东权益

少数股东权益明细项目列示如下：

被投资单位	期末少数股东 股权比例	2007. 12. 31	2006. 12. 31
福安公司	44. 00%	RMB 60, 792, 221. 34	RMB 54, 661, 885. 33
三联公司	30. 95%	31, 367, 102. 32	30, 704, 515. 68
鹏丽公司	10. 00%	(1, 923, 578. 18)	(1, 222, 571. 55)
成都天泉公司	49. 00%	120, 052, 694. 09	123, 569, 952. 16
长沙中粮公司	25. 00%	(807, 697. 24)	3, 148, 148. 20
长沙观音谷公司	2. 00%	4, 989, 710. 24	-
		<u>RMB 214, 470, 452. 57</u>	<u>RMB 210, 861, 929. 82</u>

34. 营业收入及成本

营业收入及成本明细项目列示如下：

	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
房地产业:						
商品房销售	MB489,705,198.91	MB 3,533,918.81	RMB 151,655,778.82	RMB 3,449,952.29	RMB 338,049,420.09	RMB 83,966.52
房屋租赁	151,428,456.04	146,243,366.98	77,971,248.68	71,292,127.12	73,457,207.36	74,951,239.86
三来一补:						
来料加工	128,394,769.27	155,484,103.04	31,606,706.54	41,614,978.72	96,788,062.73	113,869,124.32
服务业:						
物业管理及其他	54,241,373.59	61,773,098.33	44,335,185.48	43,708,170.77	9,906,188.11	18,064,927.56
	MB823,769,797.81	MB 367,034,487.16	RMB 305,568,919.52	RMB160,065,228.90	RMB 518,200,878.29	RMB 206,969,258.26

35. 营业税金及附加

营业税金及附加明细项目列示如下:

	2007	2006
营业税	RMB 36,116,695.77	RMB 11,586,099.11
城市维护建设税	374,557.64	170,843.44
教育费附加	1,115,100.21	341,507.27
土地增值税	103,229,110.34	172,956.28
	RMB 140,835,463.96	RMB 12,271,406.10

36. 财务费用

财务费用明细项目列示如下:

项 目	2007	2006
利息支出	RMB 54,708,908.14	RMB 24,481,312.97
减: 利息收入	41,801,801.14	979,468.68
其他	1,195,319.28	192,437.00
	RMB 14,102,426.28	RMB 23,694,281.29

37. 资产减值损失

资产减值损失明细项目列示如下:

	2007	2006
坏账准备	RMB 2,146,790.25	RMB 5,038,676.59

38. 投资收益

投资收益明细项目列示如下:

	2007	2006
股票投资收益	RMB 1,613,286.72	RMB 2,941,713.46
按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利	68,407,015.00	22,935,815.36
其中: 金瑞期货经纪公司	1,074,859.34	807,990.15

招商证券	67,332,155.66	22,127,825.21
对联营公司权益法调整取得的净增(减)额	560,036.38	5,932,556.71
合作企业分配来的利润	6,225,593.05	87,188,630.91
其中：新安湖实业公司*	3,528,111.21	80,040,000.00
转让股权取得的收益	290,476,333.48	-
其中：新安湖实业公司**	285,050,000.00	-
	<u>RMB 367,282,264.63</u>	<u>RMB 118,998,716.44</u>

* 根据二零零七年三月十六日新安湖实业公司临时董事会决议，新安湖实业公司将以前年度累计可供分配利润中的6,391,505.82人民币元按股东各方利润分配比例予以分配，其中本公司应收股利计3,528,111.21人民币元。

** 二零零七年三月十九日，本公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业公司55.2%收益权，截至二零零七年四月十三日挂牌期限届满，产生一家意向受让方深圳海雅(集团)有限公司，报价为285,200,000.00人民币元。对意向受让方深圳海雅(集团)有限公司的资格进行确认后，本公司于四月十九日与其签署《产权交易合同》。此次转让价款为285,200,000.00人民币元，扣除相关交易费150,000.00人民币元后计入投资收益。

***本公司及其子公司本年度不存在投资收益汇回的重大限制。

39. 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

项 目	2007	2006
罚款收入	RMB 9,768.00	RMB 101,241.99
搬迁补偿费	-	786,402.53
赔偿费收入	68,785.00	195,852.00
清理固定资产收入	73,330.95	1,785.68
其他	223,139.27	768,245.75
	<u>RMB 375,023.22</u>	<u>RMB 1,853,527.95</u>

40. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

项 目	2007	2006
清理固定资产损失	RMB 1,281,072.79	RMB 110,915.70
捐赠赞助支出	6,104.00	460,479.10
罚款、赔偿支出	965,639.24	393,979.19
其他	936,411.02	203,597.02
	<u>RMB 3,189,227.05</u>	<u>RMB 1,168,971.01</u>

41. 所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

2007	2006
------	------

当期所得税费用	RMB 69,382,051.07	RMB 12,537,497.39
递延所得税费用	15,852,407.28	(366,532.19)
	RMB 85,234,458.35	RMB 12,170,965.20

42. 现金流量表

(1) 现金流量表补充资料

项 目	2007	2006
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	RMB 469,067,507.06	RMB 170,580,287.36
加：资产减值准备	2,146,790.25	5,038,676.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,753,651.04	84,385,709.16
无形资产摊销	1,002,000.50	837,689.02
长期待摊费用摊销	3,492,659.00	2,959,629.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	1,207,741.84	109,130.02
固定资产报废损失(减：收益)	-	-
公允价值变动损失(减：收益)	-	-
财务费用	54,708,908.14	24,481,312.97
投资损失(减：收益)	(367,282,264.63)	(118,998,716.44)
递延所得税资产减少(减：增加)	15,852,407.28	(366,532.19)
递延所得税负债增加(减：减少)	-	-
存货的减少(减：增加)	(328,323,381.86)	(241,036,905.82)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(759,841,068.43)	(116,328,336.30)
经营性应付项目的增加(减：减少)	458,167,769.43	112,403,169.04
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	(355,047,280.38)	(75,934,887.18)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,599,107,121.63	227,433,391.54
减：现金的期初余额	227,433,391.54	82,893,577.22
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	RMB 1,371,673,730.09	RMB 144,539,814.32

(2) 收到的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	2007	2006
收回的保证金、押金、备用金及其他往来款	RMB 224,053,549.13	RMB 214,324,650.41
代收来料加工厂社保费	12,460,122.12	21,381,698.11
代收来料加工厂工人工资	230,031,509.19	121,813,873.08
代收工缴费	4,149,022.80	1,418,291.15
收到代缴个人所得税	23,830,996.78	31,344,908.96
其他	7,224,579.84	7,773,103.07
	RMB 501,749,779.86	RMB 398,056,524.78

(3) 支付的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	2007		2006	
	RMB		RMB	
支付的保证金、押金、备用金及其他往来款	221,780,776.24		147,981,988.29	
支付广州鹏万公司借款	735,000,000.00		130,299,250.00	
支付的代缴社保款	21,013,645.54		33,551,741.21	
代发工人工资	215,552,078.39		109,988,804.02	
代付工缴费	4,062,498.95		1,110,178.30	
代付个人所得税	25,789,013.43		31,266,328.47	
支付的管理费用、销售费用等	72,518,272.64		31,140,226.13	
	RMB	1,295,716,285.19	RMB	485,338,516.42

43. 母公司会计报表有关项目附注

(1) 应收账款

①. 本公司应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2007. 12. 31				2006. 12. 31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3 个月以内	RMB 21,738,124.67	93.86%	RMB -	0%	RMB -	-	RMB -	5%
3 个月至 1 年	-	-	-	5%	10,039,797.08	100.00%	501,989.85	5%
1 至 2 年	1,421,315.38	6.14%	426,394.61	30%	-	-	-	10%
	RMB 23,159,440.05	100.00%	RMB 426,394.61		RMB 10,039,797.08	100.00%	RMB 501,989.85	

②. 本公司应收账款按类别分类列示如下：

类别	2007. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	23,159,440.05	100.00%	426,394.61	1.84%	
	RMB 23,159,440.05	100.00%	RMB 426,394.61	1.84%	

类别	2006. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	10,039,797.08	100.00%	501,989.85	5.00%	
	RMB 10,039,797.08	100.00%	RMB 501,989.85	5.00%	

③. 本公司应收账款前五名金额合计为 11,354,475.31 人民币元, 占应收账款总额的比例为 49.03%。

(2) 其他应收款

①. 本公司其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	2007. 12. 31				2006. 12. 31			
	金额	比例	坏账准备	计提比例	金额	比例	坏账准备	计提比例
3个月以内	RMB 103,267,561.60	7.40%	RMB 345,104.61	0%	RMB -	-	RMB -	5%
3个月至1年	1,012,597,003.73	72.59%	7,522,994.65	5%	157,330,927.68	52.53%	7,871,990.79	5%
1至2年	152,345,940.08	10.92%	1,650,692.50	30%	4,260,761.14	1.42%	426,076.11	10%
2至3年	15,021,156.19	1.08%	1,785.00	50%	60,790,977.47	20.30%	18,237,293.24	30%
3年以上	111,698,310.81	8.01%	5,000.00	100%	77,101,947.22	25.75%	65,645,418.81	50-100%
	<u>RMB 1,394,929,972.41</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 9,525,576.76</u>		<u>RMB 299,484,613.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 92,180,778.95</u>	

②. 本公司其他应收款按类别分类列示如下：

类别	2007. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 1,387,803,462.80	99.48%	RMB 9,155,406.65	0.66%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5,000.00	0.01%	5,000.00	100.00%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	7,121,329.61	0.51%	365,170.11	5.13%	
	<u>RMB 1,394,929,972.41</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 9,525,576.76</u>	<u>0.68%</u>	

类别	2006. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 176,000,391.79	58.77%	RMB 39,712,075.88	22.56%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	32,900,805.43	10.98%	32,448,305.43	98.62%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	90,583,416.29	30.25%	20,020,397.64	22.10%	
	<u>RMB 299,484,613.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 92,180,778.95</u>	<u>30.78%</u>	

③. 本公司其他应收款主要明细项目列示如下：

名 称	2007. 12. 31	占其他应收款总额的比例	账龄	欠款原因
广州鹏万公司	RMB 900,540,664.90	64.56%	3 个月以内, 3 个月至 1 年	按投资比例投入的项目发展金
长沙中粮公司	183,846,288.36	13.18%	3 个月以内, 3 个月至 1 年	往来款
三联公司	97,358,321.07	6.98%	3 个月以内, 3 个月至 2 年	往来款
工业发展公司	73,306,938.24	5.26%	3 个月以内, 3 个月至 4 年	往来款
鹏丽公司	44,701,141.79	3.20%	3 年以上	往来款

RMB 1,299,753,354.36	93.18%
----------------------	--------

(3) 长期股权投资

①. 本公司对控股子公司长期股权投资明细项目列示如下：

被投资单位名称	2007.01.01	本年增加	本年减少	2007.12.31	占权益%
房地产公司	RMB 45,000,000.00	RMB -	RMB -	RMB 45,000,000.00	90.00%
贸易公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	83.33%
工人服务公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	90.09%
物业管理公司	4,750,000.00	-	-	4,750,000.00	93.97%
设计公司	500,000.00	-	-	500,000.00	90.00%
工业发展公司	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	80.00%
大洋服务公司	900,000.00	-	-	900,000.00	90.00%
宝铜公司	12,809,935.31	-	-	12,809,935.31	90.00%
三联公司	43,862,717.00	-	-	43,862,717.00	69.05%
福安公司	5,600,000.00	-	-	5,600,000.00	56.00%
装饰公司	4,680,000.00	-	-	4,680,000.00	90.00%
华高公司	10,000.00	-	-	10,000.00	100.00%
监理公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	50.00%
辰华公司	2,056,412.15	-	2,056,412.15	-	70.00%
长沙中粮地产	26,250,000.00	-	-	26,250,000.00	75.00%
中粮成都公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00%
中粮北京公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00%
鹏丽公司	43,086,827.57	-	-	43,086,827.57	68.40%
物业服务公司	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	100.00%
成都天泉公司	-	127,425,518.43	-	127,425,518.43	51.00%
厦门鹏源公司	-	50,428,181.10	-	50,428,181.10	100.00%
	RMB 200,505,892.03	RMB 280,853,699.53	RMB 2,056,412.15	RMB 479,303,179.41	

②. 本公司按权益法核算的长期股权投资明细项目列示如下：

被投资单位名称	初始投资额	2007.01.01	本期增(减)		累计权益增减	2007.12.31
			本期追加 (收回)投资	本期权益增(减)额		
凯莱物业公司	RMB 901,265.03	RMB 208,068.08	RMB -	RMB 1,135,107.60	RMB 441,910.65	RMB 1,343,175.68
宝兴电缆公司	41,781,406.50	31,062,759.17	-	218,999.60	(10,499,647.73)	31,281,758.77
广州鹏万公司	100,000,000.00	99,995,514.01	-	(2,822,285.59)	(2,826,771.58)	97,173,228.42
	RMB 142,682,671.53	RMB 131,266,341.26	RMB -	RMB (1,468,178.39)	RMB (12,884,508.66)	RMB 129,798,162.87

③. 本公司其他按成本法核算的长期股权投资明细项目列示如下：

被投资单位名称	2007. 01. 01	本年增加	本年减少	2007. 12. 31	
				原值	减值准备
招商证券公司	RMB180, 753, 331. 63	RMB -	RMB -	RMB180, 753, 331. 63	RMB5, 000, 000. 00
佛山市干部疗养院	1, 270, 000. 00	-	130, 000. 00	1, 140, 000. 00	-
金瑞期货经纪公司	5, 000, 000. 00	5, 000, 000. 00	-	10, 000, 000. 00	-
中国光大银行	6, 165, 763. 00	-	-	6, 165, 763. 00	-
	<u>RMB193, 189, 094. 63</u>	<u>RMB5, 000, 000. 00</u>	<u>RMB 130, 000. 00</u>	<u>RMB198, 059, 094. 63</u>	<u>RMB5, 000, 000. 00</u>

(4) 主营业务

本公司的主营业务明细项目列示如下：

	2007			2006		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产业：						
房屋租赁	RMB 48, 068, 803. 22	RMB 38, 351, 500. 52	RMB 9, 717, 302. 70	RMB 44, 641, 729. 00	RMB 25, 383, 737. 79	RMB 19, 257, 991. 21
商品房销售	489, 077, 560. 00	160, 276, 632. 44	328, 800, 927. 56	-	-	-
三来一补：						
来料加工	112, 372, 494. 76	29, 871, 820. 13	82, 500, 674. 63	139, 231, 419. 24	42, 321, 751. 33	96, 909, 667. 91
其他：	3, 078, 932. 30	-	3, 078, 932. 30	9, 696, 522. 94	504, 258. 08	9, 192, 264. 86
	<u>RMB 652, 597, 790. 28</u>	<u>RMB 228, 499, 953. 09</u>	<u>RMB 424, 097, 837. 19</u>	<u>RMB193, 569, 671. 18</u>	<u>RMB 68, 209, 747. 20</u>	<u>RMB 125, 359, 923. 98</u>

(5) 投资收益

本公司投资收益明细项目列示如下：

	2007	2006
股票投资收益	RMB 1, 613, 286. 72	RMB 2, 941, 713. 46
按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利	68, 407, 015. 00	22, 935, 815. 36
其中：金瑞期货经纪公司	1, 074, 859. 34	807, 990. 15
招商证券	67, 332, 155. 66	22, 127, 825. 21
子公司分配来的利润	9, 950, 155. 29	18, 657, 688. 52
对联营公司进行权益法调整取得的净增(减)额	(1, 468, 178. 39)	2, 635, 244. 96
合作企业分配来的利润	6, 225, 593. 05	87, 188, 630. 91
其中：新安湖实业公司	3, 528, 111. 21	80, 040, 000. 00
转让股权取得的收益	281, 937, 708. 03	-
	<u>RMB 366, 665, 579. 70</u>	<u>RMB 134, 359, 093. 21</u>

十、关联方关系及其交易

1. 关联方关系明细项目列示如下：

(1). 存在控制关系的关联方：

公司名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	经济性质或类型	法定代表人
中国粮油食品(集团)有限公司 (简称“中粮集团”)	北京市	贸易	母公司	全民	宁高宁

本公司的子公司概况详见附注六-2。

(2). 存在控制关系的关联方注册资本及其变化：

公司名称	2007. 01. 01	本年增加数	本年减少数	2007. 12. 31
------	--------------	-------	-------	--------------

中国粮油食品(集团)有限公司 RMB 312,230,000.00 RMB - RMB - RMB 312,230,000.00

(3). 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化:

公司名称	2007.01.01		本年增加数		本年减少数		2007.12.31	
	金 额	比 例	金 额		金 额		金 额	比 例
中国粮油食品(集团)有限公司	RMB 353,332,698.00	50.52%	RMB 105,999,809.00	RMB	-		RMB 459,332,507.00	50.65%

(4). 不存在控制关系的关联方关系的性质:

关联方名称	与本公司之关系
宝兴电缆公司	本公司之联营企业
凯莱物业公司	本公司之联营企业
广州鹏万公司	本公司之联营企业
宝菱同利公司	本公司之合作企业
新安湖实业公司	本公司之原合作企业
公华金属公司	本公司之合作企业
深长加油站公司	本公司之合作企业
中粮财务有限责任公司 *	本公司之母公司的子公司
鹏利四川	本公司之母公司的子公司
中粮鹏利置业(重庆)有限公司	本公司之母公司的子公司
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	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

* 中粮财务有限责任公司成立于二零零二年九月二十四日,系经中国人民银行银复[2001]206号文批准设立的非银行金融机构,并于二零零三年十月九日经中国银行业监督管理委员会批准颁发《金融许可证》。中粮集团持有其 79.48% 权益性资本。

2. 关联方交易

(1). 进出口协作服务费

根据一九九六年一月三日宝菱同利公司与本公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》,本公司为宝菱同利公司提供进口钢板材料和产品出口协作服务,期限自一九九六年一月一日起至二零三八年三月三十一日止。本年度,本公司向宝菱同利公司收取进出口协作服务费计 400,000.00 美元。

(2). 股权转让

二零零七年三月十九日,本公司与鹏利四川签署了《股权转让协议书》,本公司以 182,548,295.24 人民币元的价格收购鹏利四川持有的成都天泉公司 51% 的股权,该交易事项本年度已完成,鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。二零零七年四月三日,本公司与鹏源发展签署了《股权转让协议书》,本公司以 102,639,031.23 人民币元的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源公司 100% 的股权,该交易事项本年度已完成,鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。

(3). 关联公司借款

二零零六年十一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

有的股权比例向广州鹏万公司支付金沙洲项目投资款，期限一年，利率 6.696%。本公司本年度陆续支付按投资比例投入的项目发展金计 735,000,000.00 人民币元，应计利息 35,241,414.90 人民币元；累计支付项目发展金计 865,299,250.00 人民币元，应计利息 35,241,414.90 人民币元。

根据二零零六年十一月九日本公司与新安湖实业公司签订的《借款合同》，本公司向新安湖实业公司借款 30,000,000.00 人民币元，期限自二零零六年十一月十日起至二零零六年十一月三十日止，不计息。本公司本年度偿还借款 15,000,000.00 人民币元。截至二零零七年十二月三十一日止尚有 15,000,000.00 人民币元借款未偿还。

本公司在中粮财务有限责任公司开立有存款帐户，截至二零零七年十二月三十一日止账户存款余额为 100,180,075.76 人民币元。

3. 关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下：

项目	关联方名称	余额		占全部款项余额的比重	
		2007.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2006.12.31
货币资金	中粮财务公司	RMB 100,180,075.76	RMB 50,205.96	6.26%	0.02%
应收账款	凯莱物业公司	88,130.86	88,130.86	0.28%	0.45%
其他应收款	宝兴电缆公司	34,417.54	4,690.00	-	-
	宝菱同利公司	730,460.00	809,817.54	0.08%	0.40%
	广州鹏万公司	900,540,664.90	130,299,250.00	94.92%	64.15%
	中粮鹏利置业(重庆)有限公司	-	38,000,000.00	-	18.71%
		901,305,542.44	169,113,757.54	95.01%	83.26%
其他应付款	宝兴电缆公司	-	2,423,758.29	-	0.75%
	新安湖实业公司	15,000,000.00	30,000,000.00	6.05%	9.28%
	鹏利四川	126,378,388.00	133,050,000.00	50.96%	41.15%
	香港鹏源发展(厦门)有限公司	-	6,292,378.00	-	1.95%
		RMB 141,378,388.00	RMB 171,766,136.29	57.01%	53.23%

十一、 非经常性损益

本公司非经营性损益发生情况：

项 目	金 额
1、非流动资产处置损益	RMB 289,268,591.64
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
3、计入当期损益的政府补助	-
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
5、企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-
6、非货币性资产交换损益	-

7、委托投资损益	-
8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
9、债务重组损益	-
10、企业重组费用(如安置职工的支出、整合费用等)	-
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(2,329,618.13)
13、与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	-
14、除上述项目之外的其他营业外收支净额	(1,606,461.99)
15、中国证监会认定其他非经常性损益项目	-
扣除所得税前非经常性损益合计	285,332,511.52
减：所得税影响金额	42,154,748.78
扣除所得税后非经常性损益合计	243,177,762.74
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	243,445,311.48
归属于少数股东的非经常性损益	RMB (267,548.74)

十二、首次执行企业会计准则(2006)

1. 新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表

项 目	2007 年披露数	2006 年披露数	差异
2006 年 12 月 31 日股东权益(原会计准则)	RMB1,337,836,353.24	RMB 1,337,836,353.24	RMB -
1. 合并范围变化影响	323,247,523.80	-	323,247,523.80
2. 长期股权投资差额影响	7,926,870.83	7,926,870.83	-
其中：同一控制下企业合并长期股权投资差额	-	-	-
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	7,926,870.83	7,926,870.83	-
3. 公允价值变动影响	167,409,609.36	167,140,160.16	269,449.20
其中：交易性金融工具	167,409,609.36	167,140,160.16	269,449.20
投资性房地产	-	-	-
4. 金融工具分拆影响	-	-	-
5. 预计负债影响	-	-	-
其中：预计弃置费用	-	-	-
预计辞退福利	-	-	-
债务重组义务	-	-	-
6. 所得税影响	(6,027,100.58)	(5,986,683.20)	(40,417.38)
7. 其他	88,409,330.87	88,409,330.87	-
2007 年 1 月 1 日按新会计准则核算的金额	RMB1,918,802,587.52	RMB 1,595,326,031.90	RMB 323,476,555.62

* 如附注六-3 所述，由于合并范围变化影响二零零六年度股东权益 323,247,523.80 人民币元。

** 根据二零零六年五月十七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

本公司应划转股份为 378,794 股。本年度实际划转股份为 362,324 股，影响二零零六年十二月三十一日可供出售金融资产公允价值 269,449.20 人民币元，影响递延所得税负债 40,417.38 人民币元。

2. 二零零六年度新旧会计准则利润表调整项目表

项 目	调整前	调整后
营业收入	RMB 345,795,027.82	RMB 367,034,487.16
营业成本	154,261,885.93	160,065,228.90
营业税金及附加	10,848,798.19	12,271,406.10
其他业务利润	10,852,240.23	-
销售费用	1,723,972.03	4,753,748.16
管理费用	91,157,284.68	98,143,166.94
财务费用	23,773,930.82	23,694,281.29
资产减值损失	-	5,038,676.59
投资收益	119,841,569.04	118,998,716.44
营业外收入	1,540,157.53	1,853,527.95
营业外支出	712,970.16	1,168,971.01
所得税费用	12,537,497.39	12,170,965.20
少数股东损益	8,584,338.19	5,360,503.48
归属于母公司股东的净利润	RMB 174,428,317.23	RMB 165,219,783.88

3. 二零零六年度新旧会计准则净利润差异调节表

项 目	金 额
2006 年度净利润(原会计准则)	RMB 174,428,317.23
加：追溯调整项目影响合计数	(12,432,368.06)
其中：营业成本	-
公允价值变动损益	-
投资收益	(1,130,416.45)
所得税	366,532.19
其他	(11,668,483.80)
减：追溯调整项目影响少数股东损益	(3,223,834.71)
2006 年度归属于母公司股东的净利润(新会计准则)	165,219,783.88
假定全面执行新会计准则和备考信息	-
加：其他项目影响合计数	-
其中：开发费用	-
投资收益	-
所得税	-
其他	-
加：追溯调整项目影响少数股东损益	(3,223,834.71)
加：原年度财务报表列示的少数股东损益	8,584,338.19
2006 年度模拟净利润	RMB 170,580,287.36

十三、或有事项

本公司按房地产经营惯例向银行提供商品房按揭贷款担保，该事项对报告期及报告期后财务状况无重大影响。

十四、承诺事项

截至二零零七年十二月三十一日止，本公司及其子公司无应披露而未被披露的承诺事项。

十五、 其他重要事项

(1) 一九九七年度与一九九八年度内,购房者(271户)与本公司的子公司——房地产公司签订了《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人民币元提供予房地产公司,用于房地产公司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,房地产公司将存单本金、存款利息及房地产公司支付的担保手续费一并偿还购房者。截至二零零七年十二月三十一日止,房地产公司与购房者(268户)签订了《终止协议》,房地产公司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人民币元支付予购房者;房地产公司截至二零零七年十二月三十一日止预提的担保手续费共计19,159,170.72人民币元,本年度未预提担保手续费。截至二零零七年十二月三十一日止累计支付担保手续费17,208,699.07人民币元,并冲销已预提的担保手续费为1,360,534.00人民币元,尚未支付的担保手续费为589,937.65人民币元。

(2) 如附注九-5-(2)所述,根据深圳市规划与国土资源局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要,本公司位于宝安20区面积计25,474.40平方米的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回,惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

(3) 如附注九-6-(2)所述,根据深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要,本公司位于宝安78区部分土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回。二零零三年五月十日,深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府以深规土纪[2003]56号文同意本公司将未收回的可使用土地使用权的建筑容积率提高到2.5-3之间,作为对部分被收回的土地使用权的补偿,惟上述土地使用权手续尚在办理中。

(4) 附注六-2-(3)所述,本公司作为合作条件投入福安公司的土地使用权,因投入时未办理土地使用权变更登记手续及部分土地使用权未交纳土地使用权出让金,福安公司于该土地上建设开发的部分厂房及商品房尚未办理产权证明。

(5) 截至二零零六年十月三十一日止,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人民币元,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。本公司于二零零六年十月十一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。

深圳市宝安区人民法院于二零零六年十二月二十日以(2006)深宝法民三初字第1673号民事判决书作出一审判决,判令豪门酒店支付欠本公司房屋租金4,674,164.00人民币元及相应按银行同期利率计算的违约金。并判令恒丰集团承担连带责任。豪门酒店及恒丰集团均未提起上诉。

截至二零零七年十二月三十一日止，本公司尚未收到上述款项，正在办理申请强制执行手续。

(6) 本年度本公司与维维产业园综合开发有限公司共同以人民币现金出资成立中粮维维联合置业有限公司(以下简称：中粮维维置业)，参与徐州市新城区的开发建设。中粮维维置业注册资本为 1 亿元人民币，其中：本公司以现金出资 6000 万元，占注册资本的 60%；维维产业园综合开发有限公司以现金出资 4000 万元，占注册资本的 40%；注册地为徐州市维维大道 300 号，经营范围为：从事房地产投资与资产管理；房地产开发经营与销售；房地产管理咨询；物业管理；从事机动车停车场停放服务。截至二零零七年十二月三十一日止，由于中粮维维置业公司未能按照预期获取住宅开发项目，本公司已收回全部出资。中粮维维置业已于二零零八年三月注销完毕。

十六、 资产负债表日后事项

(1) 于二零零八年四月十六日，本公司第五届董事会第三十五次会议决议通过二零零七年度利润分配预案，以二零零七年十二月三十一日本公司总股本 906,865,798 股为基数，按每 10 股派送 4 股红股、按每 10 股派 0.50 人民币元(含税)现金股利。同时，本公司以二零零七年十二月三十一日公司总股本 906,865,798 股为基数，以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 6 股。上述分配预案尚待年度股东大会审议。

(2) 二零零八年四月十六日，本公司与鹏利四川公司签署了《股权转让协议书》，鹏利四川公司将其持有的成都天泉公司 49%的股权转让给本公司，转让价格为 221,426,835.00 人民币元，该股权转让协议尚待本公司股东大会批准。

十七、 对比数据

为符合一贯性原则，对会计报表的某些上年度之比较数据已作适当重分类调整。

十八、 财务报表之批准

本公司二零零七年度的财务报表于二零零八年四月十六日业经本公司董事会批准通过。

补充资料(一)

净资产收益率和每股收益：

报告期利润	净资产收益率%				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
归属于公司普通股股东的净利润	13.54%	9.67%	20.83%	11.63%	0.61	0.24	0.61	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.46%	9.65%	9.95%	11.60%	0.29	0.24	0.29	0.24

计算方法：

(1) 全面摊薄净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股

股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益的计算公式如下：

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1-所得税率)]/(S0+S1+Si×Mi÷M0—Sj×Mj÷M0—Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。本公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

法定代表人：孙忠人 主管会计工作负责人：金家凯 会计机构负责人：崔捷

补充资料(二)

年度间变动幅度较大的合并财务报表项目及其说明：

会计科目	2007	2006	变动额	变动率
货币资金	RMB 1,599,107,121.63	RMB 227,433,391.54	RMB 1,371,673,730.09	603.11%
应收账款	30,941,153.97	18,626,178.43	12,314,975.54	66.12%
应收股利	3,528,111.21	50,484,912.60	(46,956,801.39)	(93.01)%
其他应收款	928,275,029.74	185,195,860.28	743,079,169.46	401.24%
存货	1,303,333,864.44	776,328,794.75	527,005,069.69	67.88%
可供出售金融资产	462,867,687.70	180,978,764.10	281,888,923.60	155.76%
在建工程	50,254,947.25	23,745,805.24	26,509,142.01	111.64%
无形资产	54,871,581.63	23,362,621.13	31,508,960.50	134.87%
递延所得税资产	8,483,104.04	24,335,511.32	(15,852,407.28)	(65.14)%
短期借款	1,060,000,000.00	691,000,000.00	369,000,000.00	53.40%
应付账款	142,514,170.82	60,108,500.07	82,405,670.75	137.09%
预收款项	205,996,157.93	15,282,770.00	190,713,387.93	1247.90%
应付职工薪酬	38,973,128.82	21,975,260.10	16,997,868.72	77.35%
应交税费	128,471,048.54	6,066,651.28	122,404,397.26	2017.66%
长期借款	430,000,000.00	60,000,000.00	370,000,000.00	616.67%
递延所得税负债	80,873,735.93	25,111,441.40	55,762,294.53	222.06%
资本公积	1,544,351,407.99	481,042,277.40	1,063,309,130.59	221.04%
盈余公积	172,686,073.94	116,956,740.74	55,729,333.20	47.65%
营业收入	823,769,797.81	367,034,487.16	456,735,310.65	124.44%
营业成本	305,568,919.52	160,065,228.90	145,503,690.62	90.90%
营业税金及附加	140,835,463.96	12,271,406.10	128,564,057.86	1047.67%
销售费用	25,792,733.83	4,753,748.16	21,038,985.67	442.58%
管理费用	145,489,559.36	98,143,166.94	47,346,392.42	48.24%
投资收益	367,282,264.63	118,998,716.44	248,283,548.19	208.64%
所得税费用	85,234,458.35	12,170,965.20	73,063,493.15	600.31%

*货币资金的增加主要系本年度配股所募集的资金及收到的银行借款；

*应收账款的增加主要系本年度海滨广场三期项目结转收入应计的应收售楼款；

*应收股利的减少主要系本年度收回新安湖实业公司及招商银行二零零六年的股利；

*其他应收款的增加主要系支付广州鹏万公司的项目发展金；

*存货的增加主要系海滨广场三期、长沙中粮·北纬 28°、宝安区 78 区项目投入的开发成本所致；

*可供出售金融资产的增加主要系公允价值变化所致；

- *在建工程的增加主要系 68 区工业园增加的建设投入；
- *无形资产的增加主要系本年度新购入宝安区两块土地；
- *递延所得税资产的减少主要系鹏丽公司固定资产减值准备转销，以及其他应收款增加导致与资产减值相关的递延所得税资产减少；
- *短期借款的增加系由于公司发展需要的融资；
- *应付账款的增加主要系海滨广场三期结转的应付工程款；
- *预收款项的增加主要系厦门鹏源中心 A1 区预收售房款增加所致；
- *应付职工薪酬的增加主要系员工人数及薪酬水平增加所致；
- *应交税费的增加主要系计提的土地增值税；
- *长期借款的增加系由于公司发展需要的融资；
- *递延所得税负债的增加主要系可供出售金融资产公允价值变化所致；
- *资本公积的增加主要系本年度配股溢价所致；
- *盈余公积的增加主要系本年度按净利润 10%计提的法定盈余公积；
- *营业收入的增加主要系海滨广场三期竣工结转收入所致；
- *营业成本的增加主要系海滨广场三期竣工结转成本所致；
- *营业税金及附加的增加主要系海滨广场三期竣工结转损益所致；
- *销售费用的增加主要系海滨广场三期本年度开始销售增加的广告宣传费用等；
- *管理费用的增加主要系工资、差旅费等费用增加所致；
- *投资收益的增加主要系转让新安湖实业公司收益权取得的收益；
- *所得税费用的增加主要系本年度利润的增加，以及递延所得税资产的减少所致。

法定代表人：孙忠人 主管会计工作负责人：金家凯 会计机构负责人：崔捷