

# 中粮地产(集团)股份有限公司

## 财务报表

二零零八年半年度

| 目 录             | 页 次 |
|-----------------|-----|
| <b>一、财务报表</b>   |     |
| 资产负债表           | 1   |
| 利润表             | 3   |
| 现金流量表           | 4   |
| 所有者权益变动表        | 6   |
| <b>二、财务报表附注</b> | 1   |
| <b>三、补充资料</b>   | 50  |

## 资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年 06 月 30 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        | 1,728,141,796.41 | 888,899,539.81   | 1,599,107,121.63 | 1,457,678,773.10 |
| 交易性金融资产     |                  |                  |                  |                  |
| 应收票据        |                  |                  |                  |                  |
| 应收账款        | 16,385,471.24    | 9,302,715.05     | 30,941,153.97    | 22,733,045.44    |
| 预付款项        | 16,009,243.52    | 11,701,488.00    | 9,689,137.52     | 8,656,928.00     |
| 应收股利        | 3,528,111.21     | 4,886,401.21     | 3,528,111.21     | 4,886,401.21     |
| 应收利息        |                  |                  |                  |                  |
| 其他应收款       | 1,174,451,750.23 | 2,363,848,035.12 | 928,275,029.74   | 1,385,404,395.65 |
| 买入返售金融资产    |                  |                  |                  |                  |
| 存货          | 1,647,194,814.86 | 606,306,981.59   | 1,303,333,864.44 | 638,294,633.66   |
| 一年内到期的非流动资产 |                  |                  |                  |                  |
| 其他流动资产      |                  |                  |                  |                  |
| 流动资产合计      | 4,585,711,187.47 | 3,884,945,160.78 | 3,874,874,418.51 | 3,517,654,177.06 |
| 非流动资产：      |                  |                  |                  |                  |
| 可供出售金融资产    | 264,790,992.09   | 264,790,992.09   | 462,867,687.70   | 462,867,687.70   |
| 持有至到期投资     |                  |                  |                  |                  |
| 长期应收款       | 99,143.77        | 99,143.77        | 288,602.58       | 288,602.58       |
| 长期股权投资      | 360,936,604.97   | 863,066,115.93   | 361,959,455.96   | 802,160,436.91   |
| 投资性房地产      | 925,257,423.68   | 453,587,062.69   | 912,773,040.05   | 467,344,463.83   |
| 固定资产        | 268,363,126.81   | 186,720,719.17   | 277,205,500.87   | 193,792,557.15   |
| 在建工程        | 35,506,641.85    | 11,997,859.84    | 50,254,947.25    | 132,732.00       |
| 工程物资        |                  |                  |                  |                  |
| 固定资产清理      |                  |                  |                  |                  |
| 无形资产        | 54,115,680.51    | 61,698,028.42    | 54,871,581.63    | 62,453,929.54    |
| 商誉          | 1,042,705.32     |                  | 1,042,705.32     |                  |
| 长期待摊费用      | 3,523,291.24     | 2,668,272.76     | 4,384,842.37     | 2,738,125.48     |
| 递延所得税资产     | 11,063,059.07    | 9,414,899.31     | 8,483,104.04     | 6,834,944.28     |
| 其他非流动资产     |                  |                  |                  |                  |
| 非流动资产合计     | 1,924,698,669.31 | 1,854,043,093.98 | 2,134,131,467.77 | 1,998,613,479.47 |
| 资产总计        | 6,510,409,856.78 | 5,738,988,254.76 | 6,009,005,886.28 | 5,516,267,656.53 |

## 资产负债表（续）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年 06 月 30 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              |
| 流动负债：         |                  |                  |                  |                  |
| 短期借款          | 1,510,000,000.00 | 1,270,000,000.00 | 1,060,000,000.00 | 920,000,000.00   |
| 交易性金融负债       |                  |                  |                  |                  |
| 应付票据          |                  |                  |                  |                  |
| 应付账款          | 46,660,809.50    | 44,398,920.74    | 142,514,170.82   | 142,298,367.78   |
| 预收款项          | 375,037,099.95   | 104,535.00       | 205,996,157.93   | 4,084,279.06     |
| 应付职工薪酬        | 7,716,731.47     | 2,025,435.32     | 38,973,128.82    | 26,529,287.10    |
| 应交税费          | 93,614,195.76    | 121,879,395.75   | 128,471,048.54   | 124,967,473.18   |
| 应付利息          |                  |                  |                  |                  |
| 应付股利          | 1,560,540.38     | 1,560,540.38     | 1,679,340.38     | 1,679,340.38     |
| 其他应付款         | 235,541,086.97   | 318,053,471.40   | 247,980,744.16   | 405,073,452.73   |
| 一年内到期的非流动负债   |                  |                  |                  |                  |
| 其他流动负债        |                  |                  |                  |                  |
| 流动负债合计        | 2,270,130,464.03 | 1,758,022,298.59 | 1,825,614,590.65 | 1,624,632,200.23 |
| 非流动负债：        |                  |                  |                  |                  |
| 长期借款          | 590,000,000.00   | 470,000,000.00   | 430,000,000.00   | 310,000,000.00   |
| 应付债券          |                  |                  |                  |                  |
| 长期应付款         | 8,325,398.79     | 8,325,398.79     | 14,011,045.17    | 14,011,045.17    |
| 预计负债          |                  |                  |                  |                  |
| 递延所得税负债       | 45,219,930.74    | 45,219,930.74    | 80,873,735.93    | 80,873,735.93    |
| 其他非流动负债       | 5,728,797.32     | 1,569,752.16     | 2,440,299.10     |                  |
| 非流动负债合计       | 649,274,126.85   | 525,115,081.69   | 527,325,080.20   | 404,884,781.10   |
| 负债合计          | 2,919,404,590.88 | 2,283,137,380.28 | 2,352,939,670.85 | 2,029,516,981.33 |
| 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   | 906,865,798.00   | 906,865,798.00   |
| 资本公积          | 1,381,928,517.57 | 1,378,977,277.50 | 1,544,351,407.99 | 1,541,400,167.92 |
| 减：库存股         |                  |                  |                  |                  |
| 盈余公积          | 172,686,073.94   | 172,686,073.94   | 172,686,073.94   | 172,686,073.94   |
| 一般风险准备        |                  |                  |                  |                  |
| 未分配利润         | 920,468,023.92   | 997,321,725.04   | 819,086,775.34   | 865,798,635.34   |
| 外币报表折算差额      | -1,479,507.44    |                  | -1,394,292.41    |                  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,380,468,905.99 | 3,455,850,874.48 | 3,441,595,762.86 | 3,486,750,675.20 |
| 少数股东权益        | 210,536,359.91   |                  | 214,470,452.57   |                  |
| 所有者权益合计       | 3,591,005,265.90 | 3,455,850,874.48 | 3,656,066,215.43 | 3,486,750,675.20 |
| 负债和所有者权益总计    | 6,510,409,856.78 | 5,738,988,254.76 | 6,009,005,886.28 | 5,516,267,656.53 |

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

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

2008 年 1-6 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                   | 445,279,819.47 | 360,970,755.82 | 158,144,920.59 | 78,580,555.01  |
| 其中：营业收入                   | 445,279,819.47 | 360,970,755.82 | 158,144,920.59 | 78,580,555.01  |
| 二、营业总成本                   | 380,698,742.27 | 272,634,242.13 | 145,064,934.01 | -19,259,969.12 |
| 其中：营业成本                   | 228,367,121.21 | 175,903,333.29 | 76,264,490.48  | 31,073,442.31  |
| 营业税金及附加                   | 35,725,624.67  | 31,517,953.58  | 5,180,831.71   | 1,217,174.29   |
| 销售费用                      | 32,963,874.42  | 18,509,909.48  | 4,050,770.05   | 2,492,218.65   |
| 管理费用                      | 75,704,912.92  | 51,147,604.58  | 42,823,699.62  | 25,858,503.40  |
| 财务费用                      | 5,779,625.56   | -6,602,142.29  | 15,292,527.06  | 4,209,433.55   |
| 资产减值损失                    | 2,157,583.49   | 2,157,583.49   | 1,452,615.09   | -84,110,741.32 |
| 加：公允价值变动收益<br>（损失以“-”号填列） |                |                |                |                |
| 投资收益（损失以<br>“-”号填列）       | 48,090,367.18  | 55,379,213.34  | 303,803,873.17 | 303,803,873.17 |
| 其中：对联营企<br>业和合营企业的投资收益    | 48,090,367.18  | 55,379,213.34  | 303,803,873.17 | 303,803,873.17 |
| 三、营业利润（亏损以“-”<br>号填列）     | 112,671,444.38 | 143,715,727.03 | 316,883,859.75 | 401,644,397.30 |
| 加：营业外收入                   | 186,868.07     |                | 152,113.85     | 12,908.73      |
| 减：营业外支出                   | 1,756,186.89   | 1,063,144.15   | 201,410.05     | 51,822.61      |
| 其中：非流动资产处<br>置损失          | 19,539.95      | 12,221.32      |                |                |
| 四、利润总额（亏损总额<br>以“-”号填列）   | 111,102,125.56 | 142,652,582.88 | 316,834,563.55 | 401,605,483.42 |
| 减：所得税费用                   | 13,654,969.64  | 11,129,493.18  | 45,265,865.90  | 55,214,760.34  |
| 五、净利润（净亏损以“-”<br>号填列）     | 97,447,155.92  | 131,523,089.70 | 271,568,697.65 | 346,390,723.08 |
| 归属于母公司所有者<br>的净利润         | 101,381,248.58 | 131,523,089.70 | 269,404,833.17 | 346,390,723.08 |
| 少数股东损益                    | -3,934,092.66  |                | 2,163,864.48   |                |
| 六、每股收益：                   |                |                |                |                |
| （一）基本每股收益                 | 0.11           |                | 0.39           |                |
| （二）稀释每股收益                 | 0.11           |                | 0.39           |                |

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

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 2008 年 1-6 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            | 534,526,482.37   | 279,503,258.94   | 154,318,574.62  | 73,245,022.41   |
| 收到的税费返还                   |                  |                  |                 |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 327,594,044.20   | 1,125,417,777.92 | 188,702,623.30  | 178,319,645.09  |
| 经营活动现金流入小计                | 862,120,526.57   | 1,404,921,036.86 | 343,021,197.92  | 251,564,667.50  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 493,891,378.88   | 127,674,478.34   | 105,774,292.15  | 71,358,413.30   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 80,905,800.04    | 61,593,681.74    | 47,028,862.52   | 21,893,256.51   |
| 支付的各项税费                   | 109,496,961.60   | 65,563,724.72    | 22,464,756.60   | 10,593,989.55   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 605,305,856.12   | 2,144,413,112.26 | 552,628,620.58  | 704,495,680.60  |
| 经营活动现金流出小计                | 1,289,599,996.64 | 2,399,244,997.06 | 727,896,531.85  | 808,341,339.96  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -427,479,470.07  | -994,323,960.20  | -384,875,333.93 | -556,776,672.46 |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |                 |                 |
| 收回投资收到的现金                 |                  |                  |                 |                 |
| 取得投资收益收到的现金               | 48,983,218.17    | 58,670,011.12    | 52,417,191.18   | 57,192,144.49   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3,000.00         |                  | 436,500.00      | 136,500.00      |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                  | 165,200,000.00  | 165,200,000.00  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |                 |                 |
| 投资活动现金流入小计                | 48,986,218.17    | 58,670,011.12    | 218,053,691.18  | 222,528,644.49  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 44,610,248.00    | 28,664,224.12    | 60,603,108.02   | 54,765,811.90   |
| 投资支付的现金                   |                  |                  |                 |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                  | 61,100,000.00    | 422,195,775.00  | 264,659,520.22  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |                 |                 |
| 投资活动现金流出小计                | 44,610,248.00    | 89,764,224.12    | 482,798,883.02  | 319,425,332.12  |

|                     |                  |                  |                 |                |
|---------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| 投资活动产生的现金流量净额       | 4,375,970.17     | -31,094,213.00   | -264,745,191.84 | -96,896,687.63 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |                  |                  |                 |                |
| 吸收投资收到的现金           | 10,361,601.96    |                  |                 |                |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 10,361,601.96    |                  |                 |                |
| 取得借款收到的现金           | 1,130,000,000.00 | 970,000,000.00   | 820,000,000.00  | 740,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金           |                  |                  |                 |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      |                  |                  |                 |                |
| 筹资活动现金流入小计          | 1,140,361,601.96 | 970,000,000.00   | 820,000,000.00  | 740,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金           | 520,000,000.00   | 460,000,000.00   | 130,000,000.00  | 70,000,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 67,959,773.99    | 52,713,250.00    | 31,804,327.07   | 18,584,328.89  |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 4,161,638.66     |                  | 6,342,318.88    |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      |                  |                  |                 |                |
| 筹资活动现金流出小计          | 587,959,773.99   | 512,713,250.00   | 161,804,327.07  | 88,584,328.89  |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 552,401,827.97   | 457,286,750.00   | 658,195,672.93  | 651,415,671.11 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响  | -263,653.29      | -263,653.29      | -92,948.11      | -92,948.11     |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 129,034,674.78   | -568,395,076.49  | 8,482,199.05    | -2,350,637.09  |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 1,599,107,121.63 | 1,457,294,616.30 | 229,211,056.54  | 160,159,636.35 |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 1,728,141,796.41 | 888,899,539.81   | 237,693,255.59  | 157,808,999.26 |

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

会计机构负责人：崔捷



## 合并所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

| 项目                       | 本期金额           |                  |       |                |        |                |               |                |
|--------------------------|----------------|------------------|-------|----------------|--------|----------------|---------------|----------------|
|                          | 归属于母公司所有者权益    |                  |       |                |        |                |               | 少数股东权益         |
|                          | 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                 | 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 |
| 加：会计政策变更                 |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 前期差错更正                   |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 二、本年初余额                  | 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 |
| 三、本年增减变动金额               |                | -162,422,890.42  |       |                |        | 101,381,248.58 | -85,215.03    | -3,934,092.66  |
| （一）净利润                   |                |                  |       |                |        | 101,381,248.58 |               | -3,934,092.66  |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失       |                | -162,422,890.42  |       |                |        |                | -85,215.03    |                |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额      |                | -198,076,695.61  |       |                |        |                |               |                |
| 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    |                | 35,653,805.19    |       |                |        |                |               |                |
| 4. 其他                    |                |                  |       |                |        |                | -85,215.03    |                |
| 上述（一）和（二）小计              |                | -162,422,890.42  |       |                |        | 101,381,248.58 | -85,215.03    | -3,934,092.66  |
| （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                  |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 1. 提取盈余公积                |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 2. 提取一般风险准备              |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配          |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 4. 其他                    |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| （五）所有者权益内部结转             |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 1. 资本公积转增股本              |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 2. 盈余公积转增股本              |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损              |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 4. 其他                    |                |                  |       |                |        |                |               |                |
| 四、本期期末余额                 | 906,865,798.00 | 1,381,928,517.57 |       | 172,686,073.94 |        | 920,468,023.92 | -1,479,507.44 | 210,536,359.91 |



中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年半年度财务报告

| 项目                       | 上年金额           |                 |       |                |        |                |              |                |
|--------------------------|----------------|-----------------|-------|----------------|--------|----------------|--------------|----------------|
|                          | 归属于母公司所有者权益    |                 |       |                |        |                |              | 少数股东权益         |
|                          | 实收资本(或股本)      | 资本公积            | 减：库存股 | 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 | 159,550,329.46  |       | 141,717,680.95 |        | 337,114,777.83 |              | 88,409,330.87  |
| 加：会计政策变更                 |                | 321,491,947.94  |       | -24,760,940.21 |        | 71,762,137.11  | 1,611,159.62 | 122,452,598.95 |
| 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 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）    |                | -198,543,636.54 |       |                |        | 269,404,833.17 | -282,284.09  | 2,163,864.48   |
| （一）净利润                   |                |                 |       |                |        | 269,404,833.17 |              | 2,163,864.48   |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失       |                | -198,543,636.54 |       |                |        |                | -282,284.09  |                |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额      |                | 101,933,752.86  |       |                |        |                |              |                |
| 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    |                | -15,290,062.93  |       |                |        |                |              |                |
| 4. 其他                    |                | -285,187,326.47 |       |                |        |                | -282,284.09  |                |
| 上述（一）和（二）小计              |                | -198,543,636.54 |       |                |        | 269,404,833.17 | -282,284.09  | 2,163,864.48   |
| （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                  |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 1. 提取盈余公积                |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 2. 提取一般风险准备              |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 3. 对所有者（或股东）的分配          |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 4. 其他                    |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| （五）所有者权益内部结转             |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 1. 资本公积转增股本              |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 2. 盈余公积转增股本              |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损              |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 4. 其他                    |                |                 |       |                |        |                |              |                |
| 四、本期期末余额                 | 699,453,565.00 | 282,498,640.86  |       | 116,956,740.74 |        | 678,281,748.11 | 1,328,875.53 | 213,025,794.30 |

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

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

二零零八年半年度

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。截至二零零八年六月三十日止, 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。

截至二零零八年六月三十日, 本公司总股份为 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。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本期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 18%及 25%。

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 18%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月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) 公司所控制的子公司情况

| 公司名称                       | 注册时间         | 注册资本              | 拥有<br>权益 | 投资金额              | 经营范围                          | 是否纳入<br>合并范围 |
|----------------------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|-------------------------------|--------------|
| 1 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(房地产公司) | 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(工人服务公司) | 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            |
| 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、承接       | 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            |

|    | 公司名称                     | 注册时间         | 注册资本                 | 拥有<br>权益 | 投资金额                 | 经营范围                                                                         | 是否纳入<br>合并范围 |
|----|--------------------------|--------------|----------------------|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 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集团有限公司(物业服务公司) | 2007. 12. 07 | 3, 000, 000. 00      | 100. 00% | 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            |
| 19 | 成都天泉置业有限公司(成都天泉公司)       | 2002. 07. 04 | 270, 000, 000. 00    | 51. 00%  | 137, 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            |
| 20 | 厦门鹏源房地产开发有限公司(厦门鹏源公司)    | 1997. 11. 04 | 43, 100, 200. 00     | 100. 00% | 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            |
| 21 | 长沙观音谷房地产开发有限公司(长沙观音谷公司)  | 2006. 11. 10 | 257, 678, 300. 00    | 98. 00%  | 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            |
| 22 | 中粮滨海地产(天津)有限公司           | 2007. 08. 16 | USD 14, 900, 000. 00 | 51. 00%  | RMB 11, 100, 000. 00 | 开发, 建造, 经营公司兴建的商品房和公共设施, 并提供业务管理                                             | 是            |
| 23 | 中粮地产(上海)有限公司             | 2008. 02. 13 | RMB 50, 000, 000. 00 | 100. 00% | 50, 000, 000. 00     | 房地产开发, 经营, 对酒店投资, 企业资产托管管理                                                   | 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。惟截至二零零八年六月三十日止, 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。

截至二零零八年六月三十日止, 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%。

## (2) 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. 二零零八年半年度合并范围变化及其原因

本公司本期新投资设立全资子公司中粮滨海地产(天津)有限公司、中粮地产(上海)有限公司, 本期将该两公司纳入合并财务报表范围。

## 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 | 表决权 | 投资金额 | 主营业务 |
|------|------|------|----|-----|------|------|
|------|------|------|----|-----|------|------|

|   |                         |            |     | 权益             | 比例     |        |                   |
|---|-------------------------|------------|-----|----------------|--------|--------|-------------------|
| 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  |
| 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    |
| 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 |

\* 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 <sup>2</sup> 用地及一般标准管理楼 1,000M <sup>2</sup> , 车库 260M <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup>                                                           | 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 <sup>2</sup> 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

本公司二零零八年半年度未发生会计政策、会计估计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 | 2008. 06. 30 |              |         | 2007. 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, 298. 50   | 0. 8792 | 2, 900. 04   | HKD | 3, 319. 45   | 0. 9364 | 3, 108. 33   |
|     | RMB          | 257, 445. 17 | 1. 0000 | 257, 445. 17 | RMB | 121, 554. 28 | 1. 0000 | 121, 554. 28 |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |
|     |              |              |         |              |     |              |         |              |

### 2. 应收账款

## (1) 应收账款账龄分析列示如下:

| 账 龄       | 2008.06.30               |                |                         |      | 2007.12.31               |                |                       |      |
|-----------|--------------------------|----------------|-------------------------|------|--------------------------|----------------|-----------------------|------|
|           | 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 7,448,944.14         | 42.65%         | RMB -                   | 0%   | RMB 28,050,150.63        | 89.02%         | RMB -                 | 0%   |
| 3 个月至 1 年 | 7,951,985.39             | 45.53%         | 247,599.27              | 5%   | 1,950,596.99             | 6.19%          | 98,579.85             | 5%   |
| 1 至 2 年   | 1,002,091.50             | 5.74%          | 300,627.45              | 30%  | 1,421,315.38             | 4.51%          | 426,394.61            | 30%  |
| 2 至 3 年   | 1,061,353.86             | 6.08%          | 530,676.93              | 50%  | 88,130.86                | 0.28%          | 44,065.43             | 50%  |
| 3 年以上     | -                        | -              | -                       | 100% | -                        | -              | -                     | 100% |
|           | <u>RMB 17,464,374.89</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 1,078,903.65</u> |      | <u>RMB 31,510,193.86</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 569,039.89</u> |      |

## (2) 应收账款按类别分类列示如下:

| 类别                          | 2008.06.30               |                |                         |              | 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                | 17,464,374.89            | 100.00%        | 1,078,903.65            | 6.18%        |               |
|                             | <u>RMB 17,464,374.89</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 1,078,903.65</u> | <u>6.18%</u> |               |

| 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%        |               |
|                             | <u>RMB 31,510,193.86</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 569,039.89</u> | <u>1.81%</u> |               |

(3) 应收账款前五名金额合计为 12,389,263.45 人民币元,占应收账款总额的比例为 70.94%。

(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     | 2008. 06. 30         |          | 2007. 12. 31        |          |
|---------|----------------------|----------|---------------------|----------|
|         | 金额                   | 比例       | 金额                  | 比例       |
| 1 年以内   | RMB 7, 253, 815. 52  | 45. 31%  | RMB 2, 526, 709. 00 | 26. 08%  |
| 1 至 2 年 | 5, 600, 000. 00      | 34. 98%  | 4, 105, 500. 52     | 42. 37%  |
| 2 至 3 年 | 98, 500. 00          | 0. 62%   | -                   | -        |
| 3 年以上   | 3, 056, 928. 00      | 19. 09%  | 3, 056, 928. 00     | 31. 55%  |
|         | RMB 16, 009, 243. 52 | 100. 00% | RMB 9, 689, 137. 52 | 100. 00% |

## (2) 预付款项主要明细项目列示如下:

| 单位名称         | 2008. 06. 30        | 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 | 34. 98%     | 1 至 2 年 | 预付土地补偿金    |
| 宝安区国土局 *     | 3, 056, 928. 00     | 19. 09%     | 3 年以上   | 预付土地使用权出让金 |
| 海南东屋设计工程有限公司 | 2, 770, 270. 47     | 17. 30%     | 1 年以内   | 预付工程款      |
| 深圳远鹏欧林家具有限公司 | 2, 342, 560. 00     | 14. 63%     | 1 年以内   | 预付货款       |
| 成都市龙西建筑有限公司  | 1, 100, 000. 00     | 6. 87%      | 1 年以内   | 预付工程款      |
|              | RMB14, 869, 758. 47 | 92. 88%     |         |            |

\* 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。截至二零零八年六月三十日止, 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                  | 2008. 06. 30        | 2007. 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 3, 528, 111. 21 |

\* 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      | 2008.06.30                  |                |                          |      | 2007.12.31                |                |                          |      |
|----------|-----------------------------|----------------|--------------------------|------|---------------------------|----------------|--------------------------|------|
|          | 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 240,777,279.59          | 20.12%         | RMB -                    | 0%   | RMB 66,302,788.27         | 6.99%          | RMB 345,104.60           | 0%   |
| 3 个月至1 年 | 477,731,131.45              | 39.93%         | 5,738,151.27             | 5%   | 739,911,694.13            | 77.99%         | 7,566,346.56             | 5%   |
| 1 至2 年   | 467,073,441.58              | 39.03%         | 5,532,229.51             | 30%  | 131,497,350.00            | 13.86%         | 1,656,422.50             | 30%  |
| 2 至3 年   | 40,000.00                   | 0.00%          | 20,000.00                | 50%  | 34,830.00                 | 0.01%          | 17,415.00                | 50%  |
| 3 年以上    | 10,935,080.81               | 0.91%          | 10,814,802.42            | 100% | 10,985,830.81             | 1.15%          | 10,872,174.81            | 100% |
|          | <u>RMB 1,196,556,933.43</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 22,105,183.20</u> |      | <u>RMB 948,732,493.21</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 20,457,463.47</u> |      |

(2) 其他应收款按类别分类列示如下：

| 类别                           | 2008.06.30                  |                |                          |              | 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 1,184,670,277.79        | 99.01%         | RMB 21,704,407.55        | 1.83%        | 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 | 174,971.95                  | 0.01%          | 54,693.56                | 31.26%       | 账龄 3 年以上      |
| 单项金额不重大的其他应收款                | 11,711,683.69               | 0.98%          | 346,082.09               | 2.96%        |               |
|                              | <u>RMB 1,196,556,933.43</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 22,105,183.20</u> | <u>1.85%</u> |               |

  

| 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%        |               |
|                              | <u>RMB 948,732,493.21</u> | <u>100.00%</u> | <u>RMB 20,457,463.47</u> | <u>2.16%</u> |               |

(3) 其他应收款主要明细项目列示如下：

| 名 称                | 2008.06.30         | 占其他应收款总额的比例 | 账龄                 | 欠款原因          |
|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|---------------|
| 广州市鹏万房地产有限公司       | RMB 869,429,868.93 | 72.66%      | 3 个月至 1 年, 1 至 2 年 | 按投资比例投入的项目发展金 |
| 天津市河东区六纬路重点工程项目指挥部 | 108,864,000.00     | 9.10%       | 3 个月以内             | 保证金           |
| 北京市土地整理储备中心顺义区分中心  | 105,000,000.00     | 8.78%       | 3 个月以内             | 代垫政府土地收益金     |
| 天津滨海快速交通发展有限公司     | 60,616,300.00      | 5.07%       | 3 个月以内, 3 个月至 1 年  | 保证金           |
| 大中华国际集团(深          | 30,000,000.00      | 2.51%       | 3 个月至 1 年, 1 至 2 年 | 保证金           |

RMB 1, 173, 910, 168. 93      98. 11%

(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  | 2008. 06. 30             |        | 2007. 12. 31             |        |
|------|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
|      | 金额                       | 存货跌价准备 | 金额                       | 存货跌价准备 |
| 开发成本 | RMB 1, 576, 766, 057. 48 | RMB -  | RMB 1, 097, 147, 368. 79 | RMB -  |
| 开发产品 | 70, 428, 757. 38         | -      | 206, 186, 495. 65        | -      |
| 合 计  | RMB 1, 647, 194, 814. 86 | RMB -  | RMB 1, 303, 333, 864. 44 | RMB -  |

\* 本期借款费用资本化金额为 14, 063, 942. 50 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   | 2008. 06. 30            | 2007. 12. 31            |
|--------------------------|----------|----------|-------------------------|-------------------------|
| A. 尚未开发的商业经营性土地使用权:      |          |          |                         |                         |
| 宝安区78区(商业旅游用地) *         | 1992. 04 | 2010. 05 | RMB 155, 149, 243. 00   | RMB 155, 149, 243. 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        |
| 北京项目                     |          |          | 304, 863, 499. 00       |                         |
| 天津项目                     |          |          | 3, 381, 201. 14         |                         |
|                          |          |          | 528, 925, 083. 23       | 220, 680, 383. 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     | -        | -        | 210, 792, 911. 44       | 123, 183, 329. 01       |
| 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      | -        | -        | 18, 661, 013. 24        | 4, 040, 186. 75         |
| 长沙中粮·北纬28°一土地使用权         | 2006. 11 | 2008. 11 | 188, 174, 800. 00       | 188, 174, 800. 00       |
| 长沙中粮·北纬28°一开发费用          | -        | -        | 32, 908, 042. 03        | 15, 988, 065. 12        |
| 成都天泉·聚龙国际生态园一土地使用权       | 2002. 09 | 2008. 04 | 14, 386, 842. 03        | 14, 386, 842. 03        |
| 成都天泉·聚龙国际生态园一开发费用        | -        | -        | 349, 555, 304. 54       | 312, 305, 340. 42       |
| 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           | -        | -        | 59, 800, 740. 24        | 46, 366, 341. 81        |
| 宝安区61区-土地使用权             | 1991. 12 | 2010. 01 | 14, 998, 000. 00        | 14, 998, 000. 00        |
| 宝安区61区-开发费用              |          |          | 1, 539, 240. 17         |                         |
| 其他                       | -        | -        | 1, 422, 255. 62         | 1, 422, 255. 62         |
|                          |          |          | 1, 047, 840, 974. 25    | 876, 466, 985. 70       |
|                          |          |          | RMB1, 576, 766, 057. 48 | RMB1, 097, 147, 368. 79 |

\* 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资源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. 12. 31   | 本期增加 | 本期减少  | 2008. 06. 30     |
|------|----------|----------------|------|-------|------------------|
| 宝河大厦 | 1995. 11 | RMB 248,704.76 | RMB  | - RMB | - RMB 248,704.76 |

# 中粮地产(集团)股份有限公司 2008 年半年度财务报告

|                     |         |                           |                          |                           |                          |
|---------------------|---------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 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               |
| 海滨广场三期              | 2007.12 | 187,666,524.44            | 11,461,695.60            | 147,219,433.87            | 51,908,786.17            |
| 成都天泉·聚龙国际生态园一期      | 2005    | 17,263,181.18             | -                        | -                         | 17,263,181.18            |
|                     |         | <u>RMB 206,186,495.65</u> | <u>RMB 11,461,695.60</u> | <u>RMB 147,219,433.87</u> | <u>RMB 70,428,757.38</u> |

## 7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产项目列示如下:

|          | 2007.12.31         | 本期增加  | 本期减少               | 2008.06.30         |
|----------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|
| 可供出售权益工具 | RMB 462,867,687.70 | RMB - | RMB 198,076,695.61 | RMB 264,790,992.09 |

(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                   | 2008.06.30                | 2007.12.31                |
|------------------|------------|------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 四川中汇医药(集团)股份有限公司 | 442,818    | 0.387%     | RMB 1,600,000.00         | RMB 3,170,576.88          | RMB 7,489,479.40          |
| 招商银行股份有限公司       | 10,242,746 | 0.070%     | 10,884,076.90            | 230,924,653.96            | 405,920,023.98            |
| 江西铜业股份有限公司       | 960,392    | 0.032%     | 1,000,000.00             | 30,578,881.28             | 48,981,184.32             |
| 中国宝安集团股份有限公司*    | 24,000     | 0.002%     | 85,077.84                | 116,879.97                | 477,000.00                |
|                  |            |            | <u>RMB 13,569,154.74</u> | <u>RMB 264,790,992.09</u> | <u>RMB 462,867,687.70</u> |

\* 二零零八年五月十四日,中国宝安集团股份有限公司股权分置改革方案实施公告,募集法人股向流通股股东支付股份,送出率为 20%。公司原持有中国宝安集团股份有限公司股份 30,000 股,向流通股股东支付股份 6,000 股,截至二零零八年六月三十日止,公司持有中国宝安集团股份有限公司股份 24,000 股,占被投资公司股权比例 0.002%。

## 8. 长期应收款

长期应收款的明细项目列示如下:

| 项 目     | 2008.06.30    | 2007.12.31     |
|---------|---------------|----------------|
| 职工购房贷款* | RMB 99,143.77 | RMB 288,602.58 |

\* 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》,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<br>公司名称 | 权益     | 初始投资额              | 2007. 12. 31       | 本期增(减)           |                   | 累计权益增减            | 2008. 06. 30       |                  |              |
|-------------|--------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------|--------------|
|             |        |                    |                    | 本期追加<br>(返回)投资   | 本期权益增减            |                   | 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 70,383,957.23  | RMB              | - RMB3,624,821.98 | RMB 23,858,891.22 | RMB 74,008,779.21  | RMB              | -            |
| 凯莱物业公司      | 30.00% | 901,265.03         | 1,343,175.68       |                  | - 43,950.56       | 485,861.21        | 1,387,126.24       |                  | -            |
| 广州鹏万地产公司    | 50.00% | 100,000,000.00     | 97,173,228.42      |                  | - (4,561,623.53)  | (7,388,395.11)    | 92,611,604.89      |                  | -            |
| 小 计         |        | RMB 151,051,153.02 | RMB 168,900,361.33 | RMB              | - RMB(892,850.99) | RMB 16,956,357.32 | RMB 168,007,510.34 |                  |              |
| 成本法核算:      |        |                    |                    |                  |                   |                   |                    |                  |              |
| 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      | 10,000,000.00      |                  | -                 | -                 | 10,000,000.00      |                  | -            |
| 佛山干部疗养院**   | -      | 1,400,000.00       | 1,140,000.00       | (130,000.00)     |                   | -                 | 1,010,000.00       |                  | -            |
| 中国光大银行      | 0.06%  | 6,165,763.00       | 6,165,763.00       |                  | -                 | -                 | 6,165,763.00       |                  | -            |
| 小 计         |        | 198,319,094.63     | 198,059,094.63     | (130,000.00)     |                   | -                 | 197,929,094.63     |                  | 5,000,000.00 |
|             |        | RMB 349,370,247.65 | RMB 366,959,455.96 | RMB (130,000.00) | RMB(892,850.99)   | RMB 16,956,357.32 | RMB365,936,604.97  | 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  | 2008 年 06 月 30 日净资产 | 2008 年半年度营业收入  | 2008 年半年度净利润       |
|----------|---------------------|----------------|--------------------|
| 合营企业：    |                     |                |                    |
| 广州鹏万地产公司 | RMB 185,223,209.78  | RMB -          | RMB (9,123,247.06) |
| 联营企业：    |                     |                |                    |
| 宝兴电缆公司   | 183,526,881.07      | 574,242,539.55 | 8,055,159.96       |

凯莱物业公司 RMB 4,623,754.16 RMB 334,089.10 RMB 146,501.88

## 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:

| 项 目     | 2007. 12. 31         | 本期增加              | 本期减少  | 2008. 06. 30         |
|---------|----------------------|-------------------|-------|----------------------|
| 原价      | RMB 1,383,039,677.76 | RMB 43,321,835.16 | RMB - | RMB 1,426,361,512.92 |
| 减: 累计折旧 | 440,156,249.37       | 30,837,451.53     | -     | 470,993,700.90       |
| 净值      | 942,883,428.39       | -                 | -     | 955,367,812.02       |
| 减: 减值准备 | 30,110,388.34        | RMB -             | RMB - | 30,110,388.34        |
| 净额      | RMB 912,773,040.05   |                   |       | RMB 925,257,423.68   |

本期增加系 68 区工业园在建工程转入“投资性房地产”所致。

截至二零零八年六月三十日止, 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:

| 项 目      | 2007. 12. 31       | 本期增加          | 本期减少         | 2008. 06. 30       |
|----------|--------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 固定资产原价:  |                    |               |              |                    |
| 房屋及建筑物   | RMB 361,994,517.07 | RMB -         | RMB -        | RMB 361,994,517.07 |
| 机器设备     | 38,005,891.74      | 150,495.00    | -            | 38,156,386.74      |
| 运输工具     | 25,698,420.10      | 5,553,657.70  | 737,398.50   | 30,514,679.30      |
| 电子及其他设备  | 29,131,286.74      | 2,118,139.70  | 264,179.00   | 30,985,247.44      |
| 固定资产装修   | 52,397,573.93      | 310,885.42    | 554,776.95   | 52,153,682.40      |
|          | 507,227,689.58     | 8,133,177.82  | 1,556,354.45 | 513,804,512.95     |
| 累计折旧:    |                    |               |              |                    |
| 房屋及建筑物   | 146,674,896.08     | 9,857,440.18  | -            | 156,532,336.26     |
| 机器设备     | 18,414,485.77      | 1,639,620.97  | -            | 20,054,106.74      |
| 运输工具     | 15,257,844.37      | 1,355,990.27  | 594,323.22   | 16,019,511.42      |
| 电子及其他设备  | 13,115,612.95      | 1,105,007.74  | 138,073.28   | 14,082,547.41      |
| 固定资产装修   | 36,559,349.54      | 2,276,751.31  | 83,216.54    | 38,752,884.31      |
|          | 230,022,188.71     | 16,234,810.47 | 815,613.04   | 245,441,386.14     |
| 固定资产净值   | 277,205,500.87     | -             | -            | 268,363,126.81     |
| 固定资产减值准备 | -                  | -             | -            | -                  |
| 固定资产净额   | RMB 277,205,500.87 |               |              | RMB 268,363,126.81 |

\* 截至二零零八年六月三十日止, 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. 12. 31         | 本期增加                 | 本期转入固定资产             | 其他减少  | 2008. 06. 30         | 资金来源 |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------|----------------------|------|
| 68 区工业园       | RMB44, 660, 526. 47  | RMB 13, 300, 799. 92 | RMB 39, 955, 033. 16 | RMB - | RMB 18, 006, 293. 23 | 自筹   |
| 福永艾默生工业园二期    | 5, 368, 703. 60      | -                    | -                    | -     | 5, 368, 703. 60      | 自筹   |
| 地产集团总部装修      |                      | 9, 676, 806. 00      |                      |       | 9, 676, 806. 00      | 自筹   |
| 大洋 15 区东芝泰格工程 | 30, 000. 00          | 1, 926, 086. 00      |                      |       | 1, 956, 086. 00      | 自筹   |
| 其他            | 195, 717. 18         | 303, 035. 84         | -                    | -     | 498, 753. 02         | 自筹   |
|               | RMB 50, 254, 947. 25 | RMB 25, 206, 727. 76 | RMB 39, 955, 033. 16 | RMB - | RMB 35, 506, 641. 85 |      |

## 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. 12. 31         | 本期增加  | 本期摊销             | 累计摊销                 | 2008. 06. 30         |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------|------------------|----------------------|----------------------|
| 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 12, 688, 476. 02 | RMB - | RMB 209, 325. 06 | RMB 6, 963, 929. 70  | RMB 12, 479, 150. 96 |
| 其他土地使用权                     | 45, 853, 926. 23     | 42, 183, 105. 61     | -     | 546, 576. 06     | 4, 217, 396. 68      | 41, 636, 529. 55     |
|                             | RMB 65, 297, 006. 89 | RMB 54, 871, 581. 63 | RMB - | RMB 755, 901. 12 | RMB 11, 181, 326. 38 | RMB 54, 115, 680. 51 |

(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. 12. 31        | 本期增加  | 本期摊销             | 累计摊销                | 2008. 06. 30         | 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, 311, 639. 78 | RMB - | RMB 84, 155. 22  | RMB 2, 750, 133. 00 | RMB 6, 227, 484. 56  | 31. 5 年 |
| 宝信工业厂  | 划拨   | 宝安 22 区 | 11, 859. 00 | 5, 370, 941. 10     | 3, 742, 296. 48     | -     | 49, 897. 32      | 1, 678, 541. 94     | 3, 692, 399. 16      | 26. 5 年 |
| 公华金属公司 | * 购入 | 宝安 20 区 | 15, 903. 00 | 5, 094, 522. 00     | 2, 634, 539. 76     | -     | 75, 272. 52      | 2, 535, 254. 76     | 2, 559, 267. 24      | 14. 5 年 |
|        |      |         | 48, 907. 20 | RMB19, 443, 080. 66 | RMB12, 688, 476. 02 | RMB - | RMB 209, 325. 06 | RMB 6, 963, 929. 70 | RMB 12, 479, 150. 96 |         |

\* 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. 12. 31        | 本期增加  | 本期摊销            | 累计摊销             | 2008. 06. 30        | 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, 634, 227. 18 | RMB - | RMB 59, 184. 00 | RMB 197, 489. 19 | RMB 1, 575, 043. 18 | 45. 5 年 |
| 宝安 28 区     | 划拨   | 5, 000. 00  | 1, 500, 000. 00     | 1, 057, 985. 28     | -     | 13, 980. 90     | 455, 995. 62     | 1, 044, 004. 38     | 30. 5 年 |
| 鹏丽公司用地      | * 购入 | 56, 270. 00 | 9, 087, 962. 86     | 6, 482, 705. 68     | -     | 136, 020. 72    | 2, 741, 277. 90  |                     | 33. 5 年 |

|                       |            |                   |                   |       |                |                  |               |        |
|-----------------------|------------|-------------------|-------------------|-------|----------------|------------------|---------------|--------|
|                       |            |                   |                   |       |                |                  | 6,346,684.96  | 年      |
| 宝安 22 区加油站用地 **划拨     | 3,293.40   | 982,470.00        | 822,336.05        | -     | 12,280.86      | 172,414.81       | 810,055.19    | 35.5 年 |
| 宝安 67 区 A011-A0164 购入 | 36,111.67  | 21,862,100.00     | 21,643,479.02     | -     | 218,620.98     | 437,241.96       | 21,424,858.04 | 48.5 年 |
| 宝安大洋路 A210-0362 购入    | 20,032.00  | 10,648,861.00     | 10,542,372.40     | -     | 106,488.60     | 212,977.20       | 10,435,883.80 | 48.5 年 |
|                       | 150,102.30 | RMB 45,853,926.23 | RMB 42,183,105.61 | RMB - | RMB 546,576.06 | RMB 4,217,396.68 | 41,636,529.55 | RMB    |

\* 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    | 2008.06.30       | 2007.12.31       |
|------------|------------------|------------------|
| 非同一控制下企业合并 | RMB 1,042,705.32 | RMB 1,042,705.32 |
| 其中:宝铜公司    | 209,935.31       | 209,935.31       |
| 长沙观音谷公司    | 832,770.01       | 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             | 2007.12.31       | 本期增加           | 本期摊销             | 累计摊销              | 2008.06.30       | 剩余摊销年限    |
|----------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|-----------|
| 供电线路改造工程 | RMB 2,115,939.00  | RMB 1,310,341.36 | RMB -          | RMB 207,698.92   | RMB 1,013,296.56  | RMB 1,102,642.44 | 2.5 年     |
| 25 区商业改造 | 3,615,701.60      | 1,329,624.40     | 265,454.40     | 395,078.10       | 2,415,700.90      | 1,200,000.70     | 1.5 年     |
| 其他       | 10,863,452.69     | 1,744,876.61     | 700,803.54     | 1,225,032.05     | 9,642,804.59      | 1,220,648.10     | 0.5-2.5 年 |
|          | RMB 16,595,093.29 | RMB 4,384,842.37 | RMB 966,257.94 | RMB 1,827,809.07 | RMB 13,071,802.05 | RMB 3,523,291.24 |           |

## 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    | 2007.12.31       | 本期增加             | 本期减少  | 2008.06.30        |
|--------|------------------|------------------|-------|-------------------|
| 资产减值准备 | RMB 8,483,104.04 | RMB 2,579,955.03 | RMB - | RMB 11,063,059.07 |

## 17. 资产减值准备

资产减值准备明细项目列示如下:

| 项 目        | 2007. 12. 31      | 本期增加             | 本期减少  |       | 2008. 06. 30      |
|------------|-------------------|------------------|-------|-------|-------------------|
|            |                   |                  | 转回    | 转销    |                   |
| 应收账款坏账准备   | RMB 569,039.89    | RMB 509,863.76   | RMB - | RMB - | RMB 1,078,903.65  |
| 其他应收款坏账准备  | 20,457,463.47     | 1,647,719.73     | -     | -     | 22,105,183.20     |
| 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 | 30,110,388.34     | -                | -     | -     | 30,110,388.34     |
|            | RMB 56,136,891.70 | RMB 2,157,583.49 | RMB - | RMB - | RMB 58,294,475.19 |

## 18. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

| 借款类别   | 2008. 06. 30         |              | 2007. 12. 31         |              |
|--------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
|        | 金额                   | 年利率          | 金额                   | 年利率          |
| 担保借款*  | RMB 310,000,000.00   | 5.751%-7.47% | RMB 280,000,000.00   | 5.508%-7.29% |
| 信用借款   | 1,140,000,000.00     | 6.561%-7.47% | 780,000,000.00       | 5.508%-7.47% |
| 抵押借款** | 60,000,000.00        | 7.47%        |                      |              |
|        | RMB 1,510,000,000.00 |              | RMB 1,060,000,000.00 |              |

\* 其中，计 80,000,000.00 人民币元系福安公司借款，计 100,000,000.00 人民币元系三联公司借款，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。

\*\*计 60,000,000.00 人民币系长沙观音谷公司抵押借款；

## 19. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

| 账 龄     | 2008. 06. 30      |         | 2007. 12. 31       |         |
|---------|-------------------|---------|--------------------|---------|
|         | 金额                | 比例      | 金额                 | 比例      |
| 1 年以内 * | RMB 12,326,653.74 | 26.42%  | RMB 107,848,460.63 | 75.68%  |
| 1 至 2 年 | 47,807.14         | 0.10%   | 379,361.57         | 0.27%   |
| 2 至 3 年 | 128,367.45        | 0.28%   | 128,367.45         | 0.09%   |
| 3 年以上 * | 34,157,981.17     | 73.20%  | 34,157,981.17      | 23.96%  |
|         | RMB 46,660,809.50 | 100.00% | RMB 142,514,170.82 | 100.00% |

\* 一年以内应付账款本期增加主要系宝安 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) 截至二零零八年六月三十日止，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 104,535.00     | 2007.12 | 100% |
| 成都天泉·聚龙国际生态园 2 期 B 区 | 32,996,750.95      | 2008.04 | 11%  |
| 厦门鹏源中心 A1 区          | 341,773,814.00     | 2008.12 | 80%  |
| 其他                   | 162,000.00         |         |      |
|                      | RMB 375,037,099.95 |         |      |

(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：

|        | 2007.12.31        | 本期增加              | 本期减少              | 2008.06.30       |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 工资     | RMB 37,779,266.01 | RMB 33,586,849.34 | RMB 66,560,975.13 | RMB 4,805,140.22 |
| 福利费    | 224,873.12        | 1,767,289.11      | 1,867,799.12      | 124,363.11       |
| 住房补贴   | 27,852.20         | 6,353,280.80      | 6,320,457.70      | 60,675.30        |
| 社会保险   | 27,762.43         | 5,942,810.82      | 5,269,924.82      | 700,648.73       |
| 工会经费   | 720,864.75        | 1,405,954.22      | 330,204.84        | 1,796,614.13     |
| 职工教育经费 | 192,510.31        | 164,056.10        | 127,276.13        | 229,290.28       |
| 合 计    | RMB38,973,128.82  | RMB 49,220,240.39 | RMB 80,476,637.74 | RMB 7,716,731.47 |

## 22. 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

| 税 项     | 2008.06.30         | 2007.12.31         |
|---------|--------------------|--------------------|
| 企业所得税   | RMB (2,873,022.58) | RMB 20,025,082.22  |
| 房产税     | 1,932,533.86       | 1,004,251.93       |
| 营业税     | (15,166,355.37)    | 3,997,053.28       |
| 增值税     | (84,233.89)        | (39,414.86)        |
| 城市维护建设税 | (1,164,395.51)     | 54,582.19          |
| 个人所得税   | 1,215,307.05       | 829,758.30         |
| 土地增值税   | 110,307,827.98     | 101,194,233.27     |
| 教育费附加   | (560,589.41)       | 179,500.96         |
| 其他      | 7,123.63           | 1,226,001.25       |
|         | RMB 93,614,195.76  | RMB 128,471,048.54 |

## 23. 应付股利

应付股利明细项目列示如下：

|         | 2008. 06. 30 |                 | 2007. 12. 31 |                 |
|---------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 募集法人股股东 | RMB          | 1, 560, 540. 38 | RMB          | 1, 679, 340. 38 |

## 24. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

| 账 龄       | 2008. 06. 30                 |                 | 2007. 12. 31                 |                 |
|-----------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
|           | 金额                           | 比例              | 金额                           | 比例              |
| 1 年以内     | RMB 67, 106, 926. 84         | 28. 49%         | RMB 178, 070, 349. 28        | 71. 81%         |
| 1 至 2 年 * | 144, 594, 164. 30            | 61. 39%         | 35, 857, 487. 49             | 14. 46%         |
| 2 至 3 年   | 7, 242, 021. 86              | 3. 07%          | 10, 982, 681. 39             | 4. 43%          |
| 3 年以上 *   | 16, 597, 973. 97             | 7. 05%          | 23, 070, 226. 00             | 9. 30%          |
|           | <u>RMB 235, 541, 086. 97</u> | <u>100. 00%</u> | <u>RMB 247, 980, 744. 16</u> | <u>100. 00%</u> |

\* 一至二年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   | 2008. 06. 30                 |                 | 2007. 12. 31                 |                 |
|--------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
|        | 金额                           | 年利率             | 金额                           | 年利率             |
| 担保借款 * | RMB 250, 000, 000. 00        | 6. 723%-6. 840% | RMB 250, 000, 000. 00        | 5. 67%-6. 84%   |
| 信用借款   | 340, 000, 000. 00            | 6. 318%-7. 56%  | 180, 000, 000. 00            | 5. 913%-6. 318% |
|        | <u>RMB 590, 000, 000. 00</u> |                 | <u>RMB 430, 000, 000. 00</u> |                 |

\* 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. 12. 31        | 本期增加  | 本期减少                | 2008. 06. 30        |
|-------------------------|----------------------|---------------------|-------|---------------------|---------------------|
| 香港万宝至实业有限公司*<br>(万宝至公司) | RMB 96, 717, 550. 06 | RMB 6, 583, 960. 06 | RMB - | RMB 5, 136, 000. 00 | RMB 1, 447, 960. 06 |
|                         | -                    | -                   | -     | -                   | -                   |

|                            |                    |                  |       |                 |                 |
|----------------------------|--------------------|------------------|-------|-----------------|-----------------|
| 爱普生精工(香港)有限公司**<br>(爱普生公司) | 55,462,141.86      | 7,427,085.11     | -     | 549,646.38      | 6,877,438.73    |
|                            | -                  | -                | -     | -               | -               |
|                            | RMB 152,179,691.92 | RMB14,011,045.17 | RMB - | RMB5,685,646.38 | RMB8,325,398.79 |

\* 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。截至二零零八年六月三十日止,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 95,269,590.00 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。

截至二零零八年六月三十日止,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 48,584,703.13 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：

|          | 2007.12.31        | 本期增加  | 本期减少              | 2008.06.30        |
|----------|-------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 可供出售金额资产 | RMB 80,873,735.93 | RMB - | RMB 35,653,805.19 | RMB 45,219,930.74 |

## 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. 12. 31        | 本期增加                | 本期结转            | 2008. 06. 30        |
|----------|---------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
| 递延租金收益 * | RMB 2, 440, 299. 10 | RMB -               | RMB 22, 190. 41 | RMB 2, 418, 108. 69 |
| 递延收益 **  |                     | RMB 3, 366, 802. 00 | 56, 113. 37     | RMB 3, 310, 688. 63 |
|          | RMB 2, 440, 299. 10 | RMB 3, 366, 802. 00 | RMB 78, 303. 78 | RMB 5, 728, 797. 32 |

\*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。

\*\*递延收益系政府补助给公司的供电设施，按照预计使用期分期确认营业外收入。

## 29. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

|                  | 2007. 12. 31     |          | 变动增减          |                   |          | 2008. 06. 30     |          |
|------------------|------------------|----------|---------------|-------------------|----------|------------------|----------|
|                  | 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       |
| <b>一、有限售条件股份</b> | RMB414, 125, 089 | 45. 67%  | RMB -142, 813 | RMB -24, 480, 875 | RMB -    | RMB389, 501, 401 | 42. 95%  |
| 1、国家持股           | -                | -        | -             | -                 | -        | -                | -        |
| 2、国有法人持股         | 413, 868, 026    | 45. 64%  | -             | -24, 480, 875     | -        | 389, 387, 151    | 42. 94%  |
| 3、其他内资持股         | 257, 063         | 0. 03%   | -142, 813     | -                 | -        | 114, 250         | 0. 01%   |
| 其中：境内法人持股        | -                | -        | -             | -                 | -        | -                | -        |
| 境内自然人持股(高管股份)    | 257, 063         | 0. 03%   | -142, 813     | -                 | -        | 114, 250         | 0. 01%   |
| <b>二、无限售条件股份</b> | 492, 740, 709    | 54. 33%  | 142, 813      | 24, 480, 875      | -        | 517, 364, 397    | 57. 05%  |
| 1、人民币普通股         | 492, 740, 709    | 54. 33%  | 142, 813      | 24, 480, 875      | -        | 517, 364, 397    | 57. 05%  |
| <b>三、股份总额</b>    | RMB906, 865, 798 | 100. 00% | RMB -         | RMB -             | RMB -    | RMB906, 865, 798 | 100. 00% |

## 30. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

| 项 目               | 2007. 12. 31            | 本期增加                 | 本期减少                  | 2008. 06. 30             |
|-------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 股本溢价              | RMB1, 141, 606, 485. 39 | RMB -                | RMB -                 | RMB 1, 141, 606, 485. 39 |
| 其他资本公积            | 402, 744, 922. 60       | 35, 653, 805. 19     | 198, 076, 695. 61     | 240, 322, 032. 18        |
| 其中：可供出售金融资产公允价值变动 | 368, 424, 797. 03       | 35, 653, 805. 19     | 198, 076, 695. 61     | 206, 001, 906. 61        |
|                   | RMB1, 544, 351, 407. 99 | RMB 35, 653, 805. 19 | RMB 198, 076, 695. 61 | RMB 1, 381, 928, 517. 57 |

## 31. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

| 项 目    | 2007. 12. 31          | 本期增加  | 本期减少  | 2008. 06. 30          |
|--------|-----------------------|-------|-------|-----------------------|
| 法定盈余公积 | RMB 172, 686, 073. 94 | RMB - | RMB - | RMB 172, 686, 073. 94 |

## 32. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

| 项 目         | 2008. 06. 30 |                   | 2007. 12. 31 |                   |
|-------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 净利润         | RMB          | 97, 447, 155. 92  | RMB          | 469, 067, 507. 06 |
| 减: 少数股东损益   |              | (3, 934, 092. 66) |              | 3, 128, 313. 46   |
| 归属母公司股东的净利润 |              | 101, 381, 248. 58 |              | 465, 939, 193. 60 |
| 加: 年初未分配利润  |              | 819, 086, 775. 34 |              | 408, 876, 914. 94 |
| 减: 提取法定盈余公积 |              | -                 |              | 55, 729, 333. 20  |
| 分配普通股股利     |              | -                 |              | -                 |
| 未分配利润       | RMB          | 920, 468, 023. 92 | RMB          | 819, 086, 775. 34 |

### 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<br>股权比例 | 2008. 06. 30 |                   | 2007. 12. 31 |                   |
|---------|----------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 福安公司    | 44. 00%        | RMB          | 59, 007, 138. 42  | RMB          | 60, 792, 221. 34  |
| 三联公司    | 30. 95%        |              | 30, 654, 296. 49  |              | 31, 367, 102. 32  |
| 鹏丽公司    | 10. 00%        |              | (1, 940, 799. 03) |              | (1, 923, 578. 18) |
| 成都天泉公司  | 49. 00%        |              | 118, 740, 843. 56 |              | 120, 052, 694. 09 |
| 长沙中粮公司  | 25. 00%        |              | (836, 170. 16)    |              | (807, 697. 24)    |
| 长沙观音谷公司 | 2. 00%         |              | 4, 911, 050. 63   |              | 4, 989, 710. 24   |
|         |                | RMB          | 210, 536, 359. 91 | RMB          | 214, 470, 452. 57 |

### 34. 营业收入及成本

营业收入及成本明细项目列示如下:

| 项 目     | 营业收入                  |                       | 营业成本                  |                      | 营业毛利                  |                      |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|         | 2008. 01-06           | 2007. 01-06           | 2008. 01-06           | 2007. 01-06          | 2008. 01-06           | 2007. 01-06          |
| 房地产业:   |                       |                       |                       |                      |                       |                      |
| 商品房销售   | RMB 283, 715, 655. 41 | RMB                   | RMB 147, 219, 433. 87 | RMB                  | RMB 136, 496, 221. 54 | RMB                  |
| 房屋租赁    | 81, 087, 252. 95      | 73, 317, 101. 94      | 43, 819, 336. 69      | 42, 320, 856. 94     | 37, 267, 916. 26      | 30, 996, 245. 00     |
| 三来一补:   |                       |                       |                       |                      |                       |                      |
| 来料加工    | 54, 882, 843. 15      | 63, 338, 367. 76      | 15, 936, 985. 94      | 15, 677, 688. 13     | 38, 945, 857. 21      | 47, 660, 679. 63     |
| 服务业:    |                       |                       |                       |                      |                       |                      |
| 物业管理及其他 | 25, 594, 067. 96      | 21, 489, 450. 89      | 21, 391, 364. 71      | 18, 265, 945. 41     | 4, 202, 703. 25       | 3, 223, 505. 48      |
|         | RMB 445, 279, 819. 47 | RMB 158, 144, 920. 59 | RMB 228, 367, 121. 21 | RMB 76, 264, 490. 48 | RMB 216, 912, 698. 26 | RMB 81, 880, 430. 11 |

### 35. 营业税金及附加

营业税金及附加明细项目列示如下:

| 项 目     | 2008. 01-06 |                  | 2007. 01-06 |                 |
|---------|-------------|------------------|-------------|-----------------|
| 营业税     | RMB         | 19, 715, 902. 34 | RMB         | 4, 951, 568. 95 |
| 城市维护建设税 |             | 184, 695. 97     |             | 79, 815. 69     |
| 教育费附加   |             | 580, 631. 34     |             | 149, 447. 07    |
| 土地增值税   |             | 15, 149, 345. 40 |             |                 |
| 其他      |             | 95, 049. 62      |             |                 |

RMB 35,725,624.67

RMB 5,180,831.71

### 36. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

| 项 目    | 2008.01-06        | 2007.01-06        |
|--------|-------------------|-------------------|
| 利息支出   | RMB 48,607,360.75 | RMB 14,965,465.16 |
| 减：利息收入 | 43,062,680.12     | 873,973.36        |
| 汇兑损失   | (301,237.94)      | 1,084,703.64      |
| 其他     | 536,182.87        | 116,331.62        |
|        | RMB 5,779,625.56  | RMB 15,292,527.06 |

### 37. 资产减值损失

资产减值损失明细项目列示如下：

| 项 目  | 2008.01-06       | 2007.01-06       |
|------|------------------|------------------|
| 坏账损失 | RMB 2,157,583.49 | RMB 1,452,615.09 |

### 38. 投资收益

投资收益明细项目列示如下：

| 项 目                    | 2008.01-06        | 2007.01-06         |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| 股票投资收益                 | RMB               | RMB                |
| 按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利 | 44,684,923.31     | 12,528,668.50      |
| 其中：金瑞期货经纪公司            | 1,043,934.69      | 1,074,859.34       |
| 招商证券                   | 43,640,988.62     | 11,453,809.16      |
| 对联营公司权益法调整取得的净增(减)额    | (892,850.99)      | (388.38)           |
| 合作企业分配来的利润             | 4,298,294.86      | 6,225,593.05       |
| 转让股权取得的收益              |                   | 285,050,000.00     |
|                        | RMB 48,090,367.18 | RMB 303,803,873.17 |

本公司及其子公司本期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      | 2008.01-06     | 2007.01-06     |
|----------|----------------|----------------|
| 罚款收入     | RMB 70,320.00  | RMB            |
| 政府补助     | 56,113.37      |                |
| 清理固定资产收入 | -              | 55,674.12      |
| 其他       | 60,434.70      | 96,439.73      |
|          | RMB 186,868.07 | RMB 152,113.85 |

#### 40. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

| 项 目      | 2008.01-06       | 2007.01-06     |
|----------|------------------|----------------|
| 清理固定资产损失 | RMB 19,539.95    | RMB            |
| 捐赠赞助支出   | 1,041,500.00     |                |
| 罚款、赔偿支出  | 616,258.47       | 180,000.00     |
| 其他       | 78,888.47        | 21,410.05      |
|          | RMB 1,756,186.89 | RMB 201,410.05 |

#### 41. 所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

| 项 目     | 2008.01-06        | 2007.01-06        |
|---------|-------------------|-------------------|
| 本期所得税费用 | RMB 16,234,924.67 | RMB 45,483,758.16 |
| 递延所得税费用 | (2,579,955.03)    | (217,892.26)      |
|         | RMB 13,654,969.64 | RMB 45,265,865.90 |

#### 42. 现金流量表

##### (1) 现金流量表补充资料

| 项 目                         | 2008.01-06        | 2007.01-06         |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：        |                   |                    |
| 净利润                         | RMB 97,447,155.92 | RMB 271,568,697.65 |
| 加：资产减值准备                    | 2,160,408.29      | 1,452,615.09       |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧     | 47,072,262.00     | 44,235,729.98      |
| 无形资产摊销                      | 755,901.12        | 509,107.20         |
| 长期待摊费用摊销                    | 1,827,809.07      | 2,629,542.90       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益) | 19,539.95         | -55,674.12         |
| 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                        | 52,815,700.47     | 15,292,527.06      |
| 投资损失(减：收益)                  | (48,090,367.18)   | (303,803,873.17)   |
| 递延所得税资产减少(减：增加)             | (2,579,955.03)    | -                  |
| 递延所得税负债增加(减：减少)             | -                 | -                  |
| 存货的减少(减：增加)                 | (343,860,950.42)  | (88,284,723.57)    |
| 经营性应收项目的减少(减：增加)            | (223,877,201.26)  | (313,768,045.54)   |
| 经营性应付项目的增加(减：减少)            | (11,169,773.00)   | (14,651,237.41)    |
| 其他                          | -                 | -                  |
| 经营活动产生的现金流量净额               | (427,479,470.07)  | (384,875,333.93)   |
| 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                     | 1,728,141,796.41  | 237,693,255.59     |
| 减：现金的期初余额                   | 1,599,107,121.63  | 229,211,056.54     |
| 加：现金等价物的期末余额                | -                 | -                  |
| 减：现金等价物的期初余额                | -                 | -                  |

| 项 目              | 2008.01-06         | 2007.01-06       |
|------------------|--------------------|------------------|
| 现金及现金等价物净增加(减少)额 | RMB 129,034,674.78 | RMB 8,482,199.05 |

## (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                 | 2008.01-06         | 2007.01-06         |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 收回的保证金、押金、备用金及其他往来款 | RMB 126,158,334.51 | RMB 42,172,770.88  |
| 代收来料加工厂社保费          | 5,908,077.46       | 5,891,976.57       |
| 代收来料加工厂工人工资         | 114,115,520.77     | 115,094,698.21     |
| 代收工缴费               | 4,371,348.50       | 789,750.99         |
| 收到代缴个人所得税           | 12,466,180.06      | 14,147,997.35      |
| 代收水电费               | 3,646,687.27       | 8,874,153.63       |
| 收鹏万公司借款及利息          | 60,000,000.00      |                    |
| 其他                  | 927,895.63         | 1,731,275.67       |
|                     | RMB 327,594,044.20 | RMB 188,702,623.30 |

## (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                 | 2008.01-06         | 2007.01-06         |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| 支付的保证金、押金、备用金及其他往来款 | RMB 411,781,227.16 | RMB 383,855,072.33 |
| 支付的代缴社保款            | 5,912,923.47       | 8,702,019.84       |
| 代发工人工资              | 105,286,369.46     | 108,305,371.01     |
| 代付工缴费               | 3,894,057.14       | 941,202.72         |
| 代付个人所得税             | 12,788,484.72      | 14,947,106.89      |
| 代付水电费               | 4,375,778.11       | 12,268,842.39      |
| 支付的管理费用、销售费用等       | 61,267,016.06      | 23,609,005.40      |
|                     | RMB 605,305,856.12 | RMB 552,628,620.58 |

## 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       | 2008.06.30        |         |                |      | 2007.12.31        |         |                |      |
|-----------|-------------------|---------|----------------|------|-------------------|---------|----------------|------|
|           | 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 5,420,000.00  | 53.31%  | RMB -          | 0%   | RMB 21,738,124.67 | 93.86%  | RMB -          | 0%   |
| 3 个月至 1 年 | 3,325,547.96      | 32.71%  | 166,277.40     | 5%   | -                 | -       | -              | 5%   |
| 1 至 2 年   | 63,934.00         | 0.63%   | 19,180.20      | 30%  | 1,421,315.38      | 6.14%   | 426,394.61     | 30%  |
| 2-3 年     | 1,357,381.38      | 13.35%  | 678,690.69     | 50%  |                   |         |                | 50%  |
|           | RMB 10,166,863.34 | 100.00% | RMB 864,148.29 |      | RMB 23,159,440.05 | 100.00% | RMB 426,394.61 |      |

## ②. 本公司应收账款按类别分类列示如下:

| 类别                          | 2008. 06. 30      |         |                |       | 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                | 10,166,863.34     | 100.00% | 864,148.29     | 8.50% |               |
|                             | RMB 10,166,863.34 | 100.00% | RMB 864,148.29 | 8.50% |               |

  

| 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% |               |

③. 本公司应收账款前五名金额合计为 7,861,315.38 人民币元, 占应收账款总额的比例为 77.32%。

## (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     | 2008. 06. 30         |         |                   |      | 2007. 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 1,052,871,398.94 | 44.33%  | RMB -             | 0%   | RMB 103,267,561.60   | 7.40%   | RMB 345,104.61   | 0%   |
| 3个月至1年 | 537,113,965.73       | 22.61%  | 5,688,177.06      | 5%   | 1,012,597,003.73     | 72.59%  | 7,522,994.65     | 5%   |
| 1至2年   | 647,326,855.19       | 27.25%  | 5,532,229.51      | 30%  | 152,345,940.08       | 10.92%  | 1,650,692.50     | 30%  |
| 2至3年   | 45,217,683.35        | 1.90%   | 20,000.00         | 50%  | 15,021,156.19        | 1.08%   | 1,785.00         | 50%  |
| 3年以上   | 92,563,538.48        | 3.90%   | 5,000.00          | 100% | 111,698,310.81       | 8.01%   | 5,000.00         | 100% |
|        | RMB 2,375,093,441.69 | 100.00% | RMB 11,245,406.57 |      | RMB 1,394,929,972.41 | 100.00% | RMB 9,525,576.76 |      |

## ②. 本公司其他应收款按类别分类列示如下:

| 类别                           | 2008. 06. 30         |         |                   |         | 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 2,336,841,598.15 | 98.39%  | RMB 8,694,298.69  | 37.21%  | 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             | 0.00%   | 5,000.00          | 100.00% | 账龄 3 年以上      |
| 单项金额不重大的其他应收款                | 38,246,843.54        | 1.61%   | 2,546,107.88      | 6.66%   |               |
|                              | RMB 2,375,093,441.69 | 100.00% | RMB 11,245,406.57 | 0.47%   |               |

| 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%   |               |
|                              | RMB 1,394,929,972.41 | 100.00% | RMB 9,525,576.76 | 0.68%   |               |

③. 本公司其他应收款主要明细项目列示如下:

| 名 称          | 2008. 06. 30         | 占其他应收款<br>总额的比例 | 账龄                  | 欠款原因          |
|--------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------|
| 广州鹏万公司       | RMB 869,429,868.93   | 36.61%          | 3 个月至 1 年, 1 至 2 年  | 按投资比例投入的项目发展金 |
| 中粮地产(北京)公司   | 750,000,000.00       | 31.58%          | 3 个月以内              | 往来款           |
| 长沙中粮公司       | 233,042,806.88       | 9.81%           | 3 个月以内, 3 个月至 2 年   | 往来款           |
| 中粮滨海地产(天津)公司 | 161,904,300.00       | 6.82%           | 3 个月以内, 3 个月至 1 年   | 往来款           |
| 工业发展公司       | 82,582,129.44        | 3.48%           | 3 个月以内, 3 个月至 3 年以上 | 往来款           |
|              | RMB 2,096,959,105.25 | 88.29%          |                     |               |

(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. 12. 31      | 本期增加  | 本期减少  | 2008. 06. 30      | 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% |

## 中粮地产(集团)股份有限公司 2008 年半年度财务报告

| 被投资单位名称      | 2007. 12. 31          | 本期增加                 | 本期减少  | 2008. 06. 30          | 占权益%     |
|--------------|-----------------------|----------------------|-------|-----------------------|----------|
| 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%  |
| 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% |
| 中粮滨海地产(天津)公司 | -                     | 11, 100, 000. 00     | -     | 11, 100, 000. 00      | 100. 00% |
| 中粮地产上海公司     | -                     | 50, 000, 000. 00     | -     | 50, 000, 000. 00      | 100. 00% |
|              | RMB 479, 303, 179. 41 | RMB 61, 100, 000. 00 | RMB - | RMB 540, 403, 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. 12. 31          | 本期增(减)              |                       | 累计权益增减                 | 2008. 06. 30          |
|---------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|         |                       |                       | 本期追加<br>(收回) 投资     | 本期权益增(减) 额            |                        |                       |
| 凯莱物业公司  | RMB 901, 265. 03      | RMB 1, 343, 175. 68   | RMB -               | RMB 43, 950. 56       | RMB 485, 861. 21       | RMB 1, 387, 126. 24   |
| 宝兴电缆公司  | 41, 781, 406. 50      | 31, 281, 758. 77      | 2, 842, 320. 00     | 1, 611, 031. 99       | (8, 887, 615. 74)      | 35, 735, 110. 76      |
| 广州鹏万公司  | 100, 000, 000. 00     | 97, 173, 228. 42      | -                   | (4, 561, 623. 53)     | (7, 388, 395. 11)      | 92, 611, 604. 89      |
|         | RMB 142, 682, 671. 53 | RMB 129, 798, 162. 87 | RMB 2, 842, 320. 00 | RMB (2, 906, 640. 98) | RMB (15, 790, 149. 64) | RMB 129, 733, 841. 89 |

## 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. 12. 31         | 本期增加  | 本期减少             | 2008. 06. 30         |                    |
|----------|----------------------|-------|------------------|----------------------|--------------------|
|          |                      |       |                  | 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, 140, 000. 00      | -     | 130, 000. 00     | 1, 010, 000. 00      | -                  |
| 金瑞期货经纪公司 | 10, 000, 000. 00     | -     | -                | 10, 000, 000. 00     | -                  |
| 中国光大银行   | 6, 165, 763. 00      | -     | -                | 6, 165, 763. 00      | -                  |
|          | RMB198, 059, 094. 63 | RMB - | RMB 130, 000. 00 | RMB197, 929, 094. 63 | RMB5, 000, 000. 00 |

## (4) 主营业务

本公司的主营业务明细项目列示如下:

| 2008. 01-06 |        |        | 2007. 01-06 |        |        |
|-------------|--------|--------|-------------|--------|--------|
| 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:

|       |                           |                           |                           |                          |                          |                          |   |     |   |
|-------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|-----|---|
| 商品房销售 | RMB 283,693,465.00        | RMB 147,219,433.87        | RMB 136,474,031.13        | RMB                      | -                        | RMB                      | - | RMB | - |
| 房屋租赁  | 27,851,773.33             | 14,983,021.27             | 12,868,752.06             | 21,741,665.36            | 16,673,996.24            | 5,067,669.12             |   |     |   |
| 三来一补: |                           |                           |                           |                          |                          |                          |   |     |   |
| 来料加工  | 47,652,368.44             | 13,700,878.15             | 33,951,490.29             | 55,333,157.19            | 14,399,446.07            | 40,933,711.12            |   |     |   |
| 其他:   | 1,773,149.05              | -                         | 1,773,149.05              | 1,505,732.46             | -                        | 1,505,732.46             |   |     |   |
|       | <u>RMB 360,970,755.82</u> | <u>RMB 175,903,333.29</u> | <u>RMB 185,067,422.53</u> | <u>RMB 78,580,555.01</u> | <u>RMB 31,073,442.31</u> | <u>RMB 47,507,112.70</u> |   |     |   |

## (5) 投资收益

本公司投资收益明细项目列示如下:

| 项 目                    | 2008.01-06               | 2007.01-06                |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 股票投资收益                 | RMB -                    | RMB -                     |
| 按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利 | 44,684,923.31            | 12,528,668.50             |
| 其中:金瑞期货经纪公司            | 1,043,934.69             | 1,074,859.34              |
| 招商证券                   | 43,640,988.62            | 11,453,809.16             |
| 子公司分配来的利润              | 9,302,636.15             |                           |
| 对联营公司进行权益法调整取得的净增(减)额  | (2,906,640.98)           | (388.38)                  |
| 合作企业分配来的利润             | 4,298,294.86             | 6,225,593.05              |
| 其中:新安湖实业公司             |                          | 3,528,111.21              |
| 转让股权取得的收益              |                          | 285,050,000.00            |
|                        | <u>RMB 55,379,213.34</u> | <u>RMB 303,803,873.17</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 |
|------------------------|------|------|---------|---------|-------|
| 中粮集团有限公司<br>(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     | 2007.12.31         | 本期增加数 | 本期减少数 | 2008.06.30         |
|----------|--------------------|-------|-------|--------------------|
| 中粮集团有限公司 | 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     | 2007.12.31         |        | 本期增加数 |  | 本期减少数 |  | 2008.06.30         |        |
|----------|--------------------|--------|-------|--|-------|--|--------------------|--------|
|          | 金 额                | 比例     | 金 额   |  | 金 额   |  | 金 额                | 比例     |
| 中粮集团有限公司 | RMB 459,332,507.00 | 50.65% | RMB - |  | 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    |
| 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。二零零八年上半年，本公司向宝菱同利公司收取进出口协作服务费计 200,000.00 美元。

### (2). 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，年利率 6.696%。累计支付项目发展金计 869,429,868.93 人民币元，本期应计利息 28,889,204.03 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 |            |
|-------|----------|--------------------|--------------------|------------|------------|
|       |          | 2008.06.30         | 2007.12.31         | 2008.06.30 | 2007.12.31 |
| 货币资金  | 中粮财务公司 * | RMB 100,547,070.32 | RMB 100,180,075.76 | 5.82%      | 6.26%      |
| 应收账款  | 凯莱物业公司   | 88,130.86          | 88,130.86          | 0.50%      | 0.28%      |
| 其他应收款 | 宝兴电缆公司   | -                  | 34,417.54          | -          | -          |
|       | 宝菱同利公司   | 685,910.00         | 730,460.00         | 0.06%      | 0.08%      |
|       | 广州鹏万公司   | 869,429,868.93     | 900,540,664.90     | 74.03%     | 94.92%     |
|       |          | 870,115,778.93     | 901,305,542.44     | 74.09%     | 95.01%     |
| 其他应付款 | 鹏利四川     | RMB 126,478,388.00 | RMB 126,378,388.00 | 53.70%     | 50.96%     |

\* 本公司在中粮财务有限责任公司开立有存款帐户，截至二零零八年六月三十日止账户存款余额为 100,547,070.32 人民币元。

## 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 (19,539.95) |
| 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                           | 56,113.37       |
| 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          | -               |
| 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                    | (1,605,892.24)  |
| 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                          | (1,569,318.82)  |
| 减：所得税影响金额                               | (282,477.39)    |
| 扣除所得税后非经常性损益合计                          | (1,286,841.43)  |
| 其中：归属于母公司股东的非经常性损益                      | (1,283,779.69)  |
| 归属于少数股东的非经常性损益                          | RMB (3,061.74)  |

## 十二、 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。

## 十三、 承诺事项

截至二零零八年六月三十日止，本公司及其子公司无应披露而未被披露的承诺事项。

## 十四、 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。截至二零零八年六月三十日止，房地产公司与购房者(270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 44,075,162.02 人民币元支付予购房者；房地产公

司截至二零零八年六月三十日止预提的担保手续费共计 19,159,170.72 人民币元，本期未预提担保手续费。截至二零零八年六月三十日止累计支付担保手续费 17,509,486.39 人民币元，上年冲销已预提的担保手续费为 1,360,534.00 人民币，尚未支付的担保手续费为 289,150.33 人民币元。

(2) 如附注九-3-(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。

截至二零零八年七月十七日止，房屋租金 4,674,164.00 元已强制执行，款项存在法院账户中，待违约金执行后一并转回公司。

## 十五、 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。上述利润分配及资本公积金转增股本方案已于二零零八年六月二十七日召

开的二零零七年年度股东大会审议通过，并二零零八年七月二十三日实施，方案实施后，公司总股本增至 1,813,731,596 股。

(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，已于二零零八年六月二十七日召开的二零零七年年度股东大会审议通过。

## **十六、 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。

## **十七、 财务报表之批准**

本公司二零零八年半年度的财务报表于二零零八年八月二十二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 |      |
|                         | 本期      | 上年同期   | 本期    | 上年同期   | 本期     | 上年同期 | 本期     | 上年同期 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 3.00%   | 15.25% | 2.97% | 14.72% | 0.11   | 0.39 | 0.11   | 0.39 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 3.04%   | 1.64%  | 3.01% | 1.59%  | 0.11   | 0.04 | 0.11   | 0.04 |

### 重新计算每股收益：

重新计算每股收益系根据资产负债表日至报告披露期间股本的变化，以调整后的股数 1,813,731,596 股重新计算各列报期间的每股收益。

| 报告期利润                   | 每股收益   |      |        |      |
|-------------------------|--------|------|--------|------|
|                         | 基本每股收益 |      | 稀释每股收益 |      |
|                         | 本期     | 上年同期 | 本期     | 上年同期 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 0.06   | 0.15 | 0.06   | 0.15 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 0.06   | 0.02 | 0.06   | 0.02 |

### 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；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 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；Ej 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；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 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 =  $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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：周政      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：

| 报表项目     | 2008. 06. 30/2008. 01-06 |                  | 2007. 12. 31/2007. 01-06 |                  | 变动额                 | 变动率       |
|----------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|---------------------|-----------|
| 应收账款     | RMB                      | 16,385,471.24    | RMB                      | 30,941,153.97    | RMB (14,555,682.73) | (47.04)%  |
| 预付账款     |                          | 16,009,243.52    |                          | 9,689,137.52     | 6,320,106.00        | 65.23%    |
| 可供出售金融资产 |                          | 264,790,992.09   |                          | 462,867,687.70   | (198,076,695.61)    | (42.79)%  |
| 长期应收款    |                          | 99,143.77        |                          | 288,602.58       | (189,458.81)        | (65.65)%  |
| 递延所得税资产  |                          | 11,063,059.07    |                          | 8,483,104.04     | 2,579,955.03        | 30.41%    |
| 短期借款     |                          | 1,510,000,000.00 |                          | 1,060,000,000.00 | 450,000,000.00      | 42.45%    |
| 应付账款     |                          | 46,660,809.50    |                          | 142,514,170.82   | (95,853,361.32)     | (67.26)%  |
| 预收账款     |                          | 375,037,099.95   |                          | 205,996,157.93   | 169,040,942.02      | 82.06%    |
| 应付职工薪酬   |                          | 7,716,731.47     |                          | 38,973,128.82    | (31,256,397.35)     | (80.20)%  |
| 长期借款     |                          | 590,000,000.00   |                          | 430,000,000.00   | 160,000,000.00      | 37.21%    |
| 长期应付款    |                          | 8,325,398.79     |                          | 14,011,045.17    | (5,685,646.38)      | (40.58)%  |
| 递延所得税负债  |                          | 45,219,930.74    |                          | 80,873,735.93    | (35,653,805.19)     | (44.09)%  |
| 其他非流动负债  |                          | 5,728,797.32     |                          | 2,440,299.10     | 3,288,498.22        | 134.76%   |
| 营业收入     |                          | 445,279,819.47   |                          | 158,144,920.59   | 287,134,898.88      | 181.56%   |
| 营业成本     |                          | 228,367,121.21   |                          | 76,264,490.48    | 152,102,630.73      | 199.44%   |
| 营业税金及附加  |                          | 35,725,624.67    |                          | 5,180,831.71     | 30,544,792.96       | 589.57%   |
| 销售费用     |                          | 32,963,874.42    |                          | 4,050,770.05     | 28,913,104.37       | 713.77%   |
| 管理费用     |                          | 75,704,912.92    |                          | 42,823,699.62    | 32,881,213.30       | 76.78%    |
| 资产减值损失   |                          | 2,157,583.49     |                          | 1,452,615.09     | 704,968.40          | 48.53%    |
| 投资收益     |                          | 48,090,367.18    |                          | 303,803,873.17   | (255,713,505.99)    | (84.17)%  |
| 所得税费用    |                          | 13,654,969.64    |                          | 45,265,865.90    | (31,610,896.26)     | (69.83)%  |
| 少数股东损益   |                          | (3,934,092.66)   |                          | 2,163,864.48     | (6,097,957.14)      | (281.81)% |

\*应收账款的减少主要系本期收回海滨广场三期项目的应收售楼款；

\*预付款项的增加主要系本期预付购车款及办公楼装修款；

\*可供出售金融资产的减少主要系公允价值变化所致；

\*长期应收款的减少主要是收回职工内部购房按揭款；

\*递延所得税资产的增加主要系其他应收款增加导致与资产减值相关的递延所得税资产增加；

\*短期借款的增加系由于公司发展需要的融资增加；

\*应付账款的减少主要系本期支付海滨广场三期预结转的应付工程款减少；

\*预收款项的增加主要系厦门鹏源中心 A1 区、天泉聚龙国际生态园预收售房款增加所致；

\*应付职工薪酬的减少主要系本期支付上年度预提职工奖金所致；

- \*长期借款的增加系由于公司发展需要的融资增加；
- \*长期应付款的减少系本期公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司及爱普生公司垫付建设厂房资金；
- \*递延所得税负债的减少主要系可供出售金融资产公允价值变化所致；
- \*其他非流动负债的增加主要系本期政府补贴公司电缆工程设施增加递延收益；
- \*营业收入的增加主要系销售海滨广场三期结转收入所致；
- \*营业成本的增加主要系销售海滨广场三期结转成本所致；
- \*营业税金及附加的增加主要系销售海滨广场三期结转损益所致；
- \*销售费用的增加主要系本期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；
- \*资产减值损失的增加主要系本期其他应收款增加导致坏账准备增加所致；
- \*投资收益的减少主要系上年同期转让新安湖实业公司收益权取得收益，本期无此项收益；
- \*所得税费用的减少主要系本期利润的减少所致；
- \*少数股东损益的减少主要系本期部分非全资子公司利润减少所致。

法定代表人： 孙忠人 主管会计工作负责人： 周政 会计机构负责人： 崔捷