

中粮地产（集团）股份有限公司
审 计 报 告
2008 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3-4
三、合并利润表	5
四、合并现金流量表	6-7
五、合并股东权益变动表	8-11
六、资产负债表	12-13
七、利润表	14
八、现金流量表	15-16
九、股东权益变动表	17-20
十、财务报表附注	21-102

委托单位：中粮地产（集团）股份有限公司
审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司
联系电话：（010）85866876、85866870
传真号码：（010）85866877
网 址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2009]第 1032 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2008 年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并股东权益变动表及股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中粮地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师 任俐霞

中国注册会计师 林万强

中国·北京

二〇〇九年四月二十三日

合并资产负债表

会合 01 表

编制单位：中粮地产（集团）
股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	九、1	1,293,389,002.36	1,599,107,121.63	短期借款	九、18	3,147,000,000.00	1,060,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	九、3	28,203,014.28	30,941,153.97	应付账款	九、19	50,593,782.14	142,514,170.82
预付款项	九、5	25,483,941.95	9,689,137.52	预收款项	九、20	54,532,862.12	205,996,157.93
应收利息				应付职工薪酬	九、21	32,666,859.20	38,973,128.82
应收股利	九、2		3,528,111.21	应交税费	九、23	245,646,206.77	128,471,048.54
其他应收款	九、4	864,914,053.42	928,275,029.74	应付利息	九、24	39,002,677.50	
存货	九、6	5,010,792,473.39	1,303,333,864.44	应付股利	九、22	1,560,564.83	1,679,340.38
一年内到期的非流动资产				其他应付款	九、25	388,786,529.84	247,980,744.16
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	九、26	410,000,000.00	
流动资产合计		7,222,782,485.40	3,874,874,418.51	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		4,369,789,482.40	1,825,614,590.65
可供出售金融资产	九、7	137,469,023.10	462,867,687.70	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	九、27	180,000,000.00	430,000,000.00
长期应收款	九、8	599,902.16	288,602.58	应付债券	九、28	1,184,653,713.32	



中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年度报告

长期股权投资	九、9	402,067,138.56	361,959,455.96	长期应付款	九、29	6,327,792.35	14,011,045.17
投资性房地产	九、10	854,767,530.12	912,773,040.05	专项应付款			
固定资产	九、11	331,305,963.45	277,205,500.87	预计负债			
在建工程	九、12	49,255,529.51	50,254,947.25	递延所得税负债	九、30	24,779,973.67	80,873,735.93
工程物资				其他非流动负债	九、31	5,369,926.69	2,440,299.10
固定资产清理				非流动负债合计		1,401,131,406.03	527,325,080.20
生产性生物资产				负债合计		5,770,920,888.43	2,352,939,670.85
油气资产				股东权益：			
无形资产	九、13	45,403,447.62	54,871,581.63	股本	九、32	1,813,731,596.00	906,865,798.00
开发支出				资本公积	九、33	629,693,948.99	1,544,351,407.99
商誉	九、14	1,042,705.32	1,042,705.32	减：库存股			
长期待摊费用	九、15	2,767,290.37	4,384,842.37	盈余公积	九、34	185,960,696.53	172,686,073.94
递延所得税资产	九、16	145,740.78	8,483,104.04	未分配利润	九、35	544,689,567.27	819,086,775.34
其他非流动资产				外币报表折算差额		284,021.18	-1,394,292.41
非流动资产合计		1,824,824,270.99	2,134,131,467.77	归属于母公司所有者权益合计		3,174,359,829.97	3,441,595,762.86
				少数股东权益	九、36	102,326,037.99	214,470,452.57
				股东权益合计		3,276,685,867.96	3,656,066,215.43
资产总计		9,047,606,756.39	6,009,005,886.28	负债和股东权益总计		9,047,606,756.39	6,009,005,886.28

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：崔捷

合 并 利 润 表

会合 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	九、37	1,086,846,332.78	823,769,797.81
减：营业成本	九、37	483,845,698.69	305,568,919.52
营业税金及附加	九、38	170,713,587.98	140,835,463.96
销售费用	九、39	56,774,671.61	25,792,733.83
管理费用		166,102,597.03	145,489,559.36
财务费用	九、40	51,040,785.47	14,102,426.28
资产减值损失	九、42	36,595,972.94	2,146,790.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	九、41	86,226,432.56	367,282,264.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,879,616.20	560,036.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		207,999,451.62	557,116,169.24
加：营业外收入	九、43	1,445,554.14	375,023.22
减：营业外支出	九、44	7,990,218.11	3,189,227.05
其中：非流动资产处置损失		4,241,995.13	1,281,072.79
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		201,454,787.65	554,301,965.41
减：所得税费用	九、45	63,274,774.10	85,234,458.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		138,180,013.55	469,067,507.06
归属于母公司所有者的净利润		142,016,518.67	465,939,193.60
少数股东损益		-3,836,505.12	3,128,313.46
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.08	0.30
（二）稀释每股收益		0.08	0.30

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

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

会合 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年
度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		895,243,026.40	969,718,889.03
收到的税费返还			1,692,261.03
收到其他与经营活动有关的现金	九、47	309,151,458.06	501,749,779.86
经营活动现金流入小计		1,204,394,484.46	1,473,160,929.92
购买商品、接受劳务支付的现金		4,034,462,441.66	322,821,104.08
支付给职工以及为职工支付的现金		143,880,811.37	98,764,020.55
支付的各项税费		189,445,665.72	110,906,800.48
支付其他与经营活动有关的现金	九、48	306,315,908.52	1,295,716,285.19
经营活动现金流出小计		4,674,104,827.27	1,828,208,210.30
经营活动产生的现金流量净额		-3,469,710,342.81	-355,047,280.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			165,200,000.00
取得投资收益收到的现金		52,139,304.65	123,202,696.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		296,800.00	1,697,135.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		52,436,104.65	290,099,831.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,046,556.13	118,440,637.02
投资支付的现金		6,393,211.42	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			442,725,306.25
支付其他与投资活动有关的现金			95,307.11
投资活动现金流出小计		80,439,767.55	566,261,250.38
投资活动产生的现金流量净额		-28,003,662.90	-276,161,418.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,881,601.96	1,333,072,060.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,881,601.96	
取得借款收到的现金		5,053,500,000.00	1,950,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计		5,068,381,601.96	3,283,072,060.99
偿还债务支付的现金		1,620,000,000.00	1,211,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		237,467,227.24	65,806,683.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润或偿付的利息		7,074,567.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	九、49	18,624,238.42	3,290,000.00
筹资活动现金流出小计		1,876,091,465.66	1,280,096,683.59
筹资活动产生的现金流量净额		3,192,290,136.30	2,002,975,377.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-294,249.86	-92,948.11
五、现金及现金等价物净增加额		-305,718,119.27	1,371,673,730.09
加：期初现金及现金等价物余额		1,599,107,121.63	227,433,391.54
六、期末现金及现金等价物余额		1,293,389,002.36	1,599,107,121.63

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

(所附附注系财务报表组成部分)

合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

会合 04 表
金额单位：元

项 目	本年金额							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
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	3,656,066,215.43
加：会计政策变更								
前期差错更正								-
二、本年年年初余额	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	3,656,066,215.43
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	906,865,798.00	-914,657,459.00		13,274,622.59	-274,397,208.07	1,678,313.59	-112,144,414.58	-379,380,347.47
（一）净利润					142,016,518.67		-3,836,505.12	138,180,013.55
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-370,537,980.00			4,950,504.75	1,678,313.59		-363,909,161.66
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-325,398,664.60						-325,398,664.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		58,590.00						58,590.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		56,093,762.26						56,093,762.26
4. 其他		-101,291,667.66			4,950,504.75	1,678,313.59		-94,662,849.32
上述（一）和（二）小计		-370,537,980.00			146,967,023.42	1,678,313.59	-3,836,505.12	-225,729,148.11
（三）所有者投入和减少资本	362,746,319.00						-101,233,342.16	261,512,976.84

1. 所有者投入资本	362,746,319.00						14,881,601.97	377,627,920.97
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							-116,114,944.13	-116,114,944.13
（四）利润分配				13,274,622.59	-421,364,231.49		-7,074,567.30	-415,164,176.20
1. 提取盈余公积				13,274,622.59	-13,274,622.59			
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东分配					-408,089,608.90		-7,074,567.30	-415,164,176.20
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00						
1. 资本公积转增股本	544,119,479.00	-544,119,479.00						
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99		185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96

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

(所附附注系财务报表组成部分)

合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

会合 04 表

金额单位：元

项 目	上年金额							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
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	1,426,245,684.11
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	492,556,903.41
前期差错更正								
二、本年年初余额（减少以“-”号填列）	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74	408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52
三、本年增减变动金额	207,412,233.00	1,063,309,130.59		55,729,333.20	410,209,860.40	-3,005,452.03	3,608,522.75	1,737,263,627.91
（一）净利润					465,939,193.60		3,128,313.46	469,067,507.06
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-59,060,697.40				-3,005,452.03	5,037,257.13	-57,028,892.30
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		281,888,923.60						281,888,923.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-55,762,294.53						-55,762,294.53
4. 其他		-285,187,326.47				-3,005,452.03	5,037,257.13	-283,155,521.37
上述（一）和（二）小计	-	-59,060,697.40			465,939,193.60	-3,005,452.03	8,165,570.59	412,038,614.76



（三）所有者投入和减少资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99						1,329,782,060.99
1. 所有者投入资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99						1,329,782,060.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配				55,729,333.20	-55,729,333.20		-4,557,047.84	-4,557,047.84
1. 提取盈余公积				55,729,333.20	-55,729,333.20			
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配							-4,557,047.84	-4,557,047.84
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
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	3,656,066,215.43

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

(所附附注系财务报表组成部分)

资 产 负 债 表

会企 01 表

编制单位：中粮地产（集团）
股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		971,292,697.36	1,457,678,773.10	短期借款		2,967,000,000.00	920,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十、1	4,940,742.27	22,733,045.44	应付账款		28,543,063.00	142,298,367.78
预付款项		11,056,928.00	8,656,928.00	预收款项		45,459,350.00	4,084,279.06
应收利息				应付职工薪酬		21,659,713.68	26,529,287.10
应收股利			4,886,401.21	应交税费		131,809,759.33	124,967,473.18
其他应收款	十、2	5,094,650,711.96	1,385,404,395.65	应付利息		39,002,677.50	
存货		698,204,511.69	638,294,633.66	应付股利		1,560,564.83	1,679,340.38
一年内到期的非流动资产				其他应付款		614,856,322.27	405,073,452.73
其他流动资产				一年内到期的非流动 负债		410,000,000.00	
流动资产合计		6,780,145,591.28	3,517,654,177.06	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		4,259,891,450.61	1,624,632,200.23
可供出售金融资产		137,469,023.10	462,867,687.70	非流动负债：			



中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年度报告

持有至到期投资				长期借款		60,000,000.00	310,000,000.00
长期应收款		599,902.16	288,602.58	应付债券		1,184,653,713.32	
长期股权投资	十、3	1,076,210,274.26	802,160,436.91	长期应付款		6,327,792.35	14,011,045.17
投资性房地产		412,557,827.03	467,344,463.83	专项应付款			
固定资产		214,738,402.29	193,792,557.15	预计负债			
在建工程		44,643,453.69	132,732.00	递延所得税负债		24,779,973.67	80,873,735.93
工程物资				其他非流动负债		1,513,363.26	
固定资产清理				非流动负债合计		1,277,274,842.60	404,884,781.10
生产性生物资产				负债合计		5,537,166,293.21	2,029,516,981.33
油气资产				股东权益：			
无形资产		49,181,440.16	62,453,929.54	股本		1,813,731,596.00	906,865,798.00
开发支出				资本公积		737,642,019.58	1,541,400,167.92
商誉				减：库存股			
长期待摊费用			2,738,125.48	盈余公积		172,686,073.94	172,686,073.94
递延所得税资产			6,834,944.28	未分配利润		454,319,931.24	865,798,635.34
其他非流动资产				股东权益合计		3,178,379,620.76	3,486,750,675.20
非流动资产合计		1,935,400,322.69	1,998,613,479.47				
资产总计		8,715,545,913.97	5,516,267,656.53	负债和股东权益总计		8,715,545,913.97	5,516,267,656.53

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：崔捷

利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）
股份有限公司

2008 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十、4	444,967,685.76	652,597,790.28
减：营业成本	十、4	213,558,280.32	228,499,953.09
营业税金及附加		38,261,912.76	131,355,251.70
销售费用		30,486,223.80	19,346,939.11
管理费用		117,286,231.00	99,172,713.94
财务费用		6,747,407.29	-8,678,634.43
资产减值损失		100,531,554.00	-82,732,645.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十、5	94,574,119.40	366,665,579.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		30,323,801.55	-1,468,178.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,670,195.99	632,299,792.23
加：营业外收入		731,665.04	205,415.95
减：营业外支出		4,858,406.94	108,421.19
其中：非流动资产处置损失		2,307,284.11	29,807.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		28,543,454.09	632,396,786.99
减：所得税费用		31,932,549.29	75,103,454.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,389,095.20	557,293,332.00
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

(所附附注系财务报表组成部分)

现 金 流 量 表

会企 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		456,287,355.79	608,941,168.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		421,511,258.24	961,866,110.34
经营活动现金流入小计		877,798,614.03	1,570,807,278.70
购买商品、接受劳务支付的现金		264,922,420.83	225,788,761.47
支付给职工以及为职工支付的现金		72,387,413.95	51,526,942.26
支付的各项税费		115,313,659.75	87,713,613.58
支付其他与经营活动有关的现金		4,047,753,157.45	1,730,401,880.48
经营活动现金流出小计		4,500,376,651.98	2,095,431,197.79
经营活动产生的现金流量净额		-3,622,578,037.95	-524,623,919.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			165,200,000.00
取得投资收益收到的现金		66,042,972.36	132,525,544.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		42,000.00	485,635.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		66,084,972.36	298,211,179.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,868,024.84	85,083,088.81
投资支付的现金		64,922,320.00	108,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			285,187,326.47
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		98,790,344.84	478,270,415.28
投资活动产生的现金流量净额		-32,705,372.48	-180,059,235.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,333,072,060.99
取得借款收到的现金		4,813,500,000.00	1,670,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,813,500,000.00	3,003,072,060.99

偿还债务支付的现金		1,420,000,000.00	955,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		206,302,951.44	42,486,821.45
支付其他与筹资活动有关的现金		18,034,300.77	3,290,000.00
筹资活动现金流出小计		1,644,337,252.21	1,000,776,821.45
筹资活动产生的现金流量净额		3,169,162,747.79	2,002,295,239.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-265,413.10	-92,948.11
五、现金及现金等价物净增加额		-486,386,075.74	1,297,519,136.75
加：期初现金及现金等价物余额		1,457,678,773.10	160,159,636.35
六、期末现金及现金等价物余额		971,292,697.36	1,457,678,773.10

法定代表人：孙忠人

会计工作负责人：周政

会计机构负责人：崔捷

(所附附注系财务报表组成部分)

股东权益变动表

会企 04 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

金额单位：元

项目	本年金额					
	股本	资本公积	库存股（减项）	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92		172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
加： 1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
二、本年年初余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92		172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	906,865,798.00	-803,758,148.34			-411,478,704.10	-308,371,054.44
（一）本年净利润					-3,389,095.20	-3,389,095.20
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-259,638,669.34				-259,638,669.34
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-325,398,664.60				-325,398,664.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		26,040.00				26,040.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		56,093,762.26				56,093,762.26
4. 其他		9,640,193.00				9,640,193.00
上述（一）和（二）小计		-259,638,669.34			-3,389,095.20	-263,027,764.54
（三）所有者投入资本	362,746,319.00					362,746,319.00
1. 所有者本期投入资本	362,746,319.00					362,746,319.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）本年利润分配					-408,089,608.90	-408,089,608.90
1. 提取盈余公积						

2. 对股东的分配					-408,089,608.90	-408,089,608.90
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00				
1. 资本公积转增股本	544,119,479.00	-544,119,479.00				
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58		172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76

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

(所附附注系财务报表组成部分)

股东权益变动表

会企 04 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年度

金额单位：元

	上年金额					
	股本	资本公积	库存股（减项）	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	699,453,565.00	159,550,329.46		116,956,740.74	367,886,220.32	1,343,846,855.52
加： 1. 会计政策变更		140,687,008.34			-3,651,583.78	137,035,424.56
2. 前期差错更正						
二、本年年初余额	699,453,565.00	300,237,337.80		116,956,740.74	364,234,636.54	1,480,882,280.08
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	207,412,233.00	1,241,162,830.12		55,729,333.20	501,563,998.80	2,005,868,395.12
（一）本年净利润					557,293,332.00	557,293,332.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		118,793,002.13				118,793,002.13
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		281,888,923.60				281,888,923.60
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-55,762,294.53				-55,762,294.53
4. 其他		-107,333,626.94				-107,333,626.94
上述（一）和（二）小计		118,793,002.13			557,293,332.00	676,086,334.13
（三）所有者投入资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99				1,329,782,060.99



中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年度报告

1. 所有者本期投入资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99				1,329,782,060.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）本年利润分配				55,729,333.20	-55,729,333.20	
1. 提取盈余公积				55,729,333.20	-55,729,333.20	
2. 对股东的分配						
3. 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、本年年末余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92		172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20

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

(所附附注系财务报表组成部分)

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、 公司基本情况

1、 历史沿革

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 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”。1993 年 2 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”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，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 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 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 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月 28 日，本公司第二次股东大会通过了 1993 年度分红派息方案，以 1993 年 12 月 31 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。

1995 年 5 月 12 日，本公司第三次股东大会通过了 1994 年度分红派息方案，以 1994 年 12 月 31 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。

1996 年 5 月 21 日，本公司第四次股东大会通过了 1995 年度分红派息方案，以 1995 年 12 月 31 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。

1996 年 9 月 26 日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以 1996 年 7 月 1 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。

1996 年 12 月 18 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”。

1997 年 5 月 28 日，本公司第六次股东大会通过了 1996 年度分红派息方案，

以 1996 年 12 月 31 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。

2004 年 12 月 31 日,深圳市宝安区投资管理公司(以下简称“宝投公司”)与中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”)签订《股权转让协议书》,经国务院国有资产监督管理委员会于 2005 年 5 月 29 日以国资产权[2005]536 号批复,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。转让后,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 2008 年 12 月 31 日止,中粮集团持有本公司股份 918,665,014 股,占总股本的 50.65%。

2006 年 4 月 13 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”。2006 年 4 月 20 日,本公司 2005 年度股东大会通过了 2005 年度分红派息方案,以 2005 年 12 月 31 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。

2007 年 8 月 10 日,本公司 2006 年度股东大会通过了配股方案,以 2006 年 12 月 31 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。

2008 年 6 月 27 日,本公司 2007 年度股东大会通过了本公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本预案,以 2007 年 12 月 31 日的总股本 906,865,798 股为基数,每 10 股送 4 股红股,每 10 股转增 6 股,送股及转增后公司总股本增至 1,813,731,596 股。

公司法定代表人:孙忠人;企业法人营业执照注册号:4403011027398;注册地址:深圳市宝安区湖滨路 5 号。

2、所处行业

本公司所属行业:房地产业。

3、经营范围

本公司经批准的经营范围: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、来料加工业等。

4、主要产品

本公司主要产品是:房地产开发。

5、主业变更

本公司在报告期内未发生主业变更情况。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第四部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 公司的主要会计政策、会计估计及合并财务报表编制方法

（一） 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

业务收支以人民币以外的货币为主的公司，可以选定其中一种货币为记账本位币，但是编报的财务会计报告折算为人民币。

在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告，折算为人民币。

（三） 记账基础和计量属性

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。

（四） 现金等价物的确认标准

现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。

（五） 公允价值、实际利率法、摊余成本、资产预计未来现金流量的现值

1、公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

（1）存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

(2) 不存在活跃市场的资产或负债，参照同类或类似资产交易价格确定其公允价值。

(3) 资产或负债不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法是指按照资产或负债（含一组资产或负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。

(1) 实际利率是指将资产或负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该资产或负债当前账面价值所使用的利率。

(2) 在初始确认以摊余成本计量的资产或负债时，就应当计算确定实际利率，并在相关资产或负债预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

在确定实际利率时，考虑资产或负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权或类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不考虑未来信用损失。

资产或负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等，在确定实际利率时予以考虑。资产或负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时，采用该资产或负债在整个合同期内的合同现金流量。

3、摊余成本是指该资产或负债的初始确认金额经下列调整后的结果：

(1) 扣除已偿还的本金；

(2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；

(3) 扣除已发生的减值损失（仅适用于资产）。

4、资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产预计未来现金流量的现值所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。首先以该资产的市场利率为依据。如果该资产的利率无法从市场获得的，使用替代利率（加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定）估计。

(六) 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定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、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债：在初始计量时以公允价值计量，相关交易费用计入当期损益；后续计量时仍以公允价值计量，其变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资、贷款和应收款项：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(3) 可供出售金融资产：按照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。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司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，计入投资收益；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，计入投资收益。

(4) 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，

并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；对单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

（2）按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该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（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（3）可供出售金融资产，如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已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，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（4）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，

或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

（1）坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

（2）坏账准备的计提方法

公司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（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，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，按账龄划分为若干组合，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。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。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，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，按照期末余额的 1%计提坏账准备。

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
3 个月以内（含 3 个月）	0%

3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

(七) 存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- （1）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等进行分类。
存货盘存制度采用永续盘存制。

3、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。

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，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。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，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。

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所

有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

② 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，加上为进行企业合并发生的各项直接相关费用作为长期股权投资的初始投资成本。

(2)除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，若交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量时，按照公允价值和应支付的相关税费作为换入的；否则按换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为长期股权投资成本。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按受让资产的公允价值入账。

本公司取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

2、长期股权投资的后续计量

(1) 对下列长期股权投资，采用成本法核算：

① 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时需按照权益法进行调整。

② 对被投资单位不具有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。

采用成本法时，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)本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权

益法核算。

长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，应当比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

投资企业取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当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，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

（3）投资的转换

① 本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，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，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。继后期间，自被投资单位分得的现金股利或利润未超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的，分得的现金股利或利润应冲减长期股权投资的成本，不作为投资收益。自被投资单位取得的现金股利或利润超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的部分，确认为当期损益。

② 本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为

按照权益法核算的初始投资成本。

i. 原持有长期股权投资的账面余额与按照原持股比例计算确定应享有原取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，属于通过投资作价体现的商誉部分（即原取得投资时投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分），不调整长期股权投资的账面价值；属于原取得投资时因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

ii. 对于新取得的股权部分，应比较新增投资的成本与取得该部分投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，其中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，不调整长期股权投资的成本；投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，应调整增加长期股权投资的成本，同时计入取得当期的营业外收入。

上述与原持股比例相对应的商誉或是应计入留存收益的金额与新取得投资过程中体现的商誉及计入当期损益的金额应综合考虑，在此基础上确定与整体投资相关的商誉或是因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额应计入留存收益或是损益的金额。

iii. 对于原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现净损益中应享有份额的，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；属于其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

③ 因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

对于原取得投资后至转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减值准备的，处置时结转相应的减值准备。

3、长期股权投资的减值

资产负债表日，本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（九） 投资性房地产

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。

1、投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

（2）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。

（3）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定。

（4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足的应当在发生时计入当期损益。

3、后续计量

本公司应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，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。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，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》处理。

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。

4、投资性房地产的减值

本公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。投资性房地产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十) 固定资产

1、固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- (2) 使用寿命超过一个会计年度。

2、固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

3、固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 自行建造固定资产的成本，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。

(3) 与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

(4) 确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

4、固定资产折旧

(1) 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- ① 已提足折旧继续使用的固定资产；
- ② 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- ③ 处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

(2) 固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
		金	
房屋及建筑物	5%	20—40 年	2.4%—4.75%
机器设备	5%	10 年	9.5%
交通运输设备	5%	5 年	19%
房屋装修	0%	5 年	20%
其它固定资产	5%	5 年	19%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

5、固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出应当在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，应将该余额一次全部计入当期营业外支出。

6、固定资产的减值

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存

在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十一) 在建工程

1、在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产；

2、资产负债表日，本公司对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程的可收回金额低于其账面价值的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十二) 无形资产

1、无形资产的确认

(1) 无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

(2) 内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

(3) 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

2、无形资产按照成本进行初始计量。

3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

4、无形资产的减值

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十三) 商誉

非同一控制下的吸收合并，购买方在购买日应当按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

非同一控制下的控股合并，母公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第8号—资产减值》进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值准备一经计提，在以后

会计期间不得转回。

(十四) 长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

(十五) 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。

(十六) 收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- (1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 交易相关的经济利益很可能流入；
- (5) 相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

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，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

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。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

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、提供劳务收入

- (1) 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分

比法确认提供的劳务收入。

(2) 在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 提供劳务的总收入应按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

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、利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。

(十七) 成本和费用

1、本公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

2、本公司应支付职工的工资，根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也计入各项成本、费用。

3、本公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，以实际发生数计入成本、费用。凡由本期负担而尚未支出的费用，计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的费用，分期计入成本、费用。

4、本公司根据生产经营特点和管理要求，确定适合本公司的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目和成本计算方法一经确定，不得随意变更。

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

(十八) 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。

（十九） 所得税

1、所得税包括当期所得税（当期应交所得税）和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

2、本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

3、各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，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；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、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，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，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；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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，减记的金额予以转回。

（二十） 股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、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，本公司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。

3、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。

(二十一) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、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等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：

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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

3、借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，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（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

(二十二) 租赁

1、实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

2、经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3、融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(二十三) 政府补助

1、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值进行初始计量；公允价值不能够可靠取得时则按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，初始确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

3、已确认的政府补助需要返还时，如果相关的递延收益尚未转销完毕，则冲减递延收益的账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的则直接计入当期损益。

(二十四) 预计负债

1、当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、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。

3、应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应超过预计负债的账面价值。

(二十五) 外币折算

1、外币交易

外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日将外币货币性资产和外币货币性负债采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同产生的汇兑差额记入当期损益，同时调增或调减外币货币性资产和外币货币性负债的记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的规定处理。

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

(1) 以历史成本计量的外币非货币性项目，在资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

(2) 以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的金额的差额作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

(1)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。

(2)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。

(3)现金流量表现金流量项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

所有期初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

(4)产生的外币财务报表折算差额,在编制合并财务报表时,应在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。本公司境外经营的子公司,在编制合并财务报表时,应按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额,并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

(二十六) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本:一次交换交易实现的企业合并,合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值;通过多次交换交易分步实现的企业合并,合并成本为每一单项交易成本之和;购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本;在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

(二十七) 合并财务报表

1、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权;或本公司对被投资单位满足以下条件之一的,均将其纳入合并财务报表的合并范围:

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议,拥有被投资单位半数以上的表决权;

②根据公司章程或协议,有权决定被投资单位的财务和经营政策;

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员;

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并财务报表以母公司和其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后，由母公司编制。合并资产负债表以母公司和子公司的资产负债表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后进行编制。合并利润表以母公司和子公司的利润表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并利润表的影响后进行编制。合并现金流量表以母公司和子公司的现金流量表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并现金流量表的影响后进行编制。合并所有者权益变动表以母公司和子公司的所有者权益变动表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并所有者权益变动表的影响后进行编制。

子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表，使子公司采用的会计政策与母公司保持一致。

子公司的会计期间与母公司不一致的，按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整；或者子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表，使子公司的会计期间与母公司保持一致。

3、子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额分别下列情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额冲减母公司的所有者权益，该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司的所有者权益。

4、外币财务合并报表折算

本公司在境外经营的子公司，编制合并财务报表时，按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

母公司含有实质上构成对子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目的情况下，在编制合并财务报表时，应分别以下两种情况编制抵销分录：

（1）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母公司或子公司的记账本位币反映，则该外币货币性项目产生的汇兑差额应转入“外币报表折算差额”；

（2）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母、子公司的记账本位币以外的货币反映，则应将母、子公司此项外币货币性项目产生的汇兑差额

相互抵销，差额计入“外币报表折算差额”。

如果合并财务报表中各子公司之间也存在实质上构成对另一子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目，在编制合并财务报表时应比照上述原则编制相应的抵销分录。

5、报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

（1）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，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，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；编制合并现金流量表时，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。

（2）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。编制合并利润表时，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。编制合并现金流量表时，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。

6、在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

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；编制合并利润表时，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；编制合并现金流量表时，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。

五、 会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、会计政策变更

本公司无需要披露的会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司根据《企业会计准则》和财政部 2008 年 9 月发布的《企业会计准则讲解（2008）》的规定，结合本公司的实际情况，将本公司的坏账准备计提政策“资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项，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，按账龄划分为若干组合，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。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。对应收合营企业、联营企业的股东贷款，单独进行减值测试；如果单项测试未发生减值，按期末余额的 1%计提坏帐准备。”变更为“资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，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，按账龄划分为若干组合，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。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。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，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，按照期末余额的 1%计提坏账准备。”

该会计估计变更采用未来适用法。本年度本公司及合并范围内的子公司对合并范围内的单位欠款单独进行了减值测试，对发生减值的款项单独计提减值准备，该会计估计变更本年度减少母公司报表其他应收款 22,863,351.19 元，增加资产减值损失 22,863,351.19 元。由于计提的均为内部单位坏账准备，合并报表对该部分计提的坏账准备已抵销，所以对本公司的合并财务报表未产生影响。

上述会计估计变更已经由本公司第六届董事会第九次（临时）会议、第六届第十一次会议审议通过。

3、前期差错更正

本公司本年无需要披露的前期会计差错更正事项。

六、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

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

根据《广东省经济特区条例》及《关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政策问题的通知》的规定，深圳特区的企业所得税按 15%征收，本公司及下属部分企业 2007 年 12 月 31 日以前按此税收优惠政策缴纳企业所得税。

根据新所得税法的规定，本公司及在 2007 年度以前设立的深圳和其他经济特区内原享受 15%优惠税率的子公司，适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的五年期间逐步过渡到 25%，其中 2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年起按 25%税率执行。其他企业适用所得税率为 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，本公司及深圳地区的子公司的新建房产自竣工当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子公司代扣代缴。

七、企业合并及合并财务报表范围

1、合并范围子公司基本情况

本公司本年纳入合并范围的子公司共计 25 户，其中包括二级子公司 23 户，三级子公司 2 户，各子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	注册地	经营范围	注册资本 (万元)	投资金额 (万元)	持股比 例%	表决权比 例%
1	中粮地产集团深圳贸易有限公司	广东深圳	经营进出口业务， 国内商业及物资供应	600.00	600.00	100.00	100.00
2	深圳市宝恒装饰工程有限公司	广东深圳	室外装饰工程的施工	520.00	520.00	100.00	100.00
3	深圳宝铜实业有限公司	广东深圳	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车（不含小轿车）、汽车零配件	1,400.00	1,400.00	100.00	100.00
4	中粮地产集团深圳物业管理有限公司	广东深圳	物业管理，租赁服务	505.50	505.50	100.00	100.00
5	中粮地产集团深圳工人服务有限公司	广东深圳	兴办实业，国内商业及物资供销业	111.00	111.00	100.00	100.00
6	中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	广东深圳	清洁服务，经济信息咨询，国内商业，物资供销业	100.00	100.00	100.00	100.00
7	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	广东深圳	房地产开发经营	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
8	深圳市宝恒建设监理有限公司	广东深圳	工程监理	200.00	200.00	100.00	100.00
9	深圳市宝恒建筑设计有限公司	广东深圳	建筑设计，建筑技术咨询	50.00	50.00	100.00	100.00
10	中粮地产集团深圳工业发展有限公司	广东深圳	兴办实业，国内商业及物资供销业	500.00	500.00	100.00	100.00
11	深圳市宝安三联有限公司	广东深圳	兴办各类实业	6,352.31	4,386.27	69.05	69.05
12	深圳市宝安福安实业有限公司	广东深圳	兴办各类实业，国内商业及物资供销业	1,000.00	624.51	56.52	56.52
13	长沙中粮地产开发有限公司（注1）	湖南长沙	房地产开发经营	3,500.00	2,625.00	75.00	75.00
14	长沙观音谷房地产开发有限公司（注2）	湖南长沙	房地产开发经营	25,767.83	18,519.35	73.50	73.50
15	厦门鹏源房地产开发有限公司	福建厦门	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经	4,310.02	4,310.02	100.00	100.00

			营及自建楼宇的 物业管理				
16	成都天泉置业有限责任公 司	四川成都	房地产开发	27,000.00	27,000.00	100.00	100.00
17	华高置业有限公司	香港	商贸	1.00	1.00	100.00	100.00
18	深圳鹏丽陶瓷有限公司 (注3)	广东深圳	生产各种规格的 高级墙地彩釉砖	1,000.00	900.00	90.00	90.00
19	中粮滨海地产（天津）有 限公司（注4）	天津	房地产开发经营	\$1,490.00	\$152.96	51.00	51.00
20	中粮地产（北京）有限公 司	北京	房地产开发经营	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
21	中粮地产投资（北京）有 限公司	北京	房地产开发经营	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
22	深圳中粮地产物业服务有 限公司	广东深圳	物业管理	300.00	300.00	100.00	100.00
23	中粮地产成都有限公司	四川成都	房地产开发经营	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
24	中粮地产（上海）有限公 司	上海	房地产开发经营	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
25	天津粮滨投资有限公司 (注5)	天津	房地产开发经营	1,000.00	98.00	49.00	49.00

注1：根据2007年7月本公司子公司深圳宝安福安实业有限公司四届一次股东会决议，深圳桥头股份有限公司将其持有的0.73%股份无偿转让给其他三方股东，其中本公司受让0.52%的股份。

注2：2007年3月1日，本公司所属子公司长沙中粮地产开发有限公司（以下简称“长沙中粮公司”）与长沙中联重工科技发展股份有限公司签订股权转让协议，长沙中联重工科技发展股份有限公司将其持有的长沙观音谷房地产开发有限公司68%的股权转让给本公司；同时协议约定长沙中联重工与长沙中粮公司除收益权外按照各自的股权比例履行股东责任、享有权利，收益权按照长沙中联重工科技发展股份有限公司15%、长沙中粮公司85%的比例进行分配。

注3：深圳鹏丽陶瓷有限公司注册资本为1,000.00万美元，本公司及子公司华高置业有限公司合计投入900.00万美元，持股90%。

注4：中粮滨海地产（天津）有限公司注册资本为1490万美元，实际投资额为299.03万美元，本公司投入152.96万美元。

注5：截止2008年12月31日，天津粮滨投资有限公司（以下简称“天津粮滨公司”）共收到股东的出资200.00万元，占注册资本的20%。其中本公司投入98.00万元。

2、合并范围变化情况

本公司本年新纳入合并范围子公司均为本年新设子公司，具体明细如下：

序号	子公司名称	注册地	经营范围	注册资本 (万元)	投资金额 (万元)	持股比 例%	表决权 比例%
			房地产开发经				
1	中粮滨海地产（天津）有限公司	天津	营	USD 1,490.00	USD 152.96	51.00	51.00
			房地产开发经				
2	中粮地产投资（北京）有限公司	北京	营	2,000.00	2,000.00	100.00	100.00
			房地产开发经				
3	中粮地产（上海）有限公司	上海	营	5,000.00	5,000.00	100.00	100.00
			房地产开发经				
4	天津粮滨投资有限公司（注）	天津	营	1,000.00	98.00	49.00	49.00

注：天津粮滨公司由本公司和天津滨海快速交通发展有限公司共同出资设立，注册资本为人民币 1000 万元，其中天津滨海快速交通发展有限公司出资 510 万元，占注册资本的 51%；本公司出资 490 万元，占注册资本的 49%。天津粮滨公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照天津滨海快速交通发展有限公司 10%、本公司 90%的比例进行分配。根据天津粮滨公司章程第二十六条“董事会由 7 名董事组成，其中天津滨海快速交通发展有限公司委派 2 名，中粮地产（集团）股份有限公司委派 5 名。”；第二十七条“公司设董事长一名，由中粮地产（集团）股份有限公司委派的董事担任。公司设副董事长一名，由天津滨海快速交通发展有限公司委派的董事担任。”根据章程及投资协议约定，本公司对天津粮滨公司可以实施控制，因此将其纳入合并范围。

3、本公司及子公司下属非独立会计核算但单独纳税的主要附属机构：

单位名称	注册时间	主营业务	经营方式
宝深工业厂	1989 年 8 月	打印机、台式计算机、时钟、手表、时机用品零配件	来料加工
万宝电子厂	1995 年 12 月	小型电动机	来料加工
中粮地产钒纳克工业厂（钒纳克工业厂）	1992 年 7 月	偏光板	来料加工
中粮地产宝信工业厂（宝信工业厂）	1991 年 12 月	微型打印机、磁碟机、时钟、手表、液晶体、台式计算机	来料加工
福信工业厂	1997 年 1 月	手表外用部品、电镀产品	来料加工
中粮地产腾讯工业厂（腾讯工业厂）	2004 年 5 月	塑胶五金、吸塑加工	来料加工

上述来料加工厂为本公司与外方合作经营企业。本公司提供厂房，负责招聘员工；由外方提供设备，组织生产，并负责相关材料的进口及产品的出口销售。由外方支付给本公司固定工缴费和工人工缴费等，相关工人工资主要由外方承担。

八、合营及联营企业

(1) 本公司合营及联营企业清单和主要财务信息：

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> <u>(万元)</u>	<u>持股比</u> <u>例%</u>	<u>表决权</u> <u>比例%</u>
合营企业：					
广州市鹏万房地产有限公司	广东省广州市	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00
联营企业：					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	广东省深圳市	电线电缆制造	USD1,641.50	45.00	45.00
深圳凯莱物业管理有限公司	广东省深圳市	物业管理	300.00	30.00	30.00

(1) 本公司合营企业及联营企业清单和主要财务信息（续）：

<u>被投资单位名称</u>	<u>被投资单位期末资</u> <u>产总额</u>	<u>被投资单位期末负</u> <u>债总额</u>	<u>被投资单位期末</u> <u>净资产</u>	<u>被投资单位本期营</u> <u>业收入总额</u>	<u>被投资单位本</u> <u>期净利润</u>
合营企业：					
广州市鹏万房地产有限公司	2,346,839,387.57	2,097,919,823.12	248,919,564.45	645,961,258.00	54,573,107.61
联营企业：					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	635,764,332.04	442,319,204.52	193,445,127.52	1,016,426,117.19	15,750,661.03
深圳凯莱物业管理有限公司	5,277,946.27	413,119.41	4,864,826.86	713,714.12	387,574.58

(2) 本公司的合作经营企业概况如下：

<u>公司名称</u>	<u>注册时间</u>	<u>注册资本</u> <u>(万美元)</u>	<u>本公司利润分</u> <u>成比例</u>	<u>经营范围</u>	<u>经营期限</u>
深圳宝菱同利有限公司	1988年4月	1,543.00	30%-50%	铁板加工	2038年3月
深圳公华金属制品有限公司	1992年3月	875.00	25%-35%	影印机和印字机的 金属构件等	2032年3月

(2) 本公司的合作经营企业概况如下（续）：

<u>公司名称</u>	<u>本公司提供的合作条件</u>
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约20000平方米，标准管理楼1000平方米，车库260平方米，一台500kva变压设备，宝安县城25区7265平方米土地
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城20区的工业用地15903平方米

九、合并财务报表主要项目：

1、货币资金

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	本位币	原币	汇率	本位币
库存现金						
人民币	191,665.21	1.0000	191,665.21	121,554.28	1.0000	121,554.28
港币	11,292.45	0.8819	9,958.81	3,319.45	0.9364	3,108.33
小计			<u>201,624.02</u>			<u>124,662.61</u>
银行存款						
人民币	1,289,060,905.56	1.0000	1,289,060,905.56	1,596,502,845.43	1.0000	1,596,502,845.43
港币	2,143,463.99	0.8819	1,890,320.89	829,646.15	0.9364	776,880.65
美元	239,394.96	6.8345	1,636,151.89	233,104.20	7.3046	1,702,732.94
小计			<u>1,292,587,378.34</u>			<u>1,598,982,459.02</u>
其他货币资金						
人民币	600,000.00	1.0000	600,000.00	0.00	1.0000	0.00
小计	<u>600,000.00</u>		<u>600,000.00</u>	<u>0.00</u>		<u>0.00</u>
合计			<u>1,293,389,002.36</u>			<u>1,599,107,121.63</u>

（1）期末其他货币资金 600,000.00 元，为本公司在中国农业银行深圳宝安支行的保证金存款，保证期限至 2008 年 10 月 23 日，截止财务报告日本公司尚未办理解冻手续。

（2）货币资金年末较年初减少 19.12%，主要原因是本年度在建商品房投入大量资金。

2、 应收股利

<u>被投资单位</u>	<u>年末账面余额</u>	<u>年初账面余额</u>
深圳新安湖实业有限公司	0.00	3,528,111.21

3、 应收账款**(1) 应收账款构成**

<u>项 目</u>	<u>年末数</u>			
	<u>账面余额</u>	<u>占总额比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>
单项金额重大	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按				
信用风险特征组合后	114,311.25	0.38	101,143.28	13,167.97
该组合的风险较大				
其他不重大	<u>29,942,905.87</u>	<u>99.62</u>	<u>1,753,059.56</u>	<u>28,189,846.31</u>
合 计	<u>30,057,217.12</u>	<u>100.00</u>	<u>1,854,202.84</u>	<u>28,203,014.28</u>

(1) 应收账款构成（续）

<u>项 目</u>	<u>年初数</u>			
	<u>账面余额</u>	<u>占总额比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>
单项金额重大	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按				
信用风险特征组合后	88,130.86	0.28	44,065.43	44,065.43
该组合的风险较大				
其他不重大	<u>31,422,063.00</u>	<u>99.72</u>	<u>524,974.46</u>	<u>30,897,088.54</u>
合 计	<u>31,510,193.86</u>	<u>100.00</u>	<u>569,039.89</u>	<u>30,941,153.97</u>

注 1：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

(2) 账龄分析

<u>账 龄</u>	<u>年末数</u>			
	<u>账面余额</u>	<u>比例%</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面价值</u>
3 个月以内	24,149,992.77	80.34	15,630.00	24,134,362.77
3 个月-1 年	1,777.47	0.01	88.87	1,688.60
1-2 年	5,791,135.63	19.27	1,737,340.69	4,053,794.94
2-3 年	26,180.39	0.09	13,012.42	13,167.97
3 年以上	<u>88,130.86</u>	<u>0.29</u>	<u>88,130.86</u>	<u>0.00</u>

注

合 计	<u>30,057,217.12</u>	<u>100.00</u>	<u>1,854,202.84</u>	<u>28,203,014.28</u>
-----	----------------------	---------------	---------------------	----------------------

(2) 账龄分析 (续)

账 龄	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	28,029,150.63	88.95	0.00	28,029,150.63
3 个月-1 年	1,971,596.99	6.26	98,579.85	1,873,017.14
1-2 年	1,421,315.38	4.51	426,394.61	994,920.77
2-3 年	88,130.86	0.28	44,065.43	44,065.43
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>31,510,193.86</u>	<u>100.00</u>	<u>569,039.89</u>	<u>30,941,153.97</u>

(3) 无以前年度已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额或部分收回的,或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 截至 2008 年 12 月 31 日止,无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 位列前五名的应收账款情况

欠款人名称	欠款金额	性质或内容	欠款年限	占总额比例%	是否为关联方
自然人—董亚林	3,460,000.00	房款	3 个月以内	11.51	否
香港万宝至实业有限公司	2,600,000.00	来料加工款	3 个月以内	8.65	否
自然人—杨绍春	2,160,000.00	房款	3 个月以内	7.19	否
自然人—栋郭勇	1,800,000.00	房款	3 个月以内	5.99	否
自然人—杨以文	<u>1,720,000.00</u>	房款	3 个月以内	<u>5.72</u>	否
合 计	<u>11,740,000.00</u>			<u>39.06</u>	

4、其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	年末数			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	882,110,864.07	98.89	26,452,060.41	855,658,803.66
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	1,084,434.10	0.12	481,889.05	602,545.05
其他不重大	<u>8,789,936.72</u>	<u>0.99</u>	<u>137,232.01</u>	<u>8,652,704.71</u>

注

合 计	<u>891,985,234.89</u>	<u>100.00</u>	<u>27,071,181.47</u>	<u>864,914,053.42</u>
-----	-----------------------	---------------	----------------------	-----------------------

(1) 其他应收款构成（续）

项 目	年初数			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	916,722,612.03	96.62	19,915,515.51	896,807,096.52
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	356,231.95	0.04	126,945.95	229,286.00
其他不重大	<u>31,652,899.24</u>	<u>3.34</u>	<u>414,252.02</u>	<u>31,238,647.22</u>
合 计	<u>948,731,743.22</u>	<u>100.00</u>	<u>20,456,713.48</u>	<u>928,275,029.74</u>

注 1：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

(2) 单项金额重大其他应收款坏账准备的计提

欠款人名称	欠款金额	计提比例%	理由
广州市鹏万房地产有限公司	847,287,155.21	1.00	合营企业往来款，经测试未减值，按 1%计提。
大中华国际集团（深圳）有限公司	24,063,600.00	30.00	按账龄计提。
香港凯丽有限公司	<u>10,760,108.86</u>	100.00	承包经营款，账龄在 3 年以上。
合 计	<u>882,110,864.07</u>		

(3) 账龄分析

账 龄	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	853,909,495.84	95.73	8,194,298.69	845,715,197.15
3 个月-1 年	831,631.60	0.09	41,581.58	790,050.02
1-2 年	25,866,534.77	2.90	7,759,960.43	18,106,574.34
2-3 年	604,463.82	0.07	302,231.91	302,231.91
3 年以上	<u>10,773,108.86</u>	<u>1.21</u>	<u>10,773,108.86</u>	<u>0.00</u>

注

合 计	<u>891,985,234.89</u>	<u>100.00</u>	<u>27,071,181.47</u>	<u>864,914,053.42</u>
-----	-----------------------	---------------	----------------------	-----------------------

(3) 账龄分析（续）

账 龄	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	66,416,444.28	7.00	345,104.61	66,071,339.67
3 个月-1 年	739,911,694.13	77.99	7,566,346.56	732,345,347.57
1-2 年	131,497,350.00	13.86	1,656,422.50	129,840,927.50
2-3 年	34,830.00	0.00	17,415.00	17,415.00
3 年以上	<u>10,871,424.81</u>	<u>1.15</u>	<u>10,871,424.81</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>948,731,743.22</u>	<u>100.00</u>	<u>20,456,713.48</u>	<u>928,275,029.74</u>

(4) 无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 截至 2008 年 12 月 31 日止，无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 其他应收账款前五名金额合计为 875,974,073.31 元，占其他应收款总额的 98.21%。

(8) 位列前五名的其他应收款情况

欠款人名称	欠款金额	性质或内容	欠款年限	占总额	是否为
				比例%	关联方
广州市鹏万房地产有限公司	847,287,155.21	借款	3 个月以内	94.99	是
大中华国际集团（深圳）有限公司	24,063,600.00	办公楼定金	1-2 年	2.70	否
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	承包经营款	3 年以上	1.21	是
宝恒工委会	2,968,200.00	垫付租金	3 个月以内	0.33	否
宝安区建设局	<u>971,658.10</u>	保证金	2-3 年	<u>0.11</u>	否
合 计	<u>886,050,722.17</u>			<u>99.34</u>	

5、预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	年末账面余额	比例%	年初账面余额	比例%
1 年以内	22,321,513.43	87.58	6,533,709.00	67.43
1-2 年	7,000.00	0.03	98,500.52	1.02
2-3 年	98,500.52	0.39	0.00	0.00
3 年以上	<u>3,056,928.00</u>	<u>12.00</u>	<u>3,056,928.00</u>	<u>31.55</u>
合 计	<u>25,483,941.95</u>	<u>100.00</u>	<u>9,689,137.52</u>	<u>100.00</u>

(2) 本公司 3 年以上预付账款 3,056,928.00 元为本公司 1992 年购

入深圳市宝安区 20 区 60,077.70 平方米的土地，并支付了 7,209,324.00 元的地价。除合作企业——公华金属公司使用了 15,903 平方米外，其余部分于 1998 年 12 月 10 日由深圳市规划国土局宝安分局根据“深规土宝字[1998] 300 号”文件收回。2007 年“深宝府会纪[2007]80 号”会议纪要中明确返还 18,700 平方米的土地给本公司在沙井街道范围内选址，并以协议方式出让给本公司，2008 年 6 月 17 日宝安区政府已向深圳市政府上报专题请示，现尚未明确处理结果。

（3） 年末金额较大的预付账款

欠款人名称	金额	性质或内容
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	13,168,932.60	预付拆迁款
中国建设银行深圳市分行	8,000,000.00	保函手续费
深圳市规划与国土资源局宝安分局	3,056,928.00	土地出让金
厦门纪元智能技术有限公司	456,179.55	弱电工程款
成都空港飞翔广告有限公司	241,500.00	营销推广费
合 计	24,923,540.15	

（4） 截至 2008 年 12 月 31 日止，无预付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

（5） 预付账款期末比期初增加 163.02%，主要原因是：

①本公司子公司成都天泉置业有限责任公司 2008 年 12 月 17 日与成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司签订集体土地流转及整理合同，流转的土地共计约 2190 亩，流转期限从 2008 年 3 月 31 日起至 2028 年 3 月 31 日止。土地流转及整理费用总金额不超过人民币 70,360,000.00 元，本年支付土地流转及整理费用 13,168,932.60 元。截止 2008 年 12 月 31 日，该地块的拆迁工作正在进行中。

②2007 年 10 月 30 日，本公司因发行人民币 12 亿元公司债券，与中国建设银行股份有限公司深圳分行签订了《出具保函协议书》。按照约定，当本公司债券发行成功后，需按保函未偿还的剩余本金金额的 1%支付首年度保函手续费 12,000,000.00 元，截止 2008 年 12 月 31 日预付首年度保函费已摊销 4,000,000.00 元，尚有余额 8,000,000.00 元。

6、 存货

（1） 存货明细

项 目	年末账面余额		
	金额	跌价准备	净值

注

在建开发产品	1,044,453,086.03	27,847,732.03	1,016,605,354.00
拟开发产品	3,777,497,315.51	0.00	3,777,497,315.51
完工开发产品	210,581,037.37	848,609.97	209,732,427.40
其他存货	<u>6,957,376.48</u>	<u>0.00</u>	<u>6,957,376.48</u>
合计	<u>5,039,488,815.39</u>	<u>28,696,342.00</u>	<u>5,010,792,473.39</u>

(1) 存货明细（续）

项 目	年初账面余额		
	金额	跌价准备	净值
在建开发产品	831,270,975.69	0.00	831,270,975.69
拟开发产品	142,061,546.30	0.00	142,061,546.30
完工开发产品	308,045,965.97	0.00	308,045,965.97
其他存货	<u>21,955,376.48</u>	<u>0.00</u>	<u>21,955,376.48</u>
合计	<u>1,303,333,864.44</u>	<u>0.00</u>	<u>1,303,333,864.44</u>

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额为 168,464,195.34 元。

(3) 本公司存货期末较期初增加 286.66%，主要原因为本期新增加了拟开发的北京后沙峪项目和天津六纬路项目一期等。

(4) 存货跌价准备

项 目	年初账面余额	本年计提	本年转回	本年转销	年末账面余额
在建开发产品	0.00	27,847,732.03	0.00	0.00	27,847,732.03
完工开发产品	<u>0.00</u>	<u>848,609.97</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>848,609.97</u>
合计	<u>0.00</u>	<u>28,696,342.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>28,696,342.00</u>

注 1：在建开发产品本年度计提减值准备 27,847,732.03 元，系深圳宝安 78 区幸福花园项目尚未竣工，已具备预售条件，并已全部签约，预计发生的成本、费用及税金大于收入，发生减值。年末按可变现净值低于成本的金额计提了存货跌价准备。

注 2：完工开发产品计提减值准备为本公司所属子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司根据《深圳经济特区物业管理条例》中第五十二条、第五十三条的规定，将用于业主活动用房，在产权界定上存在争议、很可能形成损失的存货全额计提减值准备，由于该笔款项金额不重大，本年未对其进行追溯调整。

(5) 在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
			额（万元）			
深圳宝安 115 区中粮澜山项目	2006 年 10 月	2009 年 11 月	85,000.00	252,183,329.01	420,603,703.13	0.00

注

深圳宝安 78 区 幸福花园项目	2007 年 8 月	2009 年 4 月	11,670.14	34,925,995.75	85,694,716.36	27,847,732.03
长沙中粮·北纬 28°	2007 年 11 月	2014 年	171,340.00	204,162,865.12	228,365,574.63	0.00
成都御岭湾项 目 2-5 期	2008 年 12 月	2009 年 9 月	144,335.00	285,288,356.99	309,789,091.91	0.00
厦门鹏源中心 A1 区		2008 年 12 月		<u>54,710,428.82</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计				<u>831,270,975.69</u>	<u>1,044,453,086.03</u>	<u>27,847,732.03</u>

(6) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期	预计总投	年初余额	年末余额	跌价准备
		竣工时间	金额(万元)			
深圳宝安 61 区 项目	2009 年 6 月	2011 年 3 月	37,943.00	603,099.30	17,678,341.74	0.00
深圳宝安 78 区 二期项目	2009 年 11 月	2012 年 3 月	101,945.00	141,458,447.00	141,458,447.00	0.00
北京后沙峪项 目	2009 年 6 月	—	734,936.00	0.00	2,757,186,296.78	0.00
天津六纬路项 目一期（F 地 块）	2009 年 12 月	2012 年 12 月	—	<u>0.00</u>	<u>861,174,229.99</u>	<u>0.00</u>
合 计				<u>142,061,546.30</u>	<u>3,777,497,315.51</u>	<u>0.00</u>

注 1：深圳宝安 61 区项目：为本公司上市前购入土地，经多次政府规划等原因收回部分土地后余 24,249.15 平方米，用地方案图为（2007-01T-0026），该地块土地权证正在协商办理中。

注 2：深圳宝安 78 区二期项目：该项目土地 89,091.00 平方米，应交地价款为 44,545,500.00 元，1993 年 11 月本公司支付地价款 30,854,704.00 元，欠交地价款 13,690,796 元现在应付账款—宝安区国土局项目核算。根据 1999 年 12 月 8 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 89,091.00 平方米由原宝安县国土管理部门划给本公司开发，因有关村委认为土地未办理征地手续，要求返还部分土地使用权，会议建议由本公司与村委洽谈，提出解决方案后再议。

根据 2000 年 5 月 24 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。

2001 年 1 月 8 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 35,600.00 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 53,491.00 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 35,600.00 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 2001 年 7 月 5 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 35,600.00 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 89,091.00 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。

2002 年 4 月 18 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，2003 年 5 月 10 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。

2004 年 2 月 16 日，本公司取得深圳市规划与国土资源局宝安分局提供的 78 区土地使用权用地面积为 49,479.04 平方米的红线图。其中包括统一规划的宝安区西乡镇流塘村民委员会的用地面积为 7,748.84 平方米。2003 年 1 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。2007 年 4 月 30 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，转让价格为 110,000,000.00 元。变更后 78 区土地使用权用地面积为 49,479.04 平方米的红线图，用地方案图为（2006-42T-0066）。

2008 年 11 月 26 日，土地报批手续已呈报至深圳市国土资源和房产局审批，现该项目正处于审批过程中。

（7） 已完工开发产品明细项目列示如下：

注

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
46 区海滨广场三期	2007 年 12 月 12 日	187,666,524.44	12,502,621.38	148,852,005.90	51,317,139.92	0.00
御岭湾项目 B、C 区及 A、B 别墅、综合楼	2008 年 5 月	118,207,526.57	85,669,906.55	74,993,882.44	128,883,550.68	0.00
厦门鹏源中心 A1 区	2008 年 12 月	0.00	116,004,853.15	87,796,421.34	28,208,431.81	0.00
厦门鹏源中心 A2 区		915,124.93	0.00	0.00	915,124.93	0.00
宝 河 大 厦 C-606 房	1995 年	248,704.76	0.00	0.00	248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房		599,905.21	0.00	0.00	599,905.21	599,905.21
景山花园--A 幢车位		390,260.24	0.00	0.00	390,260.24	0.00
景山花园--B 幢车位		<u>17,919.82</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>17,919.82</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>308,045,965.97</u>	<u>214,177,381.08</u>	<u>311,642,309.68</u>	<u>210,581,037.37</u>	<u>848,609.97</u>

(8) 本公司年末不存在用于担保、抵押的存货。

7、可供出售金融资产

(1) 分类列示

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	137,469,023.10	462,867,687.70

(2) 可供出售的权益工具

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值	年初公允价值
四川中汇医药（集团）股份有限公司	442,818.00	1,600,000.00	3,236,999.58	7,107,228.90
招商银行股份有限公司	10,242,746.00	10,884,076.90	124,551,791.36	406,341,882.48
江西铜业股份有限公司	960,392.00	1,000,000.00	9,584,712.16	48,941,576.32
中国宝安集团股份有限公 司	24,000.00	<u>85,077.84</u>	<u>95,520.00</u>	<u>477,000.00</u>
合 计		<u>13,569,154.74</u>	<u>137,469,023.10</u>	<u>462,867,687.70</u>

8、长期应收款

项 目	年末账面余额	年初账面余额
职工购房贷款	0.00	288,602.58

佛山市干部疗养院

599,902.16

0.00

注：本公司于1994年5月15日与佛山市干部疗养院签订协议，合资兴建疗养楼，佛山市干部疗养院承担总投资额的三分之一，本公司承担总投资额的三分之二，约定共享利益时间为20年，前10年每年支付给本公司200,000.00元，后10年每年支付给本公司130,000.00元，到期后产权归佛山市干部疗养院所有，合作期内发生的破坏损失或收益等，由双方根据比例承担。本公司实际于1995年投入140.00万元，该款项原在长期股权投资核算，根据新会计准则的规定，其已经不属于长期股权投资的核算内容，本年将其转入长期应收款核算，截止2008年12月31日尚有余额599,902.16元未收回。

9、长期股权投资

（1）长期股权投资及减值准备

项 目	年末账面余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	407,067,138.56	5,000,000.00	402,067,138.56
其中：对子公司投资	0.00	0.00	0.00
对合营企业投资	124,459,782.22	0.00	124,459,782.22
对联营企业投资	84,705,791.71	0.00	84,705,791.71
对其他企业投资	197,901,564.63	5,000,000.00	192,901,564.63

（1）长期股权投资及减值准备（续）

项 目	年初账面余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	366,959,455.96	5,000,000.00	361,959,455.96
其中：对子公司投资	0.00	0.00	0.00
对合营企业投资	97,173,228.42	0.00	97,173,228.42
对联营企业投资	71,727,132.91	0.00	71,727,132.91
对其他企业投资	198,059,094.63	5,000,000.00	193,059,094.63

（2）成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
---------	------	--------	------	------	--------

对其他企业的投资					
佛山疗养院	1,400,000.00	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	180,753,331.63	0.00	0.00	180,753,331.63
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	6,165,763.00	0.00	0.00	6,165,763.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	<u>982,470.00</u>	<u>0.00</u>	<u>982,470.00</u>	<u>0.00</u>	<u>982,470.00</u>
合 计	<u>199,301,564.63</u>	<u>198,059,094.63</u>	<u>982,470.00</u>	<u>1,140,000.00</u>	<u>197,901,564.63</u>

(3) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初账面余额	本年新增投资额	本年损益调整
① 合营企业				
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	97,173,228.42	0.00	27,286,553.80
小 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>97,173,228.42</u>	<u>0.00</u>	<u>27,286,553.80</u>
② 联营企业				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	53,107,731.87	70,383,957.23	6,286,800.93	8,030,533.26
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	1,343,175.68	0.00	192,596.03
小 计	<u>54,007,731.87</u>	<u>71,727,132.91</u>	<u>6,286,800.93</u>	<u>8,223,129.29</u>
合 计	<u>154,007,731.87</u>	<u>168,900,361.33</u>	<u>6,286,800.93</u>	<u>35,509,683.09</u>

(3) 权益法核算的长期股权投资（续）

被投资单位名称	本年分回现金股利	本年其他减少	年末账面余额	累计分回现金红利
① 合营企业				
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	124,459,782.22	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>124,459,782.22</u>	<u>0.00</u>
② 联营企业				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	1,531,271.42	83,170,020.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	1,535,771.71	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>1,531,271.42</u>	<u>84,705,791.71</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>1,531,271.42</u>	<u>209,165,573.93</u>	<u>0.00</u>

(4) 长期股权投资减值准备

投资项目	年初账面余额	本年计提	本年减少	年末账面余额
招商证券有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00

（5）各项长期股权投资详细情况说明如下：

①佛山市干部疗养院如附注九、8 注所述，由于该项资产不属于长期股权投资核算内容，本公司本年将其调整计入长期应收款核算。

②深圳深长宝恒加油站有限公司（以下简称“深长加油站”）为本公司于 1996 年与深圳深长工贸有限公司签署投资协议以宝安新城 22 区土地不作价进行投资，设立的合作经营企业。原该项投资为不作价合作经营，本公司未在长期股权投资核算，该宗土地 1998 年以深长加油站名义与深圳市宝安区国土资源局签订了土地出让协议，该宗土地及地上建筑物已经由深长加油站办理了产权证，根据 2004 年 5 月召开的深长加油站股东会决议，本公司在深长加油站出资 80 万元，享受 21.5%股权义务。经判断，该项资产已经从无形资产变为长期股权投资，本公司本年将其调整计入长期股权投资核算。现深长加油站由其他股东进行承包经营，并向本公司支付承包经营费，2008 年的承包经营合同规定 2008 年度承包经营费为 60 万元。因该加油站承包经营，本公司对其无重大影响，采用成本法进行核算。

③金瑞期货经纪有限公司为本公司与江西铜业集团公司、深圳江铜南方总公司共同出资设立，公司注册资本 1 亿元，本公司出资 1000 万元，持股 10%。

④本公司于 1997 年 6 月公司以发起人身份认购招银证券有限公司（招商证券前身）股份 3200 万元，占总股本的 4%。2001 年 5 月 19 日本公司与深圳盛科实业公司签订股权转让协议，根据协议约定受让盛科公司所持有招商证券公司 5,338.72 万股，受让价款总计 9,769.86 万元。2001 年 8 月 18 日在深圳签署股权转让协议，受让招商局等 5 家股东共计持有的 985,000 股，共计转让价款 112.84 万元。2006 年招商证券进行了缩股和增资配股，根据配股说明书总股本由 2,400,280,638 股缩减至 1,726,915,266 股，缩股后本公司共计持有招商证券 111,756,693 股份，持股比例 3.46%。

⑤中国光大银行股份有限公司为本公司分别于 1996 年和 2000 年购入，现本公司共计持有中国光大银行股份有限公司股份 483.54 万股。

⑥广州市鹏万房地产有限公司为本公司与深圳市万科房地产有限公司共同出资设立的，以开发广州市白云区金沙洲 D 区 B3725 地块住宅项目用地为目的的项目公司，公司注册资本 2 亿元，本公司出资 1 亿元，占被投资单位 50%的股权。

10、 投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
① 原价合计	<u>1,383,039,677.76</u>	<u>80,808,652.21</u>	<u>89,240,105.00</u>	<u>1,374,608,224.97</u>
a. 房屋、建筑物	1,383,039,677.76	65,706,579.64	89,240,105.00	1,359,506,152.40
b. 土地使用权	0	15,102,072.57	0	15,102,072.57
② 累计折旧和累计摊销合计	<u>440,156,249.37</u>	<u>67,606,519.03</u>	<u>18,032,461.89</u>	<u>489,730,306.51</u>
a. 房屋、建筑物	440,156,249.37	63,467,359.27	18,032,461.89	485,591,146.75
b. 土地使用权	0	4,139,159.76	0	4,139,159.76
③ 投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
a. 房屋、建筑物	30,110,388.34	0.00	0.00	30,110,388.34
b. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
④ 投资性房地产账面价值合计	<u>912,773,040.05</u>			<u>854,767,530.12</u>
a. 房屋、建筑物	912,773,040.05			843,804,617.31
b. 土地使用权	0.00			10,962,912.81

注：截止 2008 年 12 月 31 日，本公司尚有原值为 456,025,024.03 元、净值 340,439,529.34 元的投资性房地产未办理产权证。

11、 固定资产及累计折旧

(1) 分类情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额
① 固定资产原价合计	<u>507,227,689.58</u>	<u>115,507,146.67</u>	<u>32,879,676.78</u>	<u>589,855,159.47</u>
房屋及建筑物	361,994,517.07	78,245,323.65	5,936,209.67	434,303,631.05
机器设备	38,005,891.74	9,839,085.79	2,083,079.18	45,761,898.35
运输设备	25,698,420.10	12,145,331.20	4,503,380.80	33,340,370.50
办公设备及其他	29,131,286.74	11,229,974.61	1,803,513.02	38,557,748.33
房屋装修	52,397,573.93	4,047,431.42	18,553,494.11	37,891,511.24
② 累计折旧合计	<u>230,022,188.71</u>	<u>50,983,735.42</u>	<u>22,456,728.11</u>	<u>258,549,196.02</u>
房屋及建筑物	146,674,896.08	32,702,659.42	541,094.93	178,836,460.57
机器设备	18,414,485.77	5,048,999.03	1,130,163.03	22,333,321.77
运输设备	15,257,844.37	3,630,146.22	3,789,297.78	15,098,692.81
办公设备及其他	13,115,612.95	4,287,103.85	1,139,643.06	16,263,073.74
房屋装修	36,559,349.54	5,314,826.90	15,856,529.31	26,017,647.13
③ 固定资产减值准备累	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
计金额合计				
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00	0.00	0.00	0.00
④ 固定资产账面价值合	<u>277,205,500.87</u>			<u>331,305,963.45</u>
计				
房屋及建筑物	215,319,620.99			255,467,170.48
机器设备	19,591,405.97			23,428,576.58
运输设备	10,440,575.73			18,241,677.69
办公设备及其他	16,015,673.79			22,294,674.59
房屋装修	15,838,224.39			11,873,864.11

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本期计提 39,163,942.70 元。

(3) 本期在建工程完工转入固定资产 15,643,028.43 元。

(4) 截止 2008 年 12 月 31 日，本公司尚有原值为 114,740,686.41 元、净值 87,467,750.52 元的固定资产未办理产权证。

12、 在建工程**(1) 在建工程明细**

工程名称	年初账面余额	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	年末账面余额
宝安 6 区临时及土地平整	66,452.00	0.00	0.00	66,452.00	0.00
宝安 68 区爱默生工业园	32,000.00	0.00	0.00	32,000.00	0.00
宝安 67 区工业用地	4,280.00	0.00	0.00	4,280.00	0.00
宝安 15 区东芝泰格项目	122,985.18	24,510,654.37	0.00	433,686.00	24,199,953.55
大中华中粮地产集团总部	0.00	12,870,006.00	0.00	2,040,500.00	10,829,506.00
宝安三区停车场	0.00	8,923,439.32	0.00	0.00	8,923,439.32
宝安 22 区 9 栋综合楼外墙改造工程	0.00	356,800.00	0.00	0.00	356,800.00
中粮地产中心二层装修	0.00	1,987,200.00	1,388,000.00	599,200.00	0.00
视频会议系统	0.00	1,048,000.00	1,048,000.00	0.00	0.00
宝安 68 区工业园二期	39,714,695.83	33,164,565.66	13,207,028.43	59,672,233.06	0.00
宝安 68 区工业园三期	4,945,830.64	0.00	0.00	0.00	4,945,830.64
艾默生工业园二期	<u>5,368,703.60</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>5,368,703.60</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>50,254,947.25</u>	<u>82,860,665.35</u>	<u>15,643,028.43</u>	<u>68,217,054.66</u>	<u>49,255,529.51</u>

**(1) 在建工程
明细（续）**

工程名称	期末余额中借款 费用资本化金额	工程预算数 (万元)	资金来源	工程投入占 预算比例%
宝安 15 区东芝泰格项目	0.00	5,592.00	自筹	43.28

注

大中华中粮地产集团总部	0.00	2,292.00	自筹	47.00
宝安三区停车库	0.00	1,470.00	自筹	61.93
宝安 22 区 9 栋综合楼外墙改造工程	0.00	94.00	自筹	37.76

注：在建工程本期其他减少主要为工程完工后转入投资性房地产核算的出租房产。

13、 无形资产及累计摊销

(1) 无形资产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
无形资产原价：				
土地使用权	64,641,359.46	0.00	10,914,785.43	53,726,574.03
无形资产累计摊销：				
土地使用权	9,769,777.83	1,105,107.00	2,551,758.42	8,323,126.41
无形资产减值准备：				
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值：				
土地使用权	54,871,581.63			45,403,447.62

注：宝菱工业厂土地使用权和公华金属厂土地使用权系本公司作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，截止 2008 年 12 月 31 日该部分土地使用权具体情况如下：

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
无形资产原价合计	14,072,139.56	0.00	0.00	14,072,139.56
宝菱工业厂土地使用权	8,977,617.56	0.00	0.00	8,977,617.56
公华金属厂土地使用权	5,094,522.00	0.00	0.00	5,094,522.00

注

无形资产累计摊销合计	<u>5,125,960.02</u>	<u>318,855.48</u>	<u>0.00</u>	<u>5,444,815.50</u>
宝菱工业厂土地使用权	2,665,977.78	168,310.44	0.00	2,834,288.22
公华金属厂土地使用权	2,459,982.24	150,545.04	0.00	2,610,527.28
无形资产减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
宝菱工业厂土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
公华金属厂土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产账面价值合计	<u>8,946,179.54</u>			<u>8,627,324.06</u>
宝菱工业厂土地使用权	6,311,639.78			6,143,329.34
公华金属厂土地使用权	2,634,539.76			2,483,994.72

14、商誉

项 目 名 称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	形成来源
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01	非同一控制下企业合并
深圳宝铜实业有限公司	<u>209,979.31</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>209,979.31</u>	收购少数股东权益
合 计	<u>1,042,705.32</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,042,705.32</u>	

注：经测试，截止 2008 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

15、长期待摊费用

项 目	年末账面价值	年初账面价值
来料加工厂改造工程	0.00	1,833,526.43
出租资产维修、装饰工程	1,614,390.60	1,803,115.31
租入办公楼装修工程	882,162.17	285,366.81
其他	<u>270,737.60</u>	<u>462,833.82</u>
合 计	<u>2,767,290.37</u>	<u>4,384,842.37</u>

16、递延所得税资产

项 目	可抵扣暂时性差异		递延所得税资产	
	年末数	年初数	年末账面余额	年初账面余额
坏账准备	158,169.98	20,998,069.65	34,880.78	3,216,546.09
存货减值准备	0.00	0.00	0.00	762,757.95
长期股权投资减值准备	0.00	5,000,000.00	0.00	750,000.00
投资性房地产减值准备	0.00	30,110,388.34	0.00	3,753,800.00
计提未发放的工资、奖金	<u>554,300.00</u>	<u>0.00</u>	<u>110,860.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>712,469.98</u>	<u>56,108,457.99</u>	<u>145,740.78</u>	<u>8,483,104.04</u>

17、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	

注

坏账准备	21,025,753.37	8,109,655.47	210,024.53	0.00	28,925,384.31
存货跌价准备	0.00	28,696,342.00	0.00	0.00	28,696,342.00
长期股权投资减值准备	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00	5,000,000.00
投资性房地产减值准备	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
合 计	<u>56,136,141.71</u>	<u>36,805,997.47</u>	<u>210,024.53</u>	<u>0.00</u>	<u>92,732,114.65</u>

18、 短期借款**(1) 短期借款类别**

类 别	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	2,967,000,000.00	780,000,000.00
保证借款	<u>180,000,000.00</u>	<u>280,000,000.00</u>
合 计	<u>3,147,000,000.00</u>	<u>1,060,000,000.00</u>

(2) 担保情况

担保人	被担保人	担保金额	担保方式
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳市宝安三联有限公司	100,000,000.00	连带保证
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳市宝安福安实业有限公司	<u>80,000,000.00</u>	连带保证
合 计		<u>180,000,000.00</u>	

(3) 本公司短期借款期末较期初增加 196.89%，主要原因为本公司向母公司中粮集团有限公司借入委托贷款 20.67 亿元，用于北京后沙峪项目开发。

19、 应付账款**(1) 账龄**

账 龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	25,838,655.53	107,802,169.75
1 年以上	<u>24,755,126.61</u>	<u>34,712,001.07</u>
合计	<u>50,593,782.14</u>	<u>142,514,170.82</u>

(2) 账龄超过一年的大额应付款项

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
深圳市规划与国土资源局宝安分局	23,456,423.00	5 年以上	土地使用 手续不完备

注：上述款项由于相关土地权证尚未办理完毕，因此长期挂账，待最终办理完毕后予以支付。

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日，无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 本公司应付账款期末较期初减少 64.50%，主要原因为本年度支付了工程款。

20、预收款项

(1) 账龄

账 龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	54,355,527.12	194,541,019.00
1 年以上	177,335.00	11,455,138.93
合 计	54,532,862.12	205,996,157.93

(2) 年末账龄超过一年的预收款项 177,335.00 元，主要为预收的购房户房款。

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日，预收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 本公司预收账款期末较期初减少 73.53%，主要原因为子公司厦门鹏源房地产开发有限公司本年度实现销售结转收入。

21、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	37,830,483.98	118,809,665.95	130,257,164.93	26,382,985.00
(2) 职工福利费	224,873.12	8,265,872.67	8,490,745.79	0.00
(3) 社会保险费	27,762.43	17,144,884.03	13,119,647.90	4,052,998.56
其中：① 医疗保险费	9,406.92	4,220,723.82	3,919,386.82	310,743.92
② 基本养老保险费	14,511.95	8,834,497.03	8,160,150.60	688,858.38
③ 年金缴费	0.00	3,161,014.40	212,318.36	2,948,696.04
④ 失业保险费	2,618.80	266,412.29	217,219.94	51,811.15
⑤ 工伤保险费	1,224.76	404,708.37	376,326.32	29,606.81
⑥ 生育保险费	0.00	257,528.12	234,245.86	23,282.26
(4) 住房公积金	0.00	718,485.34	703,566.55	14,918.79
(5) 工会经费和职工教育经费	890,009.29	3,278,030.86	3,334,742.42	833,297.73
(6) 非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00

注

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
(7) 因解除劳动关系给予的补偿	0.00	432,634.44	214,084.44	218,550.00
(8) 其他	0.00	1,164,109.12	0.00	1,164,109.12
其中：以现金结算的股份支付	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>38,973,128.82</u>	<u>149,813,682.41</u>	<u>156,119,952.03</u>	<u>32,666,859.20</u>

22、 应付股利

投资者名称	年末账面余额	年初账面余额
中粮集团有限公司	12,970.91	12,970.91
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
深圳发展银行股份有限公司	103,125.00	103,125.00
深圳市桥头股份合作公司	381,641.07	414,641.07
社会公众股	<u>1,060,952.85</u>	<u>1,146,728.40</u>
合 计	<u>1,560,564.83</u>	<u>1,679,340.38</u>

23、 应交税费

税 种	年末账面余额	年初账面余额
增值税	-50,592.89	-39,414.86
营业税	2,720,238.73	3,997,053.28
城建税	137,549.44	87,936.26
企业所得税	25,839,671.28	19,991,715.53
房产税	1,869,128.03	1,004,251.93
土地使用税	1,093,726.11	0.00
个人所得税	716,170.40	829,719.12
契税	0.00	0.00
土地增值税	212,515,059.66	101,194,233.27
印花税	601,603.34	1,226,001.26
教育费附加	178,271.42	179,552.75
堤围防护费	3,751.41	0.00
价格调控基金	<u>21,629.84</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>245,646,206.77</u>	<u>128,471,048.54</u>

24、 应付利息

债 权 人	性 质	年末账面余额	年初账面余额
债券购买者	债券	24,240,000.00	0.00
深圳农业银行宝安支行	贷款	2,539,927.50	0.00

注

中国建设银行宝安支行	贷款	10,341,300.00	0.00
中国银行深圳市分行宝安支行	贷款	1,494,000.00	0.00
招商深圳市分行宝安支行	贷款	297,000.00	0.00
交通银行滨海支行	贷款	90,450.00	0.00
合 计		<u>39,002,677.50</u>	<u>0.00</u>

25、 其他应付款**(1) 账龄**

账 龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	328,945,539.72	213,315,033.97
1 年以上	<u>59,840,990.12</u>	<u>34,665,710.19</u>
合计	<u>388,786,529.84</u>	<u>247,980,744.16</u>

(2) 账龄超过一年的大额应付款项

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日 后偿还金额
房屋专用基金	21,256,230.96	1-2 年	暂未上缴	0.00
深圳新安湖实业有限公司	1,471,888.79	2-3 年	借款	0.00
深圳市海雅百货有限公司	1,000,000.00	5 年以上	租赁保证金	0.00
一鑫公司	3,039,129.34	1-2 年	租赁押金	0.00
东芝复印机公司	1,070,060.41	1-3 年	租赁押金	0.00

注：房屋专用基金为根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》计提的房屋公用设施专用基金。

(3) 其他应付款年末比年初增加 140,805,785.68 元，主要原因为本年收购成都天泉置业有限责任公司少数股东股权收购款，年末未进行支付形成。

(4) 截止 2008 年 12 月 31 日，无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

26、 一年内到期的非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
一年内到期的长期借款	410,000,000.00	0.00

27、 长期借款**(1) 长期借款明细**

<u>贷款单位</u>	<u>币种</u>	<u>借款条件</u>	<u>年末账面余额</u>	<u>年初账面余额</u>
中国银行深圳市分行宝安支行	人民币	信用借款	0.00	180,000,000.00
深圳农业银行宝安支行	人民币	保证借款	0.00	60,000,000.00
中国建设银行宝安支行	人民币	保证借款	0.00	70,000,000.00
交通银行滨海支行	人民币	信用借款	60,000,000.00	0.00
中国建设银行成都第九支行	人民币	保证借款	<u>120,000,000.00</u>	<u>120,000,000.00</u>
合 计			<u>180,000,000.00</u>	<u>430,000,000.00</u>

(2) 担保情况

<u>担保人</u>	<u>被担保人</u>	<u>担保金额</u>	<u>担保方式</u>
中粮地产（集团）股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	120,000,000.00	连带保证

28、 应付债券**(1) 种类**

<u>债券种类</u>	<u>年初账面余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>期末账面余额</u>
10 年期公司债券	0.00	1,184,653,713.32	0.00	1,184,653,713.32

(2) 详细信息

<u>债券种类</u>	<u>期限</u>	<u>年利</u>	<u>发行日期</u>	<u>面值总额</u>	<u>溢（折）价</u>	<u>应计利息总额</u>	<u>期末余额</u>
	<u>（年）</u>	<u>率%</u>			<u>金额</u>		
10 年期公司债券	10.00	6.06	2008/8/25	1,200,000,000.00	0.00	24,633,713.32	1,184,653,713.32

29、 长期应付款

<u>项 目</u>	<u>年末账面价值</u>	<u>年初账面价值</u>	<u>期限</u>
爱普生精工（香港）有限公司	6,327,792.35	7,427,085.11	82 个月
香港万宝至实业有限公司	<u>0.00</u>	<u>6,583,960.06</u>	
合 计	<u>6,327,792.35</u>	<u>14,011,045.17</u>	

(1) 爱普生精工（香港）有限公司：

根据爱普生精工（香港）有限公司（以下简称爱普生公司）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 元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自 2001 年 10 月 1 日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至 2008 年 12 月 31 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 9,062,307.65 元。

(2) 香港万宝至实业有限公司：

根据香港万宝至实业有限公司（以下简称万宝至公司）与本公司签订的《协议书》，本公司与万宝至公司拟合作兴建来料加工厂——万宝电子二厂（现万宝电子厂）。由万宝至公司垫付建设来料加工厂厂房所需资金计 96,717,550.06 元，该公司负责兴建厂房，所建厂房的所有权归该公司所有，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 2008 年 12 月 31 日止，本公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金本金计 96,717,550.06 元，已经全部抵付完毕。

30、 递延所得税负债

项 目	应纳税暂时性差异		递延所得税负债	
	年末数	年初数	年末账面余额	年初账面余额
可供出售金融资产公允价值变动	123,899,868.36	448,876,674.46	24,779,973.67	80,873,735.93

31、 其他非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
停车位租金收入	2,395,918.28	2,440,299.10
递延收益	2,974,008.41	0.00
合 计	5,369,926.69	2,440,299.10

注 1：停车位租金收入系一次性收取至 2062 年 11 月止停车位租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

注 2：递延收益详见本附注九、42（2）的相关说明。

32、 股本

项 目	本期变动增减（+、-）						数量单位：股
	年初账面余额	配股	送股额	公积金转股	其 他	小 计	年末账面余额
(1) 已 流 通 股 份	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内上市的人民币普通股	492,740,709.00	0.00	197,096,284.00	295,644,425.00	49,475,876.00	542,216,585.00	1,034,957,294.00
已流通股份合计	492,740,709.00	0.00	197,096,284.00	295,644,425.00	49,475,876.00	542,216,585.00	1,034,957,294.00
(2) 限 售 流 通 股	414,125,089.00	0.00	165,650,035.60	248,475,053.40	-49,475,876.00	364,649,213.00	778,774,302.00

(3) 股份总

906,865,798.00 0.00 362,746,319.60 544,119,478.40 0.00 906,865,798.00 1,813,731,596.00

数

注：根据本公司 2007 年度股东大会决议，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股份 906,865,798 股为基数，以未分配利润按 10：4 的比例分派红利，并按照每 10 股派 0.5 元（含税），共计 408,089,608.90 元，其中股票股利共计 362,746,319.00 元，现金股利 45,343,289.90 元，同时以 2007 年 12 月 31 日总股本为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 6 股，共计 544,119,479.00 元。上述注册资本变更业经开元信德会计师事务所有限公司深圳分所审验，并出具了开元信德深验资字（2008）第 065 号验资报告。

33、 资本公积

类 别	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
股本溢价	1,141,606,485.39	0.00	650,100,835.24	491,505,650.15
其他资本公积	402,744,922.60	4,748,278.25	269,304,902.01	138,188,298.84
其中：可供出售金融	368,424,797.03	0.00	269,304,902.34	99,119,894.69
资产公允价值变动				
合 计	<u>1,544,351,407.99</u>	<u>4,748,278.25</u>	<u>919,405,737.25</u>	<u>629,693,948.99</u>

注 1：如附注九、32 所述，本年以资本公积转增资本，减少资本公积 544,119,479.00 元。

注 2：本年收购成都天泉置业有限公司少数股东鹏利国际（四川）置业有限公司所持 49%的股权，根据协议及评估报告，收购作价 221,426,835.00 元，编制合并会计报表时，将收购成本与成都天泉置业有限公司收购日账面所占权益份额的差额冲减了资本公积股本溢价共计 105,981,356.24 元。

34、 盈余公积

类 别	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
法定盈余公积	172,686,073.94	13,274,622.59	0.00	185,960,696.53

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

35、 未分配利润

项 目	本年数	上年数
期初未分配利润（调整后）	819,086,775.34	408,876,914.94
加：本期利润转入	142,016,518.67	465,939,193.60

注

其他转入	4,950,504.75	0.00
减：提取法定盈余公积	13,274,622.59	55,729,333.20
提取职工奖励及福利基金	0.00	0.00
提取储备基金	0.00	0.00
提取企业发展基金	0.00	0.00
利润归还投资	0.00	0.00
减：应付优先股股利	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
应付普通股股利	45,343,289.90	0.00
转作资本的普通股股利	<u>362,746,319.00</u>	<u>0.00</u>
期末未分配利润	<u>544,689,567.27</u>	<u>819,086,775.34</u>

注：根据本公司 2007 年度股东大会决议，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股份 906,865,798 股为基数，以未分配利润按 10：4 的比例分派红利，并按照每 10 股派 0.5 元（含税），共计 408,089,608.90 元，其中股票股利共计 362,746,319.00 元，现金股利 45,343,289.90 元。

36、少数股东权益

单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳市宝安福安实业有限公司	60,792,221.34	4,047,657.15	4,147,865.04	60,692,013.45
深圳市宝安三联有限公司	31,367,101.98	1,979,935.13	3,596,167.30	29,750,869.81
深圳鹏丽陶瓷有限公司	-1,124,622.78	1,124,622.78	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	120,052,694.09	0.00	120,052,694.09	0.00
长沙中粮地产开发有限公司	-541,378.89	0.00	1,558,621.11	-2,100,000.00
长沙观音谷房地产开发有限公司	3,924,436.83	0.00	1,267,134.59	2,657,302.24
中粮滨海地产（天津）有限公司	0.00	10,361,601.97	55,749.48	10,305,852.49
天津粮滨投资有限公司	<u>0.00</u>	<u>1,020,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,020,000.00</u>
合 计	<u>214,470,452.57</u>	<u>18,533,817.03</u>	<u>130,678,231.61</u>	<u>102,326,037.99</u>

注 1：本公司子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司形成超额亏损，本年将鹏丽陶瓷公司少数股东分担的亏损超过少数股东在该子公司所享有份额冲减后的金额 2,286,335.12 元冲减了本公司的未分配利润。

注 2：本公司所属子公司长沙中粮公司本年形成超额亏损，其中按照少

数股东出资比例计算的超额亏损为 2,389,373.06 元,扣除少数股东尚未到位的出资 2,100,000.00 元后,余额 289,373.06 元冲减了本公司的未分配利润。

注 3: 本年收购成都天泉置业有限公司少数股东所持该公司 49%的股权,减少少数股东权益 120,052,694.09 元。

37、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,075,993,134.27	820,690,865.51
其他业务收入	10,853,198.51	3,078,932.30
合 计	<u>1,086,846,332.78</u>	<u>823,769,797.81</u>

(2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本	483,845,698.69	305,568,919.52

(3) 按产品或业务类别列示

产品或类别	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	754,741,995.00	311,642,309.68	489,585,599.00	151,396,032.44
房屋租赁	186,972,446.99	101,532,793.27	152,681,612.72	81,439,677.02
来料加工	100,913,293.97	31,513,098.77	128,394,769.27	40,297,812.41
物业管理及其他	<u>44,218,596.82</u>	<u>39,157,496.97</u>	<u>53,107,816.82</u>	<u>32,435,397.65</u>
合 计	<u>1,086,846,332.78</u>	<u>483,845,698.69</u>	<u>823,769,797.81</u>	<u>305,568,919.52</u>

38、营业税金及附加

项 目	税率	本年金额	上年金额
营业税	3%、5%	48,364,359.07	36,116,614.68
城市维护建设税	1%、7%	1,860,321.14	374,605.97
教育费附加	3%	2,165,216.77	1,114,856.77
地方教育费附加	1%	225,803.70	276.20
土地增值税	超率累进	118,016,688.54	103,229,110.34
堤围防护费	超额累进	50,964.73	0.00

注

价格调节基金	0.01%	<u>30,234.03</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>170,713,587.98</u>	<u>140,835,463.96</u>

39、 销售费用

<u>项 目</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
销售费用	56,774,671.61	25,792,733.83

注：销售费用本年变化较大主要为本公司本年部分新建项目进入预售推广期，相关销售费用支出增大。

40、 财务费用

<u>项 目</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
利息支出	47,370,710.04	16,037,254.40
减：利息收入	6,848,714.90	3,140,873.70
汇兑损益	2,429,930.25	87,224.16
银行手续费	6,322,071.13	332,662.43
其他	<u>1,766,788.95</u>	<u>786,158.99</u>
合 计	<u>51,040,785.47</u>	<u>14,102,426.28</u>

41、 投资收益

<u>产生投资收益的来源</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
股票投资收益	3,156,086.48	1,613,286.72
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利 润	44,684,923.31	68,407,015.00
其中：招商证券有限公司	43,640,988.62	67,332,155.66
金瑞期货经纪有限公司	1,043,934.69	1,074,859.34
以权益法核算应享有被投资单位收益	33,879,616.20	560,036.38
合作企业分配的利润	4,298,048.20	6,225,593.05
其中：深圳新安湖实业有限公司	0.00	3,528,111.21
股权投资转让收益	<u>207,758.37</u>	<u>290,476,333.48</u>
合 计	<u>86,226,432.56</u>	<u>367,282,264.63</u>

注：本公司不存在投资收益汇回受到重大限制的投资。

42、 资产减值损失

<u>项 目</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
坏账损失	7,899,630.94	2,146,790.25

注

存货跌价损失	<u>28,696,342.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>36,595,972.94</u>	<u>2,146,790.25</u>

43、 营业外收入**(1) 营业外收入明细**

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得合计	26,387.40	73,330.95
其中：固定资产处置利得	26,387.40	73,330.95
政府补助	392,793.59	0.00
罚款收入	600.00	0.00
捐赠利得	669,465.04	0.00
赔偿费收入	62,200.00	68,785.00
其他	<u>294,108.11</u>	<u>232,907.27</u>
合 计	<u>1,445,554.14</u>	<u>375,023.22</u>

(2) 政府补助

项 目	本年金额	上年金额	来源和依据	批准机关	文件时效
F53电缆收入摊销	392,793.59	0.00	财政移交	深圳市宝安区福永街道办事处	60个月

处

注：2003年由深圳市宝安区福永街道办事处出资建设的从凤岗站连接至艾默生工业园F53供电专线（YJV22-10KV-3*300 专线电缆敷设工程），造价3,366,802.00元，2008年4月1日深圳市宝安区福永街道办事处财政办公室将此专线的所有权无偿移交给本公司子公司深圳市宝安三联有限公司，深圳市宝安三联有限公司将该项资产计入了投资性房地产核算。本公司在本年度确认了递延收益3,366,802.00元并分5年摊销，本年度摊销7个月。

44、 营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失合计	4,241,995.13	1,281,072.79
其中：固定资产处置损失	370,291.53	1,281,072.79
公益性捐赠支出	2,544,500.00	6,104.00
非常损失	20,300.00	2,939.08
盘亏损失	16,000.00	0.00
滞纳金	31,567.08	0.00
罚款及赔款支出	1,052,725.26	1,603,332.12
其他	<u>83,130.64</u>	<u>295,779.06</u>
合 计	<u>7,990,218.11</u>	<u>3,189,227.05</u>

45、 所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	54,937,410.84	69,382,051.07
递延所得税费用	8,337,363.26	15,852,407.28
合 计	<u>63,274,774.10</u>	<u>85,234,458.35</u>

46、 扣除非经常性损益后的净利润

项 目	本年金额	上年金额
净利润	138,180,013.55	469,067,507.06
加：（1）非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	4,007,849.36	-289,268,591.64
（2）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	0.00
（3）计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-392,793.59	0.00
（4）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	0.00
（5）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	0.00
（6）非货币性资产交换损益	0.00	0.00
（7）委托他人投资或管理资产的损益	0.00	0.00
（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	0.00	0.00
（9）债务重组损益	0.00	0.00
（10）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	0.00
（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	0.00	0.00
（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	0.00	2,329,618.13
（13）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	0.00
（14）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出	0.00	0.00

项 目	本年金额	上年金额
售金融资产取得的投资收益		
(15)单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	0.00
(16)对外委托贷款取得的损益	0.00	0.00
(17)采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公	0.00	0.00
允价值变动产生的损益		
(18)根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进	0.00	0.00
行一次性调整对当期损益的影响		
(19)受托经营取得的托管费收入	0.00	0.00
(20)除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,721,849.83	1,606,461.99
(21)其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	0.00
小 计	<u>144,516,919.15</u>	<u>183,734,995.54</u>
减：非经常性损益的所得税影响数	1,181,371.21	-42,154,748.78
扣除非经常性损益后的净利润	<u>143,335,547.94</u>	<u>225,889,744.32</u>
减：归属于少数股东的扣除非经常性损益净利润	-3,219,900.42	3,395,818.20
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	<u>146,555,448.36</u>	<u>222,493,926.12</u>

47、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
代收、代扣款项	26,566,376.99	14,161.06
收取的押金、保证金等往来款项	148,167,907.12	271,018,528.73
利息收入	24,177,123.87	643,584.53
收到广州市鹏万房地产有限公司还款	110,000,000.00	0.00
代收来料加工厂工资	0.00	230,031,509.19
其他	<u>240,050.08</u>	<u>41,996.35</u>
合 计	<u>309,151,458.06</u>	<u>501,749,779.86</u>

48、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
支付的保证金、押金、备用金及代收款项	187,338,129.31	328,698,486.97
支付的与经营活动有关的费用支出	53,717,296.44	16,465,099.83
捐款支出	2,500,000.00	0.00
支付广州市鹏万房地产有限公司借款	0.00	735,000,000.00
代发工资	0.00	215,552,078.39
付鹏利国际（四川）置业有限公司欠款	62,640,000.00	0.00
其他款项	<u>120,482.77</u>	<u>620.00</u>

合 计	<u>306,315,908.52</u>	<u>1,295,716,285.19</u>
-----	-----------------------	-------------------------

49、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
贷款手续费	3,744,238.42	3,290,000.00
发债保函手续费	12,000,000.00	0.00
中粮债信息披露费	1,440,000.00	0.00
配股信息披露费	<u>1,440,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>18,624,238.42</u>	<u>3,290,000.00</u>

50、 现金流量表补充资料

<u>(1)将净利润调节为经营活动现金流量：</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
净利润	138,180,013.55	469,067,507.06
加：资产减值准备	36,595,972.94	2,146,790.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,876,944.85	94,753,651.04
无形资产摊销	1,105,107.00	1,002,000.50
长期待摊费用摊销	3,080,558.93	3,492,659.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	4,215,607.73	1,207,741.84
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	53,290,706.23	54,708,908.14
投资损失（收益以“－”号填列）	-86,226,432.56	-367,282,264.63
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	8,337,363.26	15,852,407.28
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,595,758,110.21	-328,323,381.86
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	58,929,081.59	-759,841,068.43
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-189,337,156.12	458,167,769.43
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>-3,469,710,342.81</u>	<u>-355,047,280.38</u>
<u>(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</u>	0.00	0.00
债务转为资本	0.00	0.00

一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<u>(3) 现金及现金等价物净变动情况：</u>	0.00	0.00
现金的期末余额	1,293,389,002.36	1,599,107,121.63
减：现金的期初余额	1,599,107,121.63	227,433,391.54
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>-305,718,119.27</u>	<u>1,371,673,730.09</u>

51、 现金和现金等价物

<u>项 目</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
(1) 现金	1,293,389,002.36	1,599,107,121.63
其中：库存现金	201,624.02	124,662.61
可随时用于支付的银行存款	1,292,587,378.34	1,598,982,459.02
可随时用于支付的其他货币资	600,000.00	0.00
金		
可用于支付的存放中央银行款		
项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
(2) 现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
(3) 期末现金及现金等价物余额	<u>1,293,389,002.36</u>	<u>1,599,107,121.63</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限	0.00	0.00
制的现金和现金等价物		

十、 母公司财务报表有关项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款构成

项 目	年末数			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风				
险特征组合后该组合的风险	0.00	0.00	0.00	0.00
较大				
其他不重大	5,356,680.94	100.00	415,938.67	4,940,742.27
合 计	5,356,680.94	100.00	415,938.67	4,940,742.27

(1) 应收账款构成（续）

项 目	年初数			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	0.00	0.00	0.00	0.00
单项金额不重大但按信用风				
险特征组合后该组合的风险	0.00	0.00	0.00	0.00
较大				
其他不重大	23,159,440.05	100.00	426,394.61	22,733,045.44
合 计	23,159,440.05	100.00	426,394.61	22,733,045.44

注 1：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

(2) 账龄分析

账 龄	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	3,968,737.48	74.09	0.00	3,968,737.48
3 个月-1 年	1,777.47	0.03	88.87	1,688.60
1-2 年	1,386,165.99	25.88	415,849.80	970,316.19
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	5,356,680.94	100.00	415,938.67	4,940,742.27

(2) 账龄分析（续）

账 龄	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	21,738,124.67	93.86	0.00	21,738,124.67
3 个月-1 年	0.00	0.00	0.00	0.00
1-2 年	1,421,315.38	6.14	426,394.61	994,920.77
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>23,159,440.05</u>	<u>100.00</u>	<u>426,394.61</u>	<u>22,733,045.44</u>

(3) 无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 截至 2008 年 12 月 31 日止，无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

2、 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	5,123,993,008.09	99.81	38,555,302.74	5,085,437,705.35
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	937,778.10	0.02	468,889.05	468,889.05
其他不重大	<u>8,852,952.87</u>	<u>0.17</u>	<u>108,835.31</u>	<u>8,744,117.56</u>
合 计	<u>5,133,783,739.06</u>	<u>100.00</u>	<u>39,133,027.10</u>	<u>5,094,650,711.96</u>

(1) 其他应收款构成（续）

项 目	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
单项金额重大	1,387,803,642.80	99.49	9,155,406.65	1,378,648,236.15
单项金额不重大但	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00

按信用风险特征组

合后该组合的风险

较大

其他不重大	<u>7,121,329.61</u>	<u>0.51</u>	<u>365,170.11</u>	<u>6,756,159.50</u>
合 计	<u>1,394,929,972.41</u>	<u>100.00</u>	<u>9,525,576.76</u>	<u>1,385,404,395.65</u>

注 1：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

注 2：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大指单项金额在 5,000,000.00 元以下，账龄在两年以上的往来款项。

（2） 单项金额重大其他应收款坏账准备的计提

欠款人名称	欠款金额	计提比例%	理由
广州市鹏万房地产有限公司	847,287,155.21	1.00	合营企业往来款，经测试未减值，按 1%计提。
深圳鹏丽陶瓷有限公司	40,778,408.45	56.07	子公司往来款，单项测试，参照对方净资产计提。
大中华国际集团（深圳）有限公司	<u>24,063,600.00</u>	<u>30.00</u>	按账龄计提
合 计	<u>912,129,163.66</u>	<u>87.07</u>	

（3） 账龄分析

账 龄	年末数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	2,729,647,001.98	53.17	8,194,298.69	2,721,452,703.29
3 个月-1 年	2,089,669,087.79	40.70	35,822.51	2,089,633,265.28
1-2 年	234,698,514.35	4.57	7,737,322.80	226,961,191.55
2-3 年	2,504,888.97	0.05	839,914.05	1,664,974.92
3 年以上	<u>77,264,245.97</u>	<u>1.51</u>	<u>22,325,669.05</u>	<u>54,938,576.92</u>
合 计	<u>5,133,783,739.06</u>	<u>100.00</u>	<u>39,133,027.10</u>	<u>5,094,650,711.96</u>

（3） 账龄分析（续）

账 龄	年初数			
	账面余额	比例%	坏账准备	账面价值
3 个月以内	103,267,561.60	7.40	345,104.61	102,922,456.99
3 个月-1 年	1,012,597,003.73	72.59	7,522,994.65	1,005,074,009.08
1-2 年	152,345,940.08	10.92	1,650,692.50	150,695,247.58
2-3 年	15,021,156.19	1.08	1,785.00	15,019,371.19
3 年以上	<u>111,698,310.81</u>	<u>8.01</u>	<u>5,000.00</u>	<u>111,693,310.81</u>
合 计	<u>1,394,929,972.41</u>	<u>100.00</u>	<u>9,525,576.76</u>	<u>1,385,404,395.65</u>

（4） 无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，

但在本期又全额或部分收回的，或通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 截至 2008 年 12 月 31 日止，无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(7) 其他应收账款前五名金额合计为 4,893,128,121.56 元，占其他应收款总额的 95.32%。

(8) 大额欠款单位列示

欠款人名称	欠款金额	性质或内容	欠款年限	占总	是否
				额比	为关
				例%	联方
中粮地产投资（北京）有限公司	2,745,330,697.50	往来借款	1 年以内	53.48	是
广州市鹏万房地产有限公司	847,287,155.21	往来借款	3 个月以 内	16.50	是
天津粮滨投资有限公司	848,924,427.08	往来借款	3 个月以 内	16.54	是
成都天泉置业有限公司	210,898,672.29	往来借款	3 个月以 内	4.11	是
长沙中粮地产投资有限公司	240,687,169.48	往来借款	1-2 年	4.69	是
合 计	4,893,128,121.56			95.32	

3、 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	年末账面余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	1,124,297,101.83	48,086,827.57	1,076,210,274.26
其中：对子公司投资	763,405,212.78	43,086,827.57	720,318,385.21
对合营企业投资	124,459,782.22	0.00	124,459,782.22
对联营企业投资	38,530,542.20	0.00	38,530,542.20
对其他企业投资	197,901,564.63	5,000,000.00	192,901,564.63

(1) 长期股权投资及减值准备（续）

项 目	年初账面余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	807,160,436.91	5,000,000.00	802,160,436.91

其中：对子公司投资	<u>479,303,179.41</u>	<u>0.00</u>	<u>479,303,179.41</u>
对合营企业投资	97,173,228.42	0.00	97,173,228.42
对联营企业投资	32,624,934.45	0.00	32,624,934.45
对其他企业投资	198,059,094.63	5,000,000.00	193,059,094.63

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
① 子公司					
深圳宝铜实业有限公司	12,809,935.31	12,809,935.31	0.00	0.00	12,809,935.31
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43	127,425,518.43	221,426,835.00	0.00	348,852,353.43
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	5,600,000.00	645,198.37	0.00	6,245,198.37
华高置业有限公司	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	43,086,827.57	0.00	0.00	43,086,827.57
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	43,862,717.00	0.00	0.00	43,862,717.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	50,428,181.10	0.00	0.00	50,428,181.10
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00
天津粮滨投资有限公司	980,000.00	0.00	980,000.00	0.00	980,000.00
长沙中粮地产投资有限公司	26,250,000.00	26,250,000.00	0.00	0.00	26,250,000.00
中粮滨海地产（天津）有限公司	11,100,000.00	0	11,100,000.00	0.000	11,100,000.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00
中粮地产（上海）有限公司	50,000,000.00	0	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
中粮地产成都有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	0.00	0.00	45,000,000.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
中粮地产集团深圳建筑设计有限公司	450,000.00	500,000.00	0.00	50,000.00	450,000.00

注

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00	0.00	0.00	4,750,000.00
中粮地产集团深圳装饰有限公司	4,680,000.00	4,680,000.00	0.00	0.00	4,680,000.00
小 计	<u>763,405,212.78</u>	<u>479,303,179.41</u>	<u>284,152,033.37</u>	<u>50,000.00</u>	<u>763,405,212.78</u>
② 其他企业		-			-
佛山干部疗养院	1,400,000.00	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	180,753,331.63	0.00	0.00	180,753,331.63
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	6,165,763.00	0.00	0.00	6,165,763.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	0.00	982,470.00	0.00	982,470.00
小 计	<u>199,301,564.63</u>	<u>198,059,094.63</u>	<u>982,470.00</u>	<u>1,140,000.00</u>	<u>197,901,564.63</u>
合 计	<u>962,706,777.41</u>	<u>677,362,274.04</u>	<u>285,134,503.37</u>	<u>1,190,000.00</u>	<u>961,306,777.41</u>

（3） 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	年初账面余额	本年新增投资 额	本年损益调整
① 合营企业				
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	97,173,228.42	0.00	27,286,553.80
小 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>97,173,228.42</u>	<u>0.00</u>	<u>27,286,553.80</u>
② 联营企业				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	53,107,731.87	31,281,758.77	2,842,320.00	2,870,691.72
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	1,343,175.68	0.00	192,596.03
小 计	<u>54,007,731.87</u>	<u>32,624,934.45</u>	<u>2,842,320.00</u>	<u>3,063,287.75</u>
合 计	<u>154,007,731.87</u>	<u>129,798,162.87</u>	<u>2,842,320.00</u>	<u>30,349,841.55</u>

（3） 权益法核算的长期股权投资（续）

被投资单位名称	本年分回现金股 利	本年其他减少	年末账面余额	累计分回 现金红利
① 合营企业				
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	124,459,782.22	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>124,459,782.22</u>	<u>0.00</u>
② 联营企业				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	36,994,770.49	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	1,535,771.71	0.00

注

小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>38,530,542.20</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>162,990,324.42</u>	<u>0.00</u>

(4) 长期股权投资减值准备

投资项目	年初账面余额	本年计提	本年减少	年末账面余额
招商证券股份有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	<u>0.00</u>	<u>43,086,827.57</u>	<u>0.00</u>	<u>43,086,827.57</u>
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>43,086,827.57</u>	<u>0.00</u>	<u>48,086,827.57</u>

4、营业收入及成本

(1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	434,172,944.27	649,518,857.98
其他业务收入	<u>10,794,741.49</u>	<u>3,078,932.30</u>
合 计	<u>444,967,685.76</u>	<u>652,597,790.28</u>

(2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本	213,558,280.32	228,499,953.09

(3) 按产品或业务类别列示

产品或类别	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	285,004,799.00	150,492,681.56	489,077,560.00	160,276,632.44
房屋租赁	61,901,504.51	36,496,059.22	48,068,803.22	38,351,500.52
来料加工	87,266,640.76	26,569,539.54	112,372,494.76	29,871,820.13
其他	<u>10,794,741.49</u>	<u>0.00</u>	<u>3,078,932.30</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>444,967,685.76</u>	<u>213,558,280.32</u>	<u>652,597,790.28</u>	<u>228,499,953.09</u>

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
股票投资收益	3,156,086.48	1,613,286.72
以成本法核算的其他投资单位宣告分派的利润	44,684,923.31	68,407,015.00
其中：招商证券有限公司	43,640,988.62	67,332,155.66
金瑞期货经纪有限公司	1,043,934.69	1,074,859.34

产生投资收益的来源	本年金额	上年金额
子公司分配的利润	12,521,111.04	9,950,155.29
以权益法核算应享有被投资单位收益	30,323,801.55	-1,468,178.39
合作企业分配的利润	3,680,438.65	6,225,593.05
其中：深圳新安湖实业有限公司	0.00	3,528,111.21
转让股权取得的投资收益	207,758.37	281,937,708.03
合 计	94,574,119.40	366,665,579.70

十一、关联方关系及其交易

1、关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

2、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

①本公司的母公司

企业名称	组织机构代码	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持投比 例%	表决权 比例%
中粮集团有限公司	10110041-4	北京	粮油进出口	31,223.00	50.65	50.65

本公司的最终控制方是中粮集团有限公司。

②本公司子公司

本公司的子公司信息详见本附注第七、1项。

(2) 不存在控制关系的关联方

①本公司合营企业及联营企业

本公司的合营企业及联营企业信息详见本附注第八项。

②本公司其他不存在控制关系的关联方

企业名称	与本公司的关系
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同一最终控股股东
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控股股东
鹏利国际（四川）置业有限公司	同一最终控股股东
中谷房地产开发公司	同一最终控股股东
深圳凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司其他股东

3、 关联方交易

(1) 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：按照本公司与关联方签订的协议确定价格。

(2) 关联方交易

① 进出口协作服务费

根据本公司 1996 年 1 月 30 日与本公司合作经营企业宝菱同利公司签订的《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材和产品出口协作服务，期限自 1996 年 1 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日止，本年度本公司共计向宝菱同利公司收取协作服务费 40 万美元，折合人民币 272.04 万元。

② 商标使用权

本公司于 2007 年 2 月与中粮集团有限公司签署了中粮商标许可协议，中粮集团按免收许可使用费的方式授予本公司一项非独占性的“商标、名称及标识”使用权。允许本公司将“商标、名称及标识”用于本公司名称或商号中，以及用于本公司的服务、相关的宣传资料、文具用品和本公司在业务区内的日常业务，协议期 10 年。

③ 接受劳务

北京中粮广场发展有限公司以其拥有的北京中粮广场 A 座 704、1008、517-22 单元（建筑面积共计 951.70 平米）向本公司的子公司中粮地产（北京）有限公司提供房屋租赁服务，2008 年度共支付租赁费、物业费、水电费及管理费等共计 1,607,096.66 元。

④ 股权转让

本公司 2007 年 11 月 28 日与鹏利国际（四川）置业有限公司签订股权转让协议，约定本公司受让鹏利国际（四川）置业有限公司持有的成都天泉有限责任公司 49% 的股权，转让价值以成都天泉有限责任公司以 2007 年 10 月 31 日为基准日，经中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字（2007）第 392 号”评估报告确认的净资产价值 45,189.15 万元作价，确认转让价值 22,142.68 万元。该项交易经本公司 2007 年度股东大会审议批准后生效。

⑤ 提供资金

2006 年 11 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市鹏万房地产有限公司支付金沙洲项目投资款，约定利率 6.696%，本公司本年度共计收到广州鹏万公司归还借款及利息共计 58,000.00 万元，支付广州鹏万公司借款共计 47,000.00 万元，本年应计利

息共计 5,674.65 万元冲减了本公司为广州鹏万公司提供借款发生的资金成本。本年初广州鹏万公司欠付本公司本金及利息共计 90,054.06 万元，年末广州鹏万公司欠付本公司本金及利息共计 84,728.71 万元。

本年度本公司的母公司中粮集团有限公司分别委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行、中国农业银行深圳宝安支行分别向本公司提供 12 亿元和 8.67 亿元委托贷款，用于北京后沙峪项目建设，贷款期 2008 年 8 月 14 日至 2009 年 8 月 13 日，贷款利率 7.47%。本年此部分贷款共计发生利息 6,004.64 万元。

⑥ 银行存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	793,233.61	100,180,075.76	613,157.85	180,075.76

(3) 关联方应收应付款项余额

企业名称	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	百分比%	金额	百分比%
应收账款：				
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	88,130.86	0.28
其他应收款：				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	34,417.54	0.00
深圳宝菱同利有限公司	683,460.00	0.08	730,460.00	0.08
广州市鹏万房地产有限公司	847,287,155.21	97.96	900,540,664.90	97.01
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	0.00	0.00	28,500.00	0.00
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	1.21	10,760,108.86	1.16
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	0.00	0.00	290,218.40	0.03
合 计	858,730,724.07	99.25	912,384,369.70	98.28
应付股利：				
中粮集团有限公司	12,970.91	0.83	12,970.91	0.77
其他应付款：				
深圳新安湖实业有限公司	0.00	0.00	15,000,000.00	6.05
鹏利国际（四川）置业有限公司	285,165,223.00	73.35	126,378,388.00	50.96
中谷房地产开发公司	1,002,346.43	0.26	0.00	0.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	770,453.47	0.20	173,024.10	0.07
合 计	286,938,022.90	73.81	141,551,412.10	57.08

十二、金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括可供出售金融资产、长期股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

2、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币及美元有关，除本公司设立在香港特别行政区和境外的下属子公司以注册当地货币进行结算外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2008 年 12 月 31 日，除下表所述资产为港币及美元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	年末数	年初数
货币资金	3,536,431.59	2,482,721.92

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。

（2）利率变动风险

本公司借款以人民币借款为主。人民币借款方面，公司在短期和中长期借款利率安排中，通过借入固定利率贷款，并提高固定利率贷款在全部贷款中的比例，在一定程度上规避了利率上升对成本的影响。

（3）其他价格风险

本公司持有的分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。本公司目前并未采取针对性措施规避金融资产价格变动风险。

3、信用风险

2008 年 12 月 31 日，本公司只对控股子公司提供担保，担保余额 30,000 万元。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

4、流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

5、公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

①具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；

②其他金融资产及金融负债的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

③衍生工具的公允价值采用活跃市场的公开报价确定。

本公司管理层认为，以摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

十三、 股份支付

本公司 2007 年 12 月 19 日召开第五届董事会第三十三次会议，审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》及《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划考核办法》，考虑经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行该方案将难以真正起到应有的激励效果，本公司于 2009 年 3 月 4 日召开的第六届董事会第九次（临时）会议，将上述有关激励计划和考核办法予以终止。

十四、 或有事项

1、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。

2、本公司开发的海滨广场三期项目在销售后，部分业主以擅自变更规划为由先后向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，2008 年 10 月至 11 月深圳市宝安区人民法院驳回各业主诉讼请求，截止财务报告报出日，已有五名业主不服一审判决，向深圳市中级人民法院上诉，其中一名已经撤诉，另外四名正在开庭审理中。另外四名业主已经另案在宝安区人民法院提起行政诉讼，要求深圳市规划局宝安分局撤销已经颁发给本公司海滨广场三期的规划验收合格证，该行政诉讼的判决结果将在一定程度上影响相关案件的二审判决结果。截止报告日，无法判断该事项对本公司财务状况的影响金额。

3、截止2008年12月31日，本公司对控股子公司担保余额合计30,000万元。

报告期内本公司为控股子公司提供担保金额情况如下：

公司名称	担保余额（万元）
深圳市宝安三联有限公司	10,000.00
深圳市宝安福安实业有限公司	8,000.00
成都天泉置业有限责任公司	12,000.00
合 计	30,000.00

十五、 承诺事项

1、本公司于 2008 年 8 月与东芝泰格信息系统（深圳）有限公司（以下简称“东芝泰格公司”）签订房屋租赁协议，由本公司在深圳市宝安区福永大洋开发区第 15 小区兴建工业厂房、模具仓库、动力机房、宿舍、门卫室等建筑物出租给东芝泰格公司，租期十年，该项目合同约定前三年租金共计 828.93 万元，第四年开始租金由双方协商确定。

2、本公司于 2007 年 9 月与大中华国际集团（深圳）有限公司（以下简称“大中华公司”）签订写字间购买及租赁交易安排协议，协议约定，由本公司或本公司的关联公司或本公司工委会购买大中华公司所拥有的位于深圳市福田区金田路 8 号深圳国际交易广场第 34 层和第 35 层建筑物及相应土地使用权，共计 8,245 平方米，总购买价款计 28,033.00 万元，根据协议约定，本公司已经支付预付定金 3,000.00 万元，其中 593.64 万元已经折抵租金。

根据约定，大中华公司由于没有取得相关房产的销售许可证，不具备房产的销售条件，本公司先行对相关房产进行租赁，租赁期为 30 个月，即 2007 年 10 月 20 日至 2010 年 4 月 20 日，月租金 148.40 万元。

现该房屋由于大中华公司一直未能办理销售许可证，房屋无法正式销售，本公司正处于租赁阶段，截止财务报告日，相关房屋正在进行装修，尚未正式投入使用。

3、本公司所属子公司成都天泉公司 2008 年 12 月 17 日与成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司签订集体土地流转及整理合同，流转的土地共计 2190 亩，流转期限 20 年，即从 2008 年 3 月 31 日起至 2028 年 3 月 31 日止。土地流转及整理费用双方约定总金额不超过人民币 7,036.00 万元。根据成都天泉公司与成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司签订的协议，本年支付土地流转及整理费用 1,316.89 万元，该款项存入两公司共管

账户。截止财务报告日，该地块的拆迁工作正在进行中。截止 2008 年 12 月 31 日，成都天泉公司对该地块的整体规划方案正在编制，成都天泉公司关于此地块未对相关业主进行具体承诺。

十六、 资产负债表日后非调整事项

1、 2008 年 12 月 30 日，本公司下属子公司长沙中粮地产投资有限公司（以下简称“长沙中粮地产”）少数自然人股东胡克嫚、胡玲、陈禹宏与本公司签订股权转让协议，将其三人所持长沙中粮地产的 25%股权全部转让给本公司，股权转让后长沙中粮地产变更为本公司的独资公司，股权转让价款共计 7,218,983.90 元，截止本报告日，该转让事项已经完成。该事项将导致本公司支付货币资金 7,218,983.90 元，同时导致少数股东权益减少 -2,100,000.00 元，归属于母公司所有者权益减少 9,318,983.90 元。

2、 本公司所属的来料加工厂——宝深工业厂和宝信工业厂（以下简称“宝深信厂”）于 2009 年 3 月 31 日协议到期，宝深信厂正在进行清算撤销，截止本报告日，相关清算工作仍在进行中，尚无法确定该事项将对本公司财务状况和经营成果产生的影响。

3、 经 2009 年 4 月 23 日召开的本公司第六届董事会第十一次会议审议通过 2008 年度利润分配预案，本公司拟以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2008 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

十七、 其他重要事项

1、截止 2008 年 12 月 31 日，本公司持有上市公司股票包括四川中汇医药（集团）股份有限公司 442,818.00 股，招商银行股份有限公司 10,242,746.00 股，江西铜业股份有限公司 960,392.00 股，中国宝安集团股份有限公司 24,000.00 股。

2、截止 2008 年 12 月 31 日，本公司参股的商业银行、证券公司及其他金融企业包括投资中国光大银行股份有限公司 6,165,763.00 元，持股 4,835,354 股，投资招商证券股份有限公司 180,753,331.63 元，持股 111,756,793 股，投资金瑞期货经纪有限公司 10,000,000.00 元，持股比例 10%。

3、本公司及本公司子公司中粮滨海地产（天津）有限公司（以下简称“天津滨海地产”）于 2007 年 9 月 29 日与天津滨海快速交通发展有限公司（以下简称“滨海快速”）、鹏利地产发展有限公司（以下简称“鹏利地产”）签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“《合作协议》”），约定通过天津滨海地产与天津市国土资源和房屋管理局签署国有土地出让合同之方式，使天津滨海地产获得项目目标地块（包括天津市河东区六纬路与七纬路之间的 A、B、C、D、E、F 地块）国有土地使用权及项目开发权，并以天津滨海地产名义进行项目的土地整理及开发建设；天津滨海地产负责按照拆迁协议约定支付拆迁资金以及项目开发建设、销售、管理所涉及之全部成本支出，滨海快速对天津滨海地产的所有付款义务承担连带责任。

由于政策环境变化，本公司及本公司子公司天津滨海地产与滨海快速、鹏利地产中止了上述合作协议约定的操作方式，并于 2008 年 9 月 25 日签署了《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书补充协议之四》（以下简称“《补充协议四》”），约定由本公司与滨海快速共同设立天津粮滨公司作为开发主体，由天津粮滨直接与天津市国土资源和房屋管理局签署目标地块之国有土地出让合同。

2008 年 12 月 31 日，本公司与鹏利地产、天津滨海地产和天津粮滨公司签订协议，约定天津滨海地产在《合作协议》执行过程中，已经发生的六纬路项目房屋拆迁安置补偿支出，均视为代天津粮滨公司履行付款义务，即天津滨海地产已支付款项自动转为天津粮滨公司为项目开发建设应付款项之一部分。

2008 年 9 月 29 日天津粮滨公司与天津市国土资源和房屋管理局签署了《天津市国有建设用地使用权出让合同》，获得相关地块的国有土地使用权及项目开发权。

2008 年 12 月 19 日，滨海快速、鹏利地产、天津粮滨、天津滨海地产与本公司签署《备忘录》，约定天津滨海地产将其在《合作协议》及 2008 年 1 月 10 日《补充协议》、2008 年 5 月 16 日《补充协议二》、2008 年 6 月 27 日《补充协议三》项下全部权利义务转让给天津粮滨公司，由本公司与滨海快

速通过天津粮滨作为项目开发主体，继续从事项目的开发建设。权利义务转让后，天津粮滨作为《合作协议》及其补充协议主体，负责按约定支付拆迁资金以及项目开发、建设、销售及管理的全部支出，本公司对天津粮滨的所有付款义务承担连带责任。

4、本公司下属子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“房地产公司”）于 1997 年、1998 年度与购房者（271 户）签订了协议书，由购房者自签订协议书之日起，一次性将人民币定期存款存单共计 16,369,709.00 元提供予房地产公司，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。本年支付 589,900.00 元，截止 2008 年 12 月 31 日，预提的担保手续费共计 19,159,200.00 元已经全部支付。

5、本公司作为合作条件投入本公司子公司深圳宝安福安实业有限公司（以下简称“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未办理产权证明。

十八、 补充资料

(1) 净资产收益率：

	报 告 期 利 润	本年数		上年数	
		全面 摊薄	加权 平均	全面摊 薄	加权平 均
归属于公司普通股股东的净利润	142,016,518.67	4.47%	4.29%	13.54%	20.83%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	146,555,448.36	4.62%	4.42%	6.46%	9.95%

(2) 基本每股收益：

项 目	计算过程	本年数		上年数（重述后）	
		金额	扣除非经常性损益 后	金额	扣除非经常性损益 后
归属于普通股股东的当期净利润	(1)	142,016,518.67	146,555,448.36	465,939,237.60	222,493,926.12
年初发行在外的普通股股数	(2)	906,865,798.00	906,865,798.00	1,398,907,130.00	1,398,907,130.00
本期发行等增加普通股的加权数	(3)	906,865,798.00	906,865,798.00	138,274,822.00	138,274,822.00
本期回购等减少普通股的加权数	(4)	0.00	0.00	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	(5)=(2)+ (3)-(4)	<u>1,813,731,596.00</u>	<u>1,813,731,596.00</u>	<u>1,537,181,952.00</u>	<u>1,537,181,952.00</u>
基本每股收益	(6)=(1) ÷(5)	<u>0.08</u>	<u>0.08</u>	<u>0.30</u>	<u>0.14</u>

①本公司本年不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

②依据新会计准则，按照 2008 年资本公积金转增股本和分配股票股利对 2007 年普通股的加权平均股数进行重述。

③每股收益的计算过程：

根据本公司 2007 年度股东大会决议，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股份 906,865,798 股为基数，以未分配利润按 10：4 的比例分派红利，并按照每 10 股派 0.5 元（含税），共计人民币 408,089,608.90 元，其中股票股利共计 362,746,319.00 元，现金股利 45,343,289.90 元，同时以 2007 年 12 月 31 日总股本为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 6 股，共计人民币 544,119,479.00 元。

据此计算本年度每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（142,016,518.67）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润

$(146,555,448.36) \div [\text{期初股份总数}(906,865,798.00 \text{ 股}) + \text{报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数}(906,865,798.00 \text{ 股})]$

重述上年每股收益计算过程 $=[\text{归属于公司普通股股东的净利润}(465,939,237.60) - \text{扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润}(222,493,926.12)] \div [\text{期初股份总数}(699,453,565.00) \times \text{本年分红转增股本比例}(10:10) + \text{上年配股数额}(207,412,233.00) \times \text{本年分红转增股本比例}(10:10) \times \text{增加股份下一月份起至报告期期末的月份数}(4) \div 12]$

十九、 财务报表的批准

本财务报表于 2009 年 4 月 23 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

第[3]页至第[84]页的财务报表及附注由下列负责人签署：

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

日期：2009 年 4 月 23 日 日期：2009 年 4 月 23 日 日期：2009 年 4 月 23 日