

中粮地产（集团）股份有限公司

审 计 报 告

2009 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	4
四、合并现金流量表	5
五、合并所有者权益变动表	6-7
六、资产负债表	8
七、利润表	9
八、现金流量表	10
九、所有者权益变动表	11-12
十、财务报表附注	13-93

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

网真号址：<http://www.Reanda.com>

审 计 报 告

利安达审字[2010]第 1026 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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 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 林万强

中国注册会计师 任俐霞

中国·北京

二〇一〇年三月八日

资产负债表

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	120,887,034.44	104,330,554.17	28,203,014.28	4,940,742.27
预付款项	57,786,964.73	14,140,261.33	25,483,941.95	11,056,928.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	402,233,697.17	5,392,144,908.34	864,914,053.42	5,094,650,711.96
存货	6,425,646,431.40	336,044,222.35	5,010,792,473.39	698,204,511.69
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	8,340,755,958.62	6,653,421,159.21	7,222,782,485.40	6,780,145,591.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,428,929,207.27	3,428,929,207.27	137,469,023.10	137,469,023.10
持有至到期投资				
长期应收款	539,310.83	539,310.83	599,902.16	599,902.16
长期股权投资	277,853,640.54	1,063,611,850.78	402,067,138.56	1,076,210,274.26
投资性房地产	906,212,260.24	497,556,549.75	854,767,530.12	412,557,827.03
固定资产	270,998,445.95	165,613,377.59	331,305,963.45	214,738,402.29
在建工程	4,945,830.64		49,255,529.51	44,643,453.69
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	25,381,601.42	29,077,463.68	45,403,447.62	49,181,440.16
开发支出				
商誉	1,042,661.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	29,417,394.80	27,342,844.56	2,767,290.37	
递延所得税资产	1,186,222.81		145,740.78	
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,946,506,575.82	5,212,670,604.46	1,824,824,270.99	1,935,400,322.69
资产总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97
流动负债：				
短期借款	2,610,000,000.00	2,530,000,000.00	3,147,000,000.00	2,967,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	300,117,088.38	292,953,003.97	50,593,782.14	28,543,063.00
预收款项	448,967,752.95	41,535,463.00	54,532,862.12	45,459,350.00
应付职工薪酬	55,530,579.24	42,671,047.26	32,666,859.20	21,659,713.68

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
应交税费	220,367,676.33	68,464,412.61	245,646,206.77	131,809,759.33
应付利息	31,751,827.50	31,751,827.50	39,002,677.50	39,002,677.50
应付股利	1,560,606.56	1,560,606.56	1,560,564.83	1,560,564.83
其他应付款	315,816,137.16	362,555,930.95	388,786,529.84	614,856,322.27
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	60,000,000.00	410,000,000.00	410,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	4,164,111,668.12	3,431,492,291.85	4,369,789,482.40	4,259,891,450.61
非流动负债：				
长期借款	750,000,000.00	610,000,000.00	180,000,000.00	60,000,000.00
应付债券	1,185,859,422.08	1,185,859,422.08	1,184,653,713.32	1,184,653,713.32
长期应付款	5,228,499.59	5,228,499.59	6,327,792.35	6,327,792.35
专项应付款				
预计负债	138,172.18			
递延所得税负债	714,260,078.89	714,260,078.89	24,779,973.67	24,779,973.67
其他非流动负债	4,652,185.43	1,400,585.46	5,369,926.69	1,513,363.26
非流动负债合计	2,660,138,358.17	2,516,748,586.02	1,401,131,406.03	1,277,274,842.60
负债合计	6,824,250,026.29	5,948,240,877.87	5,770,920,888.43	5,537,166,293.21
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	3,053,631,713.75	3,170,898,768.24	629,693,948.99	737,642,019.58
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	229,046,569.68	206,934,988.77	185,960,696.53	172,686,073.94
未分配利润	838,845,779.98	726,285,532.79	544,689,567.27	454,319,931.24
外币报表折算差额	353,573.57		284,021.18	
归属于母公司所有者权益合计	5,935,609,232.98		3,174,359,829.97	
少数股东权益	527,403,275.17		102,326,037.99	
所有者权益合计	6,463,012,508.15	5,917,850,885.80	3,276,685,867.96	3,178,379,620.76
负债和所有者权益总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

利润表

项 目	本年金额	上年金额
-----	------	------

	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
其中：营业收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
二、营业总成本	1,744,799,060.73	1,145,107,912.59	965,073,313.72	506,871,609.17
其中：营业成本	1,288,975,679.05	896,816,567.55	483,845,698.69	213,558,280.32
营业税金及附加	182,002,364.83	109,729,979.06	170,713,587.98	38,261,912.76
销售费用	45,988,603.36	22,547,163.37	56,774,671.61	30,486,223.80
管理费用	175,772,556.47	135,349,643.41	166,102,597.03	117,286,231.00
财务费用	59,405,095.89	-12,632,184.01	51,040,785.47	6,747,407.29
资产减值损失	-7,345,238.87	-6,703,256.79	36,595,972.94	100,531,554.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	181,066,037.99	187,125,051.34	86,226,432.56	94,574,119.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	52,113,861.17	49,989,835.29	33,879,616.20	30,323,801.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	449,806,548.36	386,049,825.97	207,999,451.62	32,670,195.99
加：营业外收入	2,155,852.90	941,283.64	1,445,554.14	731,665.04
减：营业外支出	2,125,327.53	1,619,061.64	7,990,218.11	4,858,406.94
其中：非流动资产处置损失	110,280.73	82,286.90	4,241,995.13	2,307,284.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	449,837,073.73	385,372,047.97	201,454,787.65	28,543,454.09
减：所得税费用	73,940,713.31	42,882,899.67	63,274,774.10	31,932,549.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	375,896,360.42	342,489,148.30	138,180,013.55	-3,389,095.20
归属于母公司所有者的净利润	373,516,717.78		142,016,518.67	
少数股东损益	2,379,642.64		-3,836,505.12	
六、每股收益：				
基本每股收益	0.21		0.08	
稀释每股收益	0.21		0.08	
七、其他综合收益	2,424,007,317.15	2,433,256,748.66	-363,909,161.66	-259,638,669.34
八、综合收益总额	2,799,903,677.57	2,775,745,896.96	-225,729,148.11	-263,027,764.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,797,524,034.93		-221,892,642.99	
归属于少数股东的综合收益总额	2,379,642.64		-3,836,505.12	

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

现金流量表

项 目	本 年 金 额		上 年 金 额	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,306,936,173.24	1,196,566,104.68	895,243,026.40	456,287,355.79
收到的税费返还	9,663.13			
收到其他与经营活动有关的现金	1,461,151,825.82	3,161,406,207.13	309,151,458.06	421,511,258.24
经营活动现金流入小计	3,768,097,662.19	4,357,972,311.81	1,204,394,484.46	877,798,614.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,569,633,350.38	189,740,791.19	4,034,462,441.66	264,922,420.83
支付给职工以及为职工支付的现金	156,960,030.03	88,897,996.05	143,880,811.37	72,387,413.95
支付的各项税费	343,373,854.85	241,330,098.04	189,445,665.72	115,313,659.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,619,386,969.81	3,425,921,933.66	306,315,908.52	4,047,753,157.45
经营活动现金流出小计	3,689,354,205.07	3,945,890,818.94	4,674,104,827.27	4,500,376,651.98
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	412,081,492.87	-3,469,710,342.81	-3,622,578,037.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	131,064,617.33	131,064,617.33		
取得投资收益收到的现金	4,317,560.83	12,500,600.06	52,139,304.65	66,042,972.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	588,607.52	46,540.00	296,800.00	42,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	135,970,785.68	143,611,757.39	52,436,104.65	66,084,972.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,820,361.71	41,899,003.60	74,046,556.13	33,868,024.84
投资支付的现金	7,218,983.90	113,738,983.90	6,393,211.42	64,922,320.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小	53,039,345.61	155,637,987.50	80,439,767.55	98,790,344.84

	本年金额		上年金额	
计				
投资活动产生的现金流量净额	82,931,440.07	-12,026,230.11	-28,003,662.90	-32,705,372.48
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
取得借款收到的现金	1,795,000,000.00	1,575,000,000.00	5,053,500,000.00	4,813,500,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	2,221,080,000.00	1,575,000,000.00	5,068,381,601.96	4,813,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,992,000,000.00	1,812,000,000.00	1,620,000,000.00	1,420,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	335,582,172.29	313,228,198.50	237,467,227.24	206,302,951.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,482,405.46		7,074,567.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	14,356,189.93	14,356,189.93	18,624,238.42	18,034,300.77
筹资活动现金流出小计	2,341,938,362.22	2,139,584,388.43	1,876,091,465.66	1,644,337,252.21
筹资活动产生的现金流量净额	-120,858,362.22	-564,584,388.43	3,192,290,136.30	3,169,162,747.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,706.45	-2,358.67	-294,249.86	-265,413.10
五、现金及现金等价物净增加额	40,812,828.52	-164,531,484.34	-305,718,119.27	-486,386,075.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,389,002.36	971,292,697.36	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

合并所有者权益变动表

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	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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
三、本年增减变动金额		2,423,937,764.76			43,085,873.15	294,156,212.71	69,552.39	425,077,237.18	3,186,326,640.19
（一）净利润						373,516,717.78		2,379,642.64	375,896,360.42
（二）其他综合收益		2,423,937,764.76					69,552.39		2,424,007,317.15
上述（一）和（二）小计		2,423,937,764.76				373,516,717.78	69,552.39	2,379,642.64	2,799,903,677.57
（三）所有者投入和减少资本								428,180,000.00	428,180,000.00
1.所有者投入资本								428,180,000.00	428,180,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配					43,085,873.15	-79,360,505.07		-5,482,405.46	-41,757,037.38
1.提取盈余公积					43,085,873.15	-43,085,873.15			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配						-36,274,631.92		-5,482,405.46	-41,757,037.38
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									

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	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,053,631,713.75			229,046,569.68	838,845,779.98	353,573.57	527,403,275.17	6,463,012,508.15

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

合并所有者权益变动表

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	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99			172,686,073.94	819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99			172,686,073.94	819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
三、本年增减变动金额	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）其他综合收益		-370,537,980.00				4,950,504.75	1,678,313.59		-363,909,161.66
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.对所有者（或股东）						-408,089,608.90		-7,074,567.30	-415,164,176.20

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	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	544,119,479.00	-544,119,479.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
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 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

股东权益变动表

项目	本年金额						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,433,256,748.66			34,248,914.83	271,965,601.55	2,739,471,265.04
（一）本年净利润						342,489,148.30	342,489,148.30
（二）其他综合收益		2,433,256,748.66					2,433,256,748.66
上述（一）和（二）小计		2,433,256,748.66				342,489,148.30	2,775,745,896.96
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
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					34,248,914.83	-70,523,546.75	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积					34,248,914.83	-34,248,914.83	
2. 对所有者（或股东）的分配						-36,274,631.92	-36,274,631.92
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							

项目	本年金额						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77	726,285,532.79	5,917,850,885.80

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

股东权益变动表

项目	上年金额
----	------

	股本	资本公积	库存股(减项)	专项储备	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) 其他综合收益		-259,638,669.34					-259,638,669.34
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. 对所有者(或股东)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. 资本公积转增资本(或股本)	544,119,479.00	-544,119,479.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							

项目	上年金额						
	股本	资本公积	库存股(减项)	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
1. 本期提取							
2. 本期使用							
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 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日

（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。

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。

截至2009年12月31日，中粮集团持有本公司股份918,665,014股，占总股本的50.65%。

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：住宅、商业物业、工业物业。

5、主业变更

本公司在报告期内未发生主业重大变更、股权重大变更、或重大并购、重组。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

本公司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，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

（二） 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。

（三） 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。

（四） 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。

（五） 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。

（六） 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。

（七） 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。

（八）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当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%

（九） 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。

（十）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，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

（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。

（十一）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。

（十二）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
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。

（十三）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。

（十四）无形资产

1、无形资产的确认为

（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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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。

（二十一） 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。

（二十二） 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。

（二十三） 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。

（二十四） 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。

（二十五） 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。

（二十六） 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当超过预计负债的账面价值。

（二十七） 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。

所有年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。

（二十八） 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。

（二十九） 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年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年初数；编制合并利润表时，将该子公司合并当期年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年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年初数。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年初数；编制合并利润表时，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（三十）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本公司根据 2009 年 6 月 11 日《财政部关于印发企业会计准则解释第 3 号的通知》[财会 2009（8）号文]有关规定，将采用成本法核算的长期股权投资在取得被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，由原来的“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。”变更为“采用成本法时，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益”。根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 3 号的通知》要求，此项会计政策变更从 2009 年 1 月 1 日起执行，不进行追溯调整。

上述会计政策变更已经由本公司第六届董事会第十五次会议审议通过。

2、会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（三十一） 前期会计差错

本公司本期无需要披露的前期会计差错更正事项

（三十二） 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

本公司本期无需要披露的其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法。

三、 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，本公司及部分下属子公司 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。按各地税务机关规定的预缴比例预缴，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。

四、 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
中粮地产集团深圳贸易有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	600.00	经营进出口业务, 国内商业及物资供应
深圳市宝恒装饰工程有限公司	全资子公司	深圳	工程施工	520.00	室外装饰工程的施工
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	1,400.00	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
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	505.50	物业管理, 租赁服务
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	111.00	兴办实业, 国内商业及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务, 经济信息咨询, 国内商业, 物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	深圳	工程监理	200.00	工程监理
深圳市宝恒建筑设计有限公司	全资子公司	深圳	建筑设计	100.00	建筑设计, 建筑技术咨询
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	500.00	兴办实业, 国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	6,352.31	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	1,000.00	兴办各类实业, 国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	长沙	房地产开发	3,500.00	房地产开发经营
长沙观音谷房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	长沙	房地产开发	25,767.83	房地产开发经营
华高置业有限公司	全资子公司	香港	商业贸易	HKD1.00	商贸

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	深圳	工业生产	USD1,000.00	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮滨海地产（天津）有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	USD1,490.00	房地产开发经营
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
中粮地产投资（北京）有限公司	全资子公司的子公司	北京	房地产开发	80,000.00	房地产开发经营
深圳中粮地产物业服务服务有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	300.00	物业管理
中粮地产成都有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
成都悦城实业有限公司	全资子公司的子公司	成都	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营
中粮地产（上海）有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
天津粮滨投资有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
中粮地产南京有限公司	全资子公司	南京	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其 他项目余额	持股比例%	表决权比例%
中粮地产集团深圳贸易有限公司（注1）	6,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒装饰有限公司（注2）	5,200,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝铜实业有限公司（注3）	14,209,935.31	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司（注4）	5,055,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司（注5）	1,110,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司（注6）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注7）	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒建设监理有限公司（注8）	2,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒建筑设计有限公司（注9）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司（注10）	5,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	69.05	69.05
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	56.52	56.52
长沙中粮地产投资有限公司（注11）	35,568,983.90	0.00	100.00	100.00

长沙观音谷房地产开发有限公司（注 12）	252,524,700.00	0.00	98.00	98.00
华高置业有限公司	HKD10,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司（注 13）	57,826,062.77	0.00	90.00	90.00
中粮滨海地产（天津）有限公司（注 14）	11,100,000.00	0.00	51.00	51.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产投资（北京）有限公司（注 15）	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产成都有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
成都悦城实业有限公司	70,000,000.00	0.00	70.00	70.00
中粮地产（上海）有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
天津粮滨投资有限公司（注 16）	4,900,000.00	0.00	49.00	49.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00	100.00

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益	从母公司所有者权益冲减子公司
			中用于冲减少数股东损益的金额	少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
中粮地产集团深圳贸易有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒装饰有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建筑设计有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	是	30,482,265.66	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	是	62,011,501.99	0.00	0.00

长沙中粮地产投资有限公司	是	0.00	0.00	0.00
长沙观音谷房地产开发有限公司	是	1,233,932.41	0.00	0.00
华高置业有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	是	0.00	0.00	-134,566.18
中粮滨海地产（天津）有限公司	是	10,276,340.88	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产投资（北京）有限公司	是	388,323,250.71	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	是	0.00	0.00	0.00
成都悦城实业有限公司	是	29,975,983.52	0.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司	是	0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	是	5,100,000.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	是	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>527,403,275.17</u>	<u>0.00</u>	<u>-134,566.18</u>

（2）同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	成都	房地产开发经营	27,000.00	房地产开发经营
厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	厦门	房地产开发经营	4,310.02	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%
成都天泉置业有限责任公司	348,852,353.43	0.00	100.00	100.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	100.00	100.00

注 1：本公司直接持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 83.33%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 16.67%的股权，直接加间接合

计持有 100%股权。

注 2：本公司直接持有深圳市宝恒装饰有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有深圳市宝恒装饰有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 3：本公司直接持有深圳市宝铜实业有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有深圳市宝铜实业有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 4：本公司直接持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 93.97%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 6.03%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 5：本公司直接持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 90.09%的股权，子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 9.91%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 6：本公司直接持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳工人服务有限公司持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 7：本公司直接持有中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 8：本公司直接持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 9：本公司直接持有深圳市宝恒建筑设计有限公司 95%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳市宝恒建筑设计有限公司 5%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 10：本公司直接持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 80%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 20%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 11：2009 年 1 月 16 日，本公司根据与长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲签署的《股权转让协议》，向以上三位股东支付股权转让款共计 7,218,983.90 元。2009 年 2 月 2 日，根据该《股权转让协议》，向长沙中粮地产投资有限公司出资 2,100,000.00 元，将原股东未缴付的出资额人民币 2,100,000.00 元缴足，业经湖南永立会计师事务所验证，并出具了立验报字[2009]变第 005 号验资报告。本公司拥有长沙中粮地产投资有限公司 100%股权。

注 12：2007 年 3 月 1 日，本公司的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（以下简称“长沙中联重工”）签订股权转让

让协议，长沙中联重工将其持有的长沙观音谷房地产开发有限公司 68%的股权转让给长沙中粮公司；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 15%、长沙中粮公司 85%的比例进行分配。

注 13：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。本公司直接持有 68.4%的股权，华高置业有限公司持有 21.6%的股权，直接加间接合计持有 90%股权。

注 14：中粮滨海地产（天津）有限公司注册资本为 1,490.00 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 15：2009 年 5 月，中粮地产投资（北京）有限公司增加注册资本 78,000.00 万元，由中粮地产（北京）有限公司、中粮集团以货币资金形式于 2009 年 5 月 22 日前一次缴足，增加后的注册资本变更为 80,000.00 万元，股权比例变更为：中粮地产（北京）有限公司占注册资本的 51%，中粮集团占注册资本的 49%。

注 16：天津粮滨投资有限公司（以下简称“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 1,000.00 万元，其中天津滨海快速交通发展有限公司出资 510.00 万元，占注册资本的 51%；本公司出资 490.00 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。

2、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
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。

本公司所属的来料加工厂——宝深工业厂和宝信工业厂于 2009 年 3 月 31 日协议到期，正在进行清算撤销。截至 2009 年 12 月 31 日，宝信工业厂已办理完工商、税务注销登记手续，宝深工业厂正在办理税务注销手续。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 本公司 2009 年 12 月 25 日出资 10,000.00 万元，投资设立中粮地产南京有限公司，本公司拥有中粮地产南京有限公司股份的 100%，因此，本报告合并财务报表的合并范围增加了中粮地产南京有限公司。

(2) 本公司的子公司中粮地产成都有限公司 2009 年 10 月份出资 7,000.00 万元，与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司共同投资设立成都悦城实业有限公司，中粮地产成都有限公司拥有成都悦城实业有限公司股份的 70%，因此，中粮地产成都有限公司合并财务报表的合并范围增加了成都悦城实业有限公司。

4、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司的子公司华高置业有限公司是一家在香港注册的公司，该公司的外币财务报表按以下方式进行折算。

(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 0.88048 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，采用交易发生日的近似即期汇率 0.88119 折算。

(3) 现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的近似即期汇率 0.88119 折算。

(4) 所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

(5) 产生的外币财务报表折算差额，在编制财务报表时，单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末数		年初数			
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币			276,221.98			191,665.21
港币	11,221.55	0.8805	9,880.54	11,292.45	0.8819	9,958.81
小 计			<u>286,102.52</u>			<u>201,624.02</u>
银行存款						
人民币			1,329,766,387.96			1,289,060,905.56

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
港币	2,856,482.40	0.8805	2,515,105.17	2,143,463.99	0.8819	1,890,320.89
美元	239,335.20	6.8282	1,634,235.23	239,394.96	6.8345	1,636,151.89
小 计			<u>1,333,915,728.36</u>			<u>1,292,587,378.34</u>

其他货币资金

人民币	<u>0.00</u>	<u>600,000.00</u>
合 计	<u>1,334,201,830.88</u>	<u>1,293,389,002.36</u>

(1) 货币资金年末较期初增加 3.16%，主要原因是本期商品房销售额增加。

(2) 年末不存在使用受到限制的货币资金。

2、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	24,060,000.00	19.45	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较大的应收账款	5,475,273.64	4.43	2,775,846.75	98.80
其他不重大应收账款	<u>94,161,388.66</u>	<u>76.12</u>	<u>33,781.11</u>	<u>1.20</u>
合 计	<u>123,696,662.30</u>	<u>100.00</u>	<u>2,809,627.86</u>	<u>100.00</u>

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	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较大的应收账款	114,311.25	0.38	101,143.28	5.45
其他不重大应收账款	<u>29,942,905.87</u>	<u>99.62</u>	<u>1,753,059.56</u>	<u>94.55</u>
合 计	<u>30,057,217.12</u>	<u>100.00</u>	<u>1,854,202.84</u>	<u>100.00</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) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
		金额		

自然人——胡桂芹	9,000,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续，款项暂未收到。
自然人——邱锦龙	8,230,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续，款项暂未收到。
自然人——张志梅	6,830,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续，款项暂未收到。
合 计	<u>24,060,000.00</u>	<u>0.00</u>		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

账 龄	年末数		年初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例%	金额	比例%
2-3 年	5,387,142.78	4.36	2,687,715.89	0.09
3 年以上	<u>88,130.86</u>	<u>0.07</u>	<u>88,130.86</u>	<u>0.29</u>
合 计	<u>5,475,273.64</u>	<u>4.43</u>	<u>2,775,846.75</u>	<u>0.38</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，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

（4）本期无实际核销的应收账款。

（5）本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

（6）应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
自然人——胡桂芹	客户	9,000,000.00	3 个月以内	7.28
自然人——邱锦龙	客户	8,230,000.00	3 个月以内	6.65
自然人——张志梅	客户	6,830,000.00	3 个月以内	5.52
自然人——周政宽	客户	4,170,000.00	3 个月以内	3.37
深圳皇磁陶瓷有限公司	客户	<u>4,079,408.12</u>	1-3 年	<u>3.30</u>
合 计		<u>32,309,408.12</u>		<u>26.12</u>

3、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	414,932,373.83	98.56	17,866,487.51	95.18
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	496,283.90	0.12	496,283.90	2.64
其他不重大其他应收款	<u>5,575,557.02</u>	<u>1.32</u>	<u>407,746.17</u>	<u>2.17</u>
合 计	<u>421,004,214.75</u>	<u>100.00</u>	<u>18,770,517.58</u>	100.00

续表：

种 类	年初数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	882,110,864.07	98.89	26,452,060.41	97.71
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,084,434.10	0.12	481,889.05	1.78
其他不重大其他应收款	8,789,936.72	0.99	137,232.01	0.51
合 计	891,985,234.89	100.00	27,071,181.47	100.00

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）期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
广州市鹏万房地产有限公司	397,917,864.97	3,979,178.65	1.00%	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00%	账龄在 3 年以上，全额计提。
大中华国际集团（深圳）有限公司	6,254,400.00	3,127,200.00	50%	账龄在 2-3 年，按 50% 计提。
合 计	414,932,373.83	17,866,487.51		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例%	金额	比例%
2-3 年	0.00	0.00	604,463.82	0.07
3 年以上	496,283.90	0.12	479,970.28	0.05
合 计	496,283.90	0.12	1,084,434.10	0.12

（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，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的。

（4）本期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备金额。

（5）本期无实际核销的其他应收款。

（6）本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

（7）其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例%
------	--------	----	----	-----------------

广州市鹏万房地产有限公司	合营公司	397,917,864.97	3 个月-1 年	94.52
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	3 年以上	2.56
大中华国际集团（深圳）有限公司	办公场地出租方	6,254,400.00	2-3 年	1.49
宝安区建设局	供应商	901,125.00	3 年以上	0.21
漯阳市华菱电梯工程有限公司	供应商	<u>390,000.00</u>	2-3 年	<u>0.09</u>
合 计		<u>416,223,498.83</u>		<u>98.87</u>

（8）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
广州市鹏万房地产有限公司	合营公司	397,917,864.97	94.52
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	2.56
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	<u>619,571.85</u>	<u>0.15</u>
合 计		<u>409,297,545.68</u>	<u>97.23</u>

（9）其他应收款期末较年初余额减少 52.88%，主要原因是本年度收回广州市鹏万房地产有限公司部分欠款。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	41,524,101.13	71.86	22,321,513.43	87.58
1-2 年	13,198,935.60	22.84	7,000.00	0.03
2-3 年	7,000.00	0.01	98,500.52	0.39
3 年以上	<u>3,056,928.00</u>	<u>5.29</u>	<u>3,056,928.00</u>	<u>12.00</u>
合 计	<u>57,786,964.73</u>	<u>100.00</u>	<u>25,483,941.95</u>	<u>100.00</u>

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	比例%	时间	未结算原因
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	供应商	43,036,182.40	74.47	2 年以内	工程尚未完工
建设银行深圳市分行	无	8,000,000.00	13.84	1 年以内	企业债保函费，按年预付，按月摊销
深圳市规划与国土资源局宝安分局	无	3,056,928.00	5.29	3 年以上	政府正在调换土地
中英人寿保险有限公司广东	关联方	2,500,000.00	4.33	1 年以内	预付补充医疗保险

单位名称	与本公司关系	年末金额	比例%	时间	未结算原因
分公司					
华润深国投信托有限公司	无	583,333.33	1.01	1 年以内	承诺金
合 计		57,176,443.73	98.94		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(4) 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——深圳公华金属制品有限公司使用了 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。

(5) 预付账款年末比年初增加 126.76%，主要原因是预付给成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司集体土地流转及整理费用。

5、 存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	3,463,223,075.75	0.00	3,463,223,075.75
拟开发产品	2,683,320,638.61	0.00	2,683,320,638.61
完工开发产品	273,960,706.85	848,609.97	273,112,096.88
其他存货	5,990,620.16	0.00	5,990,620.16
合 计	6,426,495,041.37	848,609.97	6,425,646,431.40

(1) 存货分类（续）

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
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	6,957,376.48	0.00	6,957,376.48
合 计	5,039,488,815.39	28,696,342.00	5,010,792,473.39

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
在建开发产品	27,847,732.03	0.00	0.00	27,847,732.03	0.00
完工开发产品	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

合 计	<u>28,696,342.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>27,847,732.03</u>	<u>848,609.97</u>
(3) 存货跌价准备情况					
项目	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原因	本年转销金额占该项存货期末余额的比例		
在建开发产品	预计可变现净值小于账面余额	销售78区幸福花园，相应存货跌价准备转销	0.81%		

(4) 在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	预计总投资 额（万元）	年初余额	年末余额
深圳宝安 115 区中 粮澜山项目	2006 年 10 月	2009 年 11 月	85,000.00	420,603,703.13	0.00
深圳宝安 78 区幸 福花园项目	2007 年 8 月	2009 年 8 月	11,670.14	85,694,716.36	0.00
长沙中粮·北纬 28°	2007 年 11 月	2014 年	171,340.00	228,365,574.63	237,686,060.13
御岭湾项目 2-5 期	2008 年 12 月	（注）	144,335.00	309,789,091.91	231,000,592.71
北京祥云国际（曾 用名：北京后沙峪）	2009 年 6 月	2012 年 4 月	734,936.00	<u>0.00</u>	<u>2,994,536,422.9</u> <u>1</u>
合 计				<u>1,044,453,086.03</u>	<u>3,463,223,075.7</u> <u>5</u>

注：御岭湾项目 2 期（B 标段）预计竣工时间为 2010 年 12 月，御岭湾项目 3-5 期预计竣工时间为 2013 年 12 月。

(5) 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 竣工时间	预计总投 资额（万元）	年初余额	年末余额
成都祥云国际	尚未确定	尚未确定	尚未完成规划	0.00	788,712,219.80
深圳宝安 61 区项目	2010 年 6 月	2011 年 12 月	59,574.00	17,678,341.74	20,756,257.92
深圳宝安 78 区二期 项目	2010 年 12 月	2012 年 12 月	141,550.00	141,458,447.00	160,781,981.06
北京祥云国际（曾用 名：北京后沙峪）	2009 年 6 月	2012 年 4 月	734,936.00	2,757,186,296.7 8	0.00
天津六纬路项目一 期（F 地块）	2010 年 7 月	2012 年 12 月	尚未完成规划	861,174,229.99	1,583,105,538.88
南京 G47 地块开发 项目	尚未确定	尚未确定	尚未完成规划	<u>0.00</u>	<u>129,964,640.95</u>
合 计				<u>3,777,497,315.5</u> <u>1</u>	<u>2,683,320,638.61</u>

注 1：2009 年 9 月 29 日，子公司中粮地产成都有限公司与鹏利成都实业有限公司联合参加竞拍以 1,299,167,025.00 元取得成都物流项目住宅地块二级开发权。2009 年 10 月 13 日，双方共同出资 1 亿元成立成都悦城实业有限公司作为该项目开发主体。该地块面积共 88,831.95

平方米，位于武侯区簇锦街道高碑店村 4、5、6、7、12 组，按合同规定截至 2009 年 12 月 31 日支付土地出让金 779,500,215.00 元，剩余部分合同规定在 2010 年 4 月 13 日之前支付。

注 2：中粮地产（集团）股份有限公司于 2009 年 10 月 13 日以挂牌方式取得南京 G47 地块的国有建设用地使用权，成交价为 2.35 亿元，10 月 23 日与南京市国土资源局江宁分局签订土地出让合同，截至 2009 年 12 月 31 日，支付土地款 129,250,000.00 元及相关的土地交易服务费、资金利息等，共计 129,964,640.95 元。根据 2010 年 1 月 22 日南京市国土资源局江宁分局文件（江宁国土资[2010]26 号）“关于同意变更江宁开发区诚信大道以北地块受让方的批复”，G47 地块受让方由中粮地产（集团）股份有限公司变更为中粮地产南京有限公司，原出让合同所约定的权利和义务同时转由中粮地产南京有限公司履行。

（6）已完工开发产品明细项目列示如下：

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
御岭湾项目 B、C 区						
及 A、B 别墅、综合楼、2 期 A 标	2009 年 9 月	128,883,550.68	251,549,384.00	266,679,992.21	113,752,942.47	0.00
厦门鹏源中心 A1 区	2008 年 12 月	28,208,431.81	0.00	18,591,899.13	9,616,532.68	0.00
厦门鹏源中心 A2 区	2008 年 12 月	915,124.93	0.00	96,046.47	819,078.46	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
深圳宝安 46 区海滨广场三期	2007 年 12 月	51,317,139.92	2,352,399.89	49,203,518.92	4,466,020.89	0.00
深圳宝安 78 区中粮幸福花园一期	2009 年 8 月	0.00	147,569,638.86	116,399,676.13	31,169,962.73	0.00
深圳宝安 115 区中粮澜山项目	2009 年 12 月	0.00	800,953,016.11	688,073,636.52	112,879,379.59	0.00
景山花园-A 幢车位	1994 年 12 月	390,260.24	0.00	0.00	390,260.24	0.00
景山花园-B 幢车位	1994 年 12 月	<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>210,581,037.37</u>	<u>1,202,424,438.86</u>	<u>1,139,044,769.38</u>	<u>273,960,706.85</u>	<u>848,609.97</u>

（7）子公司中粮地产投资（北京）有限公司以北京后沙峪项目在建开发产品用于抵押，获得由中信银行股份有限公司总行营业部牵头、中国银行股份有限公司丰台支行代理，额度为 20 亿元的银团贷款合同，截至 2009 年 12 月 31 日，已提取借款资金 4,000.00 万元。

（8）存货期末余额含有借款费用资本化金额为 389,411,346.17 元。

（9）本公司存货期末账面价值较年初增加 28.24%，主要原因为中粮地产南京有限公司、成都悦城实业有限公司支付了地价款。

6、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	3,428,929,207.27	137,469,023.10

（2）可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商银行股份有限公司	8,000,000	6,539,153.40	144,400,000.00
招商证券股份有限公司	111,756,693	180,753,331.63	3,284,529,207.27
合 计		<u>187,292,485.03</u>	<u>3,428,929,207.27</u>

注：本公司持有招商证券股份有限公司股票的股份数量为 111,756,693 股，占总股数的 3.12%，限售期截至 2010 年 11 月 16 日。

（3）可供出售金融资产年末较年初增加 2394.33%，主要原因是招商证券上市后，本公司将持有的股份从长期股权投资转入可供出售金融资产后按公允价值计量。

7、长期应收款

项 目	年末数	年初数
佛山市疗养院	539,310.83	599,902.16

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 1,400,000.00 元，该款项原在长期股权投资核算，根据新会计准则的规定，将其转入长期应收款核算，截至 2009 年 12 月 31 日尚有余额 539,310.83 元未收回。

8、对合营企业投资和联营企业投资

（1）本公司的合营、联营企业：

被投资单位名称	企业类 型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位表决议 比例(%)
一、合营企业							
广州市鹏万房地 产有限公司	有限责 任公司	广州市	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00
二、联营企业							
深圳宝兴电线电 缆制造有限公司	有限责 任公司	深圳市	吴育能	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	有限责 任公司	深圳市	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00

(1) 本公司的合营、联营企业续表：（万元）

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末资产</u> <u>总额</u>	<u>期末负债</u> <u>总额</u>	<u>期末净资产</u> <u>产总额</u>	<u>本年营业</u> <u>收入总额</u>	<u>本年净</u> <u>利润</u>	<u>关联关系</u>	<u>组织机构代码</u>
一、合营企业							
广州市鹏万房地产有限公司	247,823.02	213,284.85	34,538.17	77,973.50	9,646.21	合营企业	79349352-9
二、联营企业							
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	72,132.38	51,858.79	20,273.59	65,959.41	849.56	联营企业	61882292X
深圳凯莱物业管理有限公	566.10	41.55	524.55	76.62	38.07	联营企业	618876581

(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 平米，标准管理楼 1000 平米，车库 260 平米，一台 500kva 变压设备，宝安县城 25 区 7265 平米土地。
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城 20 区的工业用地 15903 平米。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>年初减值准备</u>	<u>本年增减变动</u>	<u>年末余额</u>	<u>年末减值</u> <u>准备</u>	<u>本年计提</u> <u>减值准备</u>
一、成本法核算的长期股权投资						
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	0.00	0.00	982,470.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.00	0.00	6,165,763.00	0.00	0.00
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	5,000,000.00	-175,753,331.63	0.00	0.00	0.00
小 计	197,901,564.63	5,000,000.00	-175,753,331.63	17,148,233.00	0.00	0.00
二、权益法核算的长期股权投资						

宝兴电线电缆有限公司	83,170,020.00	0.00	3,768,465.97	86,938,485.97	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	124,459,782.22	0.00	48,231,068.23	172,690,850.45	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,535,771.71	0.00	-459,700.59	1,076,071.12	0.00	0.00
小 计	<u>209,165,573.93</u>	<u>0.00</u>	<u>51,539,833.61</u>	<u>260,705,407.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>407,067,138.56</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>-124,213,498.02</u>	<u>277,853,640.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

被投资单位名称	初始投资成本	在被投资	在被投资	在被投资单位持股	本年现金红利
		单位持股	单位表决	比例与表决权比例	
		比例	权比例	不一致的说明	
一、成本法核算的长期股权投资					
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	21.50%	21.50%		600,000.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	10.00%	10.00%		0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.017%	0.017%		370,478.81
二、权益法核算的长期股权投资					
宝兴电线电缆有限公司	53,107,731.87	45.00%	45.00%		0.00
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	50.00%	50.00%		0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	30.00%	30.00%		573,911.04

10、投资性房地产

(1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>1,374,608,224.9</u>	<u>150,657,718.6</u>	<u>9,786,557.59</u>	<u>1,515,479,386.0</u>
	<u>7</u>	<u>2</u>		<u>0</u>
1. 房屋、建筑物	1,359,506,152.4	135,019,128.1	9,786,557.59	1,484,738,722.9
	0	4		5
2. 土地使用权	15,102,072.57	15,638,590.48	0.00	30,740,663.05
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>489,730,306.51</u>	<u>95,719,075.95</u>	<u>6,292,645.04</u>	<u>579,156,737.42</u>
1. 房屋、建筑物	485,591,146.75	93,470,419.45	6,292,645.04	572,768,921.16
2. 土地使用权	4,139,159.76	2,248,656.50	0.00	6,387,816.26
三、投资性房地产账面净值合计	<u>884,877,918.46</u>			<u>936,322,648.58</u>
1. 房屋、建筑物	873,915,005.65			911,969,801.79
2. 土地使用权	10,962,912.81			24,352,846.79
四、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>
1. 房屋、建筑物	30,110,388.34	0.00	0.00	30,110,388.34
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	<u>854,767,530.12</u>			<u>906,212,260.24</u>
1. 房屋、建筑物	843,804,617.31			881,859,413.45

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
2. 土地使用权	10,962,912.81			24,352,846.79

注：投资性房地产累计折旧本年增加中本年计提的折旧为 58,928,780.13 元。

（2）截至 2009 年 12 月 31 日，本公司尚有原值为 461,069,654.55 元、净值 375,755,375.97 元的投资性房地产未办理产权证。大部分为自建厂房、宿舍及配套设施，部分产权证明正在办理。

11、固定资产

（1）固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>589,855,159.47</u>	<u>7,760,019.84</u>	<u>62,195,708.65</u>	<u>535,419,470.66</u>
房屋及建筑物	434,303,631.05	2,013,189.97	57,387,595.69	378,929,225.33
机器设备	45,761,898.35	262,834.18	61,344.18	45,963,388.35
运输工具	33,340,370.50	2,134,758.70	1,955,420.15	33,519,709.05
办公设备及其他	38,557,748.33	2,101,115.97	1,120,285.63	39,538,578.67
房屋装修	37,891,511.24	1,248,121.02	1,671,063.00	37,468,569.26
二、累计折旧合计	<u>258,549,196.02</u>	<u>36,698,360.40</u>	<u>30,826,531.71</u>	<u>264,421,024.71</u>
房屋及建筑物	178,836,460.57	18,755,570.71	26,727,369.96	170,864,661.32
机器设备	22,333,321.77	4,400,431.79	160,074.22	26,573,679.34
运输工具	15,098,692.81	4,625,766.79	1,238,170.53	18,486,289.07
办公设备及其他	16,263,073.74	4,056,374.13	1,029,854.00	19,289,593.87
房屋装修	26,017,647.13	4,860,216.98	1,671,063.00	29,206,801.11
三、固定资产账面净值合计	<u>331,305,963.45</u>			<u>270,998,445.95</u>
房屋及建筑物	255,467,170.48			208,064,564.01
机器设备	23,428,576.58			19,389,709.01
运输工具	18,241,677.69			15,033,419.98
办公设备及其他	22,294,674.59			20,248,984.80
房屋装修	11,873,864.11			8,261,768.15
三、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
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
运输工具	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
三、固定资产账面价值合计	<u>331,305,963.45</u>			<u>270,998,445.95</u>
房屋及建筑物	255,467,170.48			208,064,564.01
机器设备	23,428,576.58			19,389,709.01

运输工具	18,241,677.69	15,033,419.98
办公设备及其他	22,294,674.59	20,248,984.80
房屋装修	11,873,864.11	8,261,768.15

(2) 固定资产累计折旧增加额中，本年计提 34,318,747.74 元；本年在建工程完工转入固定资产原价为 696,178.79 元。

(3) 固定资产本期减少的主要原因是，本公司两家来料加工单位——宝深厂和宝信厂因合作期限届满，本公司将其厂房用于对外出租，故转入投资性房地产核算。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司尚有原值为 85,847,031.49 元、净值为 56,486,707.55 元的固定资产未办理产权证。大部分为自建厂房、宿舍及配套设施，部分产权证明正在办理。

12、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
宝安 15 区东芝泰格项目	0.00	0.00	0.00	24,199,953.55	0.00	24,199,953.55
大中华中粮地产集团总部	0.00	0.00	0.00	10,829,506.00	0.00	10,829,506.00
宝安三区停车库	0.00	0.00	0.00	8,923,439.32	0.00	8,923,439.32
宝安 22 区 9 栋综合楼外墙改造工程	0.00	0.00	0.00	356,800.00	0.00	356,800.00
宝安 68 区工业园三期	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64
合 计	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64	49,255,529.51	0.00	49,255,529.51

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入其他长期资产	其他减少	年末数
宝安 15 区东芝泰格项目	5592 万元	24,199,953.55	29,778,601.77	53,978,555.32	0.00	0.00
大中华中粮地产集团总部	2292 万元	10,829,506.00	12,974,279.28	23,803,785.28	0.00	0.00
宝安三区停车库	1470 万元	8,923,439.32	20,253,437.37	29,176,876.69	0.00	0.00
合 计		43,952,898.87	63,006,318.42	106,959,217.29	0.00	0.00

续表：

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	资金来源
宝安 15 区东芝泰格项目	已完工	0.00	0.00	0.00	自筹资金
大中华中粮地产集团总部	已完工	0.00	0.00	0.00	自筹资金

宝安三区停车库 已完工 0.00 0.00 0.00 自筹资金

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>53,726,574.03</u>	<u>0.00</u>	<u>21,517,636.48</u>	<u>32,208,937.55</u>
土地使用权	53,726,574.03	0.00	21,517,636.48	32,208,937.55
二、累计摊销合计	<u>8,323,126.41</u>	<u>994,226.48</u>	<u>2,490,016.76</u>	<u>6,827,336.13</u>
土地使用权	8,323,126.41	994,226.48	2,490,016.76	6,827,336.13
三、无形资产账面净值合计	<u>45,403,447.62</u>			<u>25,381,601.42</u>
土地使用权	45,403,447.62			25,381,601.42
四、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	<u>45,403,447.62</u>			<u>25,381,601.42</u>
土地使用权	45,403,447.62			25,381,601.42

(2) 宝深工业厂二期发展备用地只进行了“三通一平”前期开发，其账面价值为 5,306,934.00 元。因宝深工业厂搬迁，该土地已失去原定效用。根据协议约定，本年度将该块土地已退还给深圳市福新田股份合作公司。

(3) 无形资产本年减少的主要原因是原值为 10,648,861.00 元的福永大洋开发区 A210-0362 地块和原值为 4,989,729.48 元的宝信工业厂土地使用权转入投资性房地产。

14、商誉

被投资单位名称	形成来源	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
长沙观音谷房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	收购少数股东权益	<u>209,979.31</u>	<u>0.00</u>	<u>44.00</u>	<u>209,935.31</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>1,042,705.32</u>	<u>0.00</u>	<u>44.00</u>	<u>1,042,661.32</u>	<u>0.00</u>

注：经测试，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少原因
出租资产维修、装饰工程	1,614,390.60	648,550.14	844,827.69	30,790.00	1,387,323.05	报废减少
观音谷办公楼装修工程	882,162.17	0.00	199,734.84	0.00	682,427.33	
大中华中粮地产总部装修	0.00	23,803,785.28	1,983,648.76	0.00	21,820,136.52	
北京福临门办公区装修费用	0.00	6,184,921.15	662,213.11	0.00	5,522,708.04	
其他	<u>270,737.60</u>	<u>0.00</u>	<u>265,937.74</u>	<u>0.00</u>	<u>4,799.86</u>	
合 计	<u>2,767,290.37</u>	<u>30,637,256.57</u>	<u>3,956,362.14</u>	<u>30,790.00</u>	<u>29,417,394.80</u>	

注：本公司长期待摊费用期末较年初增加 963.04%，原因系本期增加了租入的大中华国际交易广场和北京福临门大厦办公区装修费。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司合并报表递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示：

（1）已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
坏账准备	33,396.00	34,880.78
可抵扣亏损	11,017.50	0.00
预计负债	30,397.88	0.00
计提未交的土地增值税	999,607.43	0.00
计提未发放的工资、奖金	<u>111,804.00</u>	<u>110,860.00</u>
小 计	<u>1,186,222.81</u>	<u>145,740.78</u>

递延所得税负债：

计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	714,260,078.89	24,779,973.67
-----------------------	----------------	---------------

（2）未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	<u>58,638,528.59</u>	<u>194,608,608.88</u>
其中：坏账准备	8,642,116.94	16,685,614.58
存货	0.00	27,847,732.03
投资性房地产	30,110,388.34	30,110,388.34
计提的土地增值税	19,886,023.31	118,800,764.81
计提的辞退福利	0.00	1,164,109.12

（3）引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	133,584.00
可抵扣亏损	44,070.00
预计负债	138,172.18
计提未交的土地增值税	3,998,429.72
计提未发放的工资、奖金	<u>447,216.00</u>
合 计	<u>4,761,471.90</u>
可供出售金融资产公允价值变动	3,246,636,722.23

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	
坏账准备	28,925,384.31	0.00	7,345,238.87	0.00	21,580,145.44
存货跌价准备	28,696,342.00	0.00	0.00	27,847,732.0	848,609.97

				3	
长期股权投资减值准备	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00
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>92,732,114.65</u>	<u>0.00</u>	<u>7,345,238.87</u>	<u>32,847,732.0</u>	<u>52,539,143.75</u>
				<u>3</u>	

注：

（1）存货跌价准备本期转销 27,847,732.03 元，系上年末计提的深圳宝安 78 区幸福花园在本年度全部实现销售，同时将计提的跌价准备结转至营业成本。

（2）长期股权投资减值准备本期转销 5,000,000.00 元，系本公司持有的招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）的股份，以前年度计提的减值准备。2009 年 11 月 17 日招商证券股份有限公司完成上市，本公司第六届董事会第十九次（临时）会议审议通过将公司所持招商证券股份转入可供出售金融资产，公司在对招商证券的长期股权投资转为可供出售金融资产时，将原计提的减值准备一并转入可供出售金融资产。

18、短期借款

类 别	年末数	年初数
保证借款	80,000,000.00	180,000,000.00
信用借款	<u>2,530,000,000.00</u>	<u>2,967,000,000.00</u>
合 计	<u>2,610,000,000.00</u>	<u>3,147,000,000.00</u>

19、应付账款

（1）账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	269,710,739.31	25,838,655.53
1 年以上	<u>30,406,349.07</u>	<u>24,755,126.61</u>
合计	<u>300,117,088.38</u>	<u>50,593,782.14</u>

（2）截至 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

（3）应付账款年末余额较年初增加 493.19%，主要原因是开发产品完工，确认应付工程款等。

（4）账龄超过 1 年的大额应付账款情况

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
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	0.00
福建省永泰建筑工程公司	<u>3,015,749.23</u>	1-2 年	工程款，未结算	0.00
合 计	<u>26,472,172.23</u>			<u>0.00</u>

注：应付深圳市规划与国土资源局宝安分局的土地价款 23,456,423.00 元，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。

20、预收款项

（1）账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	448,479,848.00	54,355,527.12
1 年以上	<u>487,904.95</u>	<u>177,335.00</u>
合计	<u>448,967,752.95</u>	<u>54,532,862.12</u>

（2）截至 2009 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

（3）账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因：

单位名称	预收金额	账龄	未结转原因
自然人——史凯华	124,177.00	1-2 年	房屋定金，未交接
自然人——徐英	136,714.00	2-3 年	房屋定金，未交接
自然人——曾美转	<u>189,267.00</u>	1-2 年	房屋定金，未交接
合 计	<u>450,158.00</u>		

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,382,985.00	151,193,730.68	125,546,764.02	52,029,951.66
二、职工福利费	0.00	4,036,697.64	4,036,697.64	0.00
三、社会保险费	4,052,998.56	18,105,079.33	20,882,349.78	1,275,728.11
其中：① 医疗保险费	310,743.92	3,372,872.58	3,434,191.01	249,425.49
② 基本养老保险费	688,858.38	8,308,331.09	8,329,711.01	667,478.46
③ 年金缴费	2,948,696.04	4,590,485.39	7,294,996.09	244,185.34
④ 失业保险费	51,811.15	255,604.75	257,241.51	50,174.39
⑤ 工伤保险费	29,606.81	260,295.66	259,756.02	30,146.45
⑥ 生育保险费	23,282.26	302,382.66	300,773.47	24,891.45
四、住房公积金	14,918.79	1,960,385.59	1,881,321.20	93,983.18
五、辞退福利	1,164,109.12	304,147.14	813,545.60	654,710.66
六、工会经费和职工教育经费	833,297.73	3,029,766.13	2,386,858.23	1,476,205.63
七、非货币性福利	0.00	417,509.50	417,509.50	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	218,550.00	580,338.59	798,888.59	0.00
九、其他	0.00	43,604.00	43,604.00	0.00
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>32,666,859.20</u>	<u>179,671,258.60</u>	<u>156,807,538.56</u>	<u>55,530,579.24</u>
-----	----------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

注：应付职工薪酬年末余额中 52,029,951.66 元，系根据本公司绩效考核办法计提的绩效考核奖金，将于 2010 年 2 月、2010 年 4 月分两次发放完毕。

22、应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	-123,160.66	-50,592.89
营业税	14,901,762.70	2,720,238.73
企业所得税	64,579,056.87	25,839,671.28
个人所得税	726,756.87	716,170.40
城市维护建设税	403,839.94	137,549.44
教育费附加	518,714.18	178,271.42
土地增值税	133,492,195.50	212,515,059.66
契税	104,161.09	0.00
印花税	1,860,256.26	601,603.34
房产税	3,132,433.27	1,869,128.03
土地使用税	588,821.66	1,093,726.11
堤围防护费	86,343.88	3,751.41
价格调控基金	<u>96,494.77</u>	<u>21,629.84</u>
合 计	<u>220,367,676.33</u>	<u>245,646,206.77</u>

23、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	381,641.07
社会公众股	<u>1,060,994.58</u>	<u>1,060,952.85</u>
合 计	<u>1,560,606.56</u>	<u>1,560,564.83</u>

24、应付利息

项 目	年末数	年初数
债券购买者	24,240,000.00	24,240,000.00
深圳农业银行宝安支行	2,218,776.75	2,539,927.50
中国建设银行宝安支行	3,853,467.00	10,341,300.00
中国银行深圳市分行宝安支行	899,208.75	1,494,000.00
招商深圳市分行宝安支行	0.00	297,000.00
交通银行滨海支行	99,000.00	90,450.00
中国光大银行深圳宝安支行	149,325.00	0.00

中粮财务有限责任公司	292,050.00	0.00
合 计	31,751,827.50	39,002,677.50

25、其他应付款

（1）账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	250,072,335.97	328,945,539.72
1 年以上	65,743,801.19	59,840,990.12
合计	315,816,137.16	388,786,529.84

（2）截至 2009 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

（3）账龄 1 年以内的金额较大其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
中粮鹏利（成都）实业有限公司	205,004,953.86	往来款
中粮集团有限公司	2,724,400.00	福临门大厦房租
广东深宝电力工程发展有司	1,892,438.80	工程保修金
东芝泰格信息系统（深圳）有限公司	1,350,000.00	租赁保证金
汕头建华建筑公司	1,181,965.25	保证金
合 计	212,153,757.91	

（4）账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	款项内容
房屋公用设施专用基金	21,256,230.96	3 年以上	房屋设施准备金
深圳粤鹏建筑工程有限公司	8,109,312.80	1-2 年	工程保修金
深圳市顺城物业管理有限公司	1,519,095.28	1-2 年	租赁押金
深圳新安湖实业有限公司	1,471,888.79	2-3 年	借款
东芝复印机（深圳）有限公司	1,070,060.41	2-3 年	租赁押金
鹏利国际（四川）置业有限公司	1,048,698.63	1-2 年	往来款
深圳市海雅百货有限公司	1,000,000.00	5 年以上	租赁保证金
中粮鹏利（成都）实业有限公司	770,453.47	1-2 年	往来款
合 计	36,245,740.34		

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。

26、预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼赔偿款	0.00	138,172.18	0.00	138,172.18

注：深圳市宝安区人民法院（2009）深宝法民一初字第 63 号《民事判决书》就中粮地产集

团深圳物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决物业公司与新玥庭小区电梯维护保养公司深圳市舒达电梯工程有限公司共同承担事故医疗费、护理费、残疾赔偿金、精神抚慰金等经济损失 138,172.18 元，物业公司按全额计提预计负债。物业公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2009 年 12 月 31 日尚未判决。

27、一年内到期的非流动负债

（1）一年内到期的非流动负债

类 别	年末数	年初数
保证借款	120,000,000.00	70,000,000.00
信用借款	60,000,000.00	340,000,000.00
合 计	180,000,000.00	410,000,000.00

（2）一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数
中国建设银行股份有限公司成都第九支行	2007 年 9 月 4 日	2010 年 9 月 3 日	人民币	6.84	120,000,000.00
中国交通银行深圳市滨海支行	2008 年 5 月 15 日	2010 年 8 月 15 日	人民币	5.4	60,000,000.00
合 计					180,000,000.00

28、长期借款

（1）长期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款	200,000,000.00	0.00
抵押借款	140,000,000.00	0.00
保证借款	0.00	120,000,000.00
信用借款	410,000,000.00	60,000,000.00
合 计	750,000,000.00	180,000,000.00

（2）长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数
华润深国投信托有限公司	2009 年 7 月 31 日	2012 年 7 月 31 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00
农业银行贷款	2009 年 10 月 10 日	2014 年 9 月 24 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00
建设银行宝安支行	2009 年 10 月 30 日	2019 年 10 月 29 日	人民币	浮动利率	100,000,000.00
光大银行	2009 年 9 月 23 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	浮动利率	90,000,000.00
农业银行贷款	2009 年 11 月 19 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	浮动利率	60,000,000.00
农业银行贷款	2009 年 7 月 10 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	浮动利率	50,000,000.00

中信银行股份有限公司总行营

业部、中国银行股份有限公司 2009 年 12 月 17 日 2014 年 12 月 17 日 人民币 5.184 40,000,000.00
北京丰台支行

光大银行 2009 年 4 月 28 日 2011 年 4 月 28 日 人民币 浮动利率 10,000,000.00
合计 750,000,000.00

29、应付债券

(1) 种类

债券种类	年初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额
10 年期公司债券	1,184,653,713.32	1,205,708.76	0.00	1,185,859,422.08

(2) 详细信息

债券种类	期限 (年)	年利率 %	发行日期	面值总额	溢(折)价金额	应计利息总额	期末余额
10 年期公司债券	10	6.06	2008 年 8 月 25 日	1,200,000,000.00	-14,140,577.92	0.00	1,185,859,422.08

30、长期应付款

项 目	初始金额	年末账面价值	年初账面价值	期限
爱普生精工（香港）有限公司	15,390,100.00	5,228,499.59	6,327,792.35	70 个月

注：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 2009 年 12 月 31 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金累计 10,161,600.41 元。

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	2,351,537.46	2,395,918.28
递延收益	<u>2,300,647.97</u>	<u>2,974,008.41</u>
合 计	<u>4,652,185.43</u>	<u>5,369,926.69</u>

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五、41 的相关说明。

32、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其 他	小 计	

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其 他	小 计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	778,774,302	0.00	0.00	0.00	-778,774,302	-778,774,302	0.00
3.其他内资持股							
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	20,475	20,475	20,475
4. 外资持股							
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	<u>778,774,302</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-778,753,827</u>	<u>-778,753,827</u>	<u>20,475</u>
二、无限售条件流通股股份							
1.人民币普通股	1,034,957,294				778,753,827	778,753,827	1,813,711,121
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股股份合计	<u>1,034,957,294</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>778,753,827</u>	<u>778,753,827</u>	<u>1,813,711,121</u>
股份总数	<u>1,813,731,596</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,813,731,596</u>

33、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	491,505,650.15	0.00	9,318,983.90	482,186,666.25
其他资本公积	138,188,298.84	2,433,256,748.66	0.00	2,571,445,047.50
其中：可供出售金融资产公允价值变动	<u>99,119,894.69</u>	<u>2,433,256,748.66</u>	<u>0.00</u>	<u>2,532,376,643.35</u>
合 计	<u>629,693,948.99</u>	<u>2,433,256,748.66</u>	<u>9,318,983.90</u>	<u>3,053,631,713.75</u>

注：本公司本期根据协议购买子公司长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲的股权及补足原股东未缴付的出资额，共支付人民币 9,318,983.90 元。编制合并会计报表时，将收购成本与长沙中粮地产投资有限公司购买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 9,318,983.90 元。

34、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	185,960,696.53	43,085,873.15	0.00	229,046,569.68

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
调整前上年末未分配利润	544,689,567.27	819,086,775.34
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	544,689,567.27	819,086,775.34
加：本年归属于母公司所有者的净利润	373,516,717.78	142,016,518.67
加：其他转入	0.00	4,950,504.75
减：提取法定盈余公积	43,085,873.15	13,274,622.59
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	36,274,631.92	408,089,608.90
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	<u>838,845,779.98</u>	<u>544,689,567.27</u>

注：经 2009 年 5 月 18 日召开的本公司 2008 年度股东大会，审议通过利润分配方案，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），共支付股利 36,274,631.92 元。本次权益分派股权登记日为 2009 年 7 月 15 日，除息日为 2009 年 7 月 16 日。

36、营业收入及营业成本**（1）营业收入**

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	2,004,178,493.45	1,075,993,134.27
其他业务收入	<u>9,361,077.65</u>	<u>10,853,198.51</u>
营业收入合计	<u>2,013,539,571.10</u>	<u>1,086,846,332.78</u>
主营业务成本	1,283,668,745.05	483,845,698.69
其他业务成本	<u>5,306,934.00</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>1,288,975,679.05</u>	<u>483,845,698.69</u>

（2）按业务类别列示

业务类别	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	1,716,156,615.00	1,111,197,037.35	754,741,995.00	311,642,309.68
房屋租赁	174,146,978.16	100,673,823.51	186,972,446.99	101,532,793.27
来料加工	63,237,305.49	29,296,871.77	100,913,293.97	31,513,098.77
物业管理及其他	<u>59,998,672.45</u>	<u>47,807,946.42</u>	<u>44,218,596.82</u>	<u>39,157,496.97</u>
合 计	<u>2,013,539,571.10</u>	<u>1,288,975,679.05</u>	<u>1,086,846,332.78</u>	<u>483,845,698.69</u>

(3) 营业收入前五名客户金额共计 59,257,800.00 元，占营业收入的 2.94%。

(4) 本年营业收入较上年增长 85.26%，主要原因为深圳市宝安区中粮澜山项目及部分子公司开发的房产项目在 2009 年下半年销售额增幅较大。

37、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	100,503,303.50	48,364,359.07	3%、5%
城市维护建设税	2,529,505.34	1,860,321.14	1%、7%
教育费附加	3,019,159.83	2,165,216.77	3%
地方教育费附加	255,941.49	225,803.70	1%
土地增值税	75,375,436.96	118,016,688.54	超率累进
堤围防护费	121,250.11	50,964.73	超额累进
价格调节基金	197,767.60	30,234.03	0.01%
合 计	<u>182,002,364.83</u>	<u>170,713,587.98</u>	

38、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	54,819,916.65	47,370,710.04
减：利息收入	10,407,260.94	6,848,714.90
汇兑损益	31,718.93	2,429,930.25
银行手续费	14,938,855.06	6,322,071.13
其他	<u>21,866.19</u>	<u>1,766,788.95</u>
合 计	<u>59,405,095.89</u>	<u>51,040,785.47</u>

39、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-7,345,238.87	7,899,630.94
二、存货跌价损失	0.00	28,696,342.00
合 计	<u>-7,345,238.87</u>	<u>36,595,972.94</u>

40、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	970,478.81	45,284,923.31
权益法核算的长期股权投资收益	52,113,861.17	33,879,616.20
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	207,758.37
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,024,274.60	3,156,086.48
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	124,034,615.99	0.00

合作企业分配利润	<u>2,922,807.42</u>	<u>3,698,048.20</u>
合 计	<u>181,066,037.99</u>	<u>86,226,432.56</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
深圳深长宝恒加油站有限公司	600,000.00	600,000.00	
中国光大银行股份有限公司	370,478.81	0.00	上年未分红
招商证券股份有限公司	0.00	43,640,988.62	本年转入可供出售金融资产
金瑞期货经纪有限公司	<u>0.00</u>	<u>1,043,934.69</u>	本年未分红
合 计	<u>970,478.81</u>	<u>45,284,923.31</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
广州市鹏万房地产有限公司	48,231,068.23	27,286,553.80	本年净利润增加
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	3,768,582.49	6,400,466.37	本年净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>114,210.45</u>	<u>192,596.03</u>	本年净利润减少
合 计	<u>52,113,861.17</u>	<u>33,879,616.20</u>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年度投资收益比上年度增长 109.99%，其主要原因为本年度出售股票实现收益 12,403.46 万元。

41、营业外收入

(1) 营业外收入明细

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
非流动资产处置利得	69,433.50	26,387.40
其中：固定资产处置利得	69,433.50	26,387.40
捐赠利得	0.00	669,465.04
政府补助	673,360.44	392,793.59
其他	<u>1,413,058.96</u>	<u>356,908.11</u>
合 计	<u>2,155,852.90</u>	<u>1,445,554.14</u>

(2) 政府补助明细

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	673,360.44	392,793.59	财政移交	深圳市宝安区福永街道办事处	60个月

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 2008 年确认了递延收益 3,366,802.00 元并分 5 年摊销，本年度摊销 12 个月。

42、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	110,280.73	4,241,995.13
其中：固定资产处置损失	110,280.73	370,291.53
公益性捐赠支出	0.00	2,544,500.00
非常损失	0.00	20,300.00
盘亏损失	0.00	16,000.00
滞纳金	1,536,724.74	31,567.08
罚款及赔款支出	138,442.18	1,052,725.26
其他	339,879.88	83,130.64
合 计	2,125,327.53	7,990,218.11

43、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	74,981,195.34	54,937,410.84
递延所得税调整	-1,040,482.03	8,337,363.26
合 计	73,940,713.31	63,274,774.10

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.21	0.21	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.15	0.15	0.08	0.08

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。

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。

据此计算本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（373,516,717.78）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（274,830,155.31）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

重述上年每股收益=[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）]÷[期初股份总数（906,865,798 股）+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 股）]

45、其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	3,217,745,960.38	-325,398,664.60
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	689,480,105.22	-56,093,762.26
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	95,009,106.50	0.00
小 计	<u>2,433,256,748.66</u>	<u>-269,304,902.34</u>
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	58,590.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>58,590.00</u>
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
4. 外币财务报表折算金额	69,552.39	1,678,313.59
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>69,552.39</u>	<u>1,678,313.59</u>
5. 其他	-9,318,983.90	-96,341,162.91
减：与其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>-9,318,983.90</u>	<u>-96,341,162.91</u>
合 计	<u>2,424,007,317.15</u>	<u>-363,909,161.66</u>

注：本公司本期根据协议购买子公司长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲的股权及补足原股东未缴付的出资额，共支付人民币 9,318,983.90 元。编制合并会计报表时，将收购成本与长沙中粮地产投资有限公司购买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 9,318,983.90 元，列示于其他综合收益。

46、现金流量表项目注释

(1) 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	44,574,086.14	26,566,376.99
押金、保证金	392,153,152.97	15,532,863.81
利息收入	10,407,260.94	24,177,123.87
其他往来款项	48,019,009.83	132,635,043.31
收到广州市鹏万房地产有限公司往来款	964,260,000.00	110,000,000.00
其他	1,738,315.94	240,050.08
合 计	<u>1,461,151,825.82</u>	<u>309,151,458.06</u>

(2) 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、备用金及其他往来款项	809,394,861.54	187,338,129.31
支付的与经营活动有关的费用支出	111,950,494.73	53,717,296.44
捐款支出	0.00	2,500,000.00
付广州市鹏万房地产有限公司往来款	474,260,000.00	0.00
付鹏利国际（四川）置业有限公司欠款	221,426,835.00	62,640,000.00
其他款项	2,354,778.54	120,482.77
合 计	<u>1,619,386,969.81</u>	<u>306,315,908.52</u>

(3) 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	356,189.93	3,744,238.42
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
中粮债信息披露费	0.00	1,440,000.00
配股信息披露费	0.00	1,440,000.00
贷款承诺费	1,000,000.00	0.00
银行顾问费	1,000,000.00	0.00
合 计	<u>14,356,189.93</u>	<u>18,624,238.42</u>

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	375,896,360.42	138,180,013.55

补充资料	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	-7,345,238.87	36,595,972.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,247,527.87	97,876,944.85
无形资产摊销	994,226.48	1,105,107.00
长期待摊费用摊销	3,956,362.14	3,080,558.93
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）	40,847.23	4,215,607.73
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）	69,458,183.32	53,290,706.23
投资损失（收益以“－”号填列）	-181,066,037.99	-86,226,432.56
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,040,482.03	8,337,363.26
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）	-1,405,277,476.08	-3,595,758,110.21
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	386,523,195.80	58,929,081.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	743,355,988.83	-189,337,156.12
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	-3,469,710,342.81

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

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

3.现金及现金等价物净变动情况：

现金的年末余额	1,334,201,830.88	1,293,389,002.36
减：现金的期初余额	1,293,389,002.36	1,599,107,121.63
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	40,812,828.52	-305,718,119.27

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	<u>1,334,201,830.88</u>	<u>1,293,389,002.36</u>
其中：库存现金	286,102.52	201,624.02
可随时用于支付的银行存款	1,333,915,728.36	1,292,587,378.34
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	600,000.00
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

项 目	本年金额	上年金额
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	<u>1,334,201,830.88</u>	<u>1,293,389,002.36</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

六、 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
中粮集团有限公司	母公司	国有企业	北京市	宁高宁	粮油进出口	31,223.00 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的 控股比例	母公司对本企业的表 决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
中粮集团有限公司	50.65%	50.65%	中粮集团有限公司	10110041-4

2、本企业的子公司情况

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代 码
中粮地产集团深圳 贸易有限公司	有限责任 公司	深圳	廖建辉	经营进出口业务，国内商业 及物资供应	600.00	100	100	19248671-0
深圳市宝恒装饰有 限公司	有限责任 公司	深圳	徐青松	室外装饰工程的施工	520.00	100	100	19247759-0
深圳市宝铜实业有 限公司	有限责任 公司	深圳	廖建辉	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	100	100	19248314-9
中粮地产集团深圳 物业管理有限公司	有限责任 公司	深圳	邱志辉	物业管理，租赁服务	505.5.0	100	100	19248467-8
中粮地产集团深圳 工人服务有限公司	有限责任 公司	深圳	徐永南	兴办实业，国内商业及物资 供销业	111.00	100	100	19248481-1
中粮地产集团深圳 大洋服务有限公司	有限责任 公司	深圳	徐永南	清洁服务，经济信息咨询， 国内商业，物资供销业	100.00	100	100	73111233-X
中粮地产集团深圳 房地产开发有限公 司	有限责任 公司	深圳	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	19248685-X
深圳市宝恒建设监 理有限公司	有限责任 公司	深圳	徐青松	工程监理	200.00	100	100	19237519-9
深圳市宝恒建筑设 计有限公司	有限责任 公司	深圳	徐青松	建筑设计，建筑技术咨询	100.00	100	100	71522217-6
中粮地产集团深圳	有限责任	深圳	廖建辉	兴办实业，国内商业及物资	500.00	100	100	72301633-X

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代 码
工业发展有限公司	公司			供销业				
深圳市宝安三联有 限公司	有限责任 公司	深圳	于涛	兴办各类实业	6,352.31	69.05	69.05	19247551-X
深圳市宝安福安实 业有限公司	有限责任 公司	深圳	于涛	兴办各类实业，国内商业及 物资供销业	1,000.00	56.52	56.52	19247968-4
长沙中粮地产投资 有限公司	有限责任 公司	长沙	孙忠人	房地产开发经营	3,500.00	100	100	79238630-X
长沙观音谷房地产 开发有限公司	有限责任 公司	长沙	孙伊萍	房地产开发经营	25,767.83	98	98	79472227-4
厦门鹏源房地产开 发有限公司	有限责任 公司	厦门	孙忠人	从事“鹏源中心”商品房项 目开发、经营及自建楼宇的 物业管理	4,310.02	100	100	B3695736-5
成都天泉置业有限 责任公司	有限责任 公司	成都	孙忠人	房地产开发	27,000.00	100	100	74030944-1
华高置业有限公司	有限责任 公司	香港	朱海彬	商贸	HKD1.00	100	100	-
深圳鹏丽陶瓷有限 公司	有限责任 公司	深圳	徐永南	生产各种规格的高级墙地彩 釉砖	USD1,000.0 0	90	90	61887170-5
中粮滨海地产（天 津）有限公司	有限责任 公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	USD1,490.0 0	51	51	66308518-0
中粮地产（北京）有 限公司	有限责任 公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	66910208-4
中粮地产投资（北 京）有限公司	有限责任 公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	80,000.00	51	51	67879526-5
深圳中粮地产物业 服务有限公司	有限责任 公司	深圳	邱志辉	物业管理	300.00	100	100	67004361-6
中粮地产成都有限 公司	有限责任 公司	成都	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	66965202-7
成都悦城实业有限 公司	有限责任 公司	成都	孙忠人	房地产开发经营	10,000.00	70	70	69625613-4
中粮地产（上海）有 限公司	有限责任 公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	67117051-0
天津粮滨投资有限 公司	有限责任 公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	1,000.00	49	49	67942410-8
中粮地产南京有限 公司	有限责任 公司	南京	孙忠人	房地产开发经营	10,000.00	100	100	69835700-0

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)
一、合营企业							
广州市鹏万房地 产有限公司	有限责 任公司	广州市	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00
二、联营企业							
深圳宝兴电线电 缆制造有限公司	有限责 任公司	深圳市	吴育能	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	有限责 任公司	深圳市	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00

续表：（万元）

被投资单位名称	期末资产 总额	期末负债 总额	期末净资 产总额	本年营业 收入总额	本年净 利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
广州市鹏万房地 产有限公司	247,823.02	213,284.85	34,538.17	77,973.50	9,646.21	合营企业	79349352-9
二、联营企业							
深圳宝兴电线电 缆制造有限公司	72,132.38	51,858.79	20,273.59	65,959.41	849.56	联营企业	61882292X
深圳凯莱物业管 理有限公司	566.10	41.55	524.55	76.62	38.07	联营企业	618876581

4、本公司的合作经营企业概况如下：

公司名称	注册时间	注册资本 (万美元)	本公司利润 分成比例	经营范围	经营期限
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

4、本公司的合作经营企业概况如下（续）：

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

5、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东
中粮上海粮油进出口有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东

6、关联交易情况

（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深圳宝菱同利有限公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》，本公司为深圳宝菱同利有限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，本年度本公司实际收到协作服务费折合人民币 110.54 万元。

（2）商标使用权

本公司于 2007 年 2 月与中粮集团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）提供服务

本公司 2009 年 1 月 14 日与中英人寿保险有限公司广东分公司签订团体人身寿险投保协议，保险责任有效期间自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 1,409,747.00 元

（4）关联托管情况

本公司 2009 年 9 月 27 日，分别与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司共六家公司（一下统称“委托方”）签订受托管理协议，接受委托经营管理委托方的全部业务。在不违反委托方公司章程的前提下，对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。本次受托经营管理的期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。托管费为固定费用，委托方每年应当支付给本公司委托管理费 50 万元人民币，每半年支付 25 万元，定价依据为综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

截至 2009 年 12 月 31 日，尚未收到受托管理费。

（5）关联租赁情况

①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投资（北京）有限公司提供房屋租赁服务，已于 2009 年 6 月 30 日租期届满。2009 年支付租赁费、物业费、水电费及管理费等共计 1,606,620.69 元。

②本公司的子公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团签订写字间租赁合同，承租位于北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位，承租面积为 2031 平方米。租赁期限自 2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日，2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日的租金共计 2,724,400.00 元，尚未支付。已向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费 555,675.33 元。

（6）关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>（万元）</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履</u> <u>行完毕</u>
中粮地产（集团）股份有限公司	深圳市宝安三联有限公司	10,000.00	2009 年 2 月 26 日	2010 年 2 月 25 日	已提前解除担保
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	8,000.00	2009 年 2 月 26 日	2010 年 2 月 26 日	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	12,000.00	2007 年 9 月 4 日	2010 年 9 月 3 日	否
深圳市宝安福安实业有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	20,000.00	2009 年 10 月 10 日	2014 年 9 月 24 日	否

注：本公司为深圳市宝安福安实业有限公司提供的 8,000.00 万元的担保，已于 2010 年 2 月 26 日期限届满，截至本报告批准发布日对该公司不存在提供担保。

（7）关联方资金拆借

①借入资金：

i. 上年度本公司的母公司中粮集团委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供 12 亿元委托贷款，贷款期 2008 年 8 月 14 日至 2009 年 8 月 13 日，贷款利率 7.47%。2009 年 8 月 13 日归还贷款本金 49,200.00 万元，剩余 70,800.00 万元展期至 2010 年 8 月 13 日，以同期贷款利率基准下浮 10%，实际执行年利率 4.779%。本年度共计利息 65,250,837.00 元，实际支付 61,397,370.00 元。

ii. 上年度本公司的母公司中粮集团委托中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行向本公司提供 8.67 亿元委托贷款，贷款期 2008 年 8 月 14 日至 2009 年 8 月 13 日，贷款利率 7.47%。2009 年 8 月 13 日签订展期协议，展期至 2010 年 8 月 13 日，以同期贷款利率基准下浮 10%，实际执行年利率 4.779%。本年度共计利息 56,591,257.50 元。实际支付 55,325,220.70 元。

iii. 2009 年 4 月，本公司向中粮财务有限责任公司取得 2 亿元贷款，期限为 1 年（2009 年 4 月 3 日至 2010 年 4 月 3 日），贷款利率为 4.779%。2009 年共计提利息 7,248,150.00 元，已实际支付利息 6,956,100.00 元。

iv. 子公司中粮地产（上海）有限公司于 2009 年 12 月 8 日向上海鹏利置业发展有限公司借入资金 26,000.00 万元，计息天数为 20 天，利率为 4.86%，共计利息 692,383.56 元。2009 年 12 月 27 日已归还 26,000.00 万元。

②借出资金：

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 96,426.00 万元，支付广州鹏万公司借款共计 47,426.00 万元，本年应计利息共 40,630,709.76 元，尚未收回 1,191.79 万元。

③存款

<u>企业名称</u>	<u>银行存款</u>		<u>利息收入</u>	
	<u>年末余额</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
	160,048,624.1			
中粮财务有限责任公司	6	793,233.61	1,490.55	613,157.85

（8）股权变动

①2009 年 1 月 16 日，本公司根据与长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲签署的《股权转让协议》，在工商变更手续经长沙工商行政管理局受理之日起十日内向以上三位股东支付股权转让款共计 7,218,983.90 元。根据《股权转让协议》，原股东未缴付的出资额人民币 2,100,000.00 元，由股权受让方——中粮地产（集团）股份有限公司缴足。本公司于 2009 年 2 月 2 日向长沙中粮地产投资有限公司出资 2,100,000.00 元，业经湖南永立会计师事务所验证，并出具了立验报字[2009]变第 005 号验资报告。至此，本公司拥有长沙中粮地产投资有限公司 100%股权。

②2009 年 5 月，中粮地产投资（北京）有限公司增加注册资本 78,000.00 万元，由中粮地产（北京）有限公司、中粮集团有限公司以货币资金形式于 2009 年 5 月 22 日前一次缴足，增加后的注册资本变更为 80,000.00 万元，股权比例变更为：中粮地产（北京）有限公司占公司注册资本的 51%，中粮集团有限公司占公司注册资本的 49%。中粮地产（北京）有限公司本期增资 38,800.00 万元，本次增资由北京高商万达会计师事务所有限责任公司出具了高商验字[2009]4011 号《验资报告》，工商注册登记变更手续已于 2009 年 6 月 8 日办理完成。

（9）其他关联交易

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。本公司于 2009 年度向鹏利国际（四川）置业有限公司共支付上述股权收购款 22,142.68 万元。

7、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
预付账款：			
	中英人寿保险有限公司广东分公司	2,500,000.00	0.00
其他应收款：			
	深圳宝菱同利有限公司	619,571.85	683,460.00
	香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86
	广州市鹏万房地产有限公司	<u>397,917,864.97</u>	<u>847,287,155.21</u>
合 计		<u>409,297,545.68</u>	<u>858,730,724.07</u>
应付利息：			
	中粮财务有限责任公司	292,050.00	0.00
应付股利：			
	中粮集团有限公司	12,970.91	12,970.91
其他应付款：			
	中粮集团有限公司	2,724,400.00	0.00
	鹏利国际（四川）置业有限公司	1,048,698.63	285,165,223.00
	中谷房地产开发公司	757,743.74	1,002,346.43
	中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	205,775,407.33	770,453.47
	卓远地产（成都）有限公司	<u>18,1671.98</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>210,487,921.68</u>	<u>286,938,022.90</u>

七、 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，决定将上述有关股权激励计划和相关考核办法予以终止。

八、或有事项

1、2007年9月4日，本公司与中国建设银行股份有限公司成都第九支行签订保证合同（合同编号：2007-保证 001），为中国建设银行股份有限公司成都第九支行与子公司成都天泉置业有限责任公司签订的编号为 2007-015 的主借款合同的债务履行提供连带责任担保，保证范围：债权本金 12,000.00 万元及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金和中国建设银行股份有限公司成都第九支行为实现债权而发生的费用，担保期间：2007 年 9 月 4 日至 2010 年 9 月 3 日。

2、2009 年 2 月 26 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订保证合同（合同编号：81901200900001137），为中国农业银行深圳宝安支行与控股子公司深圳市宝安福安有限公司签订的主合同金额为 8,000.00 万元（借款合同编号：8110120090000034）的履行提供保证，保证方式为连带责任保证。

3、2009 年 9 月 24 日，本公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订借款合同（合同编号：NO81101200900002065），借款金额为人民币 2 亿元，借款用途为收购成都天泉置业有限责任公司股权，借款利率为央行同期基准利率下浮 10%的优惠利率，执行年利率 5.184%，借款期限为 2009 年 10 月 10 日至 2014 年 09 月 24 日，保证人系控股子公司深圳市宝安福安有限公司（保证合同编号：81901200900007281），同时本公司以股权出质为上述借款提供质押担保（权利质押合同编号：81904200900001327，质押物：本公司拥有成都天泉置业有限责任公司的股权，权利质押清单编号：ZLDC2009001）。

4、深圳市宝安区人民法院（2009）深宝法民一初字第 63 号《民事判决书》就中粮地产集团深圳物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决物业公司与新玥庭小区电梯维护保养公司深圳市舒达电梯工程有限公司共同承担事故医疗费、护理费、残疾赔偿金、精神抚慰金等经济损失 138,172.18 元，物业公司按全额计提预计负债。物业公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2009 年 12 月 31 日尚未判决。

九、承诺事项

1、2009 年 9 月 27 日经本公司第六届董事会第十六次会议审议通过拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51%的股权；收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权；收购中粮

集团持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权。

截至 2009 年 12 月 31 日，上述事项尚未获得中国证券监督管理委员会的核准。

2、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。

3、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 2,374.56 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，截至财务报告日，该房屋已装修完毕，正式投入使用。

4、根据 3201212009CR0060 号国有建设用地使用权出让合同，2009 年 10 月 13 日中粮地产（集团）股份有限公司以挂牌方式取得 G47 地块的国有建设用地使用权，成交价为 2.35 亿元，同年 10 月 23 日与南京市国土资源局江宁分局签订土地出让合同，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司共支付土地出让金 129,250,000.00 元，根据合同约定，本公司承诺将于 2010 年 2 月 18 日之前缴纳土地出让金总价款的 25%，即 58,750,000.00 元，于 2010 年 4 月 16 日之前缴纳土地出让金总价款的 20%，即 47,000,000.00 元。

十、 资产负债表日后事项

1、2010 年 1 月 8 日，公司下属全资子公司中粮地产成都有限公司通过竞价拍卖方式，取得成都市宗地编号为 WH15（252/211）：2009-096 号地块的土地使用权，总价为 33,390.21 万元人民币。该地块位于成都市武侯区核桃村二、四组，高新区核桃村一组、肖家河村四组。该地块用地性质为二类住宅用地（可兼容商业建筑面积比例不大于计入容积率的建筑面积的

10%)，规划建设净用地面积 21,000.13 平方米，建设容积率不大于 2.8，总建筑密度不大于 24%，绿地率不小于 30%，使用年限住宅为 70 年、商业为 40 年。

2、根据 2010 年 1 月 22 日南京市国土资源局江宁分局文件（江宁国土资[2010]26 号）“关于同意变更江宁开发区诚信大道以北地块受让方的批复”，G47 地块（2009 年 10 月 13 日，本公司以挂牌方式取得 G47 地块的国有建设用地使用权，合同号：3201212009CR0060）受让方由本公司公司变更为本公司子公司中粮地产南京有限公司，原出让合同所约定的权利和义务同时转由子公司中粮地产南京有限公司履行。

3、经 2010 年 3 月 8 日召开的本公司第六届董事会第二十一次会议审议通过 2009 年度利润分配预案，本公司拟以 2009 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 2009 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。

十一、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值 变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	期末金额
金融资产：					
可供出售金融资产	137,469,023.10	0.00	3,291,460,184.17	0.00	3,428,929,207.27

可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商银行股份有限公司	8,000,000	6,539,153.40	144,400,000.00
招商证券股份有限公司	111,756,693	180,753,331.63	3,284,529,207.27
合 计		<u>187,292,485.03</u>	<u>3,428,929,207.27</u>

注：2009 年 12 月 21 日，本公司召开的第六届董事会第十九次（临时）会议审议通过“将公司所持招商证券股份转入可供出售金融资产的议案”：截至 2009 年 11 月 17 日招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）完成上市，公司所持招商证券限售股权（111,756,693 股，持有比例为 3.12%，限售期截至 2010 年 11 月 16 日）的公允价值能够可靠计量。根据《企业会计准则第 32 号——金融工具和计量》的规定，公司决定将对招商证券的长期股权投资确定为可供出售金融资产。

2、年金计划主要内容及重大变化

2009 年 1 月 12 日，本公司以通讯方式召开第六届董事会第八次（临时）会议，会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司企业年金方案实施细则》。

根据实施细则的规定，同时具备下列条件的职工可申请参加企业年金计划：（1）盈利企业中在公司服务年限满 1 年并经考核合格的在册职工（不包括 2008 年 12 月 31 日前已退休的职工）；（2）已依法参加基本养老保险并履行缴费义务；（3）承诺个人缴费企业年金。企业年金缴费由企业和职工共同缴纳，列支渠道及税收政策按照国家有关规定执行。个人缴费由公司从职工工资中代扣代缴。

3、其他

（1）2008 年 5 月 19 日，子公司中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称“中粮投资北京公司”）通过挂牌方式竞得北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10、C-03、C-06 三宗国有土地使用权。截至 2009 年 12 月 31 日，该三宗地已签署相应的土地使用权出让合同，A-10 地块已取得了土地使用权证、用地规划许可证、工程规划许可证，A-10 地块部分取得施工许可证、预售许可证。C-03 地块、C-06 地块已取得土地使用权证、用地规划许可证。

三宗地块土地使用权出让合同约定的开工日期均为 2008 年 12 月 31 日，地块未能及时开工的主要原因是中粮投资北京公司取得土地使用权后，北京市交通委要求在 A-10 地块内增加一横一纵两条贯穿的城市支路、C-03 地块内增加一条南北向贯穿的城市支路且新增支路红线宽度不小于 20 米（京交规函[2007]753 号）。此项规划要求与北京市国土资源局的挂牌文件、北京市规划委员会出具的三宗地块《规划意见书》（2008 规意选字 0054 号、0055 号、0056 号）中规定的规划条件并不相符。同时，中粮投资北京公司在取得土地使用权后发现三宗地块在实际交付时，其“八通一平”的状况未达到挂牌文件约定的标准。上述两种规划并存的局面及地块实际交付条件不符合挂牌文件标准的情形，导致项目的规划方案及立项报批工作无法开展，施工许可证的办理也相应推延。

直至 2009 年 2 月 25 日，北京市政府以公文批办单（北京市人民政府办文第 30223 号）方式同意该项目用地按照北京市规划委员会出具的规划意见书的规划条件进行建设后，项目的后续立项、规划、施工等工作才得以进行。在此期间，“八通一平”问题也正逐步解决。2009 年 3 月，三宗地块取得了立项批复，并于 2009 年 5 月取得北京市规划委员会同意将三个地块作为一个整体统一编制项目修建性详细规划设计总体方案的《规划意见复函》（2009 规（顺）复函字 0010 号）。项目第一期（A-10 地块）于 2009 年 7 月起陆续取得建筑工程规划许可证，并

于 2009 年 9 月 30 日取得部分施工许可证。

2009 年 12 月 29 日，北京市国土资源局向中粮投资北京公司下发通知，指出中粮投资北京公司取得的北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10、C-03、C-06 三宗国有土地未能按合同约定的期限开工建设，要求中粮投资北京公司就项目建设开发情况书面报告北京市国土资源局。中粮投资北京公司已于 2010 年 1 月 5 日按照通知要求向北京市国土资源局上报了《关于顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10/C-03/C-06 地块项目用地开发建设情况说明》，书面解释了项目未能及时开工主要是两种规划并存的局面及地块实际交付条件未能达到挂牌出让“八通一平”标准等因素造成的。2010 年 1 月 22 日，北京市国土资源局公布《关于加强我市闲置土地清理处置问题的公告》，公告指出：“我局将按照国家和我市相关法规政策要求，对闲置土地依法分类处置。对因政府原因造成闲置的，我局将尽快协调有关部门，拟定处置方案报市政府批准后实施，促进项目尽快开工；对于企业原因造成闲置的，我局将依法予以处理，在闲置期间暂停其在北京市土地交易市场新的土地出让交易活动的资格。”截至本报告日，中粮投资北京公司尚未收到北京市国土资源局关于造成地块闲置原因的最终认定及后续处理措施的回复意见。

(2) 2008 年 12 月 17 日，子公司成都天泉置业有限责任公司与成都市龙泉驿区现代农业发展投资有限公司（以下简称“农投公司”）签订了《集体土地流转及整理合同》，由农投公司将位于成都市龙泉驿区同安街道万家村十四、十五、十六、十七组承包地、自留地、经济林地等农用地共计 2190 亩土地以出租方式流转给本公司经营使用。合同约定土地流转期限为 20 年（从 2008 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 31 日），期限届满后，子公司成都天泉置业有限责任公司享有优先续展使用的权利。

子公司成都天泉置业有限责任公司已就合同项下的土地开展相关工作，其中，以土地承包经营权流转方式流转的近 2102 亩土地已按承包经营法等法律法规规定的程序办理土地承包经营权流转备案登记手续；约 88 亩农村集体建设用地（包括 44 亩农村宅基地和 44 亩集体工矿用地）正在按照成都集体建设用地使用权流转试点等规定进行整理及相关申报工作。按照合同规定，成都天泉置业有限责任公司支付的土地流转及整理的费用总金额不超过 70,360,000.00 元，截至 2009 年 12 月 31 日已支付 48,347,822.40 元。其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	15,060,000.00	14.34	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较大的应收账款	1,296,023.66	1.23	648,011.83	95.05
其他不重大应收账款	88,656,323.45	84.43	33,781.11	4.95
合 计	105,012,347.11	100.00	681,792.94	100.00

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	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较大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大应收账款	5,356,680.94	100.00	415,938.67	100.00
合 计	5,356,680.94	100.00	415,938.67	100.00

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）期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	理由
		金额		
自然人——邱锦龙	8,230,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续，款项暂未收到。
自然人——张志梅	6,830,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续，款项暂未收到。
合 计	15,060,000.00	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较大的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
2-3 年	1,296,023.66	1.23	648,011.83	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	1,296,023.66	1.23	648,011.83	0.00	0.00	0.00

（3）本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位

（4）应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	性质	占应收账款总额比例%
自然人——邱锦龙	客户	8,230,000.00	3 个月以内	商品房款	7.84
自然人——张志梅	客户	6,830,000.00	3 个月以内	商品房款	6.50
自然人——周政宽	客户	4,170,000.00	3 个月以内	商品房款	3.97
自然人——高伟光	客户	4,000,000.00	3 个月以内	商品房款	3.81
自然人——张影	客户	<u>3,710,000.00</u>	3 个月以内	商品房款	<u>3.53</u>
合 计		<u>26,940,000.00</u>			<u>25.65</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款构成

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	5,412,096,696.70	99.77	31,315,391.66	97.36
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	946,283.90	0.02	721,283.90	2.24
其他不重大的其他应收款	<u>11,265,843.78</u>	<u>0.21</u>	<u>127,240.48</u>	<u>0.40</u>
合 计	<u>5,424,308,824.38</u>	<u>100.00</u>	<u>32,163,916.04</u>	<u>100.00</u>

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	5,123,993,008.09	99.81	38,555,302.74	98.52
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的其他应收款	937,778.10	0.02	468,889.05	1.20
其他不重大的其他应收款	<u>8,852,952.87</u>	<u>0.17</u>	<u>108,835.31</u>	<u>0.28</u>
合 计	<u>5,133,783,739.06</u>	<u>100.00</u>	<u>39,133,027.10</u>	<u>100.00</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) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
广州市鹏万房地产有限公司	397,917,864.97	3,979,178.65	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	39,824,768.45	24,209,013.01	60.79%	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>6,254,400.00</u>	<u>3,127,200.00</u>	<u>50.00%</u>	按账龄计提
合 计	<u>443,997,033.42</u>	<u>31,315,391.66</u>		

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	年末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例%		金额	比例%	
2-3 年	450,000.00	0.01	225,000.00	937,778.10	0.02	468,889.05
3 年以上	496,283.90	0.01	496,283.90	0.00	0.00	0.00
合 计	946,283.90	0.02	721,283.90	937,778.10	0.02	468,889.05

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关 系	金额	性质	年限	占其他应收款 总额比例%
中粮地产投资（北京）有限公司	子公司	1,909,552,210.00	往来款	1-2 年	35.20
天津粮滨投资有限公司	子公司	1,586,093,857.81	往来款	1-2 年	29.24
成都悦城实业有限公司	子公司	486,045,997.42	往来款	3 个月以内	8.96
中粮地产（北京）有限公司	子公司	399,589,075.00	往来款	3 个月至 1 年	7.37
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	397,917,864.97	往来款	3 个月至 1 年	7.34
合 计		4,779,199,005.2			88.11

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资	在被投资单
			单位持股	位表决权比
			比例%	例%
深圳市宝铜实业有限公司	成本法核算	12,809,935.31	90.00	90.00
成都天泉置业有限公司	成本法核算	348,852,353.43	100.00	100.00
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法核算	6,245,198.37	56.52	56.52
华高置业有限公司	成本法核算	HKD10,000.00	100.00	100.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	成本法核算	43,086,827.57	68.40	68.40
深圳市宝安三联有限公司	成本法核算	43,862,717.00	69.05	69.05
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法核算	50,428,181.10	100.00	100.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	成本法核算	3,000,000.00	100.00	100.00
天津粮滨投资有限公司	成本法核算	4,900,000.00	49.00	49.00
长沙中粮地产投资有限公司	成本法核算	35,568,983.90	100.00	100.00
中粮滨海地产（天津）有限公司	成本法核算	11,100,000.00	51.72	51.72

<u>被投资单位名称</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>在被投资</u>	<u>在被投资单</u>
			<u>单位持股</u>	<u>位表决权比</u>
			<u>比例%</u>	<u>例%</u>
中粮地产（北京）有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产（上海）有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产成都有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	成本法核算	900,000.00	90.00	90.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	成本法核算	45,000,000.00	90.00	90.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法核算	1,000,000.00	90.09	90.09
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	成本法核算	4,000,000.00	80.00	80.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	成本法核算	1,000,000.00	50.00	50.00
中粮地产集团深圳建筑设计有限公司	成本法核算	950,000.00	95.00	95.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法核算	5,000,000.00	83.33	83.33
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	成本法核算	4,750,000.00	93.97	93.97
中粮地产集团深圳装饰有限公司	成本法核算	4,680,000.00	90.00	90.00
中粮地产南京有限公司	成本法核算	100,000,000.00	100.00	100.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	成本法核算	982,470.00	21.50	21.50
金瑞期货经纪有限公司	成本法核算	10,000,000.00	10.00	10.00
中国光大银行股份有限公司	成本法核算	6,165,763.00	0.017	0.017
宝兴电线电缆有限公司	权益法核算	25,411,834.00	20.00	20.00
广州市鹏万房地产有限公司	权益法核算	100,000,000.00	50.00	50.00
深圳凯莱物业管理有限公司	权益法核算	900,000.00	30.00	30.00

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提</u> <u>减值准备</u>	<u>本年现金</u> <u>分红</u>
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31	0.00	12,809,935.31	0.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43	0.00	348,852,353.43	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00	5,652,000.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57	43,086,827.57	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	43,862,717.00	0.00	0.00	2,531,039.23
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	50,428,181.10	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限 公司	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	980,000.00	3,920,000.00	4,900,000.00	0.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	26,250,000.00	9,318,983.90	35,568,983.90	0.00	0.00	0.00
中粮滨海地产（天津）有限	11,100,000.00	0.00	11,100,000.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 减值准备	本年现金 分红
公司						
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	900,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	45,000,000.00	0.00	45,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建筑设计有限公司	450,000.00	500,000.00	950,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳装饰有限公司	4,680,000.00	0.00	4,680,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司		100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	0.00	982,470.00	0.00	0.00	600,000.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.00	6,165,763.00	0.00	0.00	370,478.81
宝兴电线电缆有限公司	36,994,770.49	1,644,556.61	38,639,327.10	0.00	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	124,459,782.22	48,231,068.23	172,690,850.45	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,535,771.71	-459,700.59	1,076,071.12	0.00	0.00	573,911.04
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	-180,753,331.63	0.00	0.00	0.00	0.00

4、营业收入和成本

（1）营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,330,390,795.29	434,172,944.27
其他业务收入	<u>13,641,891.93</u>	<u>10,794,741.49</u>
营业收入合计	<u>1,344,032,687.22</u>	<u>444,967,685.76</u>
主营业务成本	891,509,633.55	213,558,280.32
其他业务成本	<u>5,306,934.00</u>	<u>0.00</u>

营业成本合计	<u>896,816,567.55</u>	<u>213,558,280.32</u>
--------	-----------------------	-----------------------

(2) 按业务类别列示

业务类别	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	1,220,065,332.00	832,984,768.05	285,004,799.00	150,492,681.56
房屋租赁	58,276,347.64	35,424,626.75	61,901,504.51	36,496,059.22
来料加工	52,049,115.65	23,100,238.75	87,266,640.76	26,569,539.54
物业管理及其他	<u>13,641,891.93</u>	<u>5,306,934.00</u>	<u>10,794,741.49</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,344,032,687.22</u>	<u>896,816,567.55</u>	<u>444,967,685.76</u>	<u>213,558,280.32</u>

注：本年营业收入较上年增长 202.05%，主要原因为位于深圳市宝安 115 区中粮澜山项目销量大幅增加。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	9,153,518.04	57,806,034.35
权益法核算的长期股权投资收益	49,989,835.29	30,323,801.55
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	207,758.37
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,024,274.60	3,156,086.48
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	124,034,615.99	0.00
合作企业分配利润	<u>2,922,807.42</u>	<u>3,080,438.65</u>
合 计	<u>187,125,051.34</u>	<u>94,574,119.40</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
深圳市宝安福安实业有限公司	5,652,000.00	4,497,333.33	净利润减少
深圳市宝安三联有限公司	2,531,039.23	8,023,777.71	净利润减少
深圳深长宝恒加油站有限公司	600,000.00	600,000.00	
中国光大银行股份有限公司	370,478.81	0.00	上年未分红
招商证券股份有限公司	0.00	43,640,988.62	本年转入可供出售金融资产
金瑞期货经纪有限公司	<u>0.00</u>	<u>1,043,934.69</u>	本年未分红
合 计	<u>9,153,518.04</u>	<u>57,806,034.35</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
广州市鹏万房地产有限公司	48,231,068.23	27,286,553.80	本年净利润增加
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	1,644,556.61	2,870,691.72	本年净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>114,210.45</u>	<u>166,556.03</u>	本年净利润减少

合 计	<u>49,989,835.29</u>	<u>30,323,801.55</u>
-----	----------------------	----------------------

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年度投资收益比上年度增长 97.86%，其原因为本年度出售股票实现收益 12,403.46 万元。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	342,489,148.30	-3,389,095.20
加：资产减值准备	-6,703,256.79	100,531,554.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,744,497.58	49,942,071.70
无形资产摊销	1,076,356.76	1,187,237.28
长期待摊费用摊销	2,645,861.87	0.00
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）	52,253.40	2,307,284.11
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）	56,881,118.79	25,870,128.42
投资损失（收益以“－”号填列）	-187,125,051.34	-94,574,119.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	0.00	6,834,944.28
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）	338,029,557.31	-59,909,878.03
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-250,660,209.43	-3,594,266,587.89
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	68,651,216.42	-57,111,577.22
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	412,081,492.87	-3,622,578,037.95
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	806,761,213.02	971,292,697.36
减：现金的期初余额	971,292,697.36	1,457,678,773.10
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-164,531,484.34	-486,386,075.74

十三、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
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	40,847.23	固定资产处置净损失。
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	
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	-673,360.44	政府无偿移交。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	
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	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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售金融资产取得的投资收益	-124,034,615.99	出售股票收益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	601,987.84	税收滞纳金及赔款等。
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	-124,065,141.36	
减：所得税影响额	-25,244,315.29	
少数股东权益影响额	-134,263.60	
合 计	-98,686,562.47	

注：上述非经常性损益项目按照“损失（+）收益（-）”列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.49%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.72%	0.15	0.15

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

会计科目	2009 年	2008 年	变动额	变动率
应收账款	120,887,034.44	28,203,014.28	92,684,020.16	328.63%
预付款项	57,786,964.73	25,483,941.95	32,303,022.78	126.76%
其他应收款	402,233,697.17	864,914,053.42	-462,680,356.25	-53.49%
可供出售金融资产	3,428,929,207.27	137,469,023.10	3,291,460,184.17	2394.33%
长期股权投资	277,853,640.54	402,067,138.56	-124,213,498.02	-30.89%
在建工程	4,945,830.64	49,255,529.51	-44,309,698.87	-89.96%
无形资产	25,381,601.42	45,403,447.62	-20,021,846.20	-44.10%
长期待摊费用	29,417,394.80	2,767,290.37	26,650,104.43	963.04%
应付账款	300,117,088.38	50,593,782.14	249,523,306.24	493.19%
预收款项	448,967,752.95	54,532,862.12	394,434,890.83	723.30%
应付职工薪酬	55,530,579.24	32,666,859.20	22,863,720.04	69.99%
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	410,000,000.00	-230,000,000.00	-56.10%
长期借款	750,000,000.00	180,000,000.00	570,000,000.00	316.67%
递延所得税负债	714,260,078.89	24,779,973.67	689,480,105.22	2782.41%
资本公积	3,053,631,713.75	629,693,948.99	2,423,937,764.76	384.94%
未分配利润	838,845,779.98	544,689,567.27	294,156,212.71	54.00%
少数股东权益	527,403,275.17	102,326,037.99	425,077,237.18	415.41%
营业收入	2,013,539,571.10	1,086,846,332.78	926,693,238.32	85.26%
营业成本	1,288,975,679.05	483,845,698.69	805,129,980.36	166.40%
投资收益	181,066,037.99	86,226,432.56	94,839,605.43	109.99%

应收账款的增加的原因主要是本年度商品房销量大幅增加。

预付款项的增加的原因主要是支付集体土地流转及整理费用。

其他应收款减少的原因主要是本年度收回广州市鹏万房地产开发公司部分欠款。

可供出售金融资产增加的主要原因是招商证券上市后，本公司将持有的股份转入可供出售金融资产后按公允价值计量。

长期股权投资减少的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产。

在建工程减少的主要原因是完工结转至投资性房地产。

长期待摊费用增加的主要原因是大中华国际交易广场办公区和北京福临门大厦办公区装

修。

应付账款增加的主要原因是开发产品完工，确认应付工程款等。

预收款项增加的主要原因是本年度商品房预售量大幅增加。

应付职工薪酬增加的主要原因是经考核后计提的年终奖金增加。

一年内到期的非流动负债减少的原因主要是本年归还了部分贷款。

长期借款增加的原因主要是本年新增了农业银行、光大银行和华润深国投信托有限公司的贷款。

递延所得税负债增加的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产，公允价值变动对应确认的递延所得税负债。

资本公积增加的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产，按照公允价值计量。

少数股东权益增加的主要原因是子公司中粮地产投资（北京）公司接受少数股东投资。

营业收入、营业成本增加的主要原因是本年度商品房销量大幅增加。

投资收益增加的主要原因是本年度出售股票。

十四、 财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 3 月 8 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

法定代表人： 总经理： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

日期：2010 年 3 月 8 日 日期：2010 年 3 月 8 日 日期：2010 年 3 月 8 日 日期：2010 年 3 月 8 日