

中粮地产（集团）股份有限公司
盈利预测审核报告
2010-2011 年度

目 录

	页次
一、 审核报告	1
二、 备考合并盈利预测报告	2-39
三、 备考合并盈利预测表	40-43

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

审 核 报 告

利安达专字[2010]第 1503 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的中粮地产（集团）股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)编制的 2010-2011 年度备考合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。中粮地产公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在中粮地产公司“2010-2011 年度备考合并盈利预测报告二、基本假设”中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照中粮地产公司“2010-2011 年度备考合并盈利预测报告一、编制基础”中所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本审核报告仅供中粮地产公司向中国证券监督管理委员会申请公开发行股份事项时使用。

利安达会计师事务所

中国注册会计师

有限责任公司

中国注册会计师

中国·北京

二〇一〇年九月九日

中粮地产（集团）股份有限公司

备考合并盈利预测报告

2010-2011 年度

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

重要提示：（1）中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）盈利预测表的编制遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。（2）本公司盈利预测系按财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及其相关规定编制。

一、编制基准

本公司 2010 年度、2011 年度备考合并盈利预测，是以利安达会计师事务所有限责任公司及其经办注册会计师审计的本公司及本次拟收购标的公司 2007 年度、2008 年度、2009 年度及 2010 年 1-6 月份经营业绩为基础，根据 2010 年 1-6 月份的实际业绩及对 2010 年度剩余 6 个月和 2011 年全年以现行结构之预测业绩，以预测期间公司的经营条件、经营环境、金融、财税政策及与本公司相关的法律、法规和市场情况等国家宏观政策方面的合理假设为前提，以预测期间本公司的经营能力、投资计划、建设计划、营销计划、工程预算、进度预算和费用预算等为依据，考虑现时各项基础、能力、潜力、建设、技术条件，本着稳健谨慎的原则而编制。

本公司拟向中粮集团有限公司及其子公司收购苏州苏源房地产开发有限公司 90%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%股权，属于同一控制下的企业合并。

本备考合并盈利预测 2010 年 7-12 月、2011 年度预测数纳入了本公司原有业务及上述拟收购的属于同一控制下企业合并的 3 家公司 2010 年 7-12 月、2011 年度预测经营成果。

同时，本公司拟收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%股权、万科中粮（苏州）置业有限公司 49%股权，属于收购资产，未形成企业合并。编制本备考合并盈利预测表时，将北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司和万科中粮（苏州）置业有限公司的 2010 年 7-12 月、2011 年度预测数按照权益法核算的方法纳入。

编制本备考盈利预测报告所依据的基本假设、主要会计政策及会计估计分别详见本备考盈利预测报告第二部分和第三部分（三），所选用的主要会计政策及会计估计在所有重大方面均与 2010 年上半年本公司财务报表所采用的会计政策及会计估计一致。

二、基本假设

1、本公司所遵循的国家现行法律、法规、制度、部门规章及公司所在地的社会政治、经济政策、经济环境仍如现实状况无重大变动；

2、本公司各项经营业务所涉及地区的有关部门现行政策、法律、法规及其他经济环境仍如现实状况无重大改变；

3、本公司所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变；

4、本公司生产经营业务涉及的信贷利率、税收政策以及外汇市场汇价将在正常范围内波动；

5、本公司所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变；

6、本公司目前执行的税负、税率政策没有重大调整；

7、在盈利预测期间房地产市场的发展与中国经济发展能大致保持协调一致，不会出现不可预见的非正常因素对房地产市场产生非正常冲击；

8、本公司执行的经营计划能如期实施并取得预期收益；

9、本公司的生产计划、销售计划、投资计划能顺利进行，市场情况无重大不利变化；

10、在盈利预测期间将不会发生重大的通货膨胀；

11、本公司 2010 年度、2011 年度经营运作不会受诸如人员、交通、电信、水电和原材料供应的严重短缺和成本中客观因素的巨大变动而产生不利影响；

12、本公司盈利预测期间不会受重大或有负债的影响而导致营业成本的增长；

13、本公司高层管理人员无舞弊、违法行为而造成重大不利影响；

14、无其他不可抗力及不可预见因素对本公司造成的重大不利影响；

15、在盈利预测期间公司资产的公允价值无较大变动。

三、盈利预测说明

（一）公司概况

1、公司沿革：

本公司的前身为宝安县城建设公司，系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业。1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A 股）股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股。并于 1993 年 10 月 8 日起在深圳

证券交易所挂牌交易。

1994年4月28日，本公司第二次股东大会通过了1993年度分红派息方案，以1993年12月31日公司总股份200,000,000股为基数，向全体股东每10股送1股红股，送股后公司总股份增至220,000,000股。

1995年5月12日，本公司第三次股东大会通过了1994年度分红派息方案，以1994年12月31日公司总股份220,000,000股为基数，向全体股东每10股送2股红股，送股后公司总股份增至264,000,000股。

1996年5月21日，本公司第四次股东大会通过了1995年度分红派息方案，以1995年12月31日公司总股份264,000,000股为基数，向全体股东每10股送2.5股红股，送股后公司总股份增至330,000,000股。

1996年9月26日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以1996年7月1日公司总股份330,000,000股为基数，向全体股东每10股配售2.4股，配股后公司总股份增至373,041,903股。

1996年12月18日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。

1997年5月28日，本公司第六次股东大会通过了1996年度分红派息方案，以1996年12月31日公司总股份373,041,903股为基数，向全体股东每10股送2股红股并转增0.5股，送股及转增后公司总股份增至466,302,377股。

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称“宝投公司”）与中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。截至2008年12月31日止，中粮集团持有本公司股份918,665,014股，占总股本的50.65%。

2006年4月13日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006年4月20日，本公司2005年度股东大会通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日公司总股份466,302,377股为基数，向全体股东每10股转增5股，转增后公司总股份增至699,453,565股。

2007年8月10日，本公司2006年度股东大会通过了配股方案，以2006年12月31日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股后公司总股份增至906,865,798股。

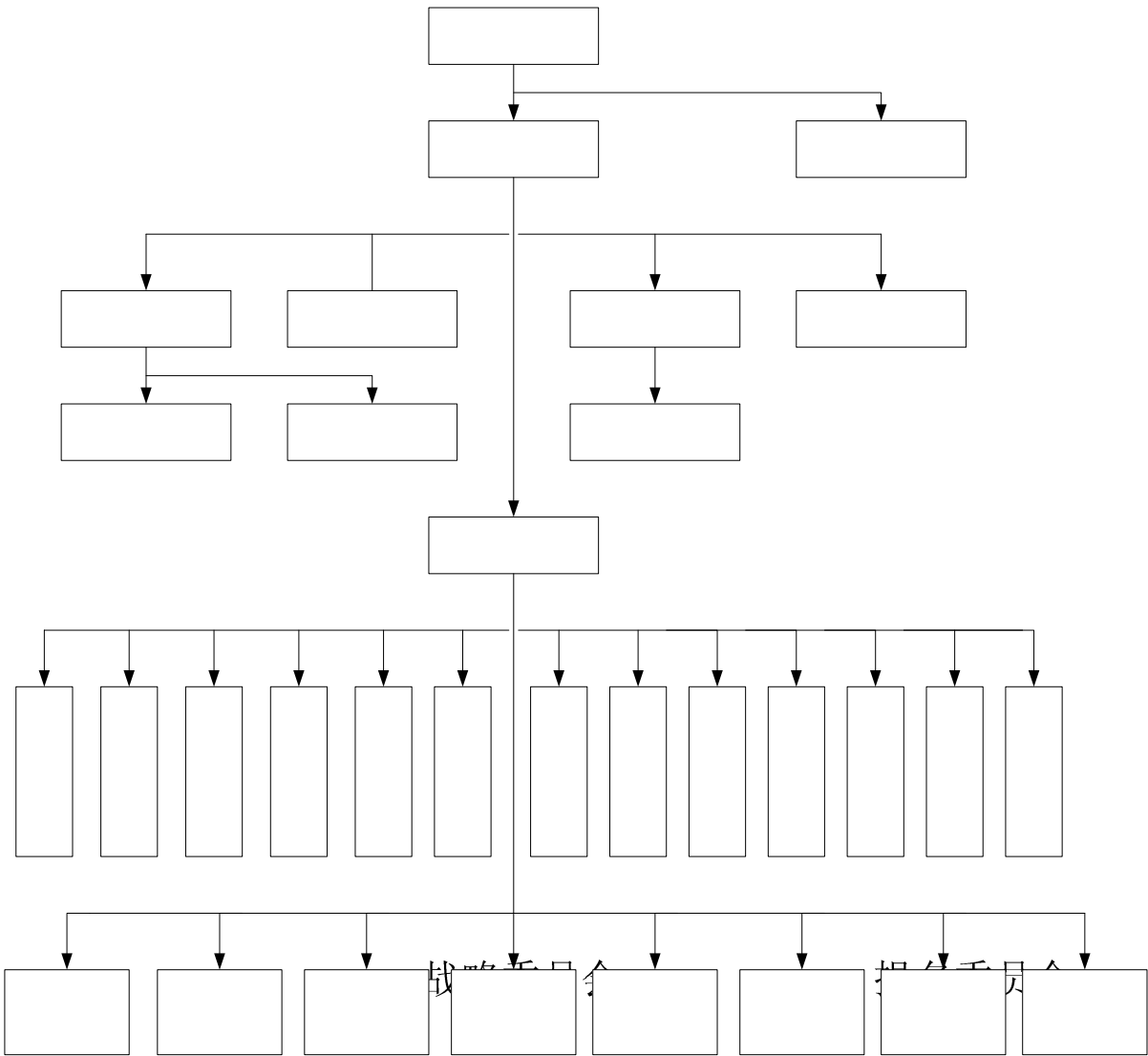
2008年6月27日，本公司2007年度股东大会通过了本公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，每10股送4股红股，每10股转增6股，送股及转增后公司总股本增至1,813,731,596股。

截至2010年6月30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、组织结构



3、所处行业

本公司所属行业：房地产业。

4、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。

5、主要产品

本公司主要产品：住宅地产和工业地产。

（二）拟购买资产的情况说明

根据本公司重大资产购买安排，公司拟向控股股东中粮集团有限公司及其下属子公司收购其持有的苏州苏源房地产开发有限公司等 5 家公司的全部股权。

拟收购股权公司情况如下：

标的公司	业务性质	收购股权比例	交易性质	收购完成 是否纳入 合并范围
苏州苏源房地产开发有限公司	房地产开发	90%	同一控制下企业合并	是
上海加来房地产开发有限公司	房地产开发	51%	同一控制下企业合并	是
苏源集团江苏房地产开发有限公司	房地产开发	90%	同一控制下企业合并	是
万科中粮（苏州）置业有限公司	房地产开发	49%	收购资产	否
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	房地产开发	50%	收购资产	否

1、苏州苏源房地产开发有限公司经苏州市吴江工商行政管理局批准，于2004年2月26日成立。企业法人营业执照号：320584000094509；法定代表人：孙忠人。

公司经营范围：房地产开发销售租赁；物业管理；室内外装饰（以上凭资质经营）；销售建筑材料、装饰材料、水暖器材。

公司住所：吴江市同里镇九里湖南。

截止2010年6月30日，注册资本15,000万元。其中中粮上海粮油进出口有限公司出资13,500万元，出资比例90%；江苏颐和置业有限公司出资1,500万元，出资比例10%。

2、上海加来房地产开发有限公司经上海市工商行政管理局闵行分局批准，于2002年1月30日成立。企业法人营业执照号：310112000344347；法定代表人：孙忠人。

公司经营范围：房地产开发经营、建筑材料销售（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

公司住所：上海市闵行区七莘路3568号一楼105室。

截止2010年6月30日，注册资本18,000万元。其中上海万科投资管理有限公司出资8,820万元，出资比例49%；上海万良企业管理咨询有限公司出资9,180万元，出资比例51%。

3、苏源集团江苏房地产开发有限公司经江苏省工商行政管理局批准，于1998年4月成立。企业法人营业执照号：320000400002339；法定代表人：孙忠人。

公司经营范围：房地产开发和经营、物业管理。

公司住所：南京市江宁区高亭街8号。

截止2010年6月30日，注册资本2亿元人民币。其中万曜香港有限公司出资18,000万元，出资比例90%；深圳颐和置业有限公司出资1,700万元，出资比例8.50%；江苏颐和投资有限公司出资300万元，出资比例1.50%。

4、万科中粮（苏州）置业有限公司经江苏省苏州工业园区工商行政管理局登记注册，于2006年11月22日成立。企业法人营业执照号：320594000004695；法定代表人：陆军。

公司经营范围：房地产开发、销售；自有产权房屋租赁。

公司住所：苏州工业园区唯亭镇跨塘楼江东路50号跨春工业坊。

截止2010年6月30日，注册资本23,000.00万元。其中江苏苏南万科房地产有限公司出资11,730.00万元，出资比例51%；中粮上海粮油进出口有限公司出资11,270.00万元，出资比例49%。

5、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司经北京市工商行政管理局注册登记，于2006年5月15日成立。企业法人营业执照号：110000009580956；法定代表人：孙忠人。

公司经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。

公司注册资本83,000万元，由中粮集团有限公司出资41,500万元，占注册资本的50%，北京万科企业有限公司出资41,500万元，占注册资本的50%。

（三）重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司下列会计政策、会计估计系根据中华人民共和国《企业会计准则》（2006年2月15日颁布）及其相关补充规定编制。

2、盈利预测表的编制方法和编制基础

本公司盈利预测表系根据《企业会计准则》及其相关补充规定，以本公司的有关资料为依据进行编制；

本公司的盈利预测表以持续经营为编制基础。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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%

9、 存货

（1）存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

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

（2）存货在取得时按照实际成本入账。

存货按开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

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

（4）本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

10、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：

a 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。

b 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：

a 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。

b 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。

c 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。

d 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。

e 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：

a 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。

b 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

a 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。

b 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”。

c 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。

11、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。

12、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：

- a 已提足折旧继续使用的固定资产；
- b 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；

c 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。

13、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。

14、无形资产

（1）无形资产的确认

①无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

a 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

b 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：

a 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；

b 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c 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；

d 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；

e 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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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：

a 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。

b 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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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：

- a 资产支出已经发生；
- b 借款费用已经发生；
- c 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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、外币折算

（1）外币交易

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

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

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

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

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

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

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有期初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

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

28、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。

29、合并财务报表

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

- ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

（2）合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并资产负债表以母公司和子公司的资产负债表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后进行编制。合并利润表以母公司和子公司的利润表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并利润表的影响后进行编制。合并现金流量表以母公司和子公司的现金流量表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并现金流量表的影响后进行编制。合并所有者权益变动表以母公司和子公司的所有者权益变动表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并所有者权益变动表的影响后进行编制。

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

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

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

（4）外币财务合并报表折算

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

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

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

②实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母、子公司的记账本位币以外的货币反映，则应将母、子公司此项外币货币性项目产生的汇兑差额相互抵销，差额计入“外币报表折算差额”。

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

（5）报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

①母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制合并利润表时，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（6）在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（四）税项及其他

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	3%、17%
产品销售收入（小规模纳税人）	增值税	3%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%、5%、7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

标的公司苏源集团江苏房地产开发有限公司根据江苏省财政厅下发的苏政发[2003]66 号、苏政发[2003]130 号、苏政办发[1989]57 号、苏政办发[1989]183 号、苏政办发[1994]133 号、苏政办发[1996]54 号和宁政发[1995]80 号的相关规定，免交城市维护建设税和教育费附加。

2、企业所得税

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

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

3、房产税

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

4、土地增值税

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

5、其它税项

按国家和地方有关法律法规规定计算缴纳。

（五）盈利预测项目编制说明

盈利预测表各项目是以本备考合并盈利预测报告第一、二部分披露的编制基础及基本假设为依据，通过对公司的财务状况、市场环境的分析及营销计划和投资计划的可行性分析，按照本公司前三年及 2010 年 1-6 月的实际水平，结合实际签订的合同和市场行情进行预测，计算过程中遵循了前述的主要会计政策、会计估计。

盈利预测表编制时未考虑预测期非经常性损益的影响。

本次拟收购苏州苏源房地产开发有限公司 90%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%股权形成同一控制下企业合并，拟收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%股权、万科中粮（苏州）置业有限公司 49%股权形成资产收购。本公司分别编制了假定 2010 年 1 月 1 日和假定 2010 年 6 月 30 日两个时点完成收购的备

考合并盈利预测报告，根据会计准则的规定编制的两份备考合并盈利预测报告之间无差异。

主要项目说明如下：

1、营业收入

本公司营业收入主要由房地产销售收入、房屋租赁收入、来料加工收入、物业管理收入等组成。

（1）营业收入明细

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
房地产销售收入	3,040,144,464.74	638,785,754.00	1,306,510,073.00	1,945,295,827.00	3,802,092,072.29
房屋租赁收入	183,529,587.17	98,579,596.26	99,924,310.32	198,503,906.58	204,001,390.53
来料加工收入	63,237,305.49	30,946,814.80	25,400,943.61	56,347,758.41	45,185,576.18
物业管理收入	21,625,653.07	12,017,518.23	14,322,076.29	26,339,594.52	30,516,074.10
其他收入	<u>28,990,410.37</u>	<u>5,466,351.56</u>	<u>5,165,661.86</u>	<u>10,632,013.42</u>	<u>8,410,707.40</u>
合 计	<u>3,337,527,420.84</u>	<u>785,796,034.85</u>	<u>1,451,323,065.08</u>	<u>2,237,119,099.93</u>	<u>4,090,205,820.50</u>

（2）房地产销售收入

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
翡翠项目	661,129,009.00	0.00	617,997,465.00	617,997,465.00	672,000,000.00
中粮本源	41,886,214.00	114,231,942.00	0.00	114,231,942.00	320,220,099.78
颐和南园	620,972,626.74	224,027,757.00	311,236,912.00	535,264,669.00	569,665,505.00
北纬 28 度	0.00	0.00	173,474,500.00	173,474,500.00	386,720,603.52
鹏源中心 A1 区	102,294,106.00	16,376,466.00	8,100,000.00	24,476,466.00	0.00
御岭湾	393,797,177.00	82,072,783.00	141,868,936.00	223,941,719.00	414,120,878.30
46 区卡罗社区	104,039,297.00	0.00	0.00	0.00	0.00
78 区幸福花园	92,290,789.00	30,563,640.00	0.00	30,563,640.00	0.00
115 区中粮澜山	1,023,735,246.00	171,513,166.00	53,832,260.00	225,345,426.00	36,622,760.69
61 区中粮鸿云	0.00	0.00	0.00	0.00	461,970,000.00
中粮祥云国际	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>940,772,225.00</u>
合 计	<u>3,040,144,464.74</u>	<u>638,785,754.00</u>	<u>1,306,510,073.00</u>	<u>1,945,295,827.00</u>	<u>3,802,092,072.29</u>

A、房地产销售收入预测

公司房地产销售收入预计未来两年大幅上升，主要是由于未来两年开发完工并交付的项目大幅增长，具体情况如下：

① 翡翠项目：由上海加来房地产开发有限公司开发。该项目一期已于 2009 年销售完毕，确认销售收入 66,112.90 万元。2010 年和 2011 年预计销售的主要是翡翠项目二期，该项目于 2009 年 5 月开始建设，位于上海市浦江镇。其中二期东区 30 套低密度住宅已经于 2010 年 6 月 30 日取得竣工备案证书，在 2010 年 7-12 月预计销售东区 22 套低密度住宅，销售面积为 8,570.84 平方米，预计销售单价为 72,104.66 元/平方米，预计确认销售收入 61,799.75 万元；二期西区 24 套低密度住宅预计在 2010 年 11 月 30 日完工，2011 年预计销售西区 24 套低密度住宅，销售面积为 9,600 平方米，预计销售单价 70,000.00 元/平方米，预计确认销售收入 67,200.00 万元。

② 中粮本源项目：由苏州苏源房地产开发有限公司开发。项目于 2007 年开始建设，位于吴江市同里湖北，九里湖南，项目分三期开发，预计可在 2013 年 12 月完工。本源项目一期于 2009 年已确认销售收入 4,188.62 万元，2010 年 1-6 月确认收入 11,423.19 万元，2010 年 7-12 月和 2011 年该期项目预计无销售收入。本源项目二期预计于 2011 年开始销售，预计实现销售面积为 25,616.40 平方米，销售单价 12,500 元/平方米，确认销售收入 32,022.01 万元。

③ 颐和南园项目：由苏源集团江苏房地产开发有限公司开发。项目于 2006 年开始建设，位于南京市江宁经济技术开发区九龙湖畔，项目分期开工并分期完工入住，预计 2011 年底项目全部开发完成。2009 年实现销售收入 62,097.26 万元；2010 年 1-6 月实现销售收入 22,402.78 万元；2010 年 7-12 月预计实现销售面积为 21,600.87 平方米，销售单价 14,408.54 元/平方米，预计确认销售收入 31,123.69 万元；2011 年预计实现销售面积为 41,671.19 平方米，预计确认销售收入 56,966.55 万元。

④ 北纬 28 度项目：由长沙观音谷房地产开发有限公司开发，项目位于湖南省长沙市雷锋大道西侧。根据项目开发计划，2009 年下半年启动开发项目 A1 组团 6 万平方米，其中住宅 56,363 平方米，会所、物管面积为 4,800 平方米，预计 2010 年底完工。预计 2010 年能够实现销售面积为 17,347.45 平方米，预计销售单价为 10,000 元/平方米，收入总额 17,347.45 万元。2011 年预计能够实现销售面积为 37,070.61 平方米，预计销售单价为 10,432 元/平方米，收入总额 38,672.06 万元。

⑤ 鹏源中心 A1 区项目：由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，项目位于福建省厦门市。项目分期开发，该项目的最后一期 A1 区项目可售住宅面积 34,553.53 平方米，车位 96 个。2009 年已确认销售收入 10,229.41 万元。2010 年进行尾盘销售，销售面积为住宅 1,020.07 平方米，车位 67 个，面积 2,601.86 平方米；2010 年 1-6 月已确认销售收入 1,637.65 万元；预计 2010 年 7-12 月确认销售收入为 810.00 万元。

⑥ 御岭湾项目：由成都天泉置业有限公司开发，项目位于四川省成都市。2009 年销售 33,298.07 平方米，确认销售收入 39,379.72 万元；2010 年 1-6 月实现销售 6,893.69 平方米，销售单价 11,905.49 元/平方米，确认销售收入 8,207.28 万元；2010 年 7-12 月预计实现销售 9,697.71 平方米，销售单价 14,629.12 元/平方米，预计确认收入 14,186.89 万元；2011 年预计实现销售 26,798.69 平方米，销售单价 15,453.03 元/平方米，预计确认销售收入 41,412.09 万元。

⑦ 46 区卡罗社区项目：由中粮地产（集团）股份有限公司开发，项目位于深圳市宝安区，2007 年 8 月正式推出。2009 年确认销售收入 10,403.93 万元。该项目 2010 年和 2011 年预计无销售收入。

⑧ 幸福花园项目：由中粮地产（集团）股份有限公司开发，项目位于深圳市宝安区，2008 年 12 月正式推出。2009 年确认销售收入 9,229.08 万元；2010 年 1-6 月实现销售收入 3,056.36 万元，该项目已全部销售完毕。

⑨ 中粮澜山项目：由中粮地产（集团）股份有限公司开发，项目位于深圳市宝安区，2008 年 9 月正式推出。2009 年确认销售收入 102,373.52 万元；2010 年 1-6 月实现销售 8,239.72 平方米，销售均价 20,815.41 元/平方米，确认销售收入 17,151.32 万元；根据销售计划，2010 年 7-12 月计划销售 2,530.54 平方米，销售均价 21,273.03 元/平方米，确认销售收入 5,383.23 万元；2011 年计划确认销售 1,478.44 平方米，确认销售收入 3,662.28 万元，项目计划于 2011 年结束。

⑩ 中粮鸿云项目：由中粮地产（集团）股份有限公司开发，项目位于深圳市宝安区，预计 2010 年 9 月开工建设，2011 年开始销售。根据销售计划，2011 年预计销售 25,665.00 平方米，预计销售单价 18,000 元/平方米，实现销售收入 46,197.00 万元。

⑪ 北京中粮祥云国际项目：由中粮地产投资（北京）有限公司开发。项目于 2009 年 6 月开始建设，位于北京顺义区后沙峪镇。一期项目预计可在 2011 年 5 月完工。2011 年预计实现销售面积 41,513 平方米，预计销售单价 22,662.11 元/平方米，预计实现销售收入 94,077.22 万元。

以上预测编制依据是我们根据已签约销售数据、未来 5 年的发展规划、实际开发能力、工程部门提供的进度计划、营销部门提供的营销计划，并结合项目所处地段、目前房地产销售行情而编制的。

B、房屋租赁收入

主要包括本公司本部及子公司深圳市宝安福安实业有限公司、深圳市保安三联有限公司、中粮地产集团深圳工业发展有限公司、中粮地产集团深圳工人服务有限公司、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司、深圳宝铜实业有限公司等的房屋租赁收入。本公司根据实际管理的住宅、

商铺等物业面积及收费标准、费用收缴率及已签约客户等因素预测房屋租赁收入。2009 年已实现收入 18,352.96 万元；2010 年 1-6 月已实现收入 9,857.96 万元，预期 2010 年 7-12 月实现收入 9,992.43 万元，预期 2010 年全年实现收入 19,850.39 万元；预期 2011 年实现收入 20,400.14 万元。

C、来料加工收入

主要包括本公司下属万宝电子厂、钒纳克工业厂、福信工业厂及腾讯工业厂的来料加工收入，上述来料加工厂为本公司与外方合作经营企业，由本公司提供厂房，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。各厂根据各自行业市场环境、营销计划进行预测。2009 年已实现收入 6,323.73 万元，2010 年 1-6 月已实现收入 3,094.68 万元，预期 2010 年 7-12 月实现收入 2,540.09 万元，预期 2010 年全年实现收入 5,634.77 万元；预期 2011 年实现收入 4,518.56 万元。盈利预测期间来料加工收入逐年下降是缘于万宝电子厂与外商的合作协议在 2010 年 12 月到期，万宝厂已开始有计划进行员工的裁减以及生产线搬离的工作，故该厂收入的减少是来料加工收入逐年减少的主要原因。

D、物业管理及其他收入

主要包括中粮地产物业服务有限公司、深圳市宝安福安实业有限公司、深圳市保安三联有限公司、中粮地产集团深圳工业发展有限公司、深圳市宝恒建设监理有限公司、深圳市宝恒建筑设计有限公司等各家子公司的物业管理收入及零星其他收入。各公司根据实际管理的住宅、商铺等物业面积及收费标准、费用收缴率及已签约客户等因素预测物业管理费收入；根据各自行业市场环境、营销计划等预测各自行业的其他收入。2009 年已实现收入 2,162.57 万元，2010 年 1-6 月已实现收入 1,201.75 万元，预期 2010 年 7-12 月实现收入 1,432.21 万元，预期 2010 年全年实现收入 2,633.96 万元；预期 2011 年实现收入 3,051.61 万元。盈利预测期间物业管理及其他收入下降的主要原因是监理、设计等服务性收入减少。

2、营业成本

(1) 营业成本明细

项目名称	2009 年度已实现数		2010 年度金额（元）		2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
房地产销售成本	1,869,769,469.90	441,409,435.71	683,900,564.19	1,125,309,999.90	2,346,181,011.47
房屋租赁成本	108,316,812.74	53,891,225.14	59,239,827.99	113,131,053.13	115,294,387.36
来料加工成本	29,184,093.97	13,749,671.63	13,993,146.07	27,742,817.70	24,613,638.56
物业管理成本	27,960,113.32	15,278,821.34	15,309,143.48	30,587,964.82	31,514,113.46

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
其他成本	12,317,621.67	266,509.70	250,041.48	516,551.18	620,000.00
合 计	2,047,548,111.60	524,595,663.52	772,692,723.21	1,297,288,386.73	2,518,223,150.85

（2）房地产销售成本

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
翡翠项目	370,952,790.74	0.00	315,204,297.35	315,204,297.35	410,653,056.00
中粮本源	29,483,013.01	91,167,194.11	0.00	91,167,194.11	202,212,716.77
颐和南园	358,136,628.80	173,579,064.88	140,093,738.44	313,672,803.32	255,917,184.46
北纬 28 度	0.00	0.00	107,104,768.17	107,104,768.17	228,877,424.36
鹏源中心 A1 区	18,687,945.60	6,187,913.93	4,407,022.11	10,594,936.04	0.00
中粮御岭湾	266,679,992.21	53,223,730.46	90,267,154.60	143,490,885.06	268,440,208.01
46 区卡罗社区	49,203,518.92	0.00	0.00	0.00	0.00
78 区幸福花园	88,551,944.10	30,544,138.00	194,459.15	30,738,597.15	0.00
115 区中粮澜山	688,073,636.52	86,707,394.33	26,629,124.37	113,336,518.70	15,557,771.62
61 区中粮鸿云	0.00	0.00	0.00	0.00	292,131,120.78
中粮祥云国际	0.00	0.00	0.00	0.00	672,391,529.47
合 计	1,869,769,469.90	441,409,435.71	683,900,564.19	1,125,309,999.90	2,346,181,011.47

A、房地产销售成本

主营业务成本预测主要是参考总体投资计划、预期总体成本投入，考虑以下因素：（1）未出售存量房的账面价值；（2）公司与施工单位所签订的施工合同、各项目的预算、合同等文件资料、预计尚需追加发生的开发成本；（3）预计销售数量。

具体主营业务成本预测计算方法为：（1）地价测算按实际支付的总地价与各地块占总面积的比例进行分摊；（2）开发前期费用包括报批报建费、勘察设计费、三通一平及临时设施费等，按建筑面积进行分摊；（3）主体建安费用住宅部分按照该地块的预算及部分品质提升调整的，后期的根据方案指标、产品定位的确定调整成本测算；（4）其他的成本费用包括社区管网、园林环境费、配套设施费、开发间接费参考已完工的开发产品的实际成本和每个项目的规划等进行测算。

B、房屋租赁成本

房屋租赁成本预测主要根据折旧、房产税、租赁管理费、维修费等因素进行预测。其中占房屋租赁成本比重最大的折旧费按本公司现行会计政策计提。

C、来料加工成本

来料加工营业成本主要为厨工管理费、折旧费、物业管理费，各厂根据 2009 年至 2010 年 6 月实际发生额及未来可变因素对 2010 年 7 月至 2011 年营业成本进行预测。

D、物业管理及其他成本

物业管理成本主要包括人工成本、维修费用以及物业管理使用的相应固定资产折旧，各公司根据以前年度实际发生额及未来可变因素进行预测；其他成本主要考虑各自公司以前年度的实际发生额及未来可变因素进行预测。

3、营业税金及附加

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已经实现数	7-12 月预测数	2010 全年合计数	金额（元）
营业税	166,703,020.59	41,616,664.98	75,948,660.17	117,565,325.15	220,264,520.00
增值税	9,844.49	1,551.63	1,334.05	2,885.68	2,908.16
土地增值税	179,883,488.51	34,136,702.90	135,476,871.53	169,613,574.43	233,394,179.23
城市维护建设税	4,275,494.01	850,234.24	2,928,308.82	3,778,543.06	7,695,889.29
教育费附加	4,797,273.31	1,122,755.62	2,033,584.99	3,156,340.61	6,396,909.57
堤围费	450,489.85	28,546.33	323,471.36	352,017.69	393,139.47
其他	<u>214,411.91</u>	<u>87,603.92</u>	<u>14,186.89</u>	<u>101,790.81</u>	<u>41,412.09</u>
合 计	<u>356,334,022.67</u>	<u>77,844,059.62</u>	<u>216,726,417.81</u>	<u>294,570,477.43</u>	<u>468,188,957.81</u>

本公司营业税金及附加系根据本公司预测的应税收入及相关税率预测。

4、销售费用

销售费用项目列示如下：

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
广告宣传费	47,277,705.87	22,276,944.26	64,487,150.85	86,764,095.11	117,206,997.03
营销推广费	7,089,998.80	2,059,516.68	11,531,791.33	13,591,308.01	24,128,028.81
销售代理费	16,158,054.43	8,524,200.93	27,472,985.64	35,997,186.57	87,787,491.71
佣金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
工资福利	2,464,284.38	1,755,129.13	5,297,142.10	7,052,271.23	9,465,636.13
办公费	333,394.51	41,939.90	227,025.10	268,965.00	8,579,750.42
业务招待费	175,492.00	135,425.40	207,736.20	343,161.60	598,929.51
差旅费	70,996.65	54,345.80	375,100.20	429,446.00	1,042,609.79
会务费	0.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00
售后服务费	700,194.48	0.00	0.00	0.00	0.00

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
汽车费用	145,114.73	17,356.00	0.00	8,726.00	0.00
折旧费	406,948.92	197,489.62	240,906.66	438,396.28	561,355.62
其他	3,685,378.62	7,739,136.40	7,076,692.65	14,824,459.05	23,207,219.22
总计	78,507,563.39	42,801,484.12	116,916,530.73	159,718,014.85	272,678,018.24

各公司销售费用的预测是以 2007、2008、2009 三个年度和 2010 年 1-6 月份的实际发生额为基础，结合各自公司成本费用控制计划和 2010 年 7-12 月及 2011 年度销售增长预测以及营销策略等因素分项目进行预测。

5、管理费用

管理费用项目列示如下：

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
工资福利	93,572,899.23	28,285,584.42	81,598,484.26	109,884,068.68	130,369,835.52
业务招待费	7,018,354.88	4,463,064.44	6,603,556.52	11,066,620.96	13,088,629.72
差旅费	6,978,985.99	6,316,354.19	7,430,980.07	13,747,334.26	14,279,585.70
办公费	2,534,520.51	2,395,744.16	4,841,396.82	7,237,140.98	7,158,462.57
交通费用	9,132,449.17	4,628,330.80	6,205,630.78	10,833,961.58	10,785,726.07
折旧费	7,297,895.10	3,843,055.33	4,095,916.80	7,938,972.13	8,486,171.68
税金	6,018,159.59	3,610,436.73	4,218,705.68	7,829,142.41	10,596,871.46
顾问咨询费	2,772,027.81	2,214,683.62	1,578,101.00	3,792,784.62	9,338,974.28
保险费	474,685.39	128,563.48	993,846.28	1,122,409.76	1,259,199.59
会务费	1,699,778.45	4,124,238.82	4,333,822.43	8,458,061.25	9,239,914.46
修理费	2,046,341.82	893,215.12	989,701.65	1,882,916.77	1,956,230.56
社保费、年金	13,653,828.00	4,844,624.95	7,113,331.10	11,957,956.05	13,788,970.04
防暑降温费	168,984.00	15,200.00	25,600.00	40,800.00	42,800.00
教育经费	501,415.59	169,302.47	699,771.28	869,073.75	2,780,152.69
住房补贴	2,971,032.47	1,833,379.06	1,795,328.68	3,628,707.74	3,889,697.84
电信费	1,254,615.14	643,120.17	755,863.86	1,398,984.03	1,674,152.92
工会费	2,003,224.99	534,906.76	1,750,612.28	2,285,519.04	2,733,965.55
房屋维修基金	1,338,013.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	21,479,602.54	11,234,185.49	19,642,726.70	30,876,912.19	42,521,369.11
总计	182,916,813.67	80,177,990.01	154,673,376.19	234,851,366.20	283,990,709.76

管理费用的主要构成部分为人员工资、交通费、折旧费、业务招待费等。

本公司管理费用预测数是以 2007、2008、2009 三个年度及 2010 年 1-6 月的实际发生额为

基础，参考对以前年度财务报表发生数的分析结果，并考虑本公司成本费用控制计划和 2010 年 7-12 月及 2011 年度的变动趋势进行预测的，其中工资薪酬按本公司人员增长计划及工资历史增长水平和福利计划计算确定，坏账准备按本公司历史应收账款周转率计算确定，并假定不存在特殊情况导致大额坏账情况发生。

管理费用预测数增长原因，主要是随着预测收入的增长，企业规模扩大，需增加管理人员，管理费用也相应增长。同时企业的工资增长，导致企业福利费、职工保险费等相应增长。

6、财务费用

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）		2011 年预测数	
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
利息支出	307,868,741.68	156,324,064.50	308,519,363.13	464,843,427.63	811,643,932.03
利息收入	272,474,111.59	127,330,171.95	259,616,093.30	386,946,265.25	724,264,300.89
手续费	12,141,015.53	6,834,164.72	6,982,812.30	13,816,977.02	13,951,023.67
汇兑损失	31,718.93	20,652.19	0.00	20,652.19	0.00
其他	1,428.42	-169.31	17,694.79	17,525.48	3,276.35
合 计	47,568,792.97	35,848,540.15	55,903,776.92	91,752,317.07	101,333,931.16

本公司财务费用的预测是以以前年度实际费用发生额为基础，并结合本公司 2010 年、2011 年度资金存量的变化及资金筹措及使用计划以及国家最新贷款利率进行的预测。

财务费用预测数增长原因主要是随着企业收入增长而增长，为企业稳定的成长和发展，保持相应的银行借款规模。

7、投资收益

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）		2011 年预测数	
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
股票投资收益	1,024,274.60	57,776,746.50	0.00	57,776,746.50	0.00
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	970,478.81	600,000.00	0.00	600,000.00	600,000.00
以权益法核算应享有被投资单位收益	52,113,861.17	17,549,931.58	41,805,439.59	59,355,371.17	143,670,718.21
其中：①宝兴电线电缆有限公司	3,768,582.49	3,449,753.84	766,776.07	4,216,529.91	2,438,000.00
②广州市鹏万房地产有限公司	48,231,068.23	14,049,902.19	42,777,276.23	56,827,178.42	28,190,578.70
③新安湖物业管理公司（凯莱物业）	114,210.45	50,275.55	0.00	50,275.55	0.00
④北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	0.00	0.00	-11,487,841.99	-11,487,841.99	87,810,435.04

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
⑤万科中粮（苏州）置业有限公司	0.00	0.00	9,749,229.28	9,749,229.28	25,231,704.47
合作企业分配的利润	2,922,807.42	0.00	0.00	0.00	0.00
委托贷款利息收入	7,641,813.38	4,661,543.24	6,771,682.08	11,433,225.32	3,703,762.13
股权转让投资收益	<u>124,034,615.99</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>188,707,851.37</u>	<u>80,588,221.32</u>	<u>48,577,121.67</u>	<u>129,165,342.99</u>	<u>147,974,480.34</u>

（1）以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润预测数系根据投资协议约定的固定分红金额进行预测；对于其他成本法核算的长期股权投资，因被投资单位分红金额不固定且无法准确预测，因此未进行预测。

（2）以权益法核算应享有被投资单位收益预测数系根据经调整后的被投资单位的预测净利润金额乘以本公司持股比例计算确定。

A. 以 2010 年 6 月 30 日为购买基准日，收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权支付对价以该公司经过评估的净资产价值确定，故基于重要性原则，针对该公司的存货评估增值金额对预测的净利润进行了相应调整。再按调整后的净利润为基础计算本公司应享有被投资单位收益预测数。

① 北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 2010 年 7-12 月预测净利润为 55,932,350.28 元，结转的销售成本评估增值额调减净利润 78,908,034.25 元，经过对净利润进行调整后确认的投资收益为 -11,487,841.99 元。

② 北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 2011 年预测净利润为 349,326,691.88 元，结转的销售成本评估增值额调减净利润 173,705,821.80 元，经过对净利润进行调整后确认的投资收益为 87,810,435.04 元。

B. 以 2010 年 6 月 30 日为购买基准日，收购万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权支付对价以该公司经过评估的净资产价值确定，故基于重要性原则，针对该公司的存货评估增值金额对预测的净利润进行了相应调整。再按调整后的净利润为基础计算本公司应享有被投资单位收益预测数。

① 万科中粮（苏州）置业有限公司 2010 年 7-12 月预测净利润为 107,850,164.07 元，结转的销售成本评估增值额调减净利润 87,953,777.78 元，经过对净利润进行调整后确认的投资收益为 9,749,229.28 元。

② 万科中粮（苏州）置业有限公司 2011 年预测净利润为 65,923,932.82 元，结转的销售成本评估增值额调减净利润 14,430,658.39 元，经过对净利润进行调整后确认的投资收益为 25,231,704.47 元。

(3) 本公司的合作经营企业深圳宝菱同利有限公司和深圳公华金属制品有限公司，根据合作协议约定，本公司提供工业场地进行合作，按合作企业实现利润的约定比例收取分红。因利润分配金额与合作企业的经营利润关系密切，加之国际经济形势的不确定性对中外合作企业的经营影响尚无法可靠预测，基于谨慎性原则，对合作企业分配的利润金额未进行预测。

(4) 委托贷款利息收入系苏源集团江苏房地产开发有限公司收取的委托贷款利息，计入投资收益。

中粮地产委托贷款 150,000,000.00 元，年利率 4.86%，贷款期间为 2010 年 7 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日；苏州苏源委托贷款 100,000,000.00 元，年利率 5.4%，贷款期间为 2010 年 7 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日；苏州苏源委托贷款 26,000,000.00 元，年利率 4.86%，期间为 2010 年 7 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日。

中粮地产委托贷款 100,000,000.00 元，年利率 4.86%，贷款期间 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 25 日；中粮地产委托贷款 50,000,000.00 元，年利率 4.86%，借款期间 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日；苏州苏源委托贷款 100,000,000.00 元，年利率 5.4%，借款期间 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 4 月 13 日。

8、 少数股东损益

项目名称	2009 年度已实现数	2010 年度金额（元）			2011 年预测数
	金额（元）	1-6 月已实现数	7-12 月预测数	2010 年合计数	金额（元）
长沙中粮地产开发有限公司	-1,423,325.84	-838,334.67	3,660,897.79	2,822,563.12	8,454,813.88
中粮地产成都有限公司	-24,016.48	-432,734.70	-5,732,270.53	-6,165,005.23	-7,160,627.60
中粮地产（北京）有限公司	-3,676,749.29	-8,910,195.45	-11,842,764.12	-20,752,959.57	50,953,094.60
深圳市宝安福安实业有限公司	5,667,488.53	2,044,671.44	1,746,793.41	3,791,464.85	3,300,938.55
深圳市宝安三联有限公司	1,865,757.33	1,297,891.22	598,048.64	1,895,939.86	1,794,966.76
中粮滨海地产（天津）有限公司	-29,511.61	-21,827.46	-117,453.00	-139,280.46	0.00
天津粮滨投资有限公司	0.00	-2,146,206.57	-10,204,491.05	-12,350,697.62	-18,021,258.00
上海加来房地产开发有限公司	68,759,626.25	-1,569,907.93	75,319,789.92	73,749,881.99	63,741,919.45
苏州苏源房地产开发有限公司	120,731.70	304,474.33	-1,120,135.96	-815,661.63	3,798,887.66
苏源集团江苏房地产开发有限公司	<u>13,659,309.13</u>	<u>601,242.68</u>	<u>6,813,750.73</u>	<u>7,414,993.41</u>	<u>13,015,483.27</u>
合 计	<u>84,919,309.72</u>	<u>-9,670,927.11</u>	<u>59,122,165.83</u>	<u>49,451,238.72</u>	<u>119,878,218.57</u>

本公司各期间少数股东权益系根据各个期间本公司下属子公司及拟购买且购入后将其纳入合并的企业实际或预测利润额，乘以对应的少数股权比例计算得出。

四、影响盈利预测结果实现的主要问题和准备采取的措施

公司遵循谨慎性原则，并综合考虑各方面因素后作出备考盈利预测。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该预测，并注意如下可能影响预测结果的主要问题：

（1）世界主要经济体的经济继续下滑或复苏时间进一步延长。如果金融危机引起全球经济衰退态势继续延续，或则全球经济复苏时间进一步延长，可能会使大型机构撤销和削减其在中国的投资，进而减少对国内高端公寓、别墅及写字楼的需求。

（2）国内实体经济复苏增长低于预期。外部经济继续下滑或复苏时间延长，对国内出口的需求可能再次下降或继续处于低位，对国内加工行业及其他相关行业的实质性负面影响将持续，进而可能对房地产的刚性需求和投资需求继续增长产生负面影响。

（3）国内宏观调控可能转向抑制通货膨胀。现阶段，为保增长宏观调控采取了宽松的货币政策，因此市场流动性充裕，资金成本处于历史低位，房地产行业由此受益非浅，但信贷增长过快，资产价格上涨迅速，通胀压力显现，如果后期经济复苏达到政府预期的目标并继续走向景气，同时出现明显的通货膨胀趋势，则宏观调控政策可能由保增长转向抑制通货膨胀，相应的货币政策和利率政策或有所调整，如流动性收紧或进入加息周期等，这些将会对房地产行业产生利空影响。

（4）行业政策转为从紧。近期房价加速上行，成交量开始下降，刚性需求遭到挤压，因此行业政策已现微调，后期有继续从紧的风险。同时，如果政府继续加大保障房力度，可能会使得中高档住宅市场竞争加剧，给公司的开发销售带来一定的不确定性，进而对未来的盈利造成一定的影响。

（5）房地产市场由热趋冷。如果货币政策和利率政策有所调整，流动性减少及进入加息周期，则房地产市场供需均会受到负面影响，一方面，购房者市场预期可能转向，转而持币待购，另一方面，开发商因资金趋紧及成本上升再次放缓开发节奏，导致需求下降而供给放缓，整个市场进入滞胀状态，即价格处于高位但成交量下降。即使货币政策和利率政策不出现大的调整，现阶段房价的过快上涨已使得潜在消费者处于持币观望中，市场开始显露价涨量跌的端倪。

针对上述问题，本公司将相应采取如下措施：

（1）加强对宏观经济和政策的监测和研究，提高对宏观经济形势和发展趋势的把握能力，及时根据行业走势和市场情况调整公司的相关经营决策。

（2）加强市场研究、客户研究和产品研究，提高产品竞争力。通过加强对市场有效需求的分析，根据市场需要开发需求较为旺盛的产品类型，提升规划设计专业能力，形成有竞争力的

标准化的产品线。

（3）全面提高项目开发运营能力。建立科学的项目开发思路和流程，建立系统化的工程管理体系和目标成本管理体系，夯实工程管理基础，提升成本控制能力。

（4）全面建设 CRM 系统，提升客户管理水平，提高客户满意度。

（5）加强引进调配专业人才，优化人力资源配置，提高专业团队的数量和专业水平，提高整体运营管控能力。

附件：备考合并盈利预测表

企业名称：中粮地产（集团）股份有限公司

日 期：2010 年 9 月 9 日

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

备考合并盈利预测利润表（一）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2009 年度已审实现数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		2010 年 1-6 月实现数	2010 年 7-12 月预测数	合计	
一、营业收入	3,337,527,420.84	785,796,034.85	1,451,323,065.08	2,237,119,099.93	4,090,205,820.50
减：营业成本	2,047,548,111.60	524,595,663.52	772,692,723.21	1,297,288,386.73	2,518,223,150.85
营业税金及附加	356,334,022.67	77,844,059.62	216,726,417.81	294,570,477.43	468,188,957.81
销售费用	78,507,563.39	42,801,484.12	116,916,530.73	159,718,014.85	272,678,018.24
管理费用	182,916,813.67	80,177,990.01	154,673,376.19	234,851,366.20	283,990,709.76
财务费用	47,568,792.97	35,848,540.15	55,903,776.92	91,752,317.07	101,333,931.16
资产减值损失	-7,245,386.21	518,128.47	4,915,958.00	5,434,086.47	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）					
投资收益（损失以“－”号填列）	188,707,851.37	80,588,221.32	48,577,121.67	129,165,342.99	147,974,480.34
其中：对联营企业和合营企业的投资	52,113,861.17	17,549,931.58	41,805,439.59	59,355,371.17	143,670,718.21
二、营业利润	820,605,354.12	104,598,390.28	178,071,403.89	282,669,794.17	593,765,533.02
加：营业外收入	2,224,627.28	6,773,530.54	2,000.00	6,775,530.54	
减：营业外支出	2,181,395.93	368,292.33	8,600.00	376,892.33	5,000.00
其中：非流动资产处置损失	110,280.73				
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	820,648,585.47	111,003,628.49	178,064,803.89	289,068,432.38	593,760,533.02
减：所得税费用	166,626,048.91	40,479,646.90	87,468,485.47	127,948,132.37	184,113,103.47
四、净利润（净亏损以“－”填列）	654,022,536.56	70,523,981.59	90,596,318.42	161,120,300.01	409,647,429.55
归属于母公司所有者的净利润	569,103,226.84	80,194,908.70	31,474,152.59	111,669,061.29	289,769,210.98
少数股东损益	84,919,309.72	-9,670,927.11	59,122,165.83	49,451,238.72	119,878,218.57

注：假定 2010 年 6 月 30 日完成收购。

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

盈利预测利润表（一）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2009 年度已审 实现数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		2010 年 1-6 月实现数	2010 年 7-12 月预测数	合计	
一、营业收入	1,344,032,687.22	265,073,478.31	110,862,839.64	375,936,317.95	607,612,619.11
减：营业成本	896,816,567.55	147,036,850.23	57,524,720.85	204,561,571.08	364,563,328.99
营业税金及附加	109,729,979.06	30,780,738.07	16,043,727.61	46,824,465.68	77,429,752.43
销售费用	22,547,163.37	812,925.80	5,208,000.00	6,020,925.80	22,880,080.85
管理费用	135,349,643.41	52,421,003.12	107,695,787.07	160,116,790.19	189,067,287.18
财务费用	-12,632,184.01	-6,484,906.75	-8,296,780.10	-14,781,686.85	-12,323,051.60
资产减值损失	-6,703,256.79	-919,433.34	4,915,958.00	3,996,524.66	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）					
投资收益（损失以“－”号填列）	187,125,051.34	79,431,748.17	41,805,439.59	121,237,187.76	144,270,718.21
其中：对联营企业和合营企业的投资	49,989,835.29	21,655,001.67	41,805,439.59	63,460,441.26	143,670,718.21
二、营业利润	386,049,825.97	120,858,049.35	-30,423,134.20	90,434,915.15	110,265,939.47
加：营业外收入	941,283.64	2,210.43		2,210.43	
减：营业外支出	1,619,061.64	175,218.55		175,218.55	
其中：非流动资产处置损失	82,286.90				
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	385,372,047.97	120,685,041.23	-30,423,134.20	90,261,907.03	110,265,939.47
减：所得税费用	42,882,899.67	10,728,178.30	2,515,932.07	13,244,110.37	3,481,295.16
四、净利润（净亏损以“－”填列）	342,489,148.30	109,956,862.93	-32,939,066.27	77,017,796.66	106,784,644.31

注：本表为母公司盈利预测表，假设 2010 年 6 月 30 日完成收购。

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

备考合并盈利预测利润表（二）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2009 年度已审 实现数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		2010 年 1-6 月实现数	2010 年 7-12 月预测数	合计	
一、营业收入	3,337,527,420.84	785,796,034.85	1,451,323,065.08	2,237,119,099.93	4,090,205,820.50
减：营业成本	2,047,548,111.60	524,595,663.52	772,692,723.21	1,297,288,386.73	2,518,223,150.85
营业税金及附加	356,334,022.67	77,844,059.62	216,726,417.81	294,570,477.43	468,188,957.81
销售费用	78,507,563.39	42,801,484.12	116,916,530.73	159,718,014.85	272,678,018.24
管理费用	182,916,813.67	80,177,990.01	154,673,376.19	234,851,366.20	283,990,709.76
财务费用	47,568,792.97	35,848,540.15	55,903,776.92	91,752,317.07	101,333,931.16
资产减值损失	-7,245,386.21	518,128.47	4,915,958.00	5,434,086.47	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
投资收益（损失以“-”号填列）	188,707,851.37	80,588,221.32	48,577,121.67	129,165,342.99	147,974,480.34
其中：对联营企业和合营企业的投资	52,113,861.17	17,549,931.58	41,805,439.59	59,355,371.17	143,670,718.21
二、营业利润	820,605,354.12	104,598,390.28	178,071,403.89	282,669,794.17	593,765,533.02
加：营业外收入	2,224,627.28	6,773,530.54	2,000.00	6,775,530.54	
减：营业外支出	2,181,395.93	368,292.33	8,600.00	376,892.33	5,000.00
其中：非流动资产处置损失	110,280.73				
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	820,648,585.47	111,003,628.49	178,064,803.89	289,068,432.38	593,760,533.02
减：所得税费用	166,626,048.91	40,479,646.90	87,468,485.47	127,948,132.37	184,113,103.47
四、净利润（净亏损以“-”填列）	654,022,536.56	70,523,981.59	90,596,318.42	161,120,300.01	409,647,429.55
归属于母公司所有者的净利润	569,103,226.84	80,194,908.70	31,474,152.59	111,669,061.29	289,769,210.98
少数股东损益	84,919,309.72	-9,670,927.11	59,122,165.83	49,451,238.72	119,878,218.57

注：假定 2010 年 1 月 1 日完成收购。

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

盈利预测利润表（二）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2009 年度已审 实现数	2010 年度预测数			2011 年度预测数
		2010 年 1-6 月实现数	2010 年 7-12 月预测数	合计	
一、营业收入	1,344,032,687.22	265,073,478.31	110,862,839.64	375,936,317.95	607,612,619.11
减：营业成本	896,816,567.55	147,036,850.23	57,524,720.85	204,561,571.08	364,563,328.99
营业税金及附加	109,729,979.06	30,780,738.07	16,043,727.61	46,824,465.68	77,429,752.43
销售费用	22,547,163.37	812,925.80	5,208,000.00	6,020,925.80	22,880,080.85
管理费用	135,349,643.41	52,421,003.12	107,695,787.07	160,116,790.19	189,067,287.18
财务费用	-12,632,184.01	-6,484,906.75	-8,296,780.10	-14,781,686.85	-12,323,051.60
资产减值损失	-6,703,256.79	-919,433.34	4,915,958.00	3,996,524.66	
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）					
投资收益（损失以“－”号填列）	187,125,051.34	79,431,748.17	41,805,439.59	121,237,187.76	144,270,718.21
其中：对联营企业和合营企业的投资	49,989,835.29	21,655,001.67	41,805,439.59	63,460,441.26	143,670,718.21
二、营业利润	386,049,825.97	120,858,049.35	-30,423,134.20	90,434,915.15	110,265,939.47
加：营业外收入	941,283.64	2,210.43		2,210.43	
减：营业外支出	1,619,061.64	175,218.55		175,218.55	
其中：非流动资产处置损失	82,286.90				
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	385,372,047.97	120,685,041.23	-30,423,134.20	90,261,907.03	110,265,939.47
减：所得税费用	42,882,899.67	10,728,178.30	2,515,932.07	13,244,110.37	3,481,295.16
四、净利润（净亏损以“－”填列）	342,489,148.30	109,956,862.93	-32,939,066.27	77,017,796.66	106,784,644.31

注：本表为母公司盈利预测表，假设 2010 年 1 月 1 日完成收购。

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