



中粮地产（集团）股份有限公司
COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

2006 年年度报告

二〇〇七年二月

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事马建平因公未能出席会议，委托董事崔捷出席并行使表决权。

没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

深圳天健信德会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

公司董事长孙忠人、总经理金家凯、财务总监崔捷声明：保证本年度报告中财务报告真实、完整。

目 录

第一章 公司基本情况简介	4
第二章 会计数据和业务数据摘要	5
第三章 股本变动及股东情况	8
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	12
第五章 公司治理结构	20
第六章 股东大会情况简介	22
第七章 董事会报告	24
第八章 监事会报告	45
第九章 重要事项	48
第十章 财务报告	55
第十一章 备查文件目录	55

第一章 公司基本情况简介

(一) 公司中文名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

英文缩写：COFCO PROPERTY

(二) 公司法定代表人：孙忠人

(三) 公司董事会秘书：易中胜

证券事务代表：范步登

联系地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

联系电话：(0086755) 27754517

传 真：(0086755) 27789701、(0086755) 27780713

电子信箱：cofco-property@cofco-property.com

(四) 公司注册地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号

公司办公地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

邮政编码：518101

公司国际互联网网址：<http://www.cofco-property.cn>

电子信箱：cofco-property@cofco-property.com

(五) 公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》、《上海证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中粮地产

股票代码：000031

(七) 其他有关资料

1、公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日

2、注册地点：深圳市

3、企业法人营业执照注册号：4403011027398

4、税务登记号码：国税深字 440306192247189 号

深地税登字 440306192247189 号

5、公司聘请的会计师事务所名称：深圳天健信德会计师事务所

办公地址：深圳市滨河大道 5020 号证券大厦十六层

第二章 会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度实

现（单位：人民币元）

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
利润总额	195,550,152.81
净利润	174,428,317.23
扣除非经常性损益后的净利润	173,008,187.73
主营业务利润	180,684,343.70
其他业务利润	10,852,240.23
营业利润	74,881,396.40
投资收益	119,841,569.04
补贴收入	-
营业外收支净额	827,187.37
经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64
现金及现金等价物净增减额	138,710,590.28

扣除非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
------------	------------

处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-29,424.31
扣除公司日常计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	856,611.68
以前年度已经计提各项减值准备的转回	901,401.19
减：所得税影响数	366,233.81
少数股东损益影响数	-57,774.75
合计	1,420,129.50

(二) 截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

项 目	2006 年		2005 年		2004 年(按人民币计)	
		调整后		调整前	调整后	调整前
主营业务收入	345,795,027.82	365,548,141.64	365,548,141.64	344,810,566.19	344,810,566.19	
净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	113,073,740.44	100,368,119.76	100,368,119.76	
总资产	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	1,906,827,972.91	1,888,319,631.71	1,888,319,631.71	
股东权益	1,337,836,353.24	1,211,082,791.99	1,211,082,791.99	1,090,680,498.99	1,090,680,498.99	
(不含少数股东权益)						
每股收益	0.25	0.24	0.24	0.22	0.22	
加权平均每股收益	0.25	0.24	0.24	0.22	0.22	
扣除非经常性损益						
的每股收益	0.25	0.23	0.23	0.21	0.21	
每股净资产	1.913	2.597	2.597	2.339	2.339	
调整后的每股净资产	1.892	2.586	2.586	2.265	2.265	
每股经营活动产生的						
现金流量净额	-0.029	0.302	0.302	0.340	0.340	
净资产收益率(%)	13.04%	9.34%	9.34%	9.20%	9.20%	
加权平均净资产收益率(%)	13.85%	9.86%	9.86%	9.11%	9.11%	

注:1)以上数据和指标均按合并会计报表数填列、计算。

2)数据和指标经审计调整详情见附注。

(三) 报告期利润表附表

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第九号》的规定计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	13.51%	14.35%	0.26	0.26
营业利润	5.60%	5.95%	0.11	0.11
净利润	13.04%	13.85%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后净利润	12.93%	13.74%	0.25	0.25

（四）报告期内股东权益变动情况及变化原因

1、报告期内股东权益变动情况（单位：人民币元）

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	466,302,377.00	393,746,035.74	116,984,749.04	62,456,076.92	234,049,630.21	1,211,082,791.99
本期增加	233,151,188.00	0.00	87,189,008.83	0.00	174,428,317.23	494,768,514.06
本期减少	0.00	234,195,706.28	62,456,076.92	62,456,076.92	71,363,169.61	368,014,952.81
期末数	699,453,565.00	159,550,329.46	141,717,680.95	0.00	337,114,777.83	1,337,836,353.24

2、变化原因：

（1）未分配利润：增加的主要原因是本年度实现净利润所致。

（2）股东权益：增加的主要原因是本年度实现净利润所致。

（3）资本公积：减少的主要原因是资本公积金转增股本，及支付股权分置改革费用所致。

（4）盈余公积：增加的主要原因是本年度按税后净利润 10%提取法定盈余公积所致。

（5）法定公益金：减少的主要原因是根据财政部二零零六年三月十五日财企[2006]67 号文《关于 公司法 施行后有关企业财务处理问题的通知》的规定，从二零零六年一月一日起，按照《公司法》组建的企业根据《公司法》第 167 条进行利润分配，不再提取公益金，同时，为了保持企业间财务政策的一致

性，国有企业以及其他企业一并停止实行公益金制度。企业对二零零五年十二月三十一日的公益金结余，转作盈余公积金管理使用。

第三章 股本变动及股东情况

(一) 公司股份变动情况表 (截止 2006 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	股权分置改革	公积金转股	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	302,952,000	64.97			-42,471,098	+130,240,451	+87,769,353	390,721,353	55.86
1、国家持股									
2、国有法人持股	278,062,500	59.63			-42,507,368	+117,777,566	+75,270,198	353,332,698	50.52
3、其他内资持股	24,889,500	5.34			+36,270	+12,462,885	+12,499,155	37,388,655	5.35
其中：									
境内法人持股	24,750,000	5.31			0	+12,375,000	+12,375,000	37,125,000	5.31
境内自然人持股(高管股份)	139,500	0.03			+36,270	+87,885	+124,155	263,655	0.04
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835	308,732,212	44.14
1、人民币普通股	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835	308,732,212	44.14
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	466,302,377	100			0	+233,151,188	+233,151,188	699,453,565	100

1、到报告期末为止的前三年公司没有发行股票及衍生证券。

2、公司没有现存的内部职工股。

(三) 股东数量和持股情况 (截止 2006 年 12 月 31 日)

单位：股

股东总数		64,034			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国粮油食品（集团）有限公司	国有股东	50.52%	353,332,698	353,332,698	0
深圳市桥头股份合作公司	其他	3.41%	23,821,875	23,821,875	0
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.52%	10,654,200	0	0
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.51%	10,577,464	0	0
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	其他	1.37%	9,590,625	9,590,625	9,590,625
中国工商银行－普丰证券投资基金	其他	0.68%	4,791,111	0	0
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	0.68%	4,778,737	0	0
广发证券－交行－广发集合资产管理计划(3号)	其他	0.45%	3,163,800	0	0
中国农业银行－大成精选增值混合型证券投资基金	其他	0.43%	2,999,964	0	0
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.31%	2,165,460	0	0
前 10 名流通股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金		10,654,200		人民币普通股	
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金		10,577,464		人民币普通股	
中国工商银行－普丰证券投资基金		4,791,111		人民币普通股	
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金		4,778,737		人民币普通股	
广发证券－交行－广发集合资产管理计划(3号)		3,163,800		人民币普通股	
中国农业银行－大成精选增值混合型证券投资基金		2,999,964		人民币普通股	
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金		2,165,460		人民币普通股	
黄木顺		2,119,636		人民币普通股	
鸿飞证券投资基金		1,999,653		人民币普通股	
中天证券有限责任公司		1,649,480		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		(1) 持股 5%（含 5%）以上股东所持股份报告期内未发生变动,无质押、冻结等情况； (2) 前十名股东中,国有股股东与其他社会公众股股东无关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；社会公众股股东之间未知是否存在关联关系,也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

本次股权分置改革方案实施后，公司前 10 名股东持有股份的限售条件如下表：
有限售条件股份可上市交易时间表

单位：股

时 间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说 明
2007 年 2 月 14 日	72,097,678	318,623,675	380,829,890	
2008 年 2 月 14 日	34,972,678	283,650,997	415,802,568	
2009 年 2 月 14 日	283,387,342	263,655	699,189,910	有 限 售 条 件 股 份 数 量 余 额 为 高 管 股

前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中国粮油食品（集团）有限公司	353,332,698	2007 年 2 月 14 日	34,972,678	详见注 1
			2008 年 2 月 14 日	34,972,678	
			2009 年 2 月 14 日	283,387,342	
2	深圳市桥头股份合作公司	23,821,875	2007 年 2 月 14 日	23,821,875	12 个月
3	深圳市鸿基（集团）股份有限公司	9,590,625	2007 年 2 月 14 日	9,590,625	12 个月
4	深圳发展银行股份有限公司	1,546,875	2007 年 2 月 14 日	1,546,875	12 个月
5	深圳市名苑渔港实业有限公司	1,237,500	2007 年 2 月 14 日	1,237,500	12 个月
6	上海富藤机电设备有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
7	上海云开商务信息咨询有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
8	上海沁扬贸易有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
9	上海昱盛化妆品有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
10	上海文轲实业有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月

注 1：中国粮油食品集团有限公司承诺：

1、所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交

易或者转让。

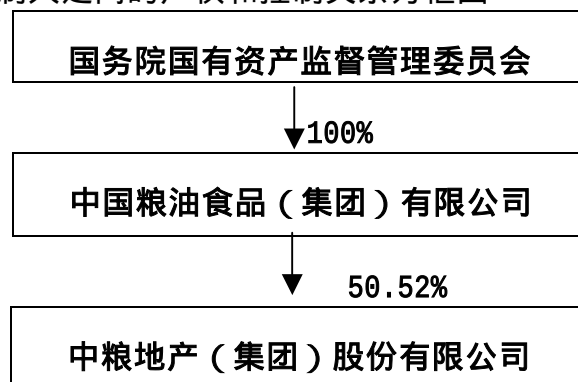
2、在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。

3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数1%的，应当自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

（四）公司控股股东情况

1、中国粮油食品（集团）有限公司成立于 1952 年，国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，是中央政府直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，其法定代表人为宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 7-13 层，注册资本为人民币 3.1223 亿元。经营范围：经批准的国家组织统一联合经营商品的出口；经批准的国家实行核定公司经营商品的进口；经营或代理除国家组织统一联合经营的十六种出口商品及国家实行核定公司经营的十二种进口商品以外其它商品的进出口；接受委托、代理上述进出口业务；承办来料加工、来样加工、来件装配业务；补偿贸易；经批准的易货贸易；对销贸易；从事对外咨询服务、广告宣传、展览及技术交流业务；经营转口贸易；自行进口商品、易货商品、国内生产的替代进口商品及外贸经营范围内所含其他商品的国内销售(国家有专项专营规定的除外)；互联网信息服务(服务范围和有效期以经营许可证为准)；境外期货业务；物业管理、物业代理；自有房屋出租。

2、公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、基本情况

姓 名	职 务	性 别	年 龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	年度报酬(税后)
							(单位：万元)
孙忠人	董事长	男	56	2006.3-2008.7	0	0	不在公司领酬
金家凯	董事	男	57	2005.7-2008.7	0	0	59.0
	总经理			2006.2-2008.7			
朱海彬	董事	男	43	2005.7-2008.7	0	0	50.5
	总经理			2005.7-2006.2			
	副总经理			2006.2-2008.7			
马建平	董事	男	43	2005.7-2008.7	0	0	不在公司领酬
刘克俭	董事	男	56	2006.3-2008.7	0	0	不在公司领酬
崔 捷	董事	男	40	2005.7-2008.7	0	0	45.0
	财务总监			2006.2-2008.7			
丁平准	独立董事	男	69	2006.3-2008.7	0	0	3.5
刘洪玉	独立董事	男	43	2006.4-2008.7	0	0	3.15
黄振辉	独立董事	男	42	2005.7-2008.7	0	0	4.2
侯宝山	监事会主席	男	56	2006.3-2008.7	0	0	50.0
彭庆文	监事会主席	男	51	2005.7-2006.3	93000 股	175770 股	49.2
	监事会副主席			2006.3-2008.7			
黄梅秀	监事	女	54	2005.7-2008.7	0	0	28.7
李晋扬	副总经理	男	38	2006.2-2008.7	0	0	45.0
曹荣根	副总经理	男	43	2005.7-2008.7	0	0	42.3
张雪松	副总经理	男	43	2005.7-2008.7	0	0	42.4

戴 羿	副总经理	男	48	2005.7-2008.7	0	0	42.6
厉 辉	副总经理	男	34	2006.2-2008.7	0	0	45.0
刘鹏鹏	副总经理	男	34	2006.6-2008.7	0	0	45.0
张宝泉	总经理助理	男	36	2006.9-2008.7	0	0	35.8
李如亮	总会计师	男	50	2005.7-2008.7	46500 股	87885 股	28.4
金 明	总经济师	男	56	2005.7-2008.7	0	0	28.4
易中胜	董事会秘书	男	54	2005.7-2008.7	0	0	25.2
合计：					139500 股	263655 股	673.35

2、现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历和除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

董事长 孙忠人

男，1950 年 10 月出生，辽宁丹东市人。毕业于对外经济贸易大学。随后赴英国伊林工学院、杜伦大学留学。高级国际商务师。1978 年加入中粮集团，现任中国粮油食品（集团）有限公司执行董事、中国粮油食品集团（香港）有限公司董事、副总经理、香港鹏利国际集团有限公司副主席兼董事总经理、中粮鹏利国际（北京）有限公司副董事长、总经理。2006 年 3 月 20 日起任公司董事长。

董事总经理 金家凯

男，1949 年 7 月出生，汉族，江苏靖江人，工商管理硕士研究生，高级国际商务师，1968 年 9 月至 1973 年 1 月任上海市东风农场粮站车间负责人；1973 年 2 月至 1983 年 7 月在上海市粮油进出口公司蔡家浜仓库，历任调度、副股长、副主任；1983 年 8 月进入中粮集团上海粮油进出口公司，历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理；1998 年 10 月 1 日起任中粮总公司总裁助理，2002 年 3 月 1 日起至今任鹏利国际（北京）有限公司副总经理。2005 年 5 月起任公司董事。2006 年 2 月起任公司总经理。

董事副总经理 朱海彬

男，1963年5月出生，浙江大学工学硕士，经济师，中共党员。1989年进入公司后历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长，1998年任公司总经理助理，1999年6月至2002年11月任公司董事、副总经理、董事会秘书。2002年11月至2006年2月任公司董事、总经理。2006年2月起任公司董事副总经理。

董事 马建平

男，1963年11月出生，汉族，江苏人，大学，会计师，1986年8月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002年6月至2003年5月中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003年6月起至今任中国粮油国际有限公司副总经理。2005年5月起任公司董事。

董事 刘克俭

男，1951年3月出生，河北省人，经贸大学英语系大学本科毕业，高级国际商务师，中共党员。曾就职于国旅北京分社。1983年进入中粮总公司，1989年至2001年先后任香港鹏利集团公司副总经理，中国良丰谷物进出口公司总经理、董事长，2001年7月至2006年1月先后任中粮公司战略发展部副总监，战略规划部总经理，中粮公司战略发展部总监。2006年3月20日起任公司董事。

董事 崔捷

男，1966年2月出生，汉族，河北宁河人，工商管理硕士，1988年8月进入中粮总公司任职；1992年2月至1999年12月在香港鹏利集团有限公司任职；1998年6月任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监；2001年5月任广州侨鹏房产开发有限公司财务总监；2001年8月任深圳爱家特物业管理有限公司董事总经理；2003年3月任鹏利国际（北京）有限公司财务部总经理助理。2005年5月起任公司董事。2006年2月起任公司财务总监。

独立董事 丁平准

男，1937年12月出生，湖南衡阳市人，中共党员。资深会计专家，高级

会计师，教授，美国管理会计师协会高级顾问，澳大利亚会计师公会高级顾问。中国注册会计师行业创始人之一。自 1983 年起，历任中国会计学会第一任专职副秘书长，中国注册会计师协会秘书长，财审“两会”联合会第一任秘书长，中国资产评估协会副会长、中国注册会计师协会副会长、中国会计学会常务理事、副秘书长。现任中国总会计师协会副会长、国家会计学院兼职教授。2006 年 3 月 20 日起担任公司独立董事。

独立董事 刘洪玉

男，1962 年 10 月出生，毕业于清华大学，获结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。现任清华大学房地产研究所所长、教授、博士生导师。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产业协会常务理事、中国物业管理协会理事、亚洲房地产学会（AsRES）理事（前会长）等。是中国注册房地产估价师、英国皇家特许测量师学会资深会员（FRICS）。主要研究兴趣包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产开发和房地产资产管理。2006 年 4 月 20 日起任公司独立董事。

独立董事 黄振辉

男，1964 年 6 月出生，广东五华人，中共党员，研究生，高级律师。1985 年参加工作，曾在五华县司法局从事律师助理、律师工作。1993 年至 1996 年在深圳市宝安律师事务所任律师。1997 年任深圳市宝城律师事务所副主任，1998 年至今任广东深宝律师事务所主任、2001 年起任公司独立董事。

监事会主席 侯宝山

男，1950 年 4 月出生，北京市人，吉林大学法律系本科毕业，中共党员。1977 年 8 月至 1981 年 2 月，任外贸部人事司干部三处干事，1981 年 2 月至 1988 年 5 月任中央组织部外事干部局干事、副处长，1988 年 5 月至 1991 年 7 月，任香港新华分社人事部副处长、处长，1991 年 8 月进入中粮集团，先后任中粮总公司人事部总经理，中粮畜食肉食进出口公司总经理，鹏利（伦敦）有限公司总经理，中粮公司审计部总监。2006 年 3 月 20 日起任公司监事会主席。

监事会副主席 彭庆文

男，1955 年 7 月出生，大专文化，经济师，中共党员。1978 年至 1983 年先后担任宝安县农业局技术员、葵冲公社管委会副主任、葵冲农工商公司经理，

1984 年任宝安城建总公司建材物资公司经理，1993 年起历任公司副总经理、党委副书记、纪委书记、副董事长、监事会主席等职，2006 年 3 月起任公司监事会副主席。

职工监事 黄梅秀

女，1952 年 7 月出生，大专文化，会计师，中共党员，1973 年至 1984 年在杨村华侨柑桔场任会计，1984 年至 1993 年任宝安城建总公司计财股长，1993 年任公司财务部经理、董事，1999 年任监事会召集人、纪委书记，2002 年 7 月起任公司职工监事，2002 年 12 月起至今任公司工会主席。

副总经理 李晋扬

男，1969 年 4 月出生，籍贯山西，大学本科毕业，清华大学建筑结构工程学士，工程师，中共党员。1993 年 8 月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003 年至 2006 年 1 月为鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理。2006 年 2 月 17 日起任公司副总经理。

副总经理 曹荣根

男，1963 年 9 月出生，江西靖安人，大学本科毕业，中共党员。曾任核工业部 720 厂技术员。1988 年 7 月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师。1992 年 1 月至 1993 年 8 月在宝安城建公司工会、经理室等部门工作。1993 年 9 月至 1998 年 11 月任公司证券部经理。1998 年 12 月至 1999 年 6 月任公司董事会秘书。1999 年 2 月至 2000 年 11 月任宝安区福安实业公司经理。2000 年 12 月至 2002 年 6 月任公司总经理助理兼任福安实业公司经理，2002 年 7 月起至今任公司副总经理。

副总经理 张雪松

男，1964 年 1 月出生，中共党员，广东龙川县人，研究生学历。曾任深圳市宝安县石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988 年 7 月进入深圳华宝集团，历任华宝集团业务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、华宝集团副总经理兼西部房地产公司经理、总经理；1999 年 1 月至 2002 年 10 月任深

圳市嘉宝实业股份有限公司董事长。2002 年 11 月起任公司副总经理。

副总经理 戴羿

男，1958 年 9 月出生，江苏省徐州市人，民革会员，经济学博士，副教授。曾任江西财经大学教师、经济系副主任；1998 年 8 月进入公司历任集团秘书处副秘书长、管理发展部经理，2002 年 11 月至今任公司副总经理。

副总经理 厉辉

男，1973 年 6 月出生，辽宁大连人，经济学硕士，经济师。1997 年进入中信证券股份有限公司，曾任中信证券投资银行部经理、企业购并部高级经理、企业购并部副总经理兼企业购并部上海分部负责人、中信证券投资银行业务总监。2005 年 11 月进入中国粮油食品（集团）有限公司。2006 年 2 月 17 日起任公司副总经理。

副总经理 刘鹏鹏

男，1972 年 10 月出生，大学本科学历，1995 年 7 月至 1998 年 8 月在中国海外建筑（深圳）有限公司，历任项目建筑师、经理助理、深圳公司规划设计评审委员会委员；1998 年 8 月至 1999 年 3 月在中国海外兴业有限公司，历任项目建筑师、中海兴业规划设计评审委员会委员；地产部助理总经理、地产部副总经理、中海集团设计研究部副总经理、香港华艺设计公司副总经理 2002 年 10 月至 2003 年 4 月在深圳市万科房地产有限公司副总建筑师、广州万科房地产发展有限公司设计总监；2003 年 4 月至 2006 年 6 月在深圳市益田房地产集团任集团副总裁兼总建筑师、集团规划设计管理委员会主任、兼任半岛城邦项目设计总监和营销总监、集团招投标领导小组成员、集团绩效考评委员会委员、半岛城邦项目公司考评委员会委员。2006 年 6 月 27 日起任公司副总经理。

总经理助理 张宝泉

男，1970 年 7 月出生，工商管理硕士，1992 年 7 月至 1995 年 2 月在解放军总政建筑直工部设计院担任结构工程师；1995 年 3 月至 2001 年 9 月在北京华远房地产股份有限公司工作，历任项目工程师、项目工程经理、公司工程技术部经理、项目经理等职务；2001 年 9 月至 2006 年 9 月在华润置地（北京）股份有限公司工作，历任项目经理、公司总经理助理。2006 年 9 月 21 日起任公司总

经理助理。

总会计师 李如亮

男，1956年6月出生，大专文化，会计师，中共党员。1980年至1984年5月在紫金县计委统计局工作；1984年6月进入公司，历任车队会计、城建总公司计财股副股长、审计股任副股长、股长、公司监事会监事、审计部副主任、主任、监事会召集人兼审计部主任；1999年7月至2000年8月任公司副总会计师兼财务证券部经理；2000年9月至今任公司总会计师兼财务部经理。

总经济师 金明

男，1950年6月出生，江苏仪征人，大学文化，会计师。曾任黑龙江生产建设兵团三师三十团二十连会计；1973年7月至1980年在内蒙古呼伦贝尔盟糖烟酒公司计财科任科长；1980年至1985年在内蒙古兴安盟财务处任科长、副处长；1999年7月任公司审计部经理，2002年10月起任公司总经济师。

董事会秘书 易中胜

男，1952年6月出生，湖南长沙人，中共党员，经济学硕士，高级会计师。曾任武汉电视机厂技术员，1990年7月至1992年7月在武汉工业大学任教；1992年7月至1992年9月在深圳市宝安县党校任教；1992年9月进入公司，历任城建发展总公司股份办负责人、集团秘书、副总会计师、深圳新安湖实业有限公司副总经理；2002年7月任公司办公室主任，2002年11月起至今任董事会秘书。

3、报告期内董事、监事和高级管理人员的年度报酬情况

（1）公司董事、监事的报酬，依据2000年度股东大会通过的“关于董事、监事薪酬的决议”确定；高级管理人员的报酬，按照董事会三届五次会议“关于经营班子薪酬的决议”执行。

（2）独立董事的报酬，按照2001年度股东大会决议，2006年度每位独立董事分别领取税前年度津贴为5万元。

（3）董事长孙忠人、董事马建平、刘克俭在股东单位中国粮油食品（集团）有限公司任职，不在本公司领取报酬、津贴；独立董事丁平准、刘洪玉、黄振

辉没有在本公司股东单位或其他关联单位领取报酬。

其余董事、监事及高级管理人员 2006 年度的薪酬情况见本章第一部分基本情况。

4、报告期内公司董事、监事被选举或离任情况以及高级管理人员聘任或解聘情况

1、鉴于董事朱海彬因工作原因辞去公司总经理职务，2006 年 2 月 17 日第五届董事会第六次会议聘任金家凯为公司总经理，经总经理提名，聘任董事朱海彬为公司副总经理，聘任李晋扬、厉辉为公司副总经理；李如亮因工作原因辞去公司财务负责人职务，董事会聘任董事崔捷为公司财务负责人（财务总监）。

2、鉴于古焕坤、康承因工作原因辞去公司董事职务，郑学定因个人原因辞去公司独立董事职务，陈蔚风因工作原因辞去公司监事职务，2006 年 3 月 20 日公司 2006 年第二次临时股东大会选举孙忠人、刘克俭为第五届董事会董事，选举丁平准为公司第五届董事会独立董事，选举侯宝山为第五届监事会监事。

3、鉴于古焕坤因工作原因辞去公司董事长职务，2006 年 3 月 20 日公司第五届董事会第七次会议推举孙忠人为公司董事长；鉴于彭庆文因工作原因辞去公司监事会主席职务，公司第五届监事会第四次会议选举侯宝山为公司监事会主席，选举彭庆文为监事会副主席。

4、鉴于张鸿雁女士因个人原因辞去公司独立董事职务，公司 2005 年度股东大会选举刘洪玉先生为公司第五届董事会独立董事。

5、2006 年 6 月 28 日，公司第五届董事会第十一次会议聘任刘鹏鹏为公司副总经理。

6、2006 年 9 月 21 日，公司第五届董事会第十四次会议聘任张宝泉为公司总经理助理。

（二）公司员工情况

截止 2006 年底，公司在岗正式职工 485 人，大专毕业以上 338 人，占 70%；具有技术职称的 206 人，占 43%。公司无需承担退休职工费用，对离退休人员公司根据效益情况给予适当补贴。

第五章 公司治理结构

（一）对照上市公司治理规范性文件的情况说明

公司始终严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，完善公司法人治理结构，加强现代企业制度建设，不断提升公司治理水平，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求，与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

1、公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》的有关规定召集、召开股东大会或临时股东大会，积极采取措施，切实保障社会公众股东参与股东大会的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。

2、董事会严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按《公司章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作，董事均能勤勉尽责履行职责。

3、董事会根据《公司章程》、公司年度经营计划，授权经理层管理公司日常事务。

4、公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和《公司章程》的规定行使监督职权，通过召开监事会会议、列席董事会会议以及对公司财务状况、董事及经理层职务行为的监督等忠实履行职责，切实维护公司及股东的合法权益。

5、公司能够充分尊重和维护金融机构和其他债权人、公司员工及客户等利益相关者的合法权益，并与利益相关者积极合作，共同推动公司的持续、稳定、健康发展。

6、在信息披露和透明度方面，公司指定董事会秘书负责信息披露工作，严格按照有关法律法规、《公司章程》和《信息披露制度》的规定，真实、准确、完整、及时的披露可能对广大投资者投资决策产生重大影响的信息，充分保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权。同时积极主动开展投资者管理管理工作，切实维护公司二级市场形象。

（二）独立董事履行职责情况

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事 姓名	本年应参加 董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
丁平准	10	10	0	0	
刘洪玉	8	8	0	0	
黄振辉	11	10	1	0	
张鸿雁	3	3	0	0	
郑学定	1	1	0	0	

注：报告期内，郑学定先生、张鸿雁女士因个人原因辞去公司独立董事职务，公司股东大会选举丁平准先生、刘洪玉先生为公司第五届董事会独立董事。

2、独立董事对有关事项提出异议的情况

报告期公司独立董事按照有关法规认真履行职责，出席历次董事会、股东大会，诚信勤勉、独立履行职责，同时根据其专业知识对公司运营作出了独立、客观、专业的判断，并对公司 2006 年度对外担保事项、续聘会计师事务所、利润分配方案、选举董事和聘任高管人员、关联交易等发表了独立意见，切实维护了广大中小投资者的合法权益。报告期内独立董事没有对有关事项提出异议的情况。

（三）公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务方面“五分开”情况

控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。公司与控股股东中国粮油食品（集团）有限公司在人员、资产、财务、机构和业务方面严格做到“五分开”，公司具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理等高管人员在公司取酬，没有在股东单位担任职务。

（四）公司对高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况

公司对高级管理人员的考评，采取自我绩效评价与职工代表民主测评相结合的方式。公司已建立激励机制，关于董事会基金、董事薪酬、监事薪酬经 2000 年度股东大会审议批准；关于经营班子薪酬经董事会三届五次会议审议

通过，均已得以实施。2006 年公司董事、监事、高管人员均按相关规定取酬，以上考评机制和激励制度在近几年的操作中发挥了较好的激励和导向作用。对于高级管理人员的中长期激励计划，公司正在进行进一步的探索，以求得到持续改进。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 2005 年度股东大会、2006 年第一次、第二次及第三次临时股东大会，有关情况如下：

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

1、根据公司董事会五届五次次会议决议，董事会于 2005 年 12 月 19 日在《证券时报》、《上海证券报》发出“关于召开 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议的通知”。

公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议于 2006 年 1 月 18 日下午在深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦六楼会议室召开，参加本次股东大会现场会议和网络投票表决的流通股股东及股东代理人共计 1776 人，代表有表决权的股份共计 59,861,850 股，占公司流通股股东表决权股份总数的 36.62%，占公司有表决权股份总数的 12.84%。符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。本次大会由公司原董事长古焕坤先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。公司聘请北京市天睿律师事务所丁伟律师出席会议并出具法律意见。

2、根据公司董事会五届六次会议决议，董事会于 2006 年 2 月 18 日在《证券时报》、《上海证券报》发出“关于召开 2006 年第二次临时股东大会的通知”。

公司 2006 年第二次临时股东大会于 2006 年 3 月 20 日上午在深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦会议室召开，出席本次股东大会的股东及股东代表共 6 人，代表有表决权股份总数 272,426,671 股，占公司有表决权总股本的 58.42%，符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。本次大会由公司原董事长古焕坤先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。公司聘请广东信达律师事务所许晓光律师出席会议并出具法律意见。

3、根据公司董事会五届八次会议决议，董事会于 2006 年 3 月 28 日在《证券时报》、《上海证券报》发出“关于召开 2005 年度股东大会的通知”。

公司 2005 年度股东大会于 2006 年 4 月 20 日上午在深圳市宝安区湖滨路 5

号宝恒大厦会议室召开，出席本次股东大会的股东及股东代表共 9 人，代表有表决权股份总数 284,816,446 股，占公司有表决权总股本的 61.08%，符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。本次大会由公司董事长孙忠人先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。公司聘请广东信达律师事务所许晓光律师出席会议并出具法律意见。

4、根据公司董事会五届十四次会议决议，董事会于 2006 年 9 月 22 日在《证券时报》、《上海证券报》发出“关于召开 2006 年第三次临时股东大会的通知”。

公司 2006 年第三次临时股东大会于 2006 年 10 月 18 日上午在深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦会议室召开，出席本次股东大会的股东及股东代表共 5 人，代表有表决权股份总数 387,008,853 股，占公司有表决权总股本的 55.33%，符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。本次大会由公司董事长孙忠人先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。公司聘请广东信达律师事务所朱皓律师出席会议并出具法律意见。

（二）股东大会审议通过决议情况

1、公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议以记名投票方式，审议通过了《深圳市宝恒（集团）股份有限公司关于公司利润分配预案及股权分置改革方案的议案》

上述决议以 357,933,727 股同意通过，占出席股东会有表决权股份总数的 99.37%。

公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议公告于 2006 年 1 月 19 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公布。

2、公司 2006 年第二次临时股东大会以记名投票方式，逐项表决，审议通过了以下决议：1）关于古焕坤先生辞去董事职务的议案；2）关于康承先生辞去董事职务的议案；3）关于郑学定先生辞去独立董事职务的议案；4）关于选举部分董事及独立董事的议案；5）关于更换监事会成员的议案；6）关于变更公司全称、证券简称的议案；7）关于修改《公司章程》部分条款的议案。

上述各项决议以 272,426,671 股同意通过，占出席股东会有表决权股份总数的 100%。

公司 2006 年第二次临时股东大会决议公告于 2006 年 3 月 21 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公布。

3、公司 2005 年度股东大会以记名投票方式，逐项表决，审议通过了以下决议：1）经审计的公司 2005 年度财务报告及审计报告；2）公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案；3）公司 2005 年年度报告及其摘要；4）关于公司 2006 年度贷款授信额度的议案；5）公司 2005 年度董事会工作报告；6）公司 2005 年度监事会工作报告；7）关于修改公司章程的议案；8）关于张鸿雁女士辞去独立董事职务的议案；9）关于选举刘洪玉先生为独立董事的议案；10）关于续聘天健信德会计师事务所的议案；并听取了公司 2005 年度独立董事述职报告。

上述各项决议以 284,816,446 股同意通过，占出席股东会有表决权股份总数的 100%。

公司 2005 年度股东大会决议公告于 2006 年 4 月 21 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公布。

4、公司 2006 年第三次临时股东大会以记名投票方式，逐项表决，审议通过了以下决议：1）关于同意与万科联合投标获取金沙洲 D 地块项目土地使用权的议案；2）关于修改《公司章程》部分条款的议案；3）关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案。

上述各项决议以 387,008,853 股同意通过，占出席股东会有表决权股份总数的 100%。

公司 2006 年第三次临时股东大会决议公告于 2006 年 10 月 19 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公布。

第七章 董事会报告

（一）经营成果及财务状况简要分析

2006 年是中粮地产元年，也是房地产行业面临国家重点宏观调控的一年。在行业发展增速趋缓、行业竞争日趋激烈的情况下，公司坚定不移地执行既定战略，苦练内功，完善机制，夯实基础。经过管理层和全体员工的共同努力，公司在业务整合、管理体系、组织结构、团队建设、企业文化等方面取得了阶段性的成果。

2006 年公司实现主营业务收入 345,795,027.82 元，比上年同期减少 5.4%；主营业务利润 180,684,343.70 元，比上年同期增加 4.49%；实现净利润

174,428,317.23 元，比上年同期增加 54.26%；净资产收益率为 13.04%，比上年同期增长 39.61%；每股经营活动所产生的现金流量净额为-0.03 元。截止 2006 年 12 月 31 日，公司总资产为 2,458,513,149.48 元，股东权益为 1,337,836,353.24 元，比上年同期分别增长 28.93%和 10.47%，资产负债率 41.99%，比上年同期上升 9.89 个百分点。

2006 年公司依照年初制定的发展战略和经营计划，积极推进各项业务的发展。为此，管理层广泛开展战略研讨和宣讲活动，重新设计组织架构，建设工作流程体系，推进预算和计划管理，整合人力资源，强化内控管理，在继续保持工业地产经营稳步发展的同时，加大住宅地产业务的开发，具体体现在：（1）增加土地储备，2006 年年内通过招投标方式和股权收购方式新增住宅用地储备两块，总建筑面积约为 74.4 万平方米，其中广州金沙洲项目建筑面积为 43.4 万平方米，长沙观音岩项目建筑面积约为 31 万平米，成功进入广州和长沙市场；（2）加快住宅项目开工，2006 年公司住宅新开工总建筑面积约 25 万平米，其中宝安 46 区海滨城广场三期计容积率建筑面积 8.2 万平方米，总建筑面积 10.83 万平方米；115 区中粮·澜山项目计容积率建筑面积 9.0 万平方米，总建筑面积 11.50 万平方米；78 区万福阁项目建筑面积 2.3 万平方米；（3）保证来料加工业务和物业租赁业务稳中有升。

（二）报告期主要经营成果和财务状况分析

1、2006 年公司主营业务及其经营成果分析

（1）报告期内公司所涉及主要行业基本情况分析：

1）商品房开发：由于宝安 115 区中粮·澜山项目、46 区滨海城广场三期等项目正在规划、建设之中，报告期内公司基本没有商品房销售收入。

2）来料加工：公司加强了后勤服务，保障了来料加工业务的平稳发展，工人人数持续增长，实现主营业务毛利比上年增加 875 万元，毛利率比上年增加 12.72%。

3）物业租赁：物业租赁主营业务毛利比上年同期增加 3.05%，主要因为物业出租面积同比增加所致。

（2）报告期内主营业务收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司主营业务收入 10%以上的主要行业有物业租赁、来料加工业、物业管理及其他。

按行业分主营业务收入构成为：

	单位:人民币万元					
	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年	2006 年	2005 年
来料加工	15,548.41	17,368.46	4,161.50	6,856.62	11,386.91	10,511.84
物业租赁	14,363.73	13,674.87	7,122.76	7,197.79	7,240.97	6,477.08
物业管理及其他	4,644.70	5,317.21	4,126.22	3,964.36	518.49	1,352.85

行业	单位:人民币万元				
	主营业务毛利	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
来料加工	11,386.91	73.24%	-10.48%	-39.31%	12.72%
物业租赁	7,240.97	50.41%	5.04%	-1.04%	3.05%
物业管理及其他	518.49	11.16%	-12.65%	4.08%	-14.28%

3) 报告期内公司利润构成情况分析

项目	单位:人民币万元			
	2006 年	2005 年	增减数	增减幅度(%)
主营业务利润	18,068.43	17,292.17	776.26	4.49
营业费用	172.40	78.43	93.97	119.81
管理费用	9,115.73	8,099.90	1,015.83	12.54
财务费用	2,377.39	1,910.00	467.39	24.47
投资收益	11,984.16	5,166.62	6,817.54	131.95
所得税	1,253.75	1,062.47	191.28	18.00
净利润	17,442.83	11,307.37	6,135.46	54.26

分析说明：

(1) 报告期间营业费用增加主要原因是广告费用增加所致；

(2) 报告期间管理费用增加主要原因是业务拓展，人员增加，人工成本增加所致；

(3) 报告期间财务费用增加主要原因是银行借款增加，相应的利息支出增加所致；

(4) 报告期间投资收益增加主要原因是本公司投资企业深圳市新安湖实业有限公司和招商证券有限责任公司分配利润增加所致。

2、2006 年公司财务状况分析

1) 报告期期末总资产比期初数增加 55,168.52 万元，主要原因：(1) 货币资金增加约 13,871 万人民币元，系 2006 年度启动新的房地产开发项目，向银行申请的项目开发贷款；(2) 应收股利增加约 5,048 万人民币元，系应收新安湖实业公司及招商银行的应收未收股利；(3) 其他应收款增加约 12,718 万人民币元，主要系二零零六年度支付联营公司——广州鹏万公司项目开发发展金所致；(4) 存货增加约 8,446 万人民币元，主要系 2006 年度支付商品房开发项目开发费用增加所致；(4) 长期股权投资增加约 13,773 万人民币元，主要系 2006 年度参股设立广州鹏万公司及长沙观音谷公司所致。

2) 报告期期末总负债比期初数增加 42,016.95 万元，主要原因：(1) 短期借款增加约 27,500 万元；(2) 应付帐款和其他应付款增加约 7,586 万元；(3) 长期借款增加 6,000 万元；(4) 预提费用增加约 1,584 万元（计提工业用房公用设施专用基金）。

3) 报告期期末股东权益比期初数增加 12,675.36 万元，主要原因是本年度实现净利润 17,442.83 万元所致。

3、资产、负债构成变动情况

资产项目	2006 年期末数	2005 年期末数	占总资产比重	变动原因
------	-----------	-----------	--------	------

	金额 (万元)	占总资产 的比重	金额 (万元)	占总资产 的比重	产比重 的变动 幅度	
总资产	245,851.31	100.00%	190,682.80	100.00%	0.00%	
应收账款	1,407.62	0.57%	1,646.76	0.86%	-0.29%	应收来料加工工缴费减少
其他应收款	14,464.14	5.88%	1,746.33	0.92%	4.97%	支付联营公司广州鹏万公司项目发展金
预付账款	716.24	0.29%	668.39	0.35%	-0.06%	预付账款增加幅度小于总资产增加幅度
存货	37,367.63	15.20%	28,921.21	15.17%	0.03%	商品房开发项目开发费用增加
长期股权投资	39,109.41	15.91%	25,314.04	13.28%	2.63%	新设立广州鹏万公司及长沙观音谷公司
固定资产净额	116,102.99	47.22%	102,838.60	53.93%	-6.71%	固定资产增加幅度小于总资产增加幅度
在建工程	2,374.58	0.97%	14,672.94	7.69%	-6.73%	中粮地产中心（宝恒大厦）建成结转固定资产
无形资产	2,897.39	1.18%	2,980.65	1.56%	-0.38%	无形资产摊销而减少
其他长期资产	4,101.68	1.67%	3,682.58	1.93%	-0.26%	其他长期资产增加幅度小于总资产增加幅度
总负债	103,226.75	41.99%	61,209.80	32.10%	9.89%	
长期负债	8,786.70	3.57%	4151.48	2.18%	1.40%	银行借款增加
短期借款	69,100.00	28.11%	41,600.00	21.82%	6.29%	银行借款增加
长期应付款	2,538.23	1.03%	3,898.58	2.04%	-1.01%	工缴费收入抵付长期应付款

4、现金流构成及变动情况

公司现金的主要来源是经营活动和筹资活动，现金流入结构较为合理；公司为做大做强房地产主业，加强了对商品房开发业务的资金投放力度，经营活动支出有较大幅度的增长；因各地产项目处于资金投放期，公司相应的经营性现金净流量为负值。公司适度增加负债规模以做大地产业，经营规模扩大，而财务风险仍控制在较低水平上，呈良好发展前景。

单位：人民币万元

项目	2006 年	2005 年	说明
一、经营活动			
经营活动现金流入总额	71,127.12	45,116.67	比上年增加的主要原因是 2006 年收回土地竞拍保证金 7250 万元，代收来料加工厂工人工资 12181.39 万元，及收到新安湖公司往来款 3000 万元。
经营活动现金流出总额	73,158.54	31,017.31	比上年增加的主要原因 2006 年购买因商品、接受劳务支付的现金同比增加 5662.42 万元(商品房开发)，支付土地竞拍保证金 7250 万元，代付来料加工厂工人工资 10998.88 万元，支付广州鹏万公司项目发展金 13029.93 万元。
经营活动现金流量净额	-2,031.42	14,099.37	主要原因是支付广州鹏万公司项目发展金 13029.93 万元。
二、投资活动			
投资活动现金流入总额	6,271.59	4,540.14	
投资活动现金流出总额	16,762.90	15,162.77	
投资活动现金流量净额	-10,491.30	-10,622.62	
三、筹资活动			
筹资活动现金流入总额	124,915.00	55,600.00	
筹资活动现金流出总额	98,510.62	61,777.04	
筹资活动现金流量净额	26,404.38	-6,177.04	
现金及现金等价物净增加（减少）额	13,871.06	-2,702.14	银行贷款余额增加 33500 万元。

5、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

（1）深圳市宝恒房地产开发有限公司：注册资本 5,000 万元，本公司所占权益比例为 100%，主营商品房的开发和销售。

（2）深圳市宝安三联有限公司，注册资本 6,352 万元，本公司所占权益比例为 69.05%，主营物业租赁和工业投资。该公司 2006 年度实现主营收入 5,362.48 万元，实现净利润 1,252.49 万元。

（3）深圳市宝安福安实业有限公司，注册资金 1,000 万元人民币，是一家以大洋开发区的综合开发为基础的兴办自营工业、承接外引内联和三资项目的有限责任公司，本公司所占权益比例为 56%。2006 年福安公司实现主营收入

5,366.74 万元，实现净利润 1,086.73 万元。

(4)深圳新安湖实业有限公司是我公司与香港凯途新安发展有限公司于 1984 年 9 月共同设立的中外合作企业，注册资本 9200 万元，主营房地产开发销售，兼营公寓商场出租自营。2006 年该公司实现主营业务收入 2,618.06 万元，实现主营业务利润 694.31 万元，实现净利润 671.06 万元。截止 2006 年 12 月 31 日，该公司的未分配利润为 639.15 万元。

(5)公司参股的招商证券股份有限公司，注册资本 32.27 亿元，其中本公司占 3.46%的股权。报告期内招商证券分来投资收益 2,212.78 万元。

(三) 公司未来发展展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

以国六条出台为标志，2006 年国家连续出台了一系列针对性很强的调控措施，从土地政策、产业政策、财政政策、金融政策等方面对住宅的需求和供给都进行了调控，对购房者和房地产开发企业产生了很大的影响，主要包括：购房者降价预期有所提高，持币待购增多，新房成交量萎缩；二手房交易成本上升，成交量萎缩；加息使购房成本和融资成本进一步上升；投资性需求和投机性需求受到抑制；高档住宅用地土地供应量减少，中档住宅、经济适用房、廉租房土地供应量有所增加；强制性调整住宅产品供应结构，建筑面积 90 平方米以下的户型供给量将增加，超过 90 平方米建筑面积的大户型供给将逐渐减少等等。

尽管如此，管理层依然保持对中国房地产行业长期发展的乐观判断：

1) 房地产行业长期趋势向好。

(1)长期看，推动中国房地产行业增长的关键驱动因素没有发生变化，即源于城市化进程、人口自然增长、居民可支配收入增加等因素所带来的消费者自住和居住改善的强烈需求是房地产行业快速增长的关键驱动因素，并且这些因素在未来相当长的时期将持续有力地拉动房地产行业的发展；

(2)房地产行业作为少数支柱行业之一的地位并未改变，房地产行业的健

康发展直接或间接影响到几十个关联行业的健康发展；

（3）基于我国土地资源的稀缺性，国家会一如既往严格控制土地供应量，因此，住宅供应量增长将受到限制，长期存在的供需不平衡将促使房价不得不继续攀升；

（4）源于人民币升值预期带来的投资性需求亦会不断上升。

2）房地产行业正发生重大转型，将步入一个全新的阶段：

（1）客户时代：从卖方市场向买方市场转变。房地产企业将从产品推销为中心的运营系统向建立以客户细分为前提、客户消费特征和住宅需求特征研究为基础，以创造客户价值为中心的运营系统转变；

（2）巨人时代：行业集中度逐步提高，公司间规模的差距迅速扩大，少数大型地产公司将脱颖而出；

（3）工厂化时代：建造技术和工艺上将产生实质性突破，从单个项目建造向工业化生产转变，规模经济变成现实。

3）挑战和机遇并存。

房地产行业虽然长期看好，但随着国家在金融、信贷、土地、税收等各方面政策的进一步完善，行业内的竞争日趋同质，竞争将更趋激烈，对房地产企业的规模将提出更高的要求，房地产开发企业的融资、策划、设计、管理等各项能力将面临更加严峻的考验，这势必引致房地产企业的管理和运作趋于更加规范，竞争更趋理性，有利于优质企业的高速增长和竞争优势的巩固。因此，未来的 3-5 年，公司既面临严峻的挑战，也蕴藏着高速增长的契机。我们将充分发挥各方面优势，建立以客户价值创造为核心的运作系统，培养和打造核心竞争力，实现主营业务有质量的成长。

2、公司未来发展的战略目标和战略定位

我们的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”

我们的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

对照我们的使命和愿景，管理层认为，今后公司的发展战略目标是：通过

重组和整合，使公司逐步发展成具有品牌优势的房地产开发商。

战略定位：

(1) 价值链定位

以开发销售为主，持有经营为辅，定位于客户需求、产品研发、前期策划、土地开发、土地获取、建筑设计、招标管理、工程管理等价值创造环节。

(2) 客户定位

公司对住宅业务的目标客户按照经济能力、生命周期和价值取向三个维度进行划分，确定了明确的目标客户群。

3、执行新企业会计准则后公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况和经营成果的影响

(1) 关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益差异的分析：

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发 企业会计准则第 1 号——存货 等 38 项具体准则的通知》的规定，公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日现行会计准则与新准则的差异情况如下：

1、 采用权益法核算的长期股权投资贷方差额

公司截至 2006 年 12 月 31 日止，长期股权投资贷方差额帐面金额为 7,926,870.83 元，根据新会计准则应于 2007 年 1 月 1 日增加 7,926,870.83 元留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

公司截至 2006 年 12 月 31 日止，股票投资帐面投资成本为 13,346,564.34 元，根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。因此，于 2006 年 12 月 31 日公司存在该金融资产的公允价值大于其帐面价值 167,140,160.16 元的差额，应于 2007 年 1 月 1 日增加 167,140,160.16 元留存收益，该差额应属于

母公司的股东权益增加。

3、 所得税

1) 公司按照现行会计准则的规定，制定了公司的会计政策，据此公司计提了应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及其他长期资产减值准备。根据新会计准则应将资产帐面价值小于计税基础的差额计算递延所得税资产，增加了 2007 年 1 月 1 日留存收益 19,084,340.82 元，其中归属于母公司的股东权益增加 19,051,013.44 元，归属于少数股东的权益增加 33,327.38 元。

2) 根据新会计准则公司将股票投资归类为可供出售金融资产，并按公允价值进行后续计量，2006 年 12 月 31 日该金融资产的公允价值大于其计税基础，根据新会计准则应将资产帐面大于计税基础的差额计算递延所得税负债，减少了 2007 年 1 月 1 日留存收益 25,071,024.02 元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,071,024.02 元。

4、 少数股东权益

公司 2006 年 12 月 31 日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 88,409,330.87 元，新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 88,409,330.87 元。此外，由于子公司计提的坏账准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益 33,327.38 元，新会计准则下少数股东权益为 88,442,658.25 元。

(2) 执行新会计准则后可能发生的会计政策，会计估计变更及对公司的财务状况和经营成果的影响：

根据公司的战略目标和下一年度的经营计划，执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务和经营成果的影响主要有：

1、根据新《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下对投资性房地产的核算从出租开发产品和固定资产转到投资性房地产核

算，公司采用成本模式对投资性房地产进行核算，本事项不影响公司利润和股东权益。

2、根据新《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响，但不影响合并财务报表。

3、根据新《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，公司借款费用可予以资本化的范围扩大了，一是可以资本化的资产范围扩大了，将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，变更为全部需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等；二是可予以资本化的借款费用范围扩大了，将由专门借款变更为专门借款和一般借款，符合资本化条件的一般性借款费用，也可以资本化，此政策变化将会增加公司的当期利润和股东权益。

4、根据新《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，将会影响公司当期所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据新《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并资产负债表中股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

上述差异事项和影响事项可能因财政部对新会计准则的进一步解释而进行调整。

4、2007 年度经营计划

按照公司战略规划，加快主营业务发展步伐，确保住宅地产开发项目进度，搞好现有工业地产项目的经营，具体计划如下：

1、住宅销售计划：宝安 46 区（海滨城广场三期）项目计划在 2007 年 5 月实现预售；与万科合作的广州金沙洲项目一期计划在 2007 年 10 月实现预售。

2、租赁业务计划：公司在宝安投资兴建的中粮地产集团中心计划于 2007 年 2 月竣工，除自用部分外，其余实现 95%以上的出租，从而保证公司租赁收入的稳中有升。

3、来料加工业务计划：公司此项业务面临人民币升值、劳动力成本大幅提高等负面影响，公司将加大服务力度，争取保持稳定。

4、土地储备计划：根据公司整体发展计划、公司资金状况及公司资产负债水平，将在 2007 年继续适度增加土地储备。

5、新建、在建工程项目计划

（1）新建工程计划：2007 年度计划陆续新增广州金沙洲一期、长沙观音岩一期、宝安 78 区、宝安 61 区等住宅项目开工，新增住宅开工面积约 50 万平方米；新增东芝特科三福厂房建设项目。

（2）在建工程进度计划：中粮地产集团中心计划于 2007 年 2 月竣工，4 月交付使用；宝安 46 区海滨城广场三期住宅项目计划于 2007 年 7 月竣工，11 月达到入住条件；宝安 115 区中粮·澜山住宅项目计划于 2007 年内实现主体工程完工，安装、装修和园林工程完成 80%；续建宝安 68 区工业园和艾默生福永工业园。

6、经营保障计划

（1）流程优化：组织流程优化方法培训；组织对关键业务和管理流程执行回顾，总结存在的问题，发现可优化的环节；在执行过程中不断优化并修订关键业务和管理流程；2007 年底重新汇编、发布和执行。

（2）人力资源再提升：实施以业绩为基础的绩效管理体系；实施以市场和岗位价值评估为基础的薪酬激励制度；建立培训体系。

（3）客户研究与客户关系管理：形成完整的中粮地产特色的目标客户体系；建立市场、客户信息收集体系，组织编制重点城市地图；建立客户关系组织和客户服务组织。

（4）设计研发：进行产品系列化研究，主要包括别墅类产品和高层电梯公

寓；新产品学习研究，主要是学习郊区大盘产品的规划、设计等；不断收集和积累国内外优秀设计师资源，并逐步实现设计资源网络化。

（5）品牌塑造：设计、更新公司标识系统，根据公司实际情况，制定、实施相应的品牌战略，塑造公司专业地产开发商的企业形象，逐步建立起中粮地产系列产品品牌形象。

5、未来资金需求及使用计划

公司 2007 年度因宝安 46 区海滨城广场三期、78 区万福阁、115 区中粮·澜山及广州金沙洲和长沙观音岩等商品房项目的发展，预计需要投入资金 22 亿元，另公司因下列固定资产项目建设预计发生资本性支出 1.47 亿元：

1) 东芝特科三福厂房建设项目：该项目系公司下属子公司深圳市宝安福安实业有限公司建造的厂房，位于深圳市宝安区福永镇大洋开发区第 14 小区，用地面积 31235 平方米，总投资约 4848 万元，兴建 2 栋厂房及配套电机房等物业，总建筑面积 40875 平方米。2007 年计划投资 3577 万元，约完成工程进度的 74 %。

2) 宝安 68 区工业园续建项目：该项目系公司下属子公司深圳市宝恒工业发展有限公司建造的厂房，于 2006 年底已完成前期工作，2007 年计划投资 4981 万元，建筑面积 42660 平方米，包括 2 栋厂房及 2 栋宿舍，建成后用于租赁。

3) 艾默生福永工业园二期建设项目：

该项目位于深圳市宝安区福永镇塘尾村，艾默生工业园占地面积 161563 平方米，规划建筑面积 220000 平方米，分二期建设。一期工程从 2003 年兴建至 2004 年底建成并交付使用，总投资 1.8 亿元，总建筑面积 126000 平方米，包含厂房及其他配套设施，是专为美国艾默生集团建造的。二期工程用地面积 51952.05 平方米，规划建筑面积 103249.38 平方米，拟建厂房及配套设施，投资额 1 亿元。2007 年计划投资 1665 万元，应艾默生集团的要求建设 1 栋厂房，面积约 11000 平方米，计划于 2007 年下半年开工。

4) 中粮地产集团中心（原“宝恒大厦”）续建项目：该项目系本公司建造的商用办公楼，已于 2003 年 12 月动工，计划于 2007 年上半年内完工。项目计划总投资 2 亿元，截至 2006 年底已累计完成投资 14627 万元，2007 年度预计需支付 4520 万元。2006 年 11 月 6 日该项目的土建及公共部分装修工程正式通过

政府部门竣工验收，预计将于 2007 年上半年整体完工并投入使用。

公司上述预计需要投入的资金主要来源于经营收入及金融机构提供的贷款，若公司第五届董事会第十七次会议审议通过的向原股东配售股份的方案经公司股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会审核通过，公司将根据《中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度》要求及相关规定，严格按照募集资金投向使用募集资金，维护资金安全，提高资金使用效率。

上述资金计划将根据公司发展需要作出适时调整。

6、未来发展的风险提示

房地产开发有着投资大、周期长的特点，这使得企业的经营受宏观政策影响较大。2004 年以来，政府在每年的二季度都推出相关政策，对房地产行业进行调控，尤其在 2006 年，以国六条出台为标志，国家连续出台了一系列针对性很强的调控措施，对住宅的需求和供给进行调控，其力度和频度亦为近年来少见，特别是强制性调整供应结构对住宅市场未来的发展将产生深远的影响。鉴于公司在获取土地储备方面一贯秉持稳健的态度和谨慎的操作，公司已有土地储备和在建住宅项目所受的影响不大。现有政策以及 2007 年可能出台的新政策使得公司住宅业务的发展存在一定的风险。

中国的房地产行业正悄然步入实质性的转型时期。首先企业间的竞争将越来越激烈，暴利时代渐行渐远，公司经营的风险也越来越大。其次随着竞争越来越激烈，房地产行业开始从卖方市场向买方市场转变，公司运营系统存在转型风险。第三，住宅的建造技术和工艺上将产生实质性突破，从单个项目建造向工业化生产转变，规模经济变成现实，这一可能的转变将对公司的价值链定位构成巨大挑战。

除了上述风险外，其他的经营风险还可能有：宏观经济可能的波动、房地产市场可能的重大变化、局部市场变化对单个项目销售的影响、重大天气变化对项目工期产生的影响等。

（四）报告期内的投资情况

1、报告期内没有募集资金或报告期之前募集资金的使用延期到报告期内的情况。

2、报告期内非募集资金投资的重大项目。

(1) 中粮地产集团中心项目(原宝恒大厦项目)。位于宝城 3 区的中粮地产集团中心楼高 23 层,总建筑面积约 3 万平方米,总投资预计 2 亿元。中粮地产集团中心已于 2004 年 10 月份提前两个月封顶,现进入自用办公部分内部装修阶段。

(2) 67、68 区工业园。工业园一期项目主厂房目前已竣工移交汎纳克厂使用,其配套的宿舍工程也已于 2005 年 2 月完工并交付使用,目前正在申报工业园二期项目。

(3) 46 区海滨广场三期项目。46 区海滨城广场三期占地面积 30,867 平方米,地上计容积率建筑面积 82,871.49 平方米,其中住宅建筑面积 55,045.18 平方米,商业建筑面积 26,758.86 平方米,总建筑面积 108,298 平方米。该项目于 2006 年 2 月正式开工兴建,预计 2007 年上半年实现主体工程封顶。

(4) 115 区中粮·澜山项目。115 区中粮·澜山项目占地面积 82,216.8 平方米,计容积率建筑面积 90,307.3 平方米,总建筑面积为 115,048 平方米,为纯居住建筑。该项目已于 2006 年 10 月份动工兴建,预计 2007 年下半年主体工程封顶。

(5) 长沙观音岩项目。观音岩项目占地总面积 1163 亩,容积率 0.4,建筑密度为 24.5%,绿地率为 53%,总建筑面积约为 31 万平方米,产品以独栋和双拼别墅为主。目前该项目正进行前期策划工作。根据公司第五届董事会第十二次会议授权总经理办理观音岩项目有关合作开发具体事宜的决议,为推进长沙观音岩项目的开发,按照相关协议的约定,公司于 2006 年 9 月 20 日出资 2625 万元人民币投资成立长沙中粮地产开发有限公司,所占股权比例为 75%。

(6) 广州金沙洲项目。项目占地面积 144,657 平方米,规划容积率 3,建筑面积 433,971 平方米。该项目由公司与深圳万科联合投标竞得,合作双方共同出资设立项目公司对上述土地进行商品房开发建设,项目公司双方各占 50% 份额。目前该项目正进行前期策划工作。

（七）广州海印桥（滨江东）项目。目前该项目因涉及拆迁补偿问题暂时搁置。

（五）报告期内公司没有发生重大资产损失事项，没有对外担保承担连带责任导致重大资产损失情况。报告期内公司没有作出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

（六）深圳天健信德会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

（七）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会共召开 11 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1)第五届董事会第六次会议于 2006 年 2 月 17 日上午在公司三楼会议室召开，会议审议通过以下决议：

（1）同意古焕坤辞去公司董事长及董事职务。

（2）同意康承先生辞去公司董事职务。

（3）审议通过关于提名董事候选人的议案。

（4）审议通过关于更换独立董事的议案。

（5）同意董事朱海彬先生辞去公司总经理职务。

（6）聘任金家凯为公司总经理。

（7）经总经理提名，聘任董事朱海彬先生为公司副总经理，任期至本届董事会届满之日止。

（8）经总经理提名，聘任李晋扬先生为公司副总经理，任期至本届董事会届满之日止。

（9）经总经理提名，聘任厉辉先生为公司副总经理，任期至本届董事会届满之日止。

（10）经总经理提名，聘任崔捷为公司财务负责人（财务总监）。

（11）审议通过关于修改《公司章程》的议案。

(12) 审议通过关于聘任律师事务所及律师的议案。

(13) 审议通过关于变更公司全称、证券简称的议案。

(14) 审议通过关于召开公司 2006 年第二次临时股东大会的议案。

相关信息已在 2006 年 2 月 18 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

2) 公司第五届董事会第七次会议于 2006 年 3 月 20 日上午在公司三楼会议室召开，审议通过以下决议：

(1) 审议通过关于选举深圳市宝恒（集团）股份有限公司董事长的议案；

(2) 审议通过关于调整董事会下设各专门委员会成员的议案；

(3) 审议通过关于确认受让土地使用权的议案；

(4) 关于公司向中粮集团续借人民币壹亿伍仟万元的议案。

相关信息已在 2006 年 3 月 21 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

3) 公司第五届董事会第八次会议于 2006 年 3 月 24 日上午在公司三楼会议室召开，审议通过以下决议：

(1) 听取公司 2005 年度总经理工作报告

(2) 审议通过公司 2005 年度内部控制制度评估报告

(3) 审议通过 2005 年度独立董事述职报告

(4) 审议通过经审计的公司 2005 年度财务报告及审计报告

(5) 审议通过公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案

(6) 审议通过公司 2005 年年度报告及其摘要

(7) 审议通过公司 2006 年度经营计划

(8) 审议通过关于公司 2006 年度贷款授信额度的议案

(9) 审议通过 2005 年度董事会工作报告

(10) 审议通过关于修改公司章程的议案

(11) 审议通过关于张鸿雁女士辞去独立董事职务的议案

(12) 审议通过关于提名刘洪玉先生为独立董事候选人的议案

(13) 审议通过关于续聘天健信德会计师事务所的议案

(14) 审议通过关于召开 2005 年度股东大会的议案

相关信息已在 2006 年 3 月 28 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

4) 公司第五届董事会第九次会议于 2006 年 4 月 18 日上午以通讯方式召开, 审议通过了《公司 2006 年第一季度报告》。

相关信息已在 2006 年 4 月 19 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

5) 公司第五届董事会第十次会议于 2006 年 4 月 20 日上午在公司三楼会议室召开, 审议通过关于调整董事会下设各专门委员会成员的议案。

相关信息已在 2006 年 4 月 21 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

6) 公司第五届董事会第十一次(临时)会议于 2006 年 6 月 27 日上午以通讯方式召开, 审议通过以下决议:

(1) 审议通过关于同意使用中国农业银行深圳宝安支行提供的综合授信额度的议案;

(2) 审议通过关于授权董事长在银行等金融机构融资及对外担保、交易等事项代表董事会行使职权的议案;

(3) 审议通过关于确定公司内部管理机构设置的议案;

(4) 审议通过关于聘任刘鹏鹏先生为公司副总经理的议案;

相关信息已在 2006 年 6 月 28 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

7) 公司第五届董事会第十二次(临时)会议于 2006 年 7 月 28 日上午以通讯方式召开。审议通过关于同意签订观音岩项目合作协议书的议案。

相关信息已在 2006 年 7 月 29 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

8) 公司第五届董事会第十三次会议于 2006 年 8 月 21 日上午在公司三楼会议室召开, 审议通过以下决议:(1) 审议通过公司 2006 年中期报告及中期报告

摘要；(2) 审议通过关于公司 2006 年中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

相关信息已在 2006 年 8 月 23 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

9) 公司第五届董事会第十四次（临时）会议于 2006 年 9 月 21 日上午以通讯方式召开，审议通过以下决议：

(1) 审议通过关于向中国银行股份有限公司深圳分行申请授信总量的议案；

(2) 审议通过关于向中粮财务有限责任公司申请综合授信额度的议案

(3) 审议通过关于对中粮地产集团中心（原宝恒大厦）追加投资的议案；

(4) 审议通过关于同意与万科联合投标获取金沙洲 D 地块项目土地使用权的议案；

(5) 审议通过关于修改《公司章程》部分条款的议案；

(6) 关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案

(7) 审议通过关于聘任张宝泉先生为公司总经理助理的议案。

(8) 审议通过关于召开 2006 年第三次临时股东大会的议案。

相关信息已在 2006 年 9 月 22 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

10) 公司第五届董事会第十五次会议于 2006 年 10 月 26 日上午以通讯方式召开，审议通过了《公司 2006 年第三季度报告》。

相关信息已在 2006 年 10 月 27 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

11) 公司第五届董事会第十六次（临时）会议于 2006 年 12 月 22 日上午以通讯方式召开，审议通过以下决议：

(1) 审议通过关于向中国建设银行深圳市分行申请项目贷款的议案；

(2) 审议通过关于为深圳市宝安福安实业有限公司贷款额度提供担保的议案。

相关信息已在 2006 年 12 月 23 日的《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上进行了披露。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司董事会严格按照股东大会的决议及授权，全面执行了股东大会的各项决议，积极推进各发展项目的建设，切实按照有关规定履行职责。

（1）报告期内公司按照 2005 年度股东大会决议，公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

（2）2006 年 2 月 13 日根据公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议通过的决议，董事会及时实施了股权分置改革方案及相关的特别分红。

（3）2006 年 5 月 18 日根据公司 2005 年度股东大会通过的决议，董事会实施了每 10 股转增 5 股的资本公积金转增股本方案。

（八）本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司 2006 年度实现净利润 174,428,317.23 元，根据《公司法》和《公司章程》的规定，按母公司本年度的净利润 219,400,212.83 元，提取 10%法定公积金 21,940,021.28 元，加上子公司提取的法定公积金中本公司按股权比例应享有的份额，本年累计提取法定公积金 24,732,931.91 元，加上年初未分配利润 234,049,630.21 元，减去本年度分配普通股股利 46,630,237.70 元，本年度实际可供股东分配的剩余利润为 337,114,777.83 元。根据公司目前经营发展需要，公司决定 2006 年度剩余的未分配利润不进行分配，也不进行资本公积金转增股本。公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金。

（九）其他事项

1、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

深圳天健信德会计师事务所对本公司控股股东及其他关联方占用资金情况作了专项说明，请参见审计报告后的附件。

2、独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行证监发[2003]56 号文件规定情况的专项说明及独立意见。

截止 2006 年 12 月 31 日，公司累计为控股子公司提供担保 23,600 万元，

占 2006 年度经审计净资产值的 17.64%；截止 2007 年 2 月 5 日，公司累计为控股子公司提供担保合计 23,600 万元，占 2006 年度经审计净资产值的 17.64%。

担保详情如下：

截至二零零六年十二月三十一日，本公司及其子公司担保事项明细项目列示如下：

借款单位	贷款银行	贷款金额	期限	担保人
福安公司	中国银行深圳宝安支行	40,000,000.00	2006.06.22-2007.06.22	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2006.03.13-2007.03.13	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2006.12.11-2007.12.10	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	60,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	43,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	13,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.28-2007.08.28	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	10,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	中粮地产集团
	小计	236,000,000.00		
中粮地产集团	中国农业银行深圳宝安支行	10,000,000.00	2006.12.11-2008.12.10	福安公司
中粮地产集团	中国农业银行深圳宝安支行	50,000,000.00	2006.12.11-2008.12.10	福安公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	5,000,000.00	2006.02.15-2007.02.15	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	5,000,000.00	2006.04.19-2007.04.19	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.23-2007.07.23	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.31-2007.06.30	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	15,000,000.00	2006.12.30-2007.06.30	三联公司
	小计	145,000,000.00		

截至二零零七年二月五日止，本公司及其子公司担保事项明细项目列示如下：

借款单位	贷款银行	贷款金额	期限	担保人
福安公司	中国银行深圳宝安支行	40,000,000.00	2006.06.22-2007.06.22	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2006.03.13-2007.03.13	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2006.12.11-2007.12.10	中粮地产集团
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	60,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	43,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	13,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.28-2007.08.28	中粮地产集团
三联公司	中国农业银行深圳宝安支行	10,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	中粮地产集团
	小计	236,000,000.00		
中粮地产集团	中国农业银行深圳宝安支行	10,000,000.00	2006.12.11-2008.12.10	福安公司
中粮地产集团	中国农业银行深圳宝安支行	50,000,000.00	2006.12.11-2008.12.10	福安公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	5,000,000.00	2006.02.15-2007.02.15	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	5,000,000.00	2006.04.19-2007.04.19	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.23-2007.07.23	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.31-2007.06.30	三联公司
中粮地产集团	招商银行深圳宝安支行	15,000,000.00	2006.12.30-2007.06.30	三联公司
	小计	145,000,000.00		

独立董事经审慎调查，认为公司能积极贯彻落实中国证监会下发的证监发 56 号文件和 120 号文件精神，严格遵守《公司章程》中关于对外担保的相关规定，较好地控制了公司对外担保风险。鉴于福安公司和三联公司属我公司控股子公司，在决策、财务、资金等方面均可由公司控制，不存在实质性的担保风险。截至 2006 年 12 月 31 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 5.02 万元，属公司归还中粮财务有限公司贷款时产生的结算余额；在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易在提交董事会审议之前征求了独立董事的意见并经公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过，关联交易的决策程序合法规范。公司不存在违反中国证监会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》中有关控股股东及其他关联方占用上市公司资金及上市公司为控股股东及其他关联方提供违规担保的情况。

第八章 监事会报告

一、监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开四次会议，具体情况如下：

1、公司第五届监事会第三次会议于 2006 年 2 月 17 日在公司三楼会议室召开，审议通过关于更换公司监事会成员的议案，同意陈蔚风因工作原因辞去监事职务，并提名侯宝山为监事候选人，提请股东大会审议。

2、公司第五届监事会第四次会议于 2006 年 3 月 20 日在公司三楼会议室召开，审议通过以下决议：

（1）审议通过关于彭庆文先生辞去监事会主席职务的议案；

（2）审议通过关于选举监事会主席的议案；

（3）审议通过关于选举监事会副主席的议案。

3、公司第五届监事会第五次会议于 2006 年 3 月 24 日在公司三楼会议室召

开，审议通过以下决议：

- （1）审议通过 2005 年度监事会工作报告；
- （2）审议通过经审计的公司 2005 年度财务报告及审计报告；
- （3）审议通过公司 2005 年年度报告正文及年度报告摘要。

4、公司第五届监事会第六次会议于 2006 年 8 月 21 日在公司三楼会议室召开，审议通过以下决议：

- （1）审核了公司 2006 年中期报告并出具审核意见。
- （2）审议通过关于公司 2006 年中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

二、监事会对公司 2006 年度有关事项发表独立意见

（一）公司依法运作情况

2006 年度监事会遵照有关法规和《公司章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，主要针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、经理层执行公司职务情况进行了督查。监事会认为：公司及董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作，同时根据证券监管部门的要求建立、健全符合上市公司治理准则的各项规则和制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高，公司各项内部控制制度能基本符合现代企业制度的要求；资金运作和投资项目决策管理等一系列的经营决策均能按照规定的程序进行。董事会及经理层对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。公司决策程序的合法规范以及股东大会决议的严格执行为公司取得良好的经营业绩提供了可靠的保障。

通过对公司董事及经理层的监督，监事会认为：公司董事及各位高级管理人员均能本着为公司股东谋取最大利益的准则，忠于职守、兢兢业业、开拓进取，为公司各项业务的发展作出了积极的努力和贡献，未发现各位董事、经理及其他高级管理人员违反有关法律法规和《公司章程》或损害公司利益及股东利益的行为。

（二）检查公司财务状况

2006 年监事会通过每月定期审查财务报表、监督公司各项财务制度的执行情况，对公司的财务状况进行全面的核查，监事会认为：一年来，公司的财务状况运行良好，资金使用规范，各项费用开支合理，会计处理严格遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。公司出具的 2006 年度财务报告能全面、真实、客观、公允地反映公司 2006 年度的财务状况和经营成果，会计信息披露真实可靠，利润分配方案兼顾了股东利益和公司长远发展利益。监事会同意深圳天健信德会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告。

（三）公司募集资金投资项目情况

2006 年度公司没有募集资金情况。

2007 年 2 月公司董事会审议通过关于公司通过向原股东配股募集资金的决议，如果本次募集资金方案最终能获得中国证监会的审核通过，监事会将严格按照有关规定对募集资金的使用及变更使用用途情况进行监督，切实保障广大股东的合法权益。

（四）公司收购、出售资产情况

报告期内公司没有发生重大收购，出售资产行为，没有内幕交易情况。没有发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失情况。

（五）公司关联交易情况

2006 年公司为改善债务结构、降低财务费用、补充经营周转资金，向控股股东借款及向控股股东全资子公司中粮财务有限责任公司申请授信额度贷款。

同时根据经营管理需要，本着存取自由的原则，在经 2006 年第三次临时股东大会同意的情况下，公司将在中粮财务有限责任公司办理存款业务，将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。截至 2006 年 12 月 31 日，公司在财务公司结算户上存款余额为 5.02 万元，属公司归还中粮财务有限公司贷款本息时产生的结算余额。

监事会认为：上述公司与关联方之间的关联交易，均是建立在公平交易的基础上，并按照有关规定履行严格的审批程序，同时对于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易在提交董事会审议之前征求了独立董事的意见。关联交易的决策程序合法规范，未损害本公司利益，也未损害广大股东、特别是中小股东的利益，无内幕交易行为。

第九章 重要事项

（一）本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2000年4月1日，公司和广州市国信物业发展公司共同与深圳市碧海渔村饮食有限公司签订了一份《房屋租赁合同书》，约定公司与广州市国信物业发展公司将位于宝城二区湖滨路与建安路交叉处共8000平方米的房屋出租给深圳市碧海渔村饮食有限公司经营碧海恒城酒店，深圳市碧海渔村饮食有限公司每月交付租金150000元，逾期按日加收1%的违约金。后广州市国信物业发展公司将其对前述《房屋租赁合同书》中的权益转让予广州远洋运输公司（公司与广州远洋运输公司对租赁物的享有权益比例分别为55%、45%）；但合同签订后，深圳市碧海渔村饮食有限公司却无视合同约定长期拖欠租金，至2005年5月31日止，被告已拖欠租金达244万元，按照我司所占权益比例计算，累计拖欠我司租金134.2万元。为维护公司的合法权益，2005年2月28日我司联合广州远洋运输公司依法向法院提起诉讼并得到了受理。2005年5月3日，在提出反诉请求的最后期限，被告深圳市碧海渔村饮食有限公司提出反诉，诉称租赁物产权不清而提出判令合同无效并赔偿其投资损失1958万元的诉讼请求。深圳市中级人民法院经开庭审理并作出一审判决，要求被告支付公司租金334万元，但被告不服一审判决，上诉至广东省高级人民法院，2006年6月23日深圳市碧海渔村饮食有限公司提出撤诉，被广东省高级人民法院准许。

（二）报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项

（三）报告期内公司关联交易事项。

1、中国粮油食品（集团）有限公司（以下简称：中粮集团）原提供给本公司的人民币壹亿伍仟万元（¥150,000,000元）贷款于2006年3月26日到期。为改善债务结构、降低财务费用、补充经营周转资金，2006年3月20日，公司第五届董事会第七次会议通过决议，决定向中粮集团续借人民币壹亿伍仟万元（¥150,000,000元）。中粮集团本次提供给公司的贷款将通过中粮财务有限责任公司以委托贷款的形式发放，期限为半年，年利率为4.698%，低于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。因本项议案属于关联交易，公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决，其余六名董事参与表决。

上述事项公司已于2006年3月21日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网公司董事会第五届第七次会议决议公告上进行了披露。

2、根据公司2005年度股东大会决议，公司股东大会授权董事会在公司最近一期的合并报表资产负债率不高于60%的范围内向金融机构申请贷款授信额度。由于补充流动资金的需要，公司第五届董事会第十四次会议根据上述股东大会的授权，同意公司向中粮财务有限责任公司申请贰亿元人民币综合授信额度。中粮财务有限责任公司本次提供的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率。本次向中粮财务有限责任公司申请综合授信额度的关联交易属于公司补充日常流动资金的需要，并且本次申请的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期基准贷款利率，未损害公司和中小股东的利益，将对公司的日常经营管理起到积极的作用。

3、中粮财务有限责任公司成立于2002年9月24日，为经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，与公司同属中国粮油食品（集团）有限公司的控股子公司，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行业监督管理委员会的监督管理，注册资本4.652亿元，法定代表人邬小蕙。

本着存取自由的原则，公司2006年第三次临时股东大会同意将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，财务公司按不低于人民银行公布

的同期同档存款基准利率向公司支付利息。根据公司经营需要,预计在 2007 年 6 月 30 日之前公司在财务公司结算户上的日最高存款余额将不超过本公司向中粮财务有限责任公司申请的人民币综合授信额度,即贰亿元人民币。

上述第 2、3 项关联交易公司董事会孙忠人、马建平、刘克俭三名关联董事回避表决,其余六名董事参与表决。有关交易的详细情况公司已于 2006 年 9 月 22 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网公司董事会关联交易公告上进行了披露。

截至 2006 年 12 月 31 日,公司在财务公司结算户上存款余额为 5.02 万元,属公司归还中粮财务有限公司贷款时产生的结算余额。

(四) 报告期内公司无重大合同事项。

(1) 报告期内公司没有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

(2) 公司对外担保情况请参见董事会报告中“独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行证监发[2003]56 号文件规定情况的专项说明及独立意见”。

(3) 报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

(4) 报告期内公司无其他重大合同事项。

(五) 公司或持股 5% 以上股东披露的承诺事项。

2005 年 12 月初,公司正式启动股权分置改革工作。2005 年 12 月 19 日,公司公布股权分置改革方案;2005 年 12 月 28 日公司根据与投资者沟通协商情况对股权分置改革方案进行调整并公告。2006 年 1 月 18 日,公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过了公司股权分置改革的相关议案,并于 2006 年 2 月 9 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)刊登了《深圳市宝恒(集团)股份有限公司股权分置改革实施公告》,2006 年 2 月 14 日公司股权分置改革方案正式实施完毕,公司股票恢复交易。在方案中,公司控股股东中国粮油食品(集团)有限公司

承诺：本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

对于其所持有的股份，中国粮油食品（集团）有限公司承诺：

1、所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。

2、在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。

3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数 1%的，应当自该事实发生之日起 2 个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

为配合控股股东履行上述承诺，管理层在报告期内开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。4 月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；6 月份，管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。2007 年 2 月 8 日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过关于公司通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东资产的事项，控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中，其他承诺事项亦在正常履行之中。

截至报告期末，持股 5% 以上的原非流通股股东所持无限售条件流通股数量以及股改限售股份上市日持股数量相比无变动。

（六）报告期内公司续聘深圳天健信德会计师事务所。公司 2006 年度支付给聘任的深圳天健信德会计师事务所财务审计费 36 万元。股东大会授权董

事会在聘请会计师事务所进行其他业务服务时，有权在规定的收费标准内决定支付会计师事务所的报酬。本公司从 1993 年聘任深圳天健信德会计师事务所为公司的审计机构，至今为公司提供审计服务连续十余年。

（七）公司、公司董事会及董事在报告期内没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、深圳证券交易所公开谴责的情形。

（八）公司内部控制制度建设情况

公司按照深圳证券交易所颁布的《上市公司内部控制指引》的要求，与公司现行的内部控制制度建设情况进行了对照，认为公司在界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立相应的授权、检查和逐级问责制度，设立完善的控制架构，并制定各层级之间的控制程序，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行等制度建设方面制定了相应的规章制度和管理办法，涵盖了整个集团经营、风险管理活动的各个方面，并能够得以有效地贯彻、执行。公司内部控制制度完整、合理、有效，不存在重大缺陷。今后公司将根据实际经营管理情况，对现行的内部控制制度不断加以完善和改进，以符合公司发展的需要。

（九）公司承担社会责任情况

公司严格按照深圳证券交易所《上市公司社会责任指引》的有关规定，为落实科学发展观，构建和谐社会，推进经济社会可持续发展，对国家和社会的全面发展、自然环境和资源，以及股东、债权人、职工、客户、消费者、供应商、社区等利益相关者积极承担相应的社会责任，统筹兼顾公司与各利益相关者的利益，促进公司本身与全社会的协调、和谐发展。今后公司将在日常经营活动中，遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，遵守社会公德、商业道德，接受政府部门和社会公众舆论的监督，按照有关要求，积极履行社会责任。

（十）公司接待调研及采访等相关情况

为贯彻证券市场公平、公开、公正原则，进一步规范上市公司信息披露行为，确实保证公司信息披露的公平性，公司严格按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的有关规定，规范接待调研和媒体采访等事宜。报告期内，公司先后分别接待了基金公司、证券公司调研和媒体的采访。在接待上述

比一般中小投资者更容易接触到信息披露主体和更具信息优势、且有可能利用有关信息进行交易或传播的机构和个人的过程中，公司严格按照相关规定未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

2006 年公司投资者接待情况如下：

类别	时间	地点	方式	接待人员	接待对象	讨论话题及提供资料
接待券商	2006 年全年	公司办公地点	小组或一对一面谈	副总经理、董事会秘书	中信证券、招商证券、国信证券、国泰君安证券、第一创业证券、银河证券、广发证券、红塔证券、平安证券德意志银行、瑞士信贷证券、野村证券、雷曼兄弟、UBS（瑞士银行）	（一）谈论的主要内容： 1、公司日常经营状况； 2、公司发展战略； 3、公司企业文化建设； 4、公司项目开发进展情况； 5、公司对行业变化的看法。 （二）提供的主要资料： 公司定期报告等公开资料。
接待基金及投资公司	2006 年全年	公司办公地点	小组或一对一面谈	副总经理、董事会秘书	申万巴黎基金、国泰基金、东方基金、华安基金、华宝兴业基金、宝盈基金、大成基金、南方基金、银华基金、湘财荷银基金、中邮基金、广发基金、博时基金、嘉实基金、易方达基金、东吴基金、泰信基金、兴业基金、联创基金、益民基金、银河基金、浦银安盛基金、日兴资产、四川奇峰投资管理公司、深圳市东方港湾投资管理有限公司、平安资产管理有限公司、中泰信托投资有限责任公司、Pangaea Capital Management、Marco Polo Investment Group、Mapletree Investment Pte Ltd、Sansar Capital	
接待个人投资者	2006 年全年	公司办公地点	电话	董事会秘书、证券事务代表	个人投资者	

（十一）其他重大事项

1、2005 年 12 月初，公司正式启动股权分置改革工作。2005 年 12 月 19 日，公司公布股权分置改革方案；2005 年 12 月 28 日公司根据与投资者沟通协商情况对股权分置改革方案进行调整并公告。2006 年 1 月 18 日，公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过了公司股权分置改革的相关议案，并于 2006 年 2 月 9 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登了《深圳市宝恒（集团）股份有

限公司股权分置改革实施公告》，2006年2月14日公司股权分置改革方案正式实施完毕，公司股票恢复交易。

2、为大力发展公司商品房开发业务，进一步提升公司竞争实力，董事会同意公司于2006年2月24日与广州市万科房地产有限公司（以下简称“广州万科”）作为共同受让方，与广州新都房地产发展有限公司签订的土地使用权转让协议，由本公司与广州市万科房地产有限公司共同受让原属广州新都房地产发展有限公司的位于广州市海珠区海印大桥西面、滨江东南侧商业住宅用地的土地使用权，标的土地总面积为7,423平方米，总建筑面积不低于48,250平方米，转让总价款为人民币18,800万元，目前本公司与广州万科之间的合作细节正在商谈中，有关合作协议尚未签订，董事会授权总经理具体负责本公司与广州万科有关本项目的合作开发事宜及签署相关协议。

上述事项公司已于2006年3月21日在《证券时报》第25版、《上海证券报》C46版及巨潮资讯网公司董事会第五届第七次会议决议公告上进行了披露。

目前该项目由于涉及拆迁补偿问题暂时搁置。

3、经本公司2006年第二次临时股东大会批准，并报经国家工商行政管理总局核准，本公司全称由原名“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”变更为“中粮地产（集团）股份有限公司”，同时本公司英文全称由原名“SHENZHEN BAOHENG (GROUP) CO., LTD”变更为“COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.”。经公司申请，并经深圳证券交易所核准，公司证券简称自2006年4月25日起发生变更，由“G宝恒”变更为“G中粮地”，公司证券代码不变。变更股票简称公告已于2006年4月25日公告在《证券时报》B4版、《上海证券报》B17版及巨潮资讯网上。

4、公司资本公积金转增股本方案已获2006年4月20日召开的本公司2005年年度股东大会审议通过，并于2006年5月18日实施，转增后公司总股本增至699,453,565股。资本公积金转增股本的实施公告已于2006年5月11日公告在《证券时报》B4版、《上海证券报》B17版及巨潮资讯网上。

5、2006年7月17日，本公司与长沙中联重科科技发展股份有限公司（以

下简称“中联重科”)签订《观音岩项目合作协议书》,本公司以人民币 7730.35 万元现金出资,中联重科以长沙市望城县黄金乡雷锋大道西侧总面积为 775638 平方米的土地使用权的评估价值 18037.48 万元作为出资,成立观音岩项目公司,双方各占 30%、70%的股权,共同对上述土地进行商品房开发建设。上述事项公司已在 2006 年 7 月 18 日的《证券时报》B8 版、《上海证券报》B10 版及巨潮资讯网上进行了详细披露。根据公司第五届董事会第十二次会议授权总经理办理观音岩项目有关合作开发具体事宜的决议,为推进长沙观音岩项目的开发,按照相关协议的约定,公司于 2006 年 9 月 20 日出资 2625 万元人民币投资成立长沙中粮地产开发有限公司,所占股权比例为 75%。长沙中粮地产开发有限公司的注册资本为 3500 万元人民币,法定代表人为金家凯,经营范围:房地产开发、经营(凭有效的资质证经营),房地产、高新技术产业化投资及相关的咨询服务,建筑材料、装饰材料的经销。

上述相关信息已于 2006 年 7 月 18 日公告在《证券时报》B8 版、《上海证券报》B10 版及巨潮资讯网及 2006 年 7 月 28 日公司披露的第五届董事会第十二次会议决议公告上。

6、2006 年 9 月 7 日,本公司与深圳市万科房地产有限公司(以下简称:深圳万科)通过联合投标方式,竞得广州市白云区金沙洲 B3725D01 地块的土地使用权,该地块位于广州市白云区金沙洲大桥北侧,项目占地面积 14.5 万平方米,建筑面积 43.4 万平方米,用地性质为居住用地;该幅土地的招标成交价款共计人民币 17.5 亿元。本公司对该宗地土地使用权占 50%的份额,深圳万科占其余 50%的份额。公司 2006 年第三次临时股东大会同意公司签订的《广州市国有土地使用权出让合同》以及与深圳万科合作开发金沙洲 D 地块项目等事项,并授权总经理办理有关该项目合作开发的具体事宜。

上述相关信息已于 2006 年 9 月 8 日公告在《证券时报》B4 版、《上海证券报》及巨潮资讯网及 2006 年 9 月 22 日公司披露的第五届董事会第十四次会议决议公告上。

第十章 财务报告

- 1、审计报告(附后)
- 2、会计报表（附后）
- 3、会计报表附注（附后）

第十一章 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监签名的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2006 年年度报告签字页）

董事长签名： 孙忠人

中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 2 月 8 日

中粮地产(集团)股份有限公司

已审合并会计报表

二零零六年度

中粮地产(集团)股份有限公司

已审合并会计报表

二零零六年度

目 录	页 次
一、审计报告	1 - 2
二、已审合并会计报表	
合并资产负债表	3 - 4
资产负债表	5 - 6
合并利润及利润分配表	7
利润及利润分配表	8
合并现金流量表	9 - 10
现金流量表	11 - 12
股东权益变动表	13
合并会计报表附注	14 - 58
三、其他财务资料	
合并利润表补充资料	59
净资产收益率和每股收益明细表	60
资产减值准备明细表	61
年度间变动幅度较大的合并会计报表项目及其说明	62 - 64

审计报告

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)财务报表,包括二零零六年十二月三十一日的资产负债表和合并资产负债表,二零零六年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中粮地产公司财务报表已按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司二零零六年十二月三十一日的财务状况以及二零零六年度的经营成果和现金流量。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师

朱伟峰

中国注册会计师

何晓明

中国 深圳

二零零七年二月八日

资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006 年 12 月 31 日

单位：(人民币)元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	216,161,136.86	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
短期投资				
应收票据				
应收股利	50,484,912.60	51,215,895.44		730,982.84
应收利息				
应收账款	14,076,178.43	9,537,807.23	16,467,647.09	12,826,814.26
其他应收款	144,641,371.93	207,303,834.56	17,463,327.43	233,603,916.70
预付账款	7,162,428.52	7,056,928.00	6,683,868.32	3,623,693.70
应收补贴款				
存货	373,676,322.26	373,316,284.84	289,212,089.63	200,015,297.45
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	806,202,350.60	808,590,386.42	407,277,479.05	480,190,987.72
长期投资：				
长期股权投资	390,871,484.55	562,192,921.68	253,140,371.58	432,965,122.17
股权分置流通权	222,590.40	222,590.40		
长期债权投资				
长期投资合计	391,094,074.95	562,415,512.08	253,140,371.58	432,965,122.17
合并价差	-7,716,935.52		-9,147,126.75	
固定资产：				
固定资产原价	1,704,541,435.02	930,203,590.19	1,496,139,170.46	751,216,684.27
减：累计折旧	543,511,547.88	308,310,766.26	467,753,154.86	271,373,873.38
固定资产净值	1,161,029,887.14	621,892,823.93	1,028,386,015.60	479,842,810.89
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	1,161,029,887.14	621,892,823.93	1,028,386,015.60	479,842,810.89
工程物资				
在建工程	23,745,805.24	234,452.00	146,729,352.36	112,609,059.23
固定资产清理				
固定资产合计	1,184,775,692.38	622,127,275.93	1,175,115,367.96	592,451,870.12
无形资产及其他资产：				
无形资产	28,973,859.91	31,129,661.20	29,806,548.89	31,991,244.28
长期待摊费用	6,450,347.21	3,600,264.44	4,662,369.77	1,049,700.46
其他长期资产	41,016,824.43	41,016,824.43	36,825,835.66	36,825,835.66
无形资产及其他资产合计	76,441,031.55	75,746,750.07	71,294,754.32	69,866,780.40
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,458,513,149.48	2,068,879,924.50	1,906,827,972.91	1,575,474,760.41
流动负债：				
短期借款	691,000,000.00	455,000,000.00	416,000,000.00	273,000,000.00
应付票据				
应付账款	58,089,313.57	56,780,927.56	37,441,850.08	34,196,616.00
预收账款	83,370.00		189,400.00	
应付工资	19,280,538.50	16,326,079.78	13,931,133.11	9,988,061.66
应付福利费	1,967,383.04	793,391.77	1,815,594.61	731,006.10
应付股利	2,251,260.67	2,251,260.67	2,047,244.56	2,023,660.01
应交税金	5,678,253.89	3,104,537.16	4,115,996.45	2,319,238.29
其他应交款	253,720.16	208,837.74	295,170.77	230,921.30
其他应付款	119,161,692.34	77,954,344.94	63,948,447.52	24,205,864.10
预提费用	46,634,915.35	20,806,976.51	30,798,307.79	6,661,642.92

预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	944,400,447.52	633,226,356.13	570,583,144.89	353,357,010.38
长期负债：				
长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00		
应付债券				
长期应付款	25,382,337.93	25,382,337.93	38,985,773.54	38,985,773.54
递延收益	2,484,679.92	1,738,918.86	2,529,060.73	1,851,696.66
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	87,867,017.85	87,121,256.79	41,514,834.27	40,837,470.20
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,032,267,465.37	720,347,612.92	612,097,979.16	394,194,480.58
少数股东权益	88,409,330.87		83,647,201.76	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	699,453,565.00	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	699,453,565.00	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	159,550,329.46	159,550,329.46	393,746,035.74	393,746,035.74
盈余公积	141,717,680.95	116,956,740.74	116,984,749.04	95,016,719.46
其中：法定公益金			62,456,076.92	55,217,320.93
未分配利润	337,114,777.83	367,886,220.32	234,049,630.21	217,056,266.47
其中：现金股利				
可恢复的被投资单位的亏损		4,685,456.06		9,158,881.16
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,337,836,353.24	1,348,532,311.58	1,211,082,791.99	1,181,280,279.83
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,458,513,149.48	2,068,879,924.50	1,906,827,972.91	1,575,474,760.41

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

利润及利润分配表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006年1-12月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	345,795,027.82	183,873,148.24	365,548,141.64	209,164,800.11
减：主营业务成本	154,261,885.93	67,705,489.12	181,854,126.66	108,033,532.44
主营业务税金及附加	10,848,798.19	2,338,342.77	10,772,309.78	2,436,736.73
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	180,684,343.70	113,829,316.35	172,921,705.20	98,694,530.94
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	10,852,240.23	9,192,264.86	5,325,044.72	3,137,872.42
减：营业费用	1,723,972.03	612,235.40	784,308.02	1,166.00
管理费用	91,157,284.68	22,693,576.13	80,999,006.84	53,447,815.56
财务费用	23,773,930.82	11,524,510.01	19,099,980.09	9,782,997.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,881,396.40	88,191,259.67	77,363,454.97	38,600,424.71
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	119,841,569.04	137,045,898.86	51,666,178.34	71,109,700.24
补贴收入				
营业外收入	1,540,157.53	830,972.00	3,735,785.11	3,192,107.00
减：营业外支出	712,970.16	382,284.47	835,069.79	406,353.75

四、利润总额（亏损以“-”号填列）	195,550,152.81	225,685,846.06	131,930,348.63	112,495,878.20
减：所得税	12,537,497.39	6,285,633.23	10,624,711.97	5,863,924.32
少数股东损益	8,584,338.19		7,912,842.74	
加：未确认的投资损失本期发生额			-319,053.48	
五、净利润（亏损以“-”号填列）	174,428,317.23	219,400,212.83	113,073,740.44	106,631,953.88
加：年初未分配利润	234,049,630.21	217,056,266.47	139,065,704.10	126,419,105.67
其他转入				
六、可供分配的利润	408,477,947.44	436,456,479.30	252,139,444.54	233,051,059.55
减：提取法定盈余公积	24,732,931.91	21,940,021.28	12,059,876.22	10,663,195.39
提取法定公益金			6,029,938.11	5,331,597.69
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	383,745,015.53	414,516,458.02	234,049,630.21	217,056,266.47
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	46,630,237.70	46,630,237.70		
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	337,114,777.83	367,886,220.32	234,049,630.21	217,056,266.47
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他	1,420,129.50		4,613,530.65	

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006年1-12月

单位：（人民币）元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	358,454,390.59	188,718,664.83
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	352,816,809.50	605,279,858.93
经营活动现金流入小计	711,271,200.09	793,998,523.76
购买商品、接受劳务支付的现金	145,571,404.99	118,299,732.85
支付给职工以及为职工支付的现金	68,046,997.32	26,448,073.11
支付的各项税费	41,246,238.83	18,519,692.96
支付的其他与经营活动有关的现金	476,720,723.59	612,735,082.15
经营活动现金流出小计	731,585,364.73	776,002,581.07

经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64	17,995,942.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	62,711,247.13	93,023,886.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	4,690.00	700.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	62,715,937.13	93,024,586.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36,628,950.90	33,016,188.28
投资所支付的现金	131,000,000.00	128,250,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	167,628,950.90	161,266,188.28
投资活动产生的现金流量净额	-104,913,013.77	-68,241,602.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	3,150,000.00	
借款所收到的现金	1,246,000,000.00	950,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,249,150,000.00	950,000,000.00
偿还债务所支付的现金	911,000,000.00	708,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	71,753,494.74	58,560,252.50
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	985,106,169.92	768,912,927.68
筹资活动产生的现金流量净额	264,043,830.08	181,087,072.32
四、汇率变动对现金的影响	-106,061.39	-72,059.25
五、现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	130,769,353.58
现金流量表补充资料		
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,428,317.23	219,400,212.83
加：计提的资产减值准备	2,443,547.90	-41,071,795.29
固定资产折旧	76,496,439.90	36,983,383.03
无形资产摊销	832,688.98	861,583.08
长期待摊费用摊销	2,923,269.41	876,102.70
其他长期资产摊销	2,445,556.16	2,445,556.16
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）	-12,099,462.79	7,370.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	29,424.31	1,746.85
固定资产报废损失		
财务费用	24,481,312.97	11,902,523.45
投资损失（减：收益）	-119,841,569.04	-137,045,898.86
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-84,443,572.56	-173,300,987.39
经营性应收项目的减少（减：增加）	-127,729,344.00	63,036,661.39
经营性应付项目的增加（减：减少）	31,134,888.70	33,899,484.36
其他		
少数股东损益	8,584,338.19	
经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64	17,995,942.69
2.不涉及现金收支的投资和筹资		

活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	216,161,136.86	160,159,636.35
减：现金的期初余额	77,450,546.58	29,390,282.77
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	130,769,353.58

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

中粮地产(集团)股份有限公司

合并会计报表附注

二零零六年度

单位：人民币元

附注 1. 公司简介

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

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,本公司境内上市内资股(A 股)股票已于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

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

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

附注 2. 重要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 会计制度

本公司及其子公司执行中华人民共和国企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

(2) 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币

本公司及其子公司以人民币为记账本位币。惟本公司的子公司——香港华

高置业有限公司(以下简称“华高公司”)以港币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。其后,各项资产如果发生减值,按规定计提相应的减值准备。

(5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务,按当月一日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了,货币性项目中的外币余额按月末市场汇价进行调整,因市场汇价不同而发生的折合本位币差额,业已计入当年度损益类账项。

(6) 外币会计报表的折算方法

华高公司年末编制折合人民币会计报表的方法为:

资产负债表中所有资产、负债类项目,均按年末市场汇价折算为人民币金额。股东权益类项目,除“未分配利润”项目外,均按业务发生时的市场汇价折算为人民币金额;“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目合计数与负债类项目和股东权益类项目合计数之间的差额,作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。本公司在对华高公司进行权益法核算时,对其“外币报表折算差额”按本公司持有的权益性资本的比例计算,列示于“资本公积”账项。

利润及利润分配表中有关反映发生额的项目,按照当年度市场汇价的平均值折算为人民币金额;“净利润”项目按折算后利润表该项目的数额列示;“年初未分配利润”项目以上年度折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示。

现金流量表所有项目,均按年末市场汇价折算为人民币金额,由于市场汇价变动对现金的影响,已作为调节项目列示于现金流量表中。

(7) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司及其子公司持有的期限短、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。

(8) 坏账核算方法

本公司及其子公司对于因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务,而且具有明显特

征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司及其子公司的应收款项(包括应收账款和其他应收款)于决算日,根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况和现金流量情况及其他相关信息,按账龄分析法合理地估计坏账准备,并计入当年度损益类账项。

坏账准备计提的比例列示如下:

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	50%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

此外,对某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差异,导致该项应收款项按照与其他的应收款项同样的方法计提坏账准备将无法真实地反映其可收回金额的,按个别认定法计提坏账准备。

(9) 存货核算方法

存货包括库存商品、材料、低值易耗品、开发产品和开发成本。

存货以实际成本计价。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分批法计算确定;分期收款开发产品的成本系在合同约定的收款日期,按分期收款开发产品的全部销售成本与全部销售收入的比率计算本期应结转的销售成本。

低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

存货采用永续盘存制度。

决算日,存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本与可变现净值计量;对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计量成本与可变现净值。本公司及其子公司对存货由于遭受毁损,全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,使存货成本高于其可变现净值的,按可变现净值低于存货成本部分提取跌价准备,预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。

(10) 长期投资核算方法

本公司的长期股权投资包括股票投资和其他股权投资,其中股票投资采用成本法核算,其他股权投资采用下列会计处理方法:

本公司拥有被投资公司权益性资本不足 20%时,以成本法核算;拥有被投资公司权益性资本 20%至 50%时,以权益法核算;直接或间接拥有被投资公司权益性资本 50%以上,以及拥有被投资公司权益性资本 20%至 50%,但本公司对其实质上拥有控制权时,采用权益法核算并对其会计报表予以合并。

本公司对其子公司——深圳市宝安三联有限公司(以下简称“三联公司”)、深圳市宝安福安实业有限公司(以下简称“福安公司”)、深圳市宝铜实业有限公司(以下简称“宝铜公司”)权益性资本投资成本与其在该等公司资产净值中所占份额的差额,以及华高公司对其子公司——深圳辰华石料有限公司(以下简称“辰华公司”)权益性资本投资成本与其在辰华公司资产净值中所占份额的差额,设置“长期股权投资——股权投资差额”明细账项核算,并分别自二零零一年四月一日、二零零二年十月一日、二零零三年四月一日及自一九九八年九月一日起分十年摊销;本公司对三联公司、福安公司、宝铜公司及华高公司对辰华公司的股权投资差额在合并资产负债表中以“合并价差”项目在长期股权投资项目中单独反映。

本公司以前年度对已资不抵债的子公司发生亏损时,仍继续确认该等子公司的亏损,并计入投资损失。对于由此而产生的长期股权投资贷方余额,本公司在资产负债表的“未分配利润”项目后单独设置“可恢复的被投资单位的亏损”项目予以反映。

本公司根据一九九九年三月十七日财政部财会函字[1999]10 号文《关于资不抵债公司合并会计报表问题请示的复函》,对已资不抵债的子公司进行权益法核算时,按本公司持股比例计算应承担的亏损,冲减长期股权投资的帐面价值,直至长期股权投资帐面价值减记至零。在编制合并会计报表时,本公司将未确认的子公司累计亏损分担额于合并资产负债表中增设“未确认的投资损失”项目予以反映。

本公司对原确认的已资不抵债的子公司的亏损,按照该等子公司本年度实现的净利润计算收益分享额,由此使长期股权投资的贷方余额减少,本公司将该贷方余额仍在资产负债表的“未分配利润”项目下单独设置“可恢复的被投资单位的亏损”项目予以反映。

决算日,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,按可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额计提长期投资减值准备,预计的长期投资减值损失计入当年度损益类账项。

(11) 固定资产计价和折旧方法

固定资产是指使用期限在一年以上,单位价值在 800.00 人民币元以上的生产经营用实物资产及使用期限在两年以上,单位价值在 2,000.00 人民币元以上的非生产经营用主要设备的物品。

固定资产以实际成本计价。本公司及其子公司一九九二年七月三十一日的固定资产原价及其累计折旧系以业经资产评估机构评估及深圳市投资管理公司确认的数额调整入账;本公司达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的房屋及建筑物按工程实际成本暂估入账,待工程竣工决算时,再将已入账的账面价值调整为实际价值。

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(原价的 5%,其中固定资产装修无残值)确定其折旧率如下:

资产类别	使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	4.75
机器设备	10	9.5
运输工具	5	19
电子及其他设备	5	19
固定资产装修 *	5	20

* 固定资产装修是指本公司及其子公司为其厂房、办公大楼等进行装修发生的费用,自费用支付之日起按 5 年摊销。

决算日,固定资产按帐面价值与可收回金额孰低计价。本公司及其子公司对固定资产因市价持续下跌,或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因,表明固定资产已经发生了减值,按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备并计入当年度损益类账项。

本公司及其子公司本年度未发生固定资产可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提固定资产减值准备。

(12) 在建工程核算方法

在建工程以实际成本计价。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。在建工程自达到预定可使用状态之日起转作固定资产。

决算日,本公司及其子公司对在建工程由于长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工或所建项目无论在性能上、还是技术上已经落后等原因,表明其已经发生了减值,按单项在建工程预计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年度损益类账项。

本公司及其子公司本年度未发生在建工程可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提在建工程减值准备。

(13) 无形资产计价和摊销方法

无形资产是指本公司及其子公司为取得土地使用权所支付的土地使用权出让金、土地开发与市政配套设施费等。本公司及其子公司一九九二年七月三十一日的土地使用权系以业经资产评估机构评估及深圳市投资管理公司确认的数额调整入账。土地使用权按其受益期限分期摊销。

决算日,本公司及其子公司对无形资产因市价下跌或已被其他新技术等所替代、已超过法律保护期限等原因,表明无形资产已经发生了减值,按单项无形资产预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备并计入当年度损益类账项。

本公司及其子公司本年度未发生无形资产可收回金额低于其账面价值的情况,故未计提无形资产减值准备。

(14) 长期待摊费用摊销方法

主要是指临时建筑设施费用及宿舍环境改造费等,自费用支付之日起按受益期限分期摊销。

(15) 其他长期资产

其他长期资产包括出租开发产品、职工购房贷款。其中出租开发产品的成本按二十年估计经济使用年限及估计残值(原价的 5%)分期摊销确定。

(16) 递延收益

递延收益是指长期物业租金收入及长期停车位租金收入,按照租赁协议规定的期限分期结转。

(17) 收入确认原则

A. 产品、商品和商品房销售,是以产品、商品和商品房所有权上的重要风险和报酬已经转移,本公司及其子公司不再对该等产品、商品和商品房实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量为标志,确认营业收入的实现。

分期收款销售的商品房,按合同约定的收款日期分期确认收入。

B. 本公司及其子公司从事代建工程、装饰、物业管理或提供劳务取得的收入,以工程或劳务总收入和总成本能够可靠地计量,与交易相关的经济利益能够流入企业,工程或劳务的完成程度能够可靠地确定为标志,确认营业收入的实现。

C. 来料加工工缴费收入是以收到来料加工结汇明细表,与交易相关的经济利益能够流入企业为标志,确认营业收入的实现。

D. 租赁收入是以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为标志,确认营业收入的实现。

(18) 所得税的会计处理方法

本公司及其子公司按应付税款法核算所得税。

(19) 合并会计报表的编制

本公司合并会计报表系根据财政部财会字(1995)11 号文《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》的有关规定,合并各项目数额予以编制。

根据财政部财会字(1995)11 号文《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》的有关规定,本公司未将已关停并转的子公司纳入合并会计报表范围。

本公司在编制合并利润及利润分配表时,是以本公司的子公司于本年度计提的法定盈余公积、法定公益金中本公司所拥有份额,对本公司本年度提取的法定盈余公积、法定公益金予以调整。

本公司及其子公司间的所有重大交易和往来款项均在会计报表合并时予以抵销。

少数股东权益的数额系根据本公司所属各子公司所有者权益的数额减去母公司所拥有的份额计算确定。少数股东损益系根据本公司所属各子公司于本年度内实现的损益扣除母公司所拥有份额后的余额计算确定。

附注 3. 税项

本公司及其子公司主要应纳税项列示如下：

(1) 流转税

税项	税 目	税 率
商品房销售收入	营业税	5%
建筑、装修、喷涂收入	营业税	3%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%
物资材料销售收入	增值税	17%
来料加工工缴费收入	增值税	4%、17%
产品销售收入(小规模纳税人)	增值税	4%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

(2) 企业所得税

本公司及其子公司企业所得税税率为 15%及 33%。

经国家税务主管机构同意,本公司的附属机构——中粮地产宝深工业厂(以下简称“宝深工业厂”)、中粮地产万宝电子厂(以下简称“万宝电子厂”)与中粮地产福信工业厂(以下简称“福信工业厂”)企业所得税按核定的利润及 15%的企业所得税税率计缴。

(3) 房产税

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

(4) 个人所得税

员工的个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

附注 4. 控股子公司、合营企业、联营公司、合作经营公司及附属机构

(1) 本公司直接或间接拥有 50%以上权益性资本的控股子公司概况列示如下：

公司名称	注册时间	注册资本	拥有权益	投资金额	经营范围	是否纳入合并范围
1 辰华公司	1986.05.25	USD 618,000.00	100.00%	USD -	开采并加工生产各种规格的板材、石材	是
2 三联公司	1988.07.02	RMB 63,523,123.00	69.05%	RMB 43,862,716.00	兴办各类实业	是
3 深圳市宝恒装饰有限公司(装饰公司)	1991.03.01	RMB 5,200,000.00	100.00%	RMB 5,200,000.00	装饰、喷涂、艺术造型及微缩景区规划设计和承作	是
4 华高置业有限公司(华高公司)	1992.03.31	HKD 10,000.00	100.00%	HKD 10,000.00	商贸	是
5 深圳鹏丽陶瓷有限公司(鹏丽公司) *	1992.10.06	USD 10,000,000.00	90.00%	USD 9,000,000.00	生产各种规格的高级墙地砖、彩釉砖及无釉砖	否
6 福安公司**	1992.04.15	RMB 10,000,000.00	56.00%	RMB 5,600,000.00	兴办实业	是
7 中粮地产集团深圳工人服务有限公司(工人服务公司)	1993.06.11	RMB 1,110,000.00	100.00%	RMB 1,110,000.00	承接外引内联业务	是
8 中粮地产集团深圳物业管理有限公司(物业公司)	1993.06.18	RMB 5,055,000.00	100.00%	RMB 5,055,000.00	自有物业管理, 租赁服务, 小区生活与环境卫生管理、服务	是
9 中粮地产集团深圳贸易有限公司(贸易公司)	1993.12.07	RMB 6,000,000.00	100.00%	RMB 6,000,000.00	进出口业务, 国内商业及物资业	是
10 深圳市宝恒房地产开发有限公司(房地产公司)	1993.12.15	RMB 50,000,000.00	100.00%	RMB 50,000,000.00	房地产开发经营, 建筑材料生产、销售	是
11 深圳市宝恒建设监理有限公司(监理公司)	1995.09.04	RMB 2,000,000.00	100.00%	RMB 2,000,000.00	承担宝恒集团内部项目的建设监理业务	是
12 深圳市宝恒建筑设计有限公司(设计公司)	1995.12.21	RMB 500,000.00	100.00%	RMB 500,000.00	建筑设计、建筑技术咨询	是
13 中粮地产集团深圳工业发展有限公司(工业发展公司)	2000.06.21	RMB 5,000,000.00	100.00%	RMB 5,000,000.00	兴办实业、国内商业及物资供销业	是
14 中粮地产集团深圳大洋服务有限公司(大洋服务公司)	2001.08.13	RMB 1,000,000.00	100.00%	RMB 1,000,000.00	清洁服务、经济信息咨询; 国内商业、物资供销业	是
15 宝铜公司	1993.02.17	RMB 14,000,000.00	100.00%	RMB 14,000,000.00	批发; 零售有色金属制品; 电线电缆	是
16 长沙中粮地产开发有限公司(长沙中粮地产) ***	2006.09.20	RMB 35,000,000.00	75.00%	RMB 26,250,000.00	房地产开发、经营, 房地产、高新技术产业化投资及相关的咨询服务, 建筑材料、装饰材料的经销。	是

* 根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与香港凯丽有限公司(以下简称“凯丽公司”)签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司

董事会决议的规定,自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一日止期间,鹏丽公司由凯丽公司承包经营。由于自二零零一年一月一日起凯丽公司终止承包经营,鹏丽公司实际已停止生产,其主要业务系出租厂房及生产设备,并将取得的租金收入归还本公司的借款。本公司未将鹏丽公司纳入本公司合并会计报表。

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

根据福安公司第七次董事会会议以及《联合经营深圳市宝安区福安实业公司补充协议》的规定,该公司由本公司(甲方)、福永镇桥头经济发展公司(乙方)、深圳市福新田实业有限公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和福永镇塘尾经济发展公司(丁方)合作经营,投资总额为89,496,000.00人民币元,注册资本为10,000,000.00人民币元。其中,甲方由原联营合同约定的现金投资方式变更为以向乙、丙、丁三方所在地村委会所征用的土地使用权(占地面积为1,118,700平方米)作为合作条件,乙、丙、丁三方则以甲方向其所在地村委会支付的征地费作为对该公司的出资额;合作各方的利润分配比例为甲方占50%、乙方占29.55%、丙方占10.60%、丁方占9.85%。

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

二零零二年九月二十日,福安公司办理了工商变更登记手续。

二零零四年度,福安公司对原以本公司名义办理的部分厂房及商品房的产权办理了过户手续。惟截至二零零六年十二月三十一日止,福安公司尚未对本公司投入的部分土地使用权办理产权变更登记手续。

截至二零零六年十二月三十一日止,福安公司各股东持股比例为甲方占56%、乙方占21.44%、丙方占10.61%、丁方占11.95%。

*** 二零零六年九月二十日本公司与自然人胡克嫚、陈禹宏、胡玲共同出资组建长沙中粮地产开发有限公司,注册资本35,000,000.00人民币元,本公司出资26,250,000.00人民币元,占75%的权益性资本。

(2) 本公司直接或间接拥有 50%(含 50%)以下权益性资本且无实质控制权的联营公司概况列示如下：

公司名称	注册时间	注册资本	拥有权益	投资金额	主营业务
1 深圳宝兴电线电缆制造有限公司(宝兴电缆公司)	1988.03.07	USD 14,415,000.00	45.00%	USD 6,486,750.00	生产经营各种规格电线电缆
2 金瑞期货经纪公司	1996.03.18	RMB 50,000,000.00	10.00%	RMB 5,000,000.00	国内商品期货代理、期货咨询和培训
3 招商证券股份有限公司(招商证券公司)	1993.08.01	RMB 3,226,915,266.00	3.46%	RMB 180,753,331.63	代理证券发行业务,自营代理证券买卖业务等
4 深圳凯莱物业管理有限公司(凯莱物业公司)	1994.01.01	RMB 3,000,000.00	30.00%	RMB 900,000.00	物业管理
5 广州市鹏万房地产有限公司*(广州鹏万公司)	2006.10.20	RMB 200,000,000.00	50.00%	RMB 100,000,000.00	房地产开发、商品房销售
6 长沙观音谷房地产开发有限公司(长沙观音谷公司)	2006.11.10	RMB 257,678,300.00	22.50%	RMB 29,000,000.00	房地产开发、经营及相关的咨询服务等

* 二零零六年十月二十日本公司与深圳市万科房地产有限公司合作投资设立广州市鹏万房地产有限公司,双方各占 50%股权。注册资本 200,000,000.00 人民币元,本公司出资 100,000,000.00 人民币元。由于该公司的经营管理权由深圳市万科房地产有限公司主导,故本公司未将其纳入合并范围。

** 二零零六年十一月十日本公司之控股子公司——长沙中粮地产与长沙中联重工科技发展股份有限公司共同投资设立长沙观音谷公司,注册资本 257,678,300.00 人民币元,长沙中粮地产应出资 77,303,500.00 人民币元,占 30%的权益性资本,首期出资 29,000,000.00 人民币元,占应出资额的 37.51%。

(3) 本公司的合作经营公司概况列示如下：

公司名称	注册时间	注册资本	本公司提供的合作条件	本公司利润分成比例	经营范围
1 深圳新安湖实业有限公司(新安湖实业公司)*	1984.09.01	RMB 92,000,000.00	提供建设用地 280,000M ²	55.20%	物业发展及物业租赁
2 深圳宝菱同利有限公司(宝菱同利公司)	1988.04.01	USD 15,430,000.00	提供 20,000M ² 用地及一般标准管理楼 1,000M ² , 车库 260M ² , 500KVA 高压设备一台	30%	铁板加工
3 深圳公华金属制品有限公司(公华金属公司)	1992.03.16	USD 8,750,000.00	提供"五通一平"后的建设用地 15,903M ²	25-35%	制造复印机零件
4 深圳市深长宝恒加油站有限公司(深长加油站公司)	1997.04.13	RMB 3,800,000.00	提供 2,294.56M ² 用地	45%	经营汽油、柴油及润滑油

* 本公司于一九八四年四月将政府原无偿拨付的新安湖土地使用权作为合作条件提供给新安湖实业公司。二零零零年度,新安湖实业公司根据其与深圳市规划国土局宝安分局签订的《土地使用权出让合同书》,一次性付清新安湖土地使用权的土地出让金、土地开发费及市政建设配套设施费计 114,487,540.00 港

元,折合 129,474,210.51 人民币元,并取得了土地使用权证书。由于上述新安湖实业公司用地业已不属于本公司,根据本公司二零零零年董事会决议,本公司将上述土地使用权截至一九九九年十二月三十一日止余额全额计入一九九九年度损益类帐项,故二零零六年十二月三十一日本公司账面未核算该等土地使用权。

新安湖实业公司二零零六年度会计报表业经深圳市宝永会计师事务所有限公司(以下简称“宝永会计师事务所”)以深宝永外审(2007)第 001 号审计报告审计,二零零六年新安湖实业公司审计后的净利润为 6,710,647.79 人民币元,审计后的未分配利润为 6,391,505.82 人民币元,宝永会计师事务所对其出具了无保留意见的审计报告。

(4) 本公司及其子公司下属非独立会计核算,但单独纳税的主要附属机构列示如下:

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

附注 5. 货币资金

货币资金明细项目列示如下:

项 目	2006.12.31			2005.12.31			
	原币金额	汇价	折合人民币金额	原币金额	汇价	折合人民币金额	
现金	USD	-	RMB -	USD	2,275.00	RMB 18,359.71	
	HKD	3,684.35	1.0047	3,701.67	HKD 15,943.71	1.0406	16,591.02
	RMB	60,579.00	-	60,579.00	RMB 41,980.57	-	41,980.57
			64,280.67			76,931.30	
银行存款	USD	230,434.28	7.8087	1,799,392.17	USD 227,802.40	8.0702	1,838,410.93
	HKD	1,340,697.85	1.0047	1,346,999.13	HKD 1,868,431.91	1.0406	1,944,290.25
	RMB	212,950,464.89	-	212,950,464.89	RMB 73,590,914.10	-	73,590,914.10
			216,096,856.19			77,373,615.28	
其他货币资金	RMB	-	-	RMB	-	-	
			RMB 216,161,136.86			RMB 77,450,546.58	

附注 6. 应收股利

应收股利明细项目列示如下：

单位名称	2006.12.31		2005.12.31	
新安湖实业公司*	RMB	48,576,000.00	RMB	-
招商银行**		1,908,912.60		-
	RMB	50,484,912.60	RMB	-

* 根据二零零六年十二月八日新安湖实业公司临时董事会决议,新安湖实业公司将以前年度累计可供分配利润中的 145,000,000.00 人民币元按股东各方利润分配比例予以分配,其中本公司分配利润计 48,576,000.00 人民币元。本公司于二零零七年一月十九日,已全额收到上述利润分配款。

** 根据二零零六年八月十九日招商银行二零零六年第三次临时股东大会决议,审议通过关于首次公开发行境外上市外资股(H股)前对留存未分配利润进行特别分配的议案:于方案实施股权登记日登记在册的公司 A 股股东,每 10 股分配现金红利人民币 1.80 元(含税)。分配后剩余未分配利润由新、老股东共同分享。截至二零零六年十二月三十一日止,本公司尚未收到上述股利。

附注 7. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
1 年以内	RMB 14,466,670.91	94.86%	RMB 689,202.96	5%	RMB 16,227,154.09	87.61%	RMB 811,357.70	5%
1 至 2 年	-	-	-	10%	300,355.00	1.62%	30,035.50	10%
2 至 3 年	286,901.14	1.88%	86,070.34	30%	-	-	-	30%
3 至 4 年	-	-	-	50%	1,987,671.13	10.73%	1,206,139.93	50%
4 至 5 年	489,398.39	3.21%	391,518.71	80%	-	-	-	80%
5 年以上	7,001.00	0.05%	7,001.00	100%	7,001.00	0.04%	7,001.00	100%
	<u>RMB 15,249,971.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 1,173,793.01</u>		<u>RMB 18,522,181.22</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 2,054,534.13</u>	

(2) 应收账款前五名金额合计为 10,436,222.40 人民币元,占应收账款总额的比例为 68.43%。

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

(4) 应收关联方的款项详见附注 40(3)。

附注 8. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
1 年以内	RMB139,105,171.33	75.20%	RMB 6,959,501.95	5%	RMB 3,390,911.01	6.23%	RMB 173,650.38	5%
1 至 2 年	29,322.54	0.02%	1,386.62	10%	2,461,276.19	4.52%	94,356.11	10%
2 至 3 年	1,502,625.98	0.81%	450,255.77	30%	539,249.00	0.99%	90,078.00	30%
3 至 4 年	259,749.00	0.14%	129,874.50	50%	126,619.00	0.23%	-	50%
4 至 5 年	5,988.01	0.01%	-	80%	10,358,809.49	19.02%	506,240.00	80%
5 年以上	44,088,771.79	23.82%	32,809,237.88	100%	37,591,770.37	69.01%	36,140,983.14	100%
	<u>RMB184,991,628.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 40,350,256.72</u>		<u>RMB 54,468,635.06</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 37,005,307.63</u>	

(2) 其他应收款主要明细项目列示如下：

单位名称	2006.12.31	占其他应收款 总额的比例	帐龄	欠款原因
广州鹏万公司	RMB 130,299,250.00	70.44%	1 年以内	按投资比例投入的项目发展金
鹏丽公司	45,701,141.79	24.70%	2 至 5 年, 5 年以上	往来款
中建二局三公司	3,148,090.89	1.70%	1 年以内	往来款及代付水电费
宝安区建设局	1,119,000.00	0.60%	1 年以内	保证金
宝菱同利公司	809,817.54	0.44%	1 年以内	协作费
	<u>RMB 181,077,300.22</u>	<u>97.88%</u>		

(3) 其他应收款中按个别认定法计提特别坏帐准备的明细项目列示如下：

单位名称	2006.12.31			
	金额	账龄	坏账准备	净值
鹏丽公司	RMB 45,701,141.79	2 至 5 年, 5 年以上	RMB 33,197,113.38	RMB 12,504,028.41

截至二零零六年十二月三十一日止, 本公司应收鹏丽公司款项计 45,701,141.79 人民币元, 本公司根据鹏丽公司的财务状况及现金流量, 预计该应收款项的可收回金额, 并按预计可收回金额低于其他应收款账面余额的差额计提坏账准备。

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

(5) 应收关联方的款项详见附注 40(3)。

附注 9. 预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 4,007,000.00	55.94%	RMB 880,939.80	13.18%
1 至 2 年	56,286.00	0.79%	706,000.52	10.56%
2 至 3 年	42,214.52	0.59%	590,000.00	8.83%
3 年以上	3,056,928.00	42.68%	4,506,928.00	67.43%
	RMB 7,162,428.52	100.00%	RMB 6,683,868.32	100.00%

(2) 预付账款主要明细项目列示如下：

单位名称	2006.12.31	占其预付账款 总额的比例	账龄	欠款原因
深圳市筑雅实业有限公司	RMB 4,000,000.00	55.85%	1 年以内	预付土地补偿金
宝安区国土局*	3,056,928.00	42.68%	3 年以上	预付土地使用权出让金
	RMB 7,056,928.00	98.53%		

* 根据深圳市规划与国土资源局宝安分局深规土宝字[1998]300 号文及一九九九年十二月八日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪[1999]150 号《工作会议纪要》的规定,本公司在深圳市宝安区 20 区用地(计 44,174.40 平方米)中扣除 18,700 平方米后由深圳市规划与国土资源局宝安分局有偿收回。截至二零零六年十二月三十一日止,该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。本公司将被政府收回部分的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计 3,056,928.00 人民币元列于“预付账款”账项。

(3) 预付账款中无预付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

附注 10. 存货及存货跌价准备

(1) 存货及存货跌价准备明细项目列示如下：

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
开发成本	RMB 366,809,981.14	RMB -	RMB 275,065,605.06	RMB -
开发产品	11,951,394.11	5,085,052.99	19,218,005.31	5,105,713.06
库存商品及材料	-	-	34,192.32	-
合 计	RMB 378,761,375.25	RMB 5,085,052.99	RMB 294,317,802.69	RMB 5,105,713.06

(2) 在建开发产品(开发成本)明细项目列示如下：

座落位置	购建日期	面积 (平方米)	2006.12.31
A. 尚未开发的商业经营性土地使用权：			
宝安区57-1区(商业旅游用地)	1991.12	29,996.00	RMB 14,998,000.00
宝安区78区(商业旅游用地)*(1)	1992.04	41,730.32	44,695,500.00
宝安区20区(工业用地)	1992.11	18,700.00	5,990,620.16
			65,684,120.16
B. 正在开发的商业经营性土地使用权及开发费用：			
宝安区115区(中粮澜山花园) - 土地使用权**	2002.03	82,216.80	129,000,000.00
宝安区115区(中粮澜山花园) - 开发费用			22,963,815.12
宝安区46区(海滨广场三期) - 土地使用权***	1992	约30,000.00	60,610,913.30
宝安区46区(海滨广场三期) - 开发费用			67,777,411.62
福永大洋开发区****	1994	59,222.00	1,458,264.94
宝安区78区(中粮·万福阁) - 土地使用权*(2)	2006	2,500.02	17,342,613.00
宝安区78区(中粮·万福阁) - 开发费用			468,880.00
其他			1,503,963.00
			301,125,860.98
			RMB 366,809,981.14

* (1)根据一九九九年十二月八日深圳市宝安区人民政府办公室深宝府会纪[1999]150号《工作会议纪要》，宝安区78区土地使用权计89,091平方米由原宝安县国土管理部门划给本公司开发，因有关村委认为土地未办理征地手续，要求返还部分土地使用权，会议建议由本公司与村委洽谈，提出解决方案后再议。

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

二零零一年一月八日，宝安区西乡镇的河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与本公司达成协议，本公司同意将78区土地使用权中的35,600平方米返还给上述四个村委，由宝安区西乡镇政府负责与四个村委协调安排；剩余的53,491平方米土地使用权由本公司使用；宝安区西乡镇政府在西乡商业区95-2土地使用权中调整安排35,600平方米商品房用地给本公司，土地使用权出让金按现行市场标准计算。

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

划。

二零零二年四月十八日,宝安区西乡镇的河西村民委员会、河东村民委员会、庄边村民委员会、流塘村民委员会与宝安区西乡镇人民政府达成协议,确定本公司 78 区土地使用权实际可用面积为 41,730.32 平方米。

鉴于本公司 78 区土地使用权的实际用地面积减少,二零零三年五月十日,深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府以深规土纪[2003]56 号文同意本公司将上述可使用的土地使用权的建筑容积率提高到 2.5-3 之间,统一规划、统一设计。

二零零四年二月十六日,本公司取得深圳市规划与国土资源局宝安分局提供的 78 区土地使用权用地面积为 49,479.04 平方米的红线图。其中包括统一规划的宝安区西乡镇流塘村民委员会的用地面积为 7,748.84 平方米。

*(2) 二零零二年四月十八日,根据深宝府[2000]45 号文件,经西乡镇政府协调后协商一致,确认该地块上其中面积为 2,500.02 平方米的土地使用权(宗地号为 2004-01T-027)归深圳市宝安区西乡镇庄边村民委员会(以下简称“庄边村”)所有,二零零五年八月二十五日深圳市规划局宝安分局向本公司下达深规许字 05-2005-0198 号《深圳市建设用地规划证》。二零零三年十二月十八日,庄边村与深圳市筑雅实业有限公司(以下简称“筑雅实业”)签订转让合同,将其拥有的 2,500.02 平方米土地使用权转让给筑雅实业。

二零零六年八月十一日,本公司与筑雅实业签订了《土地开发及征地补偿合同》受让了该地块,根据该合同,本公司对筑雅实业进行以下补偿:(一)支付筑雅实业补偿金 9,880,000.00 人民币元,(二)开发约 3,500 平方米商场,将实物交付筑雅实业或将销售所得支付筑雅实业。

截至二零零六年十二月三十一日止,本公司已交付土地使用权出让金 2,601,392.00 人民币元,土地开发金 241,040.00 元,市政配套设施金 14,500,181.00 人民币元,合计 17,342,613.00 人民币元,并支付给筑雅实业首期土地补偿金 4,000,000.00 人民币元,列示于“预付账款”账项。该土地使用权的产权证明尚未办理。

** 一九九五年四月七日,根据深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪(1995)12 号文,确认本公司以前年度为市政工程建设发生净支出,经宝安区审计局审核确认,其中 60,000,000.00 人民币元可抵作本公司七宗补偿用地的土地使用权出让金和开发费。

截至二零零二年十二月三十一日止,经深圳市规划与国土资源局宝安分局核实,本公司已抵付上述土地使用权出让金及开发费计 41,493,820.00 人民币

元。

二零零二年三月二十二日,深圳市规划与国土资源局与本公司签订《深圳市土地使用权出让合同书》,深圳市规划与国土资源局将面积为 82,216.80 平方米(地块编号为 A112-0119)的土地使用权转让予本公司,土地使用权出让金计 129,000,000.00 人民币元。截至二零零三年十二月三十一日止,本公司已付清土地使用权出让金计 129,000,000.00 人民币元,其中,经深圳市规划与国土资源局宝安分局同意,本公司以上述未抵付的款项计 18,506,180.00 人民币元予以抵付,其余计 110,493,820.00 人民币元以货币资金支付。二零零四年三月二十五日,本公司领取了该土地使用权的产权证书。

*** 宝安区 46 区土地使用权的出让金计 60,610,913.30 人民币元,本公司已全部交纳完毕,由于 46 区分三期开发商品房,前两期已开发完毕并入账,第三期正在进行开发,根据深圳市有关规定,要待该土地全部开发完成后方可办理土地使用权证及房产证。截至二零零六年十二月三十一日止,该土地使用权的产权证明尚未办理。

**** 福永大洋开发区的土地使用权系由本公司作为合作条件投入福安公司,截至二零零六年十二月三十一日止,该土地使用权部分尚未办理相关的产权变更手续。

(3) 开发产品明细项目列示如下：

名称	竣工时间	2006.01.01	本年增加	本年减少	其中:本年转出	2006.12.31
宝河大厦	1995.11	RM B 17,924,355.35	RM B -	RM B 7,109,420.31	RM B -	RM B 10,814,935.04
海滨城广场第一期 (7、9、10 号楼)	1996.11	599,905.21	-	-	-	599,905.21
景山花园一期	1995.07	408,180.06	-	-	-	408,180.06
景山花园三期	2002.07	285,564.69	-	157,190.89	-	128,373.80
		RM B 19,218,005.31	RM B -	RM B 7,266,611.20	RM B -	RM B 11,951,394.11

附注 11. 长期投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下：

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	原值	减值准备	原值	减值准备
股票投资	RMB 19,512,327.34	RMB -	RMB 19,734,917.74	RMB -
其他股权投资	384,076,092.73	5,000,000.00	247,552,580.59	5,000,000.00
合并价差	(7,716,935.52)	-	(9,147,126.75)	-
	RMB 395,871,484.55	RMB 5,000,000.00	RMB 258,140,371.58	RMB 5,000,000.00

(2) 本公司及其子公司的股票投资明细项目列示如下：

被投资公司名称	2006.12.31							
	股份性质	股票数量	占被投资公司股权比例	投资金额		减值准备		期末市价
四川中汇医药(集团)股份有限公司 *	法人股	442,818	0.39%	RMB	1,417,017.60	RMB	-	RMB 1,917,401.94
招商银行股份有限公司	法人股	10,605,070	0.086%		10,884,076.90		-	173,498,945.20
中国光大银行 **	法人股	4,835,354	0.06%		6,165,763.00		-	-
江西铜业股份有限公司	法人股	960,392	0.06%		960,392.00		-	11,140,547.20
中国宝安集团股份有限公司	法人股	30,000	0.003%		85,077.84		-	126,900.00
				RMB	19,512,327.34	RMB	-	RMB 186,683,794.34

* 该公司原名称为四川第一纺织股份有限公司，经二零零三年股东大会审议批准更名为现名。

** 该银行系定向募集的股份有限公司。

(3) 本公司的其他股权投资明细项目列示如下：

被投资公司名称	权益	初始投资额	2006.01.01	本年增(减)		累计权益增减	2006.12.31	
				本年追加投资	本年权益增减		原值	减值准备
鹏丽公司	90.00%	RMB 54,275,385.44	RMB -	RMB -	RMB -	RMB (54,275,385.44)	RMB -	RMB -
宝兴电缆公司	45.00%	50,149,887.99	62,192,655.74		5,944,087.12	17,986,854.87	68,136,742.86	-
招商证券公司*	3.46%	180,753,331.63	180,753,331.63	-	-	-	180,753,331.63	5,000,000.00
佛山干部疗养院**	-	1,400,000.00	1,400,000.00	(130,000.00)	-	(130,000.00)	1,270,000.00	-
凯莱物业公司	30.00%	901,265.03	206,593.22	-	1,474.86	(693,196.95)	208,068.08	-
金瑞期货经纪公司	10.00%	5,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-
广州鹏万地产业公司	50.00%	100,000,000.00	-	100,000,000.00	(4,485.99)	(4,485.99)	99,995,514.01	-
长沙观音岩公司	22.50%	29,000,000.00	-	29,000,000.00	(287,563.85)	(287,563.85)	28,712,436.15	-
		RMB 421,479,870.09	RMB 247,552,580.59	RMB130,870,000.00	RMB5,653,512.14	RMB(37,403,777.36)	RMB384,076,092.73	RMB 5,000,000.00

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

** 一九九四年五月十五日,佛山市干部疗养院与本公司签订《合资兴建疗养院楼合同书》,双方集资兴建一幢疗养楼。疗养楼自正式投入使用日起,双方共享利益 20 年,第 21 年起产权全部归佛山市干部疗养院所有。疗养楼建成投入使用后前 10 年每年佛山市干部疗养院支付本公司利润分成 200,000.00 人民币元,后 10 年每年支付利润分成 130,000.00 人民币元。本公司根据上述合同

书缴付投资款计 1,400,000.00 人民币元。该疗养楼已于一九九七年建成投入使用，自本年度起本公司将收到的利润分成作为投资收回处理。

(4) 合并价差明细项目列示如下：

单位名称	初始金额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	2006.12.31
辰华公司 *	RMB (2,381,170.11)	RMB (2,063,680.76)	RMB -	RMB -	RMB (2,063,680.76)
三联公司	(3,344,667.57)	(1,755,950.46)	299,368.10	(334,466.76)	(1,122,115.60)
福安公司	(8,245,347.01)	(5,565,609.19)	-	(824,534.72)	(4,741,074.47)
宝钢公司	186,334.12	238,113.66	12,889.44	41,067.79	209,935.31
	RMB (13,784,850.57)	RMB (9,147,126.75)	RMB 312,257.54	RMB (1,117,933.69)	RMB (7,716,935.52)

* 因本公司对辰华公司二零零六年十二月三十一日投资余额为零，故本年度对该股权投资差额未进行摊销。

(5) 股权分置流通权明细项目列示如下：

被投资公司名称	2006.12.31		
	送股数量	金额	期末市价
四川中汇医药(集团)股份有限公司 *	57,182.00	RMB 182,982.40	RMB 247,598.06
江西铜业股份有限公司**	39,608.00	39,608.00	459,452.80
		RMB 222,590.40	RMB 707,050.86

* 根据二零零六年六月二十六日四川中汇医药(集团)股份有限公司股权分置改革相关股东会议审议批准的《四川中汇医药(集团)股份有限公司股权分置改革方案》，公司全体非流通股股东以直接送股方式向流通股股东做出对价安排，以换取非流通股份的上市流通权，即公司非流通股股东通过向方案实施的股份变更登记日登记在册的流通股股东按每 10 股流通股给付 2.6 股股份对价。

** 根据二零零六年四月三日江西铜业股份有限公司股权分置改革相关股东会议审议批准的《江西铜业股份有限公司股权分置改革方案》，公司全体非流通股股东以直接送股方式向流通股股东做出对价安排，以换取非流通股份的上市流通权，即公司非流通股股东通过向方案实施的股份变更登记日登记在册的 A 股流通股股东按每 10 股流通股给付 2.2 股股份对价。

附注 12. 固定资产及其累计折旧

固定资产原价及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下：

	2006.01.01	本年增加	本年减少	2006.12.31
固定资产原价：				
房屋及建筑物*	RMB 1,392,289,523.49	RMB 191,545,127.27	RMB 1,281,133.40	RMB 1,582,553,517.36
机器设备	26,534,356.92	12,178,477.08	20,500.00	38,692,334.00
运输工具	14,338,352.95	1,838,643.00	233,684.95	15,943,311.00
电子及其他设备	17,271,157.62	789,291.96	204,118.84	17,856,330.74
固定资产装修	45,705,779.48	3,790,162.44	-	49,495,941.92
	<u>1,496,139,170.46</u>	<u>210,141,701.75</u>	<u>1,739,437.19</u>	<u>1,704,541,435.02</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	401,384,973.20	67,013,641.52	313,900.65	468,084,714.07
机器设备	13,742,205.61	2,964,993.88	19,475.00	16,687,724.49
运输工具	10,324,967.26	1,006,299.09	208,939.73	11,122,326.62
电子及其他设备	6,553,913.01	1,975,476.47	195,731.50	8,333,657.98
固定资产装修	35,747,095.78	3,536,028.94	-	39,283,124.72
	<u>467,753,154.86</u>	<u>RMB 76,496,439.90</u>	<u>RMB 738,046.88</u>	<u>543,511,547.88</u>
固定资产净值	<u>RMB 1,028,386,015.60</u>			<u>RMB 1,161,029,887.14</u>

* 截至二零零六年十二月三十一日止，本公司尚有部分房屋及建筑物未办理产权证。

附注 13. 在建工程

在建工程明细项目列示如下：

工程项目名称	2006.01.01	本年增加	本年转入固定资产	其他减少	2006.12.31	资金来源
宝恒大厦 *	RMB 110,046,652.51	RMB 36,223,354.96	RMB 146,270,007.47	RMB -	RMB -	自筹
68 区工业园 **	16,287,158.80	1,125,345.56	-	-	17,412,504.36	自筹
福永艾默生工业园二期	4,931,075.20	437,628.40	-	-	5,368,703.60	自筹
二区福安员工宿舍	13,776,867.73	3,913,067.17	17,689,934.90	-	-	自筹
宝恒大厦停车场	529,784.00	14,868,946.00	15,398,730.00	-	-	自筹
其他	1,157,814.12	3,120,671.60	66,000.00	3,247,888.44	964,597.28	自筹
	<u>RMB 146,729,352.36</u>	<u>RMB 59,689,013.69</u>	<u>RMB 179,424,672.37</u>	<u>RMB 3,247,888.44</u>	<u>RMB 23,745,805.24</u>	

* 宝恒大厦于二零零三年开始兴建，预计投资 13,015.69 人民币万元。在建设期间，由于工程建造成本的上涨，同时公司为提升办公大楼的整体市场形象，提高了大厦公共部分的装修标准，导致现在宝恒大厦项目总投资已超出原投资预算。公司董事会于二零零六年九月通过决议追加预算 7,000 人民币万元。由于二零零五年中国粮油食品(集团)有限公司收购公司股权时，工程暂停，使大厦未按时完工交付使用。现大厦已达到了可使用状态，正在进行装修工程的收尾工作，

预计在二零零七年一月可以投入使用。本公司已在本年度将宝恒大厦结转固定资产。

** 其中土地使用权出让金计 20,910,204.00 人民币元。一九九六年十一月十八日,深圳市规划与国土资源局宝安分局以深规土宝字[1996]215 号文规定,拟将本公司在深圳市宝安区 67A、67B、68B 区的三幅工业用地的土地使用权,除其中的 30,000 平方米仍由本公司保留外,其余 292,400 平方米由深圳市宝安区人民政府有偿收回。一九九九年十二月八日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[1999]150 号《工作会议纪要》决定,同意出让其中两块予本公司,具体地块依据规划并结合本公司的建设需要划定,由本公司按项目报深圳市规划与国土资源局宝安分局审批。二零零零年七月十五日,深圳市宝安区人民政府办公室以深宝府会纪[2000]150 号《工作会议纪要》,要求深圳市规划与国土资源局宝安分局根据深宝府会纪[1999]150 号会议纪要的精神尽快清理出 67、68 区剩余工业用地情况,提供剩余用地控制座标范围,由本公司带项目申请用地,深圳市规划与国土资源局宝安分局按规定程序针对本公司的具体工业项目审批用地。

二零零零年十一月一日,本公司向深圳市规划与国土资源局宝安分局递交了《申请用地报告》,拟筹建“宝恒工业园”,深圳市规划与国土资源局宝安分局地证科以蓝线图核定“宝恒工业园”用地范围。本公司根据蓝线图进行了初步设计,工业园用地面积约 187,640.17 平方米。该“宝恒工业园”用地已经深圳市宝安区环境保护局以深宝环批[2000]61202 号文批复征用。

二零零一年三月九日,本公司取得深圳市规划与国土资源局宝安分局提供的上述以蓝线图核定的用地面积 187,640.17 平方米中 56,951.10 平方米的红线图。

二零零一年四月十七日,深圳市规划与国土资源局发出通知,对上述已批未建的 187,640.17 平方米的土地使用权立即停止办理一切手续。

根据二零零一年十二月四日深圳市宝安区人民政府以深宝府会纪[2001]89 号文,深圳市宝安区人民政府及深圳市规划与国土资源局宝安分局将积极主动向深圳市规划与国土资源局反映意见,争取 67A、67B、68B 区地块的土地使用权由宝安区安排,原蓝线图所划的 187,640.17 平方米即安排相同面积的土地使用权给本公司。

二零零二年三月十五日,深圳市规划与国土资源局以深规土纪[2002]36 号《2002 年第五次局长办公会议纪要》,宝安城区 67 至 70 区土地使用权不列入超大规模集成电路项目用地范围,已批准并已签土地使用权出让合同的项目,可继续办

理用地手续。

截至二零零二年十二月三十一日止,本公司已缴纳该等被政府收回土地的土地使用权出让金共计 17,120,000.00 人民币元。二零零三年度经深圳市规划国土局宝安分局同意,本公司将上述已支付的土地使用权出让金中的 7,500,000.00 人民币元用以抵付原购买的宝安区 69 区 A011-0042 土地使用权的土地使用权出让金。

截至二零零三年十一月二十七日止,本公司已支付上述红线图核定的面积为 56,951.10 平方米的出让金计 20,910,204.00 人民币元,其中,经深圳市规划与国土资源局宝安分局同意,本公司以上述已缴纳的土地使用权出让金中的 9,620,000.00 人民币元抵付部分土地使用权出让金,其余 11,290,204.00 人民币元以货币资金支付。

二零零四年一月十二日,深圳市规划与国土资源局与本公司签定《土地使用权出让合同书》,深圳市规划与国土资源局将 67、68 区面积为 56,951.10 平方米土地使用权转让予本公司,土地使用权出让金计 20,910,204.00 人民币元。

截至二零零六年十二月三十一日止,68 区工业园帐面余额为 17,412,504.36 人民币元。

附注 14. 无形资产

(1) 无形资产明细项目列示如下:

项 目	原始金额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2006.12.31
不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权	RMB 20,943,080.66	RMB 14,639,685.14	RMB -	RMB 446,611.92	RMB 6,750,007.44	RMB 14,193,073.22
其他土地使用权	32,453,767.32	15,166,863.75	-	386,077.06	17,672,980.63	14,780,786.69
	RMB 53,396,847.98	RMB 29,806,548.89	RMB -	RMB 832,688.98	RMB 24,422,988.07	RMB 28,973,859.91

(2) 本公司不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权明细项目列示如下:

公司名称	取得方式	坐落位置	面积(平方米)	原始金额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2006.12.31	剩余摊销年限
宝菱同利公司*	划拨	宝安 25 区	21,145.20	RMB 8,977,617.56	RMB 6,648,260.66	RMB -	RMB 168,310.44	RMB 2,497,667.34	RMB 6,479,950.22	33 年
辰华公司	划拨	宝安 28 区	5,000.00	1,500,000.00	1,113,908.88	-	27,961.80	414,052.92	1,085,947.08	32 年
宝信工业厂	划拨	宝安 22 区	11,859.00	5,370,941.10	3,941,885.76	-	99,794.64	1,528,849.98	3,842,091.12	28 年
公华金属公司*	购入	宝安 20 区	15,903.00	5,094,522.00	2,935,629.84	-	150,545.04	2,309,437.20	2,785,084.80	16 年

53,907.20 RMB	20,943,080.66 RMB	14,639,685.14 RMB	- RMB 446,611.92 RMB	6,750,007.44	RMB
				14,193,073.22	

* 本公司做为合作条件不作价提供的土地使用权，宝菱同利公司和公华金属公司已在该土地上兴建了厂房，并分别以宝菱同利公司和公华金属公司取得了房产证。根据合作协议和合作公司章程规定，在合作企业经营期满或提前终止合作的情况下，不动产归本公司所有。

(3) 本公司及其子公司其他土地使用权明细项目列示如下：

名 称	取得方式	面积 (平方米)	原始金额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2006.12.31	剩余摊 销 年限
宝深工业厂第二期 备用地	购入	29,395.23	RMB 1,772,532.37	RMB 1,706,702.64	RMB -	RMB 36,237.73	RMB 102,067.46	RMB 1,670,464.91	47 年
鹏丽公司用地	* 购入	56,270.00	9,087,962.86	6,819,998.26	-	168,646.29	2,436,610.89	6,651,351.97	35 年
宝安 22 区加油站用地**	划拨	3,293.40	982,470.00	872,687.57	-	24,561.72	134,344.15	848,125.85	37 年
宝安 22 区工业园	购入	17,314.04	20,610,802.09	5,767,475.28	-	156,631.32	14,999,958.13	5,610,843.96	34 年
			106,272.67 RMB	32,453,767.32 RMB	15,166,863.75 RMB	- RMB 386,077.06	RMB 17,672,980.63	RMB 14,780,786.69	

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

** 宝安 22 区加油站用地情况与宝菱同利公司、公华金属公司情况相同。

附注 15. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

项 目	原始发生额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	累计摊销	2006.12.31	剩余摊 销 年限
供电线路改造工程	RMB 2,115,939.00	RMB -	RMB 2,115,939.00	RMB 390,199.80	RMB 390,199.80	RMB 1,725,739.20	4 年
68 区食堂二楼宿舍	137,880.52	-	137,880.52	40,215.00	40,215.00	97,665.52	1-2 年
25 区商业改造	3,054,485.33	1,912,674.72	241,505.00	609,140.13	1,509,445.74	1,545,039.59	3 年
其他	9,811,465.30	2,749,695.05	2,215,922.33	1,883,714.48	6,729,562.40	3,081,902.90	1-3 年
	RMB 15,119,770.15	RMB 4,662,369.77	RMB 4,711,246.85	RMB 2,923,269.41	RMB 8,669,422.94	RMB 6,450,347.21	

附注 16. 其他长期资产

(1) 其他长期资产的明细项目列示如下：

项 目	2006.12.31	2005.12.31
-----	------------	------------

职工购房贷款*	RMB	880,006.36	RMB	1,352,881.74
出租开发商品		40,136,818.07		35,472,953.92
	RMB	41,016,824.43	RMB	36,825,835.66

* 根据本公司宝恒企字[1998]61号文《98年职工住房实施办法的通知》，本公司向符合规定条件的职工提供七成十年购房内部按揭贷款，年利率为2%，并从购房职工的工资中逐月扣减贷款本金及利息。

(2) 出租开发商品明细列示如下：

名 称	2006.01.01				2006.12.31			
	原值	金额	减值准备	本年增加	本年摊销	金额	减值准备	
裕宝大厦地下停车场	RMB 1,775,059.78	RMB 840,283.34	RMB -	RMB -	RMB 84,315.36	RMB 755,967.98	RMB -	
九区三栋综合商场	10,232,668.97	5,061,223.83	-	-	486,051.72	4,575,172.11	-	
裕宝大厦商场	8,309,385.20	6,584,930.86	-	-	394,695.84	6,190,235.02	-	
宝雅花园商场	1,561,806.78	1,348,700.99	-	-	74,185.80	1,274,515.19	-	
海滨广场	9,350,623.91	8,906,469.23	-	-	444,154.68	8,462,314.55	-	
宝河商场*	30,809,780.37	22,903,918.32	11,399,030.94	7,109,420.31	865,727.72	29,147,610.91	11,399,030.94	
宝河停车场*	15,656,304.41	14,852,762.70	13,626,304.41	-	96,425.04	14,756,337.66	13,626,304.41	
	RMB 77,695,629.42	RMB 60,498,289.27	RMB 25,025,335.35	RMB 7,109,420.31	RMB 2,445,556.16	RMB 65,162,153.42	RMB 25,025,335.35	

* 根据财政部财会(2004)3号文《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答(四)》的有关规定，将出租开发产品列示于“其他长期资产”科目，并将与此相关的减值准备余额转入。

附注 17. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款*	RMB 321,000,000.00	5.265%-5.508%	RMB 236,000,000.00	4.698%-5.022%
信用借款	370,000,000.00	5.022%-5.508%	180,000,000.00	4.698%-5.022%
	RMB 691,000,000.00		RMB 416,000,000.00	

* 其中，计 140,000,000.00 人民币元系福安公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 96,000,000.00 人民币元系三联公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 85,000,000.00 人民币元系本公司借款，该等借款由三联公司提供担保。

附注 18. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例	金额	比例

1 年以内	RMB	23,684,311.56	40.77%	RMB	2,908,000.44	7.77%
1 至 2 年		1,050,981.37	1.81%		1,179,659.22	3.15%
2 至 3 年		5,688.86	0.01%		27,111.46	0.07%
3 年以上*		33,348,331.78	57.41%		33,327,078.96	89.01%
	RMB	58,089,313.57	100.00%	RMB	37,441,850.08	100.00%

* 三年以上的应付账款主要系应付未付的土地使用权出让金。

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

(3) 应付关联方款项见附注 40(3)。

附注 19. 预收账款

预收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 31,370.00	37.63%	RMB 125,400.00	66.21%
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	64,000.00	33.79%
3 年以上	52,000.00	62.37%	-	-
	RMB 83,370.00	100.00%	RMB 189,400.00	100.00%

预收账款中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及关联方的款项。

附注 20. 应付股利

应付股利明细项目列示如下：

	2006.12.31	2005.12.31
募集法人股股东	RMB 2,251,260.67	RMB 2,047,244.56

附注 21. 应交税金

应交税金明细项目列示如下：

税 项	2006.12.31		2005.12.31	
企业所得税	RMB	2,455,731.83	RMB	1,992,757.38
房产税		1,331,474.05		1,397,732.88
营业税		691,748.05		430,691.01
增值税		(8,210.45)		57,066.32
城市维护建设税		10,375.35		8,921.68
个人所得税		1,007,732.11		123,623.72
其他		189,402.95		105,203.46
	RMB	5,678,253.89	RMB	4,115,996.45

附注 22. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 66,101,146.44	55.47%	RMB 27,774,368.04	43.43%
1 至 2 年	18,943,010.07	15.90%	20,385,036.48	31.88%
2 至 3 年	18,423,860.83	15.46%	13,693,485.24	21.41%
3 年以上*	15,693,675.00	13.17%	2,095,557.76	3.28%
	RMB 119,161,692.34	100.00%	RMB 63,948,447.52	100.00%

* 三年以上的其他应付款主要系收取的租赁押金。

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

(3) 应付关联方款项详见附注 40(3)。

附注 23. 预提费用

预提费用明细项目列示如下：

	2006.12.31		2005.12.31	
房屋公用设施专用基金*	RMB	30,807,076.79	RMB	2,822,597.44
担保手续费**		5,282,907.23		19,159,170.72
土地使用费		1,098,993.06		257,870.30
董事会基金		2,966,401.92		3,231,306.92
开发区管理费		2,699,310.38		2,511,169.38
其他		3,780,225.97		2,816,193.03
	RMB	46,634,915.35	RMB	30,798,307.79

*根据《深圳市房地产管理若干规定》、《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》的有关规定,本公司及其子公司按所建设房屋的建设(物业)总投资的2%预提房屋公用设施专用基金。

**一九九七年度与一九九八年度内,购房者(271户)与本公司的子公司——房地产公司签订了《协议书》,由购房者自签订协议书之日起,一次性将人民币定期存款存单共计16,369,709.00人民币元提供予房地产公司,用于房地产公司向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押。协议规定,购房者提供存单的期限为十年,期满后,房地产公司将存单本金、存款利息及房地产公司支付的担保手续费一并偿还购房者。截至二零零六年十二月三十一日止,房地产公司与购房者(247户)签订了《终止协议》,房地产公司按定期银行存款利率计算并将存单及其利息共计37,105,859.42人民币元支付予购房者;房地产公司截止二零零五年十二月三十一日预提的担保手续费共计19,159,170.72人民币元。本年度未预提担保手续费,支付担保手续费12,515,729.49人民币元,并冲销已预提的担保手续费为1,360,534.00人民币元。

附注 24. 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款类别	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款*	RMB 60,000,000.00	5.67%	RMB -	-

* 该借款由福安公司提供担保。

附注 25. 长期应付款

长期应付款明细项目列示如下：

单位名称	初始金额	2006.01.01	本年增加	本年减少	2006.12.31
香港万宝至实业有限公司	RMB	RM 27,127,960.0	RM	RM 10,272,000.0	RM 16,855,960.0
*	96,717,550.06	B 6	B -	B 0	B 6
(万宝至公司)					
爱普生精工(香港)有限公司**	55,462,141.86	11,857,813.48	-	3,331,435.61	8,526,377.87
(爱普生公司)					
	RMB 152,179,691.92	RM 38,985,773.54	RM -	RM 13,603,435.61	RM 25,382,337.93
		B 4	B -	B 1	B 3

* 根据万宝至公司与本公司签订的《协议书》,本公司与万宝至公司拟合作兴建来料加工厂——万宝电子二厂(现万宝电子厂)。由万宝至公司垫付建设来料加工厂厂房所需资金计96,717,550.06人民币元,本公司负责兴建厂房,所建厂房的所有权归本公司所有,本公司以以后年度应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金。截至二零零六年十二月三十一日止,本公司以应收

来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金本金计 79,861,590.00 人民币元。

** 根据深圳市宝安区外经发展公司、福安公司及本公司与爱普生公司签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房及宿舍的资金计 15,072,041.86 人民币元，所建厂房及宿舍所有权归本公司所有。本公司以自一九九八年二月一日起计 80 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自二零零一年十月一日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

根据爱普生公司与本公司签订的《垫资兴建厂房协议书》及《厂房移交使用协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——宝深工业厂厂房资金计 25,000,000.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有。本公司以自二零零一年八月一日起计 58 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至二零零六年十二月三十一日止，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金计 46,935,763.99 人民币元。

附注 26. 递延收益

递延收益明细项目列示如下：

项 目	2006.01.01	本年增加	本年结转	2006.12.31
停车位租金收入	RMB 2,529,060.73	RMB -	RMB 44,380.81	RMB 2,484,679.92

附注 27. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

	2006.01.01	本年增(减)	2006.12.31
发起人股份			
其中:国家拥有股份*	RMB 278,062,500.00	RMB 75,270,198.00	RMB 353,332,698.00
募集法人股份	24,750,000.00	12,375,000.00	37,125,000.00
未上市流通股份合计	302,812,500.00	87,645,198.00	390,457,698.00
人民币普通股	163,489,877.00	145,505,990.00	308,995,867.00
其中:高级管理人员持有股份	139,500.00	124,155.00	263,655.00
已上市流通股份合计	163,489,877.00	145,505,990.00	308,995,867.00
股份总数	RMB 466,302,377.00	RMB 233,151,188.00	RMB 699,453,565.00

* 二零零六年一月十八日，本公司二零零六年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议通过《关于公司利润分配预案及股权分置改革方案的议案》，全体流通股股东每持有 10 股流通股将获得非流通股股东做出的 2.6 股股票的对价安排，非流通股股东共需送出 42,507,369 股，中国粮油食品(集团)有限公司送出 42,507,369 股。

二零零六年三月二十四日，本公司第五届董事会第八次会议审议通过《公司 2005 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案》，拟以二零零五年十二月三十一日的总股本 466,302,377 股为基数，以资本公积金向本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 5 股。本公司已于二零零六年五月十八日完成转股事宜，上述转增股本业经深圳天健信德会计师事务所信德验资报字(2006)第 009 号验资报告审验在案。

附注 28. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2006.01.01	本年增(减)	2006.12.31
股本溢价*	RMB 359,122,907.45	RMB (235,503,863.18)	RMB 123,619,044.27
接受捐赠资产准备	255,500.00	-	255,500.00
股权投资准备	10,011,488.93	-	10,011,488.93
被投资单位外币报表折算差额	303,002.72	1,308,156.90	1,611,159.62
其他资本公积	24,053,136.64	-	24,053,136.64
	<u>RMB 393,746,035.74</u>	<u>RMB (234,195,706.28)</u>	<u>RMB 159,550,329.46</u>

* 资本公积金变动原因系转增股本及支付的股权分置改革费用。

附注 29. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2006.01.01	本年增加	本年减少	2006.12.31
法定盈余公积*	RMB 54,528,672.12	RMB 87,189,008.83	RMB -	RMB 141,717,680.95
法定公益金**	62,456,076.92	-	62,456,076.92	-
	<u>RMB 116,984,749.04</u>	<u>RMB 87,189,008.83</u>	<u>RMB 62,456,076.92</u>	<u>RMB 141,717,680.95</u>

* 本公司本年度按税后净利润 10%提取法定盈余公积计 24,732,931.91 人民币元。

** 根据财政部二零零六年三月十五日财企[2006]67 号文《关于 公司法施行后有关企业财务处理问题的通知》的规定，从二零零六年一月一日起，按照《公司法》组建的企业根据《公司法》第 167 条进行利润分配，不再提取公益金，同时，为了保持企业间财务政策的一致性，国有企业以及其他企业一并停止实行公益金制度。本公司已对二零零五年十二月三十一日的公益金结余，转作盈

余公积金管理使用。

附注 30. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

	2006.12.31		2005.12.31	
年初未分配利润	RMB	234,049,630.21	RMB	139,065,704.10
加：年初未分配利润调增(减)数		-		-
本年度合并净利润		174,428,317.23		113,073,740.44
减：提取法定盈余公积		24,732,931.91		12,059,876.22
提取法定公益金		-		6,029,938.11
应付普通股股利		46,630,237.70		-
未分配利润	RMB	337,114,777.83	RMB	234,049,630.21
其中：待分配现金股利		-		46,630,237.70

附注 31. 主营业务

本公司及其子公司的主营业务明细项目列示如下：

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
房地产业：						
商品房销售	RMB 226,598.81	RMB 1,942,697.77	RMB 157,190.89	RMB 1,666,417.53	RMB 69,407.92	RMB 276,280.24
房屋租赁	143,637,283.80	136,748,733.43	71,227,565.12	71,977,904.11	72,409,718.68	64,770,829.32
三来一补：						
来料加工	155,484,103.04	173,684,580.75	41,614,978.72	68,566,184.60	113,869,124.32	105,118,396.15
服务业：						
物业管理及其他	46,447,042.17	53,172,129.69	41,262,151.20	39,643,620.42	5,184,890.97	13,528,509.27
	RMB345,795,027.82	RMB 365,548,141.64	RMB 154,261,885.93	RMB181,854,126.66	RMB 191,533,141.89	RMB 183,694,014.98

附注 32. 主营业务税金及附加

主营业务税金及附加明细项目列示如下：

	2006	2005
营业税	RMB 10,430,173.68	RMB 10,339,665.54
城市维护建设税	104,844.20	108,622.29
教育费附加	313,780.31	324,021.95
	RMB 10,848,798.19	RMB 10,772,309.78

附注 33. 其他业务利润

其他业务利润明细项目列示如下：

其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
2006	2005	2006	2005	2006	2005

协作费收入	RMB 3,166,710.00	RMB 3,609,049.15	RMB 138,447.50	RMB 185,539.97	RMB 3,028,262.50	RMB 3,423,509.18
其他	10,131,549.80	3,438,591.73	2,307,572.07	1,537,056.19	7,823,977.73	1,901,535.54
	<u>RMB 13,298,259.80</u>	<u>RMB 7,047,640.88</u>	<u>RMB 2,446,019.57</u>	<u>RMB 1,722,596.16</u>	<u>RMB 10,852,240.23</u>	<u>RMB 5,325,044.72</u>

附注 34. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

项 目	2006	2005
利息支出	RMB 23,468,106.91	RMB 17,376,067.91
减：利息收入	898,443.65	906,369.68
汇兑收益	1,013,206.06	1,822,784.06
其他	191,061.50	807,497.80
	<u>RMB 23,773,930.82</u>	<u>RMB 19,099,980.09</u>

附注 35. 投资收益

投资收益明细项目列示如下：

	2006	2005
股票投资收益	RMB 2,941,713.46	RMB 897,565.80
非控股公司分配来的利润	22,935,815.36	1,003,311.48
其中：金瑞期货经纪公司	807,990.15	803,311.48
佛山市干部疗养院	-	200,000.00
招商证券	22,127,825.21	-
对联营公司权益法调整取得的净增(减)额	5,644,992.86	5,061,258.68
合作企业分配来的利润	87,188,630.91	43,576,563.75
其中：新安湖实业公司*	80,040,000.00	33,120,000.00
股权投资差额摊销	1,130,416.45	1,127,478.63
长期投资减值准备	-	-
	<u>RMB 119,841,569.04</u>	<u>RMB 51,666,178.34</u>

* 根据二零零六年三月二十二日、六月二十八日和十二月八日新安湖实业公司临时董事会决议,新安湖实业公司分三次将以前年度累计可供分配利润中的 145,000,000.00 人民币元按股东各方利润分配比例予以分配,其中本公司分配利润计 80,040,000.00 人民币元。本公司分别于二零零六年六月六日、二零零六年十一月二日和二零零七年一月十九日,收到上述利润分配款。

本公司及其子公司本年度不存在投资收益汇回的重大限制。

附注 36. 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

项 目	2006	2005
罚款收入	RMB 101,241.99	RMB 2,771.00

搬迁补偿费	786,402.53	3,060,072.00
赔偿费收入	195,852.00	108,561.61
清理固定资产收入	1,785.68	112,035.00
其他	454,875.33	452,345.50
	RMB 1,540,157.53	RMB 3,735,785.11

附注 37. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

项 目	2006	2005
清理固定资产损失	RMB 31,209.99	RMB 271,821.09
捐赠赞助支出	84,479.10	168,654.00
罚款、赔偿支出	393,684.05	22,347.73
其他	203,597.02	372,246.97
	RMB 712,970.16	RMB 835,069.79

附注 38. 收到的/支付的其他与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	2006
收到往来款	RMB 38,948,851.87
代收来料加工厂社保费	21,381,698.11
代收来料加工厂工人工资	121,813,873.08
代收爱普生工缴费	1,418,291.15
收招标保证金	21,374,000.00
收到的押金	75,849,126.98
收到代缴个人所得税	31,344,908.96
收房屋本体维修基金	1,072,007.16
利息、结汇款	124,096.92
代收工人伙食费	6,768,572.49
代收水电费	20,291,229.44
食堂还款	4,129,517.21
其他	8,300,636.13
	RMB 352,816,809.50

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	2006
支付往来款	RMB 136,775,171.09
支付的代缴社保款	33,551,741.21
代发工人工资	109,988,804.02
退招标保证金	15,494,000.00
代付爱普生工缴费	1,110,178.30
水电费	3,930,123.38

押金	74,695,636.39
业务招待费	3,043,911.64
差旅费	3,311,043.60
十年还本项目还款	10,044,732.02
办公费	5,350,455.86
审计、咨询费	3,540,054.13
土地使用费	706,271.00
修理费	1,095,821.85
租金	1,066,468.00
代付个人所得税	31,266,328.47
工程保修金预付款	1,713,655.91
代付伙食费	5,752,744.66
代付水电费	22,204,980.94
付房屋本体维修基金	1,143,408.55
燃料费	1,318,709.95
其他	9,616,482.62
	<u>RMB 476,720,723.59</u>

附注 39. 母公司会计报表有关项目附注

(1) 应收账款

本公司应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金 额	比例	坏账准备	计提比例	金 额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	RMB 10,039,797.08	100%	RMB 501,989.85	5%	RMB 13,501,909.74	100%	RMB 675,095.48	5%

本公司应收账款前五名金额合计为 10,039,797.08 人民币元, 占应收账款总额的比例为 100%。

(2) 其他应收款

A. 本公司其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金额	比例	坏账准备	计提比例	金额	比例	坏账准备	计提比例
1年以内	RMB 157,330,927.68	52.53%	RMB 7,871,990.79	5%	RMB153,285,678.22	41.80%	RMB 7,716,042.65	5%
1至2年	4,260,761.14	1.42%	426,076.11	10%	84,606,719.66	23.07%	8,310,671.97	10%
2至3年	60,790,977.47	20.30%	18,237,293.24	30%	528,489.00	0.15%	86,850.00	30%
3至4年	243,989.00	0.08%	121,994.50	50%	-	-	-	50%

4至5年	-	-	-	80%	10,349,807.22	2.82%	504,000.00	80%
5年以上	76,857,958.22	25.67%	65,523,424.31	100%	117,912,691.21	32.16%	116,461,903.99	100%
	RMB 299,484,613.51	100.00%	RMB 92,180,778.95		RMB366,683,385.31	100.00%	RMB133,079,468.61	

B. 本公司其他应收款主要明细项目列示如下：

名 称	2006.12.31	占其他应收款 总额的比例	账龄	欠款原因
广州鹏万公司	RMB 130,299,250.00	43.51%	1 年以内	按投资比例投入的项目发展金
鹏丽公司	45,701,141.79	15.26%	2 至 5 年, 5 年以上	往来款
中建二局三公司	3,148,090.89	1.05%	1 年以内	往来款及代付水电费
宝安区建设局	1,119,000.00	0.37%	1 年以内	保证金
宝菱同利公司	809,817.54	0.27%	1 年以内	协作费
	RMB 181,077,300.22	60.46%		

(3) 长期投资

A. 本公司长期投资明细项目列示如下：

项 目	2006.12.31		2005.12.31	
	原值	减值准备	原值	减值准备
股票投资	RMB 19,512,327.34	RMB -	RMB 19,734,917.74	RMB -
其他股权投资	555,397,529.86	5,000,000.00	427,377,331.18	5,000,000.00
股权分置流通权	222,590.40	-	-	-
股权投资差额	(7,716,935.52)	-	(9,147,126.75)	-
	RMB 567,415,512.08	RMB 5,000,000.00	RMB 437,965,122.17	RMB 5,000,000.00

B. 本公司的股票投资明细项目列示如下：

被投资公司名称	2006.12.31					
	股份 性质	股票数量	占被投资公司 股权比例	投资金额	减值准备	期末市价
四川中汇医药(集团)股份有限公司	法人股	442,818	0.39%	RMB 1,417,017.60	RMB -	RMB 1,917,401.94
招商银行股份有限公司	法人股	10,605,070	0.086%	10,884,076.90	-	173,498,945.20
中国光大银行 *	法人股	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	-	-
江西铜业股份有限公司	法人股	960,392	0.06%	960,392.00	-	11,140,547.20
中国宝安集团股份有限公司	法人股	30,000	0.003%	85,077.84	-	126,900.00
				RMB 19,512,327.34	RMB -	RMB 186,683,794.34

* 该银行系定向募集的股份有限公司。

C. 本公司的其他股权投资明细项目列示如下：

被投资单位名称	初始投资额	2006.01.01	本期增(减)		累计权益增减	2006.12.31	
			本期追加(收回)投资	本期权益增(减)额		原值	减值准备
房地产公司	RMB 45,000,000.00	RMB 5,813,598.98	RMB	- RMB(2,033,686.42)	RMB(41,220,087.44)	RMB 3,779,912.56	RMB -
贸易公司	5,000,000.00	7,011,750.76	-	(2,531,015.31)	(519,264.55)	4,480,735.45	-
工人服务公司	1,000,000.00	35,365,179.69	-	(1,636,548.61)	32,728,631.08	33,728,631.08	-
物业公司	4,750,000.00	3,406,337.72	-	15,148.06	(1,328,514.22)	3,421,485.78	-
监理公司	1,000,000.00	1,625,607.68	-	163,199.12	788,806.80	1,788,806.80	-
设计公司	450,000.00	1,395,422.92	-	(366,163.89)	579,259.03	1,029,259.03	-
工业发展公司	4,000,000.00	6,361,047.26	-	2,182,296.69	4,543,343.95	8,543,343.95	-
装饰公司	4,680,000.00	258,654.03	-	(15,720.83)	(4,437,066.80)	242,933.20	-
大洋服务公司	900,000.00	1,010,018.57	-	640,381.69	750,400.26	1,650,400.26	-
三联公司	50,761,812.89	68,533,639.18	-	(36,903.09)	17,734,923.20	68,496,736.09	-
凯莱物业公司	901,265.03	206,593.22	-	1,474.86	(693,196.95)	208,068.08	-
福安公司	5,600,000.00	67,363,733.84	-	2,165,691.19	63,929,425.03	69,529,425.03	-
宝钢公司	13,012,085.62	15,447,505.93	-	(1,060,089.90)	1,375,330.41	14,387,416.03	-
宝兴电缆公司	41,781,406.50	28,424,909.77	-	2,637,849.40	(10,718,647.33)	31,062,759.17	-
招商证券公司	180,753,331.63	180,753,331.63	-	-	-	180,753,331.63	5,000,000.00
佛山市干部疗养院	1,400,000.00	1,400,000.00	(130,000.00)	-	(130,000.00)	1,270,000.00	-
金瑞期货经纪公司	5,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-
鹏丽公司	54,275,385.44	-	-	-	(54,275,385.44)	-	-
长沙中粮公司	26,250,000.00	-	26,250,000.00	(221,228.29)	(221,228.29)	26,028,771.71	-
广州鹏万公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	(4,485.99)	(4,485.99)	99,995,514.01	-
	RMB546,515,287.11	RMB427,377,331.18	RMB128,120,000.00	RMB (99,801.32)	RMB 8,882,242.75	RMB555,397,529.86	RMB5,000,000.00

D. 股权分置流通权明细项目列示如下：

被投资公司名称	2006.12.31		
	送股数量	金额	期末市价
四川中汇医药(集团)股份有限公司	57,182.00	RMB 182,982.40	RMB 247,598.06
江西铜业股份有限公司	39,608.00	39,608.00	459,452.80
		RMB 222,590.40	RMB 707,050.86

E. 本公司股权投资差额明细项目列示如下：

单位名称	初始金额	2006.01.01	本年增加	本年摊销	2006.12.31
辰华公司	RMB (2,381,170.11)	RMB (2,063,680.76)	RMB -	RMB -	RMB (2,063,680.76)
三联公司	(3,344,667.57)	(1,755,950.46)	299,368.10	(334,466.76)	(1,122,115.60)
福安公司	(8,245,347.01)	(5,565,609.19)	-	(824,534.72)	(4,741,074.47)
宝钢公司	186,334.12	238,113.66	12,889.44	41,067.79	209,935.31
	RMB (13,784,850.57)	RMB (9,147,126.75)	RMB 312,257.54	RMB (1,117,933.69)	RMB (7,716,935.52)

(4) 可恢复的被投资单位的亏损

如附注 2(10)所述, 本公司以前年度对已资不抵债的子公司发生亏损时, 仍继续确认该等子公司的亏损。本年度本公司按照该等子公司实现的净利润计算收益分享额, 并减少长期股权投资的贷方余额。本公司将该贷方余额在资产负债表的“未分配利润”项目后单独设置“可恢复的被投资单位的亏损”项目予以反映。

可恢复的被投资单位的亏损明细项目列示如下:

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	2006.12.31	2005.12.31
华高公司	100%	RMB (879,154.62)	RMB (5,354,468.92)
辰华公司	-	(3,806,301.44)	(3,804,412.24)
		RMB (4,685,456.06)	RMB (9,158,881.16)

(5) 主营业务

本公司的主营业务明细项目列示如下:

	2006			2005		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产业:						
房屋租赁	RMB 44,641,729.00	RMB 25,383,737.79	RMB 19,257,991.21	RMB 45,909,777.16	RMB 41,197,606.35	RMB 4,712,170.81
三来一补:						
来料加工	139,231,419.24	42,321,751.33	96,909,667.91	162,626,389.62	66,835,926.09	95,790,463.53
其他:	-	-	-	628,633.33	-	628,633.33
	RMB 183,873,148.24	RMB 67,705,489.12	RMB 116,167,659.12	RMB209,164,800.11	RMB108,033,532.44	RMB 101,131,267.67

(6) 投资收益

本公司投资收益明细项目列示如下:

	2006	2005
股票投资收益	RMB 2,941,713.46	RMB 897,565.80
非控股公司分配来的利润	22,935,815.36	1,003,311.48
其中:金瑞期货经纪公司	807,990.15	803,311.48
佛山市干部疗养院	-	200,000.00
招商证券	22,127,825.21	-
对子公司进行权益法调整取得的净增(减)额*	20,214,077.72	22,088,037.02
对联营公司进行权益法调整取得的净增(减)额	2,635,244.96	2,416,743.56
合作企业分配来的利润	87,188,630.91	43,576,563.75
其中:新安湖实业公司	80,040,000.00	-
股权投资差额摊销	1,130,416.45	1,127,478.63
	RMB 137,045,898.86	RMB 71,109,700.24

* 本公司对子公司进行权益法核算取得的投资收益明细项目列示如下:

	2006	2005
房地产公司	RMB (2,033,686.42)	RMB (85,783.92)

贸易公司	(1,411,544.10)	1,019,522.90
工人服务公司	242,561.81	2,210,718.15
物业公司	15,148.06	125,593.22
监理公司	529,698.43	406,853.05
设计公司	231,734.77	654,604.31
工业发展公司	4,060,541.87	2,157,007.09
装饰公司	(15,720.83)	33,151.69
大洋服务公司	697,007.95	62,919.22
辰华公司	(1,889.20)	(6,978.47)
华高公司	3,167,157.39	2,720,469.34
三联公司	8,648,465.52	6,695,857.34
福安公司	6,085,691.19	5,494,499.42
宝铜公司	220,139.57	599,603.68
长沙中粮公司	(221,228.29)	-
	<u>RMB 20,214,077.72</u>	<u>RMB 22,088,037.02</u>

附注 40. 关联方关系及其交易

(1) 关联方关系明细项目列示如下：

A. 存在控制关系的关联方：

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

本公司的子公司概况详见附注 4(1)。

B. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化：

公司名称	2006.01.01	本年增加数	本年减少数	2006.12.31
中国粮油食品(集团)有限公司	RMB 312,230,000.00	RMB -	RMB -	RMB 312,230,000.00
装饰公司	RMB 5,200,000.00	RMB -	RMB -	RMB 5,200,000.00
华高公司	HKD 10,000.00	HKD -	HKD -	HKD 10,000.00
鹏丽公司	USD 10,000,000.00	USD -	USD -	USD 10,000,000.00
工人服务公司	RMB 1,110,000.00	RMB -	RMB -	RMB 1,110,000.00
物业公司	RMB 5,055,000.00	RMB -	RMB -	RMB 5,055,000.00
贸易公司	RMB 6,000,000.00	RMB -	RMB -	RMB 6,000,000.00
房地产公司	RMB 50,000,000.00	RMB -	RMB -	RMB 50,000,000.00

监理公司	RMB	2,000,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	2,000,000.00
设计公司	RMB	500,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	500,000.00
三联公司	RMB	63,523,123.00	RMB	-	RMB	-	RMB	63,523,123.00
辰华公司	USD	618,000.00	USD	-	USD	-	USD	618,000.00
工业发展公司	RMB	5,000,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	5,000,000.00
大洋服务公司	RMB	1,000,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	1,000,000.00
福安公司	RMB	10,000,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	10,000,000.00
宝铜公司	RMB	14,000,000.00	RMB	-	RMB	-	RMB	14,000,000.00
长沙中粮公司	RMB	-	RMB	35,000,000.00	RMB	-	RMB	35,000,000.00

C. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

公司名称	2006.01.01		本年增加数		本年减少数		2006.12.31	
	金 额	%	金 额		金 额		金 额	%
中国粮油食品(集团)有限公司	RMB 278,062,500.00	59.63	RMB 117,777,566.00		RMB 42,507,368.00		RMB 353,332,698.00	50.52
装饰公司	RMB 4,680,000.00	90.00	RMB -		RMB -		RMB 4,680,000.00	90.00
华高公司	HKD 10,000.00	100.00	HKD -		HKD -		HKD 10,000.00	100.00
鹏丽公司	USD 9,000,000.00	90.00	USD -		USD -		USD 9,000,000.00	90.00
工人服务公司	RMB 1,000,000.00	90.09	RMB -		RMB -		RMB 1,000,000.00	90.09
物业公司	RMB 4,750,000.00	93.97	RMB -		RMB -		RMB 4,750,000.00	93.97
贸易公司	RMB 5,000,000.00	83.33	RMB -		RMB -		RMB 5,000,000.00	83.33
房地产公司	RMB 45,000,000.00	90.00	RMB -		RMB -		RMB 45,000,000.00	90.00
监理公司	RMB 1,000,000.00	50.00	RMB -		RMB -		RMB 1,000,000.00	50.00
设计公司	RMB 450,000.00	90.00	RMB -		RMB -		RMB 450,000.00	90.00
三联公司	RMB 43,862,717.00	69.05	RMB -		RMB -		RMB 43,862,717.00	69.05
辰华公司	USD -	-	USD -		USD -		USD -	-
工业发展公司	RMB 4,000,000.00	80.00	RMB -		RMB -		RMB 4,000,000.00	80.00
大洋服务公司	RMB 900,000.00	90.00	RMB -		RMB -		RMB 900,000.00	90.00
福安公司	RMB 5,600,000.00	56.00	RMB -		RMB -		RMB 5,600,000.00	56.00
宝铜公司	RMB 12,600,000.00	90.00	RMB -		RMB -		RMB 12,600,000.00	90.00
长沙中粮公司	RMB -	-	RMB 26,250,000.00		RMB -		RMB 26,250,000.00	75.00

D. 不存在控制关系的关联方关系的性质：

关联方名称	与本公司之关系
宝兴电缆公司	本公司之联营企业
凯莱物业公司	本公司之联营企业
广州鹏万公司	本公司之联营企业

宝菱同利公司	本公司之合作企业
新安湖实业公司	本公司之合作企业
公华金属公司	本公司之合作企业
深长加油站公司	本公司之合作企业
长沙观音谷公司	本公司之子公司的联营企业
本公司工会委员会	本公司之子公司的合营者
三联公司工会委员会	本公司之子公司的合营者
福新田公司	本公司之子公司的合营者
福永镇桥头经济发展公司	本公司之联营公司的合营者
福永镇塘尾经济发展公司	本公司之联营公司的合营者
江铜南方公司	本公司之联营公司的合营者
中粮财务有限责任公司	本公司之母公司的子公司

(2) 关联方交易

A . 进出口协作服务费

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

B . 租赁

根据二零零四年十一月二十六日宝兴电缆公司与本公司的子公司 - 宝铜公司签订的《物业租赁合同》，宝铜公司将其自有的位于宝安 22 区宝铜工业园 A、B 栋共计建筑面积 17,059.88 平方米的厂房及配套设施租赁给宝兴电缆公司，租赁期限自二零零五年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止，租金为 157,870.20 人民币元/月。本年度，双方未续签物业租赁合同，宝兴电缆公司使用该物业至二零零六年十月，宝铜公司共收取租金计 1,582,702.00 人民币元。

C . 大洋开发区管理费

根据二零零三年五月二十八日签订的《协议书》，自二零零三年一月一日起本公司每年需要向宝安区福永镇桥头经济发展公司、宝安区福永镇塘尾经济发展公司和福新田公司分别支付大洋开发区管理费，本年分别需支付计 1,040,274.00 人民币元, 579,817.00 人民币元和 514,800.00 人民币元，共计 2,134,891.00 人民币元。截止二零零六年十二月三十一日尚未支付上述管理费。

D . 关联公司借款

根据二零零五年九月二十六日中粮财务有限责任公司与本公司签订的《委

托贷款借款合同》，本公司向中粮财务有限责任公司借款 150,000,000.00 人民币元，借款利率 4.698%，期限自二零零五年九月二十六日起至二零零六年三月二十六日止。本年度，该借款展期至二零零六年九月二十四日，并于二零零六年九月二十四日全额偿还了该借款，本年利息 5,187,375.00 人民币元已支付。另本公司在中粮财务有限责任公司开立有存款帐户，截至二零零六年十二月三十一日止账户存款余额为 50,205.96 人民币元。

二零零六年十一月起本公司与合作方深圳市万科房地产有限公司按各自持有的股权比例向广州鹏万公司支付金沙洲项目投资款，其中本公司陆续支付按投资比例投入的项目发展金计 130,299,250.00 人民币元，期限一年，利率 6.696%。

本年度本公司与新安湖实业公司陆续发生资金往来，根据二零零六年十一月九日本公司与新安湖实业公司签订的《借款合同》，本公司向新安湖实业公司借款 30,000,000.00 人民币元，期限自二零零六年十一月十日起至二零零六年十一月三十日止，不计息。截至二零零六年十二月三十一日止本公司尚未偿还该借款。

E. 本公司向各高级管理人员支付报酬明细项目列示如下：

	2006	2005
高级管理人员报酬	RMB 5,766,954.05	RMB 5,177,902.06

(3) 关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下：

项目	关联方名称	余额		占全部款项余额的比重	
		2006.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2005.12.31
银行存款	中粮财务公司	RMB 50,205.96	RMB 33.67	0.02%	-
应收账款	福新田公司	RMB 391,113.08	RMB 1,648,613.08	2.56%	8.90%
	凯莱物业公司	88,130.86	133,791.30	0.58%	0.72%
		RMB 479,243.94	RMB 1,782,404.38	3.14%	9.62%
其他应收款	宝兴电缆公司	RMB 4,690.00	RMB 24.26	-	-
	宝菱同利公司	809,817.54	843,392.00	0.44%	1.55%
	鹏丽公司	45,701,141.79	48,701,141.79	24.70%	89.41%
	广州鹏万公司	130,299,250.00	-	70.44%	-
		RMB 176,814,899.33	RMB 49,544,558.05	95.58%	90.96%
应付账款	宝兴电缆公司	RMB -	RMB 434,341.57	-	1.16%
其他应付款	本公司工会委员会	RMB 4,049,465.63	RMB 1,533,949.88	3.40%	2.40%
	宝兴电缆公司	2,423,758.29	2,423,758.29	2.03%	3.79%
	江铜南方公司	-	518,363.87	-	0.81%
	福永镇桥头经济发展公司	1,886,196.00	2,080,548.00	1.58%	3.25%

福永镇塘尾经济发展公司	3,450,000.00	72,317.00	2.90%	0.11%
新安湖实业公司	30,000,000.00	-	25.18%	-
	<u>RMB 41,809,419.92</u>	<u>RMB 6,628,937.04</u>	<u>35.09%</u>	<u>10.36%</u>

附注 41. 或有事项

截至二零零六年十二月三十一日止, 本公司及其子公司无应披露而未披露的或有事项。

附注 42. 承诺事项

截至二零零六年十二月三十一日止, 本公司及其子公司无应披露而未披露的承诺事项。

附注 43. 其他重要事项

(1) 如附注 23 所述, 根据一九九七年度与一九九八年度购房者与本公司的子公司——房地产公司签订的《协议书》, 截至二零零六年十二月三十一日止, 房地产公司按定期银行存款利率计算并将存单及其利息计 37,105,859.42 人民币元已支付与其签订了《终止协议》的购房者; 房地产公司截止二零零五年十二月三十一日预提的担保手续费共计 19,159,170.72 人民币元, 本年度未预提担保手续费, 已支付担保手续费 12,515,729.49 人民币元, 并冲销已预提的担保手续费为 1,360,534.00 人民币元。

(2) 如附注 9(2)所述, 根据深圳市规划与国土资源局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要, 本公司位于宝安 20 区面积计 25,474.40 平方米的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回, 惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

(3) 如附注 10(2)所述, 根据深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要, 本公司位于宝安 78 区部分土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回。二零零三年五月十日, 深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府以深规土纪[2003]56 号文同意本公司将未收回的可使用土地使用权的建筑容积率提高到 2.5-3 之间, 作为对部分被收回的土地使用权的补偿, 惟上述土地使用权移交手续尚在办理中。

(4) 附注 4(1)所述, 本公司作为合作条件投入福安公司的土地使用权, 因投入时未办理土地使用权变更登记手续及部分土地使用权未交纳土地使用权出让金, 福安公司于该土地上建设开发的部分厂房及商品房尚未办理产权证明。

(5) 截至二零零五年一月六日止, 深圳市碧海渔村饮食有限公司(以下简称

“碧海公司”)共计欠本公司和广州远洋运输公司(以下简称“远洋公司”)租金 1,840,000.00 人民币元,本公司和远洋公司于二零零五年二月二日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼。

截至二零零五年十一月十日止,碧海公司共计欠本公司和远洋公司租金 3,340,000.00 人民币元,二零零五年十一月二十二日本公司、远洋公司、碧海公司及深圳市碧海恒诚酒店有限公司(以下简称“碧海酒店”)达成协议,约定:本公司、远洋公司同意减免碧海公司七个月租金共计 1,050,000.00 人民币元,并将二零零五年十一月十日之前已欠租金的违约金调整为人民币 100,000.00 人民币元。

碧海公司未按上述协议履行还款义务,二零零六年三月三日,经广东省深圳市中级人民法院做出(2005)深中法民五初字第 190 号《民事判决书》判决,碧海公司支付本公司、远洋公司租金人民币 3,340,000.00 人民币元及按照中国人民银行同期逾期贷款利率标准应支付的滞纳金。碧海公司不服该判决,向广东省高级人民法院提起上诉,二零零六年十月二十五日,经广东省高级人民法院(2005)粤高法立民终字第 365 号《民事裁定书》裁定,碧海公司撤回上诉,双方均按原审判决执行。

二零零六年七月碧海公司按照二零零五年十一月二十二日签订的还款协议结清了该协议中约定的款项。

(6) 一九九一年十一月七日,日本凸版印刷株式会社、凸版印刷(香港)有限公司(以下简称“凸版公司”)与本公司签订《土地转让及提供员工服务合同》,凸版公司受让本公司位于宝安县第二十七工业区,总面积为 43,348.80 平方米的工业用地,土地受让期限为 50 年(自一九九一年十一月七日起至二零四二年十一月七日止)。合同约定,凸版公司自一九九二年十一月七日开始向本公司缴交管理费,管理费标准为第一个 5 年每月每平方米 0.60 人民币元,第二个 5 年每月每平方米递增 0.80 人民币元,即 1.40 人民币元,以后每 5 年递增一次,每次递增每月每平方米 0.80 人民币元,管理费收取暂计算至合同第 25 年止。根据一九九四年七月十八日本公司发展部的《关于凸版缴交管理费的意见》,本公司将开始缴交管理费的时间延长至一九九三年二月十三日。

根据宝府国用字(1991)第 0100933 号国有土地使用证,本公司转让的该地块的红线面积为 39,488.40 平方米,加上小区分摊面积 1,134.00 平方米,提供的土地面积为 40,622.40 平方米。一九九五年五月八日,深圳市规划国土局宝安分局下发《关于处理深圳宝恒(集团)未经批准转让工业用地有关问题的通知》肯定了该土地面积 40,622.40 平方米,其中红线范围内面积根据当时新安三路、

创业路宽度 48 米的规划为 39,488.40 平方米。一九九五年宝安规划变更，新安三路、创业路规划宽度变为 55 米，国土部门对已转让给凸版公司的该地块重新核定用地红线，用地面积核定为 35,810.70 平方米。同时确定该地块使用年限为 30 年(自一九九五年四月一日起至二零二五年三月三十一日止)。

截至二零零三年十二月三十一日，凸版公司如合同约定每年向本公司缴交管理费，惟自二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日止，凸版公司共欠本公司管理费 2,288,816.64 人民币元。

本公司就前述凸版公司欠缴管理费的事宜，于二零零五年十一月十六日提出仲裁申请。二零零六年九月十五日，经中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会[2006]中国贸仲深裁字第 83 号《裁决书》裁决，解除日本凸版印刷株式会社、凸版公司与本公司签订的《土地转让及提供员工服务合同》，日本凸版印刷株式会社、凸版公司向本公司一次性支付 6,500,000.00 人民币元后，三方不再有任何未了事宜。

截至二零零六年十二月三十一日止，本公司已收到上述款项。

(7) 截至二零零六年十月三十一日止，深圳豪门酒店有限公司(以下简称“豪门酒店”)共计欠本公司房屋租金 4,674,164.00 人民币元，广东恒丰投资集团有限公司(以下简称“恒丰集团”)对豪门酒店的承租义务承担不可撤销连带担保责任。本公司于二零零六年十月十一日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，请求判令豪门酒店依约支付租金，并要求恒丰集团对此承担连带责任。

截至二零零六年十二月三十一日止，豪门酒店累计欠本公司租金 5,631,797.60 人民币元。该案尚在审理中。

(8) 本公司控股子公司——三联公司二零零三年三月十九日与深圳市宝安区华昌实业有限公司(以下简称“华昌公司”)签订了《厂房、宿舍续租合同》，本年度由于双方就解约的事项未能达成一致的意见，华昌公司向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，深圳市宝安区人民法院于二零零五年九月十二日以(2005)深宝法民三初字第 927 号《民事判决书》判决三联公司向华昌公司支付租金 1,242,034.20 人民币元及利息，并承担诉讼费 12,449.00 人民币元。三联公司不服该判决，并已于二零零五年十二月三十日向深圳市中级人民法院提起上诉。深圳市中级人民法院二零零六年十月十日以(2006)深中法民五终字第 1574 号《民事判决书》终审判决，三联公司胜诉，无须向华昌公司支付租金 1,242,034.20 人民币元及利息。

(9) 本公司控股子公司——三联公司一九九八年八月二十一日与自然人黄

志战签订了《商场承包合同》(实际是租赁合同),黄志战自二零零五年十二月起未按合同约定缴交租金,截至二零零六年三月三十一日止,黄志战累计欠三联公司租金及逾期利息 201,190.32 人民币元,三联公司向深圳市宝安区人民法院提起诉讼。在该案审理过程中,双方达成和解,深圳市宝安区人民法院于二零零六年十月十二日以(2006)深宝法民三初字第 947 号《民事调解书》确认和解协议,双方于二零零六年八月十日解除租赁关系,三联公司同意黄志战支付 208,759.00 人民币元以终结双方因租赁产生的一切权利义务关系。

截至二零零六年十二月三十一日止,黄志战以租赁押金及部分物品折抵 100,000.00 人民币元,其余款项三联公司尚未收到。

(10) 根据二零零六年五月十七日国务院国资委国资产权(2006)555 号文《关于招商银行股份有限公司国有股划转有关问题的批复》的要求,同意根据《国务院关于印发减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法的通知》(国发[2001]22 号)及有关规定,在招商银行股份有限公司境外发行 H 股时,将本公司等国有控股公司持有的招商银行的股份部分划转给全国社保基金理事会,其中本公司划转股份为 378,794 股。截至报告日该股份划转手续尚在办理之中。

附注 44. 资产负债表日后事项

(1) 根据财政部二零零六年二月十五日发布的财会[2006]3 号《关于印发企业会计准则第 1 号—存货 等 38 项具体准则的通知》的规定,本公司于二零零七年一月一日起执行新会计准则。本公司依据新会计准则的规定制定新的会计政策。执行新会计准则对本公司二零零六年十二月三十一日所有者权益的综合影响已在本公司编制的《新旧会计准则股东权益差异调节表》说明。该调节表业经深圳天健信德会计师事务所审阅。

(2) 根据二零零六年十二月八日新安湖实业公司临时董事会决议,新安湖实业公司将以前年度累计可供分配利润中的 145,000,000.00 人民币元按股东各方利润分配比例予以分配,其中本公司分配利润计 48,576,000.00 人民币元。本公司于二零零七年一月十九日,已全额收到上述利润分配款。

附注 45. 对比数据

为符合一贯性原则,对会计报表的某些上年度之比较数据已作适当重分类调整。

附注 46. 合并会计报表之批准

本公司二零零六年度的合并会计报表于二零零七年二月八日业经本公司董

事会批准通过。

中粮地产(集团)股份有限公司 股东权益变动表 二零零六年度

单位：人民币元

项目	2006	2005
一、股本		
期初余额	RMB 466,302,377.00	RMB 466,302,377.00
本期增加数	233,151,188.00	-
其中：资本公积转入	233,151,188.00	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	699,453,565.00	466,302,377.00
二、资本公积		
期初余额	393,746,035.74	386,736,536.66
本期增加数	1,308,156.90	7,009,499.08
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备	-	6,666,717.72
拨款转入	-	-
外币资本折算差额	1,308,156.90	342,781.36
其他资本公积	-	-
本期减少数	235,503,863.18	-

其中：转增股本	233,151,188.00	-
期末余额	159,550,329.46	393,746,035.74
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	54,528,672.12	42,468,795.90
本期增加数	87,189,008.83	12,059,876.22
其中：从净利润中提取数	87,189,008.83	12,059,876.22
其中：法定盈余公积	24,732,931.91	12,059,876.22
任意盈余公积	-	-
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
法定公益金转入数	62,456,076.92	-
因股权比例变化增加	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	141,717,680.95	54,528,672.12
四、法定公益金		
期初余额	62,456,076.92	56,426,138.81
本期增加数	-	6,029,938.11
其中：从净利润中提取数	-	6,029,938.11
因股权比例变化增加	-	-
本年减少数	62,456,076.92	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	-	62,456,076.92
五、未分配利润		
期初未分配利润	234,049,630.21	139,065,704.10
本期净利润(净亏损以“()”号填列)	174,428,317.23	113,073,740.44
其他转入	-	-
本期利润分配	71,363,169.61	18,089,814.33
期末未分配利润(未弥补亏损以“()”号填列)	RMB 337,114,777.83	RMB 234,049,630.21

(所附附注系会计报表的组成部分)

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

其他财务资料：

中粮地产(集团)股份有限公司 合并利润表补充资料

二零零六年度

单位：人民币元

项 目	合 并	
	2006	2005
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	RMB (29,424.31)	RMB (159,786.09)
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
各种形式的政府补贴	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
短期投资损益	-	-
委托投资损益	-	-
扣除公司日常计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	856,611.68	1,754,050.90
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	-	-
以前年度已经计提各项减值准备的转回	901,401.19	3,500,000.00
债务重组损益	-	-
资产置换损益	-	-
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	-	-
比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	-	-
其他非经常性损益项目	-	-
合 计	1,728,588.56	5,094,264.81
所得税影响数	366,233.81	503,116.70
少数股东损益影响数	(57,774.75)	(22,382.54)
税后净利润影响额	1,420,129.50	4,613,530.65
上述影响额占当期净利润比例	0.81%	4.08%
净利润数	174,428,317.23	113,073,740.44
扣除非经常性损益后的净利润	RMB 173,008,187.73	RMB 108,460,209.79
法定代表人：孙忠人 主管会计机构负责人：金家凯 会计机构负责人：崔捷		

其他财务资料：

中粮地产(集团)股份有限公司

净资产收益率和每股收益明细表

二零零六年度

项 目	2006			
	净资产收益率		每股收益 (元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	13.51%	14.35%	0.26	0.26
营业利润	5.60%	5.95%	0.11	0.11
净利润	13.04%	13.85%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后的净利润	12.93%	13.74%	0.25	0.25
	#			
	2005			
	净资产收益率		每股收益 (元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	14.28%	# 15.07%	0.37	0.37
营业利润	6.50%	# 6.86%	0.17	0.17
净利润	9.34%	# 9.86%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后的净利润	8.96%	# 9.45%	0.23	0.23

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

其他财务资料：

中粮地产(集团)股份有限公司
资产减值准备明细表
二零零六年度

单位：人民币 元

项目	年初余额		本年增加数		本年减少数			年末余额	
					因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计		
一、坏账准备合计	RMB	39,059,841.76	RMB	3,344,949.09	RMB	-	RMB 880,741.12	RMB 880,741.12	RMB 41,524,049.73
其中：应收账款		2,054,534.13		-	-	-	880,741.12	880,741.12	1,173,793.01
其他应收款		37,005,307.63		3,344,949.09	-	-	-	-	40,350,256.72
二、存货跌价准备合计		5,105,713.06		-	-	-	20,660.07	20,660.07	5,085,052.99
其中：开发产品		5,105,713.06		-	-	-	20,660.07	20,660.07	5,085,052.99
库存商品及材料		-		-	-	-	-	-	-
三、短期投资跌价准备合计		-		-	-	-	-	-	-
其中：股票投资		-		-	-	-	-	-	-
四、长期投资减值准备合计		5,000,000.00		-	-	-	-	-	5,000,000.00
其中：其他投资		5,000,000.00		-	-	-	-	-	5,000,000.00
五、其他长期资产		25,025,335.35		-	-	-	-	-	25,025,335.35
其中：出租开发产品		25,025,335.35		-	-	-	-	-	25,025,335.35
法定代表人：孙忠人 主管会计机构负责人：金家凯 会计机构负责人：崔捷									

其他财务资料：

中粮地产(集团)股份有限公司 年度间变动幅度较大的合并会计报表项目及其说明

二零零六年度

单位：人民币元

科目	2006.12.31	2005.12.31	变动额	变动率
货币资金	RMB 216,161,136.86	RMB 77,450,546.58	RMB 138,710,590.28	179.10%
应收股利	50,484,912.60	-	50,484,912.60	-
其他应收款	144,641,371.93	17,463,327.43	127,178,044.50	728.26%
长期股权投资	390,871,484.55	253,140,371.58	137,731,112.97	54.41%
在建工程	23,745,805.24	146,729,352.36	(122,983,547.12)	-83.82%
短期借款	691,000,000.00	416,000,000.00	275,000,000.00	66.11%
应付账款	58,089,313.57	37,441,850.08	20,647,463.49	55.15%
应付工资	19,280,538.50	13,931,133.11	5,349,405.39	38.40%
其他应付款	119,161,692.34	63,948,447.52	55,213,244.82	86.34%
预提费用	46,634,915.35	30,798,307.79	15,836,607.56	51.42%
长期应付款	25,382,337.93	38,985,773.54	(13,603,435.61)	-34.89%
股本	699,453,565.00	466,302,377.00	233,151,188.00	50.00%
资本公积	159,550,329.46	393,746,035.74	(234,195,706.28)	-59.48%

货币资金：

本公司货币资金二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 13,871 万人民币元，主要系二零零六年度启动新的房地产开发项目，向银行申请的项目开发贷款。

应收股利：

本公司应收股利二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 5,048 万人民币元，系应收新安湖实业公司及招商银行的股利。

其他应收款：

本公司其他应收款二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 12,718 万人民币元，主要系二零零六年度支付联营公司——广州鹏万公司项目开发资金所致。

长期股权投资：

本公司长期股权投资二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 13,773 万人民币元，主要系二零零六年度参股设立广州鹏万公司及长沙观音谷公司所致。

在建工程：

本公司在建工程二零零六年末与二零零五年末相比，减少约 12,298 万人民币元，主要系二零零六年度宝恒大厦结转固定资产所致。

短期借款：

本公司短期借款二零零六年末与二零零五年末相比，增加 27,500 万人民币元，系二零零六年度启动新的房地产开发项目，向银行申请的项目开发贷款。

应付工资：

本公司应付工资二零零六年末与二零零五年末相比，增加 535 万人民币元，主要系二零零六年度公司利润大幅增长，公司提取奖金所致。

应付账款：

本公司应付账款二零零六年末与二零零五年末相比，增加 2,065 万人民币元，主要系二零零六年度宝恒大厦结转固定资产所增加的应付未付工程款。

其他应付款：

本公司其他应付款二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 5,521 万人民币元，主要系二零零六年度收到新安湖实业公司及金晖房地产公司的往来款所致。

预提费用：

本公司预提费用二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 1,584 万人民币元，系二零零六年度支付房地产公司预提的担保手续费及提取工业厂房的房屋公用设施专用基金所致。

长期应付款：

本公司长期应付款二零零六年末与二零零五年末相比，减少约 1,360 万人民币元，系二零零六年度以工缴费抵付长期应付款所致。

股本：

本公司股本二零零六年末与二零零五年末相比，增加约 23,315 万人民币元，主要系二零零六年度资本公积转增股本所致。

资本公积：

本公司资本公积二零零六年末与二零零五年末相比，减少约 23,420 万人民币元，主要系二零零六年度资本公积转增股本所致。

单位：人
民币元

科目	2006	2005	变动额	变动率
其他业务利润	10,852,240.23	5,325,044.72	5,527,195.51	103.80%
投资收益	119,841,569.04	51,666,178.34	68,175,390.70	131.95%
营业外收入	1,540,157.53	3,735,785.11	(2,195,627.58)	-58.77%
利润总额	195,550,152.81	131,930,348.63	63,619,804.18	48.22%

其他业务利润：

本公司其他业务利润二零零六年度与二零零五年度相比，增长了 103.80%，主要系公司收到凸版公司解约补偿费收入所致。

投资收益

本公司投资收益二零零六年度与二零零五年度相比，增长了 131.95%，主要系新安湖实业公司及招商证券公司分配的利润。

营业外收入

本公司营业外收入二零零六年度与二零零五年度相比，减少了 58.77%，主要系公司二零零五年度收到万宝厂搬迁补偿费，致使二零零五年度的营业外收入金额较大。

利润总额：

本公司利润总额二零零六年度与二零零五年度相比，增长了 48.22%，主要系公司投资收益的增长所致。

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

**深圳天健信德会计师事务所
关于中粮地产(集团)股份有限公司
关联方占用上市公司资金情况的
专项说明函**

深圳天健信德会计师事务所

关于中粮地产(集团)股份有限公司

关联方占用上市公司资金情况的

专项说明函

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司董事会：

按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会证监发(2003)56 号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的规定,我们根据中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)二零零六年度合并会计报表审计的情况,就其关联方占用上市公司资金情况出具专项说明。

截至二零零六年十二月三十一日止,中粮地产公司关联方占用其资金余额计 131,643,207.44 人民币元。有关明细列示如下：

单位：人民币万元

关联方名称	关联方与中粮地产公司关系	会计报表科目	2006.01.01 余额	借方发生额	贷方发生额	2006.12.31 余额	已计提坏帐准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于违规资金占用
深圳宝菱同利有限公司	本公司之中外合作经营企业	其他应收款	RMB 84.34	RMB 236.40	RMB 239.76	RMB 80.98	RMB 4.05	协作服务费	现金	否
广州市鹏万房地产有限公司*	本公司之联营公司	其他应收款	-	13,029.93	-	13,029.93	651.50	按投资比例投入的项目发展金	现金	否
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	本公司之联营公司	其他应收款	-	0.47	-	0.47	0.02	租金	现金	否
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司之联营公司	应收帐款	13.38	6.80	11.37	8.81	0.44	管理佣金	现金	否
深圳市福新田实业有限公司**	本公司之子公司的合营者	应收帐款	164.86	-	125.75	39.11	31.28	土地转让款	非现金	否
中粮财务有限责任公司***	同一母公司	银行存款	-	40,543.33	40,538.31	5.02	-	存款	现金	否
			RMB 262.58	RMB 3,816.93	RMB 40,915.19	RMB 3,164.32	RMB 687.29			

此外,截至二零零六年十二月三十一止中粮地产公司应收深圳鹏丽陶瓷有限公司(以下简称“鹏丽公司”)款项计 45,701,141.79 人民币元。

鹏丽公司系由中粮地产公司、香港华高置业有限公司(以下简称“华高公司”,系中粮地产公司的全资子公司)和香港凯丽有限公司(以下简称“凯丽公司”)共同投资兴建,公司注册资本计 10,000,000.00 美元,实收资本计 9,000,000.00 美元,中粮地产公司及其子公司——华高公司共持有鹏丽公司

90%的权益性资本，其中中粮地产公司持有其 68.40%的权益性资本，华高公司持有其 21.60%的权益性资本。根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与凯丽公司签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司董事会决议的决定，自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一止期间，鹏丽公司由凯丽公司承包经营。由于自二零零一年一月一日起凯丽公司终止承包经营，鹏丽公司实际已停止生产，其主要业务系出租厂房及生产设备，同时鹏丽公司净资产为负数，中粮地产公司未将鹏丽公司纳入合并会计报表。

二零零六年一月一日，中粮地产公司应收鹏丽公司款项计 48,701,141.79 人民币元，本年度鹏丽公司以出租厂房及生产设备取得的租金收入归还金额计 3,000,000.00 人民币元，二零零六年十二月三十一日余额为 45,701,141.79 人民币元。中粮地产公司业已对该应收款项计提坏账准备计 33,197,113.38 人民币元。

* 截至二零零六年十二月三十一止，中粮地产公司按投资比例投入广州市鹏万房地产有限公司（以下简称“鹏万公司”）开发的金沙洲项目发展金金额计 130,299,250.00 人民币元。

二零零六年九月二十一日，中粮地产公司通过了第五届董事会第十四次会议决议，董事会同意中粮地产公司与深圳市万科房地产有限公司（以下简称“万科地产公司”）联合投标获取广州市金沙洲 D 地块土地使用权并合作开发金沙洲项目，并提请股东大会授权总经理办理有关该项目合作开发的事宜，上述议案业经中粮地产公司二零零六年第三次临时股东大会审议通过。

鹏万公司成立于二零零六年十月二十日，系由中粮地产公司、万科地产公司为金沙洲项目运作共同投资兴建的项目公司，公司注册资本计 200,000,000.00 人民币元，实收资本计 200,000,000.00 人民币元，中粮地产公司和万科地产公司各持有鹏万公司 50%的权益性资本。双方股东投入的 200,000,000.00 人民币元用于支付金沙洲项目首期的土地出让金，为了保证金沙洲项目的顺利进行，中粮地产公司按投资比例陆续投入金沙洲项目发展金金额计 130,299,250.00 人民币元。

由于鹏万公司的经营管理权由万科地产公司主导，故中粮地产公司未将其纳入合并范围。

** 中粮地产公司持有深圳市宝安福安实业有限公司（以下简称“福安公司”）56%的权益性资本，深圳市福新田实业有限公司（以下简称“福新田公司”）持有福安公司 10.61%的权益性资本，为中粮地产公司的关联方。

根据福新田公司与福安公司签订的抵款协议，本年度福新田公司以福安

公司应付利润抵付该等土地使用权转让款计 742,700.00 人民币元。

根据二零零三年五月二十八日中粮地产公司与深圳市宝安区福永镇桥头经济发展公司（以下简称“桥头经济公司”）、深圳市宝安区福永镇塘尾经济发展公司（以下简称“塘尾经济公司”）、福新田公司、福安公司签订的《协议书》，从二零零三年一月一日起，大洋开发区内的万宝厂、宝深工业厂、福信工业厂、鹏丽公司的公共设施等，由桥头经济公司、塘尾经济公司、福新田公司协助管理，中粮地产公司每年支付桥头经济公司 1,040,274.00 人民币元，塘尾经济公司 579,817.00 人民币元，福新田公司 514,800.00 人民币元，同时规定中粮地产公司将该款项直接支付福安公司以抵减福新田公司欠款，本年度中粮地产公司支付福安公司以抵减福新田公司欠款的二零零五年度开发区管理费计 514,800.00 人民币元。

*** 中粮财务有限责任公司（以下简称“中粮财务公司”）成立于二零零二年九月二十四日，系经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，与中粮地产公司同属中国粮油食品（集团）有限公司的控股子公司，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行监督管理委员会的监督管理，注册资本 465,200,000.00 人民币元。

二零零六年九月二十一日，中粮地产公司通过了第五届董事会第十四次会议决议，董事会同意将部分流动资金存入在中粮财务公司开立的账户，中粮财务公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向中粮地产公司支付利息。本议案已根据《深圳证券交易所上市规则》的有关规定提交公司独立董事进行了事前审核确认，并同意提交董事会审议。上述议案业经中粮地产公司二零零六年第三次临时股东大会审议通过。

截至二零零六年十二月三十一止，中粮地产公司在中粮财务公司账户资金余额为 50,205.96 人民币元。

若对本说明函尚有疑问，我们诚愿进一步诠释。

专此，并颂

商祺！

深圳天健信德会计师事务所

二零零七年二月八日

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司新旧会计准则

股东权益差异调节表审阅报告

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)新旧会计准则股东权益差异调节表(以下简称“差异调节表”)。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号,以下简称“通知”)的有关规定编制差异调节表是中粮地产公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定,我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序,审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师 朱伟峰

中国注册会计师 何晓明

中国 深圳二零零七年二月八日

中粮地产(集团)股份有限公司新旧会计准则

股东权益差异调节表

单位：人民币元

编号	项 目	金 额
	2006 年 12 月 31 日股东权益(现行会计准则)	1,337,836,353.24
1	长期股权投资差额	7,926,870.83
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	7,926,870.83
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5	股份支付	
6	符合预计负债确认条件重组义务	
7	企业合并	
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
	根据新准则计提的商誉减值准备	
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	167,140,160.16
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10	金融工具分拆增加的收益	
11	衍生金融工具	
12	所得税	(5,986,683.20)
13	其他	88,409,330.87
	2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)	1,595,326,031.90

中粮地产(集团)股份有限公司新旧会计准则 股东权益差异调节表附注

二零零七年二月八日

单位：人民币元

一、公司概况

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

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,本公司境内上市内资股(A 股)股票已于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

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

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

二、编制目的

本公司于二零零七年一月一日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响,中国证券监督管理委员会于二零零六年十一月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务信息披露工作的通知”(证监会[2006]136 号,以下简称“通知”),要求公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定,在二零零六年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

三、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定,结合公司的自身特点和具体情况,以二零零六年度(合

并)财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、 子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、 编制合并报表时，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

四．附注说明

二零零六年十二月三十一日股东权益(现行企业会计准则)的金额取自公司按照现行《企业会计准则》和《企业会计制度》(以下简称“现行会计准则”)编制的二零零六年十二月三十一日(合并)资产负债表。该报表业经深圳天健信德会计师事务所审计，并于二零零七年一月二十八日出具了信德财审报字(2007)第 066 号标准无保留意见的审计报告。该报表相关编制基础和主要会计政策参见本公司二零零六年度审计报告。

1、 采用权益法核算的长期股权投资贷方差额

本公司截至二零零六年十二月三十一日止，长期股权投资贷方差额帐面金额为 7,926,870.83 人民币元，根据新会计准则应于二零零七年一月一日增加 7,926,870.83 人民币元留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

本公司截至二零零六年十二月三十一日止，股票投资帐面投资成本为 13,346,564.34 人民币元，根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。据此，于二零零六年十二月三十一日公司存在该金融资产的公允价值大于其帐面价值 167,140,160.16 人民币元的差额，应于二零零七年一月一日增加 167,140,160.16 人民币元留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

3、 所得税

(1) 公司按照现行会计准则的规定，制定了公司的会计政策，据此公司计提了应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及其他长期资产减值准备。根据新会计准则应将资产帐面价值小于计税基础的差额计算递延所得税资产，增加了二零零七年一月一日留存收益 19,084,340.82 人

民币元，其中归属于母公司的股东权益增加 19,051,013.44 人民币元，归属于少数股东的权益增加 33,327.38 人民币元。

(2) 根据新会计准则公司将股票投资归类为可供出售金融资产，并按公允价值进行后续计量，二零零六年十二月三十一日该金融资产的公允价值大于其计税基础，根据新会计准则应将资产帐面价值大于计税基础的差额计算递延所得税负债，减少了二零零七年一月一日留存收益 25,071,024.02 人民币元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,071,024.02 人民币元。

4、 少数股东权益

公司二零零六年十二月三十一日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 88,409,330.87 人民币元，在新会计准则下计入股东权益，由此增加二零零七年一月一日股东权益 88,409,330.87 人民币元。此外，由于子公司计提的坏账准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益 33,327.38 人民币元，新会计准则下少数股东权益为 88,442,658.25 人民币元