



中粮地产（集团）股份有限公司

COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

二〇〇七年半年度报告

二〇〇七年八月

重要提示：公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

全体董事均出席本次会议。

没有董事声明对本中期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事长孙忠人、总经理金家凯、财务总监崔捷声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2007 年半年度财务会计报告未经审计。

目 录

一、公司基本情况	4
二、股本变动和主要股东持股情况	6
三、董事、监事、高级管理人员情况	10
四、董事会报告	11
五、重要事项	19
六、财务报告	31
七、备查文件	31

一、 公司基本情况

（一）公司基本情况

1、公司名称：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

2、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

3、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

邮政编码：518101

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

电子信箱：cofco-property@cofco-property.cn

4、公司法定代表人：孙忠人

公司董事会秘书：厉辉

证券事务代表：范步登

联系地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号

联系电话：0755-27754517

传 真：0755-27789701、0755-27780713

电子信箱：cofco-property@cofco-property.cn

5、选定的中国证监会指定报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

中期报告备置地点：公司董事会办公室

6、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日

注册地点：深圳市

企业法人营业执照注册号：4403011027398

税务登记号码：国税深字 440306192247189 号

深地税登字 440306192247189 号

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：深圳滨河大道 5020 号证券大厦十六层

（二）主要财务数据和指标

表一：

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末 增减（%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	3,887,654,173.49	2,458,513,149.48	3,138,483,863.65	58.13	23.87
所有者权益（或股东权益）	1,766,405,169.43	1,337,836,353.24	1,695,403,202.51	32.03	4.19
每股净资产	2.53	1.91	2.42	32.46	4.55
	报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减 （%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	316,883,859.75	47,715,918.11	86,620,650.72	564.11	265.83
利润总额	316,834,563.55	90,729,479.93	86,981,358.64	249.21	264.26
净利润	269,404,833.17	80,384,892.03	77,332,173.85	235.14	248.37
扣除非经常性损益后的净利润	29,056,196.76	80,665,986.66	79,326,882.86	-63.98	-63.37
基本每股收益	0.39	0.11	0.11	254.55	254.55
稀释每股收益	0.39	0.11	0.11	254.55	254.55
净资产收益率	15.25	6.47	4.56	增加 8.78 个百分点	增加 10.69 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-384,875,333.93	52,899,526.63		-827.56	
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.55	0.08		-787.50	

* 注：扣除非经常性损益项目和涉及金额：

非流动资产处置损益

285,105,674.12

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日	(2, 237, 602. 14)
的当期净损益	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	(104, 970. 32)
非经常性损益的所得税影响数	42, 414, 465. 25
扣除所得税后的金额	240, 348, 636. 41

表二：

指标项目	期末数	期初数	期末数比
			期初数增减%
流动资产	1, 942, 963, 146. 43	1, 265, 250, 809. 84	53. 56
流动负债	1, 598, 237, 263. 09	1, 121, 837, 201. 20	42. 47
总资产	3, 887, 654, 173. 49	3, 138, 483, 863. 65	23. 87
股东权益（不含少数股东权益）	1, 766, 405, 169. 43	1, 695, 403, 202. 51	4. 19
归属于上市公司股东的每股净资产	2. 525	2. 424	4. 17
调整后的每股净资产	2. 518	2. 414	4. 31

表三：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
主营业务利润	4. 25	4. 10	0. 11	0. 11
营业利润	17. 94	17. 32	0. 45	0. 45
净利润	15. 25	14. 72	0. 39	0. 39
扣除非经常性损益后的净利润	1. 64	1. 59	0. 04	0. 04

二、 股本变动和主要股东持股情况

（一）报告期内公司因股权分置改革后有限售条件股份上市流通引起股份结构变动

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	公 积 金 转 股	股权分置改 革	高管股份解 锁（解锁比 例 25%）	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86				-72,097,678	-65,913	-72,163,591	318,557,762	45.54
1、国家持股										
2、国有法人持股	353,332,698	50.52				-34,972,678		-34,972,678	318,360,020	45.52
3、其他内资持股	37,388,655	5.35				-37,125,000	-65,913	-37,190,913	197,742	0.03
其中：										
境内法人持股	37,125,000	5.31				-37,125,000		-37,125,000	0	0
境内自然人持 股(高管股份)	263,655	0.04					-65,913	-65,913	197,742	0.03
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	308,732,212	44.14				+72,097,678	+65,913	+72,163,591	380,895,803	54.46
1、人民币普通股	308,732,212	44.14				+72,097,678	+65,913	+72,163,591	380,895,803	54.46
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	699,453,565	100						—	699,453,565	100

(二) 报告期期末前十大股东持股情况（截止 2007 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数		50,883 户			
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
中粮集团有限公司	国有股东	50.52	353,332,698	318,360,020	
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	2.51	17,920,000	0	
中国农业银行－大成积极成长股票型证券投资基金	其他	1.20	8,419,677	0	
中国工商银行－招商核心价值混合型证券投资基金	其他	1.19	8,320,766	0	
中国银行－富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	其他	1.00	6,999,700	0	
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	其他	0.86	5,999,846	0	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.80	5,588,606	0	
交通银行－科瑞证券投资基金	其他	0.59	4,152,947	0	
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金 (LOF)	其他	0.59	4,151,771	0	
黄木顺	其他	0.51	3,578,787	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中粮集团有限公司	34,972,678		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	17,920,000		人民币普通股		
中国农业银行－大成积极成长股票型证券投资基金	8,419,677		人民币普通股		
中国工商银行－招商核心价值混合型证券投资基金	8,320,766		人民币普通股		
中国银行－富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	6,999,700		人民币普通股		
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	5,999,846		人民币普通股		
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	5,588,606		人民币普通股		

交通银行—科瑞证券投资基金	4,152,947	人民币普通股
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金 (LOF)	4,151,771	人民币普通股
黄木顺	3,578,787	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, 国有股东与其他股东无关联关系, 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; 其他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。	

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 5 月 22 日	65,914	318,557,761	380,895,804	高管股解锁
2008 年 2 月 14 日	34,972,678	283,585,083	415,868,482	
2009 年 2 月 14 日	283,387,342	197,741	699,255,824	有限售条件股份数量余额为高管股份

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	中粮集团有限公司	318,360,020	2008 年 2 月 14 日	34,972,678	注 1
			2009 年 2 月 14 日	283,387,342	

注 1：中粮集团有限公司承诺：

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。

（三）十大股东持股相关情况说明：

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，国有股东与其他股东无关联关系，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；其他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。

3、公司控股股东情况

报告期内控股股东无变更情况。公司唯一持股 5%以上的代表国家持股的单位中粮集团有限公司（原称：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。2007 年 5 月“中国粮油食品（集团）有限公司”正式更名为“中粮集团有限公司”。

三、 董事、监事、高级管理人员情况

（一）报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况。

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
彭庆文	原监事会副主席	175,770 股	175,770 股	—

李如亮	总会计师	87,885 股	87,885 股	—
合计		263,655 股	263,655 股	—

（二）报告期内公司董事、监事、高级管理人员新聘或解聘情况。

1、因工作需要，刘克俭、朱海彬、崔捷三名董事提出辞去公司董事职务，根据《公司章程》的有关规定，董事刘克俭、朱海彬、崔捷辞去公司第五届董事会董事职务自送达董事会时生效。控股股东中国粮油食品（集团）有限公司提名柳丁、殷建豪、马德伟为公司第五届董事会董事候选人。2007 年 3 月 16 日公司 2006 年度股东大会经累积投票制选举柳丁、殷建豪、马德伟为公司第五届董事会董事，刘克俭、朱海彬、崔捷不再担任公司董事职务。

2、因工作需要，监事会主席侯宝山辞去公司第五届监事会监事职务，控股股东中国粮油食品（集团）有限公司提名吴文婷为公司第五届监事会监事候选人（简历附后）；2007 年 3 月 16 日公司 2006 年度股东大会选举吴文婷为公司第五届监事会监事，侯宝山不再担任公司监事。

3、鉴于原监事会主席侯宝山先生因工作原因请求辞去监事职务，2007 年 3 月 16 日公司第五届监事会第九次会议选举监事吴文婷女士为中粮地产（集团）股份有限公司第五届监事会主席，任期至本届监事会届满之日止。

4、2007 年 7 月 19 日，经总经理提名，公司第五届董事会第二十三次会议聘任连庆、孙伊萍、叶雄为公司副总经理。

5、鉴于原独立董事黄振辉因任期届满六年辞去公司独立董事职务，2007 年 8 月 10 日，公司 2007 年第一次临时股东大会选举陈忠谦为公司第五届董事会独立董事。

6、鉴于原监事彭庆文因工作关系辞去公司监事职务。2007 年 8 月 10 日，公司 2007 年第一次临时股东大会选举王浩为公司第五届监事会监事。

7、2007 年 8 月 10 日，公司第五届监事会第十一次会议选举王浩为公司监事会副主席。

四、 董事会报告

（一）房地产业宏观环境分析及展望

1、宏观环境情况

2007 年上半年，国内生产总值(GDP)同比增长 11.5%，国民经济继续保持平稳快速发展。人民币汇率连创新高，汇改以来累计升幅接近 6.44%。

城乡居民收入持续快速增长，增幅为多年所少有。扣除价格因素，上半年，城

城镇居民人均可支配收入、农民人均现金收入出现了多年少有的快速增长态势。随着居民收入的增长，物价持续上涨，上半年全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨了 3.2%，通货膨胀压力不断加大。

流动性依然过剩，央行连续出台多项金融政策来应对。上半年央行两次提高银行存贷基准利率，五次提高存款准备金率。其中，5 月 19 日央行宣布同时上调存款准备金率和存贷款基准利率，这也是近十年来央行首次同时提高存款准备金率和存贷款基准利率。

2、房地产行业情况

2007 年上半年，房地产投资保持快速增长，全国房地产开发投资同比增长 28.5%，其中：住宅开发投资增幅进一步加大，住宅投资占房地产开发投资的比重比去年同期又有所提高。

2007 年上半年，商品房供应增幅出现回落，需求增幅明显上升，住宅价格普遍上涨。商品房新开工面积同比增长 18.4%，比去年同期回落 3.2 个百分点；商品房竣工面积同比增长 11.1%，比去年同期低 9.3 个百分点。商品房销售面积同比增长 21.5%，增幅比去年同期提高了 5 个百分点；商品房销售额同比增长 33.8%，增幅比去年更是提高了 9.3 个百分点。上半年，主要重点城市商品住房批准预售面积和套数均小于实际登记的销售面积和套数，据 40 个重点城市统计数字测算，商品住房批准预售面积比实际登记销售面积少 2000 万平方米左右，供给明显小于需求。

6 月份，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比、环比涨幅均创下 2006 年以来的新高。一线城市如北京、深圳住房价格连续多月同比涨幅在 10% 左右，2005 年 3 季度以来住房价格相对稳定的长三角地区主要城市价格出现反弹，二、三线城市房价也随之出现持续上升态势。

工业地产方面，人民币持续升值使出口加工成本增加。特别是今年上半年人民币升值的速度加快，出口加工型企业成本增加，工业地产企业成本优势将逐步削弱。随着中国人工成本、资源价格不断上涨，东盟国家同业竞争的影响越来越大，很多跨国企业开始在成本更加低廉的东盟国家建厂，如万宝电子厂在越南于 1999 年和 2006 年分别投资建成了两个工厂，越南万宝至工厂整体运营成本要比中国低 30% 左右。

3、管理层展望

国民经济保持快速增长势头，为房地产行业继续快速增长奠定了基础。居民可支配收入的快速增长成为促进住宅需求(包括自住需求、改善需求和投资需求)的增长的重要驱动因素之一。居民可支配收入一直保持快速增长的趋势，使得住宅需求有了坚实的保障。住宅需求的刚性在未来还将继续保持，继续推动房地产行业的快速增长。

人民币持续升值是推动房地产快速增长的短期因素。一方面，随着人民币持续升值，为套利，更多资金涌入房地产市场，使得以人民币标价的房地产的升值速度大大超过人民币的升值速度，另一方面，人民币升值提高了房地产企业的估值水平。

加息对房地产行业形成一定的负面影响。央行最近连续加息主要是针对流动性过剩，而不是房地产市场，但是，加息一方面限制了房地产企业贷款规模，加大了房地产企业的资金成本，对于开发能力低下，资金链紧张的开发商来说，无疑是雪上加霜，有利于行业的整合；另一方面，加息增加了购房者购房成本，一定程度抑制了购房需求。

物价的持续上涨将使居民的基本生活支出增加，实际购买能力下降，从而对住宅需求产生一定负面影响，同时物价的持续上涨和通货膨胀将增加房地产企业的开发成本，一定程度压缩了房地产企业的利润空间。

基于上述分析，我们认为住宅市场将继续保持快速增长的趋势。除宏观经济继续保持景气这一大的背景外，推动住宅地产发展的关键驱动因素，城市化、可支配收入增长和人民币升值，均没有发生变化，继续呈快速增长的势头，有效促进住宅地产的快速增长。虽然长期向好，但是，近期房价上涨速度过快，经营风险有所上升。

（二）主要经营与管理举措

根据公司未来五年发展战略规划，2007 年上半年公司继续推进战略的执行和落实。

第一，继续推动住宅业务发展。首先，适当控制土地获取节奏。上半年，获取成都天泉地块、意向性签署天津滨海新区地块。鉴于近期土地、住宅价格快速上升，经营风险有所增大，管理层适当控制获取土地的节奏，以保持合理资产结构，降低

经营风险。其次，适当加快现有住宅项目的建设进度。第三，积极准备已竣工项目的开盘，快速实现销售和资金回笼。第四，做减法，集中资源于住宅地产和工业地产。上半年，经过审慎考虑，因深圳新安湖实业有限公司剩余地块的规划主要为商业地产，公司决定出让持有该公司的收益权，以快速回笼资金，集中于住宅地产和工业地产业务。

第二，确保工业地产平稳运行。面对人民币升值对出口的负面影响、东盟国家的竞争等不利因素，通过加强和外商沟通、提高服务意识和质量、降低运营成本、强化安全生产等努力，有效地稳定了工业地产业务的主要合作伙伴的经营，实现了工业地产的安全平稳运行。

第三，深化客户细分研究。根据中粮地产未来五年发展战略规划要求，公司将打造以客户价值创造为中心的开发价值链，并将客户需求的研究作为价值链重要的起点。上半年，经与多家专业公司沟通，已确定合作公司，目前客户细分研究工作已经展开。

第四，优化公司组织结构，初步建立起总部支持平台和业务运营系统。

第五，推动打造核心竞争力和建立内涵式增长模式。2006 年末，管理层在公司内部发起了对核心竞争力和内涵式增长模式的思考和讨论。2007 年上半年，进一步将思考逐步转化为行动，通过完善流程体系，理顺运营系统，降低运营成本，提高运营效率等推动内涵式增长模式的建立，在客户、产品、商业模式、运营、协同、企业文化等方面打造面向未来的竞争力。

第六，继续引进人才。通过市场招聘，不断引进管理、建筑设计、工程等各类人才，同时，吸收优秀应届毕业生充实后备队伍，为公司未来的发展打下坚实的人才基础。

（三）报告期内主要经营情况

1、经营成果分析

单位：人民币元

项 目	2007 年 1-6 月	2006 年 1-6 月	增减（±%）
投资收益	303,803,873.17	42,761,175.89	610.47%
营业利润	316,883,859.75	86,620,650.72	265.83%

利润总额	316,834,563.55	86,981,358.64	264.26%
所得税费用	45,265,865.90	5,936,283.21	662.53%
净利润	271,568,697.65	81,045,075.43	235.08%
归属于母公司所有者的净利润	269,404,833.17	77,332,173.85	248.37%

【注】变动原因说明：

(1) 投资收益：变动的主要原因是本报告期出售合作公司深圳新安湖实业有限公司收益权取得投资收益 2.85 亿元所致。

(2) 营业利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

(3) 利润总额：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

(4) 所得税费用：变动的主要原因是本报告期处置合作公司深圳新安湖实业有限公司取得投资收益增加，计提的企业所得税相应增加所致。

(5) 净利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

(6) 归属于母公司所有者的净利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

2、财务状况分析

单位：人民币元

项目	2007.06.30	2006.12.31	增减(±%)
其它应收款	503,076,678.94	183,418,879.00	174.28%
存货	1,167,162,631.38	776,328,794.75	50.34%
短期借款	1,191,000,000.00	691,000,000.00	72.36%
资本公积	138,860,392.45	338,592,134.23	-58.99%
未分配利润	785,044,655.50	515,639,822.33	52.25%

其他应收款：变动的主要原因是本报告期支付广州市鹏万房地产有限公司项目发展金 34,750.00 万元所致。

存货：变动的主要原因是本报告期受让 78 区土地权益 1.1 亿元，以及支付各房地产项目开发费所致。

短期借款：变动的主要原因是本报告期向银行申请的房地产项目贷款增加所致。

资本公积：变动的主要原因是本报告期溢价收购成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司，属于同一控制下的企业合并，减少资本公积所致。

未分配利润：变动的主要原因是本报告期实现净利润增加所致。

3、主营业务分析

报告期公司主营业务没有重大变化，具体业务分三类：

（1）商品房开发：由于宝安 115 区项目、46 区海滨城广场三期、长沙观音谷等项目正在规划、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：2007 年 1—6 月，来料加工业毛利润 4,766.07 万元，比上年同期 5,821.95 万元，减少 1,055.88 万元，下降 18.14%，来料加工业利润下降的主要原因是工人人数比上年同期减少，相应的工人管理费收入减少所致。

2007 年 1-6 月来料加工利润同比上年下降，未来工业地产的经营形势仍然严峻，应在继续抓好管理，控制成本费用支出的同时，加强与外商的沟通，努力增加生产订单，确保工厂生产及工人的稳定。

（3）物业租赁：2007 年 1—6 月，房屋租赁业毛利润 2,718.38 万元，比上年同期 3,000.20 万元，减少 281.82 万元，下降 9.39%。主要是中粮地产集团中心去年底预结转固定资产，报告期中粮地产集团中心正处在招租期或租户装修免租期，没有租金收入，计提 306 万元折旧增加成本所致。

截至 2007 年 6 月底，物业可租赁面积 96.83 万平方米（不含来料加工企业厂房），已租赁面积 93.32 万平方米，出租率为 96.38%。

报告期内占公司主营业务利润 10%以上的主要行业有来料加工、物业租赁。

按行业分主营业务收入构成为：

行 业	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	主营业务毛利(元)	主营业务毛利率(%)
来料加工	63,338,367.76	15,677,688.13	47,660,679.63	75.25%
物业租赁	73,317,101.94	42,320,856.94	30,996,245.00	42.28%

4、报告期没有对公司利润产生重大影响的其他经营业务活动。

5、投资收益对公司净利润影响达到 10%以上（含 10%）的参股公司经营情况：

报告期内公司出售深圳新安湖实业有限公司收益权获得投资收益 28,505 万元，占公司利润总额的 89.97%。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 9,200 万元，主营房地产开发销售，兼营公寓商场出租自营。

6、经营中的问题、困难及对策

（1）住宅地产业务

当前，全国各地住宅价格快速上涨，经营风险有所上升。国家货币政策趋紧，银根收缩。面对可能的价格泡沫，一方面，公司加大现有项目的开发和销售力度，加快回笼资金；另一方面，公司将适当控制拿地节奏，进一步拓宽融资渠道，保持资产结构的合理性，降低经营风险。

（2）工业地产业务

第一，来料加工企业人员流动性加大。上半年，来料加工企业招工、辞工人数比往年大幅增加，员工流动性的增加，不仅带来企业成本的上升，对安全生产方面也带来一定的负面影响。公司通过加强员工招聘工作和后勤服务保障，及时补充员工数量，保障生产经营活动顺利进行，同时，通过加强教育和检查监督，确保安全生产。

第二，物价大幅上涨，使工业地产中的服务型企业面临较大经营压力。物价上涨，后勤服务成本不断增加，有些企业出现不同程度的亏损。公司将通过加强采购管理和内部挖潜，尽量降低运营成本。

第三，东盟国家的竞争越来越大。面对国际化竞争，认真分析自身优劣势，认真总结和发扬以往的经验，开拓创新，提供高质量的后勤服务，同时要更加重视与客户进行全方位的沟通与交流，从而留住现有客户，吸引更多优质客户。

（四）报告期投资情况

1、报告期内公司无募集资金的使用或报告期之前募集资金的使用延续到本报告期的情况。

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；2007 年 3 月，公司 2007 年度配股方案获 2006 年度股东大会审议通过；2007 年 7 月，公司 2007 年度配股方案经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核获得有条件通过，2007 年 8 月获中国证监会核准通过。2007 年 8 月 8 日公司正式实施配股方案，2007 年 8 月 21 日公司配股发行成功。公司将严格按照有关规定使用募集资金，切实保障广大股东的合法权益。

2、报告期内非募集资金投资项目进展情况

为大力发展住宅地产业务，报告期内公司增加了对住宅地产的投入，加紧储备土地资源，加快建设在建项目。

（1）中粮地产集团中心（原宝恒大厦）项目。位于宝安区 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，报告期内公司投入 1,505.13 万元，累计完成投资 15,399.34 万元。目前工程已竣工，招商工作进展顺利，上半年出租率完成 70%，预计全年出租率将超过 90%。

（2）115 区中粮·澜山项目。报告期内公司投入 1,679.26 万。该项目已于 2006 年 10 月份动工兴建，目前工程整体进展顺利，预计 2007 年下半年主体工程封顶。

（3）46 区海滨城广场三期项目。报告期内公司投入 4,360.67 万。该项目于 2006 年 2 月正式开工兴建，主体工程已于 2007 年上半年封顶，目前室内外装修及室外工程正在进行中。已达到预售条件，8 月下旬进入销售阶段。

（4）长沙观音谷项目。项目占地总面积 1163 亩，容积率 0.4，总建筑面积约为 31 万平方米，产品以独栋和双拼别墅为主。目前该项目正进行策划工作，已完成项目一期部分建筑单体方案设计。

（5）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，合作双方共同进行开发建设，目前基础工程中冲孔桩完成 62%，搅拌桩完成 100%，静压桩完成 60%。

（6）成都天泉项目。目前完成道路系统改造方案设计，确定存量房 B、C 区

外立面改造方案，项目后期规划方案设计，完成广告公司招投标。

（7）厦门鹭江海景项目。总建筑面积 39,217 平方米，于 2006 年 12 月开工建设，计划于 2008 年 3 月主体封顶，2008 年 9 月竣工验收。工程整体进展顺利，施工至地下室转换层。

五、重要事项

（一）报告期内公司治理情况

报告期内公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会颁布的相关规范文件要求，完善公司法人治理结构，不断加强现代企业制度建设，严格执行公司既定的各项规章制度，确保公司的经营管理合法合规进行。公司治理实际状况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。

2007 年上半年，公司根据《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28 号）的规定，本着实事求是的原则，严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规，以及《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司内部规章制度，对本公司治理现状进行全面自查，并根据监管要求和公司发展需要建立《信息披露事务管理制度》、《内部控制制度》等。2007 年 6 月 19 日，公司第五届董事会第二十二次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于加强上市公司治理专项活动的自查报告及整改计划》。

（二）报告期实施利润分配方案情况

报告期内公司不存在以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本或发行新股方案的执行情况。

公司第五届董事会第二十六次会议审议决定，公司 2007 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

（三）报告期内公司没有发生及以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

公司报告期内未进行证券投资活动。

公司持有其他上市公司及金融企业股权及参股拟上市公司等投资情况明细如下表：

1、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000809	中汇医药	1,600,000.00	0.39%	6,969,955.32	-	4,294,670.37
600036	招商银行	10,884,076.90	0.086%	251,766,696.68	-	71,605,896.28
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.06%	23,558,415.76	-	10,555,188.28
000009	S 深宝安A	85,077.84	0.003%	348,000.00	-	187,935.00
合计		13,569,154.74		282,643,067.76	-	86,643,689.93

2、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
招商证券公司	180,753,331.63	111,756,693	3.46%	180,753,331.63	11,453,809.16	11,453,809.16
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	-	
金瑞期货经纪 公司	5,000,000.00		10.00%	5,000,000.00	1,074,859.34	1,074,859.34
合计	191,919,094.63		—	191,919,094.63	12,528,668.5	12,528,668.50

报告期内公司重大资产收购、出售及资产重组事项。

1、2007 年 3 月，公司 2006 年度股东大会审议通过 2007 年度配股方案，同意公司用本次配股募集资金收购香港鹏源发展（厦门）有限公司持有的厦门鹏源房地产开发有限公司（以下简称“厦门鹏源”）100%股权；收购鹏利国际（四川）置业有限公司持有的成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）51%股权。（详

见本章“资产收购、出售发生的关联交易”情况）

按照《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，公司收购厦门鹏源 100%股权、成都天泉 51%股权，属于与受同一法人中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）控制的关联法人之间的关联交易事项。上述关联交易事项在提交股东大会审议前已按有关程序获得独立董事事前确认，并于 2007 年 2 月 8 日经公司第五届董事会第十七次会议审议通过。

鉴于我公司与鹏利国际（四川）置业有限公司及鹏源发展（厦门）有限公司签署的股权转让协议生效条件均已具备，公司按协议有关条款规定，2007 年 3 月 19 日向鹏利国际（四川）置业有限公司付清全部股权转让价款人民币 182,548,295.24 元；于 2007 年 4 月 3 日向鹏源发展（厦门）有限公司支付部分股权转让价款人民币 82,111,224.98 元。目前上述股权过户手续已经办理完毕。

本次收购的项目有利于公司做大做强住宅房地产主业，增强公司主营业务规模和综合竞争实力。

有关本次收购事项的情况公司已于 2007 年 2 月 10 日、4 月 18 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上作了详细披露。

2、本公司控股子公司长沙中粮地产开发有限公司（以下简称：长沙中粮）根据《观音岩项目合作协议书》（以下简称：合作协议）以 17,522.12 万元的价格收购长沙中联重科科技发展股份有限公司（以下简称：中联重科）持有的长沙观音谷房地产开发有限公司（以下简称：观音谷公司）68%的股权。有关合作开发观音岩项目的事宜本公司已于 2006 年 7 月 18 日在《证券时报》和《上海证券报》上进行了详细披露。

本次长沙中粮收购观音谷公司的股权主要是根据本公司与中联重科签订的《合作协议》的约定，为合作开发观音岩项目而作出的安排，有利于公司加强对观音岩项目的控制，促进公司主营业务的发展。对公司未来财务状况和经营成果的影响主要视观音岩项目的开发结转情况而定。

本次收购观音谷公司股权事宜公司已于 2007 年 3 月 6 日在《证券时报》、《上

海证券报》及巨潮资讯网上作了详细披露。

3、2007 年 3 月，公司 2006 年度股东大会审议通过关于出售深圳新安湖实业有限公司收益权的议案。为加强经营管理、整合业务资源，股东大会同意公司将持有的深圳新安湖实业有限公司 55.2% 的收益权及其他相关权益在产权交易机构公开挂牌出让，出让价格不低于资产评估机构出具并经有权部门备案的评估报告书确定的评估价值，并授权董事长签署相关转让协议。2007 年 3 月 19 日公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司 55.2% 收益权。2007 年 4 月 16 日下午，公司收到《北京产权交易所挂牌结果通知书》，公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司 55.2% 收益权项目至 2007 年 4 月 13 日挂牌期限届满，产生一家意向受让方深圳海雅（集团）有限公司（以下简称：深圳海雅），报价为 28520 万元。2007 年 4 月 19 日公司与深圳海雅签署《产权交易合同》。

本次出售深圳新安湖实业有限公司收益权符合我司的战略规划，有利于整合业务资源，优化资源配置，对公司业务的连续性、管理层稳定性不会产生影响。本次交易的收入扣除相关税费后的所获增值计入投资收益，约 2.85 亿元，占公司 2007 年上半年利润总额的 89.97%。

有关本次交易的情况公司已于 2007 年 2 月 10 日、3 月 17 日及 4 月 20 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上作了详细披露。

（五）报告期内公司发生的关联交易。

1、公司不存在与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内公司在资产收购、出售方面发生的关联交易有：收购香港鹏源发展（厦门）有限公司（以下简称“香港鹏源”）持有的厦门鹏源房地产开发有限公司（以下简称“厦门鹏源”）100% 股权；收购鹏利国际（四川）置业有限公司持有（以下简称“鹏利四川”）的成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）51% 股权。

（1）关联方介绍

1) 香港鹏源发展（厦门）有限公司

香港鹏源发展（厦门）有限公司[TOP SPRING DEVELOPMENT (XIAMEN) LIMITED] 为于 1992 年 6 月 30 日在中国香港注册成立的有限责任公司，是鹏利国际全资附属公司，其法定股本为港币 10,000 元，公司法人代表为孙忠人先生。主要业务为投资控股。该公司持有厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 股权，开发了厦门鹭江海景（又名“鹏源中心”）等项目。

2) 鹏利国际（四川）置业有限公司

鹏利国际（四川）置业有限公司，为中外合资有限责任公司，注册资本为美元 300 万元，于 2004 年 4 月 9 日在中国四川省成都市注册成立，法定代表人为孙忠人先生，该公司经营范围为在成都市范围内从事房地产开发、经营业务。

3) 鹏利国际集团有限公司

香港鹏源发展（厦门）有限公司和香港鹏源发展（厦门）有限公司的实际控制人为鹏利国际集团有限公司。

鹏利国际集团有限公司（以下简称为“鹏利国际”）于 1973 年 1 月 30 日在香港注册成立，是中国粮油食品(集团)有限公司的通过中国粮油食品集团(香港)有限公司控有的下属企业，法定股本为港币 5,000,000,000 元。其主席为宁高宁先生，董事总经理为孙忠人先生。

(2) 关联交易合同的主要内容和定价政策

1) 香港鹏源与本公司之股权转让协议

① 关联交易签署协议各方的法定名称

甲方：鹏源发展（厦门）有限公司（转让方）

乙方：中粮地产（集团）股份有限公司（受让方）

② 协议签署日期：2007 年 2 月 7 日

③ 交易标的：厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 股权

④ 转让价格的确定及价款的支付

A、双方经友好协商，综合考虑《审计报告》列示的厦门鹏源账面净资产值及《评估报告》列示的厦门鹏源资产评估值，确定标的股权的转让价款为人民币 102,639,031.23

元（大写：人民币壹亿零贰佰陆拾叁万玖仟零叁拾壹元贰角叁分）。

深圳天健信德会计师事务所为厦门鹏源出具了标准无保留的审计报告（信德财审报字（2007）第 060 号）。截至 2006 年 12 月 31 日，厦门鹏源经深圳天健信德会计师事务所审计的总资产为 59,210,941.37 元，净资产为 50,428,181.10 元，应收帐款总额为 40,911,321.00 元，；2006 年该公司实现主营业务收入 50,000.00 元，主营业务利润 -36220.22 元，净利润-1,981,480.10 元。经北京中企华资产评估有限责任公司评估后（中企华评报字（2007）第 018-1 号）的总资产为 11,142.18 万元，总负债为 878.28 万元，净资产为 10,263.90 万元，增值 5,221.09 万元，增值率 103.54%。增值的主要原因是企业取得土地较早，当时地价较低，随着厦门市城市建设的发展，待估资产所处区域逐渐成熟，房价稳中有升，从而带动了土地价格的上涨，造成评估增值。

B、股权转让价款的支付时间：

a)在本协议生效之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款的 80%，即人民币 82,111,224.98 元（大写：人民币捌仟贰佰壹拾壹万壹仟贰佰贰拾肆元玖角捌分）；

b) 甲方将标的股权过户至乙方名下之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款 20%，即人民币 20,527,806.25 元（大写：人民币贰仟零伍拾贰万柒仟捌佰零陆元贰角伍分）。

⑤协议的生效

股权转让协议应在下列条件满足后生效：

- A、本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表依法签署；
- B、甲方有权机构及乙方股东大会依法批准本次交易；
- C、中粮集团批准本次交易并完成对《评估报告》的备案；
- D、商务主管部门批准本次交易。

2) 鹏利四川与本公司之股权转让协议

①关联交易签署协议各方的法定名称

甲方：鹏利国际（四川）置业有限公司（转让方）

乙方：中粮地产（集团）股份有限公司（受让方）

②协议签署日期：2007 年 2 月 7 日

③交易标的：成都天泉置业有限责任公司 51%股权

④转让价格的确定及价款的支付

A 双方经友好协商，综合考虑《审计报告》列示的天泉置业账面净资产值及《评估报告》列示的天泉置业资产评估值，确定标的股权的股权转让价款为人民币 182,548,295.24 元（大写：人民币壹亿捌仟贰佰伍拾肆万捌仟贰佰玖拾伍元贰角肆分）。

深圳天健信德会计师事务所为成都天泉出具了标准无保留的审计报告（信德财审报字（2007）第 061 号）。截至 2006 年 12 月 31 日，成都天泉经深圳天健信德会计师事务所审计的总资产为 417,265,097.95 元，净资产为 252,183,575.83 元，应收帐款总额为 4,550,000.00 元，；2006 年该公司实现主营业务收入 3,239,320.00 元，主营业务利润 -1,156,832.07 元，净利润-6,558,239.54 元。经北京中企华资产评估有限责任公司评估后（中企华评报字（2007）第 018-2 号）的总资产为 52,301.94 万元，总负债为 16,508.15 万元，净资产为 35,793.78 万元，增值 10,575.43 万元，增值率 41.94%。增值原因主要是：近年成都市房价的上涨造成的开发产品的增值。

B 股权转让价款的支付时间：

a）在本协议生效之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款的 80%，即人民币 146,038,636.19 元（大写：人民币壹亿肆仟陆佰零叁万捌仟陆佰叁拾陆元壹角玖分）；

b）在甲方将标的股权过户至乙方名下之日起 10 个工作日内，乙方应向甲方支付股权转让价款 20%，即人民币 36,509,659.05 元（大写：人民币叁仟陆佰伍拾万玖仟陆佰伍拾玖元零伍分）。

⑤对天泉·聚龙国际生态园项目后续开发的安排

双方一致同意，在本次股权转让完成后，双方按照各自持有的天泉置业股权就天泉聚龙项目的后续开发等比例提供资金。

⑥协议的生效

本协议应在下列条件满足后生效：

- A、本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表依法签署；
- B、甲方董事会及乙方股东大会依法批准本次交易；
- C、中粮集团批准本次交易并完成对《评估报告》的备案。

(3) 进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

1) 进行本次关联交易的目的和必要性

本次交易标的厦门鹏源 100%股权和成都天泉 51%股权注入本公司后减少了中粮集团和本公司之间在住宅地产业务方面的同业竞争问题。本次收购的公司所开发的住宅地产项目运作较为成熟、法律手续齐全、效益较好。中粮集团将陆续对本公司注入其他项目资产，最终消除双方均从事住宅地产开发业务的局面，有利于切实保护流通股股东利益和维护公司的长远发展利益，降低公司经营风险，实现公司和股东价值最大化。

2) 本次关联交易对本公司的影响

本公司主营业务包括住宅地产和工业地产两个板块，其中住宅地产为公司未来发展的方向，住宅地产收入也将成为公司未来的主要盈利点。本次收购的项目有利于公司做大做强住宅房地产主业，增强公司主营业务规模和综合竞争实力。

3、公司与控股股东及其关联方发生的其他关联交易。

本着存取自由的原则，2006 年 10 月 18 日，公司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，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。根据公司经营需要，预计在 2007 年 6 月 30 日之前公司在中粮财务有限责任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 2 亿元人民币。

截至 2006 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任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责任公司贷款时产生的结算余额。2007 年 3 月 20 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 0 元。2007 年 8 月 10 日，余额为 75.45 元，为以前存款的利息余额。

4、公司与其他关联方不存在非经营性的债权债务往来或担保事项。

（六）报告期内公司无如下重大合同事项

1、报告期内没有发生或以前期间发生延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、报告期内没有发生或以前期间发生延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的信息。

（七）担保事项

截止 2007 年 6 月 30 日，公司提供担保余额为人民币 25,600.00 万元，占 2007 年上半年净资产值的 14.49%；其中为控股子公司提供担保 25,600.00 万元，占 2007 年上半年净资产值的 14.49%。担保详情如下：

1、本会计期间，本公司为其子公司——福安公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

	2007.06.30		
	借款金额	借款期限	年利率
中国银行深圳市宝安支行	40,000,000.00	2007.06.22-2008.06.22	5.913%
中国银行深圳市宝安支行	20,000,000.00	2007.03.08-2008.03.08	5.508%
	60,000,000.00		
中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2007.03.29-2007.12.28	5.751%
中国农业银行深圳宝安支行	20,000,000.00	2006.12.11-2007.12.10	5.508%
中国农业银行深圳宝安支行	60,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	5.508%
	100,000,000.00		
	160,000,000.00		

2、本会计期间，本公司为其子公司——三联公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

	2007.06.30		
	借款金额	借款期限	年利率
中国农业银行深圳宝安支行	43,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	5.265%
中国农业银行深圳宝安支行	13,000,000.00	2006.08.14-2007.08.13	5.022%
中国农业银行深圳宝安支行	30,000,000.00	2006.08.28-2007.08.28	5.508%
中国农业银行深圳宝安支行	10,000,000.00	2006.11.30-2007.11.29	5.508%
	96,000,000.00		

截止 2007 年 8 月 8 日的资产负债表日后期间，公司没有发生新的对外担保事项。

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[2003]56 号和证监发[2005]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 2007 年 6 月 30 日，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》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》证监发[2005]120 号中有关控股股东及其他关联方违规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。

（八）公司或持股 5%以上股东没有发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

2005 年 12 月初，公司正式启动股权分置改革工作。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。2006 年 4 月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；2006 年 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，按照区域转型战略，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 3 月 16 日，公司 2006 年度股东大会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。2007 年 7 月，中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过公司 2007 年度配股方案。2007 年 8 月，中国证券监督管理委员会核准公司 2007 年度配股方案。2007 年 8 月 8 日公司披露配股发行公告，正式实施配股方案。

目前其他承诺事项正在正常履行之中。

（九）本次中期报告未经审计。报告期内公司没有更换会计师事务所。

（十）其他重要事项：

1、公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处惩及深圳证券交易所公开谴责的情况。

2、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《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。2007 年 2 月，部分有限售条件流通股限售期届满。自 2007 年 4 月 16 日起，占公司股份总数的 10.31% 的有限售条件流通股 72,097,678 股开始上市流通。有关情况公司已于 2007 年 4 月 13 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上作了详细披露。

3、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 2007 年度向原股东配售股份方案；2007 年 3 月 16 日，公司 2006 年度股东大会审议通过公司 2007 年度向原股东配售股份方案；2007 年 7 月 6 日，公司 2007 年度向原股东配售股份方案获中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件审核通过。

2007 年 8 月 1 日，公司 2007 年度向原股东配售股份方案获中国证券监督管理委员会核准通过。2007 年 8 月 8 日，公司正式实施配股方案。相关信息公司已于 2007 年 2 月 10 日、3 月 17 日、7 月 9 日、8 月 3 日、8 月 8 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露。

4、2007 年 4 月 16 日，公司与天津滨海快速交通发展有限公司（以下简称：滨海快速公司）就成立合资公司合作开发天津市河东区六纬路和七纬路之间地块事宜签署项目合作开发意向书。2007 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十五次会议审议通过关于投资设立中粮滨海地产（天津）有限公司的议案，董事会同意公司与鹏利地产发展有限公司、天津滨海快速交通发展有限公司共同出资设立合营公司：中粮滨海地产（天津）有限公司。共同设立的合营公司的注册资本为 1490 万美元，其中：公司出资折合 759.9 万美元的人民币，占 51%的股权，天津滨海快速交通发展有限公司出资折合 149 万美元的人民币，占 10 %的股权，鹏利地产发展有限公司出资 581.1 万美元，占 39%的股权。董事会授权董事长签署有关本次共同出资设立合营公司的相关协议并办理相关手续。有关情况公司已于 2007 年 4 月 20 日、8 月 14 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上披露。2007 年 8 月 16 日中粮滨海地产（天津）有限公司正式注册成立。

5、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。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2007 年 1 月 10 日	公司办公地点	一对一面谈	长信基金管理公司研究员	定期报告相关内容；公司发展战略。
2007 年 1 月 11 日	公司办公地点	一对一面谈	第一创业证券有限责任公司高级分析师	住宅地产与工业地产的发展状况；公司发展战略。
2007 年 1 月 17 日	公司办公地点	电话咨询	上海证券报记者	土地增值税的影响
2007 年 1 月 18 日	公司办公地点	小组面谈	华宝信托投资有限责任公司、中信金通证券有限责任公司、兴业证券股份有限公司研究员	土地增值税的影响；公司发展战略。
2007 年 3 月 27 日	公司办公地点	一对一面谈	艾利士通资产有限公司分析师	宏观调控政策对房地产开发商的影响；公司年度报告的相关内容。
2007 年 3 月 29 日	公司办公地点	一对一面谈	中银国际证券有限责任公司研究员	公司发展战略
2007 年 4 月 3 日	公司办公地点	一对一面谈	国元证券有限责任公司研究员	房地产行业前景；公司在建项目进展情况。
2007 年 4 月 18 日	公司办公地点	一对一面谈	上海通略投资管理有限公司研究员	公司发展战略；定期报告内容。
2007 年上半年	公司办公地点	电话咨询	个人投资者	公司临时公告内容及定期报告内容

六、财务报告

- （一）公司 2007 年中期财务会计报告未经审计。
- （二）会计报表附后。
- （三）会计报表附注附后。

七、备查文件

- （一）载有董事长签名的中期报告文本。

（二）载有单位负责人、主管会计工作负责人、财务总监签名并盖章的财务报告文本。

（三）报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件文本。

（四）公司章程。

(本页无正文，为 2007 年半年度报告签章页)

董事长签名：孙忠人

中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 8 月 27 日

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表

二零零七年半年度

中粮地产(集团)股份有限公司

财务报表

二零零七年半年度

目 录	页 次
一、财务报表	
资产负债表	1
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	6
会计报表附注	12
二、补充资料	
非经常性损益	66
重要财务指标	66
资产减值准备明细表	67
利润表差异调整表	67
利润表调整项目表	68
按原会计制度列报的所有者权益调整为按企业	
会计准则列报的所有者权益	68
年度间变动幅度较大的合并会计报表项目及其说明	68

资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	237,693,255.59	157,808,999.26	229,211,056.54	160,159,636.35
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	14,963,219.03	10,118,861.70	18,626,178.43	9,537,807.23
预付款项	3,176,528.52	3,056,928.00	7,180,988.52	7,056,928.00
应收股利	16,890,832.97	17,621,815.81	50,484,912.60	51,215,895.44
其他应收款	503,076,678.94	806,136,714.73	183,418,879.00	201,385,634.36
买入返售金融资产				
存货	1,167,162,631.38	548,550,375.51	776,328,794.75	373,316,284.84
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,942,963,146.43	1,543,293,695.01	1,265,250,809.84	802,672,186.22
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	282,643,067.76	282,643,067.76	180,709,314.90	180,709,314.90
持有至到期投资				
长期应收款	500,822.20	500,822.20	880,006.36	880,006.36
长期股权投资	356,529,031.20	729,251,586.02	385,241,855.73	556,773,228.18
投资性房地产	835,857,048.58	440,394,765.56	861,814,169.03	454,133,057.24
固定资产	361,513,072.23	201,757,624.01	373,482,163.49	207,896,584.77
在建工程	28,393,168.08	760,646.00	23,745,805.24	234,452.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	61,068,476.41	63,209,830.66	28,973,859.91	31,129,661.20
开发支出				
商誉	841,574.00		209,935.31	
长期待摊费用	5,507,932.97	3,548,774.14	6,557,002.47	3,600,264.44
递延所得税资产	11,836,833.63	6,320,219.06	11,618,941.37	18,936,830.26
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,944,691,027.06	1,728,387,335.41	1,873,233,053.81	1,454,293,399.35
资产总计	3,887,654,173.49	3,271,681,030.42	3,138,483,863.65	2,256,965,585.57
流动负债：				
短期借款	1,191,000,000.00	935,000,000.00	691,000,000.00	455,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	44,702,179.34	42,763,601.93	60,108,500.07	56,780,927.56
预收款项	18,108,918.89	1,682,529.96	17,767,449.92	1,738,918.86
应付股利	1,903,516.73	1,903,516.73	2,251,260.67	2,251,260.67

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告

卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,717,345.97	5,838,722.26	21,623,778.19	17,193,129.53
应交税费	44,904,715.27	42,978,044.02	5,853,635.45	3,331,678.87
应付利息				
其他应付款	288,900,586.89	95,966,748.65	323,232,576.90	100,427,005.83
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,598,237,263.09	1,126,133,163.55	1,121,837,201.20	636,722,921.32
非流动负债：				
长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
应付债券				
长期应付款	19,696,691.55	19,696,691.55	25,382,337.93	25,382,337.93
专项应付款				
预计负债		1,589,621.62		1,589,621.62
递延所得税负债	40,361,086.95	40,361,086.95	25,071,024.02	25,071,024.02
其他非流动负债				
非流动负债合计	310,057,778.50	311,647,400.12	110,453,361.95	112,042,983.57
负债合计	1,908,295,041.59	1,437,780,563.67	1,232,290,563.15	748,765,904.89
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	699,453,565.00	699,453,565.00
资本公积	138,860,392.45	138,860,392.45	338,592,134.23	159,550,329.46
减：库存股				
盈余公积	141,717,680.95	116,956,740.74	141,717,680.95	116,956,740.74
一般风险准备				
未分配利润	785,044,655.50	878,629,768.56	515,639,822.33	532,239,045.48
外币报表折算差额	1,328,875.53			
归属于母公司所有者权益合计	1,766,405,169.43	1,833,900,466.75	1,695,403,202.51	1,508,199,680.68
少数股东权益	212,953,962.47		210,790,097.99	
所有者权益合计	1,979,359,131.90	1,833,900,466.75	1,906,193,300.50	1,508,199,680.68
负债和所有者权益总计	3,887,654,173.49	3,271,681,030.42	3,138,483,863.65	2,256,965,585.57

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	158,144,920.59	78,580,555.01	179,468,788.89	100,148,153.00
其中：营业收入	158,144,920.59	78,580,555.01	179,468,788.89	100,148,153.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	145,064,934.01	-19,259,969.12	135,609,314.06	67,516,220.04
其中：营业成本	76,264,490.48	31,073,442.31	83,982,040.18	41,087,849.81
营业税金及附加	5,180,831.71	1,217,174.29	5,465,166.82	1,193,681.78
销售费用	4,050,770.05	2,492,218.65	900,327.82	14,600.00
管理费用	42,823,699.62	25,858,503.40	35,164,281.19	21,759,084.42
财务费用	15,292,527.06	4,209,433.55	10,097,498.05	3,461,004.03
资产减值损失	1,452,615.09	-84,110,741.32		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	303,803,873.17	303,803,873.17	42,761,175.89	42,761,175.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	303,803,873.17	303,803,873.17	41,782,770.29	41,782,770.29
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	316,883,859.75	401,644,397.30	86,620,650.72	75,393,108.85
加：营业外收入	152,113.85	12,908.73	946,744.94	829,172.00
减：营业外支出	201,410.05	51,822.61	586,037.02	1,110,341.46
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	316,834,563.55	401,605,483.42	86,981,358.64	75,111,939.39
减：所得税费用	45,265,865.90	55,214,760.34	5,936,283.21	3,290,441.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	271,568,697.65	346,390,723.08	81,045,075.43	71,821,497.62
归属于母公司所有者的净利润	269,404,833.17	346,390,723.08	77,332,173.85	71,821,497.62
少数股东损益	2,163,864.48		3,712,901.58	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.39		0.11	
（二）稀释每股收益	0.39		0.11	

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：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

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	154,318,574.62	73,245,022.41	175,483,919.89	96,048,563.58
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	188,702,623.30	178,319,645.09	80,999,763.54	144,174,341.92
经营活动现金流入小计	343,021,197.92	251,564,667.50	256,483,683.43	240,222,905.50
购买商品、接受劳务支付的现金	105,774,292.15	71,358,413.30	28,399,275.77	19,168,592.53
支付给职工以及为职工支付的现金	47,028,862.52	21,893,256.51	34,008,899.25	11,892,895.10
支付的各项税费	22,464,756.60	10,593,989.55	20,212,524.41	9,912,014.59
支付其他与经营活动有关的现金	552,628,620.58	704,495,680.60	120,963,457.37	110,314,562.66
经营活动现金流出小计	727,896,531.85	808,341,339.96	203,584,156.80	151,288,064.88
经营活动产生的现金流量净额	-384,875,333.93	-556,776,672.46	52,899,526.63	88,934,840.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	52,417,191.18	57,192,144.49	14,556,621.06	38,040,010.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	436,500.00	136,500.00	1,290.00	700
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	165,200,000.00	165,200,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	218,053,691.18	222,528,644.49	14,557,911.06	38,040,710.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,603,108.02	54,765,811.90	19,252,530.25	17,840,357.83
投资支付的现金			2,000,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	422,195,775.00	264,659,520.22		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	482,798,883.02	319,425,332.12	21,252,530.25	19,840,357.83
投资活动产生的现金流量净额	-264,745,191.84	-96,896,687.63	-6,694,619.19	18,200,352.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	820,000,000.00	740,000,000.00	360,000,000.00	240,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	820,000,000.00	740,000,000.00	360,000,000.00	240,000,000.00
偿还债务支付的现金	130,000,000.00	70,000,000.00	283,000,000.00	223,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,804,327.07	18,584,328.89	59,894,266.92	50,945,069.78

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,342,318.88		2,898,036.22	
支付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	161,804,327.07	88,584,328.89	345,246,942.10	276,297,744.96
筹资活动产生的现金流量净额	658,195,672.93	651,415,671.11	14,753,057.90	-36,297,744.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,948.11	-92,948.11	-14,584.96	-14,550.36
五、现金及现金等价物净增加额	8,482,199.05	-2,350,637.09	60,943,380.38	70,822,898.16
加：期初现金及现金等价物余额	229,211,056.54	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
六、期末现金及现金等价物余额	237,693,255.59	157,808,999.26	138,393,926.96	100,213,180.93
补充资料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	271,568,697.65	346,390,723.08	81,045,075.43	71,821,497.62
加：资产减值准备	1,452,615.09	-84,110,741.32		
固定资产、投资性房地产折旧	44,235,729.98	21,714,410.36	39,482,638.23	19,763,105.56
无形资产摊销	509,107.20	430,791.54	509,107.20	430,791.54
长期待摊费用摊销	2,629,542.90	1,724,590.68	1,717,030.55	379,080.86
待摊费用减少（减：增加）	0.00	0.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-55,674.12	-55,674.12	1,546.85	1,746.85
固定资产报废损失	0.00	0.00		
公允价值变动损失				
财务费用	15,292,527.06	4,209,433.55	10,138,501.33	3,461,004.03
投资损失（减收益）	-303,803,873.17	-303,803,873.17	-42,761,175.89	-42,761,175.89
递延所得税资产减少				
递延所得税负债增加	0.00	0.00		
存货的减少（减：增加）	-88,284,723.57	-61,234,090.67	-5,583,984.98	-83,641,459.10
经营性应收项目的减少（减：增加）	-313,768,045.54	-517,221,393.52	-24,879,905.93	110,181,171.05
经营性应付项目的增加（减：减少）	-14,651,237.41	35,179,151.13	-6,769,306.16	9,299,078.10
其他	0.00	0.00		
经营活动产生的现金流量净额	-384,875,333.93	-556,776,672.46	52,899,526.63	88,934,840.62
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	0.00	0.00		
债务转为资本	0.00	0.00		
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00		
融资租入固定资产	0.00	0.00		
3、现金及现金等价物净增加情况：	0.00	0.00		
现金的期末余额	237,693,255.59	157,808,999.26	138,393,926.96	100,213,180.93
减：现金的期初余额	229,211,056.54	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00		
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00		
现金及现金等价物的净增加额	8,482,199.05	-2,350,637.09	60,943,380.38	70,822,898.16

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

合并所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	699,453,565.00	159,550,329.46		141,717,680.95		337,114,777.83		88,409,330.87	1,426,245,684.11
加：会计政策变更		179,041,804.77				178,525,044.50		122,380,767.12	479,947,616.39
前期差错更正									
二、本年年年初余额	699,453,565.00	338,592,134.23		141,717,680.95		515,639,822.33		210,790,097.99	1,906,193,300.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-199,731,741.78				269,404,833.17	1,328,875.53	2,163,864.48	73,165,831.40
（一）净利润						269,404,833.17		2,163,864.48	271,568,697.65
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-199,731,741.78					1,328,875.53		-198,402,866.25
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		101,933,752.86							101,933,752.86
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,290,062.93							-15,290,062.93
4. 其他		-286,375,431.71					1,328,875.53	-	-285,046,556.18
上述（一）和（二）小计		-199,731,741.78				269,404,833.17	1,328,875.53	2,163,864.48	73,165,831.40
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									

1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	138,860,392.45		141,717,680.95		785,044,655.50	1,328,875.53	212,953,962.47	1,979,359,131.90
项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	466,302,377.00	393,746,035.74		116,984,749.04		234,049,630.21		83,647,201.76	1,294,729,993.75
加：会计政策变更						54,018,098.28			54,018,098.28
前期差错更正									
二、本年年初余额	466,302,377.00	393,746,035.74	-	116,984,749.04	-	288,067,728.49	-	83,647,201.76	1,348,748,092.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,151,188.00	-219,596,745.51				30,701,936.15		3,712,601.59	47,968,980.23
（一）净利润						77,332,173.85		3,712,601.59	81,044,775.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		13,554,442.49							13,554,442.49
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		18,714,131.10							18,714,131.10
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告

3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-2,807,011.43							-2,807,011.43
4. 其他		-2,352,677.18							-2,352,677.18
上述（一）和（二）小计	-	13,554,442.49	-	-	-	77,332,173.85	-	3,712,601.59	94,599,217.93
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
1. 提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									-
3. 对所有者（或股东）的分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
4. 其他									-
（五）所有者权益内部结转	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
1. 资本公积转增资本（或股本）	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
2. 盈余公积转增资本（或股本）									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
四、本期期末余额	699,453,565.00	174,149,290.23	-	116,984,749.04	-	318,769,664.64	-	87,359,803.35	1,396,717,072.26

法定代表人:孙忠人

主管会计工作负责人:金家凯

会计机构负责人:崔捷

所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	699,453,565.00	159,550,329.46		116,956,740.74		367,886,220.32	4,685,456.06		1,348,532,311.58	
加：会计政策变更						164,352,825.16	-4,685,456.06		159,667,369.10	
前期差错更正										
二、本年年初余额	699,453,565.00	159,550,329.46		116,956,740.74		532,239,045.48			1,508,199,680.68	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-20,689,937.01				346,390,723.08			325,700,786.07	
（一）净利润						346,390,723.08			346,390,723.08	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-20,689,937.01							-20,689,937.01	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		101,933,752.86							101,933,752.86	
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响										
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,290,062.93							-15,290,062.93	
4.其他		-107,333,626.94							-107,333,626.94	
上述（一）和（二）小计		-20,689,937.01				346,390,723.08			325,700,786.07	
（三）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										

（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	138,860,392.45		116,956,740.74		878,629,768.56			1,833,900,466.75
项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	466,302,377.00	393,746,035.74		95,016,719.46		234,049,630.21			1,189,114,762.41
加：会计政策变更						54,018,098.28			54,018,098.28
前期差错更正									
二、本年年初余额	466,302,377.00	393,746,035.74	-	95,016,719.46	-	288,067,728.49	-		1,243,132,860.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,151,188.00	-219,596,745.51				25,191,259.92			38,745,702.41
（一）净利润						71,821,497.62			71,821,497.62
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		13,554,442.49							13,554,442.49
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		18,714,131.10							18,714,131.10
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									

3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-2,807,011.43							-2,807,011.43
4. 其他		-2,352,677.18							-2,352,677.18
上述（一）和（二）小计	-	13,554,442.49	-	-	-	71,821,497.62	-		85,375,940.11
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
1. 提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									-
3. 对所有者（或股东）的分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
4. 其他									-
（五）所有者权益内部结转	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
1. 资本公积转增资本（或股本）	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
2. 盈余公积转增资本（或股本）									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
四、本期期末余额	699,453,565.00	174,149,290.23	-	95,016,719.46	-	313,258,988.41	-		1,281,878,563.10

法定代表人:孙忠人

主管会计工作负责人:金家凯

会计机构负责人:崔捷

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

二零零七年半年度

单位：人民币元

一、公司的基本情况

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

二零零五年十一月,经国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会批准,中粮集团有限公司从深圳市宝安区投资管理有限公司收购了本公司 59.63%的股权,成为本公司控股股东。

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、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司管理当局声明:本公司基于以下所述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2. 财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则和中国证券监督管理委员会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

3. 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

4. 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。

5. 记账基础和计量属性

公司会计核算以权责发生制为基础，如无特别指明以历史成本为计量属性。

6. 外币业务核算方法

公司对发生的外币业务，按业务发生当日的即期汇率折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其原记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动损益处理，计入当期损益。

7. 外币财务报表的折算方法

公司将境外经营的财务报表并入本企业财务报表时，对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

8. 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。

9. 金融资产和金融负债的核算方法

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产包括交易性金融资产、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款、应收款项、可供出售金融资产等。金融负债包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（2）金融工具确认依据和计量方法

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

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

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

③可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有可出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将可出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司处置可出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

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

（3）金融资产和金融负债的公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构

等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（4）金融资产的减值准备

资产负债表日，公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。计提减值准备时，对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资：以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于其账面价值的部分计提减值损失，计入当期损益；对计提减值损失后，如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

10. 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

（1）坏账的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项以及应收合营企业、联营企业的股东借款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计

提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并财务报表范围内各企业之间的应收款项不计提坏账准备。其中公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
3 个月以内（含 3 个月）	0%
3 个月至 1 年（含 1 年）	5%
1 至 2 年（含 2 年）	30%
2 至 3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

11. 存货核算方法

（1）公司存货包括开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等。

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

（3）存货的盘点制度为永续盘存制度。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。如以前减记存货价值的因素已经消失，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

12. 长期股权投资核算方法

（1）初始计量

①通过同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权

投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②通过非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，计入当期损益。

③除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期投资，按照以下规定确定其初始投资成本：

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

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

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

d) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的，其初始投资成本以换出资产的公允价值计量，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；如果该交换不具有商业实质或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，其初始投资成本以换出资产的账面价值计量。

e) 通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益；债权人已计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲

减的部分，计入当期损益。

（2）后续计量

①下列长期股权投资采用成本法核算：

a) 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，即对子公司的投资。对子公司的长期股权投资，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；

b) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

②对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，即对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

（3）投资收益的确认方法

①采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分派现金股利或利润时，确认投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，投资收益以取得长期股权投资后应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额确定。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行适当调整后确认。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失的情况除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（4）长期股权投资减值准备

资产负债表日，本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，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，计入当期损益。长期股权投资减值损失

一经确认，在以后会计期间不得转回。

13. 投资性房地产的核算

（1）投资性房地产范围

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

（2）初始计量

公司的投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确认。

（3）公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

（4）投资性房地产的转换

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应当将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（5）资产负债表日，公司对投资性房地产逐项进行检查，如果投资性房地产的可收回金额低于其账面价值，则按单项投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的差额，计提投资性房地产减值准备，并计入当期损益。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14. 固定资产计价和折旧方法

（1）固定资产的标准

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）固定资产的分类

房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他。

（3）固定资产计价。

固定资产按成本进行初始计量。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

（4）固定资产折旧方法

公司除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，对所有固定资产计提折旧。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。

公司固定资产采用年限平均法计提折旧，按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。公司预计净残值率为 5%。

已计提减值准备的固定资产，应当按照固定资产的账面价值（即固定资产原值减去累计折旧和计提的减值准备）以及可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期限内，采用年限平均法单独计提折旧。

固定资产类别、预计使用年限和年折旧率如下：

资产类别	使用年限(年)	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	4.75%-2.5%
机器设备	10	9.5%
运输工具	5	19%
电子及其他设备	5	19%

（5）固定资产减值准备的确认

资产负债表日，如果出现了市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置

等减值迹象，固定资产可收回金额低于其账面价值的，按单项固定资产的可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

15. 在建工程核算方法

公司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。

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

16. 无形资产计价和摊销方法

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

资产负债表日，公司对无形资产逐项进行检查，如果无形资产的可收回金额低于其账面价值，则按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备，并计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

17. 商誉

在非同一控制下的企业合并中，对合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

18. 长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用，是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用除开办费在开始生产经营当月一次计入损益外，均在各项目的预计受益期限内平均摊销，计入各摊销期的损益。

19. 借款费用的核算方法

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

同时满足下列条件时借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

为开发房地产所借入资金发生的利息等借款费用，在房地产开发产品尚未竣工验收前，计入房地产开发产品成本。在房地产开发产品竣工验收之后所发生的借款费用，计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或者溢价的摊销）资本化金额应当按照下列规定确定：（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款金额存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。（3）在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期借款实际发生的利息金额。

资本化的暂停：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

资本化停止：购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者达到合同规定的可移交状态时，借款费用应当停止资本化。

20. 预计负债的确认原则

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：（1）该义务是企业承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

21. 维修基金和质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：对于深圳地区的房地产项目，公司执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，公司执行当地的有关规定。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

22. 股份支付的会计处理方法

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再

对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

23. 收入确认原则

（1）销售商品收入：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额和相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时，确认营业收入的实现。

（2）房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（3）来料加工收入：来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

（4）提供劳务。提供的劳务在同一个会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证明时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的经济利益很可能流入公司，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济

利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(5) 利息收入。按让渡货币资金使用权的时间和实际率计算确定。

24. 所得税的会计处理方法

公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法。

递延所得税负债的确认：除不确认递延所得税负债的特殊情况以外，公司对所有应纳税暂时性差异均应确认为相应的递延所得税负债。不确认递延所得税负债的特殊情况包括：(1) 商誉的初始确认；(2) 除企业合并以外的其他交易或事项中，如果该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，则所产生的资产、负债的初始确认金额与其计税基础不同，形成应纳税暂时性差异的，交易或事项发生时不确认相应的递延所得税负债。(3) 对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，一般应当确认相应的递延所得税负债，但同时满足以下两个条件的除外：一是投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；二是该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

递延所得税资产的确认：资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应当确认相应的递延所得税资产：一是暂时性差异在可预见的未来很可能转回；二是未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。对于递延所得税资产和递延所得税负债，应当根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的帐面价值进行复核。除企业合并、直接在权益中确认的交易或事项产生的所得税外，公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。与直接计入权益的交易或者事

项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。

25. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

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

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

（2）合并财务报表的编制依据及编制方法

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

如果子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。

26. 会计政策、会计估计变更及会计差错更正的说明

（1）会计政策变更

公司从 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则。根据《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》及《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关

规定追溯调整事项如下：

A、长期股权投资差额

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，该差额归属于母公司的股东权益增加。

B、可供出售金融资产

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。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帐面价值的差额 167,140,160.16 人民币元，于二零零七年一月一日增加留存收益 167,140,160.16 人民币元，该差额归属于母公司的股东权益增加。

C、所得税

公司按照原会计准则的规定，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 11,618,941.37 人民币元，其中归属于母公司的股东权益增加 11,060,506.18 人民币元，归属于少数股东的权益增加 558,435.19 人民币元。

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。

D、少数股东权益

公司二零零六年十二月三十一日按原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，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，(1) 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 558,435.19 人民币元，(2) 同一控制下企业合并增加的子公司成都天泉置业有限公司净资产，其中属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元，(3) 根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司未纳入本公司 2006 年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表，减少少数股东权益 1,747,620.23 人民币元。新会计准则下少数股东权益为 210,790,097.99 人民币元。

E、同一控制下企业合并增加的子公司净资产

2007 年 3 月 19 日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 182,548,295.24 元人民币的价格收购鹏利四川持有的成都天泉置业有限公司 51% 的股权，该交易事项本期已完成，鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。2007 年 4 月 3 日，本公司与鹏源发展有限公司（以下简称“鹏源发展”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 82,111,224.98 元人民币的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权，本公司已支付 80% 股权转让款，工商变更登记手续已办理完毕，鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，报告期因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时应当调整合并报表年初数，因此，成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司的报表期初数纳入本期合并资产负债年初数，增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元，归属于母公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元，归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。

F、根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司未纳入本公司 2006 年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报

表》的有关规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表，增加期初股东权益 15,720,911.12 人民币元，归属于母公司所有者权益 17,468,531.35 人民币元，归属于少数股东权益减少 1,747,620.23 人民币元。

（2）会计估计变更

本期坏账准备计提政策的会计估计中新增内容：对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项不计提坏账准备；对于单项金额重大的应收款项以及应收合营企业、联营企业的股东借款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。该项会计估计变更减少本期净利润 1,452,615.09 人民币元。

（3）本期无重大会计差错更正事项。

三、 税项

本公司及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) 土地增值税

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

(5) 个人所得税

员工的个人所得税由本公司及其子公司代扣代缴。

四. 控股子公司

1. 截止二零零七年六月三十日, 纳入合并报表的子公司:

公司名称	注册时间	注册资本		拥有权益	投资金额	经营范围
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
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
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
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
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
6. 福安公司 *	1992. 04. 15	RMB	10, 000, 000. 00	56. 00%	RMB	5, 600, 000. 00 兴办实业

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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。
17. 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	73. 50%	RMB	204, 441, 200. 00	房地产开发、经营及相关的咨询服务等
18. 成都天泉置业有限公司	2002. 04. 13	RMB	270, 000, 000. 00	51. 00%	RMB	137, 700, 000. 00	房地产开发、物业管理、机电产品、五金交电
19. 厦门鹏源房地产开发有限公司	1997. 11. 04	RMB	43, 100, 200. 00	100. 00%	RMB	43, 100, 200. 00	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理

* 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)、深圳市桥头股份合作公司(乙方)、深圳市福新田股份合作公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和深圳市塘尾股份合作公司(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%。

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

公司名称	注册时间	主营业务	经营方式
1. 中粮地产宝深工业厂	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. 中粮地产万宝电子厂	1995.12	小型电动机	来料加工
3. 中粮地产钒纳克工业厂(钒纳克工业厂)	1992.07	偏光板	来料加工
4. 中粮地产宝信工业厂(宝信工业厂)	1991.12	微型打印机,磁碟机,时钟,手表,液晶体,台式电算机	来料加工
5. 福信工业厂	1997.01	手表外用部品,电镀产品	来料加工
6. 中粮地产腾讯工业厂(腾讯工业厂)	2004.05	塑胶五金、吸塑加工	来料加工

3. 报告期内合并财务报表范围增减变动情况:

(1) 本公司报告期通过同一控制下企业合并取得子公司成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司(详见附注二.26),自取得之日起将其纳入合并报表范围。

(2) 本公司报告期通过非同一控制下企业合并取得子公司长沙观音谷房地产开发有限公司(以下简称观音谷公司):本公司子公司长沙中粮地产开发有限

公司原持有观音谷公司 30%的股权，本报告期长沙中粮公司以 17,522.12 万元的价格收购长沙中联重科科技发展股份有限公司持有的观音谷公司 68%的股权。截止二零零七年六月三十日，长沙中粮公司持有观音谷公司 98%的股权。本报告期将观音谷公司纳入合并财务报表范围。

(3) 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。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表。

4. 同一控制下企业合并取得的子公司情况：

(1) 同一控制下企业合并取得子公司的实际控制人

子公司名称	实际控制人
成都天泉置业有限公司	中粮集团有限公司
厦门鹏源房地产开发有限公司	中粮集团有限公司

(2) 期初至购买日经营成果及现金流量

子公司名称	本期期初至购买日		本期期初至购买日			
	主营业务收入	净利润	经营活动产生的现金流量净额	投资活动产生的现金流量净额	筹资活动产生的现金流量净额	现金及现金等价物净增加额
成都天泉置业有限公司	-	(1,347,387.96)	(8,032,660.03)	-	(200,631.08)	(8,233,591.11)
厦门鹏源房地产开发有限公司	-	(1,626,901.13)	10,279,759.72	(74,420.00)	32,258.00	10,237,597.72

5. 非同一控制下企业合并取得的子公司情况：

(1) 购买日账面价值及公允价值

子公司名称	购买日（账面价值）		购买日（公允价值）		公允价值的确认方法
	可辨认资产总额	负债总额	可辨认资产总额	负债总额	
长沙观音谷房地产开发有限公司	207,605,769.63	65,938.00	207,605,769.63	65,938.00	资产评估确认

（2）期初至购买日经营成果及现金流量

子公司名称	本期期初至购买日		本期期初至购买日			
	主营业务收入	净利润	经营活动产生的现金流量净额	投资活动产生的现金流量净额	筹资活动产生的现金流量净额	现金及现金等价物净增加额
长沙观音谷房地产开发有限公司	-	(926,626.83)	(330,826.03)	-	-	(330,826.03)

本公司对长沙观音谷房地产公司的合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额 631,638.69 人民币元确认为商誉。

五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额				年初账面余额			
	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	-	-	-	USD		-	
	HKD	614.75	0.9744	599.01	HKD	3,684.35	1.0047	3,701.67
	RMB	136,951.05	-	136,951.05	RMB	116,759.45	-	116,759.45
小 计			137,550.06				120,461.12	
银行存款	USD	231,747.46	7.6155	1,764,872.78	USD	230,434.28	7.8087	1,799,392.17
	HKD	1,653,093.49	0.9744	1,610,774.30	HKD	1,340,697.85	1.0047	1,346,999.13
	RMB	234,180,058.45	-	234,180,058.45	RMB	224,166,539.12	-	224,166,539.12
小 计			237,555,705.53				227,312,930.42	
其他货币资金	RMB	-	-	-	RMB	1,777,665.00	-	1,777,665.00
合 计			237,693,255.59				229,211,056.54	

2. 应收账款

（1）应收账款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	10,262,358.35	100,276.81	19,016,670.91	689,202.96
1 年至 2 年（含 2 年）	6,858,767.85	2,057,630.36		
2 年至 3 年（含 3 年）			286,901.14	86,070.34
3 年以上	79,529.57	79,529.57	496,399.39	398,519.71
	17,200,655.77	2,237,436.74	19,799,971.44	1,173,793.01

(2) 应收账款前五名金额合计为 10,536,902.20 人民币元, 占应收账款总额的比例为 61.26%。

(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)。

3. 预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额	年初账面余额
1 年以内（含 1 年）	21,100.00	4,025,560.00
1 年至 2 年（含 2 年）	98,500.52	56,286.00
2 年至 3 年（含 3 年）	-	42,214.52
3 年以上	3,056,928.00	3,056,928.00
合 计	3,176,528.52	7,180,988.52

(2) 预付账款主要明细项目列示如下：

单位名称	期末账面余额	占其预付账款总额的比例	账龄	欠款原因
宝安区国土局*	3,056,928.00	96.23%	3 年以上	预付土地使用权出让金

* 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。截至二零零七年六月三十日止, 该等土地使用权的有关补偿安置等手续尚在办理中。

本公司将被政府收回部分的土地使用权已缴纳的土地使用权出让金计 3,056,928.00 人民币元列于“预付账款”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。

4. 应收股利

应收股利明细项目列示如下：

单位名称	期末账面余额	年初账面余额
新安湖实业公司*1	3,528,111.21	48,576,000.00
招商银行*2	1,908,912.60	1,908,912.60
招商证券公司*3	11,453,809.16	
合 计	16,890,832.97	50,484,912.60

*1 根据二零零七年三月十六日新安湖实业公司董事会决议,新安湖实业公司二零零六年度实现净利润 6,710,647.79 人民币元,截止二零零六年十二月三十一日未分配利润为 6,391,505.82 人民币元,向股东分配股利 6,391,505.82 人民币元,其中向本公司分配利润计 3,528,111.21 人民币元。该款已于二零零七年七月二十三日收到。

*2 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)。本公司应分现金股利 1,908,912.60 元。截至二零零七年八月二十三日止,本公司尚未收到上述股利。

*3 根据二零零七年五月二十五日招商证券股份有限公司二零零六年股东大会审议通过了二零零六年度利润分配方案,本公司可分得现金股利 11,453,809.16 人民币元。该款已于二零零七年七月三十日收到。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	坏帐准备	金额	坏帐准备
1 年以内(含 1 年)	504,863,019.99	5,275,590.37	139,502,851.72	6,959,501.95
1 年至 2 年(含 2 年)	4,020,000.00	1,206,000.00	49,913,177.63	1,386.62

2年至3年(含3年)	1,350,498.65	675,249.33	1,155,992.99	192,254.77
3年以上	11,145,383.86	11,145,383.86	10,760,108.86	10,760,108.86
合 计	521,378,902.50	18,302,223.56	201,332,131.20	17,913,252.20

(2) 其他应收款主要明细项目列示如下：

单位名称	期末账面余额	占其他应收款 总额的比例	帐龄	欠款原因
广州鹏万房地产有限公司	488,492,532.68	93.69%	1年以内	按投资比例投入的项目发展金
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	2.06%	3年以上	经营亏损
中建二局三公司深圳分公司	10,682,391.41	2.05%	1年以内	往来款及代付水电费
大中华国际集团(深圳)有限公司	3,000,000.00	0.58%	1年以内	押金
宝安区建设局	1,119,000.00	0.21%	1年至2年以内	保证金
合 计	514,054,032.95	95.60%		

(3) 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。

(4) 应收关联方的款项详见附注四十四(3)。

6. 存货及存货跌价准备

(1) 存货项目列示如下：

存货种类	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
1. 开发成本	752,199,272.45	392,292,101.57	1,458,264.94	1,143,033,109.08
2. 开发产品	29,214,575.29			29,214,575.29
合 计	781,413,847.74	392,292,101.57	1,458,264.94	1,172,247,684.37

(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	土地面积 (平方米)	期末账面余额
1. 尚未开发的商业经营性土地使用权：			175,684,120.16
其中：宝安区61区(商业旅游用地)	1991.12	29,996.00	14,998,000.00
宝安区78区(商业旅游用地)*1	1992.04	49,479.04	154,695,500.00
宝安区20区(工业用地)	1992.11	18,700.00	5,990,620.16
2. 正在开发的商业经营性土地使用权及开发费用：			967,348,988.92
其中：宝安区78区(中粮·万福阁)一土地使用权 *2	2006	2,500.02	21,342,613.00
宝安区78区(中粮·万福阁)一开发费用			2,722,025.00
宝安区115区(中粮澜山花园)一土地使用权 *3	2002.03	82,216.80	129,000,000.00

宝安区115区(中粮澜山花园)一开发费用			39,756,388.72
宝安区46区(海滨广场三期)一土地使用权 *4	1992	约30,000.00	60,610,913.30
宝安区46区(海滨广场三期)一开发费用			111,384,146.69
厦门鹏源中心一土地使用权	2006	39,217.20	9,239,211.94
厦门鹏源中心一开发费用			24,160,759.75
四川成都天泉聚龙项目	2007	249,290.00	377,859,179.72
长沙观音岩项目一土地使用权	2006.11	777,500.00	180,374,800.00
长沙观音岩项目一开发费用			10,813,350.80
其他			85,600.00
合 计			1,143,033,109.08

*1 (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。

二零零三年一月, 宝安区西乡镇流塘村民委员会将 78 区地块 7, 748. 84 平方米土地权益转让给深圳海雅（集团）有限公司（以下简称“海雅集团”）。二零零七年四月三十日, 公司与海雅集团签订《关于宝安 78 区项目交易的协议书》, 公司受让海雅集团 78 区地块 7, 748. 84 平方米土地权益, 受让价格 1. 1 亿人民币元。

*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。

截至二零零七年六月三十日止, 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。

*3 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。

*4 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。

(3) 开发产品明细项目列示如下：

名 称	竣工时间	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
宝河大厦	1995.11	10,814,935.04			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	128,373.80			128,373.80
成都龙泉驿区御岭湾酒店公寓综合楼	2004.12	12,053,139.20			12,053,139.20
成都龙泉驿区御岭湾 A 型住宅	2005.03	2,898,789.18			2,898,789.18
成都龙泉驿区御岭湾 B 型住宅	2005.03	2,311,252.80			2,311,252.80
合 计		29,214,575.29			29,214,575.29

(3) 存货跌价准备项目列示如下：

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
1. 开发成本					
2. 开发产品	5,085,052.99				5,085,052.99
合计	5,085,052.99				5,085,052.99

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产明细项目列示如下：

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售债券		
可供出售金融工具	282,643,067.76	180,709,314.90
其他		
合 计	282,643,067.76	180,709,314.90

(2) 本公司及其子公司的可供出售权益工具明细项目列示如下：

被投资公司名称	初始投资金额	股票数量	占被投资公司 股权比例	期末公允价值	期初公允价值
四川中汇医药(集团)股份有限公司	1,600,000.00	442,818	0.39%	6,969,955.32	1,917,401.94
招商银行股份有限公司*	10,884,076.90	10,242,746	0.086%	251,766,696.68	167,524,465.76
江西铜业股份有限公司	1,000,000.00	960,392	0.06%	23,558,415.76	11,140,547.20
中国宝安集团股份有限公司	85,077.84	30,000	0.003%	348,000.00	126,900.00
合 计	13,569,154.74			282,643,067.76	180,709,314.90

* 招商银行于二零零六年九月完成了 H 股的发行工作，并实现了香港主板上市，根据国务院《减持国有股筹集社会保障资金管理暂行办法》等相关法律、法规的要求，招商银行的相关国有股东需就此次 H 股发行上市事宜减持相关国有股份。公司国有股减持前持有招商银行 10,605,070 股国有股，应减持 362,324 股，减持完成后公司持有招商银行 10,242,746 股国有股。

8. 长期应收款

(1) 长期应收款明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
职工购房贷款 *	500,822.20	880,006.36

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

9. 长期股权投资

(1) 按成本法核算的长期投资：

被投资单位	初始投资额	期初账面余额	期初减值准备	本期增(减)额	期末账面余额	期末减值准备
-------	-------	--------	--------	---------	--------	--------

				本期投资 增(减)额	本期权益 增(减)额		
1. 中国光大银行	6,165,763.00	6,165,763.00				6,165,763.00	
2. 招商证券公司 *1	180,753,331.63	180,753,331.63	5,000,000.00			180,753,331.63	5,000,000.00
3. 佛山干部疗养院	1,400,000.00	1,270,000.00				1,270,000.00	
4. 金瑞期货经纪公司	5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00	
5. 广州鹏万地产公司	100,000,000.00	99,995,514.01			(77,425.13)	99,918,088.88	
6. 长沙观音谷公司 *2	29,000,000.00	28,712,436.15		(29,000,000.00)	287,563.85		
合 计	322,319,094.63	321,897,044.79	5,000,000.00	(29,000,000.00)	210,138.72	293,107,183.51	5,000,000.00

*1 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。

*2 长沙观音谷房地产开发有限公司于二零零六年十一月十日注册成立,注册资本为 257,678,300.00 人民币元,其中:长沙中联重工科技发展股份有限公司应出资 180,374,810.00 人民币元,占 70%的权益性资本;本公司控股子公司长沙中粮房地产有限公司应出资 77,303,500.00 人民币元,占 30%的权益性资本。本公司控股子公司长沙中粮房地产有限公司首期出资 29,000,000.00 人民币元,占应出资额的 37.51%。

二零零七年三月,本公司控股子公司长沙中粮房地产有限公司以 17,522.12 万元受让长沙中联重工科技发展股份有限公司持有 68%的股权。截止二零零七年六月三十一日,本公司控股子公司长沙中粮房地产有限公司持有其 98%股权。本公司控股子公司长沙中粮房地产有限公司于二零零七年三月将其纳入合并范围。

(2) 按权益法核算的长期投资:

被投资单位	初始投资额	期初账面余额	本期增(减)额		期末账面余额	分得的现金红利
			本期投资 增(减)额	本期权益 增(减)额		
1. 宝兴电缆公司	50,149,887.99	68,136,742.86			68,136,742.86	
2. 凯莱物业公司	901,265.03	208,068.08		77,036.75	285,104.83	
合 计	51,051,153.02	68,344,810.94		77,036.75	68,421,847.69	

10. 投资性房地产

投资性房地产项目列示如下：

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	1,243,842,552.06	919,762.51		1,244,762,314.57
1. 房屋、建筑物	1,243,842,552.06	919,762.51		1,244,762,314.57
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	357,003,047.68	26,876,882.96		383,879,930.64
1. 房屋、建筑物	357,003,047.68	26,876,882.96		383,879,930.64
2. 土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	25,025,335.35			25,025,335.35
1. 房屋、建筑物	25,025,335.35			25,025,335.35
2. 土地使用权				
四、投资性房地产帐面价值合计	861,814,169.03	-25,957,120.45		835,857,048.58
1. 房屋、建筑物	861,814,169.03	-25,957,120.45		835,857,048.58
2. 土地使用权				

截至二零零七年六月三十日止，本公司尚有部分投资性房地产未办理产权证，其中：建筑面积 367,798.79 平方米，金额 26,073.18 万人民币元。

11. 固定资产

固定资产项目列示如下：

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	669,205,443.87	7,070,698.98	1,182,947.50	675,093,195.35
1. 房屋、建筑物	469,206,540.83	2,066,573.32		471,273,114.15
2. 机器设备	129,652,315.94	217,964.65		129,870,280.59
3. 运输工具	20,455,632.10	3,666,053.00	993,381.00	23,128,304.10
4. 电子及其他设备	24,263,893.53	1,066,212.01	189,566.50	25,140,539.04
5. 固定资产装修	25,627,061.47	53,896.00		25,680,957.47
二、累计折旧合计	271,422,400.74	18,978,964.36	1,122,121.62	289,279,243.48
1. 房屋、建筑物	167,372,576.11	11,744,319.73		179,116,895.84
2. 机器设备	63,561,163.61	3,778,178.91		67,339,342.52
3. 运输工具	14,462,307.35	944,631.65	943,711.95	14,463,227.05
4. 电子及其他设备	9,858,764.33	974,767.48	178,409.67	10,655,122.14
5. 固定资产装修	16,167,589.34	1,537,066.59		17,704,655.93
三、固定资产减值准备累计金额合计	24,300,879.64			24,300,879.64
1. 房屋、建筑物				
2. 机器设备	24,219,959.64			24,219,959.64
3. 运输工具	80,920.00			80,920.00
4. 电子及其他设备				
5. 固定资产装修				

四、固定资产账面价值合计	373,482,163.49	-11,908,265.38	60,825.88	361,513,072.23
1. 房屋、建筑物	301,833,964.72	-9,677,746.41		292,156,218.31
2. 机器设备	41,871,192.69	-3,560,214.26		38,310,978.43
3. 运输工具	5,912,404.75	2,721,421.35	49,669.05	8,584,157.05
4. 电子及其他设备	14,405,129.20	91,444.53	11,156.83	14,485,416.90
5. 固定资产装修	9,459,472.13	-1,483,170.59		7,976,301.54

* 截至二零零七年六月三十日止，本公司尚有部分房屋及建筑物未办理产权证。其中建筑面积 12,304.00 平方米，金额 1,480.29 万人民币元。

12. 在建工程

在建工程明细项目列示如下：

工程项目名称	预算数	期初账面余额	本期增加额	本年转入 固定资产额	其他减少额	期末账面余额	资金 来源	工程投入占 预算的比例
68 区工业园 *	50,000,000.00	17,412,504.36	2,710,229.00			20,122,733.36	自筹	40.25%
福永艾默生工业园二期		5,368,703.60				5,368,703.60	自筹	
其他		964,597.28	2,679,236.68		742,102.84	2,901,731.12	自筹	
合 计		23,745,805.24	5,389,465.68		742,102.84	28,393,168.08		

* 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资源局宝安分局同意, 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。

截至二零零七年六月三十日止, 68 区工业园帐面余额为 20, 122, 733. 36 人民币元。

13. 无形资产

(1) 无形资产明细项目列示如下:

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	53,396,847.98	32,510,961.00		85,907,808.98
1. 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	20,943,080.66			20,943,080.66
2. 其他土地使用权	32,453,767.32	32,510,961.00		64,964,728.32
二、累计摊销额合计	24,422,988.07	416,344.50		24,839,332.57
1. 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	6,750,007.44	223,305.96		6,973,313.40
2. 其他土地使用权	17,672,980.63	193,038.54		17,866,019.17
三、无形资产减值准备累计金额合计				
1. 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				
2. 其他土地使用权				
四、无形资产账面价值合计	28,973,859.91	32,510,961.00	416,344.50	61,068,476.41
1. 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	14,193,073.22		223,305.96	13,969,767.26
2. 其他土地使用权	14,780,786.69	32,510,961.00	193,038.54	47,098,709.15

(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	期初账面余额	本期增加额	本年摊销额	累计摊销额	期末账面余额	剩余摊销年限
宝菱同利公司*	划拨	宝安25区	21,145.20	8,977,617.56	6,479,950.22		84,155.22	2,581,822.56	6,395,795.00	32.5年
辰华公司	划拨	宝安28区	5,000.00	1,500,000.00	1,085,947.08		13,980.90	428,033.82	1,071,966.18	31.5年
宝信工业厂	划拨	宝安22区	11,859.00	5,370,941.10	3,842,091.12		49,897.32	1,578,747.30	3,792,193.80	27.5年
公华金属公司*	购入	宝安20区	15,903.00	5,094,522.00	2,785,084.80		75,272.52	2,384,709.72	2,709,812.28	15.5年
合 计			53,907.20	20,943,080.66	14,193,073.22		223,305.96	6,973,313.40	13,969,767.26	

* 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	期初账面余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末账面余额	剩余摊销年限
宝深工业厂第二期备用地	购入	29,395.23	1,772,532.37	1,670,464.91		18,118.87	120,186.33	1,652,346.04	46.5年
鹏丽公司用地*1	购入	56,270.00	9,087,962.86	6,651,351.97		84,323.15	2,520,934.04	6,567,028.82	34.5年

宝安 22 区加油站用地 *2	划拨	3,293.40	982,470.00	848,125.85		12,280.86	146,625.01	835,844.99	36.5 年
宝安 22 区工业园	购入	17,314.04	20,610,802.09	5,610,843.96		78,315.66	15,078,273.79	5,532,528.30	33.5 年
宝安 67 区地块 *3	购入	36,111.67			21,862,100.00			21,862,100.00	50 年
福永大洋开发区 A210-0362 地块 *4	购入	20,032.00			10,648,861.00			10,648,861.00	50 年
合 计		162,416.34	32,453,767.32	14,780,786.69	32,510,961.00	193,038.54	17,866,019.17	47,098,709.15	

*1 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。

*2 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。

*3 二零零七年六月二十九日,公司根据《深圳市土地使用权出让合同书》,支付 21,862,100.00 人民币元获得深圳市宝安 67 区 A011-0164 地块使用权,用地面积 36111.67 平方米,土地用途为工业用地。

*4 二零零七年六月二十九日,公司根据《深圳市土地使用权出让合同书》,支付 10,648,861.00 人民币元获得深圳市福永大洋区 A210-0362 地块使用权,用地面积 20032 平方米,土地用途为工业用地。

14. 商誉

商誉的明细项目列示如下:

项 目	期末账面余额	年初账面余额
非同一控制下企业合并	841,574.00	209,935.31
其中:宝铜公司	209,935.31	209,935.31
长沙观音谷有限公司	631,638.69	
合 计	841,574.00	209,935.31

15. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1. 供电线路改造工程	1, 518, 650. 52	1, 518, 650. 52
2. 68 区食堂二楼宿舍	63, 195. 52	63, 195. 52
3. 25 区商业改造	1, 376, 673. 23	1, 376, 673. 23
4. 其他	2, 549, 412. 7	3, 598, 483. 20
合 计	5, 507, 932. 97	6, 557, 002. 47

16. 递延所得税资产

递延所得税资产的明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1. 坏账准备	2, 925, 143. 42	2, 707, 251. 16
2. 存货跌价准备	762, 757. 95	762, 757. 95
3. 长期投资减值准备	750, 000. 00	750, 000. 00
4. 投资性房地产减值准备	3, 753, 800. 31	3, 753, 800. 31
5. 固定资产减值准备	3, 645, 131. 95	3, 645, 131. 95
合 计	11, 836, 833. 63	11, 618, 941. 37

17. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款条件	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	810, 000, 000. 00	370, 000, 000. 00
抵押借款		
保证借款 *	381, 000, 000. 00	321, 000, 000. 00
质押借款		
合 计	1, 191, 000, 000. 00	691, 000, 000. 00

* 其中，计 160, 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 125, 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。

18. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

1 年以内（含 1 年）	11, 198, 304. 45	25, 682, 011. 26
1 年至 2 年（含 2 年）		1, 050, 981. 37
2 年至 3 年（含 3 年）	128, 367. 46	5, 688. 86
3 年以上 *	33, 375, 507. 43	33, 369, 818. 58
合 计	44, 702, 179. 34	60, 108, 500. 07

* 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)。

19. 预收款项

预收款项账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	15, 230, 770. 00	817, 278. 38
1 年至 2 年（含 2 年）	-	14, 783, 151. 00
2 年至 3 年（含 3 年）	-	-
3 年以上	2, 878, 148. 89	2, 167, 020. 54
合 计	18, 108, 918. 89	17, 767, 449. 92

预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%) 以上股份的股东及关联方的款项。

20. 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细项目列示如下：

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19, 055, 093. 30	27, 466, 697. 75	39, 908, 125. 88	6, 613, 665. 17
二、职工福利费	1, 999, 745. 07	468, 608. 94	1, 767, 057. 80	701, 296. 21
三、社会保险费	133, 040. 00	5, 647, 474. 49	5, 223, 718. 64	556, 795. 85
其中：1. 医疗保险费		1, 139, 689. 18	1, 139, 689. 18	
2. 基本养老保险		2, 167, 448. 34	2, 164, 566. 81	2, 881. 53
3. 年金缴费	133, 040. 00	2, 102, 427. 08	1, 681, 552. 76	553, 914. 32
4. 失业保险费		38, 784. 30	38, 784. 30	
5. 工伤保险费		119, 766. 39	119, 766. 39	
6. 生育保险费		79, 359. 20	79, 359. 20	
四、住房公积金		114, 429. 00	114, 429. 00	
五、工会经费和职工教育经费	435, 899. 82	693, 700. 65	284, 011. 73	845, 588. 74
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				

其中：以现金结算的股份支付				
合计	21,623,778.19	34,390,910.83	47,297,343.05	8,717,345.97

21. 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

税 项	期末账面余额	期初账面余额
1. 企业所得税	42,540,768.41	2,455,731.83
2. 房产税	1,405,592.60	1,388,786.67
3. 营业税	175,131.66	651,007.58
4. 增值税	(40,657.31)	(8,210.45)
5. 城市维护建设税	5,101.85	52,674.97
6. 教育费附加	46,245.15	78,347.90
7. 个人所得税	393,543.11	1,009,025.77
8. 其他	378,989.80	226,271.18
合 计	44,904,715.27	5,853,635.45

22. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	217,922,830.21	253,691,716.58
1 年至 2 年(含 2 年)	26,362,878.89	19,274,597.04
2 年至 3 年(含 3 年)	20,269,047.00	21,401,377.75
3 年以上 *	24,345,830.79	28,864,885.53
合 计	288,900,586.89	323,349,729.99

* 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)。

23. 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款条件	期末账面余额	年初账面余额
信用借款	60,000,000.00	
抵押借款		
保证借款 *	190,000,000.00	60,000,000.00
质押借款		
合 计	250,000,000.00	60,000,000.00

* 其中，计 60,000,000.00 人民币元系福安公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 130,000,000.00 人民币元系三联公司借款，该等借款由本公司提供担保。

24. 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	期末账面余额	期初账面余额	期 限
香港万宝至实业有限公司 *1	96,717,550.06	11,719,960.06	16,855,960.06	1997.09-2008.08
爱普生精工(香港)有限公司 *2	55,462,141.86	7,976,731.49	8,526,377.87	2001.10-2015.09
合 计	152,179,691.92	19,696,691.55	25,382,337.93	

*1 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。

截至二零零七年六月三十日止，本公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司垫付的资金本金计 84,997,590.00 人民币元。

*2 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。

截至二零零七年六月三十止, 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 47,485,410.37 人民币元。

25. 递延所得税负债

递延所得税负债的明细项目列示如下：

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1. 可供出售金额资产	40,361,086.95	25,071,024.02
2. 其他		
合 计	40,361,086.95	25,071,024.02

26. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

项 目	本次变动前	本次变动增(减)	本次变动后
	数量	股权分置改革	数量
一、有限售条件股份	390,721,353	(72,163,591)	318,557,762
1、国家持股			
2、国有法人持股	353,332,698	(34,972,678)	318,360,020
3、其他内资持股	37,388,655	(37,190,913)	197,742
其中：境内法人持股	37,125,000	(37,125,000)	0
境内自然人持股(高管股份)	263,655	(65,913)	197,742
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	308,732,212	72,163,591	380,895,803
1、人民币普通股	308,732,212	72,163,591	380,895,803
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	699,453,565		699,453,565

27. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	年初账面余额	本年增加额	本期减少额	期末账面余额
股本溢价 *1	302,660,849.04		286,375,431.71	102,929,107.26
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	1,611,159.62			1,611,159.62
其他资本公积 *2	24,053,136.64	101,933,752.86	15,290,062.93	110,696,826.57
合 计	338,592,134.23	101,933,752.86	301,665,494.64	138,860,392.45

*1 股本溢价本期减少 286,375,431.74 人民币元系公司同一控制下合并成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司调整年初数股本溢价 179,041,804.77 人民币元（合并日相应减少股本溢价 179,041,804.77 人民币元），以及支付的合并对价超出取得的净资产账面价值的差额 107,333,626.94 人民币元，减少股本溢价。

*2 其他资本公积变动原因系可供出售金融资产公允价值与账面价值差额及其递延所得税负债计入资本公积。

28. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	年初账面余额	本年增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	141,717,680.95			141,717,680.95

29. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

项 目	本期发生额
上年年末未分配利润	337,114,777.83
加：会计政策变更	178,525,044.50
会计差错更正	
年初未分配利润	515,639,822.33
加：净利润	269,404,833.17
可供分配利润	785,044,655.50
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	
未分配利润	785,044,655.50

根据《企业会计准则第 38 号——首次执行会计准则》追溯调增年初未配利润。

30. 营业收入

(1) 营业收入明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	156,180,617.13	177,411,448.84
2. 其他业务收入	1,964,303.46	2,057,340.05
合 计	158,144,920.59	179,468,788.89

(2) 主营业务收入明细项目列示如下：

主营业务项目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务利润	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
商品房销售		661,250.40	-	180,662.84		446,202.54
房屋租赁	73,317,101.94	73,088,103.33	42,320,856.94	39,285,565.02	27,183,755.70	30,001,956.94
来料加工	63,338,367.76	82,727,124.91	15,677,688.13	24,507,617.10	47,660,679.63	58,219,507.81
物业管理及其他	19,525,147.43	20,934,970.20	18,265,945.41	19,601,451.20	243,894.35	244,900.55
合 计	156,180,617.13	177,411,448.84	76,264,490.48	83,575,296.16	75,088,329.68	88,912,567.84

31. 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：

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	4,951,568.95	5,254,968.10
城市维护建设税	79,815.69	52,549.68
教育费附加	149,447.07	157,649.04
合 计	5,180,831.71	5,465,166.82

32. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,965,465.16	10,327,095.21
减：利息收入	873,973.36	317,557.24
汇兑收益	(1,084,703.64)	(15,484.43)
其他	116,331.62	72,475.65
合 计	15,292,527.06	10,097,498.05

33. 资产减值损失

资产减值损失明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏帐损失	1,452,615.09	
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	1,452,615.09	

34. 投资收益

投资收益明细项目列示如下：

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、成本法核算的长期股权投资收益	18,754,261.55	39,550,621.06
2、权益法核算的长期股权投资收益	-388.38	2,362,149.23
3、处置长期股权投资产生的投资收益 *	285,050,000.00	
4、持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得投资收益及处置收益		848,405.60
5、其他		
合 计	303,803,873.17	42,761,175.89

* 公司二零零六年度股东大会审议通过关于出售深圳新安湖实业有限公司收益权的议案，为加强经营管理、整合业务资源，股东大会同意公司将持有的深圳新安湖实业有限公司 55.2% 的收益权及其他相关权益于二零零七年三月在产权交易机构公开挂牌出让。二零零七年四月十九日公司与深圳海雅签署《产权交易合同》，转让价格为 28,520 万人民币元。本次交易的收入扣除相关税费后为 28,505 万人民币元计入本期投资收益。

35. 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得合计	55,674.12	900.00

其中:固定资产处置利得	55,674.12	900.00
2. 罚款收入		57,693.00
3. 搬迁补偿费		743,472.00
4. 赔偿费收入		27,299.65
5. 其他	96,439.73	117,380.29
合 计	152,113.85	946,744.94

36. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失合计		25,021.95
其中:固定资产处置损失		25,021.95
2. 捐赠赞助支出		48,996.00
3. 罚款、赔偿支出	180,000.00	132,648.73
4. 其他	21,410.05	372,370.34
合 计	201,410.05	586,037.02

37. 所得税费用

所得税费用明细项目列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 当期所得税费用	45,483,758.16	5,936,283.21
2. 递延所得税费用	(217,892.26)	
合 计	45,265,865.90	5,936,283.21

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	本期发生额
收到往来款	31,707,622.00
代收来料加工厂社保费	5,891,976.57
代收来料加工厂工人工资	115,094,698.21
代收爱普生工缴费	789,750.99
收投标保证金	2,900,000.00
收到的押金	1,835,293.85
收到代缴个人所得税	14,147,997.35
收房屋本体维修基金	487,200.65

利息、结汇款	43,539.55
代收工人伙食费	3,563,838.53
代收水电费	8,874,153.63
食堂还款	2,166,016.50
其他	1,200,535.47
合 计	188,702,623.30

(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	本期发生额
支付往来款	373,877,749.02
支付的代缴社保款	8,702,019.84
代发工人工资	108,305,371.01
退投标保证金	7,074,000.00
代付爱普生工缴费	941,202.72
水电费	1,772,900.50
广告费	1,823,639.64
押金	1,189,667.40
业务招待费	3,437,288.93
差旅费	2,401,423.72
办公费	366,473.73
审计、咨询费	1,471,439.29
土地使用费	204,979.00
修理费	529,463.56
租金	1,066,468.00
代付个人所得税	14,947,106.89
工程保修金预付款	1,713,655.91
代付伙食费	2,329,452.43
代付水电费	10,495,941.89
付房屋本体维修基金	494,647.51
燃料费	1,318,709.95
其他	8,165,019.64
合 计	552,628,620.58

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：

账龄结构	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	坏帐准备	金额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	9,320,756.20	53,196.70	10,039,797.08	501,989.85
1 年至 2 年（含 2 年）	1,216,146.00	364,843.80		
2 年至 3 年（含 3 年）				
3 年以上				
合 计	10,536,902.20	418,040.50	10,039,797.08	501,989.85

本公司应收账款前五名金额合计为 10,536,902.20 人民币元, 占应收账款总额的比例为 100%。

(2) 其他应收款

1. 本公司其他应收款账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	坏帐准备	金额	坏帐准备
1 年以内（含 1 年）	711,581,782.50	8,041,550.06	157,330,927.68	7,871,990.79
1 年至 2 年（含 2 年）	374,786.39	112,435.92	4,260,761.14	426,076.11
2 年至 3 年（含 3 年）	4,927,421.86		60,790,977.47	18,237,293.24
3 年以上	97,406,710.96		77,101,947.22	65,645,418.81
合 计	814,290,701.71	8,153,986.98	299,484,613.51	92,180,778.95

2. 本公司其他应收款主要明细项目列示如下：

名 称	期末账面余额	占其他应收款 总额的比例	账龄	欠款原因
长沙中粮地产开发有限公司	178,429,850.62	21.93%	1 年以内（含 1 年）	往来款
广州市鹏万房地产有限公司	488,492,532.68	60.03%	1 年以内（含 1 年）	股东按比例提供项目发展金借款
中建二局三公司深圳分公司	10,682,391.41	1.31%	1 年以内（含 1 年）	未结转工程款
大中华国际集团(深圳)有限公司	3,000,000.00	0.37%	1 年以内（含 1 年）	押金
宝安区建设局	1,119,000.00	0.14%	1 年以内（含 1 年）、 1 年至 2 年（含 2 年）	保证金
合 计	681,723,774.71	83.78%		

(3) 长期投资

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	期初账面余额	本期增(减)			累计权益增(减)额	期末账面余额	
			增加投资额	本期权益增(减)额	本期分得现金红利		原值	减值准备
房地产公司	45,000,000.00	3,779,912.56	-	-	-	-41,220,087.44	3,779,912.56	-
贸易公司	5,000,000.00	4,480,735.45	-	-	-	-519,264.55	4,480,735.45	-
工人服务公司	1,000,000.00	33,728,631.08	-	-	-	32,728,631.08	33,728,631.08	-
物业公司	4,750,000.00	3,421,485.78	-	-	-	-1,328,514.22	3,421,485.78	-
监理公司	1,000,000.00	1,788,806.80	-	-	-	788,806.80	1,788,806.80	-
设计公司	450,000.00	1,029,259.03	-	-	-	579,259.03	1,029,259.03	-
工业发展公司	4,000,000.00	8,543,343.95	-	-	-	4,543,343.95	8,543,343.95	-
装饰公司	4,680,000.00	242,933.20	-	-	-	-4,437,066.80	242,933.20	-
大洋服务公司	900,000.00	1,650,400.26	-	-	-	750,400.26	1,650,400.26	-
三联公司	50,761,812.89	68,496,736.09	-	-	(4,254,501.91)	13,480,420.29	64,242,233.18	-
凯莱物业公司	901,265.03	208,068.08	-	77,036.75	-	-616,610.20	284,654.83	-
福安公司	5,600,000.00	69,529,425.03	-	-	(1,120,000.00)	62,809,425.03	68,409,425.03	-
宝钢公司	13,222,020.84	14,597,351.35	-	-	-	1,375,330.41	14,597,351.25	-
宝兴电缆公司	41,781,406.50	31,062,759.17	-	-	-	-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	1,270,000.00	-	-	-	-130,000.00	1,270,000.00	-
金瑞期货经纪公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	-
鹏丽公司	54,275,385.44	-	-	-	-	-54,275,385.44	-	-
光大银行	6,165,763.00	6,165,763.00	-	-	-	-	6,165,763.00	-
长沙中粮公司	26,250,000.00	26,028,771.71	-	-	-	-221,228.29	26,028,771.71	-
广州鹏万公司	100,000,000.00	99,995,514.01	-	(77,425.13)	-	-81,911.12	99,918,088.88	-
成都天泉置业有限公司	128,613,623.37	-	128,613,623.37	(1,188,105.24)	-	-1,188,105.24	127,425,518.13	-
厦门鹏源发展有限公司	50,428,181.10	-	50,428,181.10	-	-	-	50,428,181.10	-
合计	731,932,789.80	561,773,228.18	179,041,804.47	(1,188,493.62)	(5,374,501.91)	2,318,796.22	734,251,586.02	5,000,000.00

(5) 营业收入

本公司的营业收入明细项目列示如下：

(1) 营业收入明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 主营业务收入	77,074,822.55	98,648,010.06
2. 其他业务收入	1,505,732.46	1,500,142.94
合 计	78,580,555.01	100,148,153.00

主营业务项目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务利润	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
房屋租赁	21,741,665.36	23,394,077.75	16,673,996.24	16,741,764.10	3,937,102.52	5,435,821.61
来料加工	55,333,157.19	75,253,932.31	14,399,446.07	24,346,085.71	40,933,711.12	50,907,846.60

合 计	77,074,822.55	98,648,010.06	31,073,442.31	41,087,849.81	44,870,813.64	56,343,668.21
-----	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

(6) 投资收益

本公司投资收益明细项目列示如下：

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
1、成本法核算的长期股权投资收益	18,754,261.55	39,550,621.06
2、权益法核算的长期股权投资收益	-388.38	2,362,149.23
3、处置长期股权投资产生的投资收益 *	285,050,000.00	
4、持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得投资收益及处置收益		848,405.60
5、其他		
合 计	303,803,873.17	42,761,175.89

* 系公司转让深圳新安湖实业公司收益权 285,200,000.00 人民币元，扣除交易费用 150,000.00 人民币元后的投资收益。

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
中粮集团有限公司	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四(1)。

B. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化：

公司名称	年初账面余额		本期增加额		本期减少额		期末账面余额
中粮集团有限公司	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	35,000,000.00	RMB		RMB	-	RMB	35,000,000.00
成都天泉置业公司	RMB	270,000,000.00	RMB		RMB	-	RMB	270,000,000.00
厦门鹏源房地产公司	RMB	43,100,200.00	RMB		RMB	-	RMB	43,100,200.00
长沙观音谷公司	RMB	257,678,300.00	RMB		RMB	-	RMB	257,678,300.00

C. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告

公司名称	年初账面余额			本期增加额		本年减少额		期末账面余额		
		金 额	%		金 额		金 额		金 额	%
中粮集团有限公司	RMB	353,332,698.00	50.52	RMB	-	RMB	-	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	26,250,000.00	75.00	RMB	-	RMB	-	RMB	26,250,000.00	75.00
成都天泉置业公司	RMB			RMB	137,700,000.00	RMB	-	RMB	270,000,000.00	51.00
厦门鹏源房地产公司	RMB			RMB	43,100,200.00	RMB	-	RMB	43,100,200.00	100.00
长沙观音谷公司	RMB	29,000,000.00	22.50	RMB	175,221,200.00	RMB	-	RMB	204,221,200.00	73.50

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
福新田股份合作公司	本公司之子公司的合营者
桥头股份合作公司	本公司之联营公司的合营者
塘尾股份合作公司	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，本期，本公司向宝菱同利公司收取进出口协作服务费计 200,000.00 美元。

B. 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深圳市桥头股份合作公司、深圳市塘尾股份合作公司和深圳市福新田股份合作公司分别支付大洋开发区管理费，本报告期分别需支付计 520,137.00 人民币元，289,908.50 人民币元和 257,400.00 人民币元，共计 1,067,445.50 人民币元。截止二零零七年六月三十日尚未支付上述管理费。

C. 关联公司借款

二零零六年十一月起本公司与合作方深圳市万科房地产有限公司按各自持有的股权比例向广州鹏万公司支付金沙洲项目投资款，其中本公司陆续支付按投资比例投入的项目发展金计 477,799,250.00 人民币元，期限一年，利率 6.696%。截止二零零七年六月三十日，应收广州鹏万公司项目发展金本金和利息为 488,492,532.68 元人民币。

二零零六年十一月九日，根据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。截至二零零七年六月三十日止本公司有 15,000,000.00 元尚未偿还。

(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：

关联方名称	项 目	期末账面余额	年初账面余额	占全部款项余额的比重(%)	
				期末	年初
中粮财务公司	货币资金	75.45	50,205.96	0.00	0.02
福新田股份合作公司	应收账款	0.00	391,113.08	0.00	2.10
凯莱物业公司	应收账款	88,130.86	88,130.86	0.59	0.47

宝兴电缆公司	应收账款	128,179.20		0.86	0.00
宝兴电缆公司	其他应收款	0.00	4,690.00	0.00	0.00
宝菱同利公司	其他应收款	761,550.00	809,817.54	0.15	0.44
广州鹏万公司	其他应收款	488,492,532.68	130,299,250.00	97.10	71.04
香港凯丽有限公司	其他应收款	10,760,108.86	10,760,108.86	2.06	5.34
宝兴电缆公司	应付账款	150,981.40	-	0.34	
本公司工会委员会	其他应付款	0.00	4,049,465.63	0.00	1.25
宝兴电缆公司	其他应付款	2,423,758.29	2,423,758.29	0.84	0.75
桥头股份合作公司	其他应付款	1,886,196.00	1,886,196.00	0.65	0.58
塘尾股份合作公司	其他应付款	0.00	3,450,000.00	0.00	1.07
新安湖实业公司	其他应付款	15,000,000.00	30,000,000.00	5.19	9.28

41. 或有事项

截至二零零七年六月三十日止，本公司及其子公司无应披露而未披露的或有事项。

42. 承诺事项

截至二零零七年六月三十日止，本公司及其子公司无应披露而未披露的承诺事项。

43. 其他重要事项

(1) 二零零七年三月十九日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 182,548,295.24 元人民币的价格收购鹏利四川持有的成都天泉置业有限公司 51%的股权，该交易事项本期已完成，鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。工商变更登记手续已办理完毕。

(2) 二零零七年四月三日，本公司与鹏源发展有限公司（以下简称“鹏源发展”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 82,111,224.98 元人民币的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权，本公司已支付 80%股权转让款，工商变更登记手续已办理完毕。

(3) 二零零七年四月十六日公司将深圳新安湖实业有限公司收益权出售给深圳海雅（集团）有限公司，授让价格 28520 万元。二零零七年四月十九日公司与深圳海雅签署《产权交易合同》。受让金额已全部收到。

(4) 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；本期已支付担保手续费 3,785,336.13 人民币元。截止二零零七年六月三十日，担保手续费余额为 1,497,571.10 人民币元，仍有 6 户购房者未签定《终止协议》。

(5) 如附注五 6 (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。

(6) 如附注五 6 (2) 所述, 根据深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要, 本公司位于宝安 78 区部分土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回。二零零三年五月十日, 深圳市规划与国土资源局、宝安区人民政府以深规土纪 [2003]56 号文同意本公司将未收回的可使用土地使用权的建筑容积率提高到 2.5-3 之间, 作为对部分被收回的土地使用权的补偿, 惟上述土地使用权移交手续尚在办理中。

(7) 如附注四.1 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。

(8) 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。

截至二零零七年六月三十日止, 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。

(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。

截至二零零七年六月三十日止, 尚有余 50,000.00 人民币元尚未收到。

(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。

44. 资产负债表日后事项

二零零七年二月八日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过关于公司二零零七年度向原股东配售股份方案；二零零七年三月十六日，公司二零零六年度股东大会审议通过公司二零零七年度向原股东配售股份方案；二零零七年七月六日，公司二零零七年度向原股东配售股份方案获中国证券监督管理委员会发行审核委员会有条件审核通过。二零零七年八月一日，公司二零零七年度向原股东配售股份方案获中国证券监督管理委员会核准通过。二零零七年八月八日，公司正式发行配股。二零零七年八月十三日至二零零七年八月十七日为配股认购期，二零零七年八月二十一日，应收配股总金额 1,348,179,514.50 人民币元，加配股认购款利息 99,958.72 人民币元，扣除配股登记手续费 207,412.23 人民币元，扣除承销及保荐费用 15,000,000.00 人民币元，实际收到金额 1,333,070,206.99 人民币元。

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。

46. 合并财务报表之批准

本公司二零零七年半年度财务报表于二零零七年八月二十七日业经本公司董事会批准通过。

补充资料：

一、非经常性损益

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损益	285,105,674.12	(24,121.85)
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		
非货币性资产交换损益		
因不可抗力因素计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(2,237,602.14)	(1,713,614.38)
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	(104,970.32)	(256,972.78)
中国证监会认定的其他非经常性损益项目		
小计	282,763,101.66	(1,994,709.01)
所得税的影响	42,414,465.25	
扣除所得税后的金额	240,348,636.41	(1,994,709.01)

二、重要财务指标

1、基本每股收益和稀释每股收益

本期发生额	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于上市公司股东的净利润	15.25	14.72	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	1.64	1.59	0.04	0.04
上期发生额	净资产收益率（%）		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于上市公司股东的净利润	4.56	6.11	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	4.68	6.27	0.11	0.11

2、计算过程

项 目	本期发生额	上期发生额
归属于上市公司股东的净利润	269,404,833.17	77,332,173.85
非经常性损益	240,348,636.41	(1,994,709.01)
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	29,056,196.76	79,326,882.86
归属于上市公司股东的期初净资产	1,695,403,202.51	1,265,100,890.27
归属于上市公司股东的本期净利润	269,404,833.17	77,332,173.85
分配红利		46,630,237.70
归属于上市公司股东的期末净资产	1,766,405,169.43	1,695,403,202.51
平均加权净资产	1,830,105,619.09	1,264,908,445.78
期初股本	699,453,565.00	466,302,377.00

分配股票股利		
公积金转增股本		233,151,188.00
债转股		
期末股本	699,453,565.00	699,453,565.00
加权平均股本	699,453,565.00	699,453,565.00

三、资产减值准备明细表

项 目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏帐准备	19,087,045.21	1,452,615.09			20,539,660.30
二、存货跌价准备	5,085,052.99				5,085,052.99
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	5,000,000.00				5,000,000.00
六、投资性房地产减值准备	25,025,335.35				25,025,335.35
七、固定资产减值准备	24,300,879.64				24,300,879.64
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合 计	78,498,313.19	1,452,615.09			79,950,928.28

四、利润表差异调整表

项目	金额
2006.1.1—6.30 净利润（原会计准则）	80,384,892.03
加：追溯调整项目影响合计数	(3,748,121.29)
其中：营业成本	(2,368,903.16)
销售费用	(318,909.93)
管理费用	(3,047,029.90)
公允价值变动收益	
投资收益	(565,039.28)
所得税	
其他	2,551,760.98
减：追溯调整项目影响少数股东损益	(695,403.11)
2006.1.1—6.30 归属于母公司所有者的净利润（新会计准则）	77,332,173.85
假定全面执行新会计准则的备考信息	
一、加：其他项目影响合计数	
其中：开发费用	
债务重组损益	
非货币性资产交换损益	
投资收益	
所得税	
其他	
二、加：追溯调整项目影响少数股东损益	(695,403.11)
三、加：原中期财务报表列示的少数股东损益	4,408,304.69

2006. 1. 1—6. 30 模拟净利润	81, 045, 075. 43
------------------------	------------------

五、利润表调整项目表

项目	调整前	调整后
营业成本	81, 613, 137. 02	83, 982, 040. 18
销售费用	581, 417. 89	900, 327. 82
管理费用	32, 117, 251. 29	35, 164, 281. 19
公允价值变动收益		
投资收益	43, 326, 215. 17	42, 761, 175. 89
净利润	80, 384, 892. 03	81, 045, 075. 43

六、按原会计制度列报的所有者权益调整为按企业会计准则列报的所有者权益

1、2006 年 1 月 1 日归属于上市公司所有者权益调整情况

项 目	调整前	调整后
股本	466, 302, 377. 00	466, 302, 377. 00
资本公积	393, 746, 035. 74	393, 746, 035. 74
盈余公积	116, 984, 749. 04	116, 984, 749. 04
未分配利润	234, 049, 630. 21	288, 067, 728. 49
合 计	1, 211, 082, 791. 99	1, 265, 100, 890. 27

2、2006 年 6 月 30 日归属于上市公司所有者权益调整情况

项 目	调整前	调整后
股本	699, 453, 565. 00	699, 453, 565. 00
资本公积	158, 242, 172. 56	174, 149, 290. 23
盈余公积	116, 984, 749. 04	116, 984, 749. 04
未分配利润	267, 804, 284. 54	318, 769, 644. 64
合 计	1, 242, 484, 771. 14	1, 309, 357, 268. 91

七、年度间变动幅度较大的会计报表项目及说明：

（1）资产负债表年度间变动幅度较大的会计报表项目列示如下：

项 目	2007 年半年度报表 合并期末数	2007 年半年度 报表合并期初数	增减金额	变动幅 度%	差额占 资产总 计比例%
其他应收款	503, 076, 678. 94	183, 418, 879. 00	319, 657, 799. 94	174. 28	8. 22
存货	1, 167, 162, 631. 38	776, 328, 794. 75	390, 833, 836. 63	50. 34	10. 05
短期借款	1, 191, 000, 000. 00	691, 000, 000. 00	500, 000, 000. 00	72. 36	12. 86
资本公积	138, 860, 392. 45	338, 592, 134. 23	-199, 731, 741. 78	-58. 99	-5. 14
未分配利润	785, 044, 655. 50	515, 639, 822. 33	269, 404, 833. 17	52. 25	6. 93

其他应收款：变动的主要原因是本报告期支付广州市鹏万房地产有限公司项目发展金 34, 750. 00 万元所致。

存货：变动的主要原因是本报告期受让 78 区土地权益 1. 1 亿元，以及支付各房地产项目开发费所致。

短期借款：变动的主要原因是本报告期向银行申请的房地产项目贷款增加所致。

资本公积：变动的主要原因是本报告期溢价收购成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司，属于同一控制下的企业合并，减少资本公积所致。

未分配利润：变动的主要原因是本报告期实现净利润增加所致。

(2) 利润表年度间变动幅度较大的会计报表项目列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额	增减金额	变动幅度 %	差额占 利润总 额比例%
投资收益	303,803,873.17	42,761,175.89	261,042,697.28	610.47	82.39
营业利润	316,883,859.75	86,620,650.72	230,263,209.03	265.83	72.68
利润总额	316,834,563.55	86,981,358.64	229,853,204.91	264.26	72.55
所得税费用	45,265,865.90	5,936,283.21	39,329,582.69	662.53	12.41
净利润	271,568,697.65	81,045,075.43	190,523,622.22	235.08	60.13
归属于母公司所有者的净利润	269,404,833.17	77,332,173.85	192,072,659.32	248.37	60.62

投资收益：变动的主要原因是本报告期出售合作公司深圳新安湖实业有限公司收益权取得投资收益 2.85 亿元所致。

营业利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

利润总额：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

所得税费用：变动的主要原因是本报告期处置合作公司深圳新安湖实业有限公司取得投资收益增加，计提的企业所得税相应增加所致。

净利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

归属于母公司所有者的净利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。