



中粮地产（集团）股份有限公司

COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

二〇〇八年半年度报告

二〇〇八年八月

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。

董事柳丁、殷建豪因公未能出席本次会议，委托董事马德伟代为出席并行使表决权；董事马建平因公未能出席本次会议，委托董事金家凯代为出席并行使表决权。

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、总经理周政、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 2008 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	9
四、董事会报告	10
五、重要事项	20
六、财务报告	30
七、备查文件	30

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：440301103197805

税务登记号码：国税深字 440300192247189 号

深地税登字 440300192247189 号

公司聘请的会计师事务所名称：开元信德会计师事务所有限公司

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

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 (%)
总资产	6,510,409,856.78	6,009,005,886.28	8.34%
所有者权益(或股东权益)	3,380,468,905.99	3,441,595,762.86	-1.78%
每股净资产	3.73	3.80	-1.84%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	112,671,444.38	316,883,859.75	-64.44%
利润总额	111,102,125.56	316,834,563.55	-64.93%
净利润	101,381,248.58	269,404,833.17	-62.37%
扣除非经常性损益后的净利润	102,665,028.27	29,056,196.76	253.33%
基本每股收益	0.11	0.39	-71.79%
稀释每股收益	0.11	0.39	-71.79%
净资产收益率	3.00%	15.25%	减少 12.25 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-427,479,470.07	-384,875,333.93	-11.07%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.47	-0.55	14.55%

* 注 1：资产负债表日至报告披露日，公司因派发股利、公积金转增股本，使公司总股数增至为 1,813,731,596 股。按调整后的股数重新计算各列报期间基本每股收益：本期基本每股收益为 0.06 元，上年同期基本每股收益为 0.15 元。

* 注 2：扣除非经常性损益项目和涉及金额：

单位：人民币(元)

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-19,539.95
计入当期损益的政府补助	56,113.37
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,605,892.24
所得税影响金额	282,477.39
归属于少数股东的非经常性损益	3,061.74
合计	-1,283,779.69

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及高管股解锁引起股份结构变动(截至 2008 年 6 月 30 日)

单位: 股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	股权分置改革	高管股份解锁	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	414,125,089	45.67				-24,480,875	-142,813	-24,623,688	389,501,401	42.95
1、国家持股										
2、国有法人持股	413,868,026	45.64				-24,480,875		-24,480,875	389,387,151	42.94
3、其他内资持股	257,063	0.03					-142,813	-142,813	114,250	0.01
其中：										
境内法人持股										
境内自然人持股（高管股份）	257,063	0.03					-142,813	-142,813	114,250	0.01
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	492,740,709	54.33				+24,480,875	+142,813	+24,623,688	517,364,397	57.05
1、人民币普通股	492,740,709	54.33				+24,480,875	+142,813	+24,623,688	517,364,397	57.05
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	906,865,798	100				0	0	0	906,865,798	100

(二) 报告期期末前十大股东持股情况(截止 2008 年 6 月 30 日)

单位：股

股东总数		120,730 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	50.65	459,332,507	389,387,151	
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	1.34	12,143,022	0	
中国工商银行－中银持续增长股票型证券投资基金	其他	0.79	7,128,753	0	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.59	5,318,159	0	
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资基金	其他	0.56	5,068,392	0	
中国太保集团股份有限公司－本级－集团自有资金-012G-ZY001 深	其他	0.48	4,336,369	0	
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	其他	0.40	3,593,968	0	
中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	其他	0.36	3,288,000	0	
中国工商银行－上投摩根内需动力股票型证券投资基金	其他	0.34	3,118,987	0	
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	0.33	3,000,000	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	69,945,356		人民币普通股		
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	12,143,022		人民币普通股		
中国工商银行－中银持续增长股票型证券投资基金	7,128,753		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	5,318,159		人民币普通股		
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资基金	5,068,392		人民币普通股		
中国太保集团股份有限公司－本级－集团自有资金-012G-ZY001 深	4,336,369		人民币普通股		
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	3,593,968		人民币普通股		
中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	3,288,000		人民币普通股		
中国工商银行－上投摩根内需动力股票型证券投资基金	3,118,987		人民币普通股		
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	3,000,000		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
2008 年 12 月 28 日	114, 250	389, 387, 151	517, 478, 647	高管股解锁
2009 年 2 月 14 日	389, 387, 151	0	906, 865, 798	

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	389, 387, 151	2009 年 2 月 14 日	389, 387, 151	注 1

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
李如亮	原总会计师	114,250 股	114,250 股	—
合计		114,250 股	114,250 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、公司第五届董事会任期届满，根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，2008 年 6 月 27 日公司股东大会通过累积投票选举孙忠人、柳丁、金家凯、马建平、殷建豪、马德伟为公司第六届董事会董事；选举丁平准、刘洪玉、陈忠谦为公司第六届董事会独立董事。

2、公司第五届监事会任期届满，根据《公司法》、《公司章程》及相关规定，

2008 年 6 月 27 日公司股东大会选举吴文婷、王浩为公司第六届监事会监事。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，2007 年 11 月 19 日中粮地产（集团）股份有限公司第二届职工代表大会第一次会议选举李沙女士为公司职工监事。

3、2008 年 6 月 27 日公司第六届董事会第一次会议推举孙忠人先生为公司第六届董事会董事长；推举金家凯先生为公司第六届董事会副董事长；聘任周政先生为公司总经理；聘任朱海彬、李晋扬、曹荣根、戴羿、张雪松、厉辉、刘鹏鹏、连庆、叶雄、孙伊萍为副总经理；同意聘任张宝泉为公司总经理助理；聘任崔捷先生为公司财务总监（财务负责人）；聘任厉辉先生为公司董事会秘书。

4、2008 年 6 月 27 日第六届监事会第一次会议推举吴文婷女士为监事会主席；推举王浩先生为监事会副主席。

四、董事会报告

（一）报告期内经营情况

1、住宅地产业务

2008 年上半年，实现住宅签约销售 3.9 万平米，签约销售金额 3.9 亿元；结算面积 3.27 万平米，结算收入 2.84 亿元；已售待结转面积 8.02 万平米。

截至 2008 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目共 8 个（深圳中粮澜山、深圳 78 区、深圳 61 区、广州金域蓝湾、厦门鹭江海景、长沙北纬 28 度、成都御岭湾、北京后沙峪），占地面积 213.35 万平米，规划总建筑面积 165.41 万平米，其中 2008 年上半年住宅新开工 4.74 万平米。

2008 年上半年，公司新增住宅地产项目 1 个（北京后沙峪项目），占地面积 39.16 万平米，规划总建筑面积 52.08 万平米。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平米）	规划建筑面积（平米）
深圳中粮澜山	82,217	114,847
深圳 78 区	51,979	170,774
深圳 61 区	24,249	67,897
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬 28 度	775,600	272,000

厦门鹭江海景	2,902	39,217
成都御岭湾	734,000	219,638
北京后沙峪	391,627	520,822
合计（按权益）	2,133,456	1,654,089

2008 年上半年销售项目明细

项目名称	签约销售面积（平米）	签约销售金额（万元）
深圳卡罗社区	21,876	21,501
厦门鹭江海景	840	1,108
广州金域蓝湾	26,776	28,762
成都御岭湾	2,892	2,124
合计（按权益）	38,996	39,114

2、工业地产业务

工业地产可出租物业面积共计 90.11 万平米，2008 年 1-6 月平均出租率达到 94.93%，租金收取率 99.25%，与上年同期基本持平；来料加工企业 1-6 月月均用工人人数 20600 人，同比减少 2.22%。

工业地产在建工程进展情况：

1) 68 区艾默生厂房如期交付艾默生机械公司使用，2 月 15 日工厂完成设备的迁移工作并投入生产，厂房租金从 2 月 15 日起计收。

2) 68 区雅达厂房已提前交付雅达电源厂；由我司负责的中央空调系统和二次消防喷淋系统已完成招投标并已签订施工合同，进场施工；按照目前的施工进度，整个装修工程预计在 8 月初完工。根据合同的约定，厂房租金从 2008 年 7 月 1 日起计收。新增一台 2000KVA 的变压器项目正在办理设计方案申报，审批同意后转入预算阶段。

3) 68 区 B、C 两栋宿舍的竣工验收已在 5 月完成，相应的市政工程已完工，并完成验收；厂区和宿舍区的市政绿化工程已完成招投标，正在施工中。

4) 东芝五期厂房桩基工程正在进行，主体工程的招投标工作正在进行中，预计厂房的施工工期约 150 天。

工业地产拟新建项目：

68 区锐康厂房目前正与新西兰的锐康晶体公司就厂房的规划设计进行洽谈，已签订了合作意向书，并收取锐康公司支付的 20 万元保证金，预计 10 月份开工。

（二）外部环境分析

2008 年上半年，全社会固定资产投资、消费品零售总额和进口增速都有所加快，而 GDP 和出口增速则有所回落，城镇居民人均可支配收入增速也放缓。上半年，我国 GDP 同比增长 10.4%，全社会固定资产投资增长 26.3%，房地产开发投资同比增长 33.5%，占固定资产投资比重为 19.3%，比去年同期高 1.0%，社会消费品零售总额增长 21.4%；出口、进口分别增长 21.9%和 30.6%，顺差 990 亿美元，同比下降 132 亿美元；上半年 CPI 高达 7.9%，PPI 6 月达到 8.8%；上半年城镇居民人均可支配收入实际增长 6.3%，人民币升值 6.5%。

上半年，为防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀，国家实施了稳健的财政政策和从紧的货币政策。货币政策方面：五次上调存款准备金，由 14.5%调至 17.5%；贷款投放有保有压；一季度发行央行票据 18000 亿元，二季度发行 11000 亿元。财政政策方面：两税合并，内外资企业实行 25%的统一税率；个税起征点调高；调整部分进出口商品税收政策，限制出口，鼓励进口。

上半年，房地产市场出现显著调整。1-6 月，商品房销售面积下降 7.2%，销售额下降 3%，降幅增大 0.2%；房企贷款难度加大，部分房企资金链紧张，房地产企业资金来源增速放缓，国内贷款增速也放缓，占比下降 4.4%；土地购置面积增长 7.6%，回落 2.4%；房屋施工面积、新开工面积和竣工面积增速继续回落，分别增长 24.1%、19.1%和 13.8%，增速比 1-5 月分别回落 0.8%、0.7%和 4.8%；个人贷款成本上升，贷款难度加大，个人按揭贷款增速大幅回落 54.7%。

上半年，政府继续对房地产行业进行调控，主要从税收、信贷、投资、保障房、土地等方面入手。具体包括：控制信贷规模，增加房地产企业的融资难度，严格控制房地产贷款及 IPO 投向；严格税费征收，增加交易成本，抑制投资、投机性需求；调节住宅产品结构，增加保障性住房供应，满足社会大众的基本居住需求；从外资准入、使用材料、流程等方面规范房地产市场，整治个人房贷三假问题，逐步解决房地产市场中存在的问题，促进房地产市场平衡健

康发展；保护耕地，严格土地供应规模与结构，打击囤地和违法违规用地，提高土地利用效率。

下半年，中央明确提出“把保持经济平稳较快发展、控制物价过快上涨作为宏观调控的首要任务，把抑制通货膨胀放在突出位置”。宏观调控的目标由“双防”，即防经济过热、防通货膨胀，转变为“一保一防”，即保增长、防通胀。央行第二季度央行票据发行比第一季度有所减少，近期也表示“要综合运用多种货币政策工具，为经济平稳较快发展创造良好的货币环境”，预计从紧的政策可能会有所松动。

（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	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	增减（±%）
营业收入	445,279,819.47	158,144,920.59	181.56%
营业成本	228,367,121.21	76,264,490.48	199.44%
营业税金及附加	35,725,624.67	5,180,831.71	589.57%
销售费用	32,963,874.42	4,050,770.05	713.77%
管理费用	75,704,912.92	42,823,699.62	76.78%
资产减值损失	2,157,583.49	1,452,615.09	48.53%
投资收益	48,090,367.18	303,803,873.17	-84.17%
所得税费用	13,654,969.64	45,265,865.90	-69.83%
净利润	101,381,248.58	269,404,833.17	-62.37%
少数股东损益	-3,934,092.66	2,163,864.48	-281.81%

【注】变动原因说明：

*营业收入的增加主要系销售海滨广场三期结转收入所致；

*营业成本的增加主要系销售海滨广场三期结转成本所致；

*营业税金及附加的增加主要系销售海滨广场三期结转损益所致；

*销售费用的增加主要系本期销售增加的广告宣传费用等；

*管理费用的增加主要系公司规模扩大人员增加，工资、差旅费等费用相应

增加所致；

*资产减值损失的增加主要系本期其他应收款增加导致坏账准备增加所致；

*投资收益的减少主要系上年同期转让新安湖实业公司收益权取得收益，本期无此项收益；

*所得税费用的减少主要系本期利润的减少所致；

*净利润的减少主要系本期投资收益较上年同期减少所致，扣除非经常性损益后净利润较上年同期增长 253.33%。

*少数股东损益的减少主要系本期部分非全资子公司利润减少所致。

2、财务状况分析

单位：人民币元

项目	2008. 06. 30	2007. 12. 31	增减(±%)
应收帐款	16,385,471.24	30,941,153.97	-47.04%
预付帐款	16,009,243.52	9,689,137.52	65.23%
可供出售金融资产	264,790,992.09	462,867,687.70	-42.79%
长期应收款	99,143.77	288,602.58	-65.65%
递延所得税资产	11,063,059.07	8,483,104.04	30.41%
短期借款	1,510,000,000.00	1,060,000,000.00	42.45%
应付帐款	46,660,809.50	142,514,170.82	-67.26%
预收帐款	375,037,099.95	205,996,157.93	82.06%
应付职工薪酬	7,716,731.47	38,973,128.82	-80.20%
长期借款	590,000,000.00	430,000,000.00	37.21%
长期应付款	8,325,398.79	14,011,045.17	-40.58%
递延所得税负债	45,219,930.74	80,873,735.93	-44.09%
其他非流动负债	5,728,797.32	2,440,299.10	134.76%

*应收账款的减少主要系本期收回海滨广场三期项目的应收售楼款；

*预付款项的增加主要系本期预付购车款及办公楼装修款；

*可供出售金融资产的减少主要系公允价值变化所致；

*长期应收款的减少主要是收回职工内部购房按揭款；

*递延所得税资产的增加主要系其他应收款增加导致与资产减值相关的递

延所得税资产增加；

*短期借款的增加系由于公司发展需要的银行借款增加；

*应付账款的减少主要系本期支付海滨广场三期预结转的应付工程款减少；

*预收款项的增加主要系厦门鹏源中心 A1 区、天泉聚龙国际生态园预收售房款增加所致；

*应付职工薪酬的减少主要系本期支付上年度预提职工奖金所致；

*长期借款的增加系由于公司发展需要的长期银行借款增加；

*长期应付款的减少系本期公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司及爱普生公司垫付建设厂房资金；

*递延所得税负债的减少主要系可供出售金融资产公允价值变化所致；

*其他非流动负债的增加主要系本期政府补贴公司电缆工程设施增加递延收益；

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：2008 年 1—6 月商品房开发实现主营业务收入为 28,371.57 万元，实现主营业务毛利 13,649.62 万元，上年同期无商品房开发收入。商品房业务收入增长的主要原因是海滨城广场三期销售收入。

(2) 来料加工：2008 年 1—6 月，来料加工业毛利润 3,894.59 万元，比上年同期 4,766.07 万元，减少 871.48 万元，下降 18.29%，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。

2008 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：2008 年 1—6 月，房屋租赁业毛利润 3,726.79 万元，比上年同期 3,099.62 万元，增加 627.17 万元，增长 20.23%。主要是增加中粮地产集团中心租金收入 617.90 万元。

报告期内占公司主营业务利润 10%以上的主要行业有商品房销售、来料加

工、房屋租赁。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(%)
商品房销售	283,715,655.41	147,219,433.87	136,496,221.54	48.11%
来料加工	54,882,843.15	15,936,985.94	38,945,857.21	70.96%
房屋租赁	81,087,252.95	43,819,336.69	37,267,916.26	45.96%

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：

公司参股的招商证券股份有限公司，注册资本 32.27 亿元，其中本公司占 3.46% 的股权。报告期内招商证券分来投资收益 4,364.10 万元，占公司净利润的 44.78 %。

6、经营中的问题、困难

(1) 面临的主要挑战

第一，房地产市场低迷。宏观调控使购房者对于房地产市场未来走弱的预期增强，也使得个人购房贷款的贷款成本上升，贷款难度增加，从而使消费者观望气氛浓厚，而房地产企业竞争加剧，部分企业竞相打折销售，导致商品房销售面积和销售额都出现了下降，房地产企业的盈利空间被大幅压缩。

第二，房地产企业资金紧张。在信贷紧缩和销售不畅的情况下，房地产企业资金面临着较大的压力。

第三，成本上涨。受通货膨胀影响，能源、钢材等价格普遍上涨，使得建筑材料成本上升，同时，人工成本也逐渐上升，导致企业运营成本上涨。

第四，人民币持续升值使得出口加工型企业成本增加。人民币升值使得以出口加工为导向的工业地产企业成本增加，成本优势逐步削弱。

(2) 面临的主要风险

首先，宏观调控继续从紧的风险。如果国际原油价格和大宗商品价格持续上涨，国内能源和原材料价格的上涨压力将持续增强，未来一段时期内国内 PPI 仍将维持在高位，将给国内现阶段成本推动和输入型通货膨胀上涨造成压力，为抑制通货膨胀，国家将可能继续实施从紧的宏观调控措施。

其次，房地产市场继续低迷的风险。如果国家宏观调控继续从紧，就会进一步影响消费者预期、贷款成本和贷款难度，房地产市场可能继续低迷，房地产企业的经营环境将进一步恶化。

再次，成本继续上涨的风险。如果人民币继续升值，建筑材料、人工等费用继续上涨，工业地产业务的成本优势可能进一步削弱，住宅地产业务的开发成本可能进一步增加，公司盈利空间将受到更大影响。

(四) 报告期投资情况

1、报告期内公司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 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。

募集资金总额	1,329,782,060.99 元		报告期已使用募集资金总额		93,263,289.00	
			已累计使用募集资金总额		888,206,093.65	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额(元)	实际投入金额(元)	是否符合计划进度	预计收益(税后净利润)(元)	产生收益情况
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权	否	102,639,031.23	102,639,031.23	是	0.00	本期实现净利润 -9,402,480.27 元
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	60,000,000.00	60,000,000.00	是	80,548,300.00	尚未结转收入
收购成都天泉置业有限责任公司 51% 的股权	否	182,548,295.24	182,548,295.24	是	0.00	本期实现净利润 -6,922,950.14 元
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	362,961,645.00	33,784,970.00	是	211,804,600.00	尚未结转收入
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	否	219,353,875.00	219,353,875.00	是	155,419,800.00	本期实现销售收入 28369.35 万元
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	429,346,185.00	289,879,922.18	是	125,615,200.00	尚未结转收入
合计		1,356,849,031.47	888,206,093.65		573,387,900.00	

未达到计划 进度和预计 收益的说明 (分具体项 目)	无
变更原因及 变更程序说 明(分具体项 目)	无
尚未使用的 募集资金用 途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。

募集资金投资项目情况介绍

(1) 厦门鹭江海景项目

本项目由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，本次募集资金中，102,639,031.23 元用于收购该公司 100%股权，60,000,000 元用项目开发建设。

本项目总投资 115,488,600 元，预计全部销售后可实现销售收入 264,864,800 元，实现税后净利润 80,548,300 元。

目前鹭江海景项目进入销售阶段，截止至 2008 年 6 月 30 日，已销售住宅面积累计达 32116 平方米，销售率达 93.09%，报告期未结转收入。

(2) 成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）

该项目由成都天泉置业有限责任公司开发，本次募集资金中，182,548,295.24 元将用于收购该公司 51%股权，362,961,645.00 元用于项目开发建设。

本项目总投资 1,080,200,000 元，预计全部销售后可实现销售收入 1,567,030,300 元，实现税后净利润 211,804,600 元。

目前御岭湾项目一期（B、C 区）改造工程已经完成，并于 2008 年 5 月 31

日开盘销售，第一次推盘 26 套，截止 2008 年 6 月 30 日，共签约销售 9 套，签约面积 2,892 平米，签约金额 2,124 万元；二期目前正在办理报批报建手续。

（3）深圳市海滨广场三期项目（color 社区）

本项目由本公司直接投资开发，一期、二期工程已分别于 1996 年、1999 年开发并销售完毕，本次募集资金将投入 219,353,875 元进行三期工程的建设。

本项目投资总额为 347,742,200 元预计全部销售后可实现销售收入 664,432,300 元，实现税后净利润 155,419,800 元。

截至 2008 年 6 月 30 日，该项目共实现销售收入 77,339.87 万元，报告期内结转收入 28,369 万元。

（4）深圳市中粮·澜山项目

本项目由本公司直接开发，总投资为 581,310,000 元，拟使用募集资金 429,346,185 元。

本项目预计全部销售后可实现销售收入 828,962,800 元，实现税后净利润 125,615,200 元。

该项目预计 2008 年下半年进入销售阶段。

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）长沙观音岩项目。观音岩项目占地总面积 1163 亩，容积率 0.4，建筑密度为 24.5%，绿地率为 53%，总建筑面积约为 31 万平方米，产品以独栋和双拼别墅为主。目前该项目已完成主景观大道路基土石方工程施工，A1、A2 区正在进行土石方工程施工，A1 区东边挡土墙施工以及 A1 区雨水管工程施工。

（2）广州金沙洲项目（金域蓝湾）。项目占地面积 144,657 平方米，规划容积率 3，建筑面积 433,971 平方米。该项目由公司与深圳万科联合投标竞得，合作双方共同出资设立项目公司对上述土地进行商品房开发建设，项目公司双方各占 50%份额。目前该项目第一期正在销售，截止 2008 年 6 月 30 日，项目累计签约面积 68180 平方米，签约金额 75171 万元；项目二期已开始桩基施工。

（3）天津项目

2007 年 4 月 16 日，中粮地产与天津滨海快速交通签署《项目开发合作意

向书》。2007 年 8 月 16 日，我司出资 759.9 万美元（占 51%）与鹏利地产、天津滨海快速交通发展有限公司合资成立的中粮滨海地产（天津）有限公司正式注册成立。2007 年 9 月 28 日，中粮地产（集团）股份有限公司、鹏利地产发展公司、天津滨海快速交通发展有限公司、中粮滨海地产（天津）有限公司签订《项目开发协议书》（框架协议）。项目公司目前主要工作是商定“拆迁协议”、推进确定地块规划指标、开展公司组建前期工作等。拆迁协议内容将确定拆迁费用和拆迁完成时间，进而明确实际投资额、现金流量及项目开发计划安排等。

2007 年 9 月 20 日，鹏利国际集团有限公司已将其持有的鹏利地产发展公司的股权转让给第三方，至此，中粮地产（集团）股份有限公司与鹏利地产发展公司已不再属于被同一控制人控制的关联方。

该项目先期开发地块占地面积约 13.8 万平方米，容积率为 6.3；已投入资金 4000 万，用于支付拆迁、规划设计等费用，目前该项目正进行拆迁，预计将于 2009 年年初开工。

（4）北京顺义区后沙峪项目

北京顺义区后沙峪项目包括 A—10、C—03、C—06 三个地块：

1) A—10 地块占地面积：143,189 平方米，规划总建筑面积：197,046 平方米(含托幼面积 3,010 平方米)；

2) C—03 地块占地面积：77,251.3 平方米，规划总建筑面积：169,952 平方米(含住宅面积 67,981 平方米)；

3) C—06 地块占地面积：69,920.6 平方米，规划总建筑面积：153,824 平方米(含住宅面积 61,530 平方米)；

目前该项目进行前期的规划设计及办理相关的报批报建手续。

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。

根据中国证监会 2008 年 27 号公告精神、以及中国证监会深圳监管局（简

称：深圳证监局)《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，公司对 2007 年公司治理专项活动的整改情况进行了自查、回顾和总结，并对大股东及其关联方资金占用情况进行自查总结。2008 年 7 月公司第六届董事会第二次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于进一步深入推进公司治理专项活动的情况报告》及《中粮地产（集团）股份有限公司关于大股东及其关联方资金占用的自查自纠总结报告》。

（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 2007 年年度股东大会审议通过 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以公司截至 2007 年 12 月 31 日总股本 906,865,798 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股送 4 股红股并派现金红利 0.5 元(含税，扣税后，个人股东、投资基金实际每 10 股派 0.05 元现金)；以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 6 股。2008 年 7 月公司成功实施上述方案，实施后，公司的总股本增至 1,813,731,596 股。

（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%	3,170,576.88	0.00	-4,318,902.52
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	230,924,653.96	0.00	-174,995,370.02
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	30,578,881.28	0.00	-18,402,303.04
000009	中国宝安	85,077.84	0.002%	116,879.97	0.00	-360,120.03
合计		13,569,154.74		264,790,992.09	0.00	-198,076,695.61

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	43,640,988.62	0.00
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00		10.00%	10,000,000.00	1,043,934.69	0.00
合计	196,919,094.63		—	196,919,094.63	44,684,923.31	0.00

(四) 报告期内公司重大资产收购、出售及资产重组事项。

1、2007 年 11 月 30 日经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过关于收购鹏利国际（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”）剩余 49%股权的议案，收购价格综合考虑《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受让价款为人民币 22142.6835 万元。2008 年 6 月 27 日公司 2007 年度股东大会审议通过上述关于收购鹏利国际（四川）置业有限公司持有的成都天泉置业有限责任公司剩余 49%股权的议案。（详见本章“资产收购、出售发生的关联交易”情况）

有关本次交易的情况公司已于 2007 年 12 月 1 日在《中国证券报》、《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

(1)2007 年 11 月 30 日经公司第五届董事会第三十一次会议审议通过关于收购鹏利国际（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”）剩余 49%股权的议案，收购价格综合考虑《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受让价款为人民币 22142.6835 万元。

2008 年 6 月 27 日公司 2007 年度股东大会审议通过上述关于收购鹏利国际（四川）置业有限公司持有的成都天泉置业有限责任公司剩余 49%股权的议案。

天职国际会计师事务所有限公司为成都天泉出具了标准无保留的审计报告（天职深审字[2007]第 198 号）。截至 2007 年 10 月 31 日，成都天泉经天职国际会计师事务所有限公司审计的总资产为 51,624.77 万元，净资产为 24,599.69 万元；2007 年 1—10 月该公司实现净利润-476.68 万元。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 392 号）的总资产为 70,063.01 万元，净资产为 43,037.93 万元，增值 18,438.25 万元，增值率 74.95%。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。上述资产评估数据以经国有资产监管部门或其授权单位备案后的最终结果为准。

在公司将有关评估结果提交国有资产管理部门及其授权单位备案期间，评估机构根据相关规范对成都天泉置业有限公司的净资产评估值进行了调整，调整后的净资产评估值为 45189.15 万元，按照 49%的股权比例对应的收购成都天泉置业有限公司 49%的股权的收购价格调整为 22142.6835 万元，公司将上述调整结果一并提请公司 2008 年第一次临时股东大会审议。

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：

本次收购成都天泉剩余 49%股权旨在进一步加强对成都天泉置业有限公司的控制，促进公司主营业务的发展，巩固公司在西南地区战略发展布局。

目前公司正办理有关本次收购的工商变更登记手续。

（2）为进一步提升公司主营业务核心竞争力，巩固公司主营业务的区域发展，实现合作各方的优势互补，公司拟与控股股东中粮集团有限公司及北京中融世纪投资顾问有限公司合作共同收购青岛天逸海湾置业有限公司 100%的股权，

因在具体合作细节的谈判中，合作各方无法达成一致意见，导致收购青岛天逸海湾置业有限公司股权的工作无法继续，因此 2008 年 4 月 16 日第五届董事会第三十五次会议同意终止收购青岛天逸海湾置业有限公司股权，并不再将

有关收购青岛天逸海湾置业有限公司的议案提请公司股东大会审议。

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。

截至 2008 年 6 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 10,054.71 万元。

公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并每季度定期聘请天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行审计，并出具了《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告》，有效控制和防范关联交易风险。

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 2008 年 6 月 30 日，公司提供担保余额为人民币 30,000 万元，占 2008 年上半年净资产值的 8.87%；其中为控股子公司提供担保 30,000 万元，占 2008 年上半年净资产值的 8.87%。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：

单位：人民币元

2008.06.30

	借款金额	借款期限	年利率
中国农业银行深圳宝安支行	80,000,000.00	2007.12.05-2008.12.04	5.751%
小计	80,000,000.00		

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:

单位:人民币元

	2008.06.30		
	借款金额	借款期限	年利率
中国农业银行深圳宝安支行	100,000,000.00	2008.01.02-2008.12.01	7.47%
小计	100,000,000.00		

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

单位:人民币元

	2008.06.30		
	借款金额	借款期限	年利率
中国建设银行成都第九支行	120,000,000.00	2007.09.04-2010.09.03	6.84%
小计	120,000,000.00		

独立董事经审慎调查,认为公司能积极贯彻落实中国证监会下发的证监发[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、三联公司及成都天泉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 2008 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。

2007年12月20日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产

《(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。目前该方案已上报中国证券监督管理委员会审核备案,待中国证券监督管理委员会审核备案无异议后,公司将按照有关程序提请股东大会审议。

公司全体非流通股股东所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在 12 个月内不存在上市交易或者转让的情况。2007 年 4 月 16 日,控股股东中粮集团持有的占公司股份总数 5%的有限售条件流通股解除限售条件上市流通。2008 年 4 月 8 日,控股股东中粮集团持有的占公司股份总数 2.70%的有限售条件流通股 24,480,875 股解除限售条件上市流通。

中粮集团将继续履行承诺,执行限售安排:在前述第二项承诺期满后,中粮集团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 24 个月内不超过 10%;同时,中粮集团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,将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。

(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。

鉴于深圳天健信德会计师事务所已与湖南开元会计师事务所、湖南天兴会计师事务所合并组建成立开元信德会计师事务所有限公司,按照有关规定,公司需重新聘请年度审计机构。2008 年 4 月 15 日公司 2008 年第一次临时股东大会审议同意公司改聘开元信德会计师事务所有限公司。公司 2007 年度改聘开元信德会计师事务所有限公司作为公司年度财务决算审计机构的财务审计费为 48 万元。股东大会授权董事会在聘请会计师事务所进行其他业务服务时,有权在规定的收费标准内决定支付会计师事务所的报酬。

(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、2008 年 3 月 24 日,公司发布重大事项公告:

经向本公司控股股东中粮集团有限公司(“中粮集团”)询问,公司现就有关重大事项进展情况披露如下:

中粮集团将继续严格履行在 2007 年度本公司配股时所作的承诺:“中粮集团

将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，中粮集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。”

为此，中粮集团拟向本公司转让其直接或间接持有的(1) 上海加来房地产开发有限公司（“上海加来”）51%的股权；(2) 苏源集团江苏房地产开发有限公司（“苏源江苏”）90%的股权；(3) 万科中粮（苏州）置业有限公司（“中粮苏州”）49%的股权；(4) 苏州苏源房地产开发有限公司（“苏州苏源”）90%的股权；(5) 北京中粮万科假日风景地产开发有限公司50%的股权；(6) 沈阳鹏利广场房产开发有限公司（“沈阳鹏利”）100%的股权；(7) 卓远地产（成都）有限公司（“卓远地产”）100%的股权；(8) 鹏利国际（四川）置业有限公司（“鹏利四川”）70%的股权；以及(9) 杭州世外桃源房地产开发有限公司90%的股权。

目前中粮集团与本公司正在积极研究通过定向增发或其他方式收购中粮集团及其子公司上述资产的具体操作方案，并开展有关审计评估工作。

3、2008年5月21日公司发布关于全资子公司投标竞得北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村商业金融、居住项目国有建设用地使用权的公告：

2008年5月19日，本公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司通过现场竞价方式，竞得北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村A—10、C—03、C—06地块项目的土地使用权，并已取得北京市国土资源局顺义分局出具的《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。

1) A—10地块

- (1) 项目名称：北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村居住（A—10地块）项目；
- (2) 土地用途：居住、绿化；
- (3) 占地面积：143,189平方米；
- (4) 规划总建筑面积：197,046平方米(含托幼面积3,010平方米)；
- (5) 成交价格：128,000万元。

2) C—03地块

- (1) 项目名称：北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村居住（C—03地块）项目；
- (2) 土地用途：商业金融兼容居住；
- (3) 占地面积：77,251.3平方米；
- (4) 规划总建筑面积：169,952平方米(含住宅面积67,981平方米)；
- (5) 成交价格：68,600万元。

3) C—06地块

- (1) 项目名称：北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村居住（C-06地块）项目；
- (2) 土地用途：商业金融兼容居住；
- (3) 占地面积：69,920.6平方米；
- (4) 规划总建筑面积：153,824平方米(含住宅面积61,530平方米)；
- (5) 成交价格：62,800万元。

4、2007年11月16日，公司2007年第二次临时股东大会审议通过关于发行公司债券的议案，公司拟发行本金总额12亿元人民币、期限不超过10年的公司债券（以下简称“本期公司债券”），面值一百元。2008年7月9日，公司发行不超过人民币12亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会工作会议审核，获得有条件通过。2008年8月6日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2008】1001号），核准公司向社会公开发行公司债券面值不超过120,000万元。

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
2008年1月18日	公司办公地点	一对一面谈	鲍尔太平有限公司分析师	公司发展战略及宏观经济政策对公司业务的影响
2008年1月29日	公司办公地点	一对一面谈	东海证券有限责任公司研究员	公司项目开发情况及公司住宅地产发展战略

2008 年 3 月 27 日	公司办公地点	小组面谈	大成基金管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司、银华基金管理有限公司、中银基金管理有限公司、泰信基金管理有限公司、中银国际证券有限责任公司研究员	房地产行业前景；公司发展战略及住宅地产在建项目进展情况
-----------------	--------	------	--	-----------------------------

六、财务报告

(一) 公司 2008 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。

中粮地产(集团)股份有限公司

财务报表

二零零八年半年度

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
二、财务报表附注	1
三、补充资料	50

资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2008 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	1,728,141,796.41	888,899,539.81	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	16,385,471.24	9,302,715.05	30,941,153.97	22,733,045.44
预付款项	16,009,243.52	11,701,488.00	9,689,137.52	8,656,928.00
应收股利	3,528,111.21	4,886,401.21	3,528,111.21	4,886,401.21
应收利息				
其他应收款	1,174,451,750.23	2,363,848,035.12	928,275,029.74	1,385,404,395.65
买入返售金融资产				
存货	1,647,194,814.86	606,306,981.59	1,303,333,864.44	638,294,633.66
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,585,711,187.47	3,884,945,160.78	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	264,790,992.09	264,790,992.09	462,867,687.70	462,867,687.70
持有至到期投资				
长期应收款	99,143.77	99,143.77	288,602.58	288,602.58
长期股权投资	360,936,604.97	863,066,115.93	361,959,455.96	802,160,436.91
投资性房地产	925,257,423.68	453,587,062.69	912,773,040.05	467,344,463.83
固定资产	268,363,126.81	186,720,719.17	277,205,500.87	193,792,557.15
在建工程	35,506,641.85	11,997,859.84	50,254,947.25	132,732.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	54,115,680.51	61,698,028.42	54,871,581.63	62,453,929.54
商誉	1,042,705.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	3,523,291.24	2,668,272.76	4,384,842.37	2,738,125.48
递延所得税资产	11,063,059.07	9,414,899.31	8,483,104.04	6,834,944.28
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,924,698,669.31	1,854,043,093.98	2,134,131,467.77	1,998,613,479.47
资产总计	6,510,409,856.78	5,738,988,254.76	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53

资产负债表（续）

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2008 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
流动负债：				
短期借款	1,510,000,000.00	1,270,000,000.00	1,060,000,000.00	920,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	46,660,809.50	44,398,920.74	142,514,170.82	142,298,367.78
预收款项	375,037,099.95	104,535.00	205,996,157.93	4,084,279.06
应付职工薪酬	7,716,731.47	2,025,435.32	38,973,128.82	26,529,287.10
应交税费	93,614,195.76	121,879,395.75	128,471,048.54	124,967,473.18
应付利息				
应付股利	1,560,540.38	1,560,540.38	1,679,340.38	1,679,340.38
其他应付款	235,541,086.97	318,053,471.40	247,980,744.16	405,073,452.73
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,270,130,464.03	1,758,022,298.59	1,825,614,590.65	1,624,632,200.23
非流动负债：				
长期借款	590,000,000.00	470,000,000.00	430,000,000.00	310,000,000.00
应付债券				
长期应付款	8,325,398.79	8,325,398.79	14,011,045.17	14,011,045.17
预计负债				
递延所得税负债	45,219,930.74	45,219,930.74	80,873,735.93	80,873,735.93
其他非流动负债	5,728,797.32	1,569,752.16	2,440,299.10	
非流动负债合计	649,274,126.85	525,115,081.69	527,325,080.20	404,884,781.10
负债合计	2,919,404,590.88	2,283,137,380.28	2,352,939,670.85	2,029,516,981.33
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	906,865,798.00	906,865,798.00	906,865,798.00	906,865,798.00
资本公积	1,381,928,517.57	1,378,977,277.50	1,544,351,407.99	1,541,400,167.92
减：库存股				
盈余公积	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94
一般风险准备				
未分配利润	920,468,023.92	997,321,725.04	819,086,775.34	865,798,635.34
外币报表折算差额	-1,479,507.44		-1,394,292.41	
归属于母公司所有者权益合计	3,380,468,905.99	3,455,850,874.48	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20
少数股东权益	210,536,359.91		214,470,452.57	
所有者权益合计	3,591,005,265.90	3,455,850,874.48	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20
负债和所有者权益总计	6,510,409,856.78	5,738,988,254.76	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

会计机构负责人：崔捷

利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 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	445,279,819.47	360,970,755.82	158,144,920.59	78,580,555.01
其中：营业收入	445,279,819.47	360,970,755.82	158,144,920.59	78,580,555.01
二、营业总成本	380,698,742.27	272,634,242.13	145,064,934.01	-19,259,969.12
其中：营业成本	228,367,121.21	175,903,333.29	76,264,490.48	31,073,442.31
营业税金及附加	35,725,624.67	31,517,953.58	5,180,831.71	1,217,174.29
销售费用	32,963,874.42	18,509,909.48	4,050,770.05	2,492,218.65
管理费用	75,704,912.92	51,147,604.58	42,823,699.62	25,858,503.40
财务费用	5,779,625.56	-6,602,142.29	15,292,527.06	4,209,433.55
资产减值损失	2,157,583.49	2,157,583.49	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）	48,090,367.18	55,379,213.34	303,803,873.17	303,803,873.17
其中：对联营企 业和合营企业的投资收益	48,090,367.18	55,379,213.34	303,803,873.17	303,803,873.17
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	112,671,444.38	143,715,727.03	316,883,859.75	401,644,397.30
加：营业外收入	186,868.07		152,113.85	12,908.73
减：营业外支出	1,756,186.89	1,063,144.15	201,410.05	51,822.61
其中：非流动资产处 置损失	19,539.95	12,221.32		
四、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	111,102,125.56	142,652,582.88	316,834,563.55	401,605,483.42
减：所得税费用	13,654,969.64	11,129,493.18	45,265,865.90	55,214,760.34
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	97,447,155.92	131,523,089.70	271,568,697.65	346,390,723.08
归属于母公司所有者 的净利润	101,381,248.58	131,523,089.70	269,404,833.17	346,390,723.08
少数股东损益	-3,934,092.66		2,163,864.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.11		0.39	
（二）稀释每股收益	0.11		0.39	

法定代表人：孙忠人 主管会计工作负责人：周政 会计机构负责人：崔捷

现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2008 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	534,526,482.37	279,503,258.94	154,318,574.62	73,245,022.41
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	327,594,044.20	1,125,417,777.92	188,702,623.30	178,319,645.09
经营活动现金流入小计	862,120,526.57	1,404,921,036.86	343,021,197.92	251,564,667.50
购买商品、接受劳务支付的现金	493,891,378.88	127,674,478.34	105,774,292.15	71,358,413.30
支付给职工以及为职工支付的现金	80,905,800.04	61,593,681.74	47,028,862.52	21,893,256.51
支付的各项税费	109,496,961.60	65,563,724.72	22,464,756.60	10,593,989.55
支付其他与经营活动有关的现金	605,305,856.12	2,144,413,112.26	552,628,620.58	704,495,680.60
经营活动现金流出小计	1,289,599,996.64	2,399,244,997.06	727,896,531.85	808,341,339.96
经营活动产生的现金流量净额	-427,479,470.07	-994,323,960.20	-384,875,333.93	-556,776,672.46
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	48,983,218.17	58,670,011.12	52,417,191.18	57,192,144.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00		436,500.00	136,500.00
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	48,986,218.17	58,670,011.12	218,053,691.18	222,528,644.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,610,248.00	28,664,224.12	60,603,108.02	54,765,811.90
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		61,100,000.00	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	44,610,248.00	89,764,224.12	482,798,883.02	319,425,332.12

投资活动产生的现金流量净额	4,375,970.17	-31,094,213.00	-264,745,191.84	-96,896,687.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,361,601.96			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,361,601.96			
取得借款收到的现金	1,130,000,000.00	970,000,000.00	820,000,000.00	740,000,000.00
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	1,140,361,601.96	970,000,000.00	820,000,000.00	740,000,000.00
偿还债务支付的现金	520,000,000.00	460,000,000.00	130,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,959,773.99	52,713,250.00	31,804,327.07	18,584,328.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,161,638.66		6,342,318.88	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	587,959,773.99	512,713,250.00	161,804,327.07	88,584,328.89
筹资活动产生的现金流量净额	552,401,827.97	457,286,750.00	658,195,672.93	651,415,671.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-263,653.29	-263,653.29	-92,948.11	-92,948.11
五、现金及现金等价物净增加额	129,034,674.78	-568,395,076.49	8,482,199.05	-2,350,637.09
加：期初现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,294,616.30	229,211,056.54	160,159,636.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,728,141,796.41	888,899,539.81	237,693,255.59	157,808,999.26

法定代表人：孙忠人 主管会计工作负责人：周政 会计机构负责人：崔捷

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

2008 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
	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	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年初余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
三、本年增减变动金额		-162,422,890.42				101,381,248.58	-85,215.03	-3,934,092.66	-65,060,949.53
（一）净利润						101,381,248.58		-3,934,092.66	97,447,155.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-162,422,890.42					-85,215.03		-162,508,105.45
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-198,076,695.61							-198,076,695.61
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		35,653,805.19							35,653,805.19
4. 其他							-85,215.03		-85,215.03
上述（一）和（二）小计		-162,422,890.42				101,381,248.58	-85,215.03	-3,934,092.66	-65,060,949.53
（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. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	906,865,798.00	1,381,928,517.57		172,686,073.94		920,468,023.92	-1,479,507.44	210,536,359.91	3,591,005,265.90



中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年半年度报告

项目	上年金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	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		141,717,680.95		337,114,777.83		88,409,330.87
加：会计政策变更		321,491,947.94		-24,760,940.21		71,762,137.11	1,611,159.62	122,452,598.95
前期差错更正								
二、本年年初余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-198,543,636.54				269,404,833.17	-282,284.09	2,163,864.48
（一）净利润						269,404,833.17		2,163,864.48
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-198,543,636.54					-282,284.09	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		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						
4. 其他		-285,187,326.47					-282,284.09	
上述（一）和（二）小计		-198,543,636.54				269,404,833.17	-282,284.09	2,163,864.48
（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. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	699,453,565.00	282,498,640.86		116,956,740.74		678,281,748.11	1,328,875.53	213,025,794.30

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：周政

会计机构负责人：崔捷

中粮地产(集团)股份有限公司

财务报表附注

二零零八年半年度

单位：人民币元

一、公司基本情况

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。

一九九三年十月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股(A 股)股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股。并于一九九三年十月八日起在深圳证券交易所挂牌交易。

一九九四年四月二十八日，本公司第二次股东大会通过了一九九三年度分红派息方案，以一九九三年十二月三十一日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

一九九五年五月十二日，本公司第三次股东大会通过了一九九四年度分红派息方案，以一九九四年十二月三十一日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

一九九六年五月二十一日，本公司第四次股东大会通过了一九九五年度分红派息方案，以一九九五年十二月三十一日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

一九九六年九月二十六日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以一九九六年七月一日公司总股份 330,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.4 股，配股后公司总股份增至 373,041,903 股。

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”。

一九九七年五月二十八日,本公司第六次股东大会通过了一九九六年度分红派息方案,以一九九六年十二月三十一日公司总股份 373,041,903 股为基数,向全体股东每 10 股送 2 股红股并转增 0.5 股,送股及转增后公司总股份增至 466,302,377 股。

二零零四年十二月三十一日,深圳市宝安区投资管理公司(以下简称“宝投公司”)与中国粮油(集团)有限公司(以下简称“中粮集团”)签订《股权转让协议书》,宝投公司将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。经国务院国有资产监督管理委员会于二零零五年五月二十九日以国资产权[2005]536 号批复批准,中粮集团持有本公司 278,062,500 股国家股,占总股本的 59.63%,成为本公司第一大股东。截至二零零八年六月三十日止,中粮集团持有本公司股份 459,332,507 股,占总股本的 50.65%。

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”。

二零零六年四月二十日,本公司二零零五年年度股东大会通过了二零零五年度分红派息方案,以二零零五年十二月三十一日公司总股份 466,302,377 股为基数,向全体股东每 10 股转增 5 股,转增后公司总股份增至 699,453,565 股。

二零零七年八月十日,本公司二零零六年年度股东大会通过了配股方案,以二零零六年十二月三十一日总股本 699,453,565 股为基数,每 10 股配售 3 股,配股后公司总股份增至 906,865,798 股。

截至二零零八年六月三十日,本公司总股份为 906,865,798 股。

本公司的经营范围:房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

本公司的主营业务:商品房开发、物业租赁、来料加工业。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照中华人民共和国财政部令第 33 号和财政部财会[2006]3 号文规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则(以下简称“新《企业会计准则》”)的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本期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。

四、主要会计政策和会计估计

1. 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

2. 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。

3. 记账基础

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

4. 现金等价物的确定标准

本公司将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。

5. 外币业务核算方法

本公司涉及外币的经济业务，采用交易发生当日的即期汇率折算为人民币记账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生当日的即期汇率折算。

6. 外币财务报表的折算方法

本公司将境外经营的财务报表并入本公司财务报表时，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。

7. 金融工具

(1) 分类和计量

① 公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的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。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。于资产负债表日，本公司将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置该金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

持有至到期投资按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。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

对外销售商品、提供劳务或其他代垫款项形成的应收款项，按从客户或被代垫方签署的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额；收回或处置应收款项时将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资和应收款项的归为此类。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。于资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；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，计入投资损益。

(2) 减值损失

① 除以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产外，本公司于资产负债表日对持有至到期投资、应收款项，有客观证据表明其发生了减值的，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该等金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

② 对于可供出售的金融资产，当其公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。如期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。

8. 应收款项及坏账准备

(1) 坏账确认标准

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

其他确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

(2) 坏账准备的计提方法

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，其中经单独测试后未减值的应收合营企业、联营企业的股东借款，按资产负债表日余额的 1% 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为：

账龄	计提比例
三个月以内	0%
三个月至一年	5%
一至二年	30%
二至三年	50%
三年以上	100%

9. 存货核算方法

(1) 分类和计量

本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。

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

本公司对存货采用永续盘存制。于资产负债表日，再对存货进行实地盘点，依实地盘点结果调整依永续盘存制核算下的存货。

(2) 跌价准备

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。

10. 长期股权投资

(1) 分类和计量

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本公司对合营企业和联营企业的股权投资以及本公司对被投资单位不具有控制、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。

① 子公司

子公司是指本集团能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

② 合营企业和联营企业

合营企业是指本公司与其他方对其实施共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，但该交易所转让的资产发生减值的，相应的未实现损失不予抵销。

③ 其他股权投资

其他股权投资是指本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

11. 投资性房地产

(1) 分类和计量

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。

本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。

本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。

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。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

12. 固定资产

(1) 固定资产确认标准

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且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产分类

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、交通工具、仪器仪表设备、房屋装修及其他设备。

(3) 固定资产计量

固定资产按照购置或新建时的初始成本计量。

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。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(4) 固定资产折旧

本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。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。对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。对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。

本公司各类别固定资产预计使用寿命、净残值率、年折旧率为：

资产类别	使用年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.4-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输工具	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19

于资产负债表日，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

(5) 固定资产处置

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(6) 减值准备

于资产负债表日，当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

13. 在建工程

(1) 分类和计量

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(2) 减值准备

于资产负债表日，当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。借款费用同时具备下列条件时，借款费用予以资本化：

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。

(2) 资本化期间

资本化期间是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化期间不包括在内。

(3) 暂停资本化期间

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，暂停借款费用的资本化。

(4) 借款费用资本化金额确定

本公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金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。

本公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

15. 无形资产

(1) 分类和计量

无形资产是指本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。

(2) 定期复核

于资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

于资产负债表日，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命行复核，如果有证据表明该无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并进行摊销。

于资产负债表日，如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(3) 减值准备

于资产负债表日，当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

16. 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。于资产负债表日，商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，

并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

18. 非金融工具长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。

长期股权投资、投资性房地产、固定资产和使用寿命确定的无形资产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，即使以后期间价值得以恢复，本公司也不再对其予以转回。

19. 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

20. 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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，本公司执行《深圳市

房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，执行当地的有关规定。

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

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

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

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

对同一会计年度内开始并完成的劳务，本公司在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

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) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

24. 所得税

本公司将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，按以下要求确认递延所得税资产或递延所得税负债：

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：商誉的初始确认；不是企业合并，且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产或负债的初始确认；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，投资企业能够控制暂时性差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不含转回。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

本公司期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，本公司以原减记的金额为准，予以转回。

25. 每股收益

(1) 基本每股收益

本公司按照归属于普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算基本每股收益。发行在外普通股加权平均数按下列公式计算：

发行在外普通股加权平均数 = 期初发行在外普通股股数 + 当期新发行普通股股数 × 已发行时间 ÷ 报告期时间 - 当期回购普通股股数 × 已回购时间 ÷ 报告期时间

(2) 稀释每股收益

本公司存在稀释性潜在普通股的，分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股的加权平均数，并据以计算稀释每股收益。稀释性潜在普通股，是指假设当期转换为普通股会减少每股收益的潜在普通股。计算稀释每股收益，应当根据下列事项对归属于普通股股东的当期净利润进行调整，并考虑相关所得税的影响：

- ① 当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；
- ② 稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用。

计算稀释每股收益时，当期发行在外普通股的加权平均数应当为计算基本每股收益时普通股的加权平均数与假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数之和。

计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，应当假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，应当假设在发行日转换。

认股权证和股份期权等的行权价格低于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。企业承诺将回购其股份的合同规定的回购价格高于当期普通股平均市场价格时，应当考虑其稀释性。

稀释性潜在普通股应当按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(3) 重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆

股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

五、税项

本公司及其子公司主要应纳税项列示如下：

1. 流转税

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

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

2. 企业所得税

本公司及其子公司企业所得税税率为 18%及 25%。

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 18%的企业所得税税率计缴。

根据新所得税法的规定，本公司及其子公司经济特区内企业适用的企业所得税率将在二零零八年至二零一二年的五年期间逐步过渡到 25%，经济特区外企业适用的企业所得税率自二零零八年起为 25%。

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准, 税率为 1.2%。房产税系由本公司及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。

六、企业合并及合并财务报表

1. 合并范围的确定原则、合并报表编制的依据及方法

(1) 确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策, 并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%, 有证据表明不能实施控制的除外), 或虽不足 50%但有实质控制权的, 全部纳入合并范围。

(2) 编制方法

① 合并财务报表基本编制方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资, 在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

② 报告期内增加或处置子公司的处理方法

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司, 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司, 将该子公司合并

当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

2. 控股子公司

(1) 公司所控制的子公司情况

公司名称	注册时间	注册资本	拥有 权益	投资金额	经营范围	是否纳入 合并范围
1 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(房地产公司)	1993.12.15	RMB 50,000,000.00	100.00%	RMB 50,000,000.00	房地产开发经营,建筑材料生产、销售	是
2 中粮地产集团深圳贸易有限公司(贸易公司)	1993.12.07	6,000,000.00	100.00%	6,000,000.00	进出口业务,国内商业及物资供业	是
3 中粮地产集团深圳物业管理有限公司(物业管理公司)	1993.06.18	5,055,000.00	100.00%	5,055,000.00	兴办实业;物业管理,租赁服务,小区生活与环境卫生管理、服务	是
4 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	1,110,000.00	100.00%	1,110,000.00	兴办实业、国内商业及物资供销业	是
5 深圳市宝恒建筑设计有限公司(设计公司)	1995.12.21	500,000.00	100.00%	500,000.00	建筑设计、建筑技术咨询	是
6 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	5,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	兴办实业、国内商业及物资供销业	是
7 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	1,000,000.00	100.00%	1,000,000.00	清洁服务、经济信息咨询;国内商业、物资供销业	是
8 深圳市宝铜实业有限公司(宝铜公司)	1993.02.17	14,000,000.00	100.00%	14,000,000.00	兴办实业;购销有色金属制品;电线电缆,国产汽车,汽车零配件	是
9 深圳市宝安三联有限公司(三联公司)	1988.07.02	63,523,123.00	69.05%	43,862,716.00	兴办各类实业	是
10 深圳市宝安福安实业有限公司(福安公司)*	1992.04.15	10,000,000.00	56.00%	5,600,000.00	兴办实业	是
11 深圳市宝恒装饰有限公司(装饰公司)	1991.03.01	5,200,000.00	100.00%	5,200,000.00	装饰,喷涂、艺术造型及微缩景区规划和设计、承作	是
12 华高置业有限公司(华高公司)	1992.03.31	10,000.00	100.00%	10,000.00	商贸	是

	公司名称	注册时间	注册资本	拥有 权益	投资金额	经营范围	是否纳入 合并范围
13	深圳市宝恒建设监理有限公司(监理公司)	1995. 09. 04	2, 000, 000. 00	100. 00%	2, 000, 000. 00	承担宝恒集团内部项目的建设监理业务	是
14	长沙中粮地产投资有限公司(长沙中粮地产)	2006. 09. 20	35, 000, 000. 00	75. 00%	26, 250, 000. 00	房地产、高新技术产业化投资及相关的咨询服务, 建筑材料、装饰材料的经销。	是
15	中粮地产成都有限公司(中粮成都公司)	2007. 12. 04	50, 000, 000. 00	100. 00%	50, 000, 000. 00	房地产投资与资产管理; 房地产开发经营; 房地产管理咨询; 物业管理; 自有房屋租赁; 酒店投资管理; 酒店管理咨询; 国内商务信息咨询; 科技信息咨询	是
16	中粮地产(北京)有限公司(中粮北京公司)	2007. 11. 26	50, 000, 000. 00	100. 00%	50, 000, 000. 00	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 项目投资; 投资管理; 资产管理; 房地产信息咨询; 物业管理; 酒店管理咨询; 信息咨询	是
17	深圳鹏丽陶瓷有限公司(鹏丽公司)	1992. 10. 06	10, 000, 000. 00	90. 00%	9, 000, 000. 00	生产各种规格的高级墙地砖、彩釉砖及无釉砖	是
18	深圳中粮地产物业服务集团有限公司(物业服务公司)	2007. 12. 07	3, 000, 000. 00	100. 00%	3, 000, 000. 00	物业管理, 房地产经纪, 房地产信息咨询, 自由物业租赁	是
19	成都天泉置业有限公司(成都天泉公司)	2002. 07. 04	270, 000, 000. 00	51. 00%	137, 700, 000. 00	房地产开发(仅限龙泉驿区境内)、物业管理; 销售建筑及装饰材料、机电产品(不含汽车)、五金交电、百货、塑料制品	是
20	厦门鹏源房地产开发有限公司(厦门鹏源公司)	1997. 11. 04	43, 100, 200. 00	100. 00%	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	是
21	长沙观音谷房地产开发有限公司(长沙观音谷公司)	2006. 11. 10	257, 678, 300. 00	98. 00%	204, 221, 200. 00	房地产开发、经营及相关的咨询服务, 建筑材料、装饰材料的经销。	是
22	中粮滨海地产(天津)有限公司	2007. 08. 16	USD 14, 900, 000. 00	51. 00%	RMB 11, 100, 000. 00	开发, 建造, 经营公司兴建的商品房和公共设施, 并提供业务管理	是
23	中粮地产(上海)有限公司	2008. 02. 13	RMB 50, 000, 000. 00	100. 00%	50, 000, 000. 00	房地产开发, 经营, 对酒店投资, 企业资产托管管理	是

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

根据福安公司第七次董事会会议以及《联合经营深圳市宝安区福安实业公

司补充协议》的规定, 该公司由本公司(甲方)、福永镇桥头经济发展公司(乙方)、深圳市福新田实业有限公司(以下简称“福新田公司”)(丙方)和福永镇塘尾经济发展公司(丁方)合作经营, 投资总额为 89,496,000.00 人民币元, 注册资本为 10,000,000.00 人民币元。其中, 甲方由原联营合同约定的现金投资方式变更为以向乙、丙、丁三方所在地村委会所征用的土地使用权(占地面积为 1,118,700 平方米)作为合作条件, 乙、丙、丁三方则以甲方向其所在地村委会支付的征地费作为对该公司的出资额; 合作各方的利润分配比例为甲方占 50.00%、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。惟截至二零零八年六月三十日止, 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。

截至二零零八年六月三十日止, 福安公司各股东持股比例为甲方占 56.00%、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

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

3. 二零零八年半年度合并范围变化及其原因

本公司本期新投资设立全资子公司中粮滨海地产(天津)有限公司、中粮地产(上海)有限公司, 本期将该两公司纳入合并财务报表范围。

七、合营公司、联营公司及合作经营公司

1. 本公司的合营公司、联营公司概况列示如下:

公司名称	注册时间	注册资本	拥有	表决权	投资金额	主营业务
------	------	------	----	-----	------	------

				权益	比例		
深圳宝兴电线电缆制造							生产经营各
1 有限公司(宝兴电缆公	1988.03.07	USD	14,415,000.00	45.00%	45.00%	USD 6,486,750.00	种规格电线
司)*							电缆
2 深圳凯莱物业管理有限	1994.01.01	RMB	3,000,000.00	30.00%	30.00%	RMB 900,000.00	物业管理
公司(凯莱物业公司)							
3 广州市鹏万房地产有限	2006.10.20	RMB	200,000,000.00	50.00%	50.00%	RMB100,000,000.00	房地产开发、
公司(广州鹏万公司)							商品房销售

* 本公司持有宝兴电缆公司 20.00%权益性资本,本公司之子公司持有宝兴电缆公司 25.00%权益性资本。

2. 本公司的合作经营公司概况列示如下:

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

八、会计政策会计估计变更及重大前期差错更正的说明

本公司二零零八年半年度未发生会计政策、会计估计重大前期差错更正事项。

九、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

货币资金明细项目列示如下:

项 目	2008. 06. 30			2007. 12. 31				
	原币金额	汇价	折合人民币金额	原币金额	汇价	折合人民币金额		
现金	USD	-	- RMB	USD	-	- RMB	-	
	HKD	3, 298. 50	0. 8792	2, 900. 04	HKD	3, 319. 45	0. 9364	3, 108. 33
	RMB	257, 445. 17	1. 0000	257, 445. 17	RMB	121, 554. 28	1. 0000	121, 554. 28

2. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下:

账 龄	2008. 06. 30				2007. 12. 31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3 个月以内	RMB 7,448,944.14	42.65%	RMB -	0%	RMB 28,050,150.63	89.02%	RMB -	0%
3 个月至 1 年	7,951,985.39	45.53%	247,599.27	5%	1,950,596.99	6.19%	98,579.85	5%
1 至 2 年	1,002,091.50	5.74%	300,627.45	30%	1,421,315.38	4.51%	426,394.61	30%
2 至 3 年	1,061,353.86	6.08%	530,676.93	50%	88,130.86	0.28%	44,065.43	50%
3 年以上	-	-	-	100%	-	-	-	100%
	RMB 17,464,374.89	100.00%	RMB 1,078,903.65		RMB 31,510,193.86	100.00%	RMB 569,039.89	

(2) 应收账款按类别分类列示如下:

类别	2008. 06. 30				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	17,464,374.89	100.00%	1,078,903.65	6.18%	
	RMB 17,464,374.89	100.00%	RMB 1,078,903.65	6.18%	

类别	2007. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	31,510,193.86	100.00%	569,039.89	1.81%	
	RMB 31,510,193.86	100.00%	RMB 569,039.89	1.81%	

(3) 应收账款前五名金额合计为 12,389,263.45 人民币元,占应收账款总额的比例为 70.94%。

(4) 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。

3. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析列示如下:

账 龄	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 7, 253, 815. 52	45. 31%	RMB 2, 526, 709. 00	26. 08%
1 至 2 年	5, 600, 000. 00	34. 98%	4, 105, 500. 52	42. 37%
2 至 3 年	98, 500. 00	0. 62%	-	-
3 年以上	3, 056, 928. 00	19. 09%	3, 056, 928. 00	31. 55%
	RMB 16, 009, 243. 52	100. 00%	RMB 9, 689, 137. 52	100. 00%

(2) 预付款项主要明细项目列示如下:

单位名称	2008. 06. 30	占其预付款项 总额的比例	账龄	欠款原因
深圳市筑雅实业有限公司	RMB 5, 600, 000. 00	34. 98%	1 至 2 年	预付土地补偿金
宝安区国土局 *	3, 056, 928. 00	19. 09%	3 年以上	预付土地使用权出让金
海南东屋设计工程有限公司	2, 770, 270. 47	17. 30%	1 年以内	预付工程款
深圳远鹏欧林家具有限公司	2, 342, 560. 00	14. 63%	1 年以内	预付货款
成都市龙西建筑有限公司	1, 100, 000. 00	6. 87%	1 年以内	预付工程款
	RMB14, 869, 758. 47	92. 88%		

* 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。截至二零零八年六月三十日止, 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“预付款项”账项。

(3) 预付款项中无预付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东及关联方的款项。

4. 应收股利

应收股利明细项目列示如下:

单位名称	2008. 06. 30	2007. 12. 31
深圳新安湖实业有限公司(新安湖实业公司)*	RMB 3, 528, 111. 21	RMB 3, 528, 111. 21

* 根据二零零七年三月十六日新安湖实业公司临时董事会决议, 新安湖实业公司将以前年度累计可供分配利润中的 6, 391, 505. 82 人民币元按股东各方利润分配比例予以分配, 其中本公司应收股利计 3, 528, 111. 21 人民币元。

5. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2008.06.30				2007.12.31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3个月以内	RMB 240,777,279.59	20.12%	RMB -	0%	RMB 66,302,788.27	6.99%	RMB 345,104.60	0%
3个月至1年	477,731,131.45	39.93%	5,738,151.27	5%	739,911,694.13	77.99%	7,566,346.56	5%
1至2年	467,073,441.58	39.03%	5,532,229.51	30%	131,497,350.00	13.86%	1,656,422.50	30%
2至3年	40,000.00	0.00%	20,000.00	50%	34,830.00	0.01%	17,415.00	50%
3年以上	10,935,080.81	0.91%	10,814,802.42	100%	10,985,830.81	1.15%	10,872,174.81	100%
	<u>RMB 1,196,556,933.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 22,105,183.20</u>		<u>RMB 948,732,493.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 20,457,463.47</u>	

(2) 其他应收款按类别分类列示如下：

类别	2008.06.30				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB1,184,670,277.79	99.01%	RMB 21,704,407.55	1.83%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	174,971.95	0.01%	54,693.56	31.26%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	11,711,683.69	0.98%	346,082.09	2.96%	
	<u>RMB 1,196,556,933.43</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 22,105,183.20</u>	<u>1.85%</u>	

类别	2007.12.31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 941,300,773.76	99.22%	RMB 19,915,515.51	2.12%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	225,721.95	0.02%	112,065.94	49.65%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	7,205,997.50	0.76%	429,882.02	5.97%	
	<u>RMB 948,732,493.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 20,457,463.47</u>	<u>2.16%</u>	

(3) 其他应收款主要明细项目列示如下：

名 称	2008.06.30	占其他应收款总额的比例	账龄	欠款原因
广州市鹏万房地产有限公司	RMB 869,429,868.93	72.66%	3个月至1年, 1至2年	按投资比例投入的项目发展金
天津市河东区六纬路重点工程项目指挥部	108,864,000.00	9.10%	3个月以内	保证金
北京市土地整理储备中心顺义区分中心	105,000,000.00	8.78%	3个月以内	代垫政府土地收益金
天津滨海快速交通发展有限公司	60,616,300.00	5.07%	3个月以内, 3个月至1年	保证金
大中华国际集团(深圳)有限公司	30,000,000.00	2.51%	3个月至1年, 1至2年	保证金
	<u>RMB1,173,910,168.93</u>	<u>98.11%</u>		

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

6. 存货及存货跌价准备

(1) 存货及存货跌价准备明细项目列示如下：

项 目	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
开发成本	RMB 1, 576, 766, 057. 48	RMB -	RMB 1, 097, 147, 368. 79	RMB -
开发产品	70, 428, 757. 38	-	206, 186, 495. 65	-
合 计	RMB 1, 647, 194, 814. 86	RMB -	RMB 1, 303, 333, 864. 44	RMB -

* 本期借款费用资本化金额为 14, 063, 942. 50 人民币元。

(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	预计竣工时间	2008. 06. 30	2007. 12. 31
A. 尚未开发的商业经营性土地使用权：				
宝安区78区(商业旅游用地) *	1992. 04	2010. 05	RMB 155, 149, 243. 00	RMB 155, 149, 243. 00
宝安区20区(工业用地)	1992. 11	-	5, 990, 620. 16	5, 990, 620. 16
成都天泉·聚龙国际生态园	2002. 09	2011	59, 540, 519. 93	59, 540, 519. 93
北京项目			304, 863, 499. 00	
天津项目			3, 381, 201. 14	
			528, 925, 083. 23	220, 680, 383. 09
B. 正在开发的商业经营性土地使用权及开发费用：				
宝安区115区(中粮澜山花园)一土地使用权	2002. 03	2008. 11	129, 000, 000. 00	129, 000, 000. 00
宝安区115区(中粮澜山花园)一开发费用	-	-	210, 792, 911. 44	123, 183, 329. 01
宝安区78区(中粮·万福阁)一土地使用权	2006	2009. 03	17, 342, 613. 00	17, 342, 613. 00
宝安区78区(中粮·万福阁)一开发费用	-	-	18, 661, 013. 24	4, 040, 186. 75
长沙中粮·北纬28°一土地使用权	2006. 11	2008. 11	188, 174, 800. 00	188, 174, 800. 00
长沙中粮·北纬28°一开发费用	-	-	32, 908, 042. 03	15, 988, 065. 12
成都天泉·聚龙国际生态园一土地使用权	2002. 09	2008. 04	14, 386, 842. 03	14, 386, 842. 03
成都天泉·聚龙国际生态园一开发费用	-	-	349, 555, 304. 54	312, 305, 340. 42
厦门鹏源中心A1区一土地开发成本	2006. 04	2008. 08	9, 259, 211. 94	9, 259, 211. 94
厦门鹏源中心A1区一开发费用	-	-	59, 800, 740. 24	46, 366, 341. 81
宝安区61区一土地使用权	1991. 12	2010. 01	14, 998, 000. 00	14, 998, 000. 00
宝安区61区一开发费用			1, 539, 240. 17	
其他	-	-	1, 422, 255. 62	1, 422, 255. 62
			1, 047, 840, 974. 25	876, 466, 985. 70
			RMB1, 576, 766, 057. 48	RMB1, 097, 147, 368. 79

* 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已将该 7,748.84 平方米土地转让给深圳海雅(集团)有限公司。二零零七年四月三十日本公司与深圳海雅(集团)有限公司签署了《关于宝安区 78 区项目交易的协议书》及补充协议, 深圳海雅(集团)有限公司将上述宝安区 78 区 7,748.84 平方米土地转让给本公司, 转让价为 110,000,000.00 人民币元。

(3) 开发产品明细项目列示如下:

名称	竣工时间	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
宝河大厦	1995. 11	RMB 248,704.76	RMB -	-	RMB 248,704.76
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

海滨广场三期	2007. 12	187,666,524.44	11,461,695.60	147,219,433.87	51,908,786.17
成都天泉·聚龙国际生态园一期	2005	17,263,181.18	-	-	17,263,181.18
		RMB 206,186,495.65	RMB 11,461,695.60	RMB 147,219,433.87	RMB 70,428,757.38

7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产项目列示如下:

	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
可供出售权益工具	RMB 462,867,687.70	RMB -	RMB 198,076,695.61	RMB 264,790,992.09

(2) 可供出售权益工具明细项目列示如下:

被投资公司名称	股票数量	占被投资公司股权比例	初始投资金额	2008. 06. 30	2007. 12. 31
四川中汇医药(集团)股份有限公司	442,818	0.387%	RMB 1,600,000.00	RMB 3,170,576.88	RMB 7,489,479.40
招商银行股份有限公司	10,242,746	0.070%	10,884,076.90	230,924,653.96	405,920,023.98
江西铜业股份有限公司	960,392	0.032%	1,000,000.00	30,578,881.28	48,981,184.32
中国宝安集团股份有限公司*	24,000	0.002%	85,077.84	116,879.97	477,000.00
			RMB 13,569,154.74	RMB 264,790,992.09	RMB 462,867,687.70

* 二零零八年五月十四日,中国宝安集团股份有限公司股权分置改革方案实施公告,募集法人股向流通股股东支付股份,送出率为 20%。公司原持有中国宝安集团股份有限公司股份 30,000 股,向流通股股东支付股份 6,000 股,截至二零零八年六月三十日止,公司持有中国宝安集团股份有限公司股份 24,000 股,占被投资公司股权比例 0.002%。

8. 长期应收款

长期应收款的明细项目列示如下:

项 目	2008. 06. 30	2007. 12. 31
职工购房贷款*	RMB 99,143.77	RMB 288,602.58

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

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下：

被投资公司名称	权益	初始投资额	2007. 12. 31	本期增(减)		累计权益增减	2008. 06. 30		
				本期追加 (返回)投资	本期权益增减		原值	减值准备	
权益法核算:									
宝兴电缆公司	45.00%	RMB 50,149,887.99	RMB 70,383,957.23	RMB	- RMB3,624,821.98	RMB 23,858,891.22	RMB 74,008,779.21	RMB	-
凯莱物业公司	30.00%	901,265.03	1,343,175.68	-	43,950.56	485,861.21	1,387,126.24		-
广州鹏万地产公司	50.00%	100,000,000.00	97,173,228.42	-	(4,561,623.53)	(7,388,395.11)	92,611,604.89		-
小 计		RMB 151,051,153.02	RMB 168,900,361.33	RMB	-RMB(892,850.99)	RMB 16,956,357.32	RMB 168,007,510.34		
成本法核算:									
招商证券公司*	3.46%	180,753,331.63	180,753,331.63	-	-	-	180,753,331.63		5,000,000.00
金瑞期货经纪公司	10.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00		-
佛山干部疗养院**	-	1,400,000.00	1,140,000.00	(130,000.00)	-	-	1,010,000.00		-
中国光大银行	0.06%	6,165,763.00	6,165,763.00	-	-	-	6,165,763.00		-
小 计		198,319,094.63	198,059,094.63	(130,000.00)	-	-	197,929,094.63		5,000,000.00
		RMB 349,370,247.65	RMB 366,959,455.96	RMB (130,000.00)	RMB(892,850.99)	RMB 16,956,357.32	RMB365,936,604.97	RMB 5,000,000.00	

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

** 一九九四年五月十五日, 佛山市干部疗养院与本公司签订《合资兴建疗养院楼合同书》, 双方集资兴建一幢疗养楼。疗养楼自正式投入使用日起, 双方共享利益 20 年, 第 21 年起产权全部归佛山市干部疗养院所有。疗养楼建成投入使用后前 10 年每年佛山市干部疗养院支付本公司利润分成 200,000.00 人民币元, 后 10 年每年支付利润分成 130,000.00 人民币元。本公司根据上述合同书缴付投资款计 1,400,000.00 人民币元。该疗养楼已于一九九七年建成投入使用, 自二零零六年度起本公司将收到的利润分成作为投资收回处理。

(2) 联营企业、合营企业主要财务信息

被投资公司名称	2008 年 06 月 30 日净资产	2008 年半年度营业收入	2008 年半年度净利润
合营企业：			
广州鹏万地产公司	RMB 185,223,209.78	RMB -	RMB (9,123,247.06)
联营企业：			
宝兴电缆公司	183,526,881.07	574,242,539.55	8,055,159.96
凯莱物业公司	RMB 4,623,754.16	RMB 334,089.10	RMB 146,501.88

10. 投资性房地产

投资性房地产及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下:

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
原价	RMB 1, 383, 039, 677. 76	RMB 43, 321, 835. 16	RMB -	RMB 1, 426, 361, 512. 92
减: 累计折旧	440, 156, 249. 37	30, 837, 451. 53	-	470, 993, 700. 90
净值	942, 883, 428. 39	-	-	955, 367, 812. 02
减: 减值准备	30, 110, 388. 34	RMB -	RMB -	30, 110, 388. 34
净额	RMB 912, 773, 040. 05			RMB 925, 257, 423. 68

本期增加系 68 区工业园在建工程转入“投资性房地产”所致。

截至二零零八年六月三十日止, 本公司尚有部分投资性房地产未办理产权证。

11. 固定资产及其累计折旧

固定资产原价及其累计折旧的增减变动明细项目列示如下:

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
固定资产原价:				
房屋及建筑物	RMB 361, 994, 517. 07	RMB -	RMB -	RMB 361, 994, 517. 07
机器设备	38, 005, 891. 74	150, 495. 00	-	38, 156, 386. 74
运输工具	25, 698, 420. 10	5, 553, 657. 70	737, 398. 50	30, 514, 679. 30
电子及其他设备	29, 131, 286. 74	2, 118, 139. 70	264, 179. 00	30, 985, 247. 44
固定资产装修	52, 397, 573. 93	310, 885. 42	554, 776. 95	52, 153, 682. 40
	507, 227, 689. 58	8, 133, 177. 82	1, 556, 354. 45	513, 804, 512. 95
累计折旧:				
房屋及建筑物	146, 674, 896. 08	9, 857, 440. 18	-	156, 532, 336. 26
机器设备	18, 414, 485. 77	1, 639, 620. 97	-	20, 054, 106. 74
运输工具	15, 257, 844. 37	1, 355, 990. 27	594, 323. 22	16, 019, 511. 42
电子及其他设备	13, 115, 612. 95	1, 105, 007. 74	138, 073. 28	14, 082, 547. 41
固定资产装修	36, 559, 349. 54	2, 276, 751. 31	83, 216. 54	38, 752, 884. 31
	230, 022, 188. 71	16, 234, 810. 47	815, 613. 04	245, 441, 386. 14
固定资产净值	277, 205, 500. 87	-	-	268, 363, 126. 81
固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产净额	RMB 277, 205, 500. 87			RMB 268, 363, 126. 81

* 截至二零零八年六月三十日止, 本公司尚有部分房屋及建筑物未办理产权证。

12. 在建工程

在建工程明细项目列示如下:

工程项目名称	2007. 12. 31	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	2008. 06. 30	资金来源
68 区工业园	RMB44, 660, 526. 47	RMB 13, 300, 799. 92	RMB 39, 955, 033. 16	RMB	-RMB 18, 006, 293. 23	自筹
福永艾默生工业园二期	5, 368, 703. 60	-	-	-	5, 368, 703. 60	自筹
地产集团总部装修		9, 676, 806. 00			9, 676, 806. 00	自筹
大洋 15 区东芝泰格工程	30, 000. 00	1, 926, 086. 00			1, 956, 086. 00	自筹
其他	195, 717. 18	303, 035. 84	-	-	498, 753. 02	自筹
	RMB 50, 254, 947. 25	RMB 25, 206, 727. 76	RMB 39, 955, 033. 16	RMB	-RMB 35, 506, 641. 85	

13. 无形资产

(1) 无形资产明细项目列示如下：

项 目	原始金额	2007. 12. 31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008. 06. 30
不作价提供予合作经营公司及“三来一补”企业的土地使用权	RMB 19, 443, 080. 66	RMB 12, 688, 476. 02	RMB -	RMB 209, 325. 06	RMB 6, 963, 929. 70	RMB 12, 479, 150. 96
其他土地使用权	45, 853, 926. 23	42, 183, 105. 61	-	546, 576. 06	4, 217, 396. 68	41, 636, 529. 55
	RMB 65, 297, 006. 89	RMB 54, 871, 581. 63	RMB -	RMB 755, 901. 12	RMB 11, 181, 326. 38	RMB 54, 115, 680. 51

(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	2007. 12. 31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008. 06. 30	剩余摊销年限
宝菱同利公司	*划拨	宝安 25 区	21, 145. 20	RMB 8, 977, 617. 56	RMB 6, 311, 639. 78	RMB -	RMB 84, 155. 22	RMB 2, 750, 133. 00	RMB 6, 227, 484. 56	31. 5 年
宝信工业厂	划拨	宝安 22 区	11, 859. 00	5, 370, 941. 10	3, 742, 296. 48	-	49, 897. 32	1, 678, 541. 94	3, 692, 399. 16	26. 5 年
公华金属公司	*购入	宝安 20 区	15, 903. 00	5, 094, 522. 00	2, 634, 539. 76	-	75, 272. 52	2, 535, 254. 76	2, 559, 267. 24	14. 5 年
				48, 907. 20	RMB19, 443, 080. 66	RMB12, 688, 476. 02	RMB -	RMB 209, 325. 06	RMB 6, 963, 929. 70	RMB 12, 479, 150. 96

* 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	2007. 12. 31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008. 06. 30	剩余摊销年限
宝深工业厂第二期备用地	购入	29, 395. 23	RMB 1, 772, 532. 37	RMB 1, 634, 227. 18	RMB -	RMB 59, 184. 00	RMB 197, 489. 19	RMB 1, 575, 043. 18	45. 5 年
宝安 28 区	划拨	5, 000. 00	1, 500, 000. 00	1, 057, 985. 28	-	13, 980. 90	455, 995. 62	1, 044, 004. 38	30. 5 年
鹏丽公司用地	* 购入	56, 270. 00	9, 087, 962. 86	6, 482, 705. 68	-	136, 020. 72	2, 741, 277. 90	6, 346, 684. 96	33. 5 年
宝安 22 区加油站用地	** 划拨	3, 293. 40	982, 470. 00	822, 336. 05	-	12, 280. 86	172, 414. 81	810, 055. 19	35. 5 年
宝安 67 区 A011-A0164	购入	36, 111. 67	21, 862, 100. 00	21, 643, 479. 02	-	218, 620. 98	437, 241. 96	21, 424, 858. 04	48. 5 年
宝安大洋路 A210-0362	购入	20, 032. 00	10, 648, 861. 00	10, 542, 372. 40	-	106, 488. 60	212, 977. 20	10, 435, 883. 80	48. 5 年
			150, 102. 30	RMB 45, 853, 926. 23	RMB42, 183, 105. 61	RMB -	RMB 546, 576. 06	RMB 4, 217, 396. 68	RMB 41, 636, 529. 55

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

** 宝安 22 区加油站用地情况与前述宝菱同利公司、公华金属公司情况相同。

14. 商誉

商誉明细项目列示如下:

被投资公司名称	2008. 06. 30	2007. 12. 31
非同一控制下企业合并	RMB 1, 042, 705. 32	RMB 1, 042, 705. 32
其中: 宝钢公司	209, 935. 31	209, 935. 31
长沙观音谷公司	832, 770. 01	832, 770. 01

经测试, 本期末商誉不存在减值情况。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下:

项 目	原始发生额	2007. 12. 31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008. 06. 30	剩余摊销年限
供电线路改造工程	RMB 2, 115, 939. 00	RMB 1, 310, 341. 36	RMB -	RMB 207, 698. 92	RMB 1, 013, 296. 56	RMB 1, 102, 642. 44	2. 5 年
25 区商业改造	3, 615, 701. 60	1, 329, 624. 40	265, 454. 40	395, 078. 10	2, 415, 700. 90	1, 200, 000. 70	1. 5 年
其他	10, 863, 452. 69	1, 744, 876. 61	700, 803. 54	1, 225, 032. 05	9, 642, 804. 59	1, 220, 648. 10	0. 5-2. 5 年
	RMB 16, 595, 093. 29	RMB 4, 384, 842. 37	RMB 966, 257. 94	RMB 1, 827, 809. 07	RMB 13, 071, 802. 05	RMB 3, 523, 291. 24	

16. 递延所得税资产

递延所得税资产明细项目列示如下:

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
资产减值准备	RMB 8, 483, 104. 04	RMB 2, 579, 955. 03	RMB -	RMB 11, 063, 059. 07

17. 资产减值准备

资产减值准备明细项目列示如下:

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少		2008. 06. 30
			转回	转销	
应收账款坏账准备	RMB 569, 039. 89	RMB 509, 863. 76	RMB -	RMB -	RMB 1, 078, 903. 65
其他应收款坏账准备	20, 457, 463. 47	1, 647, 719. 73	-	-	22, 105, 183. 20
长期股权投资减值准备	5, 000, 000. 00	-	-	-	5, 000, 000. 00
投资性房地产减值准备	30, 110, 388. 34	-	-	-	30, 110, 388. 34
	RMB 56, 136, 891. 70	RMB 2, 157, 583. 49	RMB -	RMB -	RMB 58, 294, 475. 19

18. 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款*	RMB 310,000,000.00	5.751%-7.47%	RMB 280,000,000.00	5.508%-7.29%
信用借款	1,140,000,000.00	6.561%-7.47%	780,000,000.00	5.508%-7.47%
抵押借款**	60,000,000.00	7.47%		
	<u>RMB 1,510,000,000.00</u>		<u>RMB 1,060,000,000.00</u>	

* 其中，计 80,000,000.00 人民币元系福安公司借款，计 100,000,000.00 人民币元系三联公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 130,000,000.00 人民币元系本公司借款，该等借款分别由福安公司和三联公司提供担保。

**计 60,000,000.00 人民币元系长沙观音谷公司抵押借款；

19. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 *	RMB 12,326,653.74	26.42%	RMB 107,848,460.63	75.68%
1 至 2 年	47,807.14	0.10%	379,361.57	0.27%
2 至 3 年	128,367.45	0.28%	128,367.45	0.09%
3 年以上 *	34,157,981.17	73.20%	34,157,981.17	23.96%
	<u>RMB 46,660,809.50</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 142,514,170.82</u>	<u>100.00%</u>

* 一年以内应付账款本期增加主要系宝安 46 区海滨广场三期项目结转的应付工程款；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。

20. 预收款项

(1) 截至二零零八年六月三十日止，预收款项明细列示如下：

预售项目	金额	预计竣工时间	预售比例
46 区海滨广场三期	RMB 104,535.00	2007. 12	100%

成都天泉·聚龙国际生态园 2 期 B 区	32,996,750.95	2008.04	11%
厦门鹏源中心 A1 区	341,773,814.00	2008.12	80%
其他	162,000.00		
	<u>RMB 375,037,099.95</u>		

(2) 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。

21. 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细项目列示如下:

	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.06.30
工资	RMB 37,779,266.01	RMB 33,586,849.34	RMB 66,560,975.13	RMB 4,805,140.22
福利费	224,873.12	1,767,289.11	1,867,799.12	124,363.11
住房补贴	27,852.20	6,353,280.80	6,320,457.70	60,675.30
社会保险	27,762.43	5,942,810.82	5,269,924.82	700,648.73
工会经费	720,864.75	1,405,954.22	330,204.84	1,796,614.13
职工教育经费	192,510.31	164,056.10	127,276.13	229,290.28
合 计	<u>RMB38,973,128.82</u>	<u>RMB 49,220,240.39</u>	<u>RMB 80,476,637.74</u>	<u>RMB 7,716,731.47</u>

22. 应交税费

应交税费明细项目列示如下:

税 项	2008.06.30	2007.12.31
企业所得税	RMB (2,873,022.58)	RMB 20,025,082.22
房产税	1,932,533.86	1,004,251.93
营业税	(15,166,355.37)	3,997,053.28
增值税	(84,233.89)	(39,414.86)
城市维护建设税	(1,164,395.51)	54,582.19
个人所得税	1,215,307.05	829,758.30
土地增值税	110,307,827.98	101,194,233.27
教育费附加	(560,589.41)	179,500.96
其他	7,123.63	1,226,001.25
	<u>RMB 93,614,195.76</u>	<u>RMB 128,471,048.54</u>

23. 应付股利

应付股利明细项目列示如下:

	2008.06.30	2007.12.31
募集法人股股东	RMB 1,560,540.38	RMB 1,679,340.38

24. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下：

账 龄	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	RMB 67,106,926.84	28.49%	RMB 178,070,349.28	71.81%
1 至 2 年 *	144,594,164.30	61.39%	35,857,487.49	14.46%
2 至 3 年	7,242,021.86	3.07%	10,982,681.39	4.43%
3 年以上 *	16,597,973.97	7.05%	23,070,226.00	9.30%
	<u>RMB 235,541,086.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>RMB 247,980,744.16</u>	<u>100.00%</u>

* 一至二年的其他应付款主要系成都天泉公司应付鹏利四川的往来款；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。

25. 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款类别	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
	金额	年利率	金额	年利率
担保借款 *	RMB 250,000,000.00	6.723%-6.840%	RMB 250,000,000.00	5.67%-6.84%
信用借款	340,000,000.00	6.318%-7.56%	180,000,000.00	5.913%-6.318%
	<u>RMB 590,000,000.00</u>		<u>RMB 430,000,000.00</u>	

* 其中，计 120,000,000.00 人民币元系成都天泉公司借款，该等借款由本公司提供担保；计 130,000,000.00 人民币元系本公司借款，该等借款分别由福安公司和三联公司提供担保。

26. 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	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
香港万宝至实业有限公司*	RMB 96,717,550.06	RMB 6,583,960.06	RMB -	RMB 5,136,000.00	RMB 1,447,960.06
(万宝至公司)	-	-	-	-	-
爱普生精工(香港)有限公司**	55,462,141.86	7,427,085.11	-	549,646.38	6,877,438.73
(爱普生公司)	-	-	-	-	-
	<u>RMB 152,179,691.92</u>	<u>RMB 14,011,045.17</u>	<u>RMB -</u>	<u>RMB 5,685,646.38</u>	<u>RMB 8,325,398.79</u>

* 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。截至二零零八年六月三十日止, 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 95,269,590.00 人民币元。

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

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

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

截至二零零八年六月三十日止, 本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金计 48,584,703.13 人民币元。

27. 递延所得税负债

递延所得税负债明细项目列示如下:

	2007.12.31	本期增加	本期减少	2008.06.30
可供出售金额资产	RMB 80,873,735.93	RMB -	RMB 35,653,805.19	RMB 45,219,930.74

28. 其他非流动负债

其他非流动负债明细项目列示如下:

项 目	2007.12.31	本期增加	本期结转	2008.06.30
递延租金收益 *	RMB 2,440,299.10	RMB -	RMB 22,190.41	RMB 2,418,108.69
递延收益 **		RMB 3,366,802.00	56,113.37	RMB 3,310,688.63
	RMB 2,440,299.10	RMB 3,366,802.00	RMB 78,303.78	RMB 5,728,797.32

*递延租金收益系一次性收取至二零六二年十一月止停车位租金, 按照租赁期分期确认租赁收入。

**递延收益系政府补助给公司的供电设施, 按照预计使用期分期确认营业

外收入。

29. 股本

本公司股本增减变动明细项目列示如下：

	2007. 12. 31		变动增减			2008. 06. 30	
	金额	比例	高管股解锁	股权分置改革解除限售	发行新股(配股)	金额	比例
一、有限售条件股份	RMB414, 125, 089	45. 67%	RMB -142, 813	RMB -24, 480, 875	RMB -	RMB389, 501, 401	42. 95%
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	413, 868, 026	45. 64%	-	-24, 480, 875	-	389, 387, 151	42. 94%
3、其他内资持股	257, 063	0. 03%	-142, 813	-	-	114, 250	0. 01%
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股(高管股份)	257, 063	0. 03%	-142, 813	-	-	114, 250	0. 01%
二、无限售条件股份	492, 740, 709	54. 33%	142, 813	24, 480, 875	-	517, 364, 397	57. 05%
1、人民币普通股	492, 740, 709	54. 33%	142, 813	24, 480, 875	-	517, 364, 397	57. 05%
三、股份总额	RMB906, 865, 798	100. 00%	RMB -	RMB -	RMB -	RMB906, 865, 798	100. 00%

30. 资本公积

资本公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
股本溢价	RMB 1, 141, 606, 485. 39	RMB -	RMB -	RMB 1, 141, 606, 485. 39
其他资本公积	402, 744, 922. 60	35, 653, 805. 19	198, 076, 695. 61	240, 322, 032. 18
其中：可供出售金融资产公允价值变动	368, 424, 797. 03	35, 653, 805. 19	198, 076, 695. 61	206, 001, 906. 61
	RMB 1, 544, 351, 407. 99	RMB 35, 653, 805. 19	RMB 198, 076, 695. 61	RMB 1, 381, 928, 517. 57

31. 盈余公积

盈余公积增减变动明细项目列示如下：

项 目	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30
法定盈余公积	RMB 172, 686, 073. 94	RMB -	RMB -	RMB 172, 686, 073. 94

32. 未分配利润

未分配利润增减变动明细项目列示如下：

项 目	2008. 06. 30	2007. 12. 31
净利润	RMB 97, 447, 155. 92	RMB 469, 067, 507. 06
减：少数股东损益	(3, 934, 092. 66)	3, 128, 313. 46
归属母公司股东的净利润	101, 381, 248. 58	465, 939, 193. 60
加：年初未分配利润	819, 086, 775. 34	408, 876, 914. 94
减：提取法定盈余公积	-	55, 729, 333. 20
分配普通股股利	-	-
未分配利润	RMB 920, 468, 023. 92	RMB 819, 086, 775. 34

33. 少数股东权益

少数股东权益明细项目列示如下：

被投资单位	期末少数股东 股权比例	2008. 06. 30		2007. 12. 31	
福安公司	44. 00%	RMB	59, 007, 138. 42	RMB	60, 792, 221. 34
三联公司	30. 95%		30, 654, 296. 49		31, 367, 102. 32
鹏丽公司	10. 00%		(1, 940, 799. 03)		(1, 923, 578. 18)
成都天泉公司	49. 00%		118, 740, 843. 56		120, 052, 694. 09
长沙中粮公司	25. 00%		(836, 170. 16)		(807, 697. 24)
长沙观音谷公司	2. 00%		4, 911, 050. 63		4, 989, 710. 24
		RMB	210, 536, 359. 91	RMB	214, 470, 452. 57

34. 营业收入及成本

营业收入及成本明细项目列示如下：

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008. 01-06	2007. 01-06	2008. 01-06	2007. 01-06	2008. 01-06	2007. 01-06
房地产业：						
商品房销售	RMB 283, 715, 655. 41	RMB	RMB 147, 219, 433. 87	RMB	RMB 136, 496, 221. 54	RMB
房屋租赁	81, 087, 252. 95	73, 317, 101. 94	43, 819, 336. 69	42, 320, 856. 94	37, 267, 916. 26	30, 996, 245. 00
三来一补：						
来料加工	54, 882, 843. 15	63, 338, 367. 76	15, 936, 985. 94	15, 677, 688. 13	38, 945, 857. 21	47, 660, 679. 63
服务业：						
物业管理及其他	25, 594, 067. 96	21, 489, 450. 89	21, 391, 364. 71	18, 265, 945. 41	4, 202, 703. 25	3, 223, 505. 48
	RMB 445, 279, 819. 47	RMB 158, 144, 920. 59	RMB 228, 367, 121. 21	RMB 76, 264, 490. 48	RMB 216, 912, 698. 26	RMB 81, 880, 430. 11

35. 营业税金及附加

营业税金及附加明细项目列示如下：

项 目	2008. 01-06	2007. 01-06
营业税	RMB 19, 715, 902. 34	RMB 4, 951, 568. 95
城市维护建设税	184, 695. 97	79, 815. 69
教育费附加	580, 631. 34	149, 447. 07
土地增值税	15, 149, 345. 40	
其他	95, 049. 62	
	RMB 35, 725, 624. 67	RMB 5, 180, 831. 71

36. 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

项 目	2008. 01-06	2007. 01-06
利息支出	RMB 48, 607, 360. 75	RMB 14, 965, 465. 16
减：利息收入	43, 062, 680. 12	873, 973. 36

汇兑损失	(301,237.94)	1,084,703.64
其他	536,182.87	116,331.62
	<u>RMB 5,779,625.56</u>	<u>RMB 15,292,527.06</u>

37. 资产减值损失

资产减值损失明细项目列示如下：

项 目	2008.01-06	2007.01-06
坏账损失	RMB 2,157,583.49	RMB 1,452,615.09

38. 投资收益

投资收益明细项目列示如下：

项 目	2008.01-06	2007.01-06
股票投资收益	RMB	RMB
按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利	44,684,923.31	12,528,668.50
其中：金瑞期货经纪公司	1,043,934.69	1,074,859.34
招商证券	43,640,988.62	11,453,809.16
对联营公司权益法调整取得的净增(减)额	(892,850.99)	(388.38)
合作企业分配来的利润	4,298,294.86	6,225,593.05
转让股权取得的收益		285,050,000.00
	<u>RMB 48,090,367.18</u>	<u>RMB 303,803,873.17</u>

本公司及其子公司本期不存在投资收益汇回的重大限制。

39. 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

项 目	2008.01-06	2007.01-06
罚款收入	RMB 70,320.00	RMB
政府补助	56,113.37	
清理固定资产收入	-	55,674.12
其他	60,434.70	96,439.73
	<u>RMB 186,868.07</u>	<u>RMB 152,113.85</u>

40. 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

项 目	2008.01-06	2007.01-06
清理固定资产损失	RMB 19,539.95	RMB
捐赠赞助支出	1,041,500.00	
罚款、赔偿支出	616,258.47	180,000.00
其他	78,888.47	21,410.05
	<u>RMB 1,756,186.89</u>	<u>RMB 201,410.05</u>

41. 所得税费用

所得税费用明细项目列示如下：

项 目	2008.01-06		2007.01-06	
本期所得税费用	RMB	16,234,924.67	RMB	45,483,758.16
递延所得税费用		(2,579,955.03)		(217,892.26)
	RMB	13,654,969.64	RMB	45,265,865.90

42. 现金流量表

(1) 现金流量表补充资料

项 目	2008.01-06		2007.01-06	
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润	RMB	97,447,155.92	RMB	271,568,697.65
加：资产减值准备		2,160,408.29		1,452,615.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		47,072,262.00		44,235,729.98
无形资产摊销		755,901.12		509,107.20
长期待摊费用摊销		1,827,809.07		2,629,542.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		19,539.95		-55,674.12
固定资产报废损失(减：收益)		-		-
公允价值变动损失(减：收益)		-		-
财务费用		52,815,700.47		15,292,527.06
投资损失(减：收益)		(48,090,367.18)		(303,803,873.17)
递延所得税资产减少(减：增加)		(2,579,955.03)		-
递延所得税负债增加(减：减少)		-		-
存货的减少(减：增加)		(343,860,950.42)		(88,284,723.57)
经营性应收项目的减少(减：增加)		(223,877,201.26)		(313,768,045.54)
经营性应付项目的增加(减：减少)		(11,169,773.00)		(14,651,237.41)
其他		-		-
经营活动产生的现金流量净额		(427,479,470.07)		(384,875,333.93)
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：				
债务转为资本		-		-
一年内到期的可转换公司债券		-		-
融资租入固定资产		-		-
3. 现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额		1,728,141,796.41		237,693,255.59
减：现金的期初余额		1,599,107,121.63		229,211,056.54
加：现金等价物的期末余额		-		-
减：现金等价物的期初余额		-		-
现金及现金等价物净增加(减少)额	RMB	129,034,674.78	RMB	8,482,199.05

(2) 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	2008.01-06		2007.01-06	
收回的保证金、押金、备用金及其他往来款	RMB	126,158,334.51	RMB	42,172,770.88
代收来料加工厂社保费		5,908,077.46		5,891,976.57
代收来料加工厂工人工资		114,115,520.77		115,094,698.21

代收工缴费	4,371,348.50	789,750.99
收到代缴个人所得税	12,466,180.06	14,147,997.35
代收水电费	3,646,687.27	8,874,153.63
收鹏万公司借款及利息	60,000,000.00	
其他	927,895.63	1,731,275.67
	RMB 327,594,044.20	RMB 188,702,623.30

(3) 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	2008.01-06	2007.01-06
支付的保证金、押金、备用金及其他往来款	RMB 411,781,227.16	RMB 383,855,072.33
支付的代缴社保款	5,912,923.47	8,702,019.84
代发工人工资	105,286,369.46	108,305,371.01
代付工缴费	3,894,057.14	941,202.72
代付个人所得税	12,788,484.72	14,947,106.89
代付水电费	4,375,778.11	12,268,842.39
支付的管理费用、销售费用等	61,267,016.06	23,609,005.40
	RMB 605,305,856.12	RMB 552,628,620.58

43. 母公司会计报表有关项目附注

(1) 应收账款

①. 本公司应收账款账龄分析列示如下:

账 龄	2008.06.30				2007.12.31			
	金额	比例	坏帐准备	计提比例	金额	比例	坏帐准备	计提比例
3 个月以内	RMB 5,420,000.00	53.31%	RMB -	0%	RMB 21,738,124.67	93.86%	RMB -	0%
3 个月至 1 年	3,325,547.96	32.71%	166,277.40	5%	-	-	-	5%
1 至 2 年	63,934.00	0.63%	19,180.20	30%	1,421,315.38	6.14%	426,394.61	30%
2-3 年	1,357,381.38	13.35%	678,690.69	50%	-	-	-	50%
	RMB 10,166,863.34	100.00%	RMB 864,148.29		RMB 23,159,440.05	100.00%	RMB 426,394.61	

②. 本公司应收账款按类别分类列示如下:

类别	2008.06.30				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	-	-	-	-	账龄 3 年以上
单项金额不重大的应收账款	10,166,863.34	100.00%	864,148.29	8.50%	
	RMB 10,166,863.34	100.00%	RMB 864,148.29	8.50%	

类别	2007.12.31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的应收账款	RMB -	-	RMB -	-	单项金额 500 万元以上

	-	-	-	- 账龄 3 年以上
	23,159,440.05	100.00%	426,394.61	1.84%
RMB	23,159,440.05	100.00%	RMB 426,394.61	1.84%

账龄	2008.06.30				2007.12.31				
	金额	比例	坏账准备	计提比例	金额	比例	坏账准备	计提比例	
3个月以内	RMB 1,052,871,398.94	44.33%	RMB	0%	RMB 103,267,561.60	7.40%	RMB 345,104.61	0%	
3个月至1年	537,113,965.73	22.61%	5,688,177.06	5%	1,012,597,003.73	72.59%	7,522,994.65	5%	
1至2年	647,326,855.19	27.25%	5,532,229.51	30%	152,345,940.08	10.92%	1,650,692.50	30%	
2至3年	45,217,683.35	1.90%	20,000.00	50%	15,021,156.19	1.08%	1,785.00	50%	
3年以上	92,563,538.48	3.90%	5,000.00	100%	111,698,310.81	8.01%	5,000.00	100%	
	RMB 2,375,093,441.69	100.00%	RMB 11,245,406.57		RMB 1,394,929,972.41	100.00%	RMB 9,525,576.76		

类别	2008. 06. 30					分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例		
单项金额重大的其他应收款	RMB 2, 336, 841, 598. 15	98. 39%	RMB 8, 694, 298. 69	37. 21%	单项金额 500 万元以上	
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5, 000. 00	0. 00%	5, 000. 00	100. 00%	账龄 3 年以上	
单项金额不重大的其他应收款	38, 246, 843. 54	1. 61%	2, 546, 107. 88	6. 66%		
	RMB 2, 375, 093, 441. 69	100. 00%	RMB 11, 245, 406. 57	0. 47%		

类别	2007. 12. 31				分类依据和理由
	金额	比例	坏账准备	计提比例	
单项金额重大的其他应收款	RMB 1, 387, 803, 462. 80	99. 48%	RMB 9, 155, 406. 65	0. 66%	单项金额 500 万元以上
单项金额按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5, 000. 00	0. 01%	5, 000. 00	100. 00%	账龄 3 年以上
单项金额不重大的其他应收款	7, 121, 329. 61	0. 51%	365, 170. 11	5. 13%	
	RMB 1, 394, 929, 972. 41	100. 00%	RMB 9, 525, 576. 76	0. 68%	

41

名 称	2008. 06. 30	占其他应收款 总额的比例	账龄	欠款原因
广州鹏万公司	RMB 869, 429, 868. 93	36. 61%	3 个月至 1 年, 1 至 2 年	按投资比例投入的 项目发展金
中粮地产(北京)公司	750, 000, 000. 00	31. 58%	3 个月以内	往来款
长沙中粮公司	233, 042, 806. 88	9. 81%	3 个月以内, 3 个月至 2 年	往来款
中粮滨海地产(天津)公司	161, 904, 300. 00	6. 82%	3 个月以内, 3 个月至 1 年	往来款
工业发展公司	82, 582, 129. 44	3. 48%	3 个月以内, 3 个月至 3 年以上	往来款
	RMB 2, 096, 959, 105. 25	88. 29%		

(3) 长期股权投资

①. 本公司对控股子公司长期股权投资明细项目列示如下:

被投资单位名称	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30	占权益%
房地产公司	RMB 45, 000, 000. 00	RMB -	RMB -	RMB 45, 000, 000. 00	90. 00%
贸易公司	5, 000, 000. 00	-	-	5, 000, 000. 00	83. 33%
工人服务公司	1, 000, 000. 00	-	-	1, 000, 000. 00	90. 09%
物业管理公司	4, 750, 000. 00	-	-	4, 750, 000. 00	93. 97%
设计公司	500, 000. 00	-	-	500, 000. 00	90. 00%
工业发展公司	4, 000, 000. 00	-	-	4, 000, 000. 00	80. 00%
大洋服务公司	900, 000. 00	-	-	900, 000. 00	90. 00%
宝铜公司	12, 809, 935. 31	-	-	12, 809, 935. 31	90. 00%
三联公司	43, 862, 717. 00	-	-	43, 862, 717. 00	69. 05%
福安公司	5, 600, 000. 00	-	-	5, 600, 000. 00	56. 00%
装饰公司	4, 680, 000. 00	-	-	4, 680, 000. 00	90. 00%
华高公司	10, 000. 00	-	-	10, 000. 00	100. 00%
监理公司	1, 000, 000. 00	-	-	1, 000, 000. 00	50. 00%
长沙中粮地产	26, 250, 000. 00	-	-	26, 250, 000. 00	75. 00%
中粮成都公司	50, 000, 000. 00	-	-	50, 000, 000. 00	100. 00%
中粮北京公司	50, 000, 000. 00	-	-	50, 000, 000. 00	100. 00%
鹏丽公司	43, 086, 827. 57	-	-	43, 086, 827. 57	68. 40%
物业服务公司	3, 000, 000. 00	-	-	3, 000, 000. 00	100. 00%
成都天泉公司	127, 425, 518. 43	-	-	127, 425, 518. 43	51. 00%
厦门鹏源公司	50, 428, 181. 10	-	-	50, 428, 181. 10	100. 00%
中粮滨海地产(天津)公司	-	11, 100, 000. 00	-	11, 100, 000. 00	100. 00%

被投资单位名称	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30	占权益%
中粮地产上海公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100.00%
	RMB 479,303,179.41	RMB 61,100,000.00	RMB -	RMB 540,403,179.41	

②. 本公司按权益法核算的长期股权投资明细项目列示如下:

被投资单位名称	初始投资额	2007. 12. 31	本期增(减)		累计权益增减	2008. 06. 30
			本期追加 (收回)投资	本期权益增(减)额		
凯莱物业公司	RMB 901,265.03	RMB 1,343,175.68	RMB -	RMB 43,950.56	RMB 485,861.21	RMB 1,387,126.24
宝兴电缆公司	41,781,406.50	31,281,758.77	2,842,320.00	1,611,031.99	(8,887,615.74)	35,735,110.76
广州鹏万公司	100,000,000.00	97,173,228.42	-	(4,561,623.53)	(7,388,395.11)	92,611,604.89
	RMB 142,682,671.53	RMB 129,798,162.87	RMB 2,842,320.00	RMB (2,906,640.98)	RMB (15,790,149.64)	RMB 129,733,841.89

③. 本公司其他按成本法核算的长期股权投资明细项目列示如下:

被投资单位名称	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 06. 30	
				原值	减值准备
招商证券公司	RMB180,753,331.63	RMB -	RMB -	RMB180,753,331.63	RMB5,000,000.00
佛山市干部疗养院	1,140,000.00	-	130,000.00	1,010,000.00	-
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
中国光大银行	6,165,763.00	-	-	6,165,763.00	-
	RMB198,059,094.63	RMB -	RMB 130,000.00	RMB197,929,094.63	RMB5,000,000.00

(4) 主营业务

本公司的主营业务明细项目列示如下:

	2008. 01-06			2007. 01-06		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产业:						
商品房销售	RMB 283,693,465.00	RMB 147,219,433.87	RMB 136,474,031.13	RMB -	RMB -	RMB -
房屋租赁	27,851,773.33	14,983,021.27	12,868,752.06	21,741,665.36	16,673,996.24	5,067,669.12
三来一补:						
来料加工	47,652,368.44	13,700,878.15	33,951,490.29	55,333,157.19	14,399,446.07	40,933,711.12
其他:	1,773,149.05	-	1,773,149.05	1,505,732.46	-	1,505,732.46
	RMB 360,970,755.82	RMB 175,903,333.29	RMB 185,067,422.53	RMB 78,580,555.01	RMB 31,073,442.31	RMB 47,507,112.70

(5) 投资收益

本公司投资收益明细项目列示如下:

项 目	2008. 01-06	2007. 01-06
股票投资收益	RMB -	RMB -
按成本法核算的其它股权投资单位宣告发放的股利	44,684,923.31	12,528,668.50
其中：金瑞期货经纪公司	1,043,934.69	1,074,859.34
招商证券	43,640,988.62	11,453,809.16
子公司分配来的利润	9,302,636.15	
对联营公司进行权益法调整取得的净增(减)额	(2,906,640.98)	(388.38)
合作企业分配来的利润	4,298,294.86	6,225,593.05
其中：新安湖实业公司		3,528,111.21
转让股权取得的收益		285,050,000.00
	RMB 55,379,213.34	RMB 303,803,873.17

十、关联方关系及其交易

1. 关联方关系明细项目列示如下：

(1). 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 (简称“中粮集团”)	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六-2。

(2). 存在控制关系的关联方注册资本及其变化：

公司名称	2007. 12. 31	本期增加数	本期减少数	2008. 06. 30
中粮集团有限公司	RMB 312,230,000.00	RMB -	RMB -	RMB 312,230,000.00

(3). 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

公司名称	2007. 12. 31		本期增加数		本期减少数		2008. 06. 30	
	金 额	比例	金 额		金 额		金 额	比例
中粮集团有限公司	RMB 459,332,507.00	50.65%	RMB -		RMB -		RMB 459,332,507.00	50.65%

(4). 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
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
中粮财务有限责任公司 *	本公司之母公司的子公司
鹏利四川	本公司之母公司的子公司
中粮鹏利置业(重庆)有限公司	本公司之母公司的子公司

* 中粮财务有限责任公司成立于二零零二年九月二十四日，系经中国人民银行银复[2001]206 号文批准设立的非银行金融机构，并于二零零三年十月九日经中国银行业监督管理委员会批准颁发《金融许可证》。中粮集团持有其 79.48% 权益性资本。

2. 关联方交易

(1). 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。二零零八年上半年，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。

(2). 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，年利率 6.696%。累计支付项目发展金计 869,429,868.93 人民币元，本期应计利息 28,889,204.03 人民币元。

3. 关联方往来款项余额

关联方往来款项余额明细项目列示如下：

项目	关联方名称	余额		占全部款项余额的比重	
		2008.06.30	2007.12.31	2008.06.30	2007.12.31
货币资金	中粮财务公司 *	RMB 100,547,070.32	RMB 100,180,075.76	5.82%	6.26%
应收账款	凯莱物业公司	88,130.86	88,130.86	0.50%	0.28%
其他应收款	宝兴电缆公司	-	34,417.54	-	-
	宝菱同利公司	685,910.00	730,460.00	0.06%	0.08%
	广州鹏万公司	869,429,868.93	900,540,664.90	74.03%	94.92%
		870,115,778.93	901,305,542.44	74.09%	95.01%
其他应付款	鹏利四川	RMB 126,478,388.00	RMB 126,378,388.00	53.70%	50.96%

* 本公司在中粮财务有限责任公司开立有存款帐户，截至二零零八年六月三十日止账户存款余额为 100,547,070.32 人民币元。

十一、 非经常性损益

本公司非经营性损益发生情况：

项 目	金 额
1、非流动资产处置损益	RMB (19,539.95)
2、越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
3、计入当期损益的政府补助	56,113.37
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
5、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	-
6、非货币性资产交换损益	-
7、委托投资损益	-

8、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
9、债务重组损益	-
10、企业重组费用(如安置职工的支出、整合费用等)	-
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
13、与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	-
14、除上述项目之外的其他营业外收支净额	(1,605,892.24)
15、中国证监会认定其他非经常性损益项目	-
扣除所得税前非经常性损益合计	(1,569,318.82)
减：所得税影响金额	(282,477.39)
扣除所得税后非经常性损益合计	(1,286,841.43)
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	(1,283,779.69)
归属于少数股东的非经常性损益	RMB (3,061.74)

十二、或有事项

本公司按房地产经营惯例向银行提供商品房按揭贷款担保，该事项对报告期及报告期后财务状况无重大影响。

十三、承诺事项

截至二零零八年六月三十日止，本公司及其子公司无应披露而未被披露的承诺事项。

十四、其他重要事项

(1) 一九九七年度与一九九八年度内，购房者(271户)与本公司的子公司——房地产公司签订了《协议书》，由购房者自签订协议书之日起，一次性将人民币定期存款存单共计 16,369,709.00 人民币元提供予房地产公司，用于房地产公司向深圳发展银行宝安支行及中国光大银行宝安支行作贷款质押。协议规定，购房者提供存单的期限为十年，期满后，房地产公司将存单本金、存款利息及房地产公司支付的担保手续费一并偿还购房者。截至二零零八年六月三十日止，房地产公司与购房者(270户)签订了《终止协议》，房地产公司按定期银行存款利率计算并将存单及其利息共计 44,075,162.02 人民币元支付予购房者；房地产公司截至二零零八年六月三十日止预提的担保手续费共计 19,159,170.72 人民币元，本期未预提担保手续费。截至二零零八年六月三十日止累计支付担保手续费 17,509,486.39 人民币元，上年冲销已预提的担保手续费为 1,360,534.00 人民币，尚未支付的担保手续费为 289,150.33 人民币元。

(2) 如附注九-3-(2)所述，根据深圳市规划与国土资源局宝安分局相关文件及深圳市宝安区人民政府的相关会议纪要，本公司位于宝安 20 区面积计 25,474.40 平方米的土地使用权已被深圳市宝安区人民政府有关部门收回，惟上述被收回的土地使用权的有关补偿安置及土地使用权移交手续尚在办理中。

(3) 如附注九-6-(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,惟上述土地使用权手续尚在办理中。

(4) 附注六-2-(3)所述,本公司作为合作条件投入福安公司的土地使用权,因投入时未办理土地使用权变更登记手续及部分土地使用权未交纳土地使用权出让金,福安公司于该土地上建设开发的部分厂房及商品房尚未办理产权证明。

(5) 截至二零零六年十月三十一日止,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。

深圳市宝安区人民法院于二零零六年十二月二十日以(2006)深宝法民三初字第 1673 号民事判决书作出一审判决,判令豪门酒店支付欠本公司房屋租金 4,674,164.00 人民币元及相应按银行同期利率计算的违约金。并判令恒丰集团承担连带责任。豪门酒店及恒丰集团均未提起上诉。

截至二零零八年七月十七日止,房屋租金 4,674,164.00 元已强制执行,款项存在法院账户中,待违约金执行后一并转回公司。

十五、 资产负债表日后事项

(1) 于二零零八年四月十六日,本公司第五届董事会第三十五次会议决议通过二零零七年度利润分配预案,以二零零七年十二月三十一日本公司总股本 906,865,798 股为基数,按每 10 股派送 4 股红股、按每 10 股派 0.50 人民币元(含税)现金股利。同时,本公司以二零零七年十二月三十一日公司总股本 906,865,798 股为基数,以资本公积金转增股本方式,向全体股东每 10 股转增 6 股。上述利润分配及资本公积金准增股本方案已于二零零八年六月二十七日召开的二零零七年度股东大会审议通过,并二零零八年七月二十三日实施,方案实施后,公司总股本增至 1,813,731,596 股。

(2) 二零零八年四月十六日,本公司与鹏利四川公司签署了《股权转让协议书》,鹏利四川公司将其持有的成都天泉公司 49%的股权转让给本公司,转让价格为 221,426,835.00 人民币元,已于二零零八年六月二十七日召开的二零零七年度股东大会审议通过。

十六、 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。

十七、 财务报表之批准

本公司二零零八年半年度的财务报表于二零零八年八月二十二日业经本公司董事会批准通过。

补充资料(一)

净资产收益率和每股收益：

报告期利润	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	
	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期	本期	上年同期
归属于公司普通股股东的净利润	3.00%	15.25%	2.97%	14.72%	0.11	0.39	0.11	0.39
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.04%	1.64%	3.01%	1.59%	0.11	0.04	0.11	0.04

重新计算每股收益：

重新计算每股收益系根据资产负债表日至报告披露期间股本的变化，以调整后的股数 1,813,731,596 股重新计算各列报期间的每股收益。

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上年同期	本期	上年同期
归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.15	0.06	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.02	0.06	0.02

计算方法：

(1) 全面摊薄净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属

于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益的计算公式如下：

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益的计算公式如下：

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。本公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

法定代表人：孙忠人 主管会计工作负责人：周政 会计机构负责人：崔捷

补充资料(二)

年度间变动幅度较大的合并财务报表项目及其说明：

报表项目	2008. 06. 30/2008. 01-06		2007. 12. 31/2007. 01-06		变动额	变动率
应收账款	RMB	16,385,471.24	RMB	30,941,153.97	RMB (14,555,682.73)	(47.04)%
预付账款		16,009,243.52		9,689,137.52	6,320,106.00	65.23%
可供出售金融资产		264,790,992.09		462,867,687.70	(198,076,695.61)	(42.79)%
长期应收款		99,143.77		288,602.58	(189,458.81)	(65.65)%
递延所得税资产		11,063,059.07		8,483,104.04	2,579,955.03	30.41%
短期借款		1,510,000,000.00		1,060,000,000.00	450,000,000.00	42.45%
应付账款		46,660,809.50		142,514,170.82	(95,853,361.32)	(67.26)%
预收账款		375,037,099.95		205,996,157.93	169,040,942.02	82.06%
应付职工薪酬		7,716,731.47		38,973,128.82	(31,256,397.35)	(80.20)%
长期借款		590,000,000.00		430,000,000.00	160,000,000.00	37.21%
长期应付款		8,325,398.79		14,011,045.17	(5,685,646.38)	(40.58)%
递延所得税负债		45,219,930.74		80,873,735.93	(35,653,805.19)	(44.09)%
其他非流动负债		5,728,797.32		2,440,299.10	3,288,498.22	134.76%
营业收入		445,279,819.47		158,144,920.59	287,134,898.88	181.56%
营业成本		228,367,121.21		76,264,490.48	152,102,630.73	199.44%
营业税金及附加		35,725,624.67		5,180,831.71	30,544,792.96	589.57%
销售费用		32,963,874.42		4,050,770.05	28,913,104.37	713.77%
管理费用		75,704,912.92		42,823,699.62	32,881,213.30	76.78%
资产减值损失		2,157,583.49		1,452,615.09	704,968.40	48.53%
投资收益		48,090,367.18		303,803,873.17	(255,713,505.99)	(84.17)%
所得税费用		13,654,969.64		45,265,865.90	(31,610,896.26)	(69.83)%
少数股东损益		(3,934,092.66)		2,163,864.48	(6,097,957.14)	(281.81)%

*应收账款的减少主要系本期收回海滨广场三期项目的应收售楼款；

*预付款项的增加主要系本期预付购车款及办公楼装修款；

*可供出售金融资产的减少主要系公允价值变化所致；

*长期应收款的减少主要是收回职工内部购房按揭款；

*递延所得税资产的增加主要系其他应收款增加导致与资产减值相关的递延所得税资产增加；

*短期借款的增加系由于公司发展需要的融资增加；

*应付账款的减少主要系本期支付海滨广场三期预结转的应付工程款减少；

*预收款项的增加主要系厦门鹏源中心 A1 区、天泉聚龙国际生态园预收售房款增加所致；

*应付职工薪酬的减少主要系本期支付上年度预提职工奖金所致；

- *长期借款的增加系由于公司发展需要的融资增加；
- *长期应付款的减少系本期公司以应收来料加工厂的固定工缴费抵付万宝至公司及爱普生公司垫付建设厂房资金；
- *递延所得税负债的减少主要系可供出售金融资产公允价值变化所致；
- *其他非流动负债的增加主要系本期政府补贴公司电缆工程设施增加递延收益；
- *营业收入的增加主要系销售海滨广场三期结转收入所致；
- *营业成本的增加主要系销售海滨广场三期结转成本所致；
- *营业税金及附加的增加主要系销售海滨广场三期结转损益所致；
- *销售费用的增加主要系本期销售增加的广告宣传费用等；
- *管理费用的增加主要系工资、差旅费等费用增加所致；
- *资产减值损失的增加主要系本期其他应收款增加导致坏账准备增加所致；
- *投资收益的减少主要系上年同期转让新安湖实业公司收益权取得收益，本期无此项收益；
- *所得税费用的减少主要系本期利润的减少所致；
- *少数股东损益的减少主要系本期部分非全资子公司利润减少所致。

法定代表人： 孙忠人 主管会计工作负责人： 周政 会计机构负责人： 崔捷

（本页无正文，为 2008 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

2008 年 8 月 22 日