



# 东莞宏远工业区股份有限公司

DongGuan Winnerway Industrial Zone LTD

## 2008 年年度报告

# 东莞宏远工业区股份有限公司

## 2008 年年度报告

### 年度报告目录

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| 第一节 重要提示 .....              | ( 3 )  |
| 第二节 公司基本情况简介 .....          | ( 3 )  |
| 第三节 会计数据和业务数据摘要 .....       | ( 4 )  |
| 第四节 股本变动及股东情况 .....         | ( 7 )  |
| 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 ..... | ( 10 ) |
| 第六节 公司治理结构 .....            | ( 13 ) |
| 第七节 股东大会情况简介 .....          | ( 18 ) |
| 第八节 董事会报告 .....             | ( 19 ) |
| 第九节 监事会报告 .....             | ( 29 ) |
| 第十节 重要事项 .....              | ( 30 ) |
| 第十一节 财务报告 .....             | ( 33 ) |
| 第十二节 备查文件目录 .....           | ( 84 ) |

## 第一节 重要提示

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

广东正中珠江会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长周明轩先生、董事兼主管会计工作负责人王连莹先生、会计机构负责人鄢国根先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况简介

### 一、公司的法定中、英文名称

公司法定中文名称：东莞宏远工业股份有限公司

公司法定英文名称：DongGuan Winnerway Industrial Zone LTD.

### 二、公司法定代表人：周明轩

### 三、公司董事会秘书及其证券事务代表的姓名、联系地址、电话、传真、电子信箱

董事会秘书：鄢国根

证券事务代表：吴荔

联系地址：广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼

电 话：(0769) 22412655

传 真：(0769) 22412655

电子信箱：[0573@21cn.com](mailto:0573@21cn.com)

### 四、公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司国际互联网网址、电子信箱

注册地址：广东省东莞市宏远工业区

办公地址：广东省东莞市宏远工业区宏远大厦 16 楼

邮政编码：523087

国际互联网网址：[www.winnerway.com.cn](http://www.winnerway.com.cn)

电子信箱：[0573@21cn.com](mailto:0573@21cn.com)

**五、公司选定的信息披露报纸名称，登载年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司年度报告备置地点**

公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

刊载年报的中国证监会指定的国际互联网网址：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

年报备置点：本公司证券事务部

**六、公司股票上市交易所、股票简称和股票代码**

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：粤宏远 A

股票代码：000573

**七、其他有关资料**

1、公司首次注册登记时间为 1992 年 5 月 8 日，地点为东莞市工商行政管理局

2、企业法人营业执照注册号：4419001007953

3、税务登记号码：441900281825294

4、组织机构代码证号码：28182529-4

5、公司聘请的会计师事务所名称：广东正中珠江会计师事务所

办公地址：广州市东风东路粤海大厦 555 号 10 楼

**第三节 会计数据和业务数据摘要**

**一、本年度主要会计数据**

单位：元

| 项 目                     | 金 额             |
|-------------------------|-----------------|
| 营业收入                    | 334,093,095.72  |
| 营业利润                    | -117,013,152.61 |
| 利润总额                    | -117,663,981.82 |
| 归属于上市公司股东的净利润           | -115,031,796.92 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -113,072,249.14 |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -39,594,762.96  |

## 扣除的非经常性损益项目和金额

单位：元

| 项 目       | 金 额           |
|-----------|---------------|
| 处置非流动资产损益 | -1,395,334.33 |
| 营业外收支净额   | -564,213.45   |
| 合 计       | -1,959,547.78 |

## 二、公司近三年主要会计数据及财务指标

## 1、主要会计数据

单位：元

| 指标项目                   | 2008 年           | 2007 年           | 本年比上年增减<br>(%) | 2006 年           |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 营业收入                   | 334,093,095.72   | 455,918,425.53   | -26.72%        | 331,760,151.95   |
| 利润总额                   | -117,663,981.82  | 43,817,250.64    | -368.53%       | 2,132,673.44     |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -115,031,796.92  | 32,571,923.15    | -453.16%       | 3,446,124.89     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -113,072,249.14  | 34,231,408.82    | -430.32%       | 2,723,493.69     |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -39,594,762.96   | 22,290,854.93    | -277.63%       | 46,444,733.98    |
| 指标项目                   | 2008 年末          | 2007 年末          | 本年比上年增减<br>(%) | 2006 年末          |
| 总资产                    | 2,430,419,266.40 | 2,230,879,906.50 | 8.94%          | 2,300,108,609.66 |
| 所有者权益（或股东权益）           | 1,358,192,517.29 | 1,473,227,314.21 | -7.81%         | 1,440,652,391.06 |

注：上述净利润、扣除非经常性损益后的净利润、所有者权益等指标均以归属于上市公司股东的数据填列。

## 2、主要财务指标

单位：元

| 指标项目                     | 2008 年末 | 2007 年  | 本年比上年增减<br>(%)     | 2006 年  |
|--------------------------|---------|---------|--------------------|---------|
| 基本每股收益                   | -0.1847 | 0.0523  | -453.15            | 0.0055  |
| 稀释每股收益                   | -0.1847 | 0.0523  | -453.15            | 0.0055  |
| 扣除非经常性损益后的<br>基本每股收益     | -0.1816 | 0.0550  | -430.18            | 0.0044  |
| 全面摊薄净资产收益率               | -8.47%  | 2.21%   | 减少了 10.68 个<br>百分点 | 0.24%   |
| 加权平均净资产收益率               | -8.13%  | 2.24%   | 减少了 10.37 个<br>百分点 | 0.24%   |
| 扣除非经常性损益后全<br>面摊薄净资产收益率  | -8.33%  | 2.32%   | 减少了 10.65 个<br>百分点 | 0.19%   |
| 扣除非经常性损益后的<br>加权平均净资产收益率 | -7.99%  | 2.35%   | 减少了 10.34 个<br>百分点 | 0.19%   |
| 每股经营活动产生的现金<br>流量净额      | -0.0636 | 0.0358  | -277.65%           | 0.0746  |
| 指标项目                     | 2008 年末 | 2007 年末 | 本年比上年增减<br>(%)     | 2006 年末 |
| 归属于上市公司股东的每<br>股净资产      | 2.181   | 2.366   | -7.82              | 2.313   |

注：1、基本每股收益，是本公司根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》、《企业会计准则第 34 号—每股收益》的规定，按照资本公积转增股本后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

2、上述净利润、扣除非经常性损益后的净利润、股东权益、基本每股收益和稀释每股收益、每股净资产等指标均以归属于母公司所有者数据填列。

3、净资产收益率的本报告期比上年同期增减为两期数的差值。

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 本年度公司股份变动情况表

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 | 其他         | 小计         | 数量          | 比例（%）  |
| 一、有限售条件股份  | 93,271,432  | 14.977 |             |    |       | -5,715,147 | -5,715,147 | 87,556,285  | 14.059 |
| 1、国家持股     |             |        |             |    |       |            |            |             |        |
| 2、国有法人持股   |             |        |             |    |       |            |            |             |        |
| 3、其他内资持股   | 93,271,432  | 14.977 |             |    |       | -5,715,147 | -5,715,147 | 87,556,285  | 14.059 |
| 其中：        |             |        |             |    |       |            |            |             |        |
| 境内法人持股     | 93,220,942  | 14.969 |             |    |       | -5,701,150 | -5,701,150 | 87,519,792  | 14.054 |
| 境内自然人持股    | 50,490      | 0.008  |             |    |       | -13,997    | -13,997    | 36,493      | 0.006  |
| 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  | 529,484,172 | 85.023 |             |    |       | +5,715,147 | +5,715,147 | 535,199,319 | 85.941 |
| 1、人民币普通股   | 529,484,172 | 85.023 |             |    |       | +5,715,147 | +5,715,147 | 535,199,319 | 85.941 |
| 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     | 622,755,604 | 100    |             |    |       | 0          | 0          | 622,755,604 | 100    |

注：公司本次股份变动是由于部分有限售条件流通股股东股份解禁及公司原高管股份解冻所致。

#### (二) 限售股份变动情况表

单位：股

| 股东名称       | 年初限售股数     | 本年解除限售股数 | 本年增加<br>限售股数 | 年末限售股数     | 限售原因 | 解除限售<br>日期                |
|------------|------------|----------|--------------|------------|------|---------------------------|
| 广东宏远集团有限公司 | 87,086,507 | 0        | 0            | 87,086,507 | 股改限售 | 2007-6-16<br>31,137,780 股 |
|            |            |          |              |            |      | 2008-6-16<br>62,275,560 股 |
|            |            |          |              |            |      | 2009-6-16<br>87,086,507 股 |

|                |            |           |   |            |      |           |
|----------------|------------|-----------|---|------------|------|-----------|
| 其他 5 家限售流通股股东  | 433,285    | 0         | 0 | 433,285    | 股改限售 | 2007-6-16 |
| 其他 16 家限售流通股股东 | 5,701,150  | 5,701,150 | 0 | 0          | 股改限售 | 2007-7-25 |
| 合计             | 93,220,942 | 5,701,150 | 0 | 87,519,792 | -    | -         |

### （三）股票发行与上市情况

- 1、到报告期末为止的前三年，公司未发生过股票发行事项。
- 2、报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票等引起公司股份总数及结构的变动的事项发生。
- 3、公司现无内部职工股。

## 二、股东情况介绍

### （一）主要股东及其持股情况

单位：股

|                   |             |           |            |             |            |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-------------|------------|
| 股东总数              |             | 141,389 人 |            |             |            |
| 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 |
| 广东宏远集团有限公司        | 境内非国有法人     | 13.98%    | 87,086,507 | 87,086,507  | 87,086,507 |
| 东莞市城宝综合贸易公司       | 境内非国有法人     | 4.24%     | 26,390,000 | 0           | 26,390,000 |
| 东莞市振兴工贸发展公司       | 境内非国有法人     | 1.64%     | 10,231,390 | 0           | -          |
| 东莞市南城区经济联合总社      | 境内非国有法人     | 1.14%     | 7,075,432  | 0           | -          |
| 宋苗方               | 境内自然人       | 0.50%     | 3,133,340  | 0           | -          |
| 梁锦辉               | 境内自然人       | 0.43%     | 2,663,361  | 0           | -          |
| 深圳市崇电科技有限公司       | 境内非国有法人     | 0.29%     | 1,800,000  | 0           | -          |
| 张汉武               | 境内自然人       | 0.26%     | 1,629,093  | 0           | -          |
| 黄木秀               | 境内自然人       | 0.26 %    | 1,600,218  | 0           | -          |
| 王萌                | 境内自然人       | 0.22 %    | 1,377,932  | 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        |            |
| 东莞市城宝综合贸易公司       | 26,390,000  |           |            | 人民币普通股      |            |
| 东莞市振兴工贸发展公司       | 10,231,390  |           |            | 人民币普通股      |            |
| 东莞市南城区经济联合总社      | 7,075,432   |           |            | 人民币普通股      |            |
| 宋苗方               | 3,133,340   |           |            | 人民币普通股      |            |

|                  |                                                                      |        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------|--------|
| 梁锦辉              | 2,663,361                                                            | 人民币普通股 |
| 深圳市崇电科技有限公司      | 1,800,000                                                            | 人民币普通股 |
| 张汉武              | 1,629,093                                                            | 人民币普通股 |
| 黄木秀              | 1,600,218                                                            | 人民币普通股 |
| 王萌               | 1,377,932                                                            | 人民币普通股 |
| 谭罡               | 1,230,153                                                            | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 前 10 名股东中广东宏远集团有限公司、东莞市振兴工贸发展公司存在关联关系，属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人 |        |

## （二）公司控股股东情况介绍

控股股东名称：广东宏远集团有限公司

法定代表人：陈林

成立日期：1987 年 12 月 25 日

注册资本：5000 万元人民币

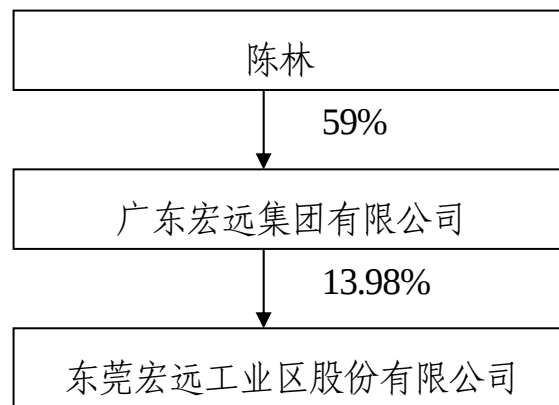
企业性质：有限责任公司

经营范围：经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；项目投资、投资兴建厂房；投资咨询服务；销售塑料制品、建筑材料、电子计算机及配件、电子产品、通信设备、电器机械及器材、人造板、汽车零配件、五金、交电、日用百货、日用杂品、针纺织品、普通机械，金属材料（除国家专营专控商品）。

## （三）公司实际控制人情况介绍

陈林，男，1941 年出生于广东省东莞市，国籍为中国，广东宏远集团有限公司及东莞宏远工业区股份有限公司创始人。曾任广东省外商投资企业协会常务理事、广东省体育记者协会会长、广东宏远足球俱乐部董事长等职务，1992 年至今任广东宏远集团有限公司董事长。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



(四) 公司无其他持股在 10%以上 (含 10%) 的法人股东

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

| 姓名  | 性别 | 职务         | 年龄 | 任期起止日期                                     | 年初持股数量<br>(股) | 年末持股数量<br>(股) | 年度内股份增减<br>变动量 | 年度报酬或津<br>贴总额 (元) |
|-----|----|------------|----|--------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|
| 周明轩 | 男  | 董事长        | 43 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 0             | 0             | 0              | 228,000           |
| 钟振强 | 男  | 董事<br>总经理  | 37 | 2008.3.10-2010.5.18<br>2008.1.1-2011.12.31 | 2696          | 2696          | 0              | 216,000           |
| 王连莹 | 男  | 董事<br>财务总监 | 37 | 2007.5.18-2010.5.18<br>2008.1.1-2011.12.31 | 0             | 0             | 0              | 192,000           |
| 戴炳源 | 男  | 独立董事       | 52 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 0             | 0             | 0              | 36,000            |
| 黄文忠 | 男  | 独立董事       | 62 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 0             | 0             | 0              | 36,000            |
| 朱剑飞 | 男  | 监事会主席      | 39 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 1,699         | 1,699         | 0              | 66,000            |
| 冯炳强 | 男  | 监事         | 52 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 46,392        | 46,392        | 0              | 0                 |
| 胡志强 | 男  | 监事         | 39 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 0             | 0             | 0              | 0                 |
| 黄金维 | 男  | 监事         | 46 | 2007.5.18-2010.5.18                        | 0             | 0             | 0              | 0                 |
| 刘卫红 | 女  | 监事         | 38 | 2008.1.1-2010.5.18                         | 0             | 0             | 0              | 102,000           |
| 鄢国根 | 男  | 董事会秘书      | 37 | 2008.12.30-2010.5.18                       | 0             | 0             | 0              | 102,000           |

注：1、本公司董事、监事及高级管理人员未持有股票期权，报告期内未被授予股权激励及限制性股票。

2、监事胡志强先生在广东宏远集团有限公司下属的广东宏远篮球俱乐部担任副总经理（2005 年至今），监事黄金维先生在该公司下属的广东宏远集团

药业有限公司担任副总经理（1996 年至今）。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

周明轩先生，1995 年开始任职于本公司，历任总经理办公室副主任、主任、公司总经理，现为本公司董事长。

钟振强先生，1993 年 7 月至今在本公司下属全资控股子公司广东宏远集团房地产开发有限公司工作，历任财务部主管、财务部经理、副总经理等职，并曾于 1995 年 5 月至 2004 年 6 月担任本公司监事一职。钟振强先生现为本公司董事、总经理，广东宏远集团房地产开发有限公司董事长、总经理。

王连莹先生，1993 年至今在本公司工作，历任财务部副经理、经理，现为本公司董事。

戴炳源先生，曾任教于中南财经政法大学，任经济研究所所长，教研室主任等职，现任教于东莞理工学院，历任主任、院长助理，现为东莞理工学院副院长，本公司独立董事。

黄文忠先生，曾任教于江西财经大学经济信息系，现为东莞理工学院工商管理系副教授，本公司独立董事。

朱剑飞先生，1993 年至今在本公司工作，历任办公室副主任、主任，现为公司监事会主席。

冯炳强先生，历任篁村管理区副主任、篁村村民委员会副主任、主任及篁村管理区支部组织委员等职务，现任本公司监事。

黄金维先生，1987 年至今任职于广东宏远集团有限公司，历任广东宏远集团生化药厂副厂长、厂长，现为本公司监事。黄金维先生在股东单位任职，为广东宏远集团药业有限公司副总经理。

胡志强先生，1990 入职本公司，历任企业部经理、东莞宏远逸士生物技术药业有限公司副总经理，现任本公司监事。胡志强先生在股东单位任职，为广东宏远篮球俱乐部副总经理。

刘卫红女士，1992 年 7 月始在本公司工作，历任办公室主管、高级主管，现为办公室副主任、本公司监事。

鄢国根先生，1992 年 8 月至 1996 年 3 月任职于景德镇中国瓷都卫生洁具厂，1996 年 3 月至今任职于本公司，历任财务部主管等职，现为本公司财务部经理、董事会秘书。

### （三）董事出席董事会会议情况

| 董事姓名 | 具体职务    | 应出席次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加会议次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自出席会议 |
|------|---------|-------|--------|-------------|--------|------|---------------|
| 周明轩  | 董事长     | 9     | 9      | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 钟振强  | 董事、总经理  | 8     | 8      | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 王连莹  | 董事、财务总监 | 9     | 9      | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 戴炳源  | 独立董事    | 9     | 9      | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 黄文忠  | 独立董事    | 9     | 9      | 0           | 0      | 0    | 否             |

### （四）年内召开董事会会议情况

|                |   |
|----------------|---|
| 年内召开董事会会议次数    | 9 |
| 其中：现场会议次数      | 9 |
| 通讯方式召开会议次数     | 0 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

### （五）年度报酬情况

1、公司董事、监事和高级管理人员的报酬是根据公司职员工资标准发放，实行月付基薪，年终考核确定年收入的方法。

2、公司董事、监事和高级管理人员年度报酬总额为 978,000 元。

冯炳强监事未在公司领取报酬和津贴，也未在股东单位领取报酬和津贴。

黄金维监事不在公司领取报酬和津贴，其在股东单位领取报酬 64,800 元。

胡志强监事不在公司领取报酬和津贴，其在股东单位领取报酬 98,400 元。

### （六）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况及原因

1、2008 年 2 月，公司副董事长刘伟权先生因工作变动原因向董事会提出了辞去董事职务的申请，详情见 2008 年 2 月 23 日《证券时报》、《中国证券报》本公司董事会公告。

2、2008 年 3 月 10 日，本公司召开临时股东大会，审议通过了推选钟振

强先生为公司董事的议案，详情见 2008 年 3 月 11 日《证券时报》、《中国证券报》本公司股东大会决议公告。

3、2008 年 8 月，公司副总经理、董事会秘书李军印先生因工作变动原因向董事会提出了辞去副总经理、董事会秘书职务的申请，详情见 2008 年 8 月 23 日《证券时报》、《中国证券报》本公司董事会公告。

4、2008 年 12 月 30 日，公司董事会召开会议，经周明轩董事长提名及董事会提名委员会审核，决定聘任鄢国根先生为公司董事会秘书。详情见 2008 年 12 月 31 日《证券时报》、《中国证券报》本公司董事会决议公告。

## 二、公司员工情况

公司现有员工 297 人，其中大专以上学历者 98 人，生产人员 24 人，销售人员 18 人，技术人员 23 人，财务人员 31 人，行政人员 65 人。公司需承担费用的离退休职工 3 人。

## 第六节 公司治理结构

### 一、报告期内公司治理情况说明

报告期内，公司已按照中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司治理的规范性文件的要求，初步制订了规范的内部控制制度及健全的法人治理机构；结合公司治理专项活动的深入，公司进一步对法人治理水平进行了整改和提升。

1、股东与股东大会：报告期内公司能够平等对待所有股东，保护广大股东的合法权益；不存在内幕交易及损害公司和股东利益的关联交易。股东大会的召开及决策程序符合法律法规、公司章程及股东大会议事规则的有关规定。

2、董事与董事会：报告期内公司董事熟悉法律、法规，了解自身的权利、义务和责任，并能以认真负责、勤勉诚信的态度行使职权；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求，董事会严格按照法律、公司章程及董事会议事规则的有关规定进行运作。董事会已按相关要求设立战略、提名、薪酬与考核及审计委员会，对董事会的决策发挥有效的监督与促进作用。

3、监事与监事会：报告期内公司监事能够认真履行其职责，检查公司财务，并对公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的规范性进行监督；公

司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求，监事会严格按照法律、公司章程及监事会议事规则的有关规定进行运作。

4、信息披露：公司信息披露能够按照有关法律、法规、公司章程及信息披露管理制度的有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，确保股东平等获得信息。

5、绩效评价与激励约束机制：公司建立了董事、监事的绩效评价体系，并将不断完善高级管理人员的激励与约束机制。

6、相关利益者：公司能够充分尊重和维护其他利益相关者的合法权益，以推动公司持续、健康地发展。

## 二、报告期内公司独立董事履行职责情况

本公司聘请了戴炳源先生、黄文忠先生作为公司独立董事。戴炳源先生、黄文忠先生具备了担任本公司独立董事的任职条件，具有充分的独立性。报告期内，戴炳源先生、黄文忠先生能够依据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，出席董事会并参与审议表决。

| 独立董事姓名 | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席（次） | 委托出席（次） | 缺席（次） | 备注           |
|--------|------------|---------|---------|-------|--------------|
| 戴炳源    | 9          | 9       | 0       | 0     | 未对有关审议事项提出异议 |
| 黄文忠    | 9          | 9       | 0       | 0     | 未对有关审议事项提出异议 |

## 三、报告期内公司“五分开”情况

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务上做到了“五分开”。

1、公司的业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2、公司在劳动、人事、工资管理方面独立操作，除监事胡志强、黄金维先生在广东宏远集团有限公司下属公司任职外，公司其他高级管理人员均未在股东单位中担任重要职务。

3、公司拥有独立的采购、生产、销售系统及配套设施，不存在使用控股股东工业产权、非专利技术等情况，但公司目前在免费使用控股股东的品牌与商标。

4、公司设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

5、公司设立了独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，拥有独立的银行帐户。

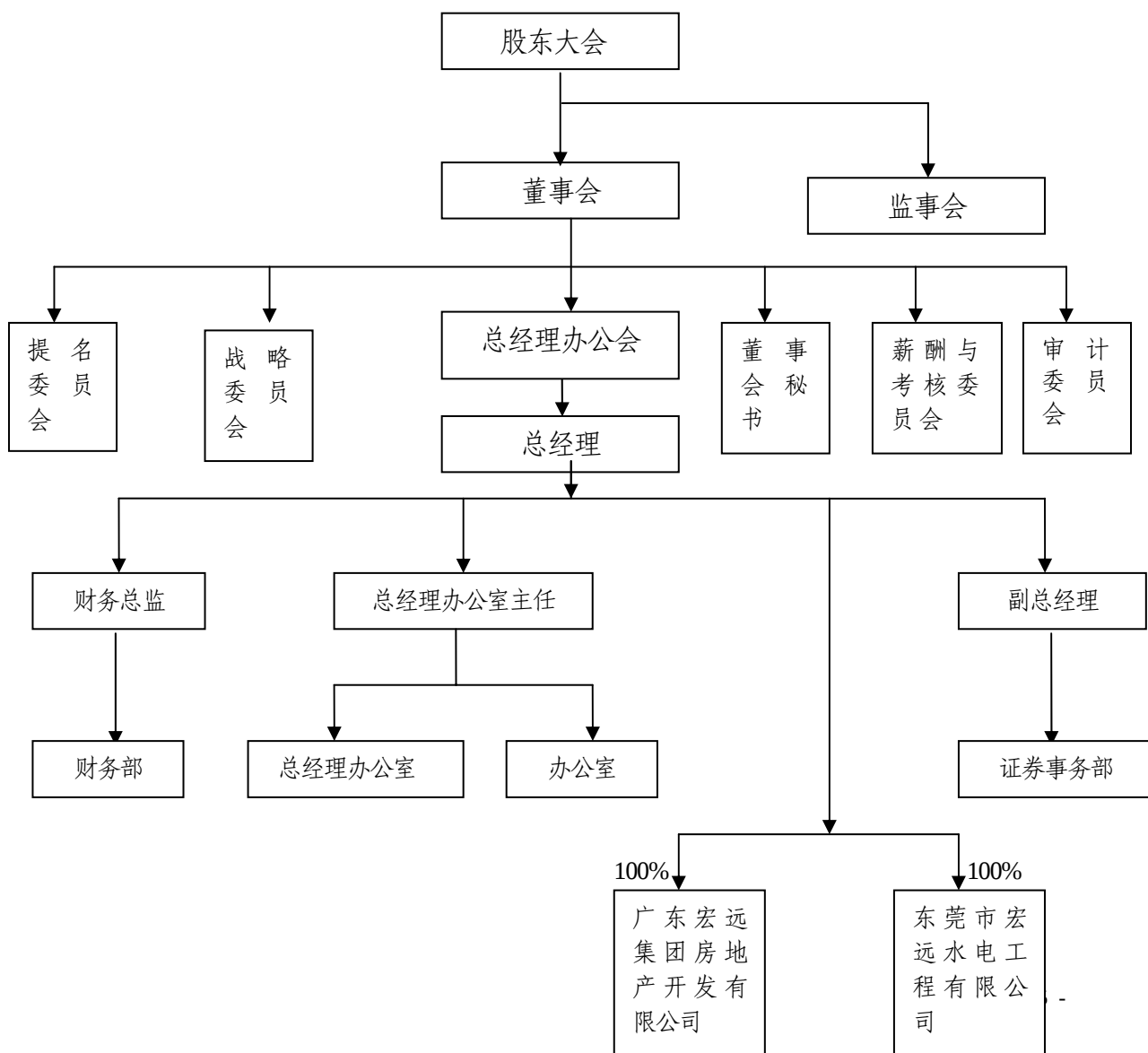
#### 四、报告期公司内部控制的自我评价报告

##### （一）综述

为有效控制公司经营风险及保护股东权益，根据《企业内部控制基本规范》、《深圳证券交易所上市公司内部控制制度指引》等有关规范性文件的要求，结合开展的上市公司治理专项活动，公司对内部控制的各项管理制度进行了完善，并在经营中确保有效的贯彻落实，从而健全了公司的内部控制体系，公司的治理水平也得到了进一步的提升。

##### 1、公司组织架构及控股子公司控制结构图

公司已根据相关法律法规及规范性文件的要求，建议了符合公司发展的企业组织架构，具体的组织架构及控股子公司控制图如下：



## 2、公司内部控制制度的建立情况

公司目前已按“三会”运作、财务管理、综合事务管理三部分对公司的内部控制制度进行了系统的划分及完善，“三会”运作制度包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理制度》、《关联交易管理制度》等；财务管理制度包括《会计核算及财务管理制度》、《内部审计操作规范》等；综合事务管理制度则包括《办公用品管理制度》、《档案管理制度》、《印鉴管理制度》等日常事务管理制度。公司从内部控制体系的各方面完善了内部控制管理制度，并确保各项制度在日常经营活动中得到有效的贯彻落实。

## 3、2008 年公司内部控制的主要活动

2008 年，根据《中国证券监督管理委员会公告》[2008]27 号文的要求，公司结合 2007 年公司治理专项活动的整改落实情况再次对公司治理的各方面进行了自查，自查结果表明公司在 2007 年自查及广东证监局现场检查中发现的问题已基本整改完毕，并在制度和措施上杜绝了在公司治理过程中再次出现类似问题，巩固了整改成果。另外，公司进一步加强了对内部控制体系的完善，不断健全治理机构，规范与控股股东之间的关联交易，提高信息披露的质量。

### （二）报告期内公司重点控制活动

#### 1、公司对控股子公司的内部控制情况

公司已建立了对控股子公司控制的管理制度，明确主要控股子公司的董事、监事、财务会计等主要管理人员均由公司任命；通过建立业绩目标、预算控制、重大投资、筹资、利润分配的控制、对外担保控制、对外捐赠控制、关联交易控制、考核与审计监督等政策和程序，对子公司有关财务事项和业务活动实施有效控制；明确合并财务报表的编制与报送流程及审批制度，确保财务报表的真实可靠；严格控股子公司重大事项的审议程序，发生的重大事项须及时向公司报告。

#### 2、公司对关联交易的内部控制情况

公司根据有关法律法规并结合公司的实际情况，制订了《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易、关联交易的定价原则、关联交易的审批权限、决

策程序及信息披露程序均作出了明确规定，保证了关联交易的公平与公开。公司的关联交易均按相关制度进行了审批和决策，不存在损害公司及广大股东利益的情况。

### 3、公司对对外担保的内部控制情况

公司已制订了对外担保的管理制度，并在公司章程中明确了对外担保的审批权限，各项制度均得到了有效实行，公司的各项担保行为也均严格履行了规定的审批程序。

### 4、公司对募集资金使用的内部控制情况

报告期内公司无募集资金的使用事项。公司已制订了募集资金的管理制度，募集资金的使用也将得到进一步的规范。

### 5、公司对重大投资的内部控制情况

报告期内公司无重大投资事项。公司已制订了对外投资的管理制度，并在公司章程中明确了对外投资的审批权限，公司的对外投资行为将严格按照相关制度的规定，履行相应的审批程序及信息披露义务。

### 6、公司对信息披露的内部控制情况

公司根据有关法律法规及公司的实际情况，修订并完善了《信息披露管理办法》，制订了《重大信息内部报告制度》，明确董事会秘书为公司对外发布信息的主要联系人及各相关部门(包括公司控股子公司)的重大信息报告责任人，完善了公司内部文件传递、重大事项相关部门沟通的机制。公司的日常信息披露事务均按照有关制度的规定执行，信息披露的质量得到了进一步的提高。

## (三) 公司内部控制中存在的问题及整改计划

1、内控体系的建立是一项系统长期的工程，公司必须根据法律法规及公司经营情况的不断变化对其进行调整与完善。

2、董事会各专门委员会的职能尚有待进一步的发挥。公司于 2007 年设立了董事会专门委员会，但各专门委员会的职能还未得到充分发挥，今后公司将加强董事会各专门委员会在董事会运行中的作用，充分发挥各专门委员会的职能。

3、公司十年未进行分红，而受宏观环境的影响，公司 2008 年度首次出现

亏损，暂不能实施分红。公司将采取有效措施尽快提高公司业绩，争取早日实现对股东的投资回报。

#### （四）公司内部控制情况的总体评价

公司已经制订了适合公司内部控制的制度，各项内部控制制度在公司的日常活动中得到了有效的落实；同时，公司建立了有效的内部控制管理架构，保证了公司各项经营活动的正常有序进行。为进一步促进公司持续稳定发展，公司将根据外部环境变化及公司的实际情况，及时修订内部控制制度、完善内部控制体系、不断提高公司的治理水平。

#### （五）独立董事对公司内部控制自我评价的评价意见

独立董事认为，公司 2008 年度内部控制的自我评价的内容是真实客观的。公司内部控制制度体系符合中国证监会及深圳证券交易所对于公司治理的相关规定；公司内部控制制度健全，各项制度贯彻实施得力，公司内部控制架构完整有效，保证了公司的稳定发展；对于公司内控中存在的问题，公司及时发现并采取了切实可行的整改措施。

#### （六）监事会对公司内部控制自我评估的评价意见

监事会认为，公司 2008 年内部控制的自我评价是真实客观的。公司已按中国证监会、深圳证券交易所的要求，建立了符合公司实际的内部控制管理体系；公司内部控制制度完善并在实际工作中得到了切实的贯彻实施；内控体系总体上运行良好，保证了公司经营活动的正常运行；2008 年公司未出现违反公司内控制度的情况。

### 五、报告期内对公司高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度

公司高级管理人员直接向董事会负责，接受董事会直接考核、奖励。董事会对其工作情况予以考核，监事会对此进行监督。

公司将继续完善有关高级管理人员的激励及约束机制。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内公司召开二次股东大会，其中临时股东大会一次，年度股东大会一次。各次股东大会的会议届次、召开日期、会议决议刊登的信息披露报纸及

披露日期情况如下:

### 一、2008 年第一次临时股东大会

公司2008年第一次临时股东大会于2008年3月10日召开,会议审议通过了推选钟振强先生为公司董事的议案、修改公司章程的议案。

公司 2008 年第一次临时股东大会相关决议公告刊登于 2008 年 3 月 11 日《中国证券报》、《证券时报》。

### 二、2007 年度股东大会

公司 2007 年度股东大会于 2008 年 5 月 16 日在东莞市宏远工业区宏远大厦 17 楼会议室召开,大会逐项审议通过了公司 2007 年度董事会工作报告、公司 2007 年度监事会工作报告、公司 2007 年度财务报告及利润分配预案、续聘广东正中珠江会计师事务所为本公司财务审计机构及其报酬的议案、《东莞宏远工业区股份有限公司董事会基金管理办法》等五项议案。

公司2007年度股东大会决议公告刊登在2008年5月17日《证券时报》、《中国证券报》上。

## 第八节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、报告期内公司总体经营情况

2008 年公司实现营业收入 33,409.31 万元,比上年同期下降 26.72%,营业利润-11,701.32 万元,比上年同期下降 355.76%,净利润-11,503.18 万元,比上年同期下降 453.16 %。报告期内公司出现亏损,是受房地产市场低迷的影响,公司楼盘销售量和销售价格大幅下降,另一方面房地产价格的下降,使公司房地产项目尾盘存货市场价值大幅下降,公司因此计提了跌价准备。

#### (1) 公司主营业务发展面临的宏观政策影响和外部经营环境分析

2008 年房地产市场遭遇了罕见的“寒冬期”。美国次贷危机引发世界经济危机重重,致使以外贸出口为主的我国经济受到了重大影响,经济增长速度明显

放缓，作为国民经济支柱产业的房地产业不可避免地受到了巨大冲击。由于 2007 年底国家实施了货币、财政双从紧的宏观政策，对房地产市场采取了多项调控政策，加之受到 2008 年初爆发的国际金融危机的冲击，全国大部分城市楼盘成交量出现了大幅萎缩，成交价格也比 2007 年出现明显下降，市场观望氛围浓厚，而前期房地产市场得到迅猛发展的珠三角地区房地产市场的调整尤为明显。以外向型经济为主的东莞市也不能独善其身，其出口业务急转直下间接减缓了房地产的需求，取消购房入户政策和全面展开产业双转型及升级则导致作为此前的中高档商品房重要消费客户群体的企业主失去了购房动力，2008 年初以来东莞楼市出现了量价齐降的不利局面，这种局面预计短期内难以得到根本改善。

## （2）公司业绩出现大幅下滑原因分析

2008 年，公司主营业务所在地东莞市的房地产市场面临着深度调整，楼盘价格与成交量均较 2007 年出现了大幅的下降，公司主营业务房地产也因此受大了巨大影响。针对严峻的外部环境，公司及时调整了销售策略，对楼盘的销售价格进行了较大调整，部分项目的销售价格与 2007 年楼市高峰期相比调整幅度近四成，但由于外部环境、相关政策的影响及消费者的心理预期导致市场观望气氛浓厚，采取的措施并未能扭转公司房地产项目销售的持续低迷，导致 2008 年度房地产营业收入与净利润均较 2007 年出现了大幅下滑。

另一方面，由于房地产市场价格的下落，根据公司实际情况，公司在 2008 年对部分资产计提了减值准备，合计 73,001,362.51 元。具体为：

计提存货跌价准备 52,868,241.81 元，其中：江南世家计提存货跌价准备 25,179,445.40 元，宏明花园计提存货跌价准备 688,796.41 元，时代广场开计提存货跌价准备 27,000,000.00 元。

计提投资性房地产减值准备 10,233,120.70 元，其中：江南世家计提投资性房地产减值准备 8,118,774.93 元，活力康城计提投资性房地产减值准备 2,114,345.77 元。

由于投资的广东联发毛纺织有限公司经营状况不理想，且将于 2009 年 9

月经营期满，各股东初步沟通决定结业，根据估计清算损失，对广东联发毛纺织有限公司计提长期投资减值准备 9,900,000.00 元。

### (3) 公司经营盈利能力的连续性与稳定性分析

2008 年公司主要销售的项目为江南雅筑及江南第一城一期。江南雅筑一期在 2008 年销售部分尾盘，该项目现已基本销售完毕；江南雅筑二期于 2007 年下半年开始销售，现已销售七成；江南第一城于 2008 年 6 月开始销售，销售已近五成；江南第一城二期也将于 2009 年动工，预计 2009 年下半年开始销售。公司的楼盘开发保持了较好的连续性与稳定性，但受到外部环境的影响，楼盘的销售面临着较多不稳定因素。

## 2、公司主营业务及其经营状况

### (1) 报告期内公司营业收入、营业利润的行业及产品构成情况

| 营业项目 (行业) |      | 营业收入 (元)       | 比例 (%) | 营业利润 (元)      | 比例 (%) | 营业利润率 (%) |
|-----------|------|----------------|--------|---------------|--------|-----------|
| 房地产       | 出租业务 | 52,765,825.88  | 15.79% | 30,176,273.32 | 37.63% | 57.19%    |
|           | 售楼   | 259,926,489.50 | 77.80% | 44,591,162.04 | 55.61% | 17.16%    |
| 公用事业 (水电) |      | 21,400,780.34  | 6.41%  | 5,163,234.06  | 6.44%  | 24.13%    |
| 合计        |      | 334,093,095.72 | 100%   | 80,191,422.12 | 100%   | 24.00%    |
| 营业项目 (产品) |      | 营业收入 (元)       | 比例 (%) | 营业利润 (元)      | 比例 (%) | 营业利润率 (%) |
| 商品房       |      | 259,926,489.50 | 77.80% | 44,591,162.04 | 55.61% | 17.16%    |

### (2) 公司营业收入的地区构成情况

| 营业地区 | 主营业务收入 (元)     | 主营业务收入比上年增减 (%) |
|------|----------------|-----------------|
| 华南地区 | 334,093,095.72 | -26.72%         |
| 合计   | 334,093,095.72 | -26.72%         |

(3) 报告期内占公司营业收入或者营业利润 10% 以上的主要产品或业务为商品房，其有关指标为：

|       | 营业收入 (元)       |                | 营业成本 (元)       |                | 营业利润率 (%) |        |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|--------|
|       | 2008 年         | 2007 年         | 2008 年         | 2007 年         | 2008 年    | 2007 年 |
| 商品房销售 | 259,926,489.50 | 390,671,142.06 | 215,074,574.76 | 243,739,008.73 | 17.16%    | 37.61% |

#### (4) 主要供应商及客户情况

公司向前五名供应商合计采购金额为 8938.31 万元，占年度采购总额的 35.20%；向前五名客户的销售收入总额为 4350.82 万元，占公司全部销售收入比例的 13.02%。

#### 3、公司资产构成及费用变动情况

单位：元

| 项目     | 2008 年 12 月 31 日 |             | 2007 年 12 月 31 日 |             | 同比变动(%)  |
|--------|------------------|-------------|------------------|-------------|----------|
|        | 金额               | 占总资产的比例 (%) | 金额               | 占总资产的比例 (%) |          |
| 应收账款   | 20,989,049.99    | 0.86%       | 62,590,920.61    | 2.81%       | -66.47%  |
| 存货     | 1,188,323,318.26 | 48.89       | 1,095,495,737.50 | 49.11%      | 8.47%    |
| 投资性房地产 | 554,425,812.97   | 22.81%      | 465,270,231.65   | 20.86%      | 19.16%   |
| 长期股权投资 | 11,530,100.93    | 0.47%       | 21,244,309.03    | 0.95%       | -45.73%  |
| 固定资产   | 36,791,833.31    | 1.51%       | 27,929,128.01    | 1.25%       | 31.73%   |
| 在建工程   | 1,289,500.00     | 0.05%       | 53,526,145.25    | 2.40%       | -97.59%  |
| 预收款项   | 86,716,078.73    | 3.57%       | 23,963,787.78    | 1.07%       | 261.86%  |
| 应交税费   | 7,598,970.45     | 0.31%       | 5,380,253.14     | 0.24%       | 41.24%   |
| 其他应付款  | 200,960,073.10   | 8.27%       | 22,369,256.68    | 1.00%       | 798.38%  |
| 短期借款   | 443,870,000.00   | 18.26%      | 444,610,000.00   | 19.93%      | -0.17%   |
| 长期借款   | 198,580,000.00   | 8.17%       | 249,200,000.00   | 11.17%      | -20.31%  |
| 项目     | 2008 年           |             | 2007 年           |             | 增减       |
| 销售费用   | 24,846,312.74    |             | 29,120,306.51    |             | -14.68%  |
| 管理费用   | 67,018,112.58    |             | 53,376,422.76    |             | 25.56%   |
| 财务费用   | 24,022,516.10    |             | 14,873,239.81    |             | 61.52%   |
| 所得税    | -2,632,184.90    |             | 11,245,327.49    |             | -123.41% |

#### (1) 上述指标发生重大变动的原因

应收账款的减少主要是收回新科厂房租金所致。

存货的增加是因为购买土地。

投资性房地产的增加主要是增加新厂房出租所致。

长期股权投资的减少是对广东联发毛纺织有限公司按权益法确认亏损并计提长期股权投资减值准备。

固定资产的增加主要是建筑物完工后转入固定资产所致。

在建工程的减少主要是新建厂房转入投资性房地产所致。

预收款项的增加是未能确认收入的预收售楼款增加所致。

应交税费的增加是因为应交土地使用税增加。

其他应付款的增加是因为增加了向广东宏远集团有限公司的借款。

长期借款的减少是即将到期的长期借款转入到一年内到期非流动负债所致。

财务费用的增加是借款融资费用增加所致。

所得税的减少是计提存货跌价准备所致。

## (2) 报告期内主要资产采用的计量属性

报告期内公司主要报表项目未涉及金融资产、与股份支付相关的成本或费用及企业合并涉及的公允价值损益，投资性房地产采用成本法计量属性。

## 4、公司现金流量财务数据变动情况

单位：元

| 项目            | 2008 年          | 2007 年         | 增减 (%)    |
|---------------|-----------------|----------------|-----------|
| 经营活动产生的现金流量   |                 |                |           |
| 现金流入小计        | 457,014,938.55  | 373,853,289.11 | 22.24%    |
| 现金流出小计        | 496,609,701.51  | 351,562,434.18 | 41.56%    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -39,594,762.96  | 22,290,854.93  | -277.63   |
| 投资活动产生的现金流量   |                 |                |           |
| 现金流入小计        | 117,672,138.50  | 0              | -         |
| 现金流出小计        | 505,130,360.20  | 71,156,277.98  | 609.89%   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -387,458,221.70 | -71,156,277.98 | -444.52%  |
| 筹资活动产生的现金流量   |                 |                |           |
| 现金流入小计        | 660,100,000.00  | 686,570,000.00 | -3.85%    |
| 现金流出小计        | 499,690,164.95  | 685,162,415.54 | -27.07%   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 160,409,835.05  | 1,407,584.46   | 11296.91% |

上述指标发生重大变动的原因：

经营活动产生的现金流量净额减少是由于购买土地所致所致。

投资活动产生的现金流量净额减少是因为公司向东莞市万科置地有限公

司提供 4.7 亿元借款。

筹资活动产生的现金流量净额增加是公司在 2008 年度向广东宏远集团有限公司借款所致。

## 5、公司主要控股公司及附属公司的经营情况

### (1) 广东宏远集团房地产开发有限公司

房地产公司成立于 1992 年，注册资金 6800 万元，总资产 192,538.94 万元，净资产 3783.44 万元，经营范围主要为商品房的开发与销售。

2008 年，面对严峻的宏观经济环境和低迷的楼市，房地产公司采取了多项措施促进销售。江南第一城是公司今后几年的重点开发与销售项目，在楼盘建设上房地产公司全面提升了该项目建筑和园林的品质，加入了更多的现代江南元素。为了促进项目的销售，房地产公司采取了包括价格优惠等方面的多项销售措施；为配合销售，在推广主题上，江南第一城项目继续以“江南传统居住文化”作为项目特色及推广主线；通过举办业主子女琴棋书画培训班和东莞市书协主席团作品展，东莞尔雅艺术沙龙展、“江南第一城杯”东莞市第八届少儿书法大赛暨东莞市书法家协会首个青少年书法培训基地挂牌等系列活动，树立了项目的文化形象，力求在已形成良好口碑的体育文化的基础上更上一层楼，达到增强项目核心竞争力的目的。

江南雅筑二期以小户型为主，针对市场持续低迷、周边直接竞争项目较多、对小户型投资冲动退潮的情况下，房地产公司对雅筑二期的销售作出了调整。在推广策略上，在原“大社区 50 平米小房子”的基础上增加了“一房变两房”的诉求，加大优势对比；为有效利用资源，实行江南雅筑与第一城的联动，通过楼体条幅、两个售楼部之间互动宣传等进行有效的客户互用，借势第一城的策略使广告渠道效益最大化，促进江南雅筑二期的推广和销售。

在资金方面，房地产公司强化财务管理、合理统筹资金、与银行建立长期、稳定、互惠的合作关系，保证了各项目资金需求。房地产公司在与有关银行积极沟通的情况下，通过适度压缩贷款规模、变更抵押物等方式取得了银行的支持，基本保证了总借款规模变化不大的总要求；同时与有关按揭银行建立了良好的合作关系，所有项目按揭业务都与合作银行及公积金中心签订差别化服务

协议，实行了按揭放款绿色通道政策，大大加快了按揭资金的回笼速度。

尽管房地产公司积极采取多项措施大力促进楼盘成交量的提升，但由于外部环境的影响及消费者观望情绪浓厚，房地产楼盘销售低迷的情况并未能得到有效改善，2008年，房地产公司实现销售收入26,698.82万元，净利润-10,350.82万元。

## （2）公司本部工业区开发业务

公司本部工业区开发业务主要是提供厂房出租及其他配套设施的服务，通过收取租金及其他费用取得收入，报告期内实现营业收入4595.78万元，净利润-1049.43万元。

## （3）东莞市宏远水电工程有限公司

水电公司为公司主营房地产及工业区厂房出租的重要配套企业，注册资本1500万元，总资产4142.32万元，净资产1563.76万元。

水电公司作为房地产公司和工业区厂房的重要配套服务企业，在及时做好房地产江南第一城项目水电安装工作的同时，抓好工业区的服务管理工作，保证了工业区供水供电的正常运行。2008年，水电公司实现营业收入4475.57万元，净利润-51.42万元。

## 6、公司不存在控制的特殊目的主体

### （二）公司未来发展的展望

#### 1、公司所处行业的发展趋势、面临的市场竞争格局及发展的机遇与挑战

受国家前期宏观调控政策的影响，2008年全国房地产市场下行趋势明显，加上全球金融危机的影响，房地产市场交投较为低迷。为稳定房地产市场，延缓市场量价的下滑幅度和速度，避免上下游产业萎缩、缓解就业压力，同时有效扩大内需，保持经济平稳增长，中央陆续出台了调整房地产交易环节税收政策、部署促进房地产市场健康发展措施、放宽二套房贷政策取消城市房地产税并发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、同时央行还下调了存贷款基准利率、存款准备金率及个人住房公积金贷款利率，在税收、金融政策等方面对房地产行业进行扶持，释放了政府利好的信号，起到了提振市场信心、稳定房地产市场的作用。在相关政策的刺激下，2009年初房

地产市场已初步显现了回暖迹象，东莞楼盘的销售价格已基本企稳，成交量有较明显的回升，但从客观上分析，房地产作为国民经济发展的支柱产业之一，其彻底回暖在很大程度上仍将取决于宏观经济的全面好转，短期内房地产市场仍将处于相对低迷的状态。

2008 年的房地产“寒冬”势必将东莞市部分规模小、运作不规范的房地产企业淘汰，东莞房地产市场的发展将更加规范、市场竞争也日趋激烈，机遇与挑战并存。东莞各房地产开发商致力于提高楼盘质量、全面提升配套服务以提升自我品牌的竞争力，这对公司房地产业务的发展提出了更高的要求，房地产公司必须紧跟形势、抓住新的发展机遇，通过打造精品楼盘、提供全面的特色服务来应对激烈的市场竞争。

## 2、公司 2009 年度经营计划

公司要继续加强对主营房地产业务的管理与促进，强化公司治理、注重品牌建设、提高产品质量，根据市场情况和公司自身实际情况，调整发展思路，不断提升经营效率及企业的盈利能力。另一方面公司将加快寻找、培育和扶植新的利润增长点，改善公司资产质量，提高公司的可持续发展能力。

（1）保持楼盘开发与供应的连续性，统筹安排项目开发建设的速度和节奏，以现有楼盘、物业的销售保证江南第一城二期工程的资金，确保其如期完工与销售。

（2）严格楼盘工程质量管理，除严格施工单位的甄选机制、强化第三方监理外，还要加强自身工程施工监理队伍的建设，严格控制工程质量。

（3）根据市场变化及时调整项目的销售，尽快摆脱目前成交低迷的情况。

（4）继续物色合适的土地资源储备，顺应市场和结合项目优势拓宽产品形态，主动寻找市场、项目合作。

## 3、公司资金支出计划和资金来源情况

公司预计 2009 年项目资金支出约 1.5 亿元，主要是用于江南第一城二期项目的开发。上述支出资金主要来源于公司自有资金、银行借款及已开发房地产项目销售回笼资金。

#### 4、2009 年公司面临的主要风险

##### (1) 宏观经济风险

国家虽在 2008 年底连续出台了多项政策大力扶持房地产的稳定健康发展，但房地产业作为国民经济发展的支柱产业与宏观经济的整体运行息息相关，在全球金融危机、我国经济增长速度放缓的背景下，房地产市场的发展仍存在短期波动的可能，房地产业的全面回暖取决于宏观经济的好转。

##### (2) 市场竞争风险

随着市场优胜劣汰的竞争机制发挥作用，东莞市房地产市场的竞争更加激烈。公司必须不断提高楼盘质量、提升品牌价值，根据不断变化的市场情况及时调整公司的经营策略。

##### (3) 财务风险

国家对房地产企业的信贷仍保持从紧的政策，银行对房地产企业的融资审批极为严格，这对资金的需求量较大的房地产企业造成了较大的发展障碍；另一方面，成交量的低迷也使企业资金回笼速度减缓。这要求公司采取切实措施促进销售，加快资金回笼的速度，并继续保持与银行的良好合作关系，拓宽融资渠道。

##### (4) 经营风险

公司现有的土地储备仅能维持未来五年左右的开发使用，物色合适的土地储备是公司发展的当务之急。公司将一方面将加快物色土地资源，保持房地产业务的持续与稳定，另一方面将寻求其他项目的合作机会，培育和扶植新的利润增长点，促进公司的持续发展。

## 二、公司投资情况

公司报告期内无募集资金投资。

2008 年，公司投资总额为 35,362 万元，较上年增加 9126.55 万元，增幅 25.81%，主要投向于江南第一城一期项目以及购买寮步土地项目。寮步土地项目的价款支付及土地移交手续已完成；江南第一城一期项目已于 2008 年 6 月开始销售，江南第一城二期也于 2009 年 1 月动工，预计 2009 年 8 月公开发售。2008 年，房地产公司实现营业收入 26,698.82 万元，净利润-10,350.82 万元。

### 三、董事会日常工作情况

#### （一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

1、2008 年 2 月 21 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 2 月 23 日《证券时报》、《中国证券报》。

2、2008 年 4 月 14 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 4 月 16 日《证券时报》、《中国证券报》。

3、2008 年 4 月 28 日，本公司召开董事会会议，审议通过了公司 2008 年第一季度报告。

4、2008 年 5 月 15 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 5 月 16 日《证券时报》、《中国证券报》。

5、2008 年 5 月 30 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 5 月 31 日《证券时报》、《中国证券报》。

6、2008 年 7 月 30 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 7 月 31 日《证券时报》、《中国证券报》。

7、2008 年 8 月 20 日，本公司召开董事会会议，审议通过了 2008 年中期报告及摘要。

8、2008 年 10 月 22 日，本公司召开董事会会议，会议审议通过了公司 2008 年第三季度报告。

9、2008 年 12 月 30 日，本公司召开董事会会议，决议公告刊登于 2008 年 12 月 31 日《证券时报》、《中国证券报》。

#### （二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照公司法和公司章程的有关规定，严格执行了股东大会的各项决议。

#### （三）董事会各专门委员会的履职情况

##### 1、董事会审计委员会履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会审计委员会严格按照《董事会审计委员会议事规则》履行了职责，对公司报告期内的定期报告、内控制度、聘请会计师事务所等事项进行了审议。针对公司 2008 年度报告的审计工作，审计委员会与审计

会计师就审计过程中发现的问题进行了多次沟通，有效地指导了年报审计工作。同时，审计委员会对公司聘请 2009 年度审计会计师事务所进行了审议，同意续聘广东正中珠江会计师事务所为公司 2009 年度的年度审计机构。

## 2、董事会薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会严格按照《董事会薪酬与考核委员会议事规则》履行了职责，对本次年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了认真审核，认为公司对董事、监事和高级管理人员的薪酬按照公司考核办法进行了实施，披露情况与实际发放一致。

## 四、2008 年度利润分配及公积金转增股本预案

公司 2008 年度实现净利润-115,031,796.92 元，归属于母公司股东所有的净利润为-115,031,796.92 元，母公司实现的净利润为-10,494,359.30 元。报告期内公司未提取法定盈余公积金，加上以前年度滚存的未分配利润 22,849,947.02 元，2008 年度可供股东分配的利润为 12,355,587.72 元。由于可供股东分配的利润数额较小，公司房地产新项目江南第一城仍需大量投资，故决定 2008 年不进行利润分配，也不进行公积金转增股本，本年度可分配利润滚存至下一年度。

公司独立董事戴炳源先生、黄文忠先生认为公司董事会上述分析是符合公司实际情况的，公司对未分配利润的使用是合理的，并将继续督促董事会抓好公司经营管理，提高公司业绩，以尽快对广大投资者实现回报。

## 公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

|        | 现金分红金额（含税） | 合并报表中归属于母公司所有者的净利润 | 占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率 |
|--------|------------|--------------------|------------------------|
| 2007 年 | 0.00       | 32,571,923.15      | 0.00%                  |
| 2006 年 | 0.00       | 3,446,124.89       | 0.00%                  |
| 2005 年 | 0.00       | 16,429,597.83      | 0.00%                  |

## 五、报告期内公司选定的信息披露报刊（《证券时报》）没有变更

## 第九节 监事会报告

### 一、报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会共召开了四次会议，会议的详细情况如下：

（一）2008 年 4 月 14 日，监事会召开全体监事会议，会议审议通过了：

- 1、公司 2007 年度监事会工作报告；
- 2、公司 2007 年年度报告及报告摘要；
- 3、监事会对公司 2007 年内部控制自我评价报告的评价意见；
- 4、监事会对 2007 年年度报告的审核意见。

（二）2008 年 4 月 28 日，监事会召开全体监事会议，会议审议通过了对公司 2008 年第一季度报告的审核意见。

（三）2008 年 8 月 20 日，监事会召开全体监事会议，会议审议通过了对公司 2008 年中期报告的审核意见。

（四）2008 年 10 月 22 日，监事会召开全体监事会议，会议审议通过了对公司 2008 年第三季度报告的审核意见。

### 二、监事会工作报告

（一）公司已建立了较为完善的内部控制制度。2008 年，公司规范运作，守法经营；公司董事、经理在执行公司职务时坚持以法律、法规和公司章程为原则，以公司利益为重，未出现损害公司及广大股东利益的行为。

（二）监事会通过核查公司会计帐目及结合广东正中珠江会计师事务所出具的审计报告，认为公司 2008 年度财务报告真实准确地反映了公司的财务状况及经营成果。

（三）2008 年 5 月 14 日，公司下属全资子公司广东宏远集团房地产开发有限公司与北京万信投资发展有限公司签订《股权转让合同》，以 500 万元的价格受让其持有的东莞市万科置地有限公司 50%的股权。此项交易公平合理，未损害公司及广大股东的利益。

（四）报告期内公司与控股股东广东宏远集团有限公司之间的关联交易公平合理，未损害公司及广大股东的利益。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项

### 二、报告期内公司无破产重整事项

三、报告期内公司无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的事项

### 四、报告期内公司收购、出售资产事项

2008 年 5 月 14 日，公司下属全资子公司广东宏远集团房地产有限开发公司与北京万信投资发展有限公司签订了《股权转让合同》，以 500 万元的价格受让其持有的东莞市万科置地有限公司 50%的股权。

公司此次受让万科置地股权的目的是通过合作增加公司的土地储备，增强公司主营业务房地产业可持续发展的能力，提高公司的效益。东莞市万科置地有限公司 50%的股权现已过户完毕。收购该股权的资金来源于公司自有资金，收购该股权未对报告期内公司财务状况和经营成果产生重大影响，也尚未对公司净利润产生影响。

详情见 2008 年 5 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》本公司董事会决议公告及受让股权公告。

### 五、报告期内公司未披露股权激励计划

### 六、报告期内公司重大关联交易事项

#### 1、与关联方未结算往来款

(1) 至 2008 年 12 月 31 日，本公司向广东宏远集团有限公司的借款余额为 172,100,000 元。

(2) 至 2008 年 12 月 31 日，本公司向东莞市万科置地有限公司提供的借款余额为 470,400,000 元。

#### 2、接受关联方提供抵押担保

广东宏远集团有限公司为本公司及本公司下属子公司提供借款担保人民币 8,800 万元。

#### 2、与日常经营相关的关联交易

2008 年，公司向广东宏远集团有限公司按协议价交纳办公楼租金 2,640,662.00 元。

### 七、报告期内公司重大合同及其履行情况

报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产，或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事项，也无委托理财事项。

#### （一）《股东借款合同》

公司董事会于 2008 年 5 月 30 日召开会议，同意按对等的原则由下属全资房地产公司与东莞市万科置地有限公司、东莞市万科房地产有限公司签订《股东借款合同》，房地产公司向万科置地提供股东借款人民币 47,040 万元（东莞万科之前已向万科置地提供股东借款 47,040 万元）。

该笔借款主要来源于清理相关单位对本公司的欠款和自有资金。提供该笔借款未对公司报告期内财务状况和经营成果产生重大影响，也不会对公司在建项目产生不利影响。

详情见本公司 2008 年 5 月 31 日刊登在《证券时报》、《中国证券报》上的董事会决议公告及关于提供股东借款的公告。

#### （二）公司担保情况

报告期内公司无对外担保，也未对下属公司提供担保。

广东宏远集团房地产开发有限公司为本公司借款提供担保 12,000 万元。

### 八、报告期内无公司或持股 5%以上股东的承诺事项

### 九、公司聘任会计师事务所情况

报告期内公司续聘广东正中珠江会计师事务所为财务审计机构，其已为本公司提供审计服务 15 年，经本公司 2007 年度股东大会审议通过，支付其报酬 50 万元/年。

### 十、报告期内公司无接待调研及采访相关情况

### 十一、报告期内无其他重大事项

## 第十一节 财务报告

### 审 计 报 告

广会所审字[2009]第 09001770015 号

注协报备号：020200904006982

东莞宏远工业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的东莞宏远工业股份有限公司财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，东莞宏远工业区股份有限公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了东莞宏远工业区股份有限公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国注册会计师：熊永忠

中国注册会计师：何国铨

中国.广州

二零零九年四月十六日

## 合并资产负债表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产         | 附注八<br>(一) | 2008.12.31       | 2007.12.31       |
|-------------|------------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |            |                  |                  |
| 货币资金        | 1          | 29,419,132.26    | 296,062,281.87   |
| 交易性金融资产     |            | -                | -                |
| 应收票据        |            | -                | -                |
| 应收账款        | 2          | 20,989,049.99    | 62,590,920.61    |
| 预付款项        | 3          | 352,000.00       | 270,000.00       |
| 应收利息        |            | -                | -                |
| 应收股利        |            | -                | -                |
| 其他应收款       | 4          | 14,123,537.73    | 115,722,910.85   |
| 存货          | 5          | 1,188,323,318.26 | 1,095,495,737.50 |
| 一年内到期的非流动资产 |            | -                | -                |
| 其他流动资产      |            | -                | -                |
| 流动资产合计      |            | 1,253,207,038.24 | 1,570,141,850.83 |
| 非流动资产：      |            |                  |                  |
| 可供出售金融资产    |            | -                | -                |
| 持有至到期投资     |            | -                | -                |
| 长期应收款       | 6          | 470,400,000.00   | -                |
| 长期股权投资      | 7          | 11,530,100.93    | 21,244,309.03    |
| 投资性房地产      | 8          | 554,425,812.97   | 465,270,231.65   |
| 固定资产        | 9          | 36,791,833.31    | 27,929,128.01    |
| 在建工程        | 10         | 1,289,500.00     | 53,526,145.25    |
| 工程物资        |            | -                | -                |
| 固定资产清理      |            | -                | -                |
| 无形资产        | 11         | 68,193,785.39    | 69,352,499.96    |
| 开发支出        |            | -                | -                |
| 商誉          |            | -                | -                |
| 长期待摊费用      | 12         | 826,950.12       | 1,118,814.84     |
| 递延所得税资产     | 13         | 33,754,245.44    | 22,296,926.93    |
| 其他非流动资产     |            | -                | -                |
| 非流动资产合计     |            | 1,177,212,228.16 | 660,738,055.67   |
| 资产总计        |            | 2,430,419,266.40 | 2,230,879,906.50 |

所附注释为会计报表的组成部分。

## 合并资产负债表（续）

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益      | 附注八<br>(一) | 2008.12.31       | 2007.12.31       |
|--------------|------------|------------------|------------------|
| 流动负债：        |            |                  |                  |
| 短期借款         | 16         | 443,870,000.00   | 444,610,000.00   |
| 交易性金融负债      |            | -                | -                |
| 应付票据         |            | -                | -                |
| 应付账款         | 17         | 18,889,086.98    | 11,760,491.82    |
| 预收款项         | 18         | 86,716,078.73    | 23,963,787.78    |
| 应付职工薪酬       | 19         | 682,610.19       | 371,802.87       |
| 应交税费         | 20         | 7,598,970.45     | 5,380,253.14     |
| 应付利息         |            | -                | -                |
| 应付股利         |            | -                | -                |
| 其他应付款        | 21         | 200,960,073.10   | 22,369,256.68    |
| 应付短期债券       |            | -                | -                |
| 一年内到期的非流动负债  | 22         | 103,000,000.00   | -                |
| 其他流动负债       |            | -                | -                |
| 流动负债合计       |            | 861,716,819.45   | 508,455,592.29   |
| 非流动负债：       |            |                  |                  |
| 长期借款         | 23         | 198,580,000.00   | 249,200,000.00   |
| 应付债券         |            | -                | -                |
| 长期应付款        |            | -                | -                |
| 专项应付款        |            | -                | -                |
| 预计负债         |            | -                | -                |
| 递延所得税负债      | 24         | 8,671,721.66     | -                |
| 其他非流动负债      | 25         | 3,258,208.00     | -                |
| 非流动负债合计      |            | 210,509,929.66   | 249,200,000.00   |
| 负债合计         |            | 1,072,226,749.11 | 757,655,592.29   |
| 股东权益：        |            |                  |                  |
| 股本           | 26         | 622,755,604.00   | 622,755,604.00   |
| 资本公积         | 27         | 554,598,409.91   | 554,598,409.91   |
| 减：库存股        |            | -                | -                |
| 盈余公积         | 28         | 198,525,998.54   | 198,525,998.54   |
| 一般风险准备       |            | -                | -                |
| 未分配利润        | 29         | -17,687,495.16   | 97,344,301.76    |
| 外币报表折算差额     |            | -                | -                |
| 归属于母公司股东权益合计 |            | 1,358,192,517.29 | 1,473,224,314.21 |
| 少数股东权益       |            | -                | -                |
| 股东权益合计       |            | 1,358,192,517.29 | 1,473,224,314.21 |
| 负债和股东权益总计    |            | 2,430,419,266.40 | 2,230,879,906.50 |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 母公司资产负债表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产         | 附注八<br>(二) | 2008. 12. 31     | 2007. 12. 31     |
|-------------|------------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |            |                  |                  |
| 货币资金        |            | 2,813,799.22     | 174,985,032.39   |
| 交易性金融资产     |            | -                | -                |
| 应收票据        |            | -                | -                |
| 应收账款        | 1          | 1,606,993.02     | 54,015,498.16    |
| 预付款项        |            | -                | -                |
| 应收利息        |            | -                | -                |
| 应收股利        |            | -                | 70,000,000.00    |
| 其他应收款       | 2          | 1,607,606,985.59 | 1,103,371,446.26 |
| 存货          |            | -                | -                |
| 一年内到期的非流动资产 |            | -                | -                |
| 其他流动资产      |            | -                | -                |
| 流动资产合计      |            | 1,612,027,777.83 | 1,402,371,976.81 |
| 非流动资产：      |            |                  |                  |
| 可供出售金融资产    |            | -                | -                |
| 持有至到期投资     |            | -                | -                |
| 长期应收款       |            | -                | -                |
| 长期股权投资      | 3          | 89,661,874.01    | 102,470,559.03   |
| 投资性房地产      |            | 401,785,889.67   | 301,559,366.50   |
| 固定资产        | 4          | 1,099,827.06     | 955,222.26       |
| 在建工程        |            | -                | 34,018,942.08    |
| 工程物资        |            | -                | -                |
| 固定资产清理      |            | -                | -                |
| 无形资产        |            | 48,651,814.78    | 49,469,680.99    |
| 开发支出        |            | -                | -                |
| 商誉          |            | -                | -                |
| 长期待摊费用      |            | -                | -                |
| 递延所得税资产     |            | 13,459,236.56    | 13,644,543.33    |
| 其他非流动资产     |            | -                | -                |
| 非流动资产合计     |            | 554,658,642.08   | 502,118,314.19   |
| 资产总计        |            | 2,166,686,419.91 | 1,904,490,291.00 |

所附注释为会计报表的组成部分。

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益     | 附注八<br>(二) | 2008.12.31       | 2007.12.31       |
|-------------|------------|------------------|------------------|
| 流动负债：       |            |                  |                  |
| 短期借款        |            | 395,000,000.00   | 362,500,000.00   |
| 交易性金融负债     |            | -                | -                |
| 应付票据        |            | -                | -                |
| 应付账款        |            | -                | -                |
| 预收款项        |            | -                | 66,690.00        |
| 应付职工薪酬      |            | 40,216.16        | 65,246.77        |
| 应交税费        |            | 700,558.59       | 521,210.49       |
| 应付利息        |            | -                | -                |
| 应付股利        |            | -                | -                |
| 其他应付款       |            | 180,871,836.99   | 2,607,184.27     |
| 应付短期债券      |            | -                | -                |
| 一年内到期的非流动负债 |            | -                | -                |
| 其他流动负债      |            | -                | -                |
| 流动负债合计      |            | 576,612,611.74   | 365,760,331.53   |
| 非流动负债：      |            |                  |                  |
| 长期借款        |            | 198,580,000.00   | 140,000,000.00   |
| 应付债券        |            | -                | -                |
| 长期应付款       |            | -                | -                |
| 专项应付款       |            | -                | -                |
| 预计负债        |            | -                | -                |
| 递延所得税负债     |            | -                | -                |
| 其他非流动负债     |            | 3,258,208.00     | -                |
| 非流动负债合计     |            | 201,838,208.00   | 140,000,000.00   |
| 负债合计        |            | 778,450,819.74   | 505,760,331.53   |
| 股东权益：       |            |                  |                  |
| 股本          |            | 622,755,604.00   | 622,755,604.00   |
| 资本公积        |            | 554,598,409.91   | 554,598,409.91   |
| 减：库存股       |            | -                | -                |
| 盈余公积        |            | 198,525,998.54   | 198,525,998.54   |
| 未分配利润       |            | 12,355,587.72    | 22,849,947.02    |
| 股东权益合计      |            | 1,388,235,600.17 | 1,398,729,959.47 |
| 负债和股东权益总计   |            | 2,166,686,419.91 | 1,904,490,291.00 |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 合并利润及利润分配表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                  | 附注八<br>(一) | 2008 年度         | 2007 年度        |
|----------------------|------------|-----------------|----------------|
| 一、营业总收入              | 30         | 334,093,095.72  | 455,918,425.53 |
| 其中：营业收入              |            | 334,093,095.72  | 455,918,425.53 |
| 利息收入                 |            | -               |                |
| 保费净收入                |            |                 |                |
| 手续费及佣金收入             |            |                 |                |
| 二、营业总成本              |            | 446,292,040.23  | 409,726,745.75 |
| 其中：营业成本              | 30         | 253,901,673.00  | 281,862,628.49 |
| 利息支出                 |            | -               |                |
| 手续费及佣金支出             |            |                 |                |
| 退保金                  |            |                 |                |
| 赔付支出净额               |            |                 |                |
| 提取保险责任准备金净额          |            |                 |                |
| 报单红利支出               |            |                 |                |
| 分保费用                 |            |                 |                |
| 营业税金及附加              |            | 14,336,502.40   | 24,592,929.63  |
| 销售费用                 |            | 24,846,312.74   | 29,120,306.51  |
| 管理费用                 |            | 67,018,112.58   | 53,376,422.76  |
| 财务费用                 | 31         | 24,022,516.10   | 14,873,239.81  |
| 资产减值损失               | 32         | 62,166,923.41   | 5,901,218.55   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”填列） |            | -               | -              |
| 投资收益（损失以“-”填列）       | 33         | -4,814,208.10   | -441,489.74    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益   |            |                 | -              |
| 汇兑收益（损失以“-”填列）       |            |                 | -              |
| 三、营业利润（亏损以“-”填列）     |            | -117,013,152.61 | 45,750,190.04  |
| 加：营业外收入              | 34         | 240.05          | 260,000.00     |
| 减：营业外支出              | 35         | 651,069.26      | 2,192,939.40   |
| 其中：非流动资产处置净损失        |            |                 | -              |
| 四、利润总额（亏损以“-”填列）     |            | -117,663,981.82 | 43,817,250.64  |
| 减：所得税费用              | 36         | -2,632,184.90   | 11,245,327.49  |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润    |            |                 |                |
| 五、净利润（亏损以“-”填列）      |            | -115,031,796.92 | 32,571,923.15  |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润    |            |                 |                |
| 归属于母公司股东的净利润         |            | -115,031,796.92 | 32,571,923.15  |
| 少数股东损益               |            | -               | -              |
| 六、每股收益：              |            |                 |                |
| （一）基本每股收益            | 37         | -0.1847         | 0.0523         |
| （二）稀释每股收益            | 37         | -0.1847         | 0.0523         |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 母公司利润及利润分配表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                | 附注八<br>(二) | 2008 年度        | 2007 年度       |
|--------------------|------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入             | 6          | 45,957,832.98  | 39,017,294.63 |
| 减：营业成本             | 7          | 21,423,541.47  | 21,104,470.88 |
| 营业税金及附加            |            | 2,527,680.80   | 2,145,951.20  |
| 销售费用               |            | -              | -             |
| 管理费用               |            | 16,789,935.18  | 13,759,241.58 |
| 财务费用               |            | 13,645,106.73  | 12,181,539.70 |
| 资产减值损失             |            | -1,028,063.69  | 3,982,665.83  |
| 加：公允价值变动收益         |            | -              | -             |
| 投资收益               | 5          | -2,908,685.02  | 20,727,551.84 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 |            |                | -             |
| 二、营业利润             |            | -10,309,052.53 | 6,570,977.28  |
| 加：营业外收入            |            | -              | 260,000.00    |
| 减：营业外支出            |            | -              | 124,401.40    |
| 其中：非流动资产处置净损失      |            | -              | -             |
| 三、利润总额             |            | -10,309,052.53 | 6,706,575.88  |
| 减：所得税费用            |            | 185,306.77     | 3,190,230.54  |
| 四、净利润              |            | -10,494,359.30 | 3,516,345.34  |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 合并现金流量表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币

| 项 目                        | 附注八<br>(一) | 2008 年度         | 2007 年度        |
|----------------------------|------------|-----------------|----------------|
| 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             |            | 442,528,118.13  | 373,779,155.54 |
| 收到的税费返还                    |            | -               | -              |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 38         | 14,486,820.42   | 74,133.57      |
| 经营活动现金流入小计                 |            | 457,014,938.55  | 373,853,289.11 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |            | 394,608,971.42  | 235,255,536.43 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |            | 14,685,667.79   | 13,144,752.62  |
| 支付的各项税费                    |            | 24,512,750.71   | 41,182,640.31  |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 39         | 62,802,311.59   | 61,979,504.82  |
| 经营活动现金流出小计                 |            | 496,609,701.51  | 351,562,434.18 |
| 经营活动产生的现金流量净额              |            | -39,594,762.96  | 22,290,854.93  |
| 二、投资活动产生的现金流量              |            |                 |                |
| 收回投资所收到的现金                 |            | -               | -              |
| 取得投资收益所收到的现金               |            | -               | -              |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |            | 350.00          | -              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |            | -               | -              |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | 40         | 117,671,788.50  | -              |
| 投资活动现金流入小计                 |            | 117,672,138.50  | -              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |            | 29,730,360.20   | 45,008,336.65  |
| 投资所支付的现金                   |            | 5,000,000.00    | -              |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |            | -               | -              |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            | 41         | 470,400,000.00  | 26,147,941.33  |
| 投资活动现金流出小计                 |            | 505,130,360.20  | 71,156,277.98  |
| 投资活动产生的现金流量净额              |            | -387,458,221.70 | -71,156,277.98 |
| 三、筹资活动产生的现金流量              |            |                 |                |
| 吸收投资收到的现金                  |            | -               | -              |
| 取得借款收到的现金                  |            | 488,000,000.00  | 686,570,000.00 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            | 42         | 172,100,000.00  | -              |
| 筹资活动现金流入小计                 |            | 660,100,000.00  | 686,570,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                  |            | 436,360,000.00  | 649,470,181.47 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          |            | 63,330,164.95   | 35,692,234.07  |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |            | -               | -              |
| 筹资活动现金流出小计                 |            | 499,690,164.95  | 685,162,415.54 |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |            | 160,409,835.05  | 1,407,584.46   |
| 四、汇率变动对现金的影响               |            |                 | -              |
| 五、现金及现金等价物净增加额             |            | -266,643,149.61 | -47,457,838.59 |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |            | 296,062,281.87  | 343,520,120.46 |
| 六、期末现金及现金等价物余额             |            | 29,419,132.26   | 296,062,281.87 |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 母公司现金流量表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币

| 项 目                        | 附注八<br>(二) | 2008 年度         | 2007 年度         |
|----------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| 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             |            | 105,434,294.04  | 21,684,685.29   |
| 收到的税费返还                    |            | -               | -               |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            |            | 7,676,084.81    | 39,166.91       |
| 经营活动现金流入小计                 |            | 113,110,378.85  | 21,723,852.20   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             |            | -               | -               |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            |            | 4,628,148.32    | 4,661,772.42    |
| 支付的各项税费                    |            | 2,943,190.05    | 2,360,602.48    |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            |            | 14,019,283.83   | 10,078,122.56   |
| 经营活动现金流出小计                 |            | 21,590,622.20   | 17,100,497.46   |
| 经营活动产生的现金流量净额              |            | 91,519,756.65   | 4,623,354.74    |
| 二、投资活动产生的现金流量              |            |                 |                 |
| 收回投资所收到的现金                 |            | -               | -               |
| 取得投资收益所收到的现金               |            | -               | -               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 |            | -               | -               |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额        |            | -               | -               |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            |            | 106,871,788.50  | -               |
| 投资活动现金流入小计                 |            | 106,871,788.50  | -               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   |            | 16,264,621.93   | 25,867,706.17   |
| 投资所支付的现金                   |            | -               | -               |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        |            | -               | -               |
| 支付的其他与投资活动有关的现金            |            | 603,197,293.54  | 209,846,229.20  |
| 投资活动现金流出小计                 |            | 619,461,915.47  | 235,713,935.37  |
| 投资活动产生的现金流量净额              |            | -512,590,126.97 | -235,713,935.37 |
| 三、筹资活动产生的现金流量              |            |                 |                 |
| 吸收投资收到的现金                  |            | -               | -               |
| 取得借款收到的现金                  |            | 467,000,000.00  | 540,300,000.00  |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            |            | 172,100,000.00  | -               |
| 筹资活动现金流入小计                 |            | 639,100,000.00  | 540,300,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                  |            | 375,920,000.00  | 405,740,181.47  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          |            | 14,280,862.85   | 15,110,767.80   |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            |            | -               | -               |
| 筹资活动现金流出小计                 |            | 390,200,862.85  | 420,850,949.27  |
| 筹资活动产生的现金流量净额              |            | 248,899,137.15  | 119,449,050.73  |
| 四、汇率变动对现金的影响               |            |                 | -               |
| 五、现金及现金等价物净增加额             |            | -172,171,233.17 | -111,641,529.90 |
| 加：期初现金及现金等价物余额             |            | 174,985,032.39  | 286,626,562.29  |
| 六、期末现金及现金等价物余额             |            | 2,813,799.22    | 174,985,032.39  |

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 合并股东权益变动表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币

| 项 目                      | 附注<br>八 | 2008 年度        |                |                |                 |                |                  | 2007 年度        |                |                |               |                |                  |
|--------------------------|---------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
|                          |         | 归属于母公司股东权益     |                |                |                 | 少数<br>股东<br>权益 | 股东权益合计           | 归属于母公司股东权益     |                |                |               | 少数<br>股东<br>权益 | 股东权益合计           |
|                          |         | 股本             | 资本公积           | 盈余公积           | 未分配利润           |                |                  | 股本             | 资本公积           | 盈余公积           | 未分配利润         |                |                  |
| 一、上年年末余额                 |         | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 97,344,301.76   | -              | 1,473,224,314.21 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,174,364.01 | 65,124,013.14 | -              | 1,440,652,391.06 |
| 加：会计政策变更                 |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 前期差错更正                   |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 二、本年初余额                  |         | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 97,344,301.76   | -              | 1,473,224,314.21 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,174,364.01 | 65,124,013.14 | -              | 1,440,652,391.06 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）    |         | -              | -              | -              | -115,031,796.92 | -              | -115,031,796.92  | -              | -              | 351,634.53     | 32,220,288.62 | -              | 32,571,923.15    |
| （一）净利润                   |         | -              | -              | -              | -115,031,796.92 | -              | -115,031,796.92  | -              | -              | -              | 32,571,923.15 | -              | 32,571,923.15    |
| （二）直接计入股东权益的利得和损失        |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额      |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响     |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 4. 其他                    |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 上述（一）和（二）小计              |         | -              | -              | -              | -               | -              | -115,031,796.92  | -              | -              | -              | 32,571,923.15 | -              | 32,571,923.15    |
| （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                  |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | 351,634.53     | -351,634.53   | -              | -                |
| 1. 提取盈余公积                |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | 351,634.53     | -351,634.53   | -              | -                |
| 2. 对股东分配                 |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 3. 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. 未分配利润转增股本             |         | -              | -              | -              | -               | -              | -                | -              | -              | -              | -             | -              | -                |
| 四、本年年末余额                 |         | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | -17,687,495.16  | -              | 1,358,192,517.29 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 97,344,301.76 | -              | 1,473,224,314.21 |

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根

## 母公司股东权益变动表

编制单位：东莞宏远工业区股份有限公司

单位：人民币

| 项 目                      | 附<br>注<br>八 | 2008 年度        |                |                |                |             |                  | 2007 年度        |                |                |               |             |                  |
|--------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|------------------|
|                          |             | 股本             | 资本公积           | 盈余公积           | 未分配利润          | 库存股<br>(减项) | 股东权益合计           | 股本             | 资本公积           | 盈余公积           | 未分配利润         | 库存股<br>(减项) | 股东权益合计           |
| 一、上年年末余额                 |             | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 2,849,947.02   | -           | 1,398,729,959.47 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,174,364.01 | 19,685,236.21 | -           | 1,395,213,614.13 |
| 加：会计政策变更                 |             |                |                |                |                | -           | -                | -              | -              | -              | -             | -           | -                |
| 前期差错更正                   |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              |               |             | -                |
| 二、本年初余额                  |             | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 2,849,947.02   | -           | 1,398,729,959.47 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,174,364.01 | 19,685,236.21 | -           | 1,395,213,614.13 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)    |             | -              | -              | -              | -10,494,359.30 | -           | -10,494,359.30   | -              | -              | 351,634.53     | 3,164,710.81  | -           | 3,516,345.34     |
| (一) 净利润                  |             | -              | -              | -              | -10,494,359.30 | -           | -10,494,359.30   | -              |                | -              | 3,516,345.34  | -           | 3,516,345.34     |
| (二) 直接计入股东权益的利得和损失       |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              |               | -           | -                |
| 1. 可供出售金融资产公允价值变动净额      |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              |               | -           | -                |
| 2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              | -             | -           | -                |
| 3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响     |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              | -             | -           | -                |
| 4. 其他                    |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | -              | -             | -           | -                |
| 上述(一)和(二)小计              |             | -              | -              | -              | -10,494,359.30 | -           | -10,494,359.30   | -              | -              | -              |               | -           | 3,516,345.34     |
| (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                 |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              | 351,634.53     | -351,634.53   | -           | -                |
| 1. 提取盈余公积                |             | -              | -              |                |                | -           | -                | -              | -              | 351,634.53     | -351,634.53   | -           | -                |
| 2. 对股东分配                 |             | -              | -              | -              | -              | -           | -                | -              | -              |                |               | -           | -                |
| 3. 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. 未分配利润转增股本             |             | -              | -              |                | -              | -           | -                |                | -              | -              | -             | -           | -                |
| 四、本年年末余额                 |             | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 12,355,587.72  | -           | 1,388,235,600.17 | 622,755,604.00 | 554,598,409.91 | 198,525,998.54 | 22,849,947.02 | -           | 1,398,729,959.47 |

法定代表人：周明轩

主管会计工作负责人：王连莹

会计机构负责人：鄢国根



## 东莞宏远工业区股份有限公司

## 会计报表附注

## 2008 年度

**一、公司基本情况**

公司于 1992 年 4 月 8 日经广东省企业股份制试点联审小组经济体制改革委员会“粤体改[1992] 9 号”文件批复进行股份制改组，并于 1992 年 5 月 8 日在东莞市工商行政管理局登记注册。1994 年 12 月 5 日公司经广东省证券监督管理委员会“粤体改[1994]104 号”文件批准，吸收合并东莞宏远实业股份有限公司。截止至 2008 年 12 月 31 日公司股本总数为 622,755,604.00 元。

本公司的经营范围：开发经营工业区，开办外引内联企业及其咨询、洽谈业务、生产经营高科技产品、化工产品、五金、交电、建筑装饰材料、技术咨询。

**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《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释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**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则体系的要求，真实、公允地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量。

**四、公司采用的主要会计政策和会计估计及合并财务报表的编制方法****会计年度**

自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**记账本位币**

公司记账本位币为人民币。

**计量属性**

本公司在对会计要素进行计量时采用的会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值，若采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，本公司确保所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。本报告期间报表项目没有发生计量属性发生变化的情况。

**现金等价物的确定标准**

本公司按照《企业会计准则第 31 号－现金流量表》有关规定，将持有期限短、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视为现金等价物。

### 外币业务核算方法

对发生的外币交易按交易发生当日中国人民银行公布的市场汇价的中间价折合为人民币记账；在资产负债表日，分别外币货币性项目和非货币性项目进行处理，对于外币货币性项目按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇价的中间价进行调整，并按照资产负债表日汇率折合的记账本位币金额与初始确认时或者前一资产负债表日汇率折合的记账本位币金额之间的差额计入当期损益；对于以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生当日的中国人民银行公布的市场汇价的中间价折算，不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按照借款费用资本化的原则进行处理。

### 金融资产和金融负债的核算方法

一本公司将持有的金融资产分成以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；应收款项；以及可供出售金融资产。

一对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时以公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，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。

一对于持有至到期投资的金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有至到期投资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。当持有至到期投资处置时，将所取得价款与投资账面价值之间的差额计入当期损益。

一对于公司通过对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按照从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，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。

一对于可供出售金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的金额，计入当期损益；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，计入当期损益。

一金融资产转移的确认依据和计量方法： 本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断

金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

一金融资产的减值：本公司在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。

对于以摊余成本计量的金融资产，如果有客观证据表明应收款项或以摊余成本计量的持有至到期类投资发生减值，则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时，应采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值应通过减值准备科目减计至其预计可收回金额，减计金额计入当期损益。对单项金额重大的金融资产采用单项评价，以确定其是否存在减值的客观证据，并对其他单项金额不重大的资产，以单项或组合评价的方式进行检查，以确定是否存在减值的客观证据。

对于以成本计量的金融资产，如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值所以未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值，减值损失的金额应按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

对于可供出售类金融资产，如果可供出售类资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

一本公司将金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

一以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值作为初始确认金额，将公允价值变动计入当期损益。其他金融负债以摊余成本计量。

一金融资产和金融负债公允价值的确定方法：本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

### 应收款项坏账的核算方法

#### 一坏账准备

本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于账面价值的差额，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以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

| 账 龄   | 应收账款计提比例 | 其他应收账款计提比例 |
|-------|----------|------------|
| 1 年以下 | 3%       | 1%         |
| 1-2 年 | 10%      | 3%         |
| 2-3 年 | 25%      | 6%         |
| 3-4 年 | 50%      | 12%        |
| 4 年以上 | 100%     | 15%        |

单项金额不重大但信用风险特征组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备，经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

一坏账按下列原则进行确认：

- 一因债务人破产依照法律程序清偿后，确定无法收回的债权；
- 一因债务人死亡，不能得到偿还的债权；
- 一因债务人逾期三年未履行偿还义务，经公司董事会批准，列作坏账损失；

### 存货核算方法

一存货分类为：原材料、产成品、在产品、库存商品、房地产开发成本、房地产开发产品。

一房地产开发产品是指已建成待出售的物业。

一房地产开发成本是指尚未建成、待出售的物业。包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本等。

一存货以成本与可变现净值孰低计量，各项存货按实际成本记价，发出时按不同行业分别采用先进先出法和加权平均法计算。低值易耗品和包装物于领用时一次性摊销。

—土地开发成本的核算方法：按受让土地使用权实际支付的金额计入开发成本，开发产品竣工时再按建筑面积平均分摊。

—公共配套费用的核算方法：按实际支付费用金额计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独记入“固定资产”。

—为开发房地产借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品没有完工交付前，计入开发成本。

—存货跌价准备：公司在期末按成本与市价孰低原则，对存货计提存货跌价准备。期末对存货清查后，如有存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额，计提存货跌价准备。

### 长期投资的核算方法

#### —长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，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（以下简称“其他股权投资”）

#### —长期股权投资的初始计量

—企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其初始投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入初始投资成本。

—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、税金及其他必要的支出，但实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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

—投资人投入的长期股权投资，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。

—以非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初

始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

一以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### —长期股权投资的后续计量

一本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。

一对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

#### —长期股权投资的收益确认方法

一采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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。

一采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有被投资单位实现净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。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并计入所有者权益。

一处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

#### 投资性房地产的核算方法

一投资性房地产的种类：投资性房地产包括已出租的建筑物和土地使用权，以及持有并准备增值后转让的土地使用权。

一投资性房地产的计量模式：本公司对投资性房地产采用成本模式计量

对已出租的建筑物，按其账面价值及房屋建筑物的估计使用年限，扣除残值后，采用直线法按月计提折旧。

对已出租的土地使用权，按其账面价值及土地使用权的尚可使用年限，采用直线法按月进行摊销。

一投资性房地产减值准备的计提依据：期末按单项资产账面价值大于可收回金额的差额计提投资性房地产减值准备；投资性房地产减值准备一经确认，在以后的会计期间不得转回。

### 固定资产的核算方法

一固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

一固定资产计价方法：购建的固定资产，按购建时实际成本计价；企业接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，或以应收债权换入的固定资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值；以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。

一固定资产折旧采用平均年限法核算。

一根据固定资产的类别、使用年限、预计残值率确定其折旧率如下：

| 类 别   | 使用年限 | 年折旧率   | 年残值率 |
|-------|------|--------|------|
| 房屋建筑物 | 25 年 | 3.8%   | 5%   |
| 机械设备  | 10 年 | 9.5%   | 5%   |
| 电子设备  | 5 年  | 19.00% | 5%   |
| 运输工具  | 5 年  | 19.00% | 5%   |
| 办公设备  | 5 年  | 19.00% | 5%   |
| 工具用具  | 5 年  | 19.00% | 5%   |

### 在建工程的核算方法

一在建工程按各项实际发生的支出核算。在固定资产尚未交付使用之前发生的工程借款利息和有关费用计入在建工程成本，工程交付使用后有关借款利息计入财务费用。在建工程在工程完工并可投入使用时依据工程决算或暂估价值结转为固定资产。

### 无形资产核算方法

一无形资产同时满足下列条件的，予以确认：（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

一无形资产按取得时的成本计量。自行开发的无形资产，企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

一使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销，来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，企业应当综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产，不作摊销，并于每会计年度内对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产核算方法进行处理。

一无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但以下情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产；（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

一公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算并按法定受益期摊销。

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

一长期投资减值准备：资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

一固定资产减值准备：资产负债表日，固定资产存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

一无形资产减值准备：对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日必须进行减值测试。对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可

收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

一在建工程减值准备：资产负债表日，对长期停建并计划在 3 年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦提取，不得转回。

#### 长期待摊费用摊销方法

一长期待摊费用均按形成时发生的实际成本计价，并采用直线法平均摊销。

一如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 借款费用的核算方法

一公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一借款费用同时满足以下条件时予以资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（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。

一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。

一购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一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，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并应当在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

一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，一般借款应予资本化的利息金额应当按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率  
= 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\Sigma$  ( 所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数 )

### 应付职工薪酬的核算方法

一职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

一在职工为公司提供服务的会计期间，应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入存货成本或劳务成本；由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；上述情况之外的其他职工薪酬，确认为当期费用。

### 收入确认的方法

一销售商品：房地产销售在房产完工并验收、签定了销售合同、取得了买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接受的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

一提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。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，于资产负债表日按照完工百分比法确认相关的劳务收入。

一房地产转让、销售土地和商品房，在土地和商品房已经移交，将发票结算账单提交买主时作为销售实现。对土地和商品房采取分期收款销售办法的，按合同时间分次转入收入。代建的房屋和工程，在房屋和工程竣工验收，办妥财产交接手续，并已将代建的房屋和工程的工程价款结算账单提交委托单位时作为销售的实现。

### 所得税的会计处理方法

--所得税的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税

收益；按照应纳税暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

### 合并财务报表的编制方法

#### 一合并财务报表范围的确认原则

本公司将拥有控制权的所有子公司及独立核算的其他会计主体纳入合并财务报表的合并范围。

#### 一合并报表采用的会计方法

公司合并财务报表的编制方法为按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》的要求，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计财务报表及其他相关资料为依据，在抵消母公司与子公司、子公司相互间的债权与债务项目、内部销售收入和未实现的内部销售利润等项目，以及母公司对子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中母公司所持有的份额的基础上，合并各报表项目数额编制。少数股东权益、少数股东损益在合并报表中单独列示。子公司的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策确定。

#### 一少数股东权益和损益的列报

一子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项列示。

一子公司所有者权益中属于少数股东权益的份额，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。

#### 一当期增加减少子公司的合并报表处理

一在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、成本、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，将该子公司自购买日至报告期末的收入、成本、费用、利润纳入合并利润表。

一在报告期内，处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、成本、费用、利润纳入合并利润表。

### 五、企业合并及合并财务报表

#### 1、非企业合并方式取得的子公司

| 子公司名称           | 注册地 | 注册资金   | 实际投资额  | 持股比例 | 表决权比例 | 经营范围              | 法人代表 |
|-----------------|-----|--------|--------|------|-------|-------------------|------|
| 广东宏远集团房地产开发有限公司 | 东莞  | 6800 万 | 6800 万 | 100% | 100%  | 城市综合开发、房地产策划及销售代理 | 钟振强  |

|               |    |        |        |      |      |         |     |
|---------------|----|--------|--------|------|------|---------|-----|
| 东莞市宏远水电工程有限公司 | 东莞 | 1500 万 | 1500 万 | 100% | 100% | 水电安装及维修 | 单浩江 |
|---------------|----|--------|--------|------|------|---------|-----|

## 2、报告期内合并范围变化及相关单位有关情况

本公司报告期内，合并范围无变化。

## 3、未纳入合并范围的子公司情况

本公司报告期内，没有未纳入合并范围的子公司。

## 六、主要税项

—企业所得税：本公司企业所得税按 25%计征。

—增值税：按税法规定的应税品种按 17%、6%税率计缴。

—营业税：商品房收入及房租收入按 5%的税率计缴，其他收入按具体项目确定税率计缴。

—城市维护建设税：按应缴增值税、营业税的 7%计缴。

—教育费附加：按应缴增值税、营业税的 3%计缴。

—土地增值税：按收入的 3%预征。

## 七、利润分配

公司章程规定的净利润分配政策如下：

—弥补亏损；

—按净利润的 10%提取法定盈余公积；

—提取任意盈余公积；

—分配股利。

## 八、财务报表主要项目注释

### （一）合并财务报表主要项目注释

#### 1、货币资金

| 项 目     | 2008.12.31    | 2007.12.31     |
|---------|---------------|----------------|
| 现 金     | 108,211.52    | 193,533.21     |
| 银 行 存 款 | 29,310,920.74 | 295,868,748.66 |
| 其他货币资金  | -             | -              |
| 合 计     | 29,419,132.26 | 296,062,281.87 |

#### 2、应收账款

##### （1）按性质分类

| 种 类                             | 2008.12.31    |        |              |        | 2007.12.31    |        |              |        |
|---------------------------------|---------------|--------|--------------|--------|---------------|--------|--------------|--------|
|                                 | 账面金额          |        | 坏账准备         |        | 账面金额          |        | 坏账准备         |        |
|                                 | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大的应收款项                     | 3,092,468.84  | 13.85  | 92,774.07    | 6.96   | 57,367,323.13 | 85.63  | 3,351,824.97 | 76.15  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项 | 879,485.57    | 3.94   | 690,056.29   | 51.75  | 1,770,012.17  | 2.64   | 814,375.79   | 18.50  |
| 其他不重大应收款项                       | 18,350,439.11 | 82.21  | 550,513.17   | 41.29  | 7,855,449.56  | 11.73  | 235,663.49   | 5.35   |
| 合 计                             | 22,322,393.52 | 100.00 | 1,333,343.53 | 100.00 | 66,992,784.86 | 100.00 | 4,401,864.25 | 100.00 |

注：单项金额重大的应收款项为单项金额在人民币 100 万元以上 (含 100 万元) 的应收账款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的应收款项为单项金额在人民币 100 万元以下，但账龄在 1 年以上的应收款项。

### (2) 按账龄分类

| 账 龄     | 2008.12.31    |        |              | 2007.12.31    |        |              |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
|         | 金 额           | 比例 (%) | 坏账准备         | 金 额           | 比例 (%) | 坏账准备         |
| 1 年以内   | 21,442,907.95 | 96.07  | 643,287.25   | 41,925,554.50 | 62.58  | 1,257,766.64 |
| 1 - 2 年 | 20,000.00     | 0.09   | 2,000.00     | 23,772,804.19 | 35.49  | 2,377,280.42 |
| 2 - 3 年 | -             | -      | -            | 554,837.57    | 0.83   | 138,709.39   |
| 3 - 4 年 | 342,858.57    | 1.53   | 171,429.28   | 222,961.60    | 0.33   | 111,480.80   |
| 4 年以上   | 516,627.00    | 2.31   | 516,627.00   | 516,627.00    | 0.77   | 516,627.00   |
| 合 计     | 22,322,393.52 | 100.00 | 1,333,343.53 | 66,992,784.86 | 100.00 | 4,401,864.25 |

### (3) 期末余额应收账款前 5 名欠款单位欠款情况

| 单 位 名 称     | 金 额          | 占总额比例  | 账 龄   |
|-------------|--------------|--------|-------|
| 中国建设银行东莞分行  | 2,323,506.00 | 10.41% | 1 年以内 |
| 东莞南城新科磁电制品厂 | 1,656,693.84 | 7.42%  | 1 年以内 |
| 陈华乔         | 624,646.00   | 2.80%  | 1 年以内 |
| 仰宗洲         | 609,200.00   | 2.73%  | 1 年以内 |
| 李沛洪         | 609,125.11   | 2.73%  | 1 年以内 |
| 合计          | 5,823,170.95 | 26.09% |       |

(4) 应收账款中无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东单位欠款。

### 3、预付账款

|         | 2008.12.31 |        | 2007.12.31 |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
| 账 龄     | 金 额        | 比例 (%) | 金 额        | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 272,000.00 | 77.27  | 270,000.00 | 100.00 |
| 1 - 2 年 | 80,000.00  | 22.73  | -          | -      |
| 2 - 3 年 | -          | -      | -          | -      |
| 3 - 4 年 | -          | -      | -          | -      |
| 4 年以上   | -          | -      | -          | -      |
| 合 计     | 352,000.00 | 100.00 | 270,000.00 | 100.00 |

预付账款中无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东单位欠款。

### 4、其他应收款

#### (1) 按性质分类

| 种 类                               | 2008.12.31    |        |              |        | 2007.12.31     |        |              |        |
|-----------------------------------|---------------|--------|--------------|--------|----------------|--------|--------------|--------|
|                                   | 账面金额          |        | 坏账准备         |        | 账面金额           |        | 坏账准备         |        |
|                                   | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) | 金 额            | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大的其他应收款项                     | 8,539,820.00  | 55.49  | 163,594.60   | 12.91  | 118,510,589.88 | 95.00  | 8,463,316.64 | 93.69  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项 | 5,794,215.76  | 37.65  | 1,093,066.72 | 86.26  | 2,301,161.64   | 1.84   | 530,387.30   | 5.87   |
| 其他不重大其他应收款项                       | 1,056,730.59  | 6.86   | 10,567.30    | 0.83   | 3,944,306.33   | 3.16   | 39,443.06    | 0.44   |
| 合 计                               | 15,390,766.35 | 100.00 | 1,267,228.62 | 100.00 | 124,756,057.85 | 100.00 | 9,033,147.00 | 100.00 |

注：单项金额重大的其他应收款项为单项金额在人民币 100 万元以上 (含 100 万元) 的其他应收账款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款项为单项金额在人民币 100 万元以下，但账龄在 1 年以上的其他应收款项。

(2) 按账龄分类

|         | 2008.12.31    |        |              | 2007.12.31     |        |              |
|---------|---------------|--------|--------------|----------------|--------|--------------|
| 账 龄     | 金 额           | 比例 (%) | 坏账准备         | 金 额            | 比例 (%) | 坏账准备         |
| 1 年以内   | 5,686,730.59  | 36.95  | 56,867.30    | 20,444,306.33  | 16.39  | 204,443.07   |
| 1 - 2 年 | 4,868,731.39  | 31.63  | 146,061.94   | 54,116,905.25  | 43.38  | 1,623,507.16 |
| 2 - 3 年 | 1,648,440.15  | 10.71  | 98,906.41    | 2,484,706.04   | 1.99   | 149,082.36   |
| 3 - 4 年 | 801,000.00    | 5.20   | 96,120.00    | 8,809,800.00   | 7.06   | 1,057,176.00 |
| 4 年以上   | 2,385,864.22  | 15.51  | 869,272.97   | 38,900,340.23  | 31.18  | 5,998,938.41 |
| 合 计     | 15,390,766.35 | 100.00 | 1,267,228.62 | 124,756,057.85 | 100.00 | 9,033,147.00 |

(3) 报告期末其他应收款中欠款金额前五名的欠款情况

| 单 位 名 称          | 金 额           | 占总额比例  | 账 龄               |
|------------------|---------------|--------|-------------------|
| 东莞市人民防空办公室       | 3,000,000.00  | 19.49% | 1 年以内、1 - 2 年     |
| 张济美              | 2,630,000.00  | 17.09% | 1 年以内             |
| 东莞宏强电子有限公司       | 2,909,820.00  | 18.91% | 1-2 年             |
| 东莞市发展新型墙体材料革新办公室 | 2,085,736.00  | 13.55% | 1 年以内、1-2 年、3 年以上 |
| 江南世家各工程队电费       | 1,499,326.15  | 9.74%  | 1-2 年             |
| 合 计              | 12,124,882.15 | 78.78% |                   |

(4) 其他应收款中无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东单位欠款。

5、 存货

(一) 按性质分类

|          | 2008.12.31       |               | 2007.12.31       |               |
|----------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 项 目      | 金 额              | 跌价准备          | 金 额              | 跌价准备          |
| 原材料      | 471,716.89       | -             | 1,015,552.49     | -             |
| 在产品      | 8,722,060.76     | -             | 13,172,261.15    | -             |
| 开发产品     | 590,402,829.84   | 69,085,041.81 | 684,386,768.91   | 16,216,800.00 |
| 开发成本     | 657,774,381.28   | -             | 433,005,425.45   | 19,912,595.25 |
| 其中:资本化利息 | 39,697,483.79    | -             | 30,715,810.77    | -             |
| 库存商品     | 37,371.30        | -             | 45,124.75        | -             |
| 合 计      | 1,257,408,360.07 | 69,085,041.81 | 1,131,625,132.75 | 36,129,395.25 |

(1) 在期末按成本与市价孰低原则, 对存货计提存货跌价准备 69,085,041.81 元。

(2) 公司以存货抵押贷款, 期末抵押贷款的存货抵押账面价值为 202,646,984.14

元。

## (二) 按项目分类

## (1) 开发产品

| 项 目 名 称  | 竣工时间    | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|----------|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 江南第一城    | 2008.12 | 213,237,243.10 | 119,411,473.16 | 127,764,657.85 | 204,884,058.41 |
| 江南雅筑     | 2006.11 | 140,533,271.71 | 56,767,307.61  | 99,569,417.22  | 97,731,162.10  |
| 江南世家     | 2005.01 | 121,607,380.96 | 2,429,577.31   | 2,385,986.18   | 121,650,972.09 |
| 宏远花园     | 1994.12 | 11,498,266.05  | -              | 3,531,828.82   | 7,966,437.23   |
| 宏明花园     | 1995.03 | 1,403,676.41   | -              | -              | 1,403,676.41   |
| 宏景商贸中心一期 | 1997.12 | 1,069,123.89   | -              | 432,694.17     | 636,429.72     |
| 时代广场     | 2004.03 | 133,258,752.94 | 14,186,053.76  | 715,933.85     | 146,728,872.85 |
| 宏远中英文幼儿园 | 2004.07 | 7,202,005.38   | -              | 7,202,005.38   | -              |
| 活力康城     | 2003.12 | 13,428,062.46  | 2,540,741.57   | 6,567,583.00   | 9,401,221.03   |
| 新城北侧土地   | 2008.12 | 41,148,986.01  | 2,526,090.56   | 43,675,076.57  | -              |
| 合计       |         | 684,386,768.91 | 197,861,243.97 | 291,845,183.04 | 590,402,829.84 |

本期开发产品增加数中， 196,861,840.88 元为成本的增加数， 999,403.09 元为投资性房地产的转回。

已对江南世家计提存货跌价准备 25,179,445.40 元，宏明花园计提存货跌价准备 688,796.41 元，时代广场计提存货跌价准备 43,216,800.00 元。

## (2) 开发成本

| 项 目 名 称 | 开工时间    | 预计竣工年月  | 预计总投资          | 期初余额           | 期末余额           |
|---------|---------|---------|----------------|----------------|----------------|
| 新城土地    | 2008.12 | 2009.12 | 900,000,000.00 | 345,353,582.90 | 457,674,381.28 |
| 常平土地    | -       | -       | -              | 40,150,112.50  | -              |
| 宏图阁（虎门） | -       | -       | -              | 47,501,730.05  | -              |
| 寮步上屯村土地 | 2010.05 | 2011.08 | 220,000,000.00 | -              |                |
| 合计      |         |         |                | 433,005,425.45 | 657,774,381.28 |

## 6、长期应收款

长期应收款期末余额为 470,400,000.00 元，为应收东莞市万科置地有限公司的借款，本借款不收利息。

## 7、长期股权投资

## (1) 按权益法核算

| 被投资公司名称     | 投资起止期     | 占被投资公司注册资本比例 | 初始投资金额        | 期初余额          | 本期增减额         | 期末余额          | 减值准备         |
|-------------|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 广东联发毛纺织有限公司 | 1984-2009 | 30%          | 5,000,000.00  | 19,470,559.03 | -2,908,685.02 | 16,561,874.01 | 9,900,000.00 |
| 东莞市万科置地有限公司 |           | 50%          | 5,000,000.00  | -             | -131,773.08   | 4,868,226.92  | -            |
| 合 计         |           |              | 10,000,000.00 | 19,470,559.03 | -3,040,458.10 | 21,430,100.93 | 9,900,000.00 |

由于投资的广东联发毛纺织有限公司经营状况不理想，且将于 2009 年 9 月经营期满，各股东初步沟通决定结业，股东会将于 2009 年 4 月 15 日召开，根据估计清算损失本期计提减值准备 990 万元。

本公司子公司广东宏远集团房地产开发有限公司于 2008 年 5 月收购了广东东莞市万科置地有限公司 50% 股权，收购价 5,000,000.00 元。

## (2) 按成本法核算

| 被投资公司名称            | 投资起止期       | 占被投资公司注册资本比例 | 初始投资金额       | 期初余额         | 本期增减额         | 期末余额 |
|--------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------|
| 东莞市南城地产企业足球俱乐部有限公司 | 2003 - 2008 | 13.33%       | 3,547,500.00 | 1,773,750.00 | -1,773,750.00 | -    |
| 合 计                |             |              | 3,547,500.00 | 1,773,750.00 | -1,773,750.00 | -    |

根据东莞市南城足球俱乐部有限公司 2008 年 5 月 12 日的股东会决议，解散南城足球俱乐部有限公司，该公司已清算完毕并于 2008 年 12 月 29 日办理了工商注销登记。

根据东莞市南城足球俱乐部有限公司 2008 年 10 月 20 日的股东会决议将公司清算后的剩余资产无偿捐献给南城区体委，用于南城少年足球队的发展。该项投资损失共计 3,547,500.00 元，2007 年计提投资减值准备 1,773,750.00 元，本年度确认投资损失 1,773,750.00 元。

## 8、投资性房地产

| 项 目               | 期初余额           | 本年增加           | 本年减少          | 期末余额           |
|-------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 一、原价合计            | 720,879,935.23 | 154,920,013.76 | 29,785,133.09 | 846,014,815.90 |
| 1、房屋建筑物           | 642,256,185.84 | 154,920,013.76 | 29,785,133.09 | 767,391,066.51 |
| 2、土地使用权           | 78,623,749.39  | -              | -             | 78,623,749.39  |
| 二、累计折旧和累计摊销合计     | 255,609,703.58 | 27,107,661.33  | 1,361,482.68  | 281,355,882.23 |
| 1、房屋建筑物           | 238,427,505.69 | 25,785,093.57  | 1,361,482.68  | 262,851,116.58 |
| 2、土地使用权           | 17,182,197.89  | 1,322,567.76   | -             | 18,504,765.65  |
| 三、投资性房地产减值准备累计金额合 | -              | 10,233,120.70  | -             | 10,233,120.70  |
| 1、房屋建筑物           | -              | 10,233,120.70  | -             | 10,233,120.70  |
| 2、土地使用权           | -              | -              | -             | -              |
| 四、投资性房地产账面价值合计    | 465,270,231.65 | -              | -             | 554,425,812.97 |
| 1、房屋建筑物           | 403,828,680.15 | -              | -             | 494,306,829.23 |
| 2、土地使用权           | 61,441,551.50  | -              | -             | 60,118,983.74  |

注：公司以投资性房地产抵押贷款，期末抵押的投资性房地产抵押账面价值为 24,440.89 万元。

## 9、固定资产、累计折旧及其减值准备

| 项 目   | 房屋及建筑物        | 办公设备       | 运输设备          | 机械设备         | 电子设备         | 合 计           |
|-------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 原值：   |               |            |               |              |              |               |
| 期初余额  | 21,006,781.43 | 495,524.00 | 15,601,245.37 | 36,633,268.4 | 2,794,401.30 | 76,531,220.50 |
| 本年增加  | 7,123,227.88  | 32,790.00  | 5,148,431.15  | -            | 137,202.00   | 12,441,651.03 |
| 本年减少  | -             | 14,500.00  | -             | 17,600.00    | 1,712,092.80 | 1,744,192.80  |
| 期末余额  | 28,130,009.31 | 513,814.00 | 20,749,676.52 | 36,615,668.4 | 1,219,510.50 | 87,228,678.73 |
| 累计折旧： |               |            |               |              |              |               |
| 期初余额  | 5,334,052.71  | 484,068.08 | 12,107,640.27 | 27,902,390.1 | 2,134,419.00 | 48,602,092.49 |
| 本年增加  | 1,156,798.32  | 25,234.57  | 1,498,201.48  | 625,478.95   | 181,623.22   | 3,487,336.54  |
| 本年减少  | -             | 13,775.00  | -             | 16,720.00    | 1,622,088.61 | 1,652,583.61  |
| 期末余额  | 6,490,850.03  | 495,528.65 | 14,245,364.03 | 28,511,149.1 | 693,953.61   | 50,436,845.42 |
| 净 值：  |               |            |               |              |              |               |
| 期初余额  | 15,672,728.72 | 11,454.92  | 2,854,082.82  | 8,730,878.25 | 659,982.30   | 27,929,128.01 |
| 期末余额  | 21,639,159.28 | 18,285.35  | 6,504,312.49  | 8,104,519.30 | 525,556.89   | 36,791,833.31 |

| 项 目       | 房屋及建筑物        | 办公设备      | 运输设备         | 机械设备         | 电子设备       | 合 计           |
|-----------|---------------|-----------|--------------|--------------|------------|---------------|
| 固定资产减值准备: |               |           |              |              |            |               |
| 期初余额      | -             | -         | -            | -            | -          | -             |
| 本年增加      | -             | -         | -            | -            | -          | -             |
| 本年减少      | -             | -         | -            | -            | -          | -             |
| 期末余额      | -             | -         | -            | -            | -          | -             |
| 固定资产净额:   |               |           |              |              |            |               |
| 期初余额      | 15,672,728.72 | 11,454.92 | 2,854,082.82 | 8,730,878.25 | 659,982.30 | 27,929,128.01 |
| 期末余额      | 21,639,159.28 | 18,285.35 | 6,504,312.49 | 8,104,519.30 | 525,556.89 | 36,791,833.31 |

### 10、在建工程

| 工 程 名 称   | 预算数<br>(万元) | 期初余额          | 本期增加          | 本期转出<br>固定资产 | 其他减少          | 期末<br>余额     | 完工<br>进度 | 资金<br>来源 |
|-----------|-------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------|----------|
| 新科磁电厂三期厂房 | 2480        | 16,161,694.79 | 7,321,398.36  | -            | 23,483,093.15 | -            | 100%     | 自筹       |
| 新科宿舍及商铺   | 4400        | 33,802,461.95 | 14,549,277.23 | -            | 48,351,739.18 | -            | 100%     | 自筹       |
| 工业区电梯工程   | 100         | 137,700.00    | 67,500.00     | 205,200.00   | -             | -            | 100%     | 自筹       |
| 百威厂改造工程   | 500         | 3,424,288.51  | 607,973.66    | -            | 4,032,262.17  | -            | 100%     | 自筹       |
| 华远厂房整改    | 133         | -             | 1,289,500.00  | -            | -             | 1,289,500.00 | 97%      | 自筹       |
| 合计        |             | 53,526,145.25 | 23,835,649.25 | 205,200.00   | 75,867,094.50 | 1,289,500.00 |          |          |

在建工程其他减少数为在建工程完工转出至投资性房地产。

### 11、无形资产

| 项 目        | 2007.12.31<br>账面余额 | 本期增加         | 本期减少 | 2008.12.31<br>账面余额 |
|------------|--------------------|--------------|------|--------------------|
| 一、原价       |                    |              |      |                    |
| 土地使用权      | 124,432,981.65     | -            | -    | 124,432,981.65     |
| 二、累计摊销     |                    |              |      |                    |
| 土地使用权      | 11,882,234.59      | 1,158,714.57 | -    | 13,040,949.16      |
| 三、无形资产减值准备 |                    |              |      |                    |
| 土地使用权      | 43,198,247.10      | -            | -    | 43,198,247.10      |
| 四、无形资产账面价值 |                    |              |      |                    |
| 土地使用权      | 69,352,499.96      | -            | -    | 68,193,785.39      |

土地使用权剩余摊销年限为 45 年。

12、长期待摊费用

| 种 类 | 期初余额         | 本期增加 | 本期摊销       | 本期转出 | 期末余额       |
|-----|--------------|------|------------|------|------------|
| 装修费 | 1,118,814.84 | -    | 291,864.72 | -    | 826,950.12 |
| 合 计 | 1,118,814.84 | -    | 291,864.72 | -    | 826,950.12 |

13、递延所得税资产

| 种 类                    | 期初余额          | 本期增加          | 本期减少         | 期末余额          |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 无形资产减值准备               | 10,799,561.78 | -             | -            | 10,799,561.78 |
| 坏账准备                   | 3,274,921.89  | 39,678.38     | 2,664,457.24 | 650,143.03    |
| 存货跌价准备                 | 9,032,348.81  | 8,238,911.64  | -            | 17,271,260.45 |
| 投资性房地产减值准备             | -             | 2,558,280.18  | -            | 2,558,280.18  |
| 长期股权投资减值准备             | 443,437.50    | 2,475,000.00  | 443,437.50   | 2,475,000.00  |
| 房地产公司收入成本会计确认与税务的差异影响数 | -1,253,343.05 | 1,253,343.05  | -            | -             |
| 合 计                    | 22,296,926.93 | 14,565,213.25 | 3,107,894.74 | 33,754,245.44 |

14、资产减值准备

| 项 目        | 2007.12.31    | 本期计提额         | 本 期 减 少 额     |               | 2008.12.31     |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|            |               |               | 转 回           | 转 销           |                |
| 坏账准备       | 13,435,011.25 | -             | 10,834,439.10 | -             | 2,600,572.15   |
| 存货跌价准备     | 36,129,395.25 | 52,868,241.81 | -             | 19,912,595.25 | 69,085,041.81  |
| 投资性房地产减值准备 | -             | 10,233,120.70 | -             | -             | 10,233,120.70  |
| 长期股权投资减值准备 | 1,773,750.00  | 9,900,000.00  | -             | 1,773,750.00  | 9,900,000.00   |
| 无形资产减值准备   | 43,198,247.10 | -             | -             | -             | 43,198,247.10  |
| 合 计        | 94,536,403.60 | 73,001,362.51 | 10,834,439.10 | 21,686,345.25 | 135,016,981.76 |

15、所有权受到限制的资产

- 所有权受到限制的资产金额如下:

| 所有权受到限制的资产类别   | 2007.12.31     | 本期增加 | 本期减少额          | 2008.12.31     |
|----------------|----------------|------|----------------|----------------|
| 一、用于担保的资产      |                |      |                |                |
| 1.投资性房地产       | 299,685,954.83 | -    | 55,277,037.64  | 244,408,917.19 |
| 2.存货           | 603,516,081.24 | -    | 400,869,097.10 | 202,646,984.14 |
| 其他原因造成所有权受到限制的 | -              | -    | -              | -              |
| 合 计            | 903,202,036.07 | -    | 456,146,134.74 | 447,055,901.33 |

- 上述资产所有权受到限制都是由于已经作为银行贷款的抵押物。

16、短期借款

| 借款类别 | 2008.12.31     | 2007.12.31     |
|------|----------------|----------------|
| 信用借款 | -              | -              |
| 抵押借款 | 277,500,000.00 | 232,370,000.00 |
| 担保借款 | 166,370,000.00 | 212,240,000.00 |
| 合 计  | 443,870,000.00 | 444,610,000.00 |

关联方为本公司借款担保详见附注九（三）1。

抵押借款附注详见附注15。

17、应付账款

| 账 龄   | 2008.12.31    |         | 2007.12.31    |         |
|-------|---------------|---------|---------------|---------|
|       | 账面余额          | 占总额比例   | 账面余额          | 占总额比例   |
| 1 年以内 | 16,044,991.07 | 84.94%  | 1,641,689.16  | 81.93%  |
| 1-2 年 | 40,156.00     | 0.22%   | 9,903,737.81  | 1.10%   |
| 2-3 年 | 2,599,095.06  | 13.76%  | -             | 1.00%   |
| 3 年以上 | 204,844.85    | 1.08%   | 215,064.85    | 15.97%  |
| 合计    | 18,889,086.98 | 100.00% | 11,760,491.82 | 100.00% |

应付账款中无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东款项。

18、预收账款

| 账 龄   | 2008.12.31    |         | 2007.12.31    |         |
|-------|---------------|---------|---------------|---------|
|       | 账面余额          | 占总额比例   | 账面余额          | 占总额比例   |
| 1 年以内 | 86,275,765.00 | 99.49%  | 23,434,942.05 | 97.79%  |
| 1-2 年 | -             | -       | 528,845.73    | 2.21%   |
| 2-3 年 | 440,313.73    | 0.51%   | -             | -       |
| 3 年以上 | -             | -       | -             | -       |
| 合计    | 86,716,078.73 | 100.00% | 23,963,787.78 | 100.00% |

19、应付职工薪酬

| 项 目           | 期初余额       | 本年增加          | 本年减少          | 期末余额       |
|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 129,180.93 | 12,928,912.30 | 12,457,315.80 | 600,777.43 |
| 二、职工福利费       | 133,655.41 | 1,725,885.01  | 1,840,220.42  | 19,320.00  |
| 三、社会保险费       | -          | 1,082,371.95  | 1,082,371.95  | -          |
| 其中：1、医疗保险费    | -          | 63,372.00     | 63,372.00     | -          |
| 2、基本养老保险费     | -          | 940,357.70    | 940,357.70    | -          |
| 3、年金缴费        | -          | -             | -             | -          |

| 项 目           | 期初余额       | 本年增加          | 本年减少          | 期末余额       |
|---------------|------------|---------------|---------------|------------|
| 4、失业保险费       | -          | 18,573.45     | 18,573.45     | -          |
| 5、工伤保险费       | -          | 60,068.80     | 60,068.80     | -          |
| 6、生育保险费       | -          | -             | -             | -          |
| 四、住房公积金       | -          | 443,110.00    | 443,110.00    | -          |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 108,966.53 | 74,691.14     | 121,144.91    | 62,512.76  |
| 六、非货币性福利      | -          | -             | -             | -          |
| 七、因解除劳动关系给予的补 | -          | 102,160.80    | 102,160.80    | -          |
| 八、其他          | -          | -             | -             | -          |
| 其中：以现金结算的股份支付 | -          | -             | -             | -          |
| 合 计           | 371,802.87 | 16,357,131.20 | 16,046,323.88 | 682,610.19 |

## 20、应交税费

| 税 项   | 2008.12.31   | 2007.12.31   |
|-------|--------------|--------------|
| 营业税   | 1,708,147.86 | 3,236,729.60 |
| 增值税   | -110,472.37  | 46,416.48    |
| 土地增值税 | 3,166,489.20 | -            |
| 企业所得税 | 37,545.78    | 1,214,316.38 |
| 城建税   | 128,353.31   | 235,944.19   |
| 个人所得税 | 57,743.83    | 5,550.86     |
| 教育费附加 | 52,555.62    | 98,225.61    |
| 堤防费   | 2,131.00     | 5,554.04     |
| 房产税   | 295,677.36   | 257,653.23   |
| 土地使用税 | 2,260,798.86 | 279,862.75   |
| 合 计   | 7,598,970.45 | 5,380,253.14 |

## 21、其他应付款

| 账 龄   | 2008.12.31     |         | 2007.12.31    |         |
|-------|----------------|---------|---------------|---------|
|       | 账面余额           | 占总额比例   | 账面余额          | 占总额比例   |
| 1 年以内 | 195,931,966.89 | 97.50%  | 17,196,045.92 | 76.87%  |
| 1-2 年 | 1,264,981.31   | 0.63%   | 1,025,863.58  | 4.59%   |
| 2-3 年 | 867,832.35     | 0.43%   | 968,012.15    | 4.33%   |
| 3 年以上 | 2,895,292.55   | 1.44%   | 3,179,335.03  | 14.21%  |
| 合计    | 200,960,073.10 | 100.00% | 22,369,256.68 | 100.00% |

其他应付款中欠控股股东广东宏远集团有限公司 172,100,000.00 元。

## 22、一年内到期的非流动负债

| 借款类别 | 2008.12.31     | 2007.12.31 |
|------|----------------|------------|
| 抵押借款 | 103,000,000.00 | -          |

关联方为本公司借款担保详见附注九（三）1。

抵押借款附注详见附注 15。

## 23、长期借款

| 借款类别 | 2007.12.31     | 还 款 期 限        |       |       |       | 2008.12.31     |
|------|----------------|----------------|-------|-------|-------|----------------|
|      |                | 1-2 年          | 2-3 年 | 3-5 年 | 5 年以上 |                |
| 抵押借款 | 249,200,000.00 | 198,580,000.00 | -     | -     | -     | 198,580,000.00 |

关联方为本公司借款担保详见附注九（三）1。

抵押借款附注详见附注 15。

## 24、递延所得税负债

| 种 类                    | 期初余额 | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额         |
|------------------------|------|--------------|------|--------------|
| 房地产公司收入成本会计确认与税务的差异影响数 | -    | 8,671,721.66 | -    | 8,671,721.66 |
| 合 计                    | -    | 8,671,721.66 | -    | 8,671,721.66 |

## 25、其他非流动负债

| 项 目    | 2008.12.31   | 2007.12.31 |
|--------|--------------|------------|
| 预收商铺租金 | 3,258,208.00 | -          |

## 26、股本

| 项 目                 | 2008.12.31            | 2007.12.31            |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、有限售条件的流通股份</b> |                       |                       |
| 1、国家持股              | -                     | -                     |
| 2、国有法人持股            | -                     | -                     |
| 3、其他内资持股            | 87,556,285.00         | 93,271,432.00         |
| 其中：境内法人持股           | 87,519,792.00         | 93,220,942.00         |
| 境内自然人持股（高管）         | 36,493.00             | 50,490.00             |
| 4、外资持股              | -                     | -                     |
| 有限售条件股份合计           | 87,556,285.00         | 93,271,432.00         |
| <b>二、无限售条件的流通股份</b> |                       |                       |
| 1. 境内上市的人民币普通股      | 535,199,319.00        | 529,484,172.00        |
| 无限售条件流的通股份合计        | 535,199,319.00        | 529,484,172.00        |
| <b>三、股份总数</b>       | <b>622,755,604.00</b> | <b>622,755,604.00</b> |

## 27、资本公积

| 项 目        | 2008.12.31     | 2007.12.31     |
|------------|----------------|----------------|
| 资本溢价       | 483,527,267.68 | 483,527,267.68 |
| 评估溢价       | 45,890,621.46  | 45,890,621.46  |
| 关联交易差价（利息） | 24,360,020.75  | 24,360,020.75  |
| 其他         | 820,500.02     | 820,500.02     |
| 合 计        | 554,598,409.91 | 554,598,409.91 |

## 28、盈余公积

| 项 目     | 期初余额           | 本年提取数 | 本期减少数 | 期末余额           |
|---------|----------------|-------|-------|----------------|
| 法定盈余公积金 | 112,056,203.83 | -     | -     | 112,056,203.83 |
| 任意盈余公积  | 86,469,794.71  | -     | -     | 86,469,794.71  |
| 合 计     | 198,525,998.54 | -     | -     | 198,525,998.54 |

## 29、未分配利润

|             | 2008 年度         | 2007 年度       |
|-------------|-----------------|---------------|
| 年初未分配利润     | 97,344,301.76   | 65,124,013.14 |
| 加：本年净利润     | -115,031,796.92 | 32,571,923.15 |
| 减：提取法定盈余公积金 | -               | 351,634.53    |
| 应付普通股股利     | -               | -             |
| 年末未分配利润     | -17,687,495.16  | 97,344,301.76 |

## 30、营业收入及营业成本

## （一）按收入类别分类

| 行 业      | 营业收入           |                | 营业成本           |                | 营业毛利          |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|          | 2008 年度        | 2007 年度        | 2008 年度        | 2007 年度        | 2008 年度       | 2007 年度        |
| 房地产业(出租) | 52,765,825.88  | 44,179,274.03  | 22,589,552.56  | 26,008,309.24  | 30,176,273.32 | 18,170,964.79  |
| 房地产业(售楼) | 259,926,489.50 | 390,671,142.06 | 215,074,574.76 | 243,739,008.73 | 44,591,162.04 | 146,932,133.33 |
| 公用事业（水电） | 21,400,780.34  | 21,068,009.44  | 16,237,545.68  | 12,115,310.52  | 5,163,234.06  | 8,952,698.92   |
| 合 计      | 334,093,095.72 | 455,918,425.53 | 253,901,673.00 | 281,862,628.49 | 80,191,422.12 | 174,055,797.04 |

（1）公司对前五名客户的销售收入总额为 43,508,178.35 元，占公司全部销售收入的比例为 13.02%。

（2）公司对前五名客户供应商的采购总额为 89,383,055.15 元，占公司全部销售成本的比例为 35.20%。。

## (二) 分地区列示

| 项 目  | 2008 年度        |                | 2007 年度        |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收 入            | 成 本            | 收 入            | 成 本            |
| 华南地区 | 334,093,095.72 | 253,901,673.00 | 455,918,425.83 | 281,862,628.49 |
| 合 计  | 334,093,095.72 | 253,901,673.00 | 455,918,425.83 | 281,862,628.49 |

## 31、财务费用

| 类 别    | 2008 年度       | 2007 年度       |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出   | 21,810,072.20 | 15,273,506.25 |
| 减：利息收入 | 1,715,760.79  | 1,586,682.93  |
| 汇兑损失   | -             | -             |
| 减：汇兑收益 | -             | -             |
| 其 他    | 3,928,204.69  | 1,186,416.49  |
| 合 计    | 24,022,516.10 | 14,873,239.81 |

## 32、资产减值损失

| 类 别        | 2008 年度        | 2007 年度      |
|------------|----------------|--------------|
| 坏账准备       | -10,834,439.10 | 4,127,468.55 |
| 存货跌价准备     | 52,868,241.81  | -            |
| 投资性房地产减值准备 | 10,233,120.70  | -            |
| 长期股权投资减值准备 | 9,900,000.00   | 1,773,750.00 |
| 合 计        | 62,166,923.41  | 5,901,218.55 |

## 33、投资收益

| 项 目                 | 2008 年度       | 2007 年度     |
|---------------------|---------------|-------------|
| 以成本法核算的被投资公司宣告分配的利润 | -             | -           |
| 按权益法调整被投资公司净利润      | -3,040,458.10 | -714,943.47 |
| 加：处置被投资公司的净收益       | -1,773,750.00 | 273,453.73  |
| 合 计                 | -4,814,208.10 | -441,489.74 |

## 34、营业外收入

| 项 目      | 2008 年度 | 2007 年度    |
|----------|---------|------------|
| 清理固定资产收入 | -       | -          |
| 资产重组收益   | -       | 260,000.00 |
| 其他       | 240.05  | -          |
| 合计       | 240.05  | 260,000.00 |

## 35、营业外支出

| 项 目    | 2008 年度    | 2007 年度      |
|--------|------------|--------------|
| 捐款     | 564,453.50 | 2,068,538.00 |
| 固定资产清理 | 86,615.76  | 124,401.40   |
| 合 计    | 651,069.26 | 2,192,939.40 |

## 36、所得税费用

| 项 目     | 2008 年度       | 2007 年度       |
|---------|---------------|---------------|
| 本期所得税费用 | 153,411.95    | 2,892,869.46  |
| 递延所得税费用 | -2,785,596.85 | 8,352,458.03  |
| 合 计     | -2,632,184.90 | 11,245,327.49 |

## 37、每股收益

| 项 目    | 2008 年度 | 2007 年度 |
|--------|---------|---------|
| 基本每股收益 | -0.1847 | 0.0523  |
| 稀释每股收益 | -0.1847 | 0.0523  |

## 38、收到的其他与经营活动有关的现金主要项目

| 收 到 项 目  | 金 额          |
|----------|--------------|
| (1) 押金   | 8,004,579.31 |
| (2) 往来款  | 5,533,264.65 |
| (3) 其他   | 509,223.31   |
| (4) 利息收入 | 439,753.15   |

## 39、支付其他与经营活动有关的现金主要项目

| 支 付 项 目   | 金 额           |
|-----------|---------------|
| (1) 营业费用  | 19,280,488.21 |
| (2) 管理费用  | 30,941,243.72 |
| (3) 营业外支出 | 564,453.50    |
| (4) 财务费用  | 2,973,944.45  |
| (5) 往来款   | 9,042,181.71  |

## 40、收到的其他与投资活动有关的现金主要项目

| 收 到 项 目   | 金 额            |
|-----------|----------------|
| 与其它公司的往来款 | 117,671,788.50 |

## 41、支付的其他与投资活动有关的现金主要项目

| 支 付 项 目        | 金 额            |
|----------------|----------------|
| 借款给东莞市万科置地有限公司 | 470,400,000.00 |

## 42、收到的其他与筹资活动有关的现金主要项目

| 收 到 项 目      | 金 额            |
|--------------|----------------|
| 广东宏远集团有限公司借款 | 172,100,000.00 |

## 43、现金流量表补充资料

| 项 目                              | 2008 年度         | 2007 年度         |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>1.将净利润调节为经营活动现金流量</b>         |                 |                 |
| 净利润                              | -115,031,796.92 | 32,571,923.15   |
| 加:资产减值准备                         | 62,166,923.41   | 5,901,218.55    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 29,272,430.11   | 29,869,138.73   |
| 无形资产摊销                           | 1,158,714.57    | 2,053,674.58    |
| 长期待摊费用摊销                         | 291,864.72      | 343,078.33      |
| 处置固定资产、无形资产和其他非流动资产的损失<br>(减:收益) | -               | 124,401.40      |
| 固定资产报废损失(减:收益)                   | 86,615.76       | -               |
| 公允价值变动损失(减:收益)                   | -               | -               |
| 财务费用(减:收益)                       | 23,624,616.27   | 14,873,239.81   |
| 投资损失(减:收益)                       | 4,814,208.10    | 441,489.74      |
| 递延所得税资产减少(减:增加)                  | -11,457,318.51  | 8,352,458.03    |
| 递延所得税负债增加(减:减少)                  | 8,671,721.66    | -               |
| 存货的减少(减:增加)                      | -151,274,078.30 | 57,042,671.64   |
| 经营性应收项目的减少(减:增加)                 | 81,727,502.63   | 63,396,113.25   |
| 经营性应付项目的增加(减:减少)                 | 26,353,833.54   | -192,678,552.28 |
| 其 他                              | -               | -               |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -39,594,762.96  | 22,290,854.93   |
| <b>2.不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>         |                 |                 |
| 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                         | -               | -               |
| <b>3.现金及现金等价物净增加情况</b>           |                 |                 |
| 现金的期末余额                          | 29,419,132.26   | 296,062,281.87  |
| 减: 现金的期初余额                       | 296,062,281.87  | 343,520,120.46  |
| 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额                     | -266,643,149.61 | -47,457,838.59  |

## - 取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息：

| 项 目                        | 2008 年度 | 2007 年度 |
|----------------------------|---------|---------|
| 一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：       | -       | -       |
| 1. 取得子公司及其他营业单位的价格         | -       | -       |
| 2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 | -       | -       |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物    | -       | -       |
| 3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额     | -       | -       |
| 4. 取得子公司的净资产               | -       | -       |
| 流动资产                       | -       | -       |
| 非流动资产                      | -       | -       |
| 流动负债                       | -       | -       |
| 非流动负债                      | -       | -       |
| 二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：       |         |         |
| 1. 处置子公司及其他营业单位的价格         | -       | -       |
| 2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物 | -       | -       |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物    | -       | -       |
| 3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额     | -       | -       |
| 4. 处置子公司的净资产               | -       | -       |
| 流动资产                       | -       | -       |
| 非流动资产                      | -       | -       |
| 流动负债                       | -       | -       |
| 非流动负债                      | -       | -       |

## - 现金和现金等价物如下：

| 项 目                         | 2008 年 12 月 31 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| 一、现金                        |                |                  |
| 其中：库存现金                     | 108,211.52     | 193,533.21       |
| 可随时用于支付的银行存款                | 29,310,920.74  | 295,868,748.66   |
| 可随时用于支付的其他货币资金              | -              | -                |
| 可用于支付的存放中央银行款项              | -              | -                |
| 存放同业款项                      | -              | -                |
| 拆放同业款项                      | -              | -                |
| 二、现金等价物                     | -              | -                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              | -              | -                |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 29,419,132.26  | 296,062,281.87   |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | -              | -                |

## (二) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 按性质分类

| 种 类                             | 2008.12.31   |        |           |        | 2007.12.31    |        |              |        |
|---------------------------------|--------------|--------|-----------|--------|---------------|--------|--------------|--------|
|                                 | 账面金额         |        | 坏账准备      |        | 账面金额          |        | 坏账准备         |        |
|                                 | 金 额          | 比例 (%) | 金 额       | 比例 (%) | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大的应收款项                     | 1,656,693.84 | 100.00 | 49,700.82 | 100.00 | 57,367,323.13 | 100.00 | 3,351,824.97 | 100.00 |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项 | -            | -      | -         | -      | -             | -      | -            | -      |
| 其他不重大应收款项                       | -            | -      | -         | -      | -             | -      | -            | -      |
| 合 计                             | 1,656,693.84 | 100.00 | 49,700.82 | 100.00 | 57,367,323.13 | 100.00 | 3,351,824.97 | 100.00 |

注：单项金额重大的应收款项为单项金额在人民币 100 万元以上 (含 100 万元) 的应收账款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的应收款项为单项金额在人民币 100 万元以下，但账龄在 1 年以上的应收款项。

## (2) 按账龄分类

|       | 2008.12.31   |         |           | 2007.12.31    |         |              |
|-------|--------------|---------|-----------|---------------|---------|--------------|
| 账 龄   | 金 额          | 所 占 比 例 | 坏 帐 准 备   | 金 额           | 所 占 比 例 | 坏 帐 准 备      |
| 1 年 内 | 1,656,693.84 | 100.00  | 49,700.82 | 34,070,104.94 | 59.39   | 1,022,103.15 |
| 1-2 年 | -            | -       | -         | 23,297,218.19 | 40.61   | 2,329,721.82 |
| 2-3 年 | -            | -       | -         | -             | -       | -            |
| 合 计   | 1,656,693.84 | 100.00  | 49,700.82 | 57,367,323.13 | 100.00  | 3,351,824.97 |

## (3) 应收账款明细

| 单位名称  | 金 额          | 占总额比例 | 账 龄   |
|-------|--------------|-------|-------|
| 新科电子厂 | 1,656,693.84 | 100%  | 1 年以内 |

## (4) 应收账款中无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东单位欠款。

## 2、其他应收款

### (1) 按性质分类

| 种 类                               | 2008.12.31       |        |            |        | 2007.12.31       |        |              |        |
|-----------------------------------|------------------|--------|------------|--------|------------------|--------|--------------|--------|
|                                   | 账面金额             |        | 坏账准备       |        | 账面金额             |        | 坏账准备         |        |
|                                   | 金 额              | 比例 (%) | 金 额        | 比例 (%) | 金 额              | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大的其他应收款项                     | 1,607,687,895.68 | 99.96  | 87,294.60  | 12.67  | 1,111,019,009.24 | 99.94  | 8,137,641.28 | 97.87  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项 | 601,639.22       | 0.03   | 601,639.22 | 87.32  | 601,639.22       | 0.05   | 176,639.22   | 2.12   |
| 其他不重大其他应收款项                       | 6,449.00         | 0.01   | 64.49      | 0.01   | 65,735.65        | 0.01   | 657.35       | 0.01   |
| 合 计                               | 1,608,295,983.90 | 100.00 | 688,998.31 | 100.00 | 1,111,686,384.11 | 100.00 | 8,314,937.85 | 100.00 |

注：单项金额重大的其他应收款项为单项金额在人民币 100 万元以上 (含 100 万元) 的其他应收账款。单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款项为单项金额在人民币 100 万元以下，但账龄在 1 年以上的其他应收款项。

### (2) 按账龄分类

| 账 龄   | 2008.12.31       |        |            | 2007.12.31       |        |              |
|-------|------------------|--------|------------|------------------|--------|--------------|
|       | 金 额              | 比例 (%) | 坏帐准备       | 金 额              | 比例 (%) | 坏帐准备         |
| 1 年内  | 1,604,784,524.68 | 99.78  | 64.49      | 1,016,803,136.39 | 91.46  | 155,657.36   |
| 1-2 年 | 2,909,820.00     | 0.18   | 87,294.60  | 49,330,000.00    | 4.44   | 1,479,900.00 |
| 2-3 年 | -                | -      | -          | -                | -      | -            |
| 3-4 年 | -                | -      | -          | 8,000,000.00     | 0.72   | 960,000.00   |
| 4 年以上 | 601,639.22       | 0.04   | 601,639.22 | 37,451,608.50    | 3.38   | 5,719,380.49 |
| 合 计   | 1,608,295,983.90 | 100.00 | 688,998.31 | 1,111,686,384.11 | 100.00 | 8,314,937.85 |

### (3) 报告期末其他应收款中欠款金额前五名的欠款情况

| 单 位 名 称      | 金 额              | 占总额比例  | 账 龄    |
|--------------|------------------|--------|--------|
| 与合并范围内子公司的往来 | 1,604,778,075.68 | 99.78% | 1 年内   |
| 东莞宏强电子有限公司   | 2,909,820.00     | 0.17%  | 1-2 年内 |
| 东莞市供电局集资     | 400,000.00       | 0.02%  | 5 年以上  |
| 海南银行         | 101,639.22       | 0.01%  | 5 年以上  |
| 东莞市发展银行      | 100,000.00       | 0.01%  | 5 年以上  |
| 合计           | 1,608,289,534.90 | 99.99% |        |

(4) 其他应收款中无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东单位欠款。

### 3、长期投资

#### (1) 按权益法核算

| 被投资公司名称   | 投资起止期       | 占被投资公司注册资本比例 | 初始投资金额       | 期初余额          | 本期权益增减额       | 期末余额          | 减值准备         |
|-----------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 联发毛纺织有限公司 | 1984 至 2009 | 30%          | 5,000,000.00 | 19,470,559.03 | -2,908,685.02 | 16,561,874.01 | 9,900,000.00 |
| 合 计       |             |              | 5,000,000.00 | 19,470,559.03 | -2,908,685.02 | 16,561,874.01 | 9,900,000.00 |

由于投资的广东联发毛纺织有限公司经营状况不理想, 且将于 2009 年 9 月经营期满, 各股东初步沟通决定结业, 股东会将于 2009 年 4 月 15 日召开, 根据估计清算损失本期计提减值准备 990 万元。

#### (2) 按成本法核算

| 被投资公司名称  | 占被投资公司注册资本比例 | 初始投资金额        | 期初余额          | 本期权益增减额 | 期末余额          |
|----------|--------------|---------------|---------------|---------|---------------|
| 宏远水电工程公司 | 100%         | 15,000,000.00 | 15,000,000.00 | -       | 15,000,000.00 |
| 宏远房地产开发公 | 100%         | 68,000,000.00 | 68,000,000.00 | -       | 68,000,000.00 |
| 合 计      |              | 83,000,000.00 | 83,000,000.00 | -       | 83,000,000.00 |

### 4、固定资产及累计折旧

|                  | 房屋及建筑物 | 运输设备          | 机械设备         | 电子设备       | 合 计           |
|------------------|--------|---------------|--------------|------------|---------------|
| <b>原 值:</b>      |        |               |              |            |               |
| 期初余额             | -      | 12,164,788.59 | 1,389,939.88 | 460,090.00 | 14,014,818.47 |
| 本年增加             | -      | 205,200.00    | -            | 59,440.00  | 264,640.00    |
| 本年减少             | -      | -             | -            | -          | -             |
| 期末余额             | -      | 12,369,988.59 | 1,389,939.88 | 519,530.00 | 14,279,458.47 |
| <b>累计折旧:</b>     |        |               |              |            |               |
| 期初余额             | -      | 11,474,736.36 | 1,210,339.56 | 374,520.29 | 13,059,596.21 |
| 本年增加             | -      | 26,048.88     | 68,881.74    | 25,104.58  | 120,035.20    |
| 本年减少             | -      | -             | -            | -          | -             |
| 期末余额             | -      | 11,500,785.24 | 1,279,221.30 | 399,624.87 | 13,179,631.41 |
| <b>净值:</b>       |        |               |              |            |               |
| 期初余额             | -      | 690,052.23    | 179,600.32   | 85,569.71  | 955,222.26    |
| 期末余额             | -      | 869,203.35    | 110,718.58   | 119,905.13 | 1,099,827.06  |
| <b>固定资产减值准备:</b> |        |               |              |            |               |
| 期初余额             | -      | -             | -            | -          | -             |
| 本年增加             | -      | -             | -            | -          | -             |
| 本年减少             | -      | -             | -            | -          | -             |

|                | 房屋及建筑物 | 运输设备       | 机械设备       | 电子设备       | 合 计          |
|----------------|--------|------------|------------|------------|--------------|
| 期末余额           | -      | -          | -          | -          | -            |
| <b>固定资产净额:</b> |        |            |            |            |              |
| 期初余额           | -      | 690,052.23 | 179,600.32 | 85,569.71  | 955,222.26   |
| 期末余额           | -      | 869,203.35 | 110,718.58 | 119,905.13 | 1,099,827.06 |

#### 5、投资收益

| 项 目                 | 2008 年度       | 2007 年度        |
|---------------------|---------------|----------------|
| 以成本法核算的被投资公司宣告分配的利润 | -             | 70,000,000.00  |
| 按权益法调整被投资公司净利润      | -2,908,685.02 | -714,943.47    |
| 加：转让被投资公司的净收益       | -             | -48,557,504.69 |
| 合 计                 | -2,908,685.02 | 20,727,551.84  |

#### 6、营业收入

| 业务种类 | 2008 年度       | 2007 年度       |
|------|---------------|---------------|
| 厂房租金 | 45,957,832.98 | 39,017,294.63 |
| 合计   | 45,957,832.98 | 39,017,294.63 |

#### 7、营业成本

| 项 目    | 2008 年度       | 2007 年度       |
|--------|---------------|---------------|
| 折旧费    | 18,785,926.64 | 18,652,145.36 |
| 工资     | 183,004.41    | 183,419.44    |
| 维修费    | 1,058,653.16  | 902,293.77    |
| 土地成本摊销 | 1,322,567.76  | 1,322,567.76  |
| 其他     | 73,389.50     | 44,044.55     |
| 合计     | 21,423,541.47 | 21,104,470.88 |

### 九、关联方关系及其交易

#### (一) 关联方认定标准

##### 1、关联方定义

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

##### 2、下列各方构成本公司的关联方

- (1) 本公司的母公司。
- (2) 本公司的子公司。
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业。
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方。
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方。

(6) 本公司的合营企业。

(7) 本公司的联营企业。

(8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者。

(9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。

(10) 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

## (二) 关联方关系

### 1、存在控制关系的关联公司

#### (1) 存在控制关系的关联方

##### a、控制本公司的关联方

| 关 联 方 名 称  | 注册地址 | 与本公司关系 | 法定代表人 | 组织机构代码     |
|------------|------|--------|-------|------------|
| 广东宏远集团有限公司 | 东莞   | 控股股东   | 陈林    | 19037902-2 |

公司主营业务：主营：经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；项目投资、投资兴建厂房；投资咨询服务；销售塑料制品、建筑材料、电子计算机及配件、电子产品、通讯设备、电器机械及器材、人造板、汽车零配件、五金、交电、日用百货、日用杂品、针纺织品、普通机械、金属材料（除国家专营专控商品）。

实际控制人：陈林，系广东宏远集团有限公司最终实际控制人。

##### b、受本公司控制的关联方

| 关 联 方 名 称       | 注册地址 | 主 营 业 务                                               | 与本公司关系 | 法定代表人 | 组织机构代码     |
|-----------------|------|-------------------------------------------------------|--------|-------|------------|
| 广东宏远集团房地产开发有限公司 | 东莞   | 城市综合开发、房地产策划及销售代理；批发、零售建筑材料、墙纸、地毯、地板胶、照明电器、石膏板、计划外钢板。 | 子公司    | 钟振强   | 28182587-6 |
| 东莞市宏远水电工程有限公司   | 东莞   | 水电安装及维修、水电工程咨询，家电维修，销售：水暖器材，五金。                       | 子公司    | 单浩江   | 28184121-9 |

## (2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

| 关 联 方 名 称       | 2007.12.31    | 本期增加 | 本期减少 | 2008.12.31    |
|-----------------|---------------|------|------|---------------|
| 广东宏远集团有限公司      | 50,000,000.00 | -    | -    | 50,000,000.00 |
| 广东宏远集团房地产开发有限公司 | 68,000,000.00 | -    | -    | 68,000,000.00 |
| 东莞市宏远水电工程有限公司   | 15,000,000.00 | -    | -    | 15,000,000.00 |

## (3) 存在控制关系的关联方的所持股份及其变化

| 关 联 方 名 称       | 与本公司关系    | 2007.12.31    | 比例     | 本期增加 | 本期减少 | 2008.12.31    | 比例     |
|-----------------|-----------|---------------|--------|------|------|---------------|--------|
| 广东宏远集团有限公司      | 控制本公司的关联方 | 87,086,507.00 | 13.98% | -    | -    | 87,086,507.00 | 13.98% |
| 广东宏远集团房地产开发有限公司 | 本公司控制的关联方 | 68,000,000.00 | 100%   | -    | -    | 68,000,000.00 | 100%   |
| 东莞市宏远水电工程有限公司   | 本公司控制的关联方 | 15,000,000.00 | 100%   | -    | -    | 15,000,000.00 | 100%   |

## 2、不存在控制关系的关联方关系的性质

| 关 联 方 名 称   | 与本公司关系 | 经 营 范 围         | 法定代表人 | 组织机构代码     |
|-------------|--------|-----------------|-------|------------|
| 广东联发毛纺织有限公司 | 非控股企业  | 生产各类毛纺、混纺纱及毛织品。 | 周伟权   | 70801306-9 |
| 东莞市万科置地有限公司 | 非控股企业  | 万科翡丽山房地产项目开发经营  | 周彤    | 66154690-8 |

## 3、公司关键管理人员

| 关键管理人员 | 与 本 公 司 关 系 |
|--------|-------------|
| 周明轩    | 董事长         |
| 钟振强    | 董事、总经理      |
| 王连莹    | 董事、财务总监     |
| 戴炳源    | 独立董事        |
| 黄文忠    | 独立董事        |
| 鄢国根    | 董秘          |
| 朱剑飞    | 监事会主席       |
| 刘卫红    | 职工监事        |
| 黄金维    | 监事          |
| 胡志强    | 监事          |
| 冯炳强    | 监事          |

## (三) 关联方交易情况

## 1、未结算往来款

| 关 联 方 名 称   | 2008.12.31     | 2007.12.31 |
|-------------|----------------|------------|
| 其他应付款       |                |            |
| 广东宏远集团有限公司  | 172,100,000.00 | -          |
| 长期应收款       |                |            |
| 东莞市万科置地有限公司 | 470,400,000.00 | -          |

## 2、其他关联方交易

本期公司向广东宏远集团有限公司按协议价交纳办公楼租金 2,640,662.00 元。

### （四）关联方担保情况

#### 1、接受关联方提供担保情况

广东宏远集团有限公司为本公司及本公司下属子公司提供借款担保人民币 8,800 万元。

#### 2、为关联方提供担保情况

本公司本期无为关联方提供借款担保。

## 十、或有事项

银行按揭贷款担保：本公司下属子公司广东宏远集团房地产开发公司按房地产经营惯例，在承购人提供住房抵押担保的基础上为商品房承购人提供连带责任担保，截至 2008 年 12 月 31 日止累计担保余额为人民币 2,151.28 万元，均为阶段性担保，阶段性担保期限为自借款合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

## 十一、承诺事项

本报告期内，本公司不存在需要说明之承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项

根据 2009 年 4 月 16 日第六次董事会第十八次会议决议，公司 2008 年度不进行利润分配。

## 十三、其他事项

### 1、截至 2008 年 12 月 31 日公司法人股质押情况如下：

| 质 押 人       | 限售股份数量（万股） |
|-------------|------------|
| 东莞市城宝综合贸易公司 | 2639       |
| 合 计         | 2639       |

### 2、公司及其下属子公司相互担保的情况：

广东宏远集团房地产开发有限公司为母公司借款提供担保：12,000 万元。

3、公司于 2007 年 5 月签订了收购位于东莞市寮步镇上屯村春花岭一商住用地合同，地块面积 41,688,89 平方米，成交价格 20,000 万元，容积率 1.79，于 2008 年初完成了土地价款的支付和土地移交手续。

#### 十四、其他财务资料

##### 1、收益计算指标

##### 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  |
| 2008 年度                 |        |        |         |         |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | -8.47% | -8.13% | -0.1847 | -0.1847 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -8.33% | -7.99% | -0.1816 | -0.1816 |
| 2007 年度                 |        |        |         |         |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 2.21%  | 2.24%  | 0.0523  | 0.0523  |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.32%  | 2.35%  | 0.0550  | 0.0550  |

##### 2、非经常性损益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》，本公司非经常性损益如下：

| 项 目                                                          | 2008 年度       |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| 1、非流动资产处置收益，包括已计提资产减值准备的冲销部分                                 | -1,860,365.76 |
| 2、越权审批或无正式批准文件、或偶发性的税收返还、减免                                  | -             |
| 3、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | -             |
| 4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                      | -             |
| 5、公司取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益       | -             |
| 6、非货币性资产交换损益                                                 | -             |
| 7、委托他人投资或管理资产的损益                                             | -             |
| 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、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                     | -             |

| 项                                                                                          | 目 | 2008 年度         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| 14、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |   | -               |
| 15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     |   | -               |
| 16、对外委托贷款取得的损益                                                                             |   | -               |
| 17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                                        |   |                 |
| 18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响                                                    |   | -               |
| 19、受托经营取得的托管费收入                                                                            |   | -               |
| 20、除上述各项之外的营业外收支净额                                                                         |   | -564,213.45     |
| 21、其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       |   | -               |
| 小计                                                                                         |   | -2,424,579.21   |
| 减：非经常性损益相应的所得税                                                                             |   | -465,031.43     |
| 减：少数股东损益影响数                                                                                |   | -               |
| 非经常性损益影响的净利润                                                                               |   | -1,959,547.78   |
| 归属于母公司普通股股东的净利润                                                                            |   | -115,031,796.92 |
| 扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润                                                                   |   | -113,072,249.14 |

### 3、财务报表重要项目的说明

金额变动较大的财务报表项目如下：

| 项 目 名 称 | 变 动 额           | 变动率   | 变 动 原 因                              |
|---------|-----------------|-------|--------------------------------------|
| 货币资金    | -266,643,149.61 | -90%  | 主要是购买土地而发生货币资金减少                     |
| 应收账款    | -41,601,870.62  | -66%  | 主要是收回新科厂房租金所致                        |
| 预付款项    | 82,000.00       | 30%   | 主要是预付款项增加所致                          |
| 其他应收款   | -101,599,373.12 | -88%  | 主要是收回应收款项所致                          |
| 存货      | 92,827,580.76   | 8%    | 主要是购买土地而导致存货增加                       |
| 长期应收款   | 470,400,000.00  | 100 % | 主要是向东莞万科置地提供借款所致                     |
| 长期股权投资  | -9,714,208.10   | -46%  | 主要是对广东联发毛纺织有限公司按权益法确认亏损并计提长期股权投资减值准备 |
| 投资性房地产  | 89,155,581.32   | 19%   | 主要是增加新厂房出租所致                         |

| 项 目 名 称        | 变 动 额           | 变动率   | 变 动 原 因                                             |
|----------------|-----------------|-------|-----------------------------------------------------|
| 固定资产           | 8,862,705.30    | 32%   | 主要是建筑物完工后转入固定资产所致                                   |
| 在建工程           | -52,236,645.25  | -98%  | 主要是新建厂房转入投资性房地产所致                                   |
| 应付账款           | 7,128,595.16    | 61%   | 主要是楼盘工程款的结算所致                                       |
| 预收款项           | 62,752,290.95   | 262%  | 主要是未能确认收入的预收售楼款增加所致                                 |
| 应付职工薪酬         | 310,807.32      | 84%   | 主要是应付职工工资增加所致                                       |
| 应交税费           | 2,191,298.22    | 41%   | 主要是应交土地使用税增加所致                                      |
| 其他应付款          | 178,590,816.42  | 798%  | 主要是增加向广东宏远集团有限公司借款所致                                |
| 一年内到期的非流动负债    | 103,000,000.00  |       | 主要是即将到期的长期借款转入所致                                    |
| 长期借款           | -50,620,000.00  | -20%  | 主要是即将到期的长期借款转入到一年内到期非流动负债所致                         |
| 未分配利润          | -115,004,377.83 | -118% | 主要是本年利润亏损所致                                         |
| 营业收入           | -121,825,329.81 | -27%  | 主要是受宏观经济和政策的影响,本期收入减少                               |
| 营业税金及附加        | -10,256,427.23  | -42%  | 主要是收入减少所致                                           |
| 财务费用           | 9,149,276.29    | 62%   | 主要是借款融资费用增加所致                                       |
| 资产减值损失         | 56,265,704.86   | 953%  | 主要是受房地产市场价格下跌的影响,对房地产存货计提了跌价准备                      |
| 投资收益（损失以“-”填列） | -4,372,718.36   | 990%  | 主要是对广东联发毛纺织有限公司按权益法确认亏损和对被投资公司东莞市南城地产足球俱乐部有限公司的清算损失 |
| 营业外支出          | -1,541,870.14   | -70%  | 主要是捐赠支出减少所致                                         |
| 所得税费用          | -13,904,931.48  | -124% | 主要是计提存货跌价准备所致                                       |

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

董事长：周明轩

二 00 九年四月十六日