

银泰控股股份有限公司

2008 年半年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况	3
三、股本变动及股东情况	4
四、董事、监事和高级管理人员	6
五、董事会报告	6
六、重要事项	11
七、财务报告	18
八、备查文件目录	74

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 唐曙宁、韩学高董事，因工作原因授权委托杨海飞董事代为出席并行使表决权；朱佳平董事因工作原因授权委托杨大勇董事代为出席并行使表决权。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在大股东占用资金情况。

(五) 公司负责人杨海飞、主管会计工作负责人杨大勇及会计机构负责人（会计主管人员）陈震芳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：银泰控股股份有限公司
公司法定中文名称缩写：银泰股份
公司英文名称：SILVERTIE HOLDING CO., LTD
公司英文名称缩写：SHCN
- 2、 公司A股上市交易所：上海证券交易所
公司A股简称：银泰股份
公司A股代码：600683
- 3、 公司注册地址：宁波市中山东路 238 号
公司办公地址：宁波市东渡路 55 号华联大厦 7 楼
邮政编码：315000
公司国际互联网网址：www.600683.com
公司电子信箱：ir@600683.com
- 4、 公司法定代表人：杨海飞
- 5、 公司董事会秘书：顾荻江
电话：87092004
传真：87092008
E-mail：ir@600683.com
联系地址：宁波市东渡路 55 号华联大厦 7 楼
公司证券事务代表：鲍慧慧
电话：87092006/87092059
传真：87092008
E-mail：ir@600683.com
联系地址：宁波市东渡路 55 号华联大厦 7 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：中国证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二)主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

指标名称	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
资产总额	1,882,155,402.63	2,042,857,258.91	-7.87
股东权益	756,306,512.74	903,577,365.45	-16.30
每股净资产 (元)	2.68	3.20	-16.30
指标名称	报告期 (1-6 月)	上年同期	报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	207,466,845.11	247,834,114.52	-16.29
营业利润	12,269,106.91	12,478,440.57	-1.68
利润总额	11,215,974.77	17,260,151.05	-35.02
净利润	8,704,206.28	11,572,327.94	-24.78
扣除非经常性损益后净利润	-6,083,063.69	5,586,487.35	-208.89
基本每股收益 (元)	0.031	0.049	-37.32
稀释每股收益 (元)	0.031	0.049	-37.32
扣除非经常性损益后基本每股收益 (元)	-0.022	0.020	-208.89
净资产收益率%	1.151	2.483	减少 1.332 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-23,324,930.23	77,035,955.36	-130.28
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.083	0.328	-125.23

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	10,705,286.07
计入当期损益的政府补助	53,052.75
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,663,707.29
债务重组损益	67,298.25
其他营业外收支净额	-702,074.39
合 计	14,787,269.97

三、股本变动及股东情况

(一)股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数（户）				26,090		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国银泰投资有限公司	境内非国有法人	20.63	58,219,824	0	58,219,824	冻结 58,219,748
交通银行—华安创新证券投资基金	未知	4.96	14,006,105	3,827	0	0
全国社保基金一一零组合	未知	1.54	4,434,127	4,434,127	0	0
中国糖业酒类集团公司	国有法人	1.29	3,650,400	0	0	0
宁波市银河综合服务管理中心	境内非国有法人	1.01	2,853,400	-188,600	0	0
南京新港开发总公司	未知	0.93	2,636,400	0	0	0
全国社保基金六零四组合	未知	0.74	2,082,502	2,082,502	0	0
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	未知	0.71	2,000,000	2,000,000	0	0
武汉市坚毅经贸有限公司	未知	0.51	1,434,442	1,434,442	0	0
宁波市外资企业物资公司	境内非国有法人	0.50	1,419,600	0	0	0
前十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			
交通银行—华安创新证券投资基金	14,006,105		人民币普通股			
全国社保基金一一零组合	4,434,127		人民币普通股			
中国糖业酒类集团公司	3,650,400		人民币普通股			
宁波市银河综合服务管理中心	2,853,400		人民币普通股			
南京新港开发总公司	2,636,400		人民币普通股			
全国社保基金六零四组合	2,082,502		人民币普通股			
交通银行—华安宝利配置证券投资基金	2,000,000		人民币普通股			
武汉市坚毅经贸有限公司	1,434,442		人民币普通股			
宁波市外资企业物资公司	1,419,600		人民币普通股			
北京华文昊海投资咨询有限公司	1,300,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	上述前十名股东之间不存在关联关系或属于《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。未知前十名无限售条件股东之间以及前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国银泰投资有限公司	58,219,824	2009年7月4日	0	所持非流通股份自获得上市流通权之日起,在三十六个月内不通过上海证券交易所竞价交易方式出售。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一)董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二)新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、公司于 2008 年 5 月 16 日召开 2008 年第二次临时股东大会，会议选举王遵闽先生、朱佳平先生、杨海飞先生、杨大勇先生、唐曙宁先生、韩学高先生为公司第六届董事会董事（以姓氏笔划为序，下同），选举刘舟宏先生、汤得军先生、陈爱珍女士为公司第六届董事会独立董事；选举李晓新女士、郭昭先生为公司第六届监事会成员，经公司基联工会扩大会议选举吴宁莲女士为公司职工代表监事，以上人员任期三年。

2、公司于 2008 年 5 月 16 日召开六届一次董、监事会，会议选举杨海飞先生为公司第六届董事会董事长，唐曙宁先生为公司第六届董事会副董事长，续聘王遵闽先生为公司总经理，续聘高海波先生、陈骥先生为公司副总经理，杨大勇先生为公司财务总监，顾荻江先生为公司董事会秘书，鲍慧慧女士为公司证券事务代表；推选吴宁莲女士为公司第六届监事会主席，以上人员任期三年。

五、董事会报告

(一)董事会报告

报告期内，公司根据“做大做强房地产主业”的战略目标，进一步加强房地产业务的发展力度：

首先是全力推动定向增发工作。为了解决公司因规模偏小而带来的发展瓶颈问题，公司于去年下半年启动了定向增发工作，旨在引进京投公司等有力度的股东，为公司发展具有独特竞争优势的细分房地产业务创造条件。上半年，公司根据宏观经济形势及市场的变化，对定向增发方案进行了进一步的深化、细化和必要的调整，现正在履行相关程序。如定向增发得以实施，将使公司的房地产业务和总体实力迈上一个新的台阶。

其次是狠抓现有房产项目的开发和销售进度。截至 6 月底，华联 3#地块（银泰国际）项目的主体结构工程已全面完成，并于 5 月 18 日正式开盘预售，进展顺利；慈溪 4#地块（富丽湾景苑）项目的工程已基本结束，开始进入验收阶段，开发产品已基本售罄；公司参股建设的钱湖国际项目，柏悦酒店区块单体结构及室内公共部位安装已基本结束，开发区块已进入了方案报批深化和户型详细设计阶段；公司参股建设的杭州银泰海威国际项目，住宅部分已完成土建主体结构中间验收，一期楼盘自去年末预售以来已售出近九成，酒店区块也已进入方案讨论和市场调研阶段。

再次，稳步推进新项目的拓展工作。一是以本部业务部门和浙江区域房地产子公司为载体，大力拓展长三角区域的新项目，如分别组织人员对宁波东钱湖、奉化、慈溪、余姚等几个本地项目进行较为深入的评估跟踪；二是通过在北京设立分支机构和外派项目经理，着力推动公司在北京及周边地区的新项目拓展，如对地铁线路拟经过的丰台区、朝阳区的相关项目进行了调研和跟踪，并拟在适当的时机介入；三是对其他区域有较好商业机会的项目给予适度关注，如对武汉等地的相关项目进行了考察和研究。

当前，公司的房地产业务已逐渐步入了可持续发展的良性循环轨道，且定向增发工作的推进，将为公司带来前所未有的发展机遇。由于房产收入确认的特性，且因根据当前股票市场形势，公司仅对所持的解禁金融股权进行了适度减持，本报告期内的相关指标与去年相比出现了一定的减幅：报告期内，公司实现主营业务收入 20,746.68 万元，与去年同期相比减少 16.29%；实现净利润 870.42 万元，与上年同期相比减少 24.78%；费用合计为 2,688.14 万元，比上年同期增加 18.78%（主要原因是房地产预售广告宣传费支出增加）。

截止 6 月底，公司总资产为 188,215.54 万元，负债 112,584.89 万元，净资产为 75,630.65 万元，资产负债率为 59.82%，公司的负债水平和结构基本控制在合理范围内。

(二) 报告期主要财务指标:

1、营业收入、营业利润、净利润变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	上年同期	本期比上年同期增减 (%)
营业收入	207,466,845.11	247,834,114.52	-16.29
营业利润	12,269,106.91	12,478,440.57	-1.68
归属于母公司的净利润	8,704,206.28	11,572,327.94	-24.78

2、资产构成较期初发生重大变动的原因

单位:元 币种:人民币

项目	期末	年初	期末比年初增减 (%)	变动原因
应收票据	2,285,097.00	1,590,000.00	43.72	系应收票据增加
应收帐款	3,208,461.88	31,353,036.79	-89.77	系应收外汇帐款减少
其他应收款	220,076,173.16	134,407,271.57	63.74	系对参股子公司借出款项增加
预付帐款	57,642,281.67	18,759,854.10	207.26	系预付房地产开发工程款和预付外贸货款增加
可供出售金融资产	400,879,843.32	611,346,588.64	-34.43	主要系市价降低所致
递延所得税资产	19,107,461.83	12,151,110.72	57.25	主要系预售房款预缴企业所得税增加
应付帐款	20,312,351.46	53,399,747.64	-61.96	主要系应付外贸货款减少
应付职工薪酬	4,789,544.12	9,472,186.78	-49.44	系本期工资发放
应交税费	-19,464,433.48	5,441,190.72	-457.72	主要系预售房款预缴营业税和土地增值税增加
递延所得税负债	93,951,280.65	145,942,966.98	-35.62	系根据可供出售金融资产公允价值减少而减少
资本公积	311,565,683.69	467,540,742.68	-33.36	系根据可供出售金融资产公允价值减少而减少

注:公司除可供出售金融资产和交易性金融资产期末市价公允价值计量外,其余资产都按历史成本计价。本报告期按公允价值计量涉及的资产项目为可供出售金融资产。

(三) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	0.00	0.00	0.00	-100.00	-100.00	减少 45.16 个百分点
进出口贸易	105,626,820.10	104,686,973.02	0.89	-24.56	-24.05	减少 0.68 个百分点
物业租赁	20,755,867.34	6,310,191.96	69.60	19.74	0.00	增加 6.00 个百分点
国内贸易	74,805,800.76	71,740,648.74	4.10	18.29	18.60	减少 0.26 个百分点

						百分点
其他	5,166,441.29	803,054.72	84.46	12.76	0.31	增加 1.93 个百分点
合计	206,354,929.49	183,540,868.44	11.06	-16.24	-15.44	减少 0.84 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 1,719.49 万元。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	本期营业收入	上年同期营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
境内	100,728,109.39	106,340,686.43	-5.28
境外	105,626,820.10	140,021,295.72	-24.56

3、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

由于房产行业收入确认的特性，报告期内，公司房地产业务尚未确认收入，故本期实现的利润主要由出售金融资产产生的投资收益所致。本期投资活动贡献净利润 1210.47 万元，较上年同期的 467.54 万元增长 158.90%；经营活动贡献净利润为-340.05 万元，而上年同期经营活动贡献净利润 689.69 万元。

4、主要财务数据与上年同期相比发生重大变动的的原因说明

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
销售费用	10,512,440.28	6,491,323.15	61.95	主要系广告宣传费增加
资产减值损失	-1,422,861.91	-957,700.14	48.57	系坏帐准备回转增加
投资收益	16,139,562.94	6,233,823.75	158.90	主要系出售交通银行股票所致
营业外收入	228,247.78	5,448,131.78	-95.81	主要系本期出售固定资产减少
营业外支出	1,281,379.92	666,421.30	92.28	主要系本期对四川地震灾区捐款所致

5、现金流量构成情况与上年同期相比发生重大变动的的原因说明

单位：元 币种：人民币

产生现金流量项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-23,324,930.23	77,035,955.36	-130.28	主要系主营业务收入减少和预缴税金增加
投资活动产生的现金流量净额	-75,929,453.80	9,039,115.70	-940.01	主要系对参股子公司投资性借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	11,184,083.48	58,864,693.21	-81.00	主要系新增银行借款较同期减少
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,605.36	48,955.22	-125.75	主要系汇率变动所致

6、控股子公司及主要参股公司经营情况

1) 子公司情况

单位:元 币种:人民币

名称	业务性质	经营范围	注册资本	资产规模	净利润	占上市公司净利润的比重 (%)
宁波华联房地产开发有限公司	房地产	房地产开发、经营等	20,000,000.00	222,421,301.95	-2,915,619.81	-
慈溪市住宅经营有限责任公司	房地产	房地产开发、经营等	45,000,000.00	269,772,016.15	-1,174,864.22	-
宁波银泰物业管理有限公司	服务业	物业管理	3,000,000.00	2,931,708.61	244,724.64	2.81
宁波银泰对外经济贸易有限公司	进出口	进出口贸易	5,000,000.00	76,792,571.17	1,228,625.17	14.12
宁波银泰百货有限公司	商业	百货零售、家电批发等	10,000,000.00	25,964,294.05	-71,325.50	-
宁波银泰广告有限公司	服务业	设计制作路牌灯箱等	500,000.00	229,679.44	7,427.22	0.09

2) 主要参股公司情况

单位:元 币种:人民币

名称	业务性质	经营范围	注册资本	资产规模	净利润	占上市公司净利润的比重 (%)
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	房地产	国际会议中心开发等	165,530,750.00	718,796,379.06	-594,065.02	-
杭州海威房地产开发有限公司	房地产	开发、经营: 杭政储出(2004)37号地块房地产	50,000,000.00	955,738,240.14	-5,963,430.64	-
宁波保税区天硕医疗器材有限公司	商业	医疗器械等	500,000.00	18,641,532.03	94,976.18	0.44

7、公司在经营中出现的问题与困难

1) 上半年, 国家继续实行银根紧缩的宏观调控政策, 一方面原油等原材料价格持续上涨, 带动了其它生产资料价格的普遍上涨, 造成了公司的房地产开发成本有所攀升; 另一方面, 深圳、

广州等地的房价已出现下跌，波及到整个房地产市场，购房者观望气氛浓厚，对公司现有楼盘的销售产生了一定的负面影响。公司下步将继续从严控制项目的费用支出，通过内部挖潜控制成本。另外，将通过采取有效多样的营销手段，尽量缩短销售周期，实现资金的快速回笼。

2) 在再融资工作完成之前，由于受公司总体资产规模和资金实力的影响，在新项目的拓展上仍受到较大的制约。公司下步将继续积极推动定向增发工作的进展，努力争取定向增发的成功，以打通公司发展的瓶颈，使公司的房地产业务实现跨越式的发展。同时，要继续做好现有考察、调研项目的跟进工作，积极寻找适合公司特点的项目，一旦时机成熟，可迅速介入运作。

3) 公司现有的人力资源配置及内部制度尚不足以满足房地产主业快速发展的需求。公司将进一步完善包括薪酬制度在内的人力资源结构体系，加强高层次专业技术和管理人才的引进力度，加强人才储备，满足公司房地产业务的拓展需求。同时，将积极借鉴同行业的先进管理经验和方法，建立健全公司对项目管理、成本控制、审批程序等内部工作制度，达到职能监管、过程控制、规避风险的目的。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	报告期内项目投入金额	项目进度	项目收益情况
慈溪 329 国道地块项目	2,700.29	工程已基本结束，开始进入验收阶段，开发产品已基本售罄。	0
华联 3 号地块	2,105.16	主体结构工程已全面完成，并于 5 月 18 日正式开盘预售，进展顺利。	0
东钱湖项目	5,000.00	柏悦酒店区块单体结构及室内公共部位安装已基本结束；开发区块已进入了方案报批深化和户型详细设计阶段。	0
杭州海威项目	4,400.00	住宅部分已完成土建主体结构中间验收，一期楼盘自去年末预售以来已售出近九成，酒店区块也已进入方案讨论和市场调研阶段。	0
合计	14,205.45	-	-

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司“三会一层”运作规范，制度建设不断完善。公司严格按照新颁布有关法律法规的要求，及时制定或修订了《独立董事年报工作制度》、《公司审计委员会年度财务报告审

计工作制度》等文件。同时，公司认真核对公司现有内部管理制度的缺陷，对尚待完善的制度进行必要的修改，报告期内，及时制定或修订完善了《公司项目经理管理制度》、《公司会计政策与会计估计的议案》等内控制度文件。

此外，报告期内，对公司现有内控制度进行了全面自查、评估、审核，并提交董事会审议通过了《银泰控股股份有限公司内部控制的自我评估报告》，由上海立信会计师事务所出具了信会师报字（2008）第 10963 号《银泰控股股份有限公司内部控制审核报告》。公司现有治理结构和运作与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件的要求相符合。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

本报告期内公司无利润分配方案实施执行情况发生。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

出售资产情况：2008 年 4 月 8 日、4 月 29 日公司召开五届二十五次董事会会议及 2007 年年度股东大会，会议审议通过关于授权董事会处置公司可供出售金融资产的议案：公司持有的“交通银行”，“宁波银行”和“海通证券”可供出售金融资产将于 2008 年 5 月份起逐步解除限售后上市流通，公司提请股东大会授权董事会在二级市场上择机分次或一次性出售公司持有的上述可供出售金融资产。上述金融资产出售授权有效期为股东大会通过之日起一年。（上述事项已于 2008 年 4 月 9 日在中国证券报及上海证券交易所网站上披露）。

截至本报告期末，公司已出售交通银行 200 万股，产生投资收益 1,442.49 万元。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

1) 提供劳务之关联交易

公司控股子公司宁波银泰物业管理有限公司按照 2005 年 11 月 1 日与银泰百货有限公司宁波分公司签订的《前期物业管理协议》，向接受劳务方收取物业管理费平均为每平方米建筑面积 2.21 元/月，按季结算。报告期内已收取 2008 年 1-6 月份物业管理费计 61.30 万元。

2) 出租资产之关联交易

2005 年 9 月 20 日，本公司与银泰百货有限公司签订了《物业租赁合同》，公司将拥有的华联一号楼商场和华联大厦部分商业用房计建筑面积 4.62 万平方米，以 20 年为期、期内年最低保底租金 2,600 万元的价格出租给银泰百货有限公司，该房产租赁期限为 2005 年 11 月 1 日至

2024 年 12 月 31 日。根据租赁协议规定，本年起按保底租金 2,600 万元和其营业额的 6%孰高来确定租金，上半年度公司已收到银泰百货有限公司宁波分公司支付的二、三季度保底租金 1300 万元（一季度保底租金 650 万元已于 2007 年 12 月收到），按其营业额的 6%确认租金收入 16,581,843.47 元。

2、资产、股权转让的重大关联交易

本报告期公司无资产、股权转让的重大关联交易。

3、非经营性关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
宁波保税区天硕医疗器械有限公司	联营公司	0	32.70	0	0
合计	--	0	32.70	0	0

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 万元。

关联债权债务形成原因：往来款

关联债权债务清偿情况：如表所示

与关联债权债务有关的承诺：无

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响：无

4、其他重大关联交易

2008年6月6日，公司分别与控股股东中国银泰投资有限公司及其关联方瑞达集团有限公司签订了非公开发行股票相关的附条件生效的《股份认购协议》、《资产转让协议》。公司控股股东中国银泰拟以46,699.62万元现金向公司认购不超过4,499万股非公开发行的股票，发行价格不低于公司第六届董事会第二次会议决议公告日前二十个交易日公司股票的交易均价的90%，即不低于10.38元/股；公司拟以募集资金收购现控股股东中国银泰的关联方瑞达集团有限公司持有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司15%的股权。该股权是以2007年9月30日为基准日湖北众联资产评估有限公司出具的鄂众联评报字[2007]第134号《资产评估报告》的评估值即人民币壹亿叁仟柒佰伍拾万柒仟肆佰元整（¥137,507,400元）为定价依据。

因本次交易对方中国银泰为公司控股股东，瑞达公司与本公司为同一实际控制人企业（均为沈国军先生），因此，中国银泰本次以现金认购公司股份的行为与本公司向瑞达集团收购其拥有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司15%股权的行为均构成与本公司的关联交易。

上述关联交易事项已经2008年6月6日召开的公司第六届董事会第二次临时会议及2008年6月23日召开的公司2008年第三次临时股东大会审议通过。

上述《股份认购协议》、《资产转让协议》尚需取得相关主管部门的核准后方能生效。目前正在办理相关手续。

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

详见本报告前述（五）报告期内公司重大关联交易事项中出租资产之关联交易。

(九) 担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计				0		
报告期末担保余额合计（A）				0		
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计				4612.97		
报告期末对子公司担保余额合计（B）				15363.28		
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）				15363.28		
担保总额占公司净资产的比例				20.31		
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）				0		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）				0		
上述三项担保金额合计（C+D+E）				0		

注：截至报告期末，公司控股股东中国银泰投资有限公司为本公司及公司控股子公司担保余额为 8700 万元。

(十) 委托理财情况

本报告期内，公司无委托理财事项。

(十一) 其他重大合同

本报告期内，公司无重大合同签订。

(十二) 承诺事项履行情况

1、原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中国银泰投资有限公司	公司第一大股东中国银泰投资有限公司作为唯一持有公司股票 5%以上的原非流通股股东作出特别承诺：承诺所持非流通股份自获得上市流通权之日起，在三十六个月内（即 2009 年 7 月 4 日前）不通过上海证券交易所竞价交易方式出售。	遵守承诺	股权分置改革已经完成

2、在公司本次非公开发行股票事宜过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中国银泰投资有限公司	公司第一大股东中国银泰投资有限公司作为股份认购方及资产出让方的关联企业作出承诺：“若银泰股份本次发行收购的标的资产之一，即瑞达集团有限公司持有宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 15%的股权，其 2008 年度、2009 年度和 2010 年度各年度实际盈利数不足立信会计师事务所有限公司审核的对该标的资产做出的净利润预测数的，本公司将用现金向银泰股份补足差额。”	-	非公开发行股票事宜尚在进行中，承诺的前提条件尚未生效。

(十三) 聘任、解聘会计师事务所情况

本报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任立信会计师事务所有限公司为公司的境内审计机构。

(十四) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十五) 其它重大事项

1、公司持有其他上市公司发行的股票和证券投资情况

序号	证券代码	简称	期初持有数量 (股)	初始投资金额 (元)	期初账面值 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面值 (元)	会计核算科目
1	600837	海通证券	5,060,667	11,533,834.00	277,931,831. 64	10,121,334	252,830,923. 32	可供出售 金融资产
2	002142	宁波银行	11,214,900	11,214,900.00	245,942,757. 00	11,214,900	121,120,920. 00	可供出售 金融资产
3	601328	交通银行	5,600,000	7,000,000.00	56,232,000.0 0	3,600,000	26,928,000.0 0	可供出售 金融资产
合计			-	29,748,734.00	580,106,588. 64	-	400,879,843. 32	-

2、其他重大事项的说明

1) 2007年10月24日,公司董事会五届二十一次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》及《关于本次非公开发行募集资金投向的可行性报告》等议案。

2008年3月24日召开的公司董事会五届二十四次会议和2008年4月9日召开的2008年第一次临时股东大会,对前述相关增发议案作出了补充和修正,会议审议通过如下议案:

(1) 《公司非公开发行股票相关事项的补充议案》:公司本次非公开发行股票募集资金拟收购资产的审计、评估工作现已完成,并获得北京市国资委的相关批准文件。根据有关规定,需按照相关评估、审计等数据,对公司五届二十一次董事会通过的非公开发行股票预案、非公开发行股票募集资金使用可行性报告、相关资产转让协议、债权转让协议等事项予以补充。(上述事项内容详见2008年3月25日、4月10日刊登在中国证券报及上海证券交易所网站上的公司公告)

(2) 《关于公司拟在北京设立分支机构的议案》:目前,已办理完成银泰控股股份有限公司北京办事处的有关工商登记手续,并开展日常办公。

2) 由于市场环境发生变化,结合实际情况,公司董事会根据股东大会的授权,对2008年4月10日披露的《银泰控股股份有限公司非公开发行股票预案(补充)》等议案作出再次修订,对本次增发事宜的发行对象、发行价格、认购比例及数量等进行了相应调整,并于2008年6月6日、6月23日召开公司六届二次董事会及第三次临时股东大会,会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于调整银泰控股股份有限公司非公开发行股票方案的议案》、《本次非公开发行股票募集资金投向的可行性报告(修订)》、公司与京投公司签订的《关于银泰控股股份有限公司非公开发行股票之股份认购协议》、公司与中国银泰签订的《关于银泰控股股份有限公司非公开发行股票之股份认购协议》、公司与京投公司签订的《银泰控股股份有限公司非公开发行股票之资产转让协议》、公司与瑞达集团签订的《银泰控股股份有限公司非公开发行股票之资产转让协议》、《〈债权转让协议〉之补充协议》、《关于股份认购及

资产转让事宜之解除协议》、《关于本次非公开发行股票重大事项涉及关联交易的议案》、《北京京投置地房地产有限公司的评估、审计、盈利预测等中介报告》、《宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司的评估、审计、盈利预测等中介报告》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》等（详见刊登于同年 6 月 7 日、6 月 24 日的《中国证券报》和上海证券交易所网站的公司公告）。

目前，公司正在履行上述非公开发行股票事宜的相关程序。

(十六) 公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期内，无公司股权激励的实施情况发生。

(十七) 信息披露索引

公告编号	事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
	2007 年度报告摘要	中国证券报 C033、032	2008 年 2 月 2 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-001	五届董事会第二十三次（2007 年度）会议决议公告	中国证券报 C033	2008 年 2 月 2 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-002	五届监事会第十一次会议决议公告	中国证券报 C033	2008 年 2 月 2 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-003	关于公司控股股东部分股份继续冻结的公告	中国证券报 D012	2008 年 3 月 7 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-004	五届二十四次会议决议公告暨召开公司 2008 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 A26、27	2008 年 3 月 25 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-005	五届监事会第十二次会议决议公告	中国证券报 A27	2008 年 3 月 25 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-006	关于召开 2008 年第一次临时股东大会的第一次催告通知	中国证券报 D122	2008 年 3 月 27 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-007	关于召开 2008 年第一次临时股东大会的第二次催告通知	中国证券报 B06	2008 年 4 月 7 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-008	董事会五届二十五次会议决议公告暨召开公司 2007 年度股东大会的通知	中国证券报 A14	2008 年 4 月 9 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-009	2008 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报 D039	2008 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
	2008 第一季度报告	中国证券报 D034	2008 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-010	2007 年年度股东大会决议公告	中国证券报 D034	2008 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-011	董事会五届二十六次会议决议公告暨召开公司 2008 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 D034	2008 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-012	第五届监事会第十三次会议决议公告	中国证券报 D034	2008 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-013	2008 年第二次临时股东大会决议公	中国证券报	2008 年 5 月 17 日	上海证券交易所网站

	告	C010		/www.sse.com.cn
2008-014	第六届董事会第一次会议决议公告	中国证券报 C010	2008年5月17日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-015	第六届监事会第一次会议决议公告	中国证券报 C010	2008年5月17日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-016	重大事项停牌公告	中国证券报 D006	2008年6月4日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-017	第六届董事会第二次会议决议公告 暨召开公司2008年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 A19	2008年6月7日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-018	第六届监事会第二次会议决议公告	中国证券报 A19	2008年6月7日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-019	关于非公开发行股票重大事项涉及 关联交易的公告	中国证券报 A19、20	2008年6月7日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-020	第六届董事会第二次会议决议公告 暨召开公司2008年第三次临时股东大会 的通知之提示性公告	中国证券报 D003	2008年6月10日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-021	关于召开2008年第三次临时股东大会 的第一次催告通知	中国证券报 D019	2008年6月13日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-022	股票交易异常波动公告	中国证券报 D003	2008年6月17日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-023	关于召开2008年第三次临时股东大会 的第二次催告通知	中国证券报 A24	2008年6月18日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn
2008-024	2008年第三次临时股东大会决议公 告	中国证券报 D007	2008年6月24日	上海证券交易所网站 /www.sse.com.cn

七、财务报告

(财务报表)

合并资产负债表

2008 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币（未经审计）

编制单位：银泰控股股份有限公司

资 产	行次	合 并	
		期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	232,616,894.05	320,699,799.96
结算备付金	2		
拆出资金	3		
交易性金融资产	4		
应收票据	5	2,285,097.00	1,590,000.00
应收账款	6	3,208,461.88	31,353,036.79
预付款项	7	57,642,281.67	18,759,854.10
应收保费	8		
应收分保账款	9		
应收分保合同准备金	10		
应收利息	11		
应收股利	12		
其他应收款	13	220,076,173.16	134,407,271.57
买入返售金融资产	14		
存货	15	375,170,913.65	331,221,311.42
一年内到期的非流动资产	16		
其他流动资产	17		
流动资产合计	18	890,999,821.41	838,031,273.84
非流动资产：	19		
发放贷款及垫款	20		
可供出售金融资产	21	400,879,843.32	611,346,588.64
持有至到期投资	22		
长期应收款	23		
长期股权投资	24	84,996,880.74	90,088,211.35
投资性房地产	25	385,892,822.44	392,203,014.40
固定资产	26	62,782,584.82	61,339,059.15
在建工程	27		
工程物资	28		
固定资产清理	29		
生产性生物资产	30		
油气资产	31		
无形资产	32	4,503,269.56	4,705,282.30
开发支出	33		
商誉	34	32,992,718.51	32,992,718.51
长期待摊费用	35		
递延所得税资产	36	19,107,461.83	12,151,110.72
其他非流动资产	37		
非流动资产合计	38	991,155,581.22	1,204,825,985.07
资产总计	39	1,882,155,402.63	2,042,857,258.91

流动负债：			
短期借款	40	419,700,000.00	393,200,000.00
向中央银行借款	41		
吸收存款及同业存放	42		
拆入资金	43		
交易性金融负债	44		
应付票据	45	15,333,000.00	15,500,000.00
应付账款	46	20,312,351.46	53,399,747.64
预收款项	47	349,900,372.80	273,293,668.29
卖出回购金融资产款	48		
应付手续费及佣金	49		
应付职工薪酬	50	4,789,544.12	9,472,186.78
应交税费	51	-19,464,433.48	5,441,190.72
应付利息	52		
应付股利	53	2,826,399.62	2,849,552.62
其他应付款	54	36,556,438.42	37,926,644.11
应付分保账款	55		
保险合同准备金	56		
代理买卖证券款	57		
代理承销证券款	58		
一年内到期的非流动负债	59		
其他流动负债	60		
流动负债合计	61	829,953,672.94	791,082,990.16
非流动负债：	62		
长期借款	63	199,568,333.17	199,878,333.19
应付债券	64		
长期应付款	65	2,375,603.13	2,375,603.13
专项应付款	66		
预计负债	67		
递延所得税负债	68	93,951,280.65	145,942,966.98
其他非流动负债	69		
非流动负债合计	70	295,895,216.95	348,196,903.30
负债合计	71	1,125,848,889.89	1,139,279,893.46
所有者权益：	72		
股本	73	282,251,731.00	282,251,731.00
资本公积	74	311,565,683.69	467,540,742.68
减：库存股	75		
盈余公积	76	29,003,384.56	29,003,384.56
一般风险准备	77		
未分配利润	78	133,485,713.49	124,781,507.21
外币报表折算差额	79		
归属于母公司所有者权益合计	80	756,306,512.74	903,577,365.45
少数股东权益	81		
所有者权益合计	82	756,306,512.74	903,577,365.45
负债和所有者权益总计	83	1,882,155,402.63	2,042,857,258.91

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

母公司资产负债表

2008 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币（未经审计）

编制单位：银泰控股股份有限公司

资 产	行次	母 公 司	
		期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	134,231,998.31	193,663,316.79
交易性金融资产	3		
应收票据	4		
应收帐款	5	1,568,632.93	28,220,142.39
预付账款	6	19,574,673.19	3,261,648.72
应收利息	7		
应收股利	8		
其他应收款	9	218,087,199.30	130,361,078.30
存货	10	19,067,142.68	2,862,857.34
一年内到期的非流动资产	11		
其他流动资产	12		
流动资产合计	13	392,529,646.41	358,369,043.54
非流动资产：	14		
可供出售金融资产	15	400,879,843.32	611,346,588.64
持有至到期投资	16		
长期应收款	17		
长期股权投资	18	177,975,149.97	182,758,493.17
投资性房地产	19	385,892,822.44	392,203,014.40
固定资产	20	57,446,760.97	55,722,940.09
在建工程	21		
工程物资	22		
固定资产清理	23		
无形资产	24	4,503,269.56	4,705,282.30
开发支出	25		
商誉	26		
长期待摊费用	27		
递延所得税资产	28	4,220,337.40	3,544,494.61
其他非流动资产	29		
非流动资产合计	30	1,030,918,183.66	1,250,280,813.21
资产总计	31	1,423,447,830.07	1,608,649,856.75

流动负债：	32		
短期借款	33	374,700,000.00	338,200,000.00
交易性金融负债	34		
应付票据	35	1,001,000.00	
应付账款	36	5,387,237.56	36,336,309.02
预收账款	37	33,888,772.66	14,745,046.04
应付职工薪酬	38	4,595,421.35	9,264,676.84
应交税费	39	-454,421.45	1,398,500.75
应付利息	40		
应付股利	41	2,826,399.62	2,849,552.62
其他应付款	42	202,813,648.26	212,494,309.23
一年内到期的非流动负债	43		
其他流动负债	44		
流动负债合计	45	624,758,058.00	615,288,394.50
非流动负债：	46		
长期借款	47	568,333.17	878,333.19
应付债券	48		
长期应付款	49	2,375,603.13	2,375,603.13
专项应付款	50		
预计负债	51		
递延所得税负债	52	93,951,280.65	145,942,966.98
其他非流动负债	53		
非流动负债合计	54	96,895,216.95	149,196,903.30
负债合计	55	721,653,274.95	764,485,297.80
所有者权益：	56		
实收资本（或股本）	57	282,251,731.00	282,251,731.00
资本公积	58	305,359,716.16	461,334,775.15
减：库存股	59		
盈余公积	60	29,003,384.56	29,003,384.56
未分配利润	61	85,179,723.40	71,574,668.24
所有者权益合计	62	701,794,555.12	844,164,558.95
负债和所有者权益合计	63	1,423,447,830.07	1,608,649,856.75

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

合并利润表

2008 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币（未经审计）

编制单位：银泰控股股份有限公司

项 目	行次	合 并	
		本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	207,466,845.11	247,834,114.52
其中：营业收入	2	207,466,845.11	247,834,114.52
利息收入	3		
已赚保费	4		
手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	211,337,301.14	241,589,497.70
其中：营业成本	7	183,750,437.57	217,284,220.95
利息支出	8		
手续费及佣金支出	9		
退保金	10		
赔付支出净额	11		
提取保险合同准备金净额	12		
保单红利支出	13		
分保费用	14		
营业税金及附加	15	2,128,281.80	2,632,495.71
销售费用	16	10,512,440.28	6,491,323.15
管理费用	17	6,987,738.54	6,608,971.44
财务费用	18	9,381,264.86	9,530,186.59
资产减值损失	19	-1,422,861.91	-957,700.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21	16,139,562.94	6,233,823.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	-2,346,698.38	99,299.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）	23		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	12,269,106.91	12,478,440.57
加：营业外收入	25	228,247.78	5,448,131.78
减：营业外支出	26	1,281,379.92	666,421.30
其中：非流动资产处置损失	27	278,000.96	335,007.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	11,215,974.77	17,260,151.05
减：所得税费用	29	2,511,768.49	5,687,823.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	8,704,206.28	11,572,327.94
其中：被合并方在合并前实现的净利润	31		
归属于母公司所有者的净利润	32	8,704,206.28	11,572,327.94
少数股东损益	33		
六、每股收益：	34		
（一）基本每股收益	35	0.031	0.049
（二）稀释每股收益	36	0.031	0.049

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

母公司利润表

2008 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币（未经审计）

编制单位：银泰控股股份有限公司

项 目	行次	母公司	
		本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	125,288,156.77	153,400,588.69
其中：营业收入	2	125,288,156.77	153,400,588.69
利息收入	3		
已赚保费	4		
手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	123,578,160.55	151,853,643.76
其中：营业成本	7	108,274,230.16	138,726,537.80
利息支出	8		
手续费及佣金支出	9		
退保金	10		
赔付支出净额	11		
提取保险合同准备金净额	12		
保单红利支出	13		
分保费用	14		
营业税金及附加	15	1,497,087.47	992,606.94
销售费用	16	2,417,736.06	1,947,919.63
管理费用	17	5,396,515.49	5,100,613.28
财务费用	18	7,314,701.46	6,026,474.54
资产减值损失	19	-1,322,110.09	-940,508.43
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	21	16,438,701.19	5,295,639.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	-2,384,688.85	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	23		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	24	18,148,697.41	6,842,584.52
加：营业外收入	25	34,920.00	209,395.49
减：营业外支出	26	714,823.80	338,117.87
其中：非流动资产处置损失	27	214,823.80	160,808.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28	17,468,793.61	6,713,862.14
减：所得税费用	29	3,863,738.45	2,227,574.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30	13,605,055.16	4,486,287.90
其中：被合并方在合并前实现的净利润	31		
归属于母公司所有者的净利润	32	13,605,055.16	4,486,287.90
少数股东损益	33		
六、每股收益：	34		
（一）基本每股收益	35	0.048	0.019
（二）稀释每股收益	36	0.048	0.019

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

合并现金流量表

2008 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币 (未经审计)

编制单位:银泰控股股份有限公司

项 目	行次	合并	
		本期数	同期数
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	1	325,930,537.38	448,146,917.72
客户存款和同业存放款项净增加额	2		
向中央银行借款净增加额	3		
向其他金融机构拆入资金净增加额	4		
收到原保险合同保费取得的现金	5		
收到再保险业务现金净额	6		
保户储金及投资款净增加额	7		
处置交易性金融资产净增加额	8		
收取利息、手续费及佣金的现金	9		
拆入资金净增加额	10		
回购业务资金净增加额	11		
收到的税费返还	12	21,741,519.01	18,191,939.75
收到其他与经营活动有关的现金	13	1,048,170.45	621,060.55
经营活动现金流入小计	14	348,720,226.84	466,959,918.02
购买商品、接受劳务支付的现金	15	309,413,515.23	343,828,343.63
客户贷款及垫款净增加额	16		
存放中央银行和同业款项净增加额	17		
支付原保险合同赔付款项的现金	18		
支付利息、手续费及佣金的现金	19		
支付保单红利的现金	20		
支付给职工以及为职工支付的现金	21	9,829,731.80	6,360,149.03
支付的各项税费	22	38,848,501.07	18,448,324.53
支付其他与经营活动有关的现金	23	13,953,408.97	21,287,145.47
经营活动现金流出小计	24	372,045,157.07	389,923,962.66
经营活动产生的现金流量净额	25	-23,324,930.23	77,035,955.36
二、投资活动产生的现金流量:	26		
收回投资收到的现金	27	16,924,861.40	4,150,000.00
取得投资收益收到的现金	28	4,407,377.80	2,226,775.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29	385,100.00	4,653,969.21
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30		

收到其他与投资活动有关的现金	31		
投资活动现金流入小计	32	21,717,339.20	11,030,745.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33	3,646,793.00	1,991,629.50
投资支付的现金	34		
质押贷款净增加额	35		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	36		
支付其他与投资活动有关的现金	37	94,000,000.00	
投资活动现金流出小计	38	97,646,793.00	1,991,629.50
投资活动产生的现金流量净额	39	-75,929,453.80	9,039,115.70
三、筹资活动产生的现金流量：	40		
吸收投资收到的现金	41		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	42		
取得借款收到的现金	43	26,189,999.98	161,000,000.00
发行债券收到的现金	44		
收到其他与筹资活动有关的现金	45		
筹资活动现金流入小计	46	26,189,999.98	161,000,000.00
偿还债务支付的现金	47		90,310,000.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48	15,005,916.50	11,825,306.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49		
支付其他与筹资活动有关的现金	50		
筹资活动现金流出小计	51	15,005,916.50	102,135,306.79
筹资活动产生的现金流量净额	52	11,184,083.48	58,864,693.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	53	-12,605.36	48,955.22
五、现金及现金等价物净增加额	54	-88,082,905.91	144,988,719.49
加：期初现金及现金等价物余额	55	320,699,799.96	67,492,489.60
六、期末现金及现金等价物余额	56	232,616,894.05	212,481,209.09

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

母公司现金流量表

2008 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币 (未经审计)

编制单位: 银泰控股股份有限公司

项 目	行次	母公司	
		本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	173,971,953.25	220,869,390.71
收到的税费返还	3	18,588,314.08	18,191,939.75
收到的其他与经营活动有关的现金	4	645,309.60	1,370,173.62
经营活动现金流入小计	5	193,205,576.93	240,431,504.08
购买商品、接受劳务支付的现金	6	178,277,719.37	216,714,435.64
支付给职工以及为职工支付的现金	7	5,861,212.63	3,549,999.00
支付的各项税费	8	8,032,808.01	4,525,168.88
支付的其他与经营活动有关的现金	9	14,296,330.26	28,168,783.34
经营活动现金流出小计	10	206,468,070.27	252,958,386.86
经营活动产生的现金流量净额	11	-13,262,493.34	-12,526,882.78
二、投资活动产生的现金流量:	12		
收回投资收到的现金	13	16,924,861.40	4,150,000.00
取得投资收益收到的现金	14	3,515,599.13	1,387,891.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	15	107,100.00	154,011.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到的其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	20,547,560.53	5,691,903.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	3,376,462.00	373,910.11
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付的其他与投资活动有关的现金	22	94,000,000.00	
投资活动现金流出小计	23	97,376,462.00	373,910.11
投资活动产生的现金流量净额	24	-76,828,901.47	5,317,993.08
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	36,189,999.98	82,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	36,189,999.98	82,000,000.00
偿还债务支付的现金	30		25,310,000.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	5,517,318.29	9,315,059.20
支付的其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	5,517,318.29	34,625,059.22
筹资活动产生的现金流量净额	34	30,672,681.69	47,374,940.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	-12,605.36	48,955.22
五、现金及现金等价物净增加额	36	-59,431,318.48	40,215,006.30
加:期初现金及现金等价物余额	37	193,663,316.79	41,811,858.51
六、期末现金及现金等价物余额	38	134,231,998.31	82,026,864.81

公司法定代表人:杨海飞

主管会计工作负责人:杨大勇

会计机构负责人:陈震芳

合并所有者权益变动表

2008 年 1-6 月

编制单位：银泰控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币（未经审计）

项目	本期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	282,251,731.00	467,540,742.68	29,003,384.56	124,781,507.21	903,577,365.45
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年年初余额	282,251,731.00	467,540,742.68	29,003,384.56	124,781,507.21	903,577,365.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-155,975,058.99		8,704,206.28	-147,270,852.71
（一）净利润				8,704,206.28	8,704,206.28
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-155,975,058.99			-155,975,058.99
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-155,975,058.99			-155,975,058.99
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述（一）和（二）小计		-155,975,058.99		8,704,206.28	-147,270,852.71
（三）所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
（四）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者（或股东）的分配					
3、其他					
（五）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本					
2、盈余公积转增资本					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	282,251,731.00	311,565,683.69	29,003,384.56	133,485,713.49	756,306,512.74

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

项目	上年同期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	235,209,776.00	31,342,351.70	31,204,878.97	143,776,081.05	441,533,087.72
加：会计政策变更		706,821.55	-2,998,501.83	13,356,931.07	11,065,250.79
前期差错更正					
二、本年初余额	235,209,776.00	32,049,173.25	28,206,377.14	157,133,012.12	452,598,338.51
三、本期增减变动金额（减少以“一”号列）		2,514,620.52		11,572,327.94	14,086,948.46
（一）净利润				11,572,327.94	11,572,327.94
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		2,514,620.52			2,514,620.52
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		2,514,620.52			2,514,620.52
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述（一）和（二）小计		2,514,620.52		11,572,327.94	14,086,948.46
（三）所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
（四）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者（或股东）的分配					
3、其他					
（五）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本					
2、盈余公积转增资本					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	235,209,776.00	34,563,793.77	28,206,377.14	168,705,340.06	466,685,286.97

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

母公司所有者权益变动表

2008 年 1-6 月

编制单位：银泰控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币（未经审计）

项目	本期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	282,251,731.00	461,334,775.15	29,003,384.56	71,574,668.24	844,164,558.95
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	282,251,731.00	461,334,775.15	29,003,384.56	71,574,668.24	844,164,558.95
三、本期增减变动金额（减少以“—”号列）		-155,975,058.99		13,605,055.16	-142,370,003.83
（一）净利润				13,605,055.16	13,605,055.16
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-155,975,058.99			-155,975,058.99
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-155,975,058.99			-155,975,058.99
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述（一）和（二）小计		-155,975,058.99		13,605,055.16	-142,370,003.83
（三）所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
（四）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者（或股东）的分配					
3、其他					
（五）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本					
2、盈余公积转增资本					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	282,251,731.00	305,359,716.16	29,003,384.56	85,179,723.40	701,794,555.12

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

项目	上年同期金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	235,209,776.00	31,342,351.70	31,198,497.36	143,782,462.66	441,533,087.72
加：会计政策变更		-5,499,145.98	-2,992,120.22	-26,929,081.99	-35,420,348.19
前期差错更正					
二、本年年初余额	235,209,776.00	25,843,205.72	28,206,377.14	116,853,380.67	406,112,739.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号列）		2,514,620.52		4,486,287.90	7,000,908.42
（一）净利润				4,486,287.90	4,486,287.90
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		2,514,620.52			2,514,620.52
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		2,514,620.52			2,514,620.52
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的 影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述（一）和（二）小计		2,514,620.52		4,486,287.90	7,000,908.42
（三）所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
（四）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者（或股东）的分配					
3、其他					
（五）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本					
2、盈余公积转增资本					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本期期末余额	235,209,776.00	28,357,826.24	28,206,377.14	121,339,668.57	413,113,647.95

公司法定代表人：杨海飞

主管会计工作负责人：杨大勇

会计机构负责人：陈震芳

银泰控股股份有限公司 2008 年上半年度财务报表附注

一、公司基本情况

银泰控股股份有限公司前身为宁波华联集团股份有限公司，1992 年 9 月以募集方式设立，1993 年 9 月经批准发行人民币普通股，并于同年 10 月在上海证券交易所挂牌上市。经公司 2002 年 11 月 12 日第十五次（临时）股东大会审议通过，国家工商行政管理总局核准，宁波市工商行政管理局变更登记，公司名称由原“宁波华联集团股份有限公司”变更为“银泰控股股份有限公司”。公司的注册地点为宁波市中山东路 238 号，法定代表人杨海飞。公司注册资本为贰亿捌仟贰佰贰拾伍万壹仟柒佰叁拾壹元。所属行业为贸易及房地产。主要经营范围：房地产开发、经营及租赁；家用电器的批发零售，自行和代理货物和技术的进出口、客运汽车出租及汽车保养等业务。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

（二）编制基础

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》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用公允价值计量。

公允价值的计量属性

公允价值

在公允价值计量下，资产和负债按照在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额计量。

本期公司报表项目中采用公允价值计量的项目包括：可供出售金融资产。

公司相关资产公允价值的取得途径系该项资产的市场价格。

（六）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（七）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

（八）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

（九）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向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。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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上述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（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）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（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。

4、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期末活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初

始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）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其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项单项金额 2,000 万元以上。

对于期末单项金额非重大的应收款项，其中：对应收票据和预付帐款均采用单独测试，对应收帐款和其他应收款采用与经单独测试后未减值的款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

<u>应收款项账龄</u>	<u>提取比例</u>
1 年以内	5%
1 年~2 年	15%
2 年~3 年	20%
3 年以上	50%

（十一）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：库存材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

（1）日常核算取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

（2）周转材料的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十二）投资性房地产的种类和计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十三）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输及其他设备、固定资产装修。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25—40 年	5%	3.80%—2.38%
机器设备	5—10 年	5%	19.00%—9.50%
运输及其他设备	5—10 年	5%	19.00%—9.50%
固定资产装修	5 年	0%	20.00%

（十四）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十五）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

土地使用权	50 年
计算机软件	5 年
出租车营运权	15 年

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(十六) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。
- 2、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十七) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十八）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，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。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过

上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十九）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（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。

当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，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2、借款费用资本化期间

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

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除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）及其辅助费用在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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

其中：房地产销售

- （1）工程已经竣工，具备入住交房条件；
- （2）具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- （3）履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- （4）成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时。

4、出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;

履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;

出租开发产品成本能够可靠地计量。

(二十一) 确认递延所得税资产的依据

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

三、税项

(一) 流转税及附加

1、流转税

<u>应税项目</u>	<u>税 种</u>	<u>税率</u>
商品销售收入	增值税	17%
材料转让收入	增值税	17%
商品房销售收入	营业税	5%
租金收入	营业税	5%
服务收入	营业税	5%

出租汽车收入按定额计征营业税。

2、城市维护建设税

按流转税税额的 7% 计算和缴纳。

3、教育费附加

按流转税税额的 3% 计算和缴纳。

4、地方教育附加

按流转税税额的 2% 计算和缴纳。

(二) 企业所得税

本公司按照《中华人民共和国企业所得税暂行条例》的规定缴纳企业所得税，税率为 25%。

四、企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司

(二) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

被投资单位全称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	合并范围内表决权比例
慈溪市住宅经营有限责任公司	慈溪	房地产	4,500	房地产开发、经营	3,015	---	67%	100%	100%

(三) 非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	合并范围内表决权比例
宁波华联房地产开发有限公司	房地产	2,000	房地产开发、经营等	1,800	0	90%	100%	100%
宁波银泰物业管理有限公司	服务业	300	物业管理	270	0	90%	100%	100%
宁波银泰对外经济贸易有限公司	进出口	500	进出口贸易	450	0	90%	100%	100%
宁波银泰百货有限公司	商业	1,000	百货零售、家电批发等	900	0	90%	100%	100%
宁波银泰广告有限公司	服务业	50	设计制作路牌灯箱等	5	0	10%	100%	100%

(四) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其原因

宁波银泰广告有限公司：公司控股子公司宁波银泰百货有限公司拥有其 90% 股权，拥有实际控制权，故将其纳入合并报表范围。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数)

(一) 货币资金

项 目	期末数	年初数
现 金	83,152.90	38,507.19
银行存款	222,450,123.70	310,822,194.42
其他货币资金	10,083,617.45	9,839,098.35
合 计	232,616,894.05	320,699,799.96
其中美元： 外币金额	147,895.65	102,600.67
折算汇率	6.8591	7.3046
折合人民币	1,014,431.06	749,456.85

1、货币资金期末数比年初数减少 88,082,905.91 元，减少比例为 27.47%，减少原因为：支付的其他与投资活动有关的现金增加。

2、期末其他货币资金 10,083,617.45 元，其中：

信用证开证保证金	793,629.97 元
银行承兑汇票保证金	5,466,600.00 元
信用卡户存款	3,604,068.89 元
其他	219,318.59 元

(二) 应收票据

种 类	期末数	年初数
银行承兑汇票	2,285,097.00	1,590,000.00

(三) 应收账款

1、应收账款构成

项 目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	3,396,623.04	100.00%		188,161.16	33,022,375.57	100.00%		1,669,338.78
其中：1 年以内	3,354,423.04	98.76%	5%	167,721.16	32,980,175.57	99.87%	5%	1,649,008.78
1—2 年			15%	0.00	2,200.00	0.01%	15%	330.00
2—3 年	2,200.00	0.06%	20%	440.00	0.00	0.00%	20%	0.00
3 年以上	40,000.00	1.18%	50%	20,000.00	40,000.00	0.12%	50%	20,000.00
合 计	3,396,623.04	100.00%		188,161.16	33,022,375.57	100.00%		1,669,338.78

2、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例
政府采购	1,185,990.00	一年以内	34.92%
宁波市江东南宙塑胶有限公司	824,644.80	一年以内	24.28%
宁波市海曙小沙塑料包装厂	303,629.00	一年以内	8.94%
FLY WING	169,543.23	一年以内	4.99%
宁波市江北华伊服装厂	108,878.00	一年以内	3.21%

4、应收帐款比年初减少了 28,144,574.91 元，减少 89.77%，减少原因为：系应收外汇帐款减少。

(四) 预付账款

1、账龄分析

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1 年以内	51,643,281.67	89.59%	18,724,854.10	99.81%
1—2 年	5,964,000.00	10.35%	0.00	0.00%
2—3 年	0	0	0.00	0.00%
3 年以上	35,000.00	0.06%	35,000.00	0.19%
合 计	57,642,281.67	100.00%	18,759,854.10	100.00%

2、期末金额较大的预付账款

项 目	金 额	性质或内容
中宇建设集团	15,000,000.00	预付房产开发工程款
湖南一丰商贸有限公司	12,240,636.40	预付外贸货款
慈溪输变电公司	6,310,163.10	预付房产开发工程款
杭州置高房地产投资咨询有限公司	5,500,000.00	预付销售代理费
重庆海尔家电销售有限公司宁波大榭分公司	5,254,448.21	家电采购预付款

3、期末预付账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、预付帐款增加了 38,882,427.57 元，增长了 207.26%，增加原因为：系预付房产开发工程款和预付外贸货款增加。

(五) 其他应收款

1、其他应收款构成

项 目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	210,000,000.00	95.22%	0.00	0.00	116,000,000.00	86.05%	0.00	0.00
2、其他按账龄划分为类似信用风险特征的款项	10,530,467.75	4.78%		454,294.59	18,803,250.45	13.95%		395,978.88
其中：1 年以内	9,360,534.42	4.25%	0%-5%	126,659.67	17,378,100.84	12.89%	0%-5%	28,998.11
1-2 年	728,805.00	0.33%	15%	109,320.75	938,215.00	0.70%	15%	140,732.25
2-3 年	7,500.00		20%	1,500.00	57,395.98	0.04%	20%	11,479.20
3 年以上	433,628.33	0.20%	50%	216,814.17	429,538.63	0.32%	50%	214,769.32
合 计	220,530,467.75	100.00%		454,294.59	134,803,250.45	100.00%		395,978.88

注：（1）其他应收款—杭州海威房地产开发有限公司 160,000,000.00 元，属单项金额重大的其他应收款，账龄一年以内。经单独减值测试未发生减值。

（2）其他应收款—宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 50,000,000.00 元，属单项金额重大的其他应收款，账龄一年以内。经单独减值测试未发生减值。

（3）其他应收款—应收出口退税 6,827,340.88 元，账龄一年以内，经单独减值测试未发生减值。

2、单项金额重大的其他应收款

单项重大排名	金 额	计提比例	理 由
杭州海威房地产开发有限公司	160,000,000.00	0%	无不可收回风险
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000,000.00	0%	无不可收回风险

3、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	性质或内容	金 额	账 龄	占其他应收款 总额的比例
杭州海威房地产开发有限公司	关联方借款	160,000,000.00	一年以内	72.55%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	关联方借款	50,000,000.00	一年以内	22.67%
应收出口退税	应收出口退税	6,827,340.88	一年以内	3.10%
联合证券	定向增发暂付服务费	500,000.00	一年以上	0.23%
锦绣小区墙改费	押金	477,056.00	二年以内	0.22%

5、期末关联方其他应收款占其他应收款总金额的 95.22%。

6、其他应收款价值期末数比年初数增加 85,668,901.59 元，增加比例为 63.74%，增加原因为：向关联方杭州海威房地产开发有限公司提供股东借款 44,000,000.00 元，向关联方宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供股东借款 50,000,000.00 元。

(六) 存货及存货跌价准备

项 目	期末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	0.00	0.00	15,829.50	0.00
周转材料	254,042.28	0.00	231,505.15	0.00
库存商品	31,025,372.94	3,121,676.06	13,826,945.87	3,121,676.06
开发成本	340,782,928.12	0.00	314,038,460.59	0.00
开发产品	8,942,603.32	2,712,356.95	8,942,603.32	2,712,356.95
合 计	381,004,946.66	5,834,033.01	337,055,344.43	5,834,033.01

1、开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
华联房产三号地块	2007.03	2009.06	28,000 万元	128,477,214.36	122,425,591.37
慈溪 329 国道 4#地块	2006.06	2008.09	25,000 万元	210,626,954.26	189,934,109.72
慈溪新浦镇半掘浦垦区				1,678,759.50	1,678,759.50
合 计				340,782,928.12	314,038,460.59

注：期末华联房产三号地块已作为银行借款抵押物。

2、开发产品：

项目名称	竣工时间	年初金额	本期增加金额	本期减少金额	期末金额
孙塘新村 6 号	1995 年	56,186.00	0.00	0.00	56,186.00
城东 37#车库	1998 年	57,972.00	0.00	0.00	57,972.00
华联 2#楼	2005 年	8,828,445.32	0.00	0.00	8,828,445.32
合 计		8,942,603.32	0.00	0.00	8,942,603.32

3、存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	3,121,676.06	0.00	0.00	0.00	3,121,676.06
开发产品	2,712,356.95	0.00	0.00	0.00	2,712,356.95
合 计	5,834,033.01	0.00	0.00	0.00	5,834,033.01

期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：市价扣除相应的销售费用和相关税金。

4、计入存货成本的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初数	本期增加	期末数
华联房产三号地块	7,683,336.01	4,201,690.40	11,885,026.41
慈溪 329 国道 4#地块	12,786,848.50	3,512,356.05	16,299,204.55
合 计	20,470,184.51	7,714,046.45	28,184,230.96

5、存货价值期末数比年初数增加 43,949,602.23 元，增加比例为 13.27%，增加原因为：房地产开发项目投入额增加和外贸经营库存商品增加。

(七) 可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	400,879,843.32	611,346,588.64
其中：有限售条件的可供出售股票	373,951,843.32	611,346,588.64
解除限受条件的可供出售股票	26,928,000.00	0.00

1、可供出售股票明细：

明细品种	限售期截止日	期末公允价值
海通证券	2009-1-5	252,830,923.32
宁波银行	2008-7-21	121,120,920.00
交通银行	2008-5-15	26,928,000.00
合 计		400,879,843.32

2、可供出售金融资产期末数比年初数减少 210,466,745.32 元，减少比例为 34.43%，减少原因为：出售“交通银行”2,000,000 股减少 31,240,000 元，“交通银行”、“宁波银行”、“海通证券”股票按期末收盘价计量减少 179,226,745.32 元。

(八) 长期股权投资

期末数		年初数	
账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
85,197,880.74	201,000.00	90,289,211.35	201,000.00

1、被投资单位主要信息（金额单位：人民币万元）

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业：							
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	宁波	房地产	30%	30%	16,005.81	0.00	-59.41
宁波保税区天硕医疗器材有限公司	宁波	商业	40%	40%	148.94	3,445.50	9.50
杭州海威房地产开发有限公司	杭州	房地产	37%	37%	2,883.61	0.00	-596.34

2、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本期投资增减额	期末账面余额	减值准备
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00	0.00	111,000.00	111,000.00
宁波市海云液化储运有限公司	787,500.00	787,500.00	0.00	787,500.00	0.00
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00	0.00	95,000.00	0.00
宁波华联集团上海家电有限公司	90,000.00	90,000.00	0.00	90,000.00	90,000.00
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00	0.00	1,680,000.00	0.00
全国华联总部	200,000.00	200,000.00	0.00	200,000.00	0.00
合 计	3,123,500.00	3,123,500.00	0.00	3,123,500.00	201,000.00

3、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本期权益增减额		期末余额
			合 计	其中：分得现金红利	
联营企业：					
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	49,659,600.00	48,196,025.90	-354,698.26		47,841,327.64
宁波保税区天硕医疗器材有限公司	200,000.00	903,764.58	-307,987.41	345,977.88	595,777.17
杭州海威房地产开发有限公司	37,413,000.00	38,065,920.87	-4,428,644.94		33,637,275.93
合 计	87,272,600.00	87,165,711.35	-5,091,330.61	345,977.88	82,074,380.74

4、长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	0.00	0.00	111,000.00	无法收回
宁波华联集团上海家电有限公司	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	无法收回
合 计	201,000.00	0.00	0.00	201,000.00	

(九) 投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		购置或摊销	自用房地 产或存货 转入	处 置	转为自用 房地产	

1、原价合计	456,699,125.43	0.00	0.00	0.00	0.00	456,699,125.43
(1) 已出租的土地使用权	1,877,119.47	0.00	0.00	0.00	0.00	1,877,119.47
(2) 已出租的建筑物	454,822,005.96	0.00	0.00	0.00	0.00	454,822,005.96
2、累计折旧或累计摊销合计	64,496,111.03	6,310,191.96	0.00	0.00	0.00	70,806,302.99
(1) 已出租的土地使用权	347,144.01	22,974.06	0.00	0.00	0.00	370,118.07
(2) 已出租的建筑物	64,148,967.02	6,287,217.90	0.00	0.00	0.00	70,436,184.92
3、投资性房地产账面价值合计	392,203,014.40	-6,310,191.26	0.00	0.00	0.00	385,892,822.44
(1) 已出租的土地使用权	1,529,975.46	-22,974.06	0.00	0.00	0.00	1,507,001.40
(2) 已出租的建筑物	390,673,038.94	-6,287,217.90	0.00	0.00	0.00	384,385,821.04

期末抵押的投资性房地产帐面价值为 308,407,590.16 元。

(十) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类 别	年初原价	本期增加	本期减少	期末原价
房屋及建筑物	66,350,404.59	0.00	0.00	66,350,404.59
机器设备	1,848,114.56	0.00	0.00	1,848,114.56
运输及其他设备	17,741,320.02	3,646,793.00	1,011,772.07	20,376,340.95
固定资产装修	1,500,000.00	0.00	0.00	1,500,000.00
合 计	87,439,839.17	3,646,793.00	1,011,772.07	90,074,860.10

2、累计折旧

类 别	年初数	本期提取	本期减少	期末数
房屋及建筑物	9,918,328.60	933,158.33	0.00	10,851,486.93
机器设备	1,291,914.35	145,938.48	0.00	1,437,852.83
运输及其他设备	12,626,030.25	652,246.72	689,848.27	12,588,428.70
固定资产装修	900,000.00	150,000.00	0.00	1,050,000.00
合 计	24,736,273.20	1,881,343.53	689,848.27	25,927,768.46

3、固定资产减值准备

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,364,506.82	0.00	0.00	1,364,506.82

4、固定资产账面价值

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	55,067,569.17	-933,158.33	0.00	54,134,410.84
机器设备	556,200.21	-145,938.48	0.00	410,261.73
运输设备	5,115,289.77	2,994,546.28	321,923.80	7,787,912.25

固定资产装修	600,000.00	-150,000.00	0.00	450,000.00
合 计	61,339,059.15	1,765,449.47	321,923.80	62,782,584.82

5、期末抵押的固定资产帐面价值为 39,476,377.72 元

(十一) 无形资产

1、无形资产原价

项 目	年初原价	本期增加	本期减少	期末原价
土地使用权	822,936.00	0.00	0.00	822,936.00
电脑软件	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00
车辆牌照	5,800,000.00	0.00	0.00	5,800,000.00
合 计	6,627,436.00	0.00	0.00	6,627,436.00

2、累计摊销

项 目	年初数	本期摊销	本期减少	期末数
土地使用权	240,023.00	8,229.36	0.00	248,252.36
电脑软件	1,575.00	450.00	0.00	2,025.00
车辆牌照	1,680,555.70	193,333.38	0.00	1,873,889.08
合 计	1,922,153.70	202,012.74	0.00	2,124,166.44

3、无形资产账面价值

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	剩余摊销期限
土地使用权	582,913.00	-8,229.36	0.00	574,683.64	419 月
电脑软件	2,925.00	-450.00	0.00	2,475.00	33 月
车辆牌照	4,119,444.30	-193,333.38	0.00	3,926,110.92	110-150 月
合 计	4,705,282.30	-202,012.74	0.00	4,503,269.56	

(十二) 商誉

被投资单位名称	初始金额	形成来源	年初余额	本期变动	期末余额	计提的减值准备
慈溪市住宅经营有限责任公司	32,992,718.51	非同一控制企业合并	32,992,718.51	0.00	32,992,718.51	0.00

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	年初数
(1) 减值准备	1,937,254.74	2,252,864.72
(2) 投资成本与计税基础差异	672,832.93	1,269,005.14
(3) 预提费用	340,428.54	729,157.72
(4) 其 他	5,031,858.67	1,515,348.33
(5) 预售房款预缴所得税	11,125,086.95	6,384,734.81
(6) 可抵扣的经营亏损	0.00	0.00
合 计	19,107,461.83	12,151,110.72

递延所得税资产期末比期初增加了 6,956,351.11 元，增加 57.25%，增加原因：主要系预售房款预缴企业所得税增加。

2、已确认的递延所得税负债

项 目	期末数	年初数
(1) 公允价值变动	93,407,777.33	145,399,463.66
(2) 合并成本小于公允价值差异	543,503.32	543,503.32
合 计	93,951,280.65	145,942,966.98

递延所得税负债期末比期初减少了 51,991,686.33 元，减少 35.62%，减少原因：系根据可供出售金融资产公允价值减少而减少。

(十四) 短期借款

1、短期借款

借款类别	期末数	年初数
抵押借款	326,700,000.00	260,200,000.00
担保借款	93,000,000.00	133,000,000.00
合 计	419,700,000.00	393,200,000.00

(十五) 应付票据

种 类	期末数	年初数
银行承兑汇票	15,333,000.00	15,500,000.00

(十六) 应付账款

期末数	年初数
20,312,351.46	53,399,747.64

1、期末余额比期初减少了 33,087,396.18 元，减少 61.96%，减少原因：主要系应付外贸货款减少。

2、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

3、期末余额中无欠关联方款项。

(十七) 预收账款

期末数	年初数
349,900,372.80	273,293,668.29

1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、期末余额中对关联方欠款为 2,918,156.53 元，为预收银泰百货有限公司宁波分公司租金。

3、预收账款期末数比年初数增加 76,606,704.51 元，增加比例为 28.03%，主要增加原因为：预收商品房销售款增加。

(十八) 应付职工薪酬

项 目	年初数	本期增加	本期支付	期末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,505,047.01	3,892,774.16	8,569,490.86	3,828,330.31
2、职工福利费	0.00	175,990.20	175,990.20	0.00
3、社会保险费	0.00	820,845.99	820,845.99	0.00
4、住房公积金	0.00	309,228.20	309,228.20	0.00
5、工会经费和职工教育经费	962,139.77	127,472.85	133,398.81	956,213.81
6、非货币性福利	0.00			
7、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	9,500.00	9,500.00	0.00
8、其 他	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	9,472,186.78	5,335,811.40	10,018,454.06	4,789,544.12

注：应付职工薪酬期末数比年初数减少 4,682,642.66 元，减少比例为 49.44%，主要减少原因为：主要系发放本期工资。

(十九) 应交税费

税 种	期末数	年初数	报告期执行的法定税率
增值税	-5,461,883.62	621,673.92	17%
营业税	-12,549,801.35	507,264.59	5%
城建税	-878,485.18	167,343.79	7%
企业所得税	2,816,117.43	3,507,833.70	33%
个人所得税	73,719.55	50,535.90	
土地增值税	-2,629,398.34	0.00	
教育费附加	-628,858.50	565,500.38	
水利建设基金	-208,163.97	19,322.44	
其 他	2,320.50	1,716.00	
合 计	-19,464,433.48	5,441,190.72	

期末余额比期初减少了 24,905,624.20 元，减少 457.72%，减少原因：主要系预售房款预缴营业税和土地增值税增加。

(二十) 应付股利

投资者名称或类别	期末欠付股利金额	欠付原因
公司法人股股东	2,826,399.62	尚未支付

(二十一) 其他应付款

项 目	期末数	年初数
其他应付款	36,556,438.42	37,926,644.11
其中：预提费用	1,026,649.18	2,156,782.62

1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、期末余额中对关联方欠款为 6,500,000.00 元。详见本附注七。

3、账龄超过一年的大额其他应付款：

客户名称	金 额	未偿还原因
银泰百货有限公司宁波分公司	6,500,000.00	租赁房屋押金

浙江石化实业开发公司宁波分公司	4,250,000.00	往来款
上海城建公司	3,500,000.00	质量保证金

4、金额较大的其他应付款

客户名称	金 额	性质或内容
银泰百货有限公司宁波分公司	6,500,000.00	押 金
宁波合润房地产投资咨询有限公司	5,588,145.20	押 金
浙江石化实业开发公司宁波分公司	4,250,000.00	往来款
上海城建公司质量保证金	3,500,000.00	保证金

5、按费用类别列示预提费用

费用类别	金 额	期末结余原因
借款利息	897,819.25	尚未支付
国内运费	128,829.93	尚未支付

(二十二) 长期借款

借款类别	期末数	年初数
担保借款	134,000,000.00	134,000,000.00
抵押借款	65,568,333.17	65,878,333.19
合 计	199,568,333.17	199,878,333.19

(二十三) 长期应付款

种 类	期末数	年初数
接受私股资金	182,603.13	182,603.13
出租车司机押金	2,193,000.00	2,193,000.00
合 计	2,375,603.13	2,375,603.13

(二十四) 股本

项 目	年初数		本期变动增 (+) 减 (-)			期末数	
	金 额	比例%	送 股	限售转流通	小 计	金 额	比例%
1、有限售条件股份	58,219,824.00	20.63				58,219,824.00	20.63
境内非国有法							

人持股							
2、无限售条件股份	224,031,907.00	79.37				224,031,907.00	79.37
人民币普通股							
3、股份总数	282,251,731.00	100.00				282,251,731.00	100.00

(二十五) 资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	20,499,067.36	0.00	0.00	20,499,067.36
其他资本公积	447,041,675.32	0.00	155,975,058.99	291,066,616.33
合 计	467,540,742.68	0.00	155,975,058.99	311,565,683.69

1、资本公积期末数比年初数减少 155,975,058.99 元，减少比例为 33.36%，减少原因为：可供出售金融资产公允价值变动影响。

(二十六) 盈余公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	29,003,384.56	0.00	0.00	29,003,384.56

(二十七) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	124,781,507.21	
加：本期净利润	8,704,206.28	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	133,485,713.49	

(二十八) 营业收入及营业成本

业 务 分 部	项 目	营 业 收 入		营 业 成 本	
		本期发生数	上年同期发生数	本期发生数	上年同期发生数
	房地产业	0.00	21,183,743.31	0.00	11,616,689.72
	国内贸易	75,187,668.79	63,900,035.27	71,944,210.08	60,721,672.81
	对外贸易	105,626,820.10	140,021,295.72	104,686,973.02	137,828,557.08
	物业租赁	20,755,867.34	20,470,553.97	6,310,191.96	6,447,848.89
	广告业	272,167.00	240,300.00	236,000.00	212,815.90

服务业	5,624,321.88	2,018,186.25	573,062.51	456,636.55
小 计	207,466,845.11	247,834,114.52	183,750,437.57	217,284,220.95
公司内各业务分部 相互抵销	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	207,466,845.11	247,834,114.52	183,750,437.57	217,284,220.95

2、公司向前五名客户销售总额为 93,850,220.46 元，占公司本期全部营业收入的 45.24%。

(二十九) 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生数	上期发生数
营业税	5—10%	1,430,107.32	2,134,404.44
城建税	7%	280,842.40	149,780.03
土地增值税		0.00	236,113.54
教育费附加	5%	198,642.63	104,988.70
其 他		218,689.45	7,209.00
合 计		2,128,281.80	2,632,495.71

营业税金及附加本期发生数比上期发生数减少 504,213.91 元，减少比例为 19.15%，减少原因为：本期确认房产销售收入减少相应减少营业税金及附加。

(三十) 销售费用

本期发生数	上期发生数
10,512,440.28	6,491,323.15

销售费用本期发生数比上期发生数增加 4,021,117.13 元，增加比例为 61.95%，增加原因为：主要是商品房预售广告宣传费增加。

(三十一) 管理费用

本期发生数	上期发生数
6,987,738.54	6,608,971.44

(三十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
1、坏账损失	-1,422,861.91	-957,700.14
2、存货跌价损失		
3、长期股权投资减值损失		
合 计	-1,422,861.91	-957,700.14

资产减值损失本期比上年同期减少 465,161.77 元，减少 48.57%，减少原因为：本期转回坏帐准备增加。

(三十三) 投资收益

收益来源	本期发生数	上年同期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	69,052.43	1,296,327.99
权益法核算的长期股权投资收益	-2,346,698.38	99,299.75
处置长期股权投资产生的收益	0.00	3,907,748.01
持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,446,546.70	
处置交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等取得的投资收益	14,970,662.19	930,448.00
其他		
合 计	16,139,562.94	6,233,823.75

投资收益本期发生数比上期发生数增加 9,905,739.19 元，增加比例为 158.90%，原因：出售部分可供出售金融资产增加收益。

(三十四) 营业外收入

类 别	本期发生数	上年同期发生数
处置非流动资产净收益	0.00	3,986,080.17
赔偿及罚款收入	35,467.15	234,350.00
补贴收入	70,737.00	55,902.00
其 他	122,043.63	1,171,799.61
合 计	228,247.78	5,448,131.78

营业外收入本期发生数比上期发生数减少 5,219,884.00 元，减少比例为 95.81%，原因：固定资产出售减少。

(三十五) 营业外支出

类 别	本期发生数	上年同期发生数
处理非流动资产净损失	278,000.96	335,007.42
捐 赠	1,000,000.00	50,000.00
赔偿及罚款支出	1,000.00	23,123.00
其 他	2,378.96	258,290.88
合 计	1,281,379.92	666,421.30

注：营业外支出本期发生数比上年发生数增加 614,958.62 元，增加比例为 92.28%，主要原因为：对地震灾区捐款 1,000,000.00 元。

(三十六) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	9,468,119.60	2,610,084.21
递延所得税费用	-6,956,351.11	3,077,738.90
合 计	2,511,768.49	5,687,823.11

(三十七) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额
利息收入	830,422.67
政府补贴	60,737.00
营业外收入	157,010.78
合 计	1,048,170.45

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额
费用支出等	13,953,408.97
合 计	13,953,408.97

3、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额
净利润	8,704,206.28
加：资产减值准备	-1,422,861.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,201,425.49
无形资产摊销	202,012.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	277,500.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	9,381,264.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,139,562.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,956,351.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-43,949,602.23

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	5,983,201.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	12,393,835.78
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-23,324,930.23

六、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数）

（一）应收账款

期末数	年初数
1,568,632.93	28,220,142.39

1、应收账款构成

项 目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额 比 例	坏账准 备 计提比 例	坏账准备	账面余额	占总 额比 例	坏账准备 计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独 计提坏账准备的款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、其他按账龄段划分为类 似信用风险特征的款项	1,651,192.56	100.00%	5%	82,559.63	29,705,413.04	100%	5%	1,485,270.65
其中：1年以内	1,651,192.56	100.00%	5%	82,559.63	29,705,413.04	100%	5%	1,485,270.65
合 计	1,651,192.56	100.00%	5%	82,559.63	29,705,413.04			1,485,270.65

2、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例
宁波市江东南宙塑胶有限公司	824,644.80	一年以内	49.94%
宁波市海曙小沙塑料包装厂	303,629.00	一年以内	18.39%
FLY WING	169,543.23	一年以内	10.27%

宁波市鄞州兆盛塑料制品厂	69,954.00	一年以内	4.24%
宁波市江东启运塑胶有限公司	61,970.00	一年以内	3.75%

(二) 其他应收款

1、其他应收款构成

项 目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	210,000,000.00	96.17%	0.00	0.00	116,000,000.00	88.86%	0.00	0.00
2、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	8,356,355.51	3.83%		269,156.21	14,549,633.58	11.14%		188,555.28
其中：1 年以内	8,007,743.66	3.67%	0%-5%	94850.28	14,189,111.73	10.87%	0%-5%	12,462.85
1-2 年	0.00	0.00	15%	0.00	11,910.00	0.01%	15%	1,786.50
2-3 年	0.00	0.00	20%	0.00	0.00		20%	0.00
3 年以上	348,611.85	0.16%	50%	174,305.93	348,611.85	0.26%	50%	174,305.93
合 计	218,356,355.51	100.00%		269,156.21	130,549,633.58	100.00%		188,555.28

注：（1）其他应收款—杭州海威房地产开发有限公司 160,000,000.00 元，属单项金额重大的其他应收款，账龄一年以内。经单独减值测试未发生减值。

（2）其他应收款—宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 50,000,000.00 元，属单项金额重大的其他应收款，账龄一年以内。经单独减值测试未发生减值。

（3）其他应收款—应收出口退税 6,110,738.03 元，账龄一年以内，经单独减值测试未发生减值。

2、单项金额重大的其他应收款

单项重大排名	金 额	计提比例	理 由
杭州海威房地产开发有限公司	160,000,000.00	0%	无不可收回风险
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000,000.00	0%	无不可收回风险

3、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末其他应收款中金额前五名

债权人排名	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例
杭州海威房地产开发有限公司	160,000,000.00	一年以内	73.27%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	50,000,000.00	一年以内	22.90%
应收出口退税	6,110,738.03	一年以内	2.80%
联合证券暂付定向增发服务费	500,000.00	一年以内	0.23%
湖北众联资产评估有限公司评估费挂帐	400,000.00	一年以内	0.18%

5、期末关联方其他应收款占其他应收款总金额的 96.17%。

6、其他应收款期末数比年初数增加 87,726,121.00 元，增加比例为 67.29%，增加原因为：向关联方杭州海威房地产开发有限公司提供股东借款 44,000,000.00 元，向关联方宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司提供股东借款 50,000,000.00 元。

(三) 长期股权投资

期末数		年初数	
账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
178,176,149.97	201,000.00	182,959,493.17	201,000.00

1、其他股权投资

(1) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本期投资增减额	期末账面余额	减值准备
杭州安琪儿置业股份有限公司	60,000.00	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	111,000.00	0.00	111,000.00	111,000.00
宁波市海云液化储运有限公司	787,500.00	787,500.00	0.00	787,500.00	0.00
华联饭店集团	100,000.00	100,000.00	0.00	100,000.00	0.00
宁波华联化工原料有限责任公司	95,000.00	95,000.00	0.00	95,000.00	0.00
宁波华联集团上海家电有限公司	90,000.00	90,000.00	0.00	90,000.00	90,000.00
湖南美姬生物技术有限公司	1,680,000.00	1,680,000.00	0.00	1,680,000.00	0.00
宁波华联房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	0.00
宁波银泰物业管理有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00	0.00	2,700,000.00	0.00

被投资单位名称	初始金额	年初账面余额	本期投资增减额	期末账面余额	减值准备
宁波银泰对外经济贸易有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	0.00	4,500,000.00	0.00
宁波银泰百货有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	0.00	9,000,000.00	0.00
宁波银泰广告有限公司	50,000.00	50,000.00	0.00	50,000.00	0.00
慈溪市住宅经营有限责任公司	59,524,046.40	59,524,046.40	0.00	59,524,046.40	0.00
合计	96,697,546.40	96,697,546.40	0.00	96,697,546.40	201,000.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本期权益增减额		期末余额
			合计	其中：分得现金红利	
联营企业：					
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	49,659,600.00	48,196,025.90	-354,698.26	0.00	47,841,327.64
杭州海威房地产开发有限公司	37,413,000.00	38,065,920.87	-4,428,644.94	0.00	33,637,275.93
合计	87,072,600.00	86,261,946.77	-4,783,343.20	0.00	81,478,603.57

2、长期投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
山东国泰房地产股份有限公司	111,000.00	0.00	0.00	111,000.00	无法收回
宁波华联集团上海家电有限公司	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	无法收回
合计	111,000.00	0.00	0.00	201,000.00	

(四) 营业收入及营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期发生数	上年同期发生数	本期发生数	上年同期发生数
国内贸易	8,352,512.63	0.00	8,238,059.75	0.00
对外贸易	94,197,285.98	134,042,940.10	93,277,038.73	131,959,109.29
物业租赁	20,755,967.34	17,339,462.34	6,310,191.96	6,310,791.96
服务业	1,982,490.82	2,018,186.25	448,939.72	456,636.55
合计	125,288,256.77	153,400,588.69	108,274,230.16	138,726,537.80

2、公司向前五名客户销售总额为 81,294,658.20 元，占公司本期全部营业收入的 64.89%。

(五) 投资收益

收益来源	本期发生数	上年同期发生数
成本法核算的长期股权投资收益	951,981.94	107,548.59
权益法核算的长期股权投资收益	-2,384,688.85	0.00
处置长期股权投资产生的收益	0.00	3,907,748.01
持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,446,546.70	1,188,779.40
处置交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等取得的投资收益	14,424,861.40	91,563.59
其他		
合 计	16,438,701.19	5,295,639.59

七、关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	业务性质	法定代表人	组织机构代码
沈国军			最终控制人			
中国银泰投资有限公司	北京市	房地产开发与经营资产托管重组与经营	母公司	股份制	沈国军	10000338-0

受本公司控制的关联方详见附注四。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

公司名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
中国银泰投资有限公司	30,000.00	0.00	0.00	30,000.00
宁波华联房地产开发有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00
宁波银泰物业管理有限公司	300.00	0.00	0.00	300.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	500.00	0.00	0.00	500.00
宁波银泰百货有限公司	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
宁波银泰广告有限公司	50.00	0.00	0.00	50.00
慈溪市住宅经营有限责任公司	4,500.00	0.00	0.00	4,500.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）

企业名称	年初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
中国银泰投资有限公司	5,821.98	20.63	0.00	0.00	0.00	0.00	5,821.98	20.63
宁波华联房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,000.00	100.00
宁波银泰物业管理有限公司	300.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	300.00	100.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	500.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	100.00
宁波银泰百货有限公司	1,000.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,000.00	100.00
宁波银泰广告有限公司	50.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	100.00
慈溪市住宅经营有限责任公司	4,500.00	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,500.00	100.00

(二) 不存在控制关系的关联方情况

单位名称	与本公司的关系
银泰百货有限公司	受同一实际控制人控制
银泰百货有限公司宁波分公司	受同一实际控制人控制
宁波保税区天硕医疗器材有限公司	联营企业
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司	联营企业
杭州海威房地产开发有限公司	联营企业

(三) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：市价。

3、关联方往来款项余额

项 目	期末金额（万元）		占所属科目全部应收（付） 款项余额的比重	
	期末数	年初数	期末数	年初数
其他应收款：				

宁波保税区天硕医疗器材有限公司	327,006.85	327,006.85	0.15%	0.24%
杭州海威房地产开发有限公司(注1)	160,000,000.00	116,000,000.00	72.70%	86.30%
宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司(注2)	50,000,000.00	0.00	22.72%	0.00%
预收账款:				
银泰百货有限公司宁波分公司(注3)	2,918,156.53	6,500,000.00	0.83%	2.38%
其他应付款:				
银泰百货有限公司宁波分公司(注4)	6,500,000.00	6,500,000.00	17.78%	17.13%

注1: 该关联方本期与本公司发生资金借款, 该关联交易事项详见附注七/(三)/4/(2) 关联方交易事项说明。

注2: 该关联方本期与本公司发生资金借款, 该关联交易事项详见附注七/(三)/4/(3) 关联方交易事项说明。

注3: 该关联方款项系租赁本公司资产按协议预付的租金。

注4: 该关联方款项系租赁本公司资产支付的押金, 该关联交易事项详见附注七/(三)/4/(1) 关联方交易事项说明。

4、其他关联方交易事项

(1) 2005年9月20日, 本公司与银泰百货有限公司签订了《物业租赁合同》, 公司将拥有的华联一号楼商场和华联大厦部分商业用房计建筑面积4.62万平方米, 以20年为期、期内年最低保底租金2,600万元的价格出租给银泰百货有限公司, 该房产租赁期限为2005年11月1日至2024年12月31日。根据租赁协议规定, 本年起按保底租金2,600万元和其营业额的6%孰高来确定租金, 上半年度公司已收到银泰百货有限公司宁波分公司支付的二季度三季度保底租金1300万元(一季度保底租金650万元已于2007年12月收到), 按其营业额的6%确认租金收入16,581,843.47元。

上述出租资产由本公司下属全资子公司宁波银泰物业管理有限公司向银泰百货有限公司宁波分公司收取2008年上半年物业管理费613,038.00元。

(2) 本公司经董事会决议并经股东大会通过, 向联营企业“杭州海威房地产开发有限公司”(下称海威公司)提供不超过1.6亿元借款。截至2008年6月30日, 公司向海威公司提供借款金额为160,000,000.00元。本期公司收到海威公司支付的资金借款利息6,005,880.00元(其中2,222,175.60元按内部交易损益已予以抵消), 该款项已计缴相关流转税金。

(3) 本公司经董事会决议并经股东大会通过, 向联营企业“宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司”(下称钱湖公司)提供不超过2.5亿元借款。截至2008年6月30日, 公司向钱湖公司提供借款金额为50,000,000.00元。本期公司收到钱湖公司支付的资金借款利息588,262.50元(其中176,478.75元按内部交易损益已予以抵消), 该款项已计缴相关流转税金。

(4) 中国银泰投资有限公司为公司短期借款87,000,000.00元提供担保。

(5) 为关联方提供担保情况：详见附注八。

八、或有事项

(一) 截止 2008 年 6 月 30 日本公司为子公司提供债务担保形成的或有负债：

被担保单位	借款担保金额	信用证担保金额	承兑汇票担保金额
慈溪市住宅经营有限责任公司	100,000,000.00	0.00	0.00
宁波华联房地产开发有限公司	34,000,000.00	0.00	0.00
宁波银泰对外经济贸易有限公司	6,000,000.00	美元 1,542,975.00	2,832,000.00

(二) 截止 2008 年 6 月 30 日子公司为本公司担保形成的或有负债：

担保单位	借款担保金额
宁波华联房地产开发有限公司	17,000,000.00

以上被担保单位均属于公司的全资子公司，不存在到期偿还债务的困难，不会给公司造成不利影响。

九、承诺事项

(一) 对外经济担保事项，详见附注八。

(二) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

抵押物	抵押物会计科目及账面价值				银行承兑汇票	抵押借款金额	备注
	投资性房产	固定资产	无形资产	开发成本	抵押金额		
江夏街 23 号（华联一号楼）	20,396,458.60	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	
中山东路 238 号（华联二号楼）	235,402,332.93	39,476,377.72	0.00	0.00	8,500,000.00	246700,000.00	注 1
泰悦豪庭房产	52,608,798.63	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	
华联房产 3#地块	0.00	0.00	0.00	128,477,214.36	0.00	65,000,000.00	
出租车 10 辆营运权	0.00	0.00	1,433,333.26	0.00	0.00	568,333.17	注 2
合计	308,407,590.16	39,476,377.72	1,433,333.26	128,477,214.36	8,500,000.00	372,268,333.17	

注 1：期末已抵押华联 2 号楼 B2—B1 层、1—2 层、4—7 层。

注 2：公司下属宁波华联出租车分公司用购入的 10 辆出租车营运权向银行借入汽车消费贷款本金 310 万元（分五年等本归还）。期末长期借款余额 568,333.17 元。

十、资产负债表日后事项

十一、其他事项说明

(一) 公司固定资产中位于宁波市中山东路 181 号的中农信商厦原值为 11,516,674.23 元, 净值为 9,442,751.40 元的一部分房产其房屋产权证书已在办理中。

十二、本期非经常性损益列示如下(收益+, 损失-)

项 目(已扣除所得税影响数)	金 额
(一) 非流动资产处置损益;	10,705,286.07
(二) 计入当期损益的政府补助;	53,052.75
(三) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费;	4,663,707.29
(四) 除上述各项之外的其他营业外收支净额;	-634,776.14
(五) 中国证监会认定的其他非经常性损益项目	0.00
合 计	14,787,269.97

十三、净资产收益率与每股收益

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
归属于公司普通股股东的净利润	1.151	0.959	0.031	0.031
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.804	-0.675	-0.022	-0.022

计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得:

全面摊薄净资产收益率

全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中, P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额;“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础, 扣除母公司非经常性损益(考虑所得税影响)、各子公司非经常性损益(考虑所得税影响)中母公司普通股股东所占份额;“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P/(E0 + NP÷2 + Ei×Mi÷M0 - Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0)

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

基本每股收益

基本每股收益 = $P \div S$

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

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

稀释每股收益

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

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

十四、补充资料

十五、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2008 年 7 月 17 日批准报出。

银泰控股股份有限公司

(加盖公章)

二〇〇八年七月十七日

八、备查文件目录

1. 载有公司董事长亲笔签名的中期报告文件。
2. 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公司会计报表。
3. 载有公司董事、高级管理人员亲笔签名的中期报告书面确认意见原件。
4. 载有公司监事亲笔签名的中期报告书面审核意见文件。
5. 报告期内在中国证监会指定报纸《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：杨海飞
银泰控股股份有限公司
2008 年 7 月 17 日