



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

2009 年年度报告

二〇一〇年三月

重要提示

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

全体董事均已出席本次会议。

没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

利安达会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

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

目 录

第一章 公司基本情况简介	4
第二章 会计数据和业务数据摘要	5
第三章 股本变动及股东情况	7
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第五章 公司治理结构	20
第六章 股东大会情况简介	32
第七章 董事会报告	34
第八章 监事会报告	64
第九章 重要事项	67
第十章 财务报告	86
第十一章 备查文件目录	86

第一章 公司基本情况简介

(一) 公司中文名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.

英文缩写：COFCO PROPERTY

(二) 公司法定代表人：孙忠人

(三) 公司董事会秘书：厉辉

证券事务代表：范步登

联系地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

联系电话：86-755-23999000、86-755-23999288

传 真：86-755-23999299

电子信箱：cofco-property@cofco.com

(四) 公司注册地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号

公司办公地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

邮政编码：518048

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

电子信箱：cofco-property@cofco.com

(五) 公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：

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

公司年度报告备置地点：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

证券简称：中粮地产 08 中粮债

证券代码：000031 112004

(七) 其他有关资料

- 1、公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日
- 2、注册地点：深圳市
- 3、企业法人营业执照注册号：440301103197805
- 4、税务登记号码：国税深字 440306192247189 号
深地税登字 440306192247189 号
- 5、公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所
办公地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室

第二章 会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度实现（单位：人民币元）

项 目	金 额
营业利润	449,806,548.36
利润总额	449,837,073.73
归属于上市公司股东的净利润	373,516,717.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	274,829,969.75
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12

非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

项目	金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-40,847.23
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	673,360.44
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	124,034,615.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-601,987.84
减：所得税影响额	25,244,315.29
少数股东权益影响额	134,263.60
合计	98,686,562.47

（二）截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业收入	2,013,539,571.10	1,086,846,332.78	85.26	823,769,797.81
利润总额	449,837,073.73	201,454,787.65	123.29	554,301,965.41
归属于上市公司股东的净利润	373,516,717.78	142,016,518.67	163.01	465,939,193.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	274,830,155.31	146,555,448.36	87.53	222,493,926.12
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	-3,469,710,342.81	102.27	-355,047,280.38
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	13,287,262,534.44	9,047,606,756.39	46.86	6,009,005,886.28
归属于上市公司股东的所有者权益	5,935,609,232.98	3,174,359,829.97	86.99	3,441,595,762.86
总股本	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00	906,865,798.00

2、主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.21	0.08	162.50	0.30
稀释每股收益 (元/股)	0.21	0.08	162.50	0.30
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.21	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.15	0.08	87.50	0.14
加权平均净资产收益率 (%)	10.49	4.29	增加 6.2 个百分点	20.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	7.72	4.42	增加 3.3 个百分点	9.95



(%)				
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.04	-1.91	102.09	-0.39
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减（%）	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.27	1.75	86.86	3.80

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）报告期公司股份变动情况表（截止 2009 年 12 月 31 日）

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	高管股	发行新股	股权分置改革解除限售	公积金转增及送股	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	778,774,302	42.94	+20,475		-778,774,302		-778,753,827	20,475	0.001
1、国家持股					0		0	0	0
2、国有法人持股	778,774,302	42.94			-778,774,302		-778,774,302	0	0
3、其他内资持股	0	0						0	0
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股（高管股份）	0	0	+20,475				+20,475	20,475	0.001
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	1,034,957,294	57.06	-20,475		+778,774,302		+778,753,827	1,813,711,121	99.999%
1、人民币普通股	1,034,957,294	57.06	-20,475		+778,774,302		+778,753,827	1,813,711,121	99.999%
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	1,813,731,596	100	0		0	0	0	1,813,731,596	100
--------	---------------	-----	---	--	---	---	---	---------------	-----

(二) 报告期限售股份变动情况表 (截止至 2009 年 12 月 31 日)

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中粮集团有限公司	778,774,302	778,774,302	0	0	1、2006 年 2 月，公司实施股权分置改革，控股股东中粮集团有限公司承诺，其所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。 2、2007 年 8 月，公司实施 2007 年度配股方案，本次配股完成后，由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股，其与原有的有限售条件的流通股流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。	2009 年 8 月 10 日
曹荣根	0	6,825	27,300	20,475	高管股份	
合计	778,774,302	778,781,127	27,300	20,475	-	-

(三) 到报告期末为止的前三年公司历次证券发行情况

1、经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]215号文核准，2007年8月，公司实施2007年度配股方案，本次配股发行股票类型为人民币普通股，发行日期为2007年8月10日，发行价格为6.5元/股。本次配股认购配股数量合计为207,412,233股，占本次可配股份总数（209,836,070股）的98.84%，其中无限售条件股股东认购数量为111,844,905股；有限售条件股股东认购数量为95,567,328股。本次配股上市日期为2007年8月30日。

由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股，其与原有的有限售条件的流通股流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。

2、经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1001号文核准，2008年8月公司采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式公开发行人民币12亿元公司债券（证券代码：112004、证券简称：08中粮债），票面利率为6.06%，为十年期固定利率债券。2008年9月4日08中粮债上市交易。2009年8月25日公司向投资者支付首期公司债利息。

（四）报告期内公司实施2008年度利润分配方案，以公司截止2008年12月31日总股本1,813,731,596股为基数，向全体股东每10股派0.2元人民币现金。

（五）公司无现存的内部职工股。

二、股东和实际控制人情况

（一）前十名股东持股情况(截至 2009 年 12 月 31 日)

单位：股

股东总数		232,192			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中粮集团有限公司	国有股东	50.65	918,665,014	0	0
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	其他	0.67	12,136,947	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.62	11,222,153	0	0
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46	8,273,345	0	0
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.45	8,120,472	0	0
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.33	5,901,558	0	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	其他	0.30	5,499,978	0	0
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.21	3,883,528	0	0
哈尔滨金上京科技投资有限公司	其他	0.15	2,708,906	0	0
全国社保基金零零五组合	其他	0.13	2,343,607	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有流通股数量	股份种类	
中粮集团有限公司			918,665,014	人民币普通股	
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			12,136,947	人民币普通股	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金			11,222,153	人民币普通股	
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金			8,273,345	人民币普通股	
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金			8,120,472	人民币普通股	
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金			5,901,558	人民币普通股	



中国太平洋人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	5,499,978	人民币普通股
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	3,883,528	人民币普通股
哈尔滨金上京科技投资有限公司	2,708,906	人民币普通股
全国社保基金零零五组合	2,343,607	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

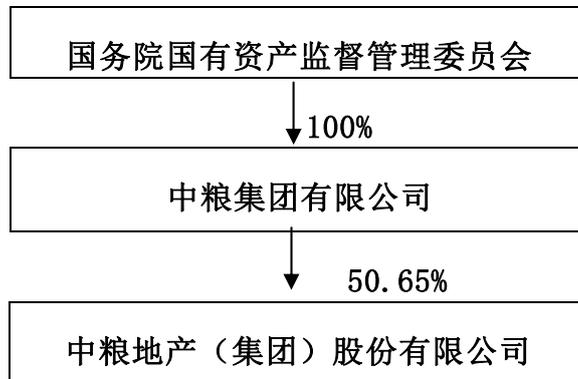
（二）前十名有限售条件股东持有有限售条件股份情况

2009 年 8 月 10 日公司控股股东中粮集团有限公司（以下简称：中粮集团）持有的我司有限售条件股份 778,774,302 股上市流通，至此中粮集团持有的我司股份均为无限售条件流通股份。目前我司有限售条件股东持有的有限售条件股份均为高管股份。

（三）公司控股股东情况

1、公司的控股股东为中粮集团有限公司（原称：中国粮油食品（集团）有限公司）。中粮集团有限公司成立于1952年，国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，是中央政府直接管理的53家国有重要骨干企业之一，其法定代表人为宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街8号中粮广场7-13层。中粮集团的经营范围如下：许可经营项目：粮食收购；第二类增值电信业务中的信息服务业务；《美食与美酒》期刊的出版；境外期货业务。一般经营项目：进出口业务；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。

2、公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



3、报告期内公司控股股东（实际控制人）未发生变更情形。

(四) 前十名08中粮债持有人持债情况表（截至2009年12月31日）

序号	持有人名称	持债张数	持债比例
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,312,054	27.60%
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	2,260,000	18.83%
3	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67%
4	中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46%
5	中国平安人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	720,000	6.00%
6	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17%
7	中国南方电网公司企业年金计划—中国工商银行	400,000	3.33%
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83%
9	交通银行—华夏债券投资基金	300,000	2.50%
10	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,000	2.50%

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期(年月~年月)	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬或津贴
孙忠人	董事长	男	59	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
柳 丁	董事	女	55	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
金家凯	副董事长	男	60	2008.6~2010.1	0	0	-	133.84	否
马建平	董事	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
殷建豪	董事	男	40	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马德伟	董事	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
丁平准	独立董事	男	73	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
刘洪玉	独立董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
陈忠谦	独立董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否

吴文婷	监事会主席	女	45	2008.6~2009.11	0	0	-	0	是
余福平	监事会主席	男	50	2009.11~2011.6	0	0	-	12.24	否
王浩	监事会副主席	男	44	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
陈瑜	职工监事	男	56	2008.12~2011.6	0	0	-	33.06	否
周政	总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	134.44	否
朱海彬	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	68.89	否
崔捷	财务总监	男	44	2008.6~2011.6	0	0	-	79.22	否
李晋扬	副总经理	男	41	2008.6~2011.6	0	0	-	85.65	否
曹荣根	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	57.99	否
张雪松	副总经理	男	46	2008.6~2011.6	0	0	-	59.50	否
戴羿	副总经理	男	52	2008.6~2011.6	0	0	-	57.99	否
厉辉	副总经理	男	37	2008.6~2011.6	0	0	-	85.03	否
	董事会秘书								
刘鹏鹏	副总经理	男	38	2008.6~2011.6	0	0	-	67.90	否
连庆	副总经理	男	40	2008.6~2009.12	0	0	-	58.32	否
孙伊萍	副总经理	女	43	2008.6~2011.6	0	0	-	88.39	否
叶雄	副总经理	男	42	2008.6~2011.6	0	0	-	71.03	否
张宝泉	总经理助理	男	40	2008.6~2011.6	0	0	-	76.55	否
合计	-	-	-	-	0	0	-	1200.04	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

◆ 董事长 孙忠人

孙忠人，男，1950年10月出生。对外经济贸易大学毕业。随后赴英国伊林工学院、杜伦大学留学。高级国际商务师。1978年加入中粮集团，现任中粮集团执行董事、中国粮油食品集团（香港）有限公司董事、副总经理、鹏利国际副主席兼董事总经理。2006年3月起任本公司董事长。

◆ 董事 柳丁

柳丁，女，1955 年 1 月出生。北京师范大学本科毕业，长江商学院 EMBA。1983 年 8 月至 1985 年 8 月在天津市宣传部工作；1985 年 8 月至 2005 年 4 月在中宣部宣教局工作，历任副处长、处长、副局长、正局级副局长；2005 年 4 月进入中粮集团工作，任中粮集团党组成员、纪检组长、集团工会主席。2007 年 3 月起任本公司董事。

◆副董事长 金家凯

金家凯，男，1949 年 7 月出生。工商管理硕士研究生，高级国际商务师。1983 年 8 月进入上海粮油，历任党委副书记、副总经理、党委书记、总经理；1998 年 10 月 1 日起任中粮总公司总裁助理，2002 年 3 月 1 日起任鹏利国际（北京）有限公司副总经理。2005 年 5 月起任公司董事，2006 年 3 月起至 2008 年 6 月任公司总经理，2008 年 6 月起任本公司副董事长。

◆董事 马建平

马建平，男，1963 年 10 月出生。对外经贸大学商学院工商管理硕士，会计师。1986 年 8 月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司董事副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002 年 6 月至 2003 年 5 月任中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003 年 6 月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006 年 1 月起任中粮集团公司战略部总监。2005 年 5 月起任本公司董事。

◆董事 殷建豪

殷建豪，男，1970 年 5 月出生。北京大学本科，长江商学院 EMBA。1992 年 8 月进入中国粮油食品（集团）有限公司工作，历任总裁办公室职员、副科长、科长、副主任、秘书行政部总经理、中粮集团董事会秘书局秘书，2006 年 1 月起任中粮集团办公室主任。2007 年 3 月起任本公司董事。

◆董事 马德伟

马德伟，男，1963 年 12 月出生，法律硕士。1987 年 7 月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998 年 12 月进入中粮集团工作，

历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006 年 11 月起任中粮集团法律部总监。2007 年 3 月起任本公司董事。

◆ 独立董事 丁平准

丁平准，男，1937 年 12 月出生。资深会计专家，高级会计师，教授，美国管理会计师协会高级顾问，澳大利亚会计师公会高级顾问。中国注册会计师行业创始人之一。自 1983 年起，历任中国会计学会第一任专职副秘书长，中国注册会计师协会秘书长，财审“两会”联合会第一任秘书长，中国资产评估协会副会长、中国注册会计师协会副会长、中国会计学会常务理事、副秘书长。现任中国总会计师协会副会长、国家会计学院兼职教授。2006 年 3 月 20 日起担任本公司独立董事。

◆ 独立董事 刘洪玉

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

◆ 独立董事 陈忠谦

陈忠谦，男，1962 年 4 月出生。法学博士，经济学硕士。曾任广州市政府办公厅法制处副主任科员、主任科员、广州市政府法制局监督检查处副处长、广州仲裁委员会秘书长、副主任、专职副主任。现任广州仲裁委员会主任、党组书记、广州市第十二、十三届人大代表、暨南大学兼职法学硕士生导师。2007 年 8 月起任本公司独立董事。

◆ 监事会主席 余福平

余福平，男，1960 年 1 月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980 年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007 年 7 月至 2009 年 7 月任安徽省蚌埠市市委常委、副

市长。现任中粮集团财务部副总监。2009 年 11 月起任本公司监事会主席。

◆ 监事会副主席 王浩

王浩，男，1966 年 12 月出生，大学本科学历。1990 年进入中粮集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副总经理、中粮集团战略规划部副总经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理。现任中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2007 年 8 月起任本公司监事会副主席。

◆ 职工监事 陈瑜

陈瑜，男，1954 年 7 月出生，毕业于华南师范大学经济管理专业。高级政工师。曾于中国人民解放军 00271 部队服役，后转入核工业部华南局任职。2002 年 7 月至 2006 年 8 月，任深圳新安湖实业公司书记，兼董事、副总经理，2006 年 8 月至今历任中粮地产 78 区项目、46 区项目、61 区项目总经理。2008 年 12 月起任本公司职工监事。

◆ 总经理 周政

周政，男，1963 年 3 月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第 609 研究所工作；1993 年 5 月至 1994 年 10 月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994 年 11 月至 2008 年 6 月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2008 年 6 月起任本公司总经理。

◆ 副总经理 朱海彬

朱海彬，男，1963 年 5 月出生，浙江大学工学硕士。经济师。1989 年进入公司后历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长，1998 年任公司总经理助理，1999 年 6 月至 2002 年 11 月任公司董事、副总经理、董事会秘书。2002 年 11 月至 2006 年 2 月任公司董事、总经理。2006 年 2 月至 2007 年 3 月任公司董事、副总经理。2007 年 3 月起任本公司副总经理。

◆ 财务总监 崔捷

崔捷，男，1966 年 2 月出生，工商管理硕士。1988 年 8 月进入中粮总公司任职；1992 年 2 月至 1999 年 12 月在香港鹏利集团有限公司任职；1998 年 6 月任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监；2001 年 5 月任广州侨鹏房产开发有限公司财务总监；2001 年 8 月任深圳爱家特物业管理有限公司董事总经理；2003 年 3 月至 2006 年 1 月任鹏利国际（北京）有限公司财务部总经理助理。2005 年 5 月至 2007 年 3 月任公司董事。2006 年 2 月起任本公司财务总监。

◆ 副总经理 李晋扬

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

◆ 副总经理 曹荣根

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

◆ 副总经理 戴羿

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

◆ 副总经理 张雪松

张雪松，男，1964 年 1 月出生，研究生学历。曾任深圳市宝安区石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988 年 7 月进入深圳华宝集团，历任华宝集团业

务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、华宝集团副总经理兼西部房地产公司经理、总经理；1999 年 1 月至 2002 年 10 月任深圳市嘉宝实业股份有限公司董事长。2002 年 11 月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理 厉辉

厉辉，男，1973 年 6 月出生，经济学硕士，香港科技大学高级管理人员工商管理硕士，经济师。1997 年进入中信证券，曾任中信证券投资银行部经理、企业购并部高级经理、企业购并部副总经理兼企业购并部上海分部负责人、中信证券投资银行业务总监。2005 年 11 月进入中粮集团。2006 年 2 月 17 日起任公司副总经理，2007 年 9 月起兼任本公司董事会秘书。

◆ 副总经理 刘鹏鹏

刘鹏鹏，男，1972 年 10 月出生，大学本科学历。1995 年 7 月至 1998 年 8 月在中国海外建筑（深圳）有限公司，历任经理助理、深圳公司规划设计评审委员会委员；1998 年 8 月至 1999 年 3 月在中国海外兴业有限公司，历任地产部助理总经理、地产部副总经理、中海集团设计研究部副总经理、香港华艺设计公司副总经理；2002 年 10 月至 2003 年 4 月在深圳市万科房地产有限公司任副总建筑师、广州万科公司任设计总监；2003 年 4 月至 2006 年 6 月在深圳市益田房地产公司任副总裁兼总建筑师。2006 年 6 月 27 日起任公司副总经理。

◆ 副总经理 孙伊萍

孙伊萍，女，1967 年 10 月出生，硕士研究生学历。1993 年进入中粮集团工作，先后任广东太古可口可乐公司副总经理、海南可口可乐饮料有限公司总经理。2007 年 7 月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理 叶雄

叶雄，男，1968 年 11 月出生，硕士研究生学历。1991 年进入中粮集团，先后任上海粮油总经理秘书、中粮上海粮油进出口公司储炼厂副厂长、上海粮油团委书记、副总经理、总经理、党委书记。2007 年 7 月起任本公司副总经理。

◆ 总经理助理 张宝泉

张宝泉，男，1970 年 7 月出生，工商管理硕士。1992 年 7 月至 1995 年 2 月在

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

3、报告期内董事、监事和高级管理人员的年度报酬情况

(1) 独立董事的报酬，公司根据 2006 年度股东大会决议对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 10 万元。

(2) 董事长孙忠人、董事柳丁、马建平、殷建豪、马德伟、原监事会主席吴文婷、监事会副主席王浩在股东单位中粮集团有限公司任职，不在本公司领取报酬；独立董事丁平准、刘洪玉、陈忠谦没有在本公司股东单位或其他关联单位领取报酬。

其余董事、监事及高级管理人员 2009 年度的薪酬情况见本章第一部分基本情况。

4、报告期内公司董事、监事被选举或离任情况以及高级管理人员聘任或解聘情况

(1) 2009 年 12 月 21 日，公司第六届董事会第十九次会议审议通过关于连庆副总经理辞职的议案。董事会同意连庆先生因个人原因辞去公司副总经理职务。

(2) 2009 年 11 月 20 日公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过关于选举部分监事会成员的议案。因工作需要，原监事会主席吴文婷女士辞去公司第六届监事会监事职务。股东大会选举余福平先生为公司第六届监事。2009 年 11 月 20 日，公司第六届监事会第十次会议选举余福平先生为公司监事会主席。

(3) 2010 年 1 月 13 日，公司副董事长金家凯先生因届退休年龄辞去公司董事及副董事长职务。2010 年 1 月 18 日公司第六届董事会第二十次会议提名周政先生为公司第六届董事会董事候选人提请股东大会选举。

5、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
孙忠人	董事长	12	3	9	0	0	否
柳丁	董事	12	3	9	0	0	否
金家凯	副董事长	12	3	9	0	0	否
马建平	董事	12	3	8	0	1	否
殷建豪	董事	12	3	9	0	0	否
马德伟	董事	12	2	9	1	0	否
丁平准	独立董事	12	3	9	0	0	否
刘洪玉	独立董事	12	1	9	2	0	是
陈忠谦	独立董事	12	2	9	1	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

第六届第十一、十二次董事会会议独立董事刘洪玉因公未能亲自出席但已委托其他董事出席并行使表决权。

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

（二）公司员工情况

截止至 2009 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 1513 人。

其中从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为 784 人，其学历构成如下：研究生及以上 155 人，大学本科 426 人，大专学历 67 人，大专以下学历 136 人。其年龄结构如下：50 岁以上 76 人，40—49 岁 258 人，30—39 岁 246 人，29 岁以下 204 人。专业构成如下：管理人员 96 人，工程技术人员 229 人，销售人员 93 人，专职审计人员 7 人，其他人员 359 人。

从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为 729 人。其中大专以上学历 223 人，平均年龄约为 36 岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

第五章 公司治理结构

（一）对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内公司始终严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件要求，进一步完善公司治理结构和内部控制体系，强化内

部控制管理，不断提升公司治理水平，公司治理现状基本符合上市公司治理规则的相关要求，与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件无差异。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

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

2、董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，董事会会议的召集、召开及形成决议均按公司《章程》和《董事会议事规则》等有关规定程序操作，董事均能勤勉尽责履行职责。2009 年公司董事会制定和完善了《选聘会计师事务所管理规定》、《重大事项报告制度》、《重大内部信息保密制度》、《投资者关系管理办法》、《内部审计工作规定》《内幕信息及知情人管理制度》、《总经理工作细则》、《募集资金管理办法》等一系列的内部控制制度，进一步健全和完善公司的内部控制和逐级授权体系。

3、董事会根据公司《章程》、《总经理工作细则》以及公司年度经营计划，授权经理层管理公司日常事务。

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

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

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

作，切实维护资本市场形象。

为强化信息披露责任意识，提高年报信息披露质量，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，加大了对年报信息披露责任人的问责力度，进一步提高公司年报信息披露质量和透明度。

7、公司治理活动情况

(1)根据中国证监会 2008 年 27 号公告精神、以及中国证监会深圳监管局（简称：深圳证监局）《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，公司对 2007 年公司治理专项活动的整改情况进行了自查、回顾和总结，形成《中粮地产（集团）股份有限公司关于进一步深入推进公司治理专项活动的情况报告》并提交公司第六届董事会第二次会议审议通过。

2008 年 10 月深圳证监局对我公司进行了现场检查，并就检查发现的问题下发了整改通知。2009 年 3 月公司董事会制定了切实可行的整改措施，并明确了相关的责任人和整改期限。有关本次现场检查的情况请详见公司于 2009 年 3 月 5 日在巨潮资讯网上披露的整改报告。

2009 年公司根据整改报告对自查和深圳证监局现场检查发现的包括公司授权机制方面、信息披露方面及募集资金使用方面存在问题进行了全面整改，截至目前，上述问题已经全部整改完毕。对于现场检查中提出的有关历史遗留问题，公司将继续与政府相关部门展开积极协商，争取尽快解决相关权属问题。

8、关于向大股东、实际控制人提供未公开信息情况的说明

国务院国有资产管理委员会（以下简称：国资委）为了加强对中央企业的管理，要求中央企业每月向国资委报送主要财务数据资料。作为中央企业中粮集团的控股子公司，自 2008 年 5 月份起，公司在要求相关经办人恪守保密职责的前提下，每月财务报表编制完成并履行相应的审批程序后向中粮集团财务部报送资产负债表、现金流量表及利润表，通过中粮集团合并后报送国资委。公司已按照有关规定的要求，履行了报备程序。

（二）独立董事履行职责情况

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
丁平准	12	12	0	0	—
刘洪玉	12	12	2	0	书面委托
陈忠谦	12	11	1	0	书面委托

2、独立董事对有关事项提出异议的情况

公司已经制定《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》，明确了独立董事履行监督职能的有关权限和职责范围以及独立董事在年报编制、审议及披露中的职责。2009 年，公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事的公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

报告期内独立董事没有对有关事项提出异议的情况。

（三）公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务方面“五分开”情况

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

（四）公司内部控制自我评价报告

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求，以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件，公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度，以保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整，防范和控制公司风险，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于

提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。2009 年公司以董事会为主导对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了全面深入的自查，在此基础上对公司的内部控制做出自我评价。

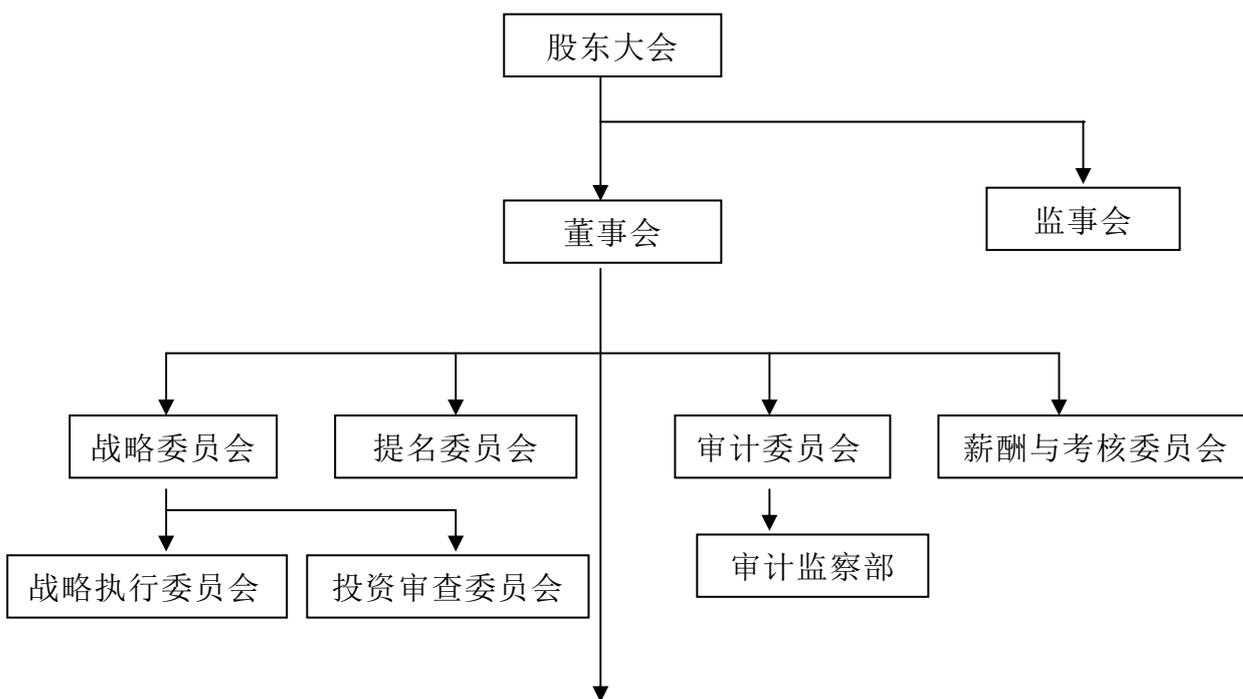
1、公司内部控制综述：

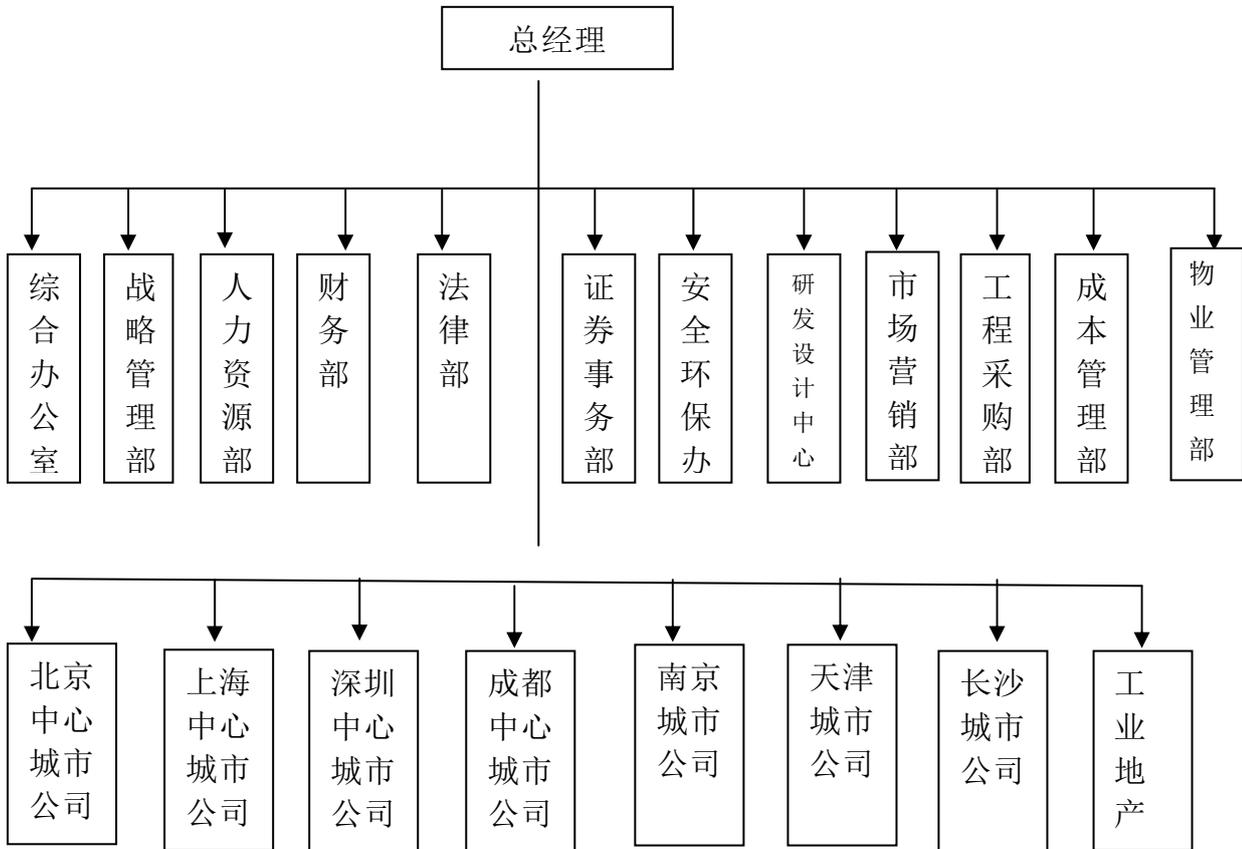
（1）公司内部控制的组织架构

公司已设立较为完善的组织控制架构，并制定了各层级之间的控制流程，保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行；并已明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，建立了相应的制衡和监督机制，确保其在授权范围内履行职能。

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会已下设了战略、审计、提名、薪酬与考核等委员会，分别就公司相关业务的决策方面履行职责，同时设立了由董事会领导的内部审计部门，定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督，评估其执行的效果和效率，并及时提出相关的改进建议。监事会对董事会建立与实施内部控制的行为进行监督。

2009 年，公司为适应宏观环境的变化，根据业务发展对公司组织形式进行动态调整，采取直线职能制，做实各区域的城市公司，具体组织结构如下图：





（2）公司内部控制制度的建设情况

为提升公司管理基础，促进公司规范运作和健康发展，圆满实现发展战略目标，2009 年在全公司范围内开展了全方位的制度流程建设、完善工作。2009 年 3 月，公司成立了内控制度编修工作小组，确定了工作思路和步骤，并按计划推进此项工作。

制度流程建设工作分为三个阶段，第一阶段为梳理阶段，由各职能部室对现有的正在执行中的各项规章制度、流程进行梳理及完善，并根据其实用性和可操作性进行筛选、淘汰；结合公司发展战略要求，一方面要做好对现有制度、流程的修订完善和升级的准备工作，另一方面要做好建立新制度、流程的准备工作；第二阶段为建章立制阶段，完成重点流程制度的建设，对现有制度进行修订完善和升级，同时结合公司实际需要参考标杆企业，制订新的规章制度，循序渐进，突出重点；第三阶段为制度试行阶段，对修订和新制定的规章制度、流程，在经过经营班子或董

事会讨论后开始试行，试行结束定稿后履行公司建章立制的相关会议程序，并正式实施。

工作小组确立了从两条线着手进行内控制度整理及编修工作，即业务线（房地产开发全流程相关制度）和支持保障线（其他职能部门管理制度）。截止 2009 年末，已完善或新建包括《工程招标管理制度》、《资金审批管理制度》、《合同评审管理制度》、《设计评审管理制度》及《营销管理制度》等重点制度在内的 91 个制度，部分制度已经进入试行阶段。同时正在修订中制度 22 个，预计 2010 年将有一大批制度经公司管理层批准后开始执行。

2009 年，随着公司进一步完善内部控制制度、健全内控体系和逐级授权体系，公司的治理水平和规范运作水平得到了较大的提升，各项经营活动处于严谨的制度控制之下，已逐步建立起公司内部的相互制衡和约束的运行机制，业务活动趋于程序化、制度化。目前公司的内部控制制度涵盖了环境控制、业务控制、会计系统控制、电子信息系统控制、信息传递控制、内部审计控制等方面，能基本满足公司内部控制的需要，公司内部控制运行环境良好。

（3）公司内部审计部门基本情况

公司按证监会要求设立了对董事会负责的内部审计部门，配置了 7 名具备财务和管理等方面专业知识的内部审计人员。在制度建设方面，2009 年审计监察部作为工作小组办公室，除了完成本部门制度流程的更新和完善，还积极参与组织协调其他部门的制度流程建设工作。在常规审计方面，审计监察部对公司下属参控股公司的财务和管理情况进行了审计，对公司及控股子公司财务信息的真实性和完整性以及经营活动的效率和效果进行审计；对公司及控股子公司的重大经济合同的签订及执行情况进行审计，同时在审计过程中提出审计意见和建议，并持续跟踪、督促改进，充分发挥了内部审计的监督和评价功能。此外在审计思路方面，为配合 2009 年公司内控制度建设，审计监察部在审计中由过去单纯的经营性审计向以风险为导向的内控管理审计转型，以房地产开发的价值链为主线突出内控管理审计，对工程招标采购管理、合同管理、工程量变更签证、营销管理等方面内部控制制度建设及预算执行情况进行了重点审计，对完善企业内部控制制度，增加企业管理透明度、促进廉政建设等方面起到重要作用。

2、重点活动的控制

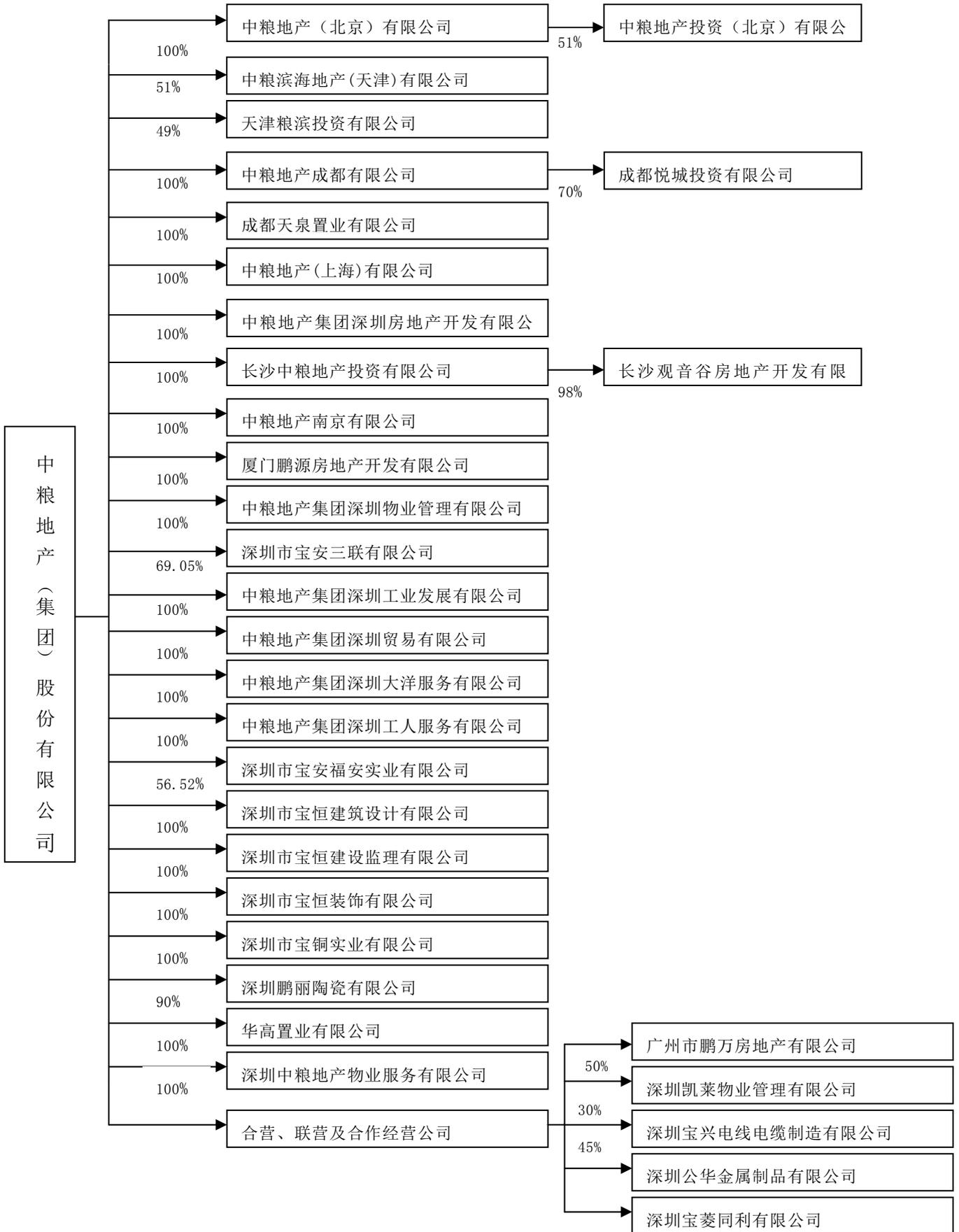
（1）对控股子公司的控制

2009 年，公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过对控股公司外派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，根据公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。

各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

2009 年，公司建立了《重大事项内部报告制度》，各控股子公司均能依据重大事项内部报告程序及时向公司董事会秘书或公司分管负责人报送其董事会决议、股东大会决议等重要文件、重大业务事项、重大财务事项以及其他可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生重大影响的信息，并严格按照授权规定将重大事项报公司董事会审议或股东大会审议。同时各控股及参股子公司均能严格按照公司的规章制度定期向公司报送季度（月度）报告，包括营运报告、产销量报表、资产负债报表、损益报表、现金流量报表、向他人提供资金及提供担保报表等，审计部对控股子公司的内控制度健全情况、公司的信息传递等情况进行督导，并提出了相应的整改意见。

公司控股子公司控制结构及持股比例图如下：



(2) 对关联交易的控制

为强化公司对关联交易的管理，确保公司的关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，根据中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，公司在《章程》中明确规定了公司股东大会、董事会对关联交易事项的审批权限以及关联交易事项的审议程序和回避表决要求。为加强资金风险控制，禁止以经营性资金占用掩盖非经营性资金占用的行为的发生，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司资金管理暂行办法》，建立了防止发生资金占用问题的长效机制，进一步规范了关联方的资金往来，完善了关联方资金管理的尽责问责机制。

2009年公司股东大会、董事会在审议与关联方联合出资竞拍土地、受托经营管理关联方业务、承租关联方写字间、在关联财务公司办理存贷款业务、接受关联方委托贷款以及配股涉及的关联交易事项时均严格按照相关规定履行了相应的决策程序，所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议，关联董事、关联股东在审议关联事项时均严格执行回避制度。特别是公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，公司严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并聘请了天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行了审计，每个季度都出具风险评估报告。

(3) 对对外担保的控制

为加强公司对外担保业务的管理，有效防范担保风险，公司在《章程》中明确规定了董事会、股东大会对于对外担保的审批权限及对外担保的决策程序。

2009年公司对外担保业务中仅存在为控股子公司的担保业务，并且为控股子公司提供的各笔担保均严格按照相关规定履行了相应的审批程序并及时履行了相应的信息披露义务，不存在违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》规定的违规担保行为。

2009年度公司新增担保 18,000 万元，解除担保 28,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日，公司累计为控股子公司提供担保 20,000 万元。

(4) 对募集资金的控制

为规范募集资金的管理和使用，2007 年公司第五届董事会第十七次会议审议通过《募集资金管理制度》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等内容进行了明确规定。2009 年，为进一步规范公司募集资金的使用管理，根据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律法规要求，结合公司的实际情况，公司对《募集资金管理制度》进行了修订，并在此基础上制定了《募集资金管理实施细则》，对募集资金的使用权限和管理作了进一步的明确，进一步健全了公司募集资金管理的控制体系和募集资金使用的逐级授权体系。

2007 年 8 月，公司通过向原股东配售股份实际募集资金 13.30 亿元。在实际运行中，公司密切跟踪项目进度和募集资金的使用情况，实施募集资金专户管理，并执行严格的募集资金使用审批程序和管理流程，保证募集资金按照招股说明书所列资金用途使用，按项目预算投入募集资金投资项目。有关部门能够随时跟踪项目进度和募集资金的使用情况，确保投资项目按公司承诺计划实施。

公司独立董事、监事会及内审部门严格按照有关规定对募集资金的使用情况进行定期的检查和监督，内部审计部门每季度对募集资金的存放与使用情况进行检查并向审计委员会报告检查结果。

公司 2009 年配股募集资金投资项目的进展情况，已由利安达会计师事务所有限责任公司进行了审计并出具募集资金使用情况鉴证报告，在上市公司 2009 年年度报告中作相应的披露。

2008 年 8 月，公司发行公司债券募集资金 12 亿元，其中 2.4 亿元用于偿还商业银行贷款，调整债务结构；用剩余募集资金补充公司流动资金，并将之全部用于中粮地产合营公司鹏万公司的中粮万科·金域蓝湾项目的项目开发。报告期内，公司债的募集资金全部按上述用途专款专用。

（5）对重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，公司在《章程》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限及相应的审议程序，并制定了相应的新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂获取土地及转让获取土地等流程加以规范。同时公司董事会战略委员会下设立了投资审查委员会，负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估。

2009 年公司发生的重大投资事项主要包括：

2009 年 9 月 29 日，公司与鹏利成都实业有限公司联合参加竞拍以 12.99 亿元取得成都物流项目住宅地块二级开发权。2009 年 10 月 13 日，双方共同出资 1 亿元成立成都悦城有限公司作为该项目开发主体，其中公司出资 7,000 万元，占投资比例的 70%。上述重大投资事项的决策均按相关法规履行了董事会及股东大会的审批程序。

2009 年 12 月 22 日，公司出资 1 亿元注册成立中粮地产南京有限公司用于开发南京江宁开发区 G47 地块，占投资比例的 100%。设立中粮地产南京有限公司的事项严格按照董事会和经理层的有关授权进行。

（6）对信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，公司制定和完善了一系列内控制度。

为加强对重大内部信息及知情人的管理，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度》和《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，根据有关监管部门对外部单位报送信息的各项管理要求，加强对内幕信息对外报送及其知情人的管理，进一步规范了公司的内部信息保密工作和外部信息披露行为。

2009 年公司完善了《投资者关系管理办法》，严格按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》和《接待与推广制度》等规定，规范对外接待、网上路演等投资者关系活动，每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

3、问题及整改计划

2009 年公司根据财政部、证监会、审计署等监管部门联合发布的《企业内部控制基本规范》的相关规定，对各项内控制度和流程进行了系统的修订、完善和优化。同时公司根据深圳证监局下发的限期整改通知要求，严格按照整改计划完成整改工作，进一步健全了公司内部控制体系，使公司的内部控制制度更为完善、各项业务的开展更为规范、高效，但同时我们也充分认识到在公司发展的过程中还存在着一些问题，包括现行制度与公司快速发展的需要还有一定差距、有些业

务控制制度的可操作性程度较低等。为此公司将在今后的工作中不断加强内部控制制度建设，具体措施有：

(1) 进一步推进公司现正进行的制度流程编修工作，结合公司的发展实际和战略规划，重点做好现行制度的修订和完善工作，并按照公司总体战略部署，制定相应的规章制度，以满足公司经营发展的需要。

(2) 加强对内部控制制度实施情况的监督，确保公司的各项规章制度能得到很好的贯彻落实，保障公司的各项经营决策均能在严谨的制度规范下合规进行。

4、整体评价

报告期内，公司遵循内部控制的基本原则，根据自身的实际情况，进一步调整了内部组织管理结构，系统修订了内部控制制度。公司现有内部控制制度较为完整、合理，形成了较为规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的错误，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，公司的内部控制制度执行情况良好。

5、独立董事对公司内部控制自我评价报告出具的独立意见

公司独立董事通过对公司现行的内部控制制度及其执行情况的了解，认为公司的内部控制制度体系相对比较完备，公司现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制各项重点活动（包括对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。公司出具的内部控制自我评价报告能真实反映公司内部控制的实际情况。

6、监事会对公司内部控制自我评价报告出具的审核意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制自我评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：2009 年公司不断建立、健全和完善各项内部控制制度，现行的内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展，确保公司发展战略的全面实施；确保公司所有财产的

安全、完整；公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。报告期内，公司不存在违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司《内部控制制度》的情形。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

7、利安达会计师事务所对公司内部控制自我评价报告出具的鉴证意见

利安达会计师事务所认为公司管理层按照财政部颁布的《内部会计控制规范》及相关具体规范的控制标准于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

（五）公司对高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况

2007 年 12 月，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股权激励计划（草案）》。

由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

第六章 股东大会情况简介

报告期内公司召开了2008年年度股东大会、2009年第一次临时股东大会，有关情况如下：

1、根据公司第六届董事会第十一次会议决议，董事会于2009年4月27日发出“关于召开2008年年度股东大会的通知”。

公司2008年年度股东大会于2009年5月18日在深圳市宝安区湖滨路5号公司六楼会议室召开，参加本次股东大会表决的股东及股东代表共6人，代表有表决权股份919,823,414股，占公司有表决权股份总数的50.71%。本次大会由公司董事长孙忠人先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。

会议审议通过以下议案：

- （1）审议通过公司 2008 年董事会报告；
- （2）审议通过公司 2008 年监事会报告；
- （3）审议通过经审议的公司 2008 年度财务报告和审计报告；

- (4) 审议通过公司 2008 年利润分配及资本公积金转增股本预案；
- (5) 审议通过公司 2008 年度报告及其摘要；
- (6) 审议通过关于公司 2009 年度贷款信贷额度的议案；
- (7) 以特别决议方式审议通过公司章程修正案；
- (8) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度》；
- (9) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》
- (10) 审议通过关于续聘利安达会计师事务所的议案；
- (11) 审议通过关于授权总经理处置可供出售金融资产的议案；

2008年年度股东大会通知刊登于2009年4月27日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网；2008年年度股东大会决议公告刊登于2009年5月19日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

2、根据公司第六届董事会第十七次会议决议，董事会于2009年10月31日发出“关于召开2009年第一次临时股东大会的通知”。

公司2009年第一次临时股东大会于2009年11月20日在深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场35层公司会议室召开，会议采用现场投票表决和网络投票表决相结合的方式举行，参加本次股东大会表决的股东及股东代表共163人，代表有表决权股份950,233,190股，占公司表决权股份总数的52.39%，其中参加现场投票的股东及股东代理人共计7人，代表有表决权的股份共计935,251,843股，占公司表决权股份总数的51.57%，参加网络投票的股东及股东代理人共计156人，代表有表决权的股份共计14,981,347股，占公司表决权股份总数的0.8260%。本次现场大会由公司董事长孙忠人先生主持，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议。

会议审议通过以下议案：

- (1) 以特别决议方式审议通过公司符合配股条件的议案；
- (2) 以特别决议方式，逐项审议通过公司 2009 年度配股方案的议案；
- (3) 以特别决议方式审议通过公司 2009 年度配股募集资金运用可行性分析报告的议案；
- (4) 以特别决议方式审议通过前次募集资金使用情况说明的议案；
- (5) 审议通过本次配股前滚存未分配利润的分配方案的议案；

(6) 以特别决议方式审议通过公司本次配股涉及的重大关联交易的议案；

(7) 以特别决议方式审议通过股东大会授权董事会全权办理本次配股相关具体事宜的议案；

(8) 审议通过受托经营管理关联交易的议案；

(9) 审议通过与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司联合竞拍西南物流中心项目 133 亩住宅地块的议案；

(10) 审议通过在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案；

(11) 审议通过修改《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》的议案；

(12) 审议通过选举部分监事会成员的议案。

2009年第一次临时股东大会通知刊登于2009年10月31日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网；2009年第一次临时股东大会决议公告刊登于2009年11月21日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

第七章 董事会报告

（一）报告期内经营情况回顾

2009年，面对金融海啸的不利影响，面对年初严峻的经营形势，公司积极贯彻年初确定的“开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上”的经营方针，大力推进战略落实，紧紧抓住市场回暖的有利时机，采取积极的营销策略，超额完成了各项业绩指标。2009年，公司实现营业收入 201,353.96 万元，比上年同期增长 85.26%；营业利润 44,980.65 万元，比上年同期增加 116.25 %；实现归属于上市公司股东的净利润 37,351.67 万元，比上年同期增加 163.01%；净资产收益率为 10.49 %，比上年同期上升 6.2 个百分点；每股经营活动所产生的现金流量净额为 0.04 元。截止 2009 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,328,726.25 万元，比上年同期增长 46.86%；归属于上市公司股东的股东权益为 593,560.92 万元，比上年同期增长 86.99%；资产负债率 51.36%，比上年同期下降 12.42 个百分点。

2009 年全年，住宅实现签约面积 20.94 万平米，签约金额 31.15 亿元；结算面积 16.42 万平米，结算收入 17.16 亿元；已售待结转面积 11.32 万平米。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 7 个（北京祥云国际、天津中

粮大道项目（六纬路项目）、深圳中粮锦云（原 78 区）、深圳中粮鸿云（原 61 区）、广州金域蓝湾、长沙北纬 28 度、成都御岭湾），占地面积 223.61 万平方米，规划总建筑面积 249.11 万平方米。

2009 年全年，公司新增住宅地产项目 2 个（南京江宁 G47 项目、成都祥云国际），占地面积 13.19 万平方米，规划总建筑面积 32.15 万平方米。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）
北京祥云国际	391,627	520,822
天津中粮大道项目	129,000	755,000
深圳中粮锦云	36,941	147,764
深圳中粮鸿云	24,249	67,898
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬 28 度	775,600	272,000
成都御岭湾	734,000	219,638
合计	2,236,074	2,491,109
按权益计算合计	2,163,746	2,237,116

2009 年全年销售项目明细

项目名称	签约面积（平方米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	33,299	87,667
深圳中粮澜山	75,708	108,332
广州金域蓝湾	116,093	129,591
厦门鹭江海景	7,839	10,229
成都御岭湾	34,489	40,428
合计	267,428	376,247
按权益计算合计	209,382	311,452

（二）报告期主要经营成果和财务状况分析

1、2009 年公司主营业务及其经营成果分析

（1）报告期内公司所涉及主要行业基本情况分析：

1) 商品房开发：2009 年公司全力抓住住宅地产的发展机遇，全年实现住宅签约销售 20.94 万平方米，签约销售金额 31.15 亿元；结算面积 16.42 万平方米，结算收入 17.16 亿元；已售待结转面积 11.32 万平方米。

2) 来料加工：全年来料加工业收入 6,323.73 万元，比上年同期 10,091.33 万元，减少 3,767.60 万元，下降 37.34%，主要原因是工人人数比上年同期减少。

3) 房屋租赁：房屋租赁业收入 17,414.70 万元，比上年同期 18,697.25 万元，减少 1,282.55 万元，下降 6.86%，主要是部分物业空置，出租率有所下降。

(2) 报告期内营业收入 10% 以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 10% 以上的主要行业有商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：人民币万元

	营业收入		营业成本		毛利	
	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
商品房销售	171,615.66	75,474.20	111,119.70	31,164.23	60,495.96	44,309.97
房屋租赁	17,414.70	18,697.25	10,067.38	10,153.28	7,347.32	8,543.97
来料加工	6,323.73	10,091.33	2,929.69	3,151.31	3,394.04	6,940.02
物业管理及其他	5,999.87	4,421.86	4,780.79	3,915.75	1,219.08	506.11
合计	201,353.96	108,684.64	128,897.56	48,384.57	72,456.40	60,300.07

单位：人民币万元

行业	毛利	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	60,495.96	35.25	127.38	256.56	-23.46
房屋租赁	7,347.32	42.19	-6.86	-0.85	-3.51
来料加工	3,394.04	53.67	-37.34	-7.03	-15.10
物业管理及其他	1,219.08	20.32	35.69	22.09	8.87

2、2009 年公司财务状况分析

(1) 资产、负债变动情况及分析（单位：万元）

项目	2009 年期末数	2008 年期末数	变动幅度	分析说明
应收账款	12,088.70	2,820.30	328.63%	本年度商品房销量大幅增加
预付款项	5,778.70	2,548.39	126.76%	主要是支付集体土地流转及整理费用
其他应收款	40,223.37	86,491.41	-53.49%	本年度收回广州鹏万公司部

				分欠款
可供出售金融资产	342,892.92	13,746.90	2,394.33%	招商证券上市后,本公司持有的股份转入可供出售金融资产后按公允价值计量
长期股权投资	27,785.36	40,206.71	-30.89%	主要是招商证券转入可供出售金融资产
在建工程	494.58	4,925.55	-89.96%	完工结转至投资性房地产
无形资产	2,538.16	4,540.34	-44.10%	主要是转入投资性房地产
长期待摊费用摊销	2,941.74	276.73	963.04%	主要是大中华国际交易广场办公区和北京福临门大厦办公区装修
应付帐款	30,011.71	5,059.38	493.19%	主要是开发产品完工,确认应付工程款
预收帐款	44,896.78	5,453.29	723.30%	主要是商品房预售量大幅增加
应付职工薪酬	5,553.06	3,266.69	69.99%	经考核后计提的年终奖金增加
一年内到期的非流动负债	18,000	41,000	-56.10%	本年归还了部分贷款
递延所得税负债	71,426.01	2,477.99	2,782.41%	招商证券转入可供出售金融资产,公允价值变动对应确认递延所得税负债

(2) 资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

项 目	2009 年期末数		2008 年期末数		占总资产比重的变动幅度增减百分点
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
总资产	1,328,726.25	100%	904,760.68	100%	
货币资金	133,420.18	10.04%	129,338.90	14.30%	-4.26
应收账款	12,088.70	0.91%	2,820.30	0.31%	0.60
其他应收款	40,223.37	3.03%	86,491.41	9.56%	-6.53
存货	642,564.64	48.36%	501,079.25	55.38%	-7.02
可供出售金融资产	342,892.92	25.81%	13,746.90	1.52%	24.29
长期股权投资	27,785.36	2.09%	40,206.71	4.44%	-2.35
投资性房地产	90,621.23	6.82%	85,476.75	9.45%	-2.63
固定资产净额	27,099.84	2.04%	33,130.60	3.66%	-1.62
在建工程	494.58	0.04%	4,925.55	0.54%	-0.50
总负债	682,425.00	51.36%	577,092.09	63.78%	-12.42
短期借款	261,000.00	19.64%	314,700.00	34.78%	-15.14
预收帐款	44,896.78	3.38%	5,453.29	0.60%	2.78

其他应付款	31,581.61	2.38%	38,878.65	4.30%	-1.92
长期借款	75,000.00	5.64%	18,000.00	1.99%	3.65
应付债券	118,585.94	8.92%	118,465.37	13.09%	-4.17

(3) 公司主要资产计量属性

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

(4) 报告期内期间费用及所得税变动情况（单位：万元）

项目	2009 年发生数	2008 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	4,598.86	5,677.47	-1,078.61	-19.00%
管理费用	17,577.26	16,610.26	967.00	5.82%
财务费用	5,940.51	5,104.08	836.43	16.39%
所得税	7,394.07	6,327.48	1,066.59	16.86%

分析说明：

(1) 报告期间销售费用减少主要原因是主要是公司加大对成本费用控制力度，减少部分销售费用开支；

(2) 报告期间管理费用增加主要是本年业务拓展，人员增加，人工成本相应增加；

(3) 报告期间财务费用增加主要是公司债担保费上年按发行期至上年底 4 个月计入财务费用，本年按全年 12 个月计入财务费用较上年增加所致；

(4) 报告期间所得税增加主要是本年商品房销售收入较上年增加以及出售可供出售金融资产，相应应纳税所得额较上年增加所致。

4、现金流构成及变动情况（单位：万元）

项目	2009 年	2008 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	376,809.77	120,439.45	212.86%	商品房销售较上年增加
经营活动现金流出总额	368,935.42	467,410.48	-21.07%	商品房建设投入较上年减少
经营活动现金流量净额	7,874.35	-346,971.03	102.27%	
二、投资活动				

投资活动现金流入总额	13,597.08	5,243.61	159.31%	出售可供出售金融资产收回投资的现金增加
投资活动现金流出总额	5,303.93	8,043.98	-34.06%	固定资产投资支出减少
投资活动现金流量净额	8,293.15	-2,800.37	396.14%	
三、筹资活动				
筹资活动现金流入总额	222,108.00	506,838.16	-56.18%	收到的银行借款减少
筹资活动现金流出总额	234,193.84	187,609.15	24.83%	
筹资活动现金流量净额	-12,085.84	319,229.01	-103.79%	
现金及现金等价物净增加(减少)额	4,081.28	-30,571.81	113.35%	

5、与公允价值计量相关的项目（单位：万元）

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 ²					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	13,746.90		329,146.02		342,892.92
金融资产小计	13,746.90		329,146.02		342,892.92
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他 ³					
合计	13,746.90		329,146.02		342,892.92

6、公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况

7、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 成都天泉置业有限公司：注册资本 27,000 万元，本公司所占权益比例

为 100%，经营范围包括：“房地产开发（仅限龙泉驿区境内）、物业管理；销售建筑及装饰材料、机电产品（不含汽车）、五金交电、百货、塑料制品。该公司 2009 年实现主营业务收入 39,379.72 万元，实现净利润 5,750.31 万元。

（2）厦门鹏源房地产开发有限公司：注册资本 500 万美元，经营范围为从事“鹭江海景”（又名：“鹏源中心”）商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理。注册地址为厦门市碧山路 2-20 号。该公司 2009 年实现主营业务收入 10,229.41 万元，实现净利润 3,785.52 万元。

（3）深圳市宝安三联有限公司，注册资本 6,352 万元，本公司所占权益比例为 69.05%，主营物业租赁和工业投资。该公司 2009 年实现主营业务收入 4,340.41 万元，实现净利润 602.83 万元。

（4）深圳市宝安福安实业有限公司，注册资金 1,000 万元人民币，是一家以大洋开发区的综合开发为基础的兴办自营工业、承接外引内联和三资项目的有限责任公司，本公司所占权益比例为 56%。该公司 2009 年实现主营业务收入 6,972.63 万元，实现净利润 1,303.47 万元。

（5）中粮地产投资（北京）有限公司，注册资本 80,000 万元，我司持有股权比例为 51%，该公司主营房地产开发经营，目前主要负责北京后沙峪项目的开发管理。该公司 2009 年实现主营业务收入 0 万元，实现净利润-750.36 万元。

（6）天津粮滨投资有限公司，注册资本 1,000 万元，我司持有股权比例为 49%，享有 90%的收益分配权。该公司主营房地产开发经营，目前主要负责天津中粮大道项目的开发运作。

（7）公司参股的招商证券股份有限公司，注册资本 32.27 亿元，其中本公司占 3.12%的股权。

8、公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的主体。

（三）公司未来发展展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

2009 年，全球经济正逐步走出低谷，进入了缓慢复苏通道，中国经济恢复超过预期，全年 GDP 实现了同比 8.7% 的增长，表现出强劲的增长势头。面对严峻的宏观经济形势，中国实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，推出了 4 万亿元的经济刺激方案，全年新增人民币贷款 9.59 万亿元，较 2008 年多增 4.69 万亿元，市场流动性充裕，受益于此，固定资产投资成为经济发展的主要推动力，全年全社会固定资产投资 22.48 万亿元，同比增长 30.1%，资本形成对 GDP 的拉动为 8.0 个百分点。

2009 年，国内房地产市场经历了从低迷到复苏、进而繁荣的历程，市场泡沫逐步显现。随着国内经济的好转，受益于应对危机的财政和货币政策，以及一系列鼓励合理住房消费的支持政策，房地产市场从二季度开始逐渐恢复。国房景气指数从 3 月的最低值 94.74 已累计回升了 8.92 个点，达到 12 月的 103.66；全年完成房地产开发投资 3.62 万亿元，比上年增长 16.1%；房屋累计新开工面积同比从 10 月开始由负转正，全年新开工面积 11.54 亿平米，同比增长 12.5%，其中 12 月新开工面积达 1.78 亿平米，为 1999 年以来最高；商品房销售量价齐升，全年全国商品住宅销售面积和销售额同比分别增长了 43.9% 和 80.0%，达到历史性的 8.53 亿平米和 3.82 万亿元；公司进入的各城市商品住宅销售额均大幅超过 2008 年，市场库存消化周期大幅缩短，同时，公司也注意到各城市房价收入比普遍上升，而租金收益率则出现下降，特别是北京、上海、深圳及杭州，已超过 2007 年高峰时水平；各城市土地市场在 2009 年首季度处于低谷，第二季度出现回暖迹象并开始加速回暖，全年房地产开发企业完成土地购置面积 3.20 亿平米，比 2008 年下降 18.9%，但土地市场溢价水平显著提高，各地“地王”频现，成交总价屡次被刷新，风险有所提高。

2010 年，预计我国经济仍将保持高速增长，经济重心将转向结构调整，房地产行业政策将逐步收紧。中央经济工作会议已明确 2010 年将保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，并将积极稳妥推进城镇化建设，放宽中小城市和城镇的户籍限制等，这将有利于国内房地产市场——特别是二三线城市房地产市场——的良好发展。随着 2009 年二季度以来市场好转，成交放量，市场泡沫逐步显现，为遏制部分城市房价过快上涨的势头，

抑制投资投机性购房，先前宽松的房地产行业政策从 2009 年底已开始有所调整，预计首次置业及改善型购房优惠政策仍会延续，而影响投资、投机性需求方面的政策将适度收紧，可能涉及的政策包括收紧二套房贷优惠政策，提高多套房首付比例和贷款利率，增加普通商品房土地供应和新开工面积，加快保障房开发，出台规范政策打击囤地和捂盘，控制项目开发周期和房地产资金运用等。

2010 年，预计房地产市场投资将稳步增长，上半年仍存在结构性供不应求，对一线城市的宏观调控力度将加大。由于企业自身资金压力下降、国土资源部加大“囤地”调查力度以及住建部和地方政府将采用“窗口指导”方式督促企业开工，预计 2010 年房地产投资额和市场供给将稳步增长，但由于前期土地成交和新开工面积的下降，2010 年上半年结构性供不应求情况仍将存在，下半年将逐步缓解。一线城市由于前期房价上涨过快，行业政策调控的力度将加大，而对房价涨幅较小的二、三线城市，则会进一步推进城镇化建设，优惠扶持力度预计将有所加大。

基于以上分析，2010 年管理层对一线城市房地产市场相对谨慎，预计成交量将下降，房价上涨的趋势将放缓；对二三线城市适度乐观，预计房地产投资将加大，市场成交量和成交价格都将保持一定增长。总体而言，管理层认为 2010 年房地产行业仍然存在很好的发展机会，公司将在做好现有项目资源开发经营的基础上，积极寻找和把握机会，实现可持续发展。

2、公司未来发展的战略目标和战略定位

我们的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”

我们的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

中粮地产致力于成为中国房地产行业最具持续发展能力的综合地产领先企业，为此，公司将坚持“三个聚焦”战略——即聚焦产品，聚焦城市，聚焦管理，并在 2010 年重点提高土地储备能力。

坚持聚焦产品战略。中粮地产结合标杆的先进经验，总结梳理了目前住宅产品的定位与类型，未来将聚焦于两大产品系列，即 **TOP 系列**（顶级高层住宅、国际生活社区和高端别墅产品）和 **中高端住宅产品系列**（城区精品住宅、近郊混合社区产品）。其中，对于 TOP 系列产品，公司将总结成功经验，积极寻找机会做好顶级高层住宅产品和祥云国际生活社区产品线的复制，同时将把握市场机会，不错

过合适的高端别墅项目；对于中高端住宅系列产品，公司将继续做好现有项目的开发并适当发展，作为公司业务有益的补充。在做好住宅业务的同时，公司将持续关注城市综合体产品，并在可承受范围内择机发展。

坚持聚焦城市战略。首先，中粮地产对城市选择进行了讨论与反思，调整建立了新的城市定位模型，综合考虑各城市的常住人口数量、人均可支配收入、人均可支配收入增长率、商品房销售额、商品房销售额增长率、第三产业占比和商品房销售/竣工面积等外部指标以及城市公司政府关系、客户资源、品牌影响力、团队建设、业绩完成情况和战略规划情况等内部因素，未来资源配置将优先向综合排名较高的城市倾斜。其次，根据目前所处阶段，并借鉴业内领先企业的发展模式，公司将以城市公司为单位进行发展，从而更了解市场和竞争对手，增强区域市场把控能力，提高运营效率和竞争力，更有利于吸引人才、留住人才，使团队专心发展，更好的实现管理、政府公关、品牌宣传、客户关系管理的规模经济性，增强城市公司自我发展的内驱力和主动谋发展的愿望，真正成为公司成长的二级发动机，实现可持续发展。第三，各城市公司已系统科学地制定了五年发展战略。各城市公司团队对所在城市的外部环境、竞争对手、价值链定位及内部资源能力进行了深入细致地分析，提出了城市公司未来 5 年的发展目标，明确了竞争战略选择，明确了聚焦区域和聚焦产品的战略定位，并制定了相应的战略举措。

坚持聚焦管理战略。中粮地产将继续打造资源整合、项目规划与设计、住宅项目运营管理、招商与运营能力和产品复制等五项核心竞争能力。资源整合能力方面，公司将广泛开展战略合作，与银行、供应商、设计单位及当地政府建立长期合作关系。项目规划与设计能力方面，将加大产品研发与创新力度，研发有核心竞争力的创新产品，推广及应用新材料、新技术和新工艺等。住宅项目运营管理能力方面，将加强工程采购管理，包括制定并实施标准工期，密切跟踪监控各项目进度，加强质量和安全管理，提高产品质量并推进集中采购；加强成本控制，包括建立全过程目标成本管理体系，健全成本管理制度和流程体系，建立成本管理的知识体系平台以及推动成本管理信息化建设；加强营销管理，包括创新营销策划，加强关键节点把控，实现营销资源共享并严格控制营销费用；加强物业管理，包括制订统一物业管理标准体系，完善相关制度流程建设，打造样板工程，并在城市公司成立相应的物业分公司等。招商与运营能力方面，进一步学习标杆

及竞争对手的优秀管理经验，建立品牌资源库，加强项目运营和推广。产品复制能力方面，将梳理总结形成系列产品，并积极寻找合适的地块复制。

2010 年公司将重点提高土地储备能力。公司已制定了清晰的土地储备战略，将坚持安全储备量、稳健性、多种方式并举、科学系统的原则。第一，保持必要的土地储备量以满足业务发展的要求，原则上最低不少于满足三年战略目标的要求，最高不超过四年战略目标的要求；第二，密切追踪行业趋势，及时调整土地获取节奏，并坚持科学分析测算，确保合理的销售净利润率和内部收益率；第三，以市场化拿地方式为主，并积极探索发挥自身优势的创新拿地模式，同时以协议、股权收购、合作开发等方式作为有益补充；第四，将地块研究和获取作为日常工作，坚持用科学的、统一的土地可行性研究方法对意向地块进行长期跟踪研究。2010 年将进一步在公司总部与城市公司建立和完善负责土地储备工作的部门，组建专业团队，加强专业培训，制定和执行清晰、规范、高效的土地储备流程，形成战略导向的、系统的、长期的土地储备机制，确保公司可持续发展。

3、未来发展的风险提示及应对措施

公司未来发展可能将面临行业、市场、经营及财务方面的风险。

第一，对于房地产行业调控力度可能加大的风险，公司将加强对宏观政策的追踪与研判，一方面，在一线城市采取积极谨慎为主的土地储备方针，并适当加大二线城市土地储备力度，另一方面，继续加快已有项目建设，将其尽快推向市场。

第二，对于市场可能发生重大变化的风险，公司将加强产品的市场调研，强化产品创新设计，密切跟踪市场变化，合理安排项目开盘时间，采取相应的销售策略，加快可售资源的推盘速度等。

第三，对于现有项目可能的内部经营风险，公司将通过做实城市公司形成两级驱动机制，推行项目标准工期，加强目标成本管理，加强销售和工程跟踪，进一步完善制度流程体系等强化执行力。

第四，对于可能面临的财务风险，公司将继续做好资本市场融资，加大营销力度，增强自我造血功能，处理非主业资产，清理尾盘项目，加快现金回笼，并加强与金融机构合作，实现多渠道的融资。

4、2010 年度经营计划

2010 年的总体工作思路是：按照既定的战略规划，在公司董事会、党委的领

导下，贯彻落实“**打造团队、做实城市、提升业绩、持续发展**”的经营方针，继续扎实抓好住宅地产业务，同时，重点做好工业地产业务的转型及调整工作，确保公司战略的有效执行。

(1) 住宅开工计划

2010 年公司计划新开工项目有 8 个，新开工面积 65.35 万平米，其中包括：北京祥云国际、天津中粮大道项目、南京江宁 G47 项目、深圳中粮鸿云、长沙北纬 28 度、成都御岭湾、成都祥云国际、成都核桃村项目。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	18.21
天津中粮大道项目	天津	9.00
南京江宁 G47 项目	南京	7.48
深圳中粮鸿云	深圳	8.77
长沙北纬 28 度	长沙	6.04
成都御岭湾	成都	2.66
成都祥云国际		5.19
成都核桃村项目		8.00

(2) 2010 年工业地产经营计划

根据 2009 年工业地产整体运营情况，并结合 2010 年的经营环境，预计 2010 年物业出租率为 90%，租金收取率为 98.94%。

《深圳市城市更新办法》的出台，为工业地产提供新的发展思路。未来工业地产将积极参与深圳市旧城改造，2010 年将完成 22 区、26 区旧改专项分析报告并申报 25 区单元更新计划。

(四) 报告期内的投资情况

1、报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延期到报告期内的情况。

1) 2007 年度配股

单位：万元

募集资金总额		132,978.21				本年度投入募集资金总额			19,496.71			
变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额			124,565.94			
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权	否	10,263.90	10,263.90	10,263.90	0.00	10,263.90	0.00	100%	--	--	-	否
厦门鹭江海景项目开发建设	否	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00	100%	2008年12月25日	159.50	是	否
收购成都天泉置业有限责任公司 51% 股权	否	18,254.83	18,254.83	18,254.83	0.00	18,254.83	0.00	100%	--	--	-	否
成都天泉·聚龙国际生态园项目开发建设（注）	否	36,296.16	36,296.16	36,296.16	8580.20	25,177.20	11,118.96	69.37%	--	5,873.14	-	否
深圳市海滨广场三期开发建设	否	21,935.39	21,935.39	21,935.39	0.00	21,935.39	0.00	100%	2007年12月27日	3,287.46	是	否
深圳市中粮·澜山项目开发建设	否	42,934.62	42,934.62	42,934.62	10916.51	42,934.62	0.00	100%	2009年12月28日	17,932.94	是	否
合计	-	135,684.90	135,684.90	135,684.90	19,496.71	124,565.94	11,118.96	-	-	27,253.03	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和	中粮·御岭湾住宅项目正处于开发建设中，目前开发进度为 32%，项目未销售结转完毕，截至 2009 年 12 月 31 日止，累计签约销售面积为 5.04 万平方米，累计签约销售金额为 5.61 亿元，累计已结转销售收入为 5.03 亿元。											

原因（分具体项目）	
项目可行性发生重大变化的情况说明	项目可行性未发生重大变化
募集资金投资项目实施地点变更情况	募集资金投资项目实施地点未发生变更
募集资金投资项目实施方式调整情况	募集资金投资项目实施方式未发生调整
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不存在募集资金投资项目对外转让或置换的情况
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	未出现用闲置募集资金暂时补充流动资金情况
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	截至 2009 年 12 月 31 日募集资金未使用金额为 84,122,652.74 元，尚未使用的募集资金是因为中粮·御岭湾住宅项目尚未完工，募集资金按项目工程进度尚未投入完毕所致。
尚未使用的募集资金用途及去向	剩余募集资金将继续投入上述项目，不足部分将利用其他自筹资金解决。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司募集资金使用情况与公司对外信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

变更项目情况

适用 不适用

募集资金投资项目情况介绍

（1）厦门鹭江海景项目

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

该项目位于厦门市思明区，占地面积 2902 平方米，规划建筑面积 3.9 万平方米，该项目已于 2008 年竣工，目前仅剩尾盘销售。

（2）成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）

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

该项目位于成都龙泉驿区同安镇，占地面积 64 万平方米，规划建筑面积 22 万平方米，一期工程 08 年按计划完成，截至目前该项目一期（原聚龙二期）C 区包括 C 区外围景观改造、房屋整改全部完成，C 区整体移交物业。09 年该项目实现签约销售面积 5.04 万平米，签约销售金额 5.61 亿元，累计已结算销售收入为 5.03 亿元。

（3）深圳市海滨广场三期项目

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

该项目位于宝安 46 区，占地面积 3 万平米，建筑面积 10.8 万平方米。该项目于 07 年 8 月开盘销售。2009 年该项目实现结转销售面积 1.12 万平米，结转销售金额 1.01 亿元。

（4）深圳市中粮·澜山项目

本项目由本公司直接开发，拟使用募集资金 429,346,185 元。

该项目位于宝安 115 区，占地面积约 8 万平米，规划建筑面积 11.5 万平米（可售 8.7 万平米）。该项目已于 2009 年 12 月底竣工入伙。2009 年该项目实现签约销售面积累计 7.53 万平方米，签约销售金额 10.83 亿元，本年结转销售收入 10.24 亿元。

利安达会计师事务所有限公司对公司 2009 年度募集资金存放及使用情况出具的专项鉴证报告

前次募集资金使用情况鉴证报告

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）管理层按照中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）（证监发行字[2007]500 号）《关于前次募集资金使用情况报告的规定》规定编制的中粮地产公司截止 2009 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况报告。

一、管理层对财务报表的责任

中粮地产公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证监会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）编制前次募集资金使用情况报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是对中粮地产公司管理层编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，中粮地产公司管理层编制的前次募集资金使用情况报告符合中国证监会发布的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》的规定，如实反映了中粮地产公司 2009 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况。

2) 2008 年发行 08 中粮债

单位：万元

募集资金总额		118,650.00		本年度投入募集资金总额		47,650.00						
变更用途的募集资金总额				已累计投入募集资金总额		118,650.00						
变更用途的募集资金总额比例												
承诺投资项目	是否变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3) = (2) - (1)	截至期末投入进度(%) (4) = (2) / (1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
归还银行贷款	否	24,000		24,000		24,000	0	100%				否
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650		94,650	47,650	94,650	0	100%				否
合计	-	118,650		118,650	47,650	118,650	0	-	-		-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置	无											

换情况	
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	无
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

变更项目情况

适用 不适用

公司债募集资金投入项目情况：

广州金沙洲项目（广州金域蓝湾）

项目占地面积 144,657 平方米，规划容积率 3，建筑面积 433,971 平方米。该项目由公司与深圳万科联合投标竞得，合作双方共同出资设立项目公司对上述土地进行商品房开发建设，项目公司双方各占 50% 份额。该项目一期 13.7 万平方米已按期完工。2009 年签约销售面积 5.81 万平方米，签约销售金额 6.48 亿元（均按公司权益计）。

2、报告期内非募集资金投资的重大项目

（1）长沙观音岩项目（北纬28度）

观音岩项目占地总面积1163亩，容积率0.4，建筑密度为24.5%，绿地率为53%，总建筑面积约为27.20万平方米，产品以独栋和双拼别墅为主。该项目目前已进行主体工程施工阶段。

（2）天津六纬路项目（中粮大道）

2007年4月16日，中粮地产与天津滨海快速交通发展有限公司签署《项目开发合作意向书》。2007年8月16日，我司出资759.9万美元（占51%）与鹏利地产、天津滨海快速交通发展有限公司合资成立的中粮滨海地产（天津）有限公司正式注

册成立。2007年9月28日，中粮地产（集团）股份有限公司、鹏利地产发展公司、天津滨海快速交通发展有限公司、中粮滨海地产（天津）有限公司签订《项目开发协议书》（框架协议）。

2007年9月20日，鹏利国际集团有限公司将其持有的鹏利地产发展公司的股权转让给第三方。2008年8月鹏利国际收购香港鹏利地产发展有限公司之母公司NEW VIEW ENTERPRISES LIMITED 100%股权，并进而实现对鹏利地产发展公司的全资拥有。目前正在进行拆迁及开发的前期准备工作。

（3）北京后沙峪项目（北京祥云国际）

该项目共有三个地块，其中 A-10 地块占地面积：143,189 平方米，规划总建筑面积：197,046 平方米（含托幼面积 3,010 平方米）；C-03 地块占地面积：77,251.3 平方米，规划总建筑面积：169,952 平方米（含住宅面积 67,981 平方米）；C-06 地块占地面积：69,920.6 平方米，规划总建筑面积：153,824 平方米（含住宅面积 61,530 平方米）。目前该项目正在对样板房、售楼处及园林进行精细化完善；进行展示区装修工程及园林工程施工；项目一期联排别墅总计 126 套，已于 2009 年 11 月 7 日开盘，截止至 2009 年 12 月 31 日已签约 111 套，签约面积 33,299 平方米，签约金额 87,657 万元。

（4）成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）

2009年9月29日，公司与中粮集团下属子公司中粮鹏利（成都）实业发展有限公司（以下简称“中粮鹏利成都公司”）通过联合竞拍方式，取得四川省成都市武侯区宗地编号为WH03（252/211）2009-038号地块的土地使用权，成交总价为人民币129,916.7025万元。该地块位于四川省成都市武侯区簇锦街道高碑村4、5、6、7、12组，土地面积为8.88万平方米（合133.25亩），计容积率建筑面积为24.75万平方米，土地用途为住宅，可兼容商业，其中住宅用地的使用年限为70年，商业用地的使用年限为40年，建筑密度不大于30%，绿化面积不小于30%。公司拟与中粮鹏利成都公司共同出资设立成都悦城实业有限公司负责该项目的开发建设。成都悦城实业有限公司注册资本金拟为10,000万元人民币，法定代表人为孙忠人，公司与中粮鹏利成都公司分别持有70%和30%的股权和收益权。目前该项目正进行前期策划准备工作。

（5）南京市江宁区2009G47号地块项目

2009年10月13日，公司通过拍卖竞价方式，取得南京市江宁区宗地编号为NO. 2009G47号地块的土地使用权，总价为23,500万元人民币。该地块位于南京市江宁区双龙大道以西，殷巷西街以东，吉印大道以北。该地块用地性质为二类居住用地，面积43,867.3平方米，建设容积率不大于1.7，绿地率不低于35%。其中住宅用地的使用年限为70年，商业用地的使用年限为40年。目前该项目正进行前期策划准备工作。

（6）成都市武侯区核桃村项目

2010年1月8日，公司下属全资子公司中粮地产成都有限公司通过竞价拍卖方式，取得成都市宗地编号为WH15（252/211）:2009-096号地块的土地使用权，总价为33,390.21万元人民币。该地块位于成都市武侯区核桃村二、四组，高新区核桃村一组、肖家河村四组。该地块用地性质为二类住宅用地（可兼容商业建筑面积比例不大于计入容积率的建筑面积的10%），规划建设净用地面积21,000.13平方米，建设容积率不大于2.8，总建筑密度不大于24%，绿地率不小于30%，使用年限住宅为70年、商业为40年。目前该项目正进行前期策划准备工作。

（五）报告期内公司没有发生重大资产损失事项，没有对外担保承担连带责任导致重大资产损失情况。

（六）利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。报告期内公司不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正等情形。

（七）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会公召开12次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1) 2009年1月12日，第六届董事会第八次会议以通讯方式召开，会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司企业年金方案实施细则》。

以上信息刊登于2009年1月14日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2) 2009年3月4日，第六届董事会第九次会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

（1）审议通过关于授权董事长在银行等金融机构融资及交易事项代表董事会行使部分职权的议案；

（2）审议通过修改《中粮地产（集团）股份有限公司总经理工作细则》；

(3) 审议通过修改《中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度》；

(4) 审议通过关于确认公司开设募集资金专项账户的议案；

(5) 审议通过关于修订公司部分会计政策的议案；

(6) 审议通过关于终止《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划》及《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划考核办法》的议案；

(7) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于深圳证监局巡检发现问题的整改报告》；

以上信息刊登于 2009 年 3 月 5 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

3) 2009 年 4 月 3 日，公司第六届董事会第十次会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过向中国银行股份有限公司深圳市分行申请授信额度的议案；

(2) 审议通过向中国光大银行深圳分行申请房地产开发贷款的议案；

(3) 审议通过向中粮财务有限责任公司申请综合授信的议案；

(4) 审议通过为控股子公司深圳市宝安福安实业有限公司提供担保的议案。

以上信息刊登于 2009 年 4 月 4 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

4) 2009 年 4 月 23 日，公司第六届董事会第十一次会议在北京中粮广场会议室召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过计提 2008 年度资产减值准备的议案；

(2) 听取公司 2008 年度总经理工作报告；

(3) 审议通过调整公司内部管理机构设置的议案；

(4) 审议通过公司 2008 年度内部控制自我评价报告的议案；

(5) 审议通过公司 2008 年度独立董事述职报告的议案；

(6) 审议通过经审计的公司 2008 年度财务报告及审计报告的议案；

(7) 审议通过《关于 2008 年度募集资金存放与使用情况的专项说明》的议案；

(8) 审议通过公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案；

- (9) 审议通过公司 2009 年度经营计划的议案；
- (10) 审议通过公司 2008 年度董事会报告的议案；
- (11) 审议通过公司 2008 年社会责任报告的议案；
- (12) 审议通过公司 2008 年度报告及其摘要的议案；
- (13) 审议通过公司 2009 年度贷款授信额度的议案；
- (14) 审议通过续聘利安达会计师事务所的议案；
- (15) 审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2008 年 12 月 31 日）》的议案；
- (16) 审议通过公司章程修正案的议案；
- (17) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》的议案；
- (18) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司重大事项报告制度》的议案；
- (19) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度》的议案；
- (20) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法》的议案；
- (21) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司内部审计工作规定》的议案；
- (22) 审议通过授权总经理处置可供出售金融资产的议案；
- (23) 审议通过召开 2008 年度股东大会的议案。

以上信息刊登于 2009 年 4 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

5) 2009 年 4 月 23 日，公司第六届董事会第十二次会议在北京中粮广场会议室召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过公司《2009 年第一季度报告》全文及正文（摘要）。
- (2) 审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2009 年第一季度）》的议案。
- (3) 审议通过向中国农业银行深圳宝安支行申请综合授信的议案

以上信息刊登于 2009 年 4 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

6) 2009 年 6 月 26 日，公司第六届董事会第十三次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过向中国建设银行股份有限公司深圳市分行申请商用物业抵押贷款的议案；

(2) 审议通过向华润深国投信托有限公司申请信托贷款及向中国银行股份有限公司深圳分行申请抵押贷款额度的议案。

以上信息刊登于 2009 年 6 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

7) 2009 年 8 月 10 日公司第六届董事会第十四次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案；

(2) 关于向中粮集团有限公司申请续借委托贷款的议案。

以上信息刊登于 2009 年 8 月 12 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

8) 2009 年 8 月 24 日，公司第六届董事会第十五次会议在香港召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过变更会计政策的议案；

(2) 审议通过经审计的 2009 年半年度财务报告的议案；

(3) 审议通过公司 2009 年半年度报告及半年度报告摘要；

(4) 审议通过关于公司 2009 年中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案；

(5) 审议通过关于调整总部职能部门的议案；

(6) 审议通过修改《中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定》的议案。

以上信息刊登于 2009 年 8 月 26 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

9) 2009 年 9 月 27 日，公司第六届董事会第十六次会议以通讯方式召开，会

议审议通过以下决议：

- (1) 审议通过关于公司符合配股条件的议案；
- (2) 审议通过关于公司本次配股方案的议案；
- (3) 审议通过公司本次配股募集资金运用可行性分析报告的议案；
- (4) 审议通过关于前次募集资金使用情况说明的议案；
- (5) 审议通过关于本次配股前滚存未分配利润的分配方案的议案；
- (6) 审议通过关于公司本次配股涉及的重大关联交易的议案；
- (7) 审议通过股东大会授权董事会全权办理本次配股相关具体事宜的议案；
- (8) 审议通过关于内部控制自我评价报告的议案；
- (9) 审议通过关于公司备考合并盈利预测报告的议案；
- (10) 审议通过关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性的议案；
- (11) 审议通过关于受托经营管理关联交易的议案
- (12) 审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告》的议案；
- (13) 审议通过向间接银团申请贷款的议案；
- (14) 审议通过与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司联合竞拍西南物流中心项目 133 亩住宅地块的议案。

以上信息刊登于 2009 年 9 月 30 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

10) 2009 年 10 月 30 日，公司第六届董事会第十七次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过公司《2009 年第三季度报告》全文及正文（摘要）；
- (2) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》；
- (3) 审议通过苏源集团江苏房地产开发有限公司为南京项目开发建设提供委托贷款的议案；
- (4) 审议通过关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案。

以上信息刊登于 2009 年 10 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

11) 2009 年 11 月 20 日，公司第六届董事会第十八次会议以通讯方式召开，

会议审议通过以下决议：

（1）审议通过关于同意控股子公司中粮地产投资（北京）有限公司承租中粮福临门大厦并接受相关物业服务的关联交易的议案。

（2）审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2009 年 9 月 30 日）》
以上信息刊登于 2009 年 11 月 21 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

12) 2009 年 12 月 21 日，公司第六届董事会第十九次（临时）会议，以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

（1）审议通过将公司所持招商证券股份转入可供出售金融资产的议案

（2）审议通过关于连庆副总经理辞职的议案

（3）审议通过关于参与竞拍上海新江湾城 C 6 地块国有土地使用权的议案

以上信息刊登于 2009 年 12 月 22 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

（1）报告期内公司按照 2008 年度股东大会决议，公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

（2）2009 年 7 月 15 日根据公司 2008 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

（3）2009 年 8 月，董事会实施了公司债券（证券代码：112004、证券简称：08 中粮债）首次付息方案。

（4）2009 年下半年，董事会根据股东大会决议，积极推进 2009 年配股融资方案的落实，现上述配股融资方案已上报中国证券监督管理委员会审核。

（5）董事会根据股东大会通过的决议，完成了对公司《章程》的修改和完善。

3、董事会下设审计委员会履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会按照《审计委员会工作细则》和《审计委员会年度报告工作规程》的要求，认真履行职责，完成了监督检查公司内部控制建立健全情况并审查年度财务审计情况等重要工作。

1) 对公司财务报告的两次审阅意见

审计委员会委员以其专业知识与经验，对公司编制的 2009 年年度财务会计报告进行审阅并发表了两次审阅意见：

(1) 在年审注册会计师进场前，对未经审计的财务报表发表审阅意见。审计委员会认为：公司编制的 2009 年财务会计报表基本反映了公司 2009 年度的经营成果和财务状况，同意以此财务报告为依据进行 2009 年度财务审计。

(2) 在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会全体委员经审阅公司财务部于 2010 年 2 月 12 日提交的年审注册会计师出具初步审计意见的 2009 年度财务报告，一致同意公司 2009 年度财务报表，并同意将公司 2009 年度财务报表提交董事会审议。

2) 对会计师事务所审计工作的督促情况

审计委员会对 2009 年年审进行了全面部署，根据公司年度报告披露时间的安排，与利安达会计师事务所有限公司（以下简称：利安达事务所）就审计计划进行深入的沟通。审计过程中，审计委员会根据审计进度，书面督促利安达事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作。同时，审计委员会与主要项目负责人进行了充分沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题。

3) 对会计师事务所从事 2009 年度公司审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会公告【2008】48 号文的规定，中粮地产第六届董事会审计委员会现对利安达会计师事务所（以下简称“利安达”）从事本年度公司审计工作总结如下：

(1) 审计前的准备工作

I 审计计划的确定

2009 年的审计工作从 2010 年 1 月初开始到目前完成初步审计历时 1 个月的时间。具体时间安排如下：2010 年 1 月 11 日利安达开始进驻中粮地产进行审计工作，2 月 12 日出具 2009 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 8 日出具审计报告定稿。

II 未审财务报表的审阅

在年审注册会计师进场前，审计委员会对公司财务部编制的财务报表进行了

认真的审阅，并对未经审计的财务报表发表审阅意见。审计委员会认为：公司编制的 2009 年财务会计报表基本反映了公司 2009 年度的经营成果和财务状况，同意以此财务报告为依据进行 2009 年度财务审计。

（2）审计过程

2010 年 1 月 11 日开始，利安达派出小组对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求利安达严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，经审阅公司财务部于 2010 年 2 月 12 提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的 2009 年度财务报表，一致同意公司 2009 年度财务报表，并同意将公司 2009 年度财务报表提交董事会审议。

2010 年 2 月 25 日，利安达向审计委员会提交 2009 年年度未定稿审计报告及关于《中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》的专项说明。2010 年 3 月 8 日，董事会需审议此项事宜，至此，利安达对公司 2009 年度财务审计的现场审计工作结束。

（3）审计结果

利安达为本公司出具了无保留意见的 2009 年度《审计报告》及关于《中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》的专项说明。

审计委员会认为，利安达会计师事务所对公司 2009 年度财务报表审计工作完成良好。

（4）关于续聘利安达会计师事务所为 2010 年度财务审计机构的提议

认为鉴于利安达会计师事务所对公司 2009 年度财务报表审计工作完成良好，并且该所拥有专业的审计团队和较强的技术支持力量，审计团队严谨、敬业，具备承担大型上市公司审计工作的业务能力，审计委员会决定提请董事会审议继续聘请利安达会计师事务所为公司年度财务决算审计机构，并根据公司经营需要聘请其为公司提供其他业务。

（5）监督公司内控制度的完善

审计委员会对公司内部控制制度的建立和健全及执行情况进行了检查和评估，并专门听取内审部门对公司内部控制制度的建立和贯彻执行情况的汇报。2010



年 2 月 25 日，公司第六届董事会审计委员会第七次会议审议通过《公司 2009 年度内部控制制度自我评价报告》，认为报告真实客观的反映了公司内部控制的真实情况，并同意将此报告提交公司董事会审议。

4、董事会下设薪酬委员会履职情况汇总报告

2010 年 2 月 25 日，公司第六届董事会薪酬与考核委员会第三次会议经审阅认为公司 2009 年年度报告中关于公司董事、监事、高级管理人员薪酬情况的披露真实、准确、完整。全体委员一致同意将公司 2009 年年度报告相关部分提交公司董事会审议。

5、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为加强对重大内部信息及知情人的管理，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度》和《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，根据有关监管部门对外部单位报送信息的各项管理要求，加强对内幕信息对外报送及其知情人的管理，进一步规范了公司的内部信息保密工作和外部信息披露行为。

（八）本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 454,319,931.24 元，加上本年母公司净利润 342,489,148.30 元，减去本年度提取法定盈余公积 34,248,914.83 元以及本年度分配普通股股利 36,274,631.92 元，本年度实际可供股东分配的利润为 726,285,532.79 元。

公司拟以 2009 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2009 年度不进行公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提请股东大会审议。

公司前三年现金分红情况：

公司最近三年现金分红情况表

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东	占合并报表中归属于上市公司股东	年度可分配利润
------	------------	--------------------	-----------------	---------

	(万元)	的净利润 (万元)	的净利润的 比率 (%)	(万元)
2008 年	3,627.46	14,201.65	25.54	54,468.96
2007 年	4,534.33	46,593.92	9.73	81,908.68
2006 年		16,521.98		40,887.69
最近三年累计现金分红 金额 占最近年均净利润的比 例 (%)		最近三年累计现金分红金额 8,161.79 万元, 占最近年均净利润的比例 31.67%		

(九) 其他事项

1、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

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

2、独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行中国证监会有关规定情况的专项说明及独立意见。

截止 2009 年 12 月 31 日，公司累计为控股子公司提供担保 20,000 万元，占 2009 年度经审计净资产值的 3.09%。担保详情如下：

截至二零零九年十二月三十一日，本公司及其子公司担保事项明细项目列示如下：

借款单位	贷款银行	贷款金额	期限	担保人
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	80,000,000.00	2009.02.26-2010.02.25	中粮地产
成都天泉	中国建设银行成都第九支行	120,000,000.00	2007.09.04-2010.09.03	中粮地产

截至二零一零年二月二十八日，本公司及其子公司担保事项明细项目列示如下：

借款单位	贷款银行	贷款金额	期限	担保人
福安公司	中国农业银行深圳宝安支行	80,000,000.00	2009.02.26-2010.02.25	中粮地产
成都天泉	中国建设银行成都第九支行	120,000,000.00	2007.09.04-2010.09.03	中粮地产

单位：万元

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	担保金额	担保	担保期	是否履	是否为关联方

	(协议签署日)		类型		行完毕	担保(是或否)	
无	-	0	-	-	-	-	
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		30,000					
报告期末对子公司担保余额合计 (B)		20,000					
公司担保总额（包括对子公司的担保）							
担保总额 (A+B)		20,000					
担保总额占公司净资产的比例		3.09%					
其中：							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)		20,000					
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)							
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)							
上述三项担保金额合计 (C+D+E)		20,000					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							

独立董事经审慎调查，认为公司能积极贯彻落实中国证监会下发的证监发 56 号文件和 120 号文件精神，严格遵守公司《章程》中关于对外担保的相关规定，较好地控制了公司对外担保风险。鉴于福安公司、三联公司和天泉置业公司属我公司控股子公司，在决策、财务、资金等方面均可由公司控制，不存在实质性的担保风险。截至 2009 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 16,004.86 万元；在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易在提交董事会审议之前征求了独立董事的意见并经公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过；同时公司严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并聘请了天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行审计，每季度定期出具《关于中粮财务有限责任公

司风险评估报告》，有效控制和防范关联交易风险，关联交易的决策程序合法规范。公司不存在违反中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》中有关控股股东及其他关联方占用上市公司资金及上市公司为控股股东及其他关联方提供违规担保的情况。

3、公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》为信息披露报纸。

第八章 监事会报告

一、监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开七次会议，具体情况如下：

1、2009年3月4日，公司第六届监事会第四次会议以通讯方式召开，会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于深圳证监局巡检发现问题的整改报告》。

2、2009年4月23日公司第六届监事会第五次会议在北京中粮广场会议室召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过公司 2008 年度监事会工作报告的议案；
- (2) 审议通过计提 2008 年度资产减值准备的议案
- (3) 审核通过公司 2008 年度报告；
- (4) 审议通过公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案；
- (5) 审核通过公司 2008 年内部控制自我评价报告。

3、2009年4月23日，公司第六届监事会第六次会议在北京中粮广场会议室召开，会议审核通过公司 2009 年第一季度报告。

4、2009年8月24日，公司第六届监事会第七次会议在香港召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过关于公司经审计的 2009 年半年度财务报告的议案；
- (2) 审核了公司 2009 年中期报告并出具审核意见；
- (3) 审议通过关于公司 2009 年中期利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

5、2009年9月27日，公司第六届监事会第八次会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过关于监事会主席辞职的议案；

(2) 审议通过关于提名监事及监事会主席候选人的议案。

6、2009 年 10 月 30 日，公司第六届监事会第九次会议以通讯方式召开，会议审核通过公司 2009 年第三季度报告。

7、2009 年 11 月 20 日，公司第六届监事会第十次会议以通讯方式召开，会议审议通过关于选举监事会主席的议案。

二、监事会对公司 2009 年度有关事项发表独立意见

(一) 公司依法运作情况

公司监事会根据国家有关法律、法规和中国证监会所发布有关上市公司治理的规范性文件以及公司《章程》，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项和董事会对股东大会决议的执行情况，公司高管人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了督查，监事会认为：2009 年度公司进一步完善了公司治理结构和内部控制制度；董事会按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及其他有关法规制度进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议；公司董事、高管人员执行职务时，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益及股东权益的情况发生。

根据《关于要求中粮地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局发【2009】32 号）要求，公司认真开展了整改工作，并出具了《中粮地产（集团）股份有限公司关于深圳证监局巡检发现问题的整改报告》。监事会认为：公司严格依据现行法规、政策与监管机构要求，对公司存在的部分问题进行了全面整改，采取了有效的措施，提升了公司治理水平和信息披露质量。

(二) 检查公司财务状况

2009 年度，监事会定期对公司的财务制度和财务管理情况进行了监督与审查。监事会认为：公司财务状况运行良好，财务制度完善，管理规范，2009 年度财务报告客观真实地反映了公司的财务状况和经营成果，利润分配方案符合公司的实际。利安达会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

(三) 公司募集资金投资项目情况

公司于 2007 年 8 月实施配股方案，2008 年 8 月发行公司债券。上述两次募集资金实际投入项目与承诺投入项目一致。报告期内，未发生变更募集资金使用用途的问题，各投资项目进展顺利。

(四) 公司收购、出售资产情况

2009年度，公司通过了配股融资议案，拟通过配股融资，收购控股股东中粮集团有限公司所拥有的5家住宅开发房地产公司的股权，即上海加来房地产开发有限公司51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权、苏州苏源房地产开发有限公司90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司50%的股权和万科中粮（苏州）置业有限公司49%的股权。在中国证券监督管理委员会审批通过，公司实施本次配股项目后，监事会将会一如既往地对此次募集资金项目的执行情况进行监督。

在2009年度，公司出售了公司所持有的以下股票：中汇医药442,818股、江西铜业960,392股、中国宝安25,200股、招商银行5,315,570股。监事会认为：在该项资产处置行为中，授权程序合规，交易价格合理、公允，符合公司长远发展利益，未发生损害部分股东权益的行为或造成公司资产流失情况。

（五）公司关联交易情况

2009年度，公司发生的关联交易主要有配股涉及关联交易、委托经营控股股东资产、与关联方共同进行对外投资、向关联方申请委托贷款和在关联方办理存款业务等。

监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形，无内幕交易行为。

（六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司2009年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核。监事会认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

第九章 重要事项

一、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、本年度公司未发生破产重整相关事项。

三、公司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情况。

1、持有其他上市公司股权情况

单位：（人民币）元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
000809	中汇医药	1,600,000.00		0	5,883,645.59	-2,326,869.72
600362	江西铜业	1,000,000.00		0	29,240,877.18	-24,442,390.94
000009	中国宝安	85,077.84		0	147,201.16	-155,658.47
600999	招商证券	180,753,331.63	3.12%	3,284,529,207.27		2,420,945,183.00
600036	招商银行	6,539,153.40	0.03%	144,400,000.00	63,955,968.86	39,236,484.79
合计		189,977,562.87		3,428,929,207.27	99,227,692.79	2,433,256,748.66

2、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
光大银行	6,165,763.00		0.017%	6,165,763.00	370,478.81		长期股权投资	-
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00		10.00%	10,000,000.00	0		长期股权投资	
合计	16,165,763.00			16,165,763.00	370,478.81		-	

3、公司报告期内未发生买卖其他上市公司股份的情况。

4、董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东违反相关规定买卖公司股票的情况。

2009 年 6 月 3 日，公司副总经理曹荣根在不知情的情况下，因其股票操作人员的失误，以均价 9.16 元买入公司股票 27,300 股，于 6 月 4 日以均价 9.10 元卖出 6,825 股。本次买卖行为没有获利（亏损约 410 元）。

（三）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过公司 2009 年度配股方案，公司拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询

公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51%的股权；收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权；收购中粮集团有限公司持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权；收购中粮上海粮油所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权。

有关上述收购事项的详细内容请见本章关于公司关联交易事项的披露内容。

（四）报告期内公司股权激励计划实施情况

公司 2007 年 12 月 19 日召开第五届董事会第三十三次会议，审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》及《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划考核办法》。

由于 2008 年经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行该方案将难以真正起到应有的激励效果。为了维护上市公司利益，2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议决定终止该股权激励计划以及相关考核办法。

公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

（五）报告期内公司关联交易事项。

- 1、报告期内公司与关联方之间未发生与日常经营相关的关联交易。
- 2、资产收购、出售发生的关联交易

2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过公司 2009 年度配股方案，公司拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询咨询公司（以下简称“上海万良”）持有的上海加来房地产开发有限公司（以下简称“上海加来”）51%的股权；收购万曜香港有限公司（以下简称“万曜香港”）所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司（以下简称“苏源江苏”）90%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司（以下简称“中粮上海粮油”）所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司（以下简称“苏州苏源”）90%的股权；收购中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（以下简称“北京假日风景”）50%的股权；收购中粮上海粮油所持有的万科中粮（苏

州）置业有限公司（以下简称“苏州置业”）49%的股权。

1) 关联方介绍

(1) 中粮集团有限公司

中粮集团有限公司为公司的控股股东，成立于 1952 年，是国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，其法定代表人为宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 7-13 层。经营范围：进出口业务；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。许可经营项目：粮食收购；第二类增值电信业务中的信息服务业务；《美食与美酒》期刊的出版；境外期货业务。

(2) 上海万良企业管理咨询公司

上海万良成立于 2008 年 7 月 29 日，是中粮上海粮油全资子公司，中粮上海粮油为公司控股股东间接控制的公司。上海万良现持有的《企业法人营业执照》注册号为 310112000845021 号，住所为上海闵行区七莘路 3568 号 1 层 103 室，注册资本和实收资本均为人民币 100 万元，公司类型为一人有限责任公司，经营范围为企业管理咨询（除经纪）（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

(3) 万曜香港有限公司

万曜香港是公司控股股东间接持有的公司。万曜香港于 2005 年 12 月 10 日在香港成立，公司性质为私人有限公司（非上市），法定股本为港币 10000 元，主要业务为投资控股。

(4) 中粮上海粮油进出口有限公司

中粮上海粮油为公司控股股东间接持有的公司，成立于 1953 年，系国有专业外贸公司，长期从事粮油类等相关商品的进出口业务，具体经营范围为自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家规定的专营进出口商品和国家禁止进出口等特殊商品除外），经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，货运代理（一类），堆存、仓储、理货等，注册地址为上海市汉口路 11 号，注册资本及实收资本均为 7225 万元人民币。

2) 交易标的基本情况

(1) 上海加来房地产开发有限公司 51%的股权

上海加来成立于 2002 年 1 月 30 日，现持有上海市工商行政管理局闵行分局

核发的注册号为 310112000344347 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 18,000 万元，经营范围为：“房地产开发经营、建筑材料销售。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。”

上海加来的开发项目为上海浦江镇项目，总占地面积 304,832 平方米，总建筑面积 250,979 平方米，可销售面积 182,712 平方米。该项目计划分五期开发。截至 2009 年 6 月 30 日，一期已全部预售完毕；二期 2009 年 6 月开始施工，其他部分尚未施工。

土地的基本情况如下表：

宗地号	127-1 号地块	127-2 号地块	127-3 号地块	127-4 号地块	127-5 号地块	127-6 号地块
土地用途	综合用地	居住	居住	居住	居住	综合用地（文化娱乐用地）
使用年限	50 年	70 年	70 年	70 年	70 年	50 年
剩余使用年限	44 年	64 年	64 年	64 年	64 年	44 年

本次交易后本公司持有上海加来 51% 的股权，上海万科投资管理有限公司持有上海加来 49% 的股权。上海万科投资管理有限公司已放弃上海加来 51% 股权的优先购买权。标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

利安达会计师事务所有限责任公司为上海加来出具了标准无保留意见的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-4 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，上海加来经审计的资产总额为 120,054.55 万元、负债总额为 102,908.15 万元、应收款项总额为 76.98 万元、净资产为 17,146.39 万元、营业收入为 0 元、营业利润为-894.65 万元、净利润为-676.68 万元、经营活动产生的现金流量净额为 5,847.01 万元。上海加来不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-02 号]），上海加来于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 216,379.55 万元，总负债为 102,908.15 万元，净资产为 113,471.40 万元，增值 96,325.01 万元，增值率 561.78%。增值的主要原因是存货评估的增值，存货主要为土地使用权，并采用假设开发法进行评估。

(2) 苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权

苏源江苏成立于 1998 年 4 月 2 日，目前持有江苏省工商行政管理局核发的注册号为企合苏总字第 000553 号《企业法人营业执照营业执照》，注册资本：200,000,000 元人民币，经营范围：房地产开发（贰级）、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）。

苏源江苏的开发项目为南京颐和南园项目。该项目地处南京市江宁经济技术开发区清水亭路以南，九龙湖路以东，诚信大道以北，殷巷路以西，占地面积 504,467 平方米，总建筑面积 335,947 平方米。该项目共分四期开发，本次拟对三、四期进行投入，三、四期总占地面积 165,000 平方米，建筑面积 96,715 平方米，可售面积 90,616 平方米。

本次交易后本公司持有苏源江苏 90%的股权，深圳颐和置业有限公司和江苏颐和投资有限公司分别持有苏源江苏 8.5%、1.5%的股权。深圳颐和置业有限公司和江苏颐和投资有限公司均已放弃苏源江苏 90%股权的优先购买权。标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏源江苏出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-5 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏源江苏经审计的资产总额为 102,973.96 万元、负债总额为 73,456.96 万元、应收款项总额为 16,617.47 万元、净资产为 29,516.99 万元、营业收入为 5,111.45 万元、营业利润为 1,129.08 万元、净利润为 845.57 万元、经营活动产生的现金流量净额为 13,735.57 万元。苏源江苏不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-05 号]），苏源江苏于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 119,370.13 万元，总负债为 73,456.96 万元，净资产为 45,913.17 万元，增值 16,396.17 万元，增值率 55.55%。增值的主要原因是存货评估增值。

(3) 苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权

苏州苏源成立于 2004 年 2 月 26 日，目前持有苏州市吴江工商行政管理局核发的注册号为 3205842186952 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 15000 万元，经营范围为房地产开发销售租赁；物业管理；室内外装饰（以

上凭资质经营)；销售：建筑材料、装饰材料、水暖器材。

苏州苏源的开发项目为“中粮·本源”项目。该项目北临九里湖，南面同里湖，具有天然的生态景观效应。项目总用地面积 632,595 平方米，总建筑面积 286,000 平方米，可销售面积 283,216 平方米。该项目计划分三期开发，一期中的部分建筑已拿到预售许可证，剩余部分预计 2009 年 10 月开始施工；二期预计 2010 年 6 月开始施工；三期预计 2012 年 6 月开始施工。

土地的基本情况如下表：

宗地号	吴江市同里镇九里湖南		吴江市同里镇九里湖北	
土地用途	商业	住宅	商业	住宅
使用年限	40 年	70 年	40 年	70 年
剩余使用年限	35 年	65 年	35 年	65 年

本次交易后本公司持有苏州苏源 90% 的股权，江苏颐和置业有限公司持有苏州苏源 10% 的股权。江苏颐和置业有限公司已放弃苏州苏源 90% 股权的优先购买权。标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏州苏源出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-1 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏州苏源经审计的为资产总额为 48,590.66 万元、负债总额为 34,451.09 万元、应收款项总额为 11.50 万元、净资产为 14,139.57 万元、营业收入为 0 元、营业利润为-320.04 万元、净利润为-240.03 万元、经营活动产生的现金流量净额为-4,091.53 万元。苏州苏源不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-03 号]），苏州苏源于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 93,291.98 万元，总负债为 34,451.09 万元，净资产为 58,840.89 万元，增值 44,701.33 万元，增值率 316.14%。增值的主要原因是存货评估的增值，存货主要为土地使用权，并采用假设开发法进行评估。

（4）北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50% 的股权

北京假日风景成立于 2006 年 05 月 15 日，目前持有北京市工商行政管理局核发的 110000009580956 号《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为 83000

万元，经营范围为：“房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理”。

北京假日风景的开发项目为假日风景，该项目位于北京市丰台区小屯路 108 号，西长安街玉泉路路口向南 4,000 米。项目总用地 234,692 平方米，总建筑面积 506,825 平方米，可销售面积 445,021 平方米。

本次交易后本公司持有北京假日风景 50%的股权，北京万科企业有限公司持有北京假日风景 50%的股权。北京万科企业有限公司已放弃北京假日风景 50%股权的优先购买权。标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

利安达会计师事务所有限责任公司为北京假日风景出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-3 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，北京假日风景经审计的资产总额为 225,197.49 万元、负债总额为 111,409.00 万元、应收款项总额为 21,258.00 万元、净资产为 113,788.48 万元、营业收入为 41,901.87 万元、营业利润为 8,974.32 万元、净利润为 6,216.71 万元、经营活动产生的现金流量净额为 63,845.82 万元。北京假日风景不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告（中企华评报字[2009 第 340-01 号]），北京假日风景于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 255,789.12 万元，总负债为 111,409.00 万元，净资产为 144,380.11 万元，增值 30,591.63 万元，增值率为 26.88%。增值的主要原因是存货评估增值。

（5）万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权

苏州置业成立于 2006 年 11 月 22 日，目前持有江苏省苏州工业园区工商行政管理局核发的注册号为 320594000004695 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 23000 万元，经营范围为：“许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、销售；自有产权房屋租赁。”

苏州置业的开发项目为“本岸”。“本岸”项目位于苏州工业园区琼姬路北，南施街两侧，金鸡湖东。项目总建设用地面积 155,673 平方米，总建筑面积 173,792 平方米，可售面积为 131,342 平方米。该项目计划分三期开发，其中：一期已经完工并基本售罄；二期正在施工并实现部分销售，三期预计 2009 年 12 月开始施工。

本次交易后本公司持有苏州置业 49%的股权，江苏苏南万科房地产有限公司

持有苏州置业 51%的股权。江苏苏南万科房地产有限公司已放弃苏州置业 49%股权的优先购买权。标的股权不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项资产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

利安达会计师事务所有限责任公司为苏州置业出具了标准无保留的审计报告（利安达审字[2009]第 1198-2 号）。截至 2009 年 6 月 30 日，苏州置业经审计的资产总额为 74,326.76 万元、负债总额为 45,502.54 万元、应收款项总额为 184.24 万元、净资产为 28,824.23 万元、营业收入为 10,134.20 万元、营业利润为 2,071.36 万元、净利润为 2,207.85 万元、经营活动产生的现金流量净额为 14,190.81 万元。苏州置业不存在应披露而未披露的或有事项。

根据北京中企华资产评估有限责任公司评估（中企华评报字[2009 第 340-04 号]），苏州置业于评估基准日 2009 年 6 月 30 日的总资产为 78,317.87 万元，总负债为 45,502.53 万元，净资产为 32,815.34 万元，增值 3,991.11 万元，增值率 13.85%。增值的主要原因是存货评估增值。

3) 关联交易的定价政策

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《评估报告》（中企华评报字[2009 第 340-02 号]、中企华评报字[2009 第 340-05 号]、中企华评报字[2009 第 340-03 号]、中企华评报字[2009 第 340-01 号]、中企华评报字[2009 第 340-04 号]），上海加来 51%的股权、苏源江苏 90%的股权、苏州苏源 90%的股权、北京假日风景 50%的股权以及苏州置业 49%的股权于 2009 年 6 月 30 日为基准日的评估值分别为 57,870.41 万元、41,321.85 万元、52,956.80 万元、72,190.06 万元、16,079.52 万元。公司收购的交易价格以经国务院国资委及其授权机构备案的评估值为准。在过渡期间，如目标公司以现金方式分配利润，则最终收购对价应相应扣除转让方实际或将要获得的分红金额。

4) 进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

（1）进行本次关联交易的目的和必要性

本次股权收购事项，履行了控股股东在股权分置改革及 2007 年配股时作出的承诺，同时也符合公司的整体发展战略。

因此，本次关联交易将实现对优质资源的有效整合，有利于进一步巩固、提升公司的行业地位，提升公司的盈利能力和核心竞争力，有利于促进公司的长期

持续发展，符合全体股东的长远利益。

（2）本次关联交易对本公司的影响

本次收购事项有利于公司扩大住宅房地产主业规模，增强公司主营业务开发能力，提升综合竞争实力。

以上信息刊登于 2009 年 9 月 30 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

3、公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

1) 2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过公司 2009 年度配股方案，公司拟以向原股东配售股份募集资金与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对中粮地产投资（北京）有限公司后沙峪项目（以下简称“北京后沙峪项目”）的后续开发提供项目发展资金。

（1）共同投资方：中粮集团有限公司

（2）被投资企业及项目情况：北京后沙峪项目位于北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村，处于顺义区空港工业区 B 区。项目规划总用地面积 390,626 平方米，建设用地面积 290,360 平方米，总建筑面积 720,822 平方米，其中，住宅建筑面积 455,097 平方米，可售面积 398,531 平方米，其他配套服务设施和商业金融的建筑面积 265,725 平方米。

目前该项目由中粮地产投资（北京）有限公司负责开发建设。中粮地产投资（北京）有限公司成立于 2008 年 7 月 25 日，本公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司持有 51% 的股权，中粮集团有限公司持有 49% 的股权。现中粮地产投资（北京）有限公司持有北京市工商行政管理局顺义分局于 2009 年 6 月 8 日核发的注册号为 110113011223479 号《企业法人营业执照》，住所为北京市顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号蓝天大厦 4 层；法定代表人为孙忠人；注册资本和实收资本均为 80000 万元；公司类型为其他有限责任公司；经营范围为“一般经营项目：投资管理、房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；酒店管理；酒店管理咨询；信息咨询（中介服务除外）；技术服务；机动车公共停车场服务。”经营期限自 2008 年 7 月 25 日至 2048 年 7 月 24 日。

（3）交易定价政策

公司与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金，公司拟投入 91,259.02 万元，利率不超过银行同期同档贷款利率。中粮集团对应投入 87,680.23 万元。如公司实际投入金额少于 91,259.02 万元，则中粮集团投入资金额度按双方权益比例进行相应调减。

（4）本次关联交易对公司的影响

与控股股东中粮集团以股东贷款方式按权益比例对北京后沙峪项目提供项目发展资金，可以满足北京后沙峪项目对资金量的需求，有利于项目的推进。

以上信息刊登于 2009 年 9 月 30 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2) 为贯彻公司区域发展战略，加强公司在中心城市竞争力，节约资金成本，提高资金运用效率，公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司（以下简称“中粮鹏利成都公司”）联合出资竞拍成都西南物流中心项目住宅地块。在上述地块竞拍成功后，公司与中粮鹏利成都公司共同出资成立成都悦城实业有限公司（以下简称“悦城实业”）负责该项目的开发建设。

（1）共同投资方：中粮鹏利（成都）实业发展有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 2005 年 9 月 12 日，其法定代表人为孙忠人，住所为成都市武侯区桐梓林北路 2 号，经营范围为“在成都市范围内从事房地产开发、经营及销售”。本公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司同属中粮集团有限公司的控股子公司，同受中粮集团有限公司的实质控制。

（2）被投资企业及项目情况：悦城实业注册资本为 10,000 万元人民币，法定代表人为孙忠人，公司与中粮鹏利成都公司分别持有 70%和 30%的股权和收益权。目前悦城实业负责成都市武侯区高碑村项目的开发建设。目前该项目正进行前期策划工作。

（3）本次关联交易的公司的影响

本公司进行此项关联交易有利于贯彻公司区域发展战略，加强公司在中心城市竞争力，节约资金成本，提高资金运用效率，进一步提升公司核心住宅开发能力。

4、报告期内公司与关联方之间债权债务往来、担保等事项。

1) 为补充公司流动资金，第六届董事会第十次会议审议同意公司根据经营发

展需要向中粮财务有限责任公司申请人民币伍亿元的综合授信额度，期限为一年，贷款利率不高于人民银行同期同档次基准利率（利率不高于 5.31%，利息费用不超过 2655 万元），由中粮集团有限公司为此项授信提供最高额不可撤销担保。

（1）关联方介绍

中粮财务有限责任公司成立于 2002 年 9 月 24 日，为经中国人民银行批准设立的非银行金融机构，主要为集团内部成员单位提供金融服务，依法接受中国银行业监督管理委员会的监督管理，注册资本 10 亿元，法定代表人邬小蕙。经营范围为：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资；中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。本公司与中粮财务有限责任公司同属中粮集团有限公司的控股子公司，同受中粮集团有限公司的实质控制。

（2）关联交易标的基本情况

①授信额度：中粮财务有限责任公司拟向本公司提供伍亿元授信总额度。

②贷款期限：一年。

③贷款利率：中粮财务有限责任公司本次提供的综合授信额度贷款年利率不高于中国人民银行公布的金融机构同期同档次基准贷款利率（利率不高于 5.31%，利息费用不超过 2655 万元）。

④贷款担保：中粮集团有限公司为此项授信提供最高额不可撤销担保。

（3）进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

本公司在中粮财务公司办理贷款业务并由中粮集团有限公司为此项授信提供最高额不可撤销担保，有利于控制贷款成本，并获得便利、优质的服务，不会损害公司及中小股东利益，体现了中粮集团对于公司发展的支持。

2) 因后沙峪项目持续开发的需要，公司第六届董事会第十四次会议审议同意公司向中粮集团有限公司申请续借委托贷款 15.75 亿元，期限一年，贷款利率按中国人民银行公布的同期同档次基准利率下浮 10% 执行。

3) 为支持南京项目（编号为 NO. 2009G47 地块）发展，公司第六届董事会第十七次会议审议同意苏源集团江苏房地产开发有限公司为公司提供 2.5 亿元借款，期限一年，借款利率不超过央行同期基准利率。该借款将通过中国建设银行深圳市分行以委托贷款的形式发放。

5、公司与关联方之间的其他重大关联交易

1) 公司 2009 年第一次临时股东大会审议同意公司本着存取自由的原则，将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

(1) 关联方：中粮财务有限责任公司

(2) 关联交易标的基本情况

本着存取自由的原则，公司拟将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

(3) 本次关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

本公司在中粮财务公司办理存款业务，有利于方便资金管理，获得便利、优质的服务，不会损害公司及中小股东利益。

2) 公司 2009 年第一次临时股东大会审议同意公司受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属 6 家房地产公司的全部业务。

(1) 关联方介绍

① 中粮鹏利（成都）实业发展有限公司

中粮鹏利（成都）实业发展有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 2005 年 9 月 12 日，其法定代表人为孙忠人，住所为成都市武侯区桐梓林北路 2 号，经营范围为“在成都市范围内从事房地产开发、经营及销售”。

② 上海鹏利置业发展有限公司

上海鹏利置业发展有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 1998 年 5 月 5 日，其法定代表人为薛国平，住所为上海市浦东新区龙东大道 6111 号 1 栋 205A，经营范围为在批租地块内从事房地产开发、经营（包括出租和出售）、物业管理以及相应配套服务设施的开发、经营、管理和一切相关服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。

③鹏利国际（四川）置业有限公司

鹏利国际（四川）置业有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 2002 年 4 月 9 日，其法定代表人为孙忠人，住所为成都市武侯区桐梓林北路 2 号，经营范围为“在成都市范围内从事房地产开发、经营业务（凭资质证经营）”。

④沈阳鹏利广场房产开发有限公司

沈阳鹏利广场房产开发有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 1992 年 10 月 15 日，其法定代表人为孙忠人，住所为沈阳市大东区小东路 8 号，经营范围为“房产开发、商品房销售、自有产权房屋出租（涉及许可经营的持许可证经营）”。

⑤杭州世外桃源房地产开发有限公司

杭州世外桃源房地产开发有限公司（“世外桃源”）为公司的控股股东下属公司，成立于 2002 年 9 月 6 日，其法定代表人为王勇，住所为萧山区闻堰镇三江路 8 号，经营范围为“房地产开发（凭许可证经营）”。

⑥卓远地产（成都）有限公司

卓远地产（成都）有限公司为公司的控股股东下属公司，成立于 2006 年 12 月 19 日，其法定代表人为孙忠人，住所为成都市武侯区桐梓林北路 2 号，经营范围为“从事房地产综合开发、经营及物流配套设施的经营管理”。

（2）交易标的基本情况

公司本次受托经营管理的标的为前述交易对方（以下统称“委托方”）的全部业务。在不违反委托方公司章程的前提下，公司对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。

（3）关联交易的价格及支付方式

本次受托经营管理收取的托管费为固定费用，各委托方每年应当支付给公司的委托管理费为 50 万元人民币。委托管理费每 6 个月支付一次，于委托经营管理合同生效后 6 个月内支付 25 万元人民币，此后依此类推。

定价依据：综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

（4）涉及关联交易的其他安排

本次受托经营管理事项不涉及人员安置、土地租赁等。公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次受托经营管理有关的相关事宜，包括但不限于受托经营管理对象、受托经营管理内容等事项的调整。

(5) 进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

本次关联交易将有效避免与控股股东之间的潜在同业竞争。

3) 公司第六届董事会第十八次会议审议同意公司下属控股子公司中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称“中粮地产北京公司”）向中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）承租写字间并接受中粮集团下属企业北京凯莱物业管理有限公司的相关物业服务。

(1) 关联方介绍

该项交易涉及的关联方为中粮集团和北京凯莱物业管理有限公司。

北京凯莱物业管理有限公司是由凯莱物业管理有限公司与北京中粮凯达经贸发展有限公司于 1994 年在香港发起设立的公司，注册资本为 500 万元人民币，其法定代表人是朱传鼎，注册地址为北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 B 座 1301 室。经营范围：物业管理及物业管理咨询；房地产经济；餐饮管理；停车场经营管理。北京凯莱物业管理有限公司拥有中华人民共和国物业管理企业一级资质证书在管项目全面引入英国 NQA 公司、德国莱茵公 ISO9001:2000 及 ISO14001 认证。

北京凯莱物业管理有限公司为中粮集团有限公司实际控制，与中粮地产投资（北京）有限公司属关联方，双方的交易构成关联交易。

(2) 关联交易的主要内容

为支持公司控股子公司中粮地产投资（北京）有限公司发展住宅地产业务，中粮地产投资（北京）有限公司向中粮集团有限公司承租中粮福临门大厦写字间并接受中粮集团下属企业北京凯莱物业管理有限公司提供的相关物业服务。具体方案如下：

中粮地产投资（北京）有限公司，向中粮集团有限公司承租中粮福临门大厦物业 13 层 1-4、8-13 单位，承租面积为 2031 平方米，租金为每年 528.28 万元人民币，租赁期限为五年。同时中粮地产投资（北京）有限公司接受北京凯莱物业管理有限公司对中粮福临门大厦提供的相关物业管理服务，物业管理费为每季度 285,761.7 元，合同期限为五年。

(3) 进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

本次交易的目的是：承租的物业作为公司控股子公司中粮地产北京公司的办公自用场所，改变长期在北京顺义区办公的现状，进一步提高日常经营的质量与效率从而提升公司主营业务核心竞争力。

4) 本公司 2009 年 1 月 14 日与中英人寿保险有限公司广东分公司签订团体人身寿险投保协议，保险责任有效期间自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 1,409,747.00 元。

5) 本公司全资子公司中粮地产（上海）有限公司于 2009 年 12 月初向上海鹏利置业发展有限公司借入资金 26,000.00 万元，计息天数为 20 天，利率为 4.86%，共计利息 692,383.56 元。目前该笔借入资金已归还。

(四) 报告期内公司重大合同事项。

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

(2) 公司对外担保情况请参见董事会报告中“独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行中国证监会有关规定情况的专项说明及独立意见”。

(3) 报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

(4) 报告期内公司无其他重大合同事项。

(五) 公司或持股 5% 以上股东披露的承诺事项。

公司及相关方承诺事项履行表

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，2006年4月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；2006年6月份，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。2007年8月，公司实施2007年度配股方案，通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司51%的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权；2008年6月27日公司2007年度股东大会审议通过关于收购控股股东持有的天泉置业有限公司剩余49%股权的议案，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东注入优质资产的承诺已经履行。



			<p>2007年12月20日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。</p> <p>由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此2009年3月4日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。</p> <p>公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。</p>
<p>股份限售承诺</p>	<p>中粮集团有限公司</p>	<p>1、所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在12个月内不上市交易或者转让。</p> <p>2、在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。</p> <p>3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数1%的，应当自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p>	<p>公司全体非流通股股东所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在12个月内不存在上市交易或者转让的情况。2007年4月16日，控股股东中粮集团持有的占公司股份总数5%的有限售条件流通股份解除限售条件上市流通；2008年4月8日，控股股东中粮集团持有的24,480,875股（占公司股份总数2.70%）的有限售条件流通股份解除限售条件上市流通；2009年8月10日控股股东中粮集团持有的778,774,302股（占公司股份总数42.94%）有限售条件流通股份解除限售条件上市流通。至此中粮集团持有的我司股份均为无限售条件流通股份。中粮集团将继续履行承诺，通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数1%的，将自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p>

（六）公司聘任会计师事务所的情况

2009年5月18日公司2008年度股东大会同意续聘利安达会计师事务所作为公司年度财务决算审计机构，为公司提供2009年度会计报表审计、净资产验证及其它相关的咨询服务等业务，聘期一年，费用为48万元。股东大会授权董事会根据经营管理需要聘请会计师事务所进行年度审计业务及其他业务服务时，有权在规定的收费标准内决定支付会计师事务所的报酬。

（七）公司债券情况

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的公司债券08中粮债本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担

保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化，报告期末公司总负债率 51.36%。公司已于 2009 年 8 月派付公司债券第一年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

（八）公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、深圳证券交易所公开谴责的情形。

（九）其他重大事件

报告期内发生章程变更情况：

2009 年 5 月 18 日，公司 2008 年度股东大会审议通过《关于公司章程修正案的议案》，对公司现行章程的部分条款作了修订。有关情况公司已于 2009 年 5 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上做了披露。

报告期内公司未发生其他《证券法》第六十七条、《公开发行股票公司信息披露实施细则（试行）》第十七条所列的重大事件。

（十）公司承担社会责任情况

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

公司出具的《社会责任报告》将同步在巨潮资讯网上披露。

（十）公司接待调研及采访等相关情况

报告期内为贯彻证券市场公平、公开、公正原则，进一步规范上市公司信息披露行为，确实保证公司信息披露的公平性，公司严格按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》及公司制定的《接待和推广制度》等有关规定，规范接待调研和媒体采访等事宜未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

2009 年公司投资者接待情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009-2-20	公司办公地点	一对一面谈	上投摩根基金、华宝兴业基金、中海基金、诺安基金、建信基金、国泰君安、招商基金、华夏基金	公司在建、在售项目；公司发展战略、定位；资产注入的进展；房地产政策；
2009-3-26	公司办公地点	一对一面谈	中银国际、景顺投资有限公司	公司发展战略、定位；资产整合的进展；业务经营情况；深圳房地产市场的现状
2009-4-27	公司办公室	一对一面谈	联合证券	公司在建、在售项目；公司 09 年的销售结算；公司持有金融资产的近期策略；公司资产整合的规划；
2009-5-19	公司办公室	一对一面谈	广发证券	公司经营情况；项目进展；工业地产及物业出租情况；发展战略
2009-5-26	公司澜山项目	小组面谈	长城证券、铭远证券、英大证券、太保资产、东吴证券、日信证券、人保资产、方正证券、山西证券	公司澜山项目调研
2009-11-04	公司办公地点	一对一面谈	厦门普尔投资管理有限责任公司	公司发展战略、土地储备规划、资产整合的计划
2009-12-04	公司办公地点	一对一面谈	招商证券 香港 M3 Capital Partners	公司业务现状及发展战略

（十一）其他重大事项

1、2007 年 12 月，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股权激励计划（草案）》。

由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

2、2008 年 10 月深圳证监局对我公司进行了现场检查，并就检查发现的问题下发了整改通知。我司制定了切实可行的整改措施，并明确了相关的责任人和整改期

限。有关本次现场检查的情况请详见公司于 2009 年 3 月 5 日在巨潮资讯网上披露的整改报告。

3、公司 2008 年年度股东大会审议通过 2008 年度利润分配方案：以公司截至 2008 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税）。2009 年 7 月 15 日公司成功实施上述利润分配方案。

4、2009 年 8 月 31 日起公司搬迁至深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层办公。

5、为补充流动资金，2009 年 9 月公司通过深圳证券交易所交易系统出售公司持有的中汇医药 442,818 股、江西铜业 960,392 股、中国宝安 25,200 股及招商银行 5,315,570 股。经财务部门初步测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的税后净利润约 9,900 万元。

6、2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过公司向原股东配售股份的相关议案，本次配股募集资金将依顺序用于收购中粮集团拥有的上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权、苏州苏源房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景地产开发有限公司 50%的股权等 5 家住宅开发房地产公司的股权，以及对苏源集团江苏房地产开发有限公司颐和南园项目三、四期和中粮地产投资（北京）有限公司后沙峪项目（以下简称“北京后沙峪项目”）的后续开发提供项目发展资金。

目前上述配股方案已报中国证券监督管理委员会审核。

7、2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过关于受托经营管理关联交易的议案，公司拟受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司 6 家房地产公司的全部业务。

第十章 财务报告

1、审计报告(附后)

2、会计报表（附后）

3、会计报表附注（附后）

第十一章 备查文件目录

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

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告签字页）

董事长签名： 孙忠人

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一〇年三月八日

中粮地产（集团）股份有限公司
审 计 报 告
2009 年度

目 录

	页次
一、 审计报告	88-89
二、 合并资产负债表	90-91
三、 合并利润表	92
四、 合并现金流量表	93-94
五、 合并所有者权益变动表	95-103
六、 财务报表附注	104-189

委托单位： 中粮地产（集团）股份有限公司
审计单位： 利安达会计师事务所有限责任公司
联系电话：（010）85866876、85866870
传真号码：（010）85866877
网真号址： <http://www.Reanda.com>

审计报告

利安达审字[2010]第 1026 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称中粮地产公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动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中粮地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中粮地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在



中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告

所有重大方面公允反映了中粮地产公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师 林万强

中国注册会计师 任俐霞

二〇一〇年三月八日

资产负债表

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	120,887,034.44	104,330,554.17	28,203,014.28	4,940,742.27
预付款项	57,786,964.73	14,140,261.33	25,483,941.95	11,056,928.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	402,233,697.17	5,392,144,908.34	864,914,053.42	5,094,650,711.96
存货	6,425,646,431.40	336,044,222.35	5,010,792,473.39	698,204,511.69
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	8,340,755,958.62	6,653,421,159.21	7,222,782,485.40	6,780,145,591.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,428,929,207.27	3,428,929,207.27	137,469,023.10	137,469,023.10
持有至到期投资				
长期应收款	539,310.83	539,310.83	599,902.16	599,902.16
长期股权投资	277,853,640.54	1,063,611,850.78	402,067,138.56	1,076,210,274.26
投资性房地产	906,212,260.24	497,556,549.75	854,767,530.12	412,557,827.03
固定资产	270,998,445.95	165,613,377.59	331,305,963.45	214,738,402.29
在建工程	4,945,830.64		49,255,529.51	44,643,453.69
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	25,381,601.42	29,077,463.68	45,403,447.62	49,181,440.16
开发支出				
商誉	1,042,661.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	29,417,394.80	27,342,844.56	2,767,290.37	
递延所得税资产	1,186,222.81		145,740.78	
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,946,506,575.82	5,212,670,604.46	1,824,824,270.99	1,935,400,322.69
资产总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97
流动负债：				
短期借款	2,610,000,000.00	2,530,000,000.00	3,147,000,000.00	2,967,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	300,117,088.38	292,953,003.97	50,593,782.14	28,543,063.00
预收款项	448,967,752.95	41,535,463.00	54,532,862.12	45,459,350.00
应付职工薪酬	55,530,579.24	42,671,047.26	32,666,859.20	21,659,713.68
应交税费	220,367,676.33	68,464,412.61	245,646,206.77	131,809,759.33
应付利息	31,751,827.50	31,751,827.50	39,002,677.50	39,002,677.50
应付股利	1,560,606.56	1,560,606.56	1,560,564.83	1,560,564.83
其他应付款	315,816,137.16	362,555,930.95	388,786,529.84	614,856,322.27
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	60,000,000.00	410,000,000.00	410,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	4,164,111,668.12	3,431,492,291.85	4,369,789,482.40	4,259,891,450.61
非流动负债：				

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
长期借款	750,000,000.00	610,000,000.00	180,000,000.00	60,000,000.00
应付债券	1,185,859,422.08	1,185,859,422.08	1,184,653,713.32	1,184,653,713.32
长期应付款	5,228,499.59	5,228,499.59	6,327,792.35	6,327,792.35
专项应付款				
预计负债	138,172.18			
递延所得税负债	714,260,078.89	714,260,078.89	24,779,973.67	24,779,973.67
其他非流动负债	4,652,185.43	1,400,585.46	5,369,926.69	1,513,363.26
非流动负债合计	2,660,138,358.17	2,516,748,586.02	1,401,131,406.03	1,277,274,842.60
负债合计	6,824,250,026.29	5,948,240,877.87	5,770,920,888.43	5,537,166,293.21
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	3,053,631,713.75	3,170,898,768.24	629,693,948.99	737,642,019.58
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	229,046,569.68	206,934,988.77	185,960,696.53	172,686,073.94
未分配利润	838,845,779.98	726,285,532.79	544,689,567.27	454,319,931.24
外币报表折算差额	353,573.57		284,021.18	
归属于母公司所有者权益合计	5,935,609,232.98		3,174,359,829.97	
少数股东权益	527,403,275.17		102,326,037.99	
所有者权益合计	6,463,012,508.15	5,917,850,885.80	3,276,685,867.96	3,178,379,620.76
负债和所有者权益总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

利润表

项 目	本年金额		上年金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
其中：营业收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
二、营业总成本	1,744,799,060.73	1,145,107,912.59	965,073,313.72	506,871,609.17
其中：营业成本	1,288,975,679.05	896,816,567.55	483,845,698.69	213,558,280.32
营业税金及附加	182,002,364.83	109,729,979.06	170,713,587.98	38,261,912.76
销售费用	45,988,603.36	22,547,163.37	56,774,671.61	30,486,223.80
管理费用	175,772,556.47	135,349,643.41	166,102,597.03	117,286,231.00
财务费用	59,405,095.89	-12,632,184.01	51,040,785.47	6,747,407.29
资产减值损失	-7,345,238.87	-6,703,256.79	36,595,972.94	100,531,554.00
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-” 号填列)	181,066,037.99	187,125,051.34	86,226,432.56	94,574,119.40
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	52,113,861.17	49,989,835.29	33,879,616.20	30,323,801.55
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	449,806,548.36	386,049,825.97	207,999,451.62	32,670,195.99
加：营业外收入	2,155,852.90	941,283.64	1,445,554.14	731,665.04
减：营业外支出	2,125,327.53	1,619,061.64	7,990,218.11	4,858,406.94
其中：非流动资产处置损 失	110,280.73	82,286.90	4,241,995.13	2,307,284.11
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	449,837,073.73	385,372,047.97	201,454,787.65	28,543,454.09
减：所得税费用	73,940,713.31	42,882,899.67	63,274,774.10	31,932,549.29
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	375,896,360.42	342,489,148.30	138,180,013.55	-3,389,095.20
归属于母公司所有者 的净利润	373,516,717.78		142,016,518.67	
少数股东损益	2,379,642.64		-3,836,505.12	
六、每股收益：				
基本每股收益	0.21		0.08	
稀释每股收益	0.21		0.08	
七、其他综合收益	2,424,007,317.15	2,433,256,748.66	-363,909,161.66	-259,638,669.34
八、综合收益总额	2,799,903,677.57	2,775,745,896.96	-225,729,148.11	-263,027,764.54
归属于母公司所有者 的综合收益总额	2,797,524,034.93		-221,892,642.99	
归属于少数股东的综合 收益总额	2,379,642.64		-3,836,505.12	

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

现金流量表

项 目	本年金额		上年金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,306,936,173.24	1,196,566,104.68	895,243,026.40	456,287,355.79
收到的税费返还	9,663.13			
收到其他与经营活动有关的现金	1,461,151,825.82	3,161,406,207.13	309,151,458.06	421,511,258.24
经营活动现金流入小计	3,768,097,662.19	4,357,972,311.81	1,204,394,484.46	877,798,614.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,569,633,350.38	189,740,791.19	4,034,462,441.66	264,922,420.83
支付给职工以及为职工支付的现金	156,960,030.03	88,897,996.05	143,880,811.37	72,387,413.95
支付的各项税费	343,373,854.85	241,330,098.04	189,445,665.72	115,313,659.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,619,386,969.81	3,425,921,933.66	306,315,908.52	4,047,753,157.45
经营活动现金流出小计	3,689,354,205.07	3,945,890,818.94	4,674,104,827.27	4,500,376,651.98
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	412,081,492.87	-3,469,710,342.81	-3,622,578,037.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	131,064,617.33	131,064,617.33		
取得投资收益收到的现金	4,317,560.83	12,500,600.06	52,139,304.65	66,042,972.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	588,607.52	46,540.00	296,800.00	42,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	135,970,785.68	143,611,757.39	52,436,104.65	66,084,972.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,820,361.71	41,899,003.60	74,046,556.13	33,868,024.84
投资支付的现金	7,218,983.90	113,738,983.90	6,393,211.42	64,922,320.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	53,039,345.61	155,637,987.50	80,439,767.55	98,790,344.84
投资活动产生的现金流量净额	82,931,440.07	-12,026,230.11	-28,003,662.90	-32,705,372.48
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
取得借款收到的现金	1,795,000,000.00	1,575,000,000.00	5,053,500,000.00	4,813,500,000.00



中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告

项 目	本金额		上年金额	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	2,221,080,000.00	1,575,000,000.00	5,068,381,601.96	4,813,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,992,000,000.00	1,812,000,000.00	1,620,000,000.00	1,420,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	335,582,172.29	313,228,198.50	237,467,227.24	206,302,951.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,482,405.46		7,074,567.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	14,356,189.93	14,356,189.93	18,624,238.42	18,034,300.77
筹资活动现金流出小计	2,341,938,362.22	2,139,584,388.43	1,876,091,465.66	1,644,337,252.21
筹资活动产生的现金流量净额	-120,858,362.22	-564,584,388.43	3,192,290,136.30	3,169,162,747.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,706.45	-2,358.67	-294,249.86	-265,413.10
五、现金及现金等价物净增加额	40,812,828.52	-164,531,484.34	-305,718,119.27	-486,386,075.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,389,002.36	971,292,697.36	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

合并所有者权益变动表

项 目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96
三、本年增减变动金额		2,423,937,764.76			43,085,873.15	294,156,212.71	69,552.39	425,077,237.18	3,186,326,640.19
（一）净利润						373,516,717.78		2,379,642.64	375,896,360.42
（二）其他综合收益		2,423,937,764.76					69,552.39		2,424,007,317.15
上述（一）和（二）小计		2,423,937,764.76				373,516,717.78	69,552.39	2,379,642.64	2,799,903,677.57
（三）所有者投入和减少资本								428,180,000.00	428,180,000.00
1. 所有者投入资本								428,180,000.00	428,180,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					43,085,873.15	-79,360,505.07		-5,482,405.46	-41,757,037.38
1. 提取盈余公积					43,085,873.15	-43,085,873.15			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-36,274,631.92		-5,482,405.46	-41,757,037.38

项 目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,053,631,713.75			229,046,569.68	838,845,779.98	353,573.57	527,403,275.17	6,463,012,508.15

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

合并所有者权益变动表

项 目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99			172,686,073.94	819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99			172,686,073.94	819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
三、本年增减变动金额	906,865,798.00	-914,657,459.00			13,274,622.59	-274,397,208.07	1,678,313.59	-112,144,414.58	-379,380,347.47
（一）净利润						142,016,518.67		-3,836,505.12	138,180,013.55
（二）其他综合收益		-370,537,980.00				4,950,504.75	1,678,313.59		-363,909,161.66
上述（一）和（二）小计		-370,537,980.00				146,967,023.42	1,678,313.59	-3,836,505.12	-225,729,148.11
（三）	362,746,319.00							-101,233,342.16	261,512,976.84

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本	362,746,319.00							14,881,601.97	377,627,920.97
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-116,114,944.13	-116,114,944.13
(四) 利润分配					13,274,622.59	-421,364,231.49		-7,074,567.30	-415,164,176.20
1. 提取盈余公积					13,274,622.59	-13,274,622.59			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-408,089,608.90		-7,074,567.30	-415,164,176.20
4. 其他									
(五) 所有者权益内	544,119,479.00	-544,119,479.00							

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）	544,119,479.00	-544,119,479.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

股东权益变动表

项目	本金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,433,256,748.66			34,248,914.83	271,965,601.55	2,739,471,265.04
（一）本年净利润						342,489,148.30	342,489,148.30
（二）其他综合收益		2,433,256,748.66					2,433,256,748.66
上述（一）和（二）小计		2,433,256,748.66				342,489,148.30	2,775,745,896.96
（三）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配					34,248,914.83	-70,523,546.75	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积					34,248,914.83	-34,248,914.83	
2. 对所有者（或股东）的分配						-36,274,631.92	-36,274,631.92
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							



项目	本金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77	726,285,532.79	5,917,850,885.80

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

股东权益变动表

项目	上年金额						
	实收资本	资本公积	库存股(减项)	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92			172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92			172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	906,865,798.00	-803,758,148.34				-411,478,704.10	-308,371,054.44
(一) 本年净利润						-3,389,095.20	-3,389,095.20
(二) 其他综合收益		-259,638,669.34					-259,638,669.34
上述(一)和(二)小计		-259,638,669.34				-3,389,095.20	-263,027,764.54
(三) 所有者投入资本	362,746,319.00						362,746,319.00
1. 所有者本期投入资本	362,746,319.00						362,746,319.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 本年利润分配						-408,089,608.90	-408,089,608.90
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配						-408,089,608.90	-408,089,608.90
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	544,119,479.00	-544,119,479.00					



项目	上年金额						
	实收资本	资本公积	库存股(减项)	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76

法定代表人：孙忠人 总经理：周政 主管会计工作负责人：崔捷 会计机构负责人：张建国

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2009 年 12 月 31 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、 公司基本情况

1、历史沿革

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A 股）股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股。并于 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月 28 日，本公司第二次股东大会通过了 1993 年度分红派息方案，以 1993 年 12 月 31 日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

1995 年 5 月 12 日，本公司第三次股东大会通过了 1994 年度分红派息方案，以 1994 年 12 月 31 日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

1996 年 5 月 21 日，本公司第四次股东大会通过了 1995 年度分红派息方案，以 1995 年 12 月 31 日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

1996 年 9 月 26 日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以 1996 年 7

月 1 日公司总股份 330,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股配售 2.4 股，配股后公司总股份增至 373,041,903 股。

1996 年 12 月 18 日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。

1997 年 5 月 28 日，本公司第六次股东大会通过了 1996 年度分红派息方案，以 1996 年 12 月 31 日公司总股份 373,041,903 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股并转增 0.5 股，送股及转增后公司总股份增至 466,302,377 股。

2004 年 12 月 31 日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称“宝投公司”）与中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于 2005 年 5 月 29 日以国资产权[2005]536 号批复，宝投公司将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司 278,062,500 股国家股，占总股本的 59.63%，成为本公司第一大股东。

2006 年 4 月 13 日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006 年 4 月 20 日，本公司 2005 年度股东大会通过了 2005 年度分红派息方案，以 2005 年 12 月 31 日公司总股份 466,302,377 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后公司总股份增至 699,453,565 股。

2007 年 8 月 10 日，本公司 2006 年度股东大会通过了配股方案，以 2006 年 12 月 31 日总股本 699,453,565 股为基数，每 10 股配售 3 股，配股后公司总股份增至 906,865,798 股。

2008 年 6 月 27 日，本公司 2007 年度股东大会通过了本公司 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以 2007 年 12 月 31 日的总股本 906,865,798 股为基数，每 10 股送 4 股红股，每 10 股转增 6 股，送股及转增后公司总股本增至 1,813,731,596 股。

截至 2009 年 12 月 31 日，中粮集团持有本公司股份 918,665,014 股，占总股本的 50.65%。

公司法定代表人：孙忠人；企业法人营业执照注册号：4403011027398；注册地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号。

2、所处行业

本公司所属行业：房地产业。

3、经营范围

本公司经批准的经营范围：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁、来料加工业等。

4、主要产品

本公司主要产品是：住宅、商业物业、工业物业。

5、主业变更

本公司在报告期内未发生主业重大变更、股权重大变更、或重大并购、重组。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

（二） 遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本公司编制的本期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、经营成果和现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

业务收支以人民币以外的货币为主的公司，可以选定其中一种货币为记账本位币，但是编报的财务会计报告折算为人民币。

在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告，折算为人民币。

（五） 记账基础和计量属性

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

（六） 现金等价物的确认标准

现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。

（七） 公允价值、实际利率法、摊余成本、资产预计未来现金流量的现值

1、公允价值，是指在公平交易中，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。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

（1）存在活跃市场的资产或负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

（2）不存在活跃市场的资产或负债，参照同类或类似资产交易价格确定其公允价值。

（3）资产或负债不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法是指按照资产或负债（含一组资产或负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。

（1）实际利率是指将资产或负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该资产或负债当前账面价值所使用的利率。

（2）在初始确认以摊余成本计量的资产或负债时，就应当计算确定实际利率，并在相关资产或负债预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

在确定实际利率时，考虑资产或负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权或类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不考虑未来信用损失。

资产或负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等，在确定实际利率时予以考虑。资产或负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时，采用该资产或负债在整个合同期内的合同现金流量。

3、摊余成本是指该资产或负债的初始确认金额经下列调整后的结果：

(1) 扣除已偿还的本金；

(2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；

(3) 扣除已发生的减值损失（仅适用于资产）。

4、资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产预计未来现金流量的现值所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。首先以该资产的市场利率为依据。如果该资产的利率无法从市场获得的，使用替代利率（加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定）估计。

（八）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

(3) 可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但

尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

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

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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。

4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；对单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

（2）按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相

差很小的，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。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（3）可供出售金融资产，如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（4）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

（1）坏账的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损

失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并报表范围内各公司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，按照期末余额的 1%计提坏账准备。

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

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

（九） 存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- （1）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按开发产品、开发成本、库存商品、原材料、低值易耗品等进行分类。存货盘存制度采用永续盘存制。

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

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以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，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）长期股权投资

1、长期股权投资的初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

② 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日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，加上为进行企业合并发生的各项直接相关费用作为长期股权投资的初始投资成本。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

② 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。

③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，若交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量时，按照公允价值和应支付的相关税费作为换入的；否则按换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为长期股权投资成本。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按受让资产的公允价值入账。

本公司取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

2、长期股权投资的后续计量

（1）对下列长期股权投资，采用成本法核算：

① 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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需按照权益法进行调整。

② 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。

采用成本法时，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

(2) 本公司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。

长期股权投资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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，应当比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

投资企业取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业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。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业在不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

(3) 投资的转换

① 本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，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，改

按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。继后期间，自被投资单位分得的现金股利或利润未超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的，分得的现金股利或利润应冲减长期股权投资的成本，不作为投资收益。自被投资单位取得的现金股利或利润超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的部分，确认为当期损益。

② 本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

i. 原持有长期股权投资的账面余额与按照原持股比例计算确定应享有原取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，属于通过投资作价体现的商誉部分（即原取得投资时投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分），不调整长期股权投资的账面价值；属于原取得投资时因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

ii. 对于新取得的股权部分，应比较新增投资的成本与取得该部分投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，其中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，不调整长期股权投资的成本；投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，应调整增加长期股权投资的成本，同时计入取得当期的营业外收入。

上述与原持股比例相对应的商誉或是应计入留存收益的金额与新取得投资过程中体现的商誉及计入当期损益的金额应综合考虑，在此基础上确定与整体投资相关的商誉或是因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额应计入留存收益或是损益的金额。

iii. 对于原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现净损益中应享有份额的，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；属于其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

③ 因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

对于原取得投资后至转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。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，处置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减值准备的，处置时结转相应的减值准备。

3、长期股权投资的减值

资产负债表日，本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资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，同时计提相应的减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十一）投资性房地产

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

1、投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足的应当在发生时计入当期损益。

3、后续计量

本公司应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

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

4、投资性房地产的减值

本公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。投资性房地产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十二) 固定资产

1、固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- (2) 使用寿命超过一个会计年度。

2、固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (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。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资

产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

3、固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，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场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 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。

(3) 与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

(4) 确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

4、固定资产折旧

(1) 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- ① 已提足折旧继续使用的固定资产；
- ② 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- ③ 处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

(2) 固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

<u>固定资产类别</u>	<u>预计净残值</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	5%	20—40 年	2.4%—4.75%
机器设备	5%	10 年	9.5%
交通运输设备	5%	5 年	19%
房屋装修	0%	5 年	20%
其它固定资产	5%	5 年	19%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法

进行复核。

5、固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出应当在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，应将该余额一次全部计入当期营业外支出。

6、固定资产的减值

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十三）在建工程

1、在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产；

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

（十四）无形资产

1、无形资产的确认

（1）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。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

（2）内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

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。

内部研究开发项目开发阶段的支出，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。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

(3) 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

2、无形资产按照成本进行初始计量。

3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

4、无形资产的减值

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，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，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需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账面价值(扣除预计净残值)。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）商誉

非同一控制下的吸收合并，购买方在购买日应当按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

非同一控制下的控股合并，母公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第8号—资产减值》进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

（十六）长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

（十七）维修基金和质量保证金的核算方法

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

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

（十八）收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- （1） 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2） 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- （3） 收入的金额能够可靠地计量；

(4) 交易相关的经济利益很可能流入；

(5) 相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

2、房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

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

4、提供劳务收入

(1) 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的劳务收入。

(2) 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，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) 提供劳务的总收入应按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

5、利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。

(十九) 成本和费用

1、本公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

2、本公司应支付职工的工资，根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也计入各项成本、费用。

3、本公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，以实际发生数计入成

本、费用。凡由本期负担而尚未支出的费用，计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的费用，分期计入成本、费用。

4、本公司根据生产经营特点和管理要求，确定适合本公司的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目和成本计算方法一经确定，不得随意变更。

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

（二十）职工薪酬

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

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

（二十一）所得税

1、所得税包括当期所得税（当期应交所得税）和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

2、本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

3、各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，

未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十二） 股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

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

（二十三） 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，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。

2、借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所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。以后发生的借款费用计入当期损益。

3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

（二十四） 租赁

1、实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

2、经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3、融资租赁在租赁期开始日，按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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用

实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（二十五） 政府补助

1、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值进行初始计量；公允价值不能够可靠取得时则按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，初始确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

3、已确认的政府补助需要返还时，如果相关的递延收益尚未转销完毕，则冲减递延收益的账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的则直接计入当期损益。

（二十六） 预计负债

1、当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

3、应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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

（二十七） 外币折算

1、外币交易

外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日将外币货币性资产和外币货币性负债采用资产负债表日即

期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同产生的汇兑差额记入当期损益，同时调增或调减外币货币性资产和外币货币性负债的记账本位币金额。

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，按借款费用的规定处理。

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

(1) 以历史成本计量的外币非货币性项目，在资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

(2) 以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的金额的差额作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

(4) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，应在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。本公司境外经营的子公司，在编制合并财务报表时，应按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

（二十八） 企业合并

1、同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；在合并合同或协议中对可能影响合并成本的

未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

（二十九） 合并财务报表

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

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

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

子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表，使子公司采用的会计政策与母公司保持一致。

子公司的会计期间与母公司不一致的，按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整；或者子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表，使子公司的会计期间与母公司保持一致。

3、子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，其余额分别下列情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额冲减母公司的所有者权益，该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所

承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司的所有者权益。

4、外币财务合并报表折算

本公司在境外经营的子公司，编制合并财务报表时，按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

母公司含有实质上构成对子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目的情况下，在编制合并财务报表时，应分别以下两种情况编制抵销分录：

（1）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母公司或子公司的记账本位币反映，则该外币货币性项目产生的汇兑差额应转入“外币报表折算差额”；

（2）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母、子公司的记账本位币以外的货币反映，则应将母、子公司此项外币货币性项目产生的汇兑差额相互抵销，差额计入“外币报表折算差额”。

如果合并财务报表中各子公司之间也存在实质上构成对另一子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目，在编制合并财务报表时应比照上述原则编制相应的抵销分录。

5、报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

（1）母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数；编制合并利润表时，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司合并当期年初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。编制合并利润表时，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

6、在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数；编制合并利润表时，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（三十）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本公司根据 2009 年 6 月 11 日《财政部关于印发企业会计准则解释第 3 号

的通知》[财会 2009（8）号文]有关规定，将采用成本法核算的长期股权投资在取得被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，由原来的“采用成本法时，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。”变更为“采用成本法时，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益”。根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 3 号的通知》要求，此项会计政策变更从 2009 年 1 月 1 日起执行，不进行追溯调整。

上述会计政策变更已经由本公司第六届董事会第十五次会议审议通过。

2、会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（三十一） 前期会计差错

本公司本期无需要披露的前期会计差错更正事项

（三十二） 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

本公司本期无需要披露的其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法。

三、 税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

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

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

2、企业所得税

根据《广东省经济特区条例》及《关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政

策问题的通知》的规定，深圳特区的企业所得税按 15%征收，本公司及部分下属子公司 2007 年 12 月 31 日以前按此税收优惠政策缴纳企业所得税。

根据新所得税法的规定，本公司及在 2007 年度以前设立的深圳和其他经济特区内原享受 15%优惠税率的子公司，适用的企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的五年期间逐步过渡到 25%，其中 2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年起按 25%税率执行。其他企业适用所得税率为 25%。

3、房产税

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

4、土地增值税

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

5、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

四、 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
中粮地产集团深圳贸易有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	600.00	经营进出口业务，国内商业及物资供应
深圳市宝恒装饰有限公司	全资子公司	深圳	工程施工	520.00	室外装饰工程的施工
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	1,400.00	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车(不含小轿车)、汽车零配件
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	505.50	物业管理，租赁服务
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	111.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务，经济信息咨询，国内商业，物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	深圳	工程监理	200.00	工程监理
深圳市宝恒建筑设计有限公司	全资子公司	深圳	建筑设计	100.00	建筑设计，建筑技术咨询
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	500.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	6,352.31	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	1,000.00	兴办各类实业，国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	长沙	房地产开发	3,500.00	房地产开发经营
长沙观音谷房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	长沙	房地产开发	25,767.83	房地产开发经营
华高置业有限公司	全资子公司	香港	商业贸易	HKD1.00	商贸
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	深圳	工业生产	USD1,000.00	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮滨海地产(天津)有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	USD1,490.00	房地产开发经营
中粮地产(北京)有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
中粮地产投资(北京)有限公司	全资子公司的子公司	北京	房地产开发	80,000.00	房地产开发经营



中粮地产(集团)股份有限公司 2009 年年度报告

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
司					
深圳中粮地产物业服务 有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	300.00	物业管理
中粮地产成都 有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
成都悦城实业 有限公司	全资子公司的 子公司	成都	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营
中粮地产(上 海)有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
天津粮滨投资 有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
中粮地产南京 有限公司	全资子公司	南京	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营

通过设立或投资等方式取得的子公司(续)

子公司名称	期末实际投资金 额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比例%	表决权比例%
中粮地产集团深圳贸易有限公司(注1)	6,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒装饰有限公司(注2)	5,200,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝铜实业有限公司(注3)	14,209,935.31	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司(注4)	5,055,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司(注5)	1,110,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司(注6)	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(注7)	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒建设监理有限公司(注8)	2,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒建筑设计有限公司(注9)	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司(注10)	5,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	69.05	69.05
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	56.52	56.52
长沙中粮地产投资有限公司(注11)	35,568,983.90	0.00	100.00	100.00
长沙观音谷房地产开发有限公司(注12)	252,524,700.00	0.00	98.00	98.00
华高置业有限公司	HKD10,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司(注13)	57,826,062.77	0.00	90.00	90.00
中粮滨海地产(天津)有限公司(注14)	11,100,000.00	0.00	51.00	51.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产投资(北京)有限公司(注15)	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00
深圳中粮地产物业服务 有限公司	3,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中粮地产成都 有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
成都悦城实业 有限公司	70,000,000.00	0.00	70.00	70.00
中粮地产(上 海)有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00

天津粮滨投资有限公司 (注 16)	4,900,000.00	0.00	49.00	49.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00	100.00

通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
中粮地产集团深圳贸易有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒装饰有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建筑设计有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	是	30,482,265.66	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	是	62,011,501.99	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	是	0.00	0.00	0.00
长沙观音谷房地产开发有限公司	是	1,233,932.41	0.00	0.00
华高置业有限公司	是	0.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	是	0.00	0.00	-134,566.18
中粮滨海地产(天津)有限公司	是	10,276,340.88	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产投资(北京)有限公司	是	388,323,250.71	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	是	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	是	0.00	0.00	0.00
成都悦城实业有限公司	是	29,975,983.52	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	是	0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	是	5,100,000.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	是	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计		<u>527,403,275.17</u>	<u>0.00</u>	<u>-134,566.18</u>

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	成都	房地产开发经营	27,000.00	房地产开发经营
厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	厦门	房地产开发经营	4,310.02	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余 额	持股比例%	表决权比例%
成都天泉置业有限责任公司	348,852,353.43	0.00	100.00	100.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	100.00	100.00

注 1：本公司直接持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 83.33%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 16.67%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 2：本公司直接持有深圳市宝恒装饰有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有深圳市宝恒装饰有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 3：本公司直接持有深圳市宝铜实业有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有深圳市宝铜实业有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 4：本公司直接持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 93.97%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 6.03%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 5：本公司直接持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 90.09%的股权，子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 9.91%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 6：本公司直接持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳工人服务有限公司持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 7: 本公司直接持有中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 90%的股权, 子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 10%的股权, 直接加间接合计持有 100%股权。

注 8: 本公司直接持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权, 子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权, 直接加间接合计持有 100%股权。

注 9: 本公司直接持有深圳市宝恒建筑设计有限公司 95%的股权, 子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳市宝恒建筑设计有限公司 5%的股权, 直接加间接合计持有 100%股权。

注 10: 本公司直接持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 80%的股权, 子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 20%的股权, 直接加间接合计持有 100%股权。

注 11: 2009 年 1 月 16 日, 本公司根据与长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲签署的《股权转让协议》, 向以上三位股东支付股权转让款共计 7,218,983.90 元。2009 年 2 月 2 日, 根据该《股权转让协议》, 向长沙中粮地产投资有限公司出资 2,100,000.00 元, 将原股东未缴付的出资额人民币 2,100,000.00 元缴足, 业经湖南永立会计师事务所验证, 并出具了立验报字[2009]变第 005 号验资报告。本公司拥有长沙中粮地产投资有限公司 100%股权。

注 12: 2007 年 3 月 1 日, 本公司的子公司长沙中粮地产开发有限公司(以下简称“长沙中粮公司”)与长沙中联重工科技发展股份有限公司(以下简称“长沙中联重工”)签订股权转让协议, 长沙中联重工将其持有的长沙观音谷房地产开发有限公司 68%的股权转让给长沙中粮公司; 同时协议约定长沙中联重工与长沙中粮公司除收益权外按照各自的股权比例履行股东责任、享有权利, 收益权按照长沙中联重工 15%、长沙中粮公司 85%的比例进行分配。

注 13: 深圳鹏丽陶瓷有限公司注册资本为 1,000.00 万美元, 本公司及子公司华高置业有限公司合计投入 900.00 万美元。本公司直接持有 68.4%的股权, 华高置业有限公司持有 21.6%的股权, 直接加间接合计持有 90%股权。

注 14: 中粮滨海地产(天津)有限公司注册资本为 1,490.00 万美元, 实际投资额为 299.03 万美元, 本公司投入 152.96 万美元。

注 15: 2009 年 5 月, 中粮地产投资(北京)有限公司增加注册资本 78,000.00 万元, 由中粮地产(北京)有限公司、中粮集团以货币资金形式于 2009 年 5 月 22 日前一次缴足, 增加后的注册资本变更为 80,000.00 万元, 股权比例变更为: 中粮地产(北京)有限公司占注册资本的 51%, 中粮集团占注册资本的 49%。

注 16: 天津粮滨投资有限公司 (以下简称“天津粮滨公司”) 由本公司和天津滨海快速交通发展有限公司共同出资设立, 注册资本为人民币 1,000.00 万元, 其中天津滨海快速交通发展有限公司出资 510.00 万元, 占注册资本的 51%; 本公司出资 490.00 万元, 占注册资本的 49%。天津粮滨公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润, 按照天津滨海快速交通发展有限公司 10%、本公司 90% 的比例进行分配。根据天津粮滨公司章程第二十六条“董事会由 7 名董事组成, 其中天津滨海快速交通发展有限公司委派 2 名, 中粮地产(集团)股份有限公司委派 5 名。”; 第二十七条“公司设董事长一名, 由中粮地产(集团)股份有限公司委派的董事担任。公司设副董事长一名, 由天津滨海快速交通发展有限公司委派的董事担任。”根据章程及投资协议约定, 本公司对天津粮滨公司可以实施控制, 因此将其纳入合并范围。

2、本公司及子公司下属非独立会计核算但单独纳税的主要附属机构:

单位名称	注册时间	主营业务	经营方式
宝深工业厂	1989 年 8 月	打印机、台式计算机、时钟、手表、时机用品零配件	来料加工
万宝电子厂	1995 年 12 月	小型电动机	来料加工
中粮地产钒纳克工业厂 (钒纳克工业厂)	1992 年 7 月	偏光板	来料加工
福信工业厂	1997 年 1 月	手表外用部品、电镀产品	来料加工
中粮地产腾讯工业厂 (腾讯工业厂)	2004 年 5 月	塑胶五金、吸塑加工	来料加工

上述来料加工厂为本公司与外方合作经营企业。本公司提供厂房, 负责招聘员工; 由外方提供设备, 组织生产, 并负责相关材料的进口及产品的出口销售。由外方支付给本公司固定工缴费和工人工资等, 相关工人工资主要由外方承担。

本公司所属的来料加工厂——宝深工业厂和宝信工业厂于 2009 年 3 月 31 日协议到期, 正在进行清算撤销。截至 2009 年 12 月 31 日, 宝信工业厂已办理完工商、税务注销登记手续, 宝深工业厂正在办理税务注销手续。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 本公司 2009 年 12 月 25 日出资 10,000.00 万元, 投资设立中粮地产南京有限公司, 本公司拥有中粮地产南京有限公司股份的 100%, 因此, 本报告合并财务报表的合并范围增加了中粮地产南京有限公司。

(2) 本公司的子公司中粮地产成都有限公司 2009 年 10 月份出资 7,000.00 万元, 与中粮鹏利(成都)实业发展有限公司共同投资设立成都悦城实业有限公司, 中粮地产成都有限公司拥有成都悦城实业有限公司股份的 70%, 因此, 中粮地产成都有限公司合并财务报表的合并范围增加了成都悦城实业有限公司。

4、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司的子公司华高置业有限公司是一家在香港注册的公司，该公司的外币财务报表按以下方式进行折算。

(1) 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 0.88048 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。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的近似即期汇率 0.88119 折算。

(3) 现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的近似即期汇率 0.88119 折算。

(4) 所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

(5) 产生的外币财务报表折算差额，在编制财务报表时，单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币			276,221.98			191,665.21
港币	11,221.55	0.8805	9,880.54	11,292.45	0.8819	9,958.81
小 计			<u>286,102.52</u>			<u>201,624.02</u>
银行存款						
人民币			1,329,766,387.96			1,289,060,905.56
港币	2,856,482.40	0.8805	2,515,105.17	2,143,463.99	0.8819	1,890,320.89
美元	239,335.20	6.8282	1,634,235.23	239,394.96	6.8345	1,636,151.89
小 计			<u>1,333,915,728.36</u>			<u>1,292,587,378.34</u>
其他货币资金						
人民币			0.00			600,000.00
合 计			<u>1,334,201,830.88</u>			<u>1,293,389,002.36</u>

(1) 货币资金年末较期初增加 3.16%, 主要原因是本期商品房销售额增加。

(2) 年末不存在使用受到限制的货币资金。

2、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	年 末 数			
	账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
单项金额重大的应收账款	24,060,000.00	19.45	0.00	0.00
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账款	5,475,273.64	4.43	2,775,846.75	98.80
其他不重大应收账款	<u>94,161,388.66</u>	<u>76.12</u>	<u>33,781.11</u>	<u>1.20</u>
合 计	<u>123,696,662.30</u>	<u>100.00</u>	<u>2,809,627.86</u>	<u>100.00</u>

续表:

种 类	年 初 数			
	账 面 余 额		坏 账 准 备	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
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账款	114,311.25	0.38	101,143.28	5.45
其他不重大应收账款	<u>29,942,905.87</u>	<u>99.62</u>	<u>1,753,059.56</u>	<u>94.55</u>
合 计	<u>30,057,217.12</u>	<u>100.00</u>	<u>1,854,202.84</u>	<u>100.00</u>

注 1: 单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元(含)以上的往来款项。

注 2: 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指单项金额在 5,000,000.00 元以下, 账龄在两年以上的往来款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

应收账款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例%	理由
自然人——胡桂芹	9,000,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续, 款项暂未收到。
自然人——邱锦龙	8,230,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续, 款项暂未收到。
自然人——张志梅	6,830,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续, 款项暂未收到。
合 计	<u>24,060,000.00</u>	<u>0.00</u>		

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账款:

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
2-3 年	5,387,142.78	4.36	2,687,715.89	26,180.39	0.09	13,012.42
3 年以上	<u>88,130.86</u>	<u>0.07</u>	<u>88,130.86</u>	<u>88,130.86</u>	<u>0.29</u>	<u>88,130.86</u>
合 计	<u>5,475,273.64</u>	<u>4.43</u>	<u>2,775,846.75</u>	<u>114,311.25</u>	<u>0.38</u>	<u>101,143.28</u>

(3) 无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的。

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(6) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
自然人——胡桂芹	客户	9,000,000.00	3 个月以内	7.28
自然人——邱锦龙	客户	8,230,000.00	3 个月以内	6.65
自然人——张志梅	客户	6,830,000.00	3 个月以内	5.52
自然人——周政宽	客户	4,170,000.00	3 个月以内	3.37
深圳皇磁陶瓷有限公司	客户	<u>4,079,408.12</u>	1-3 年	<u>3.30</u>
合 计		<u>32,309,408.12</u>		<u>26.12</u>

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	账面余额	年末数		坏账准备
		金额	比例%	
单项金额重大的其他应收款	414,932,373.83	98.56	17,866,487.51	95.18
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	496,283.90	0.12	496,283.90	2.64
其他不重大其他应收款	<u>5,575,557.02</u>	<u>1.32</u>	<u>407,746.17</u>	<u>2.17</u>
合 计	<u>421,004,214.75</u>	<u>100.00</u>	<u>18,770,517.58</u>	100.00

续表:

种 类	账面余额	年初数		坏账准备
		金额	比例%	
单项金额重大的其他应收款	882,110,864.07	98.89	26,452,060.41	97.71
单项金额不重大但按信用风险特征组	1,084,434.10	0.12	481,889.05	1.78

其他不重大其他应收款	8,789,936.72	0.99	137,232.01	0.51
合 计	<u>891,985,234.89</u>	<u>100.00</u>	<u>27,071,181.47</u>	<u>100.00</u>

注 1: 单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元(含)以上的往来款项。

注 2: 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指单项金额在 5,000,000.00 元以下, 账龄在两年以上的往来款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
广州市鹏万房地产有限公司	397,917,864.97	3,979,178.65	1.00%	合营企业往来, 经测试后, 按 1% 计提。
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00%	账龄在 3 年以上, 全额计提。
大中华国际集团(深圳)有限公司	<u>6,254,400.00</u>	<u>3,127,200.00</u>	50%	账龄在 2-3 年, 按 50% 计提。
合 计	<u>414,932,373.83</u>	<u>17,866,487.51</u>		

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:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额 金额	比例%	坏账准备	账面余额 金额	比例%	坏账准备
2-3 年	0.00	0.00	0.00	604,463.82	0.07	302,231.91
3 年以上	496,283.90	0.12	496,283.90	<u>479,970.28</u>	<u>0.05</u>	<u>179,657.14</u>
合 计	<u>496,283.90</u>	<u>0.12</u>	<u>496,283.90</u>	<u>1,084,434.10</u>	<u>0.12</u>	<u>481,889.05</u>

(3) 无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的。

(4) 本期不存在通过重组等其他方式收回的其他应收款金额、重组前累计已计提的坏账准备金额。

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例%
广州市鹏万房地产有限公司	合营公司	397,917,864.97	3 个月-1 年	94.52
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	3 年以上	2.56

大中华国际集团(深圳)有限公司	办公场地出租方	6,254,400.00	2-3年	1.49
宝安区建设局	供应商	901,125.00	3年以上	0.21
溧阳市华菱电梯工程有限公司	供应商	<u>390,000.00</u>	2-3年	<u>0.09</u>
合 计		<u>416,223,498.83</u>		<u>98.87</u>

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
广州市鹏万房地产有限公司	合营公司	397,917,864.97	94.52
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	2.56
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	<u>619,571.85</u>	<u>0.15</u>
合 计		<u>409,297,545.68</u>	<u>97.23</u>

(9) 其他应收款期末较年初余额减少 52.88%，主要原因是本年度收回广州市鹏万房地产有限公司部分欠款。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	41,524,101.13	71.86	22,321,513.43	87.58
1-2年	13,198,935.60	22.84	7,000.00	0.03
2-3年	7,000.00	0.01	98,500.52	0.39
3年以上	<u>3,056,928.00</u>	<u>5.29</u>	<u>3,056,928.00</u>	<u>12.00</u>
合 计	<u>57,786,964.73</u>	<u>100.00</u>	<u>25,483,941.95</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	比例%	时间	未结算原因
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	供应商	43,036,182.40	74.47	2年以内	工程尚未完工
建设银行深圳市分行	无	8,000,000.00	13.84	1年以内	企业债保函费,按年预付,按月摊销
深圳市规划与国土资源局宝安分局	无	3,056,928.00	5.29	3年以上	政府正在调换土地
中英人寿保险有限公司广东分公司	关联方	2,500,000.00	4.33	1年以内	预付补充医疗保险
华润深国投信托有限公司	无	<u>583,333.33</u>	<u>1.01</u>	1年以内	承诺金
合 计		<u>57,176,443.73</u>	<u>98.94</u>		

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(4) 3 年以上预付账款 3,056,928.00 元为本公司 1992 年购入深圳市宝安区 20 区 60,077.70 平方米的土地,并支付了 7,209,324.00 元的地价。除合作企业——深圳公华金属制品有限公司使用了 15,903 平方米外,其余部分于 1998 年 12 月 10 日由深圳市规划国土局宝安分局根据“深规土宝字[1998] 300 号”文件收回。2007 年“深宝府会纪[2007]80 号”会议纪要中明确返还 18,700 平方米的土地给本公司在沙井街道范围内选址,并以协议方式出让给本公司,2008 年 6 月 17 日宝安区政府已向深圳市政府上报专题请示,现尚未明确处理结果。

(5) 预付账款年末比年初增加 126.76%, 主要原因是预付给成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司集体土地流转及整理费用。

5、 存货

(1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	3,463,223,075.75	0.00	3,463,223,075.75
拟开发产品	2,683,320,638.61	0.00	2,683,320,638.61
完工开发产品	273,960,706.85	848,609.97	273,112,096.88
其他存货	5,990,620.16	0.00	5,990,620.16
合 计	<u>6,426,495,041.37</u>	<u>848,609.97</u>	<u>6,425,646,431.40</u>

(1) 存货分类 (续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	1,044,453,086.03	27,847,732.03	1,016,605,354.00
拟开发产品	3,777,497,315.51	0.00	3,777,497,315.51
完工开发产品	210,581,037.37	848,609.97	209,732,427.40
其他存货	6,957,376.48	0.00	6,957,376.48
合 计	<u>5,039,488,815.39</u>	<u>28,696,342.00</u>	<u>5,010,792,473.39</u>

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
在建开发产品	27,847,732.03	0.00	0.00	27,847,732.03	0.00
完工开发产品	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97
合 计	<u>28,696,342.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>27,847,732.03</u>	<u>848,609.97</u>

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原 因	本年转销金额占该项存货期 末余额的比例

在建开发产品 预计可变现净值小于账面 销售78区幸福花园, 相应存货
 余额 跌价准备转销 0.81%

(4) 在建开发产品明细项目列示如下:

项目名称	开工时间	预计(或实际)	预计总投资	年初余额	年末余额
		竣工时间	额(万元)		
深圳宝安 115 区 中粮澜山项目	2006 年 10 月	2009 年 11 月	85,000.00	420,603,703.13	0.00
深圳宝安 78 区 幸福花园项目	2007 年 8 月	2009 年 8 月	11,670.14	85,694,716.36	0.00
长沙中粮·北纬 28°	2007 年 11 月	2014 年	171,340.00	228,365,574.63	237,686,060.13
御岭湾项目 2-5 期	2008 年 12 月	(注)	144,335.00	309,789,091.91	231,000,592.71
北京祥云国际 (曾用名:北京 后沙峪)	2009 年 6 月	2012 年 4 月	734,936.00	<u>0.00</u>	<u>2,994,536,422.91</u>
合 计				<u>1,044,453,086.03</u>	<u>3,463,223,075.75</u>

注: 御岭湾项目 2 期(B 标段) 预计竣工时间为 2010 年 12 月, 御岭湾项目 3-5 期预计竣工时间为 2013 年 12 月。

(5) 拟开发产品明细项目列示如下:

项目名称	预计开工时	预计首期	预计总投	年初余额	年末余额
	间	竣工时间	资额(万元)		
成都祥云国际	尚未确定	尚未确定	尚未完成规划	0.00	788,712,219.80
深圳宝安 61 区项 目	2010 年 6 月	2011 年 12 月	59,574.00	17,678,341.74	20,756,257.92
深圳宝安 78 区二 期项目	2010 年 12 月	2012 年 12 月	141,550.00	141,458,447.00	160,781,981.06
北京祥云国际(曾 用名:北京后沙 峪)	2009 年 6 月	2012 年 4 月	734,936.00	2,757,186,296.78	0.00
天津六纬路项目 一期(F 地块)	2010 年 7 月	2012 年 12 月	尚未完成规划	861,174,229.99	1,583,105,538.88
南京 G47 地块开 发项目	尚未确定	尚未确定	尚未完成规划	<u>0.00</u>	<u>129,964,640.95</u>
合 计				<u>3,777,497,315.51</u>	<u>2,683,320,638.61</u>

注 1: 2009 年 9 月 29 日, 子公司中粮地产成都有限公司与鹏利成都实业有限公司联合参加竞拍以 1,299,167,025.00 元取得成都物流项目住宅地块二级开发权。2009 年 10 月 13 日, 双方共同出资 1 亿元成立成都悦城实业有限公司作为该项目开发主体。该地块面积共 88,831.95 平方米, 位于武侯区簇锦街道高碑店村 4、5、6、7、12 组, 按合同规定截至 2009 年 12 月 31 日支付土地出让金 779,500,215.00 元, 剩余部分合同规定在 2010 年 4 月 13 日之前支付。

注 2: 中粮地产(集团)股份有限公司于 2009 年 10 月 13 日以挂牌方式取得南京 G47 地块的国有建设用地使用权, 成交价为 2.35 亿元, 10 月 23 日与南京市国土资源局江宁分局签订土地出让合同, 截至 2009 年 12 月 31 日, 支付土地款 129,250,000.00 元及相关的土地交易服务费、资金利息等, 共计 129,964,640.95 元。根据 2010 年 1 月 22 日南京市国土资源局江宁分局文件(江宁国土资[2010]26 号)“关于同意变更江宁开发区诚信大道以北地块受让方的批复”,

G47 地块受让方由中粮地产(集团)股份有限公司变更为中粮地产南京有限公司, 原出让合同所约定的权利和义务同时转由中粮地产南京有限公司履行。

(6) 已完工开发产品明细项目列示如下:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
御岭湾项目 B、C 区及 A、B 别墅、综合楼、2 期 A 标	2009 年 9 月	128,883,550.68	251,549,384.00	266,679,992.21	113,752,942.47	0.00
厦门鹏源中心 A1 区	2008 年 12 月	28,208,431.81	0.00	18,591,899.13	9,616,532.68	0.00
厦门鹏源中心 A2 区	2008 年 12 月	915,124.93	0.00	96,046.47	819,078.46	0.00
宝河大厦 C-606 房	1995 年	248,704.76	0.00	0.00	248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房		599,905.21	0.00	0.00	599,905.21	599,905.21
深圳宝安 46 区海滨广场三期	2007 年 12 月	51,317,139.92	2,352,399.89	49,203,518.92	4,466,020.89	0.00
深圳宝安 78 区中粮幸福花园一期	2009 年 8 月	0.00	147,569,638.86	116,399,676.13	31,169,962.73	0.00
深圳宝安 115 区中粮澜山项目	2009 年 12 月	0.00	800,953,016.11	688,073,636.52	112,879,379.59	0.00
景山花园-A 幢车位	1994 年 12 月	390,260.24	0.00	0.00	390,260.24	0.00
景山花园-B 幢车位	1994 年 12 月	<u>17,919.82</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>17,919.82</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>210,581,037.37</u>	<u>1,202,424,438.86</u>	<u>1,139,044,769.38</u>	<u>273,960,706.85</u>	<u>848,609.97</u>

(7) 子公司中粮地产投资(北京)有限公司以北京后沙峪项目在建开发产品用于抵押, 获得由中信银行股份有限公司总行营业部牵头、中国银行股份有限公司丰台支行代理, 额度为 20 亿元的银团贷款合同, 截至 2009 年 12 月 31 日, 已提取借款资金 4,000.00 万元。

(8) 存货期末余额含有借款费用资本化金额为 389,411,346.17 元。

(9) 本公司存货期末账面价值较年初增加 28.24%, 主要原因为中粮地产南京有限公司、成都悦城实业有限公司支付了地价款。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	3,428,929,207.27	137,469,023.10

(2) 可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商银行股份有限公司	8,000,000	6,539,153.40	144,400,000.00
招商证券股份有限公司	111,756,693	180,753,331.63	3,284,529,207.27
合计		<u>187,292,485.03</u>	<u>3,428,929,207.27</u>

注：本公司持有招商证券股份有限公司股票的股份数量为 111,756,693 股，占总股数的 3.12%，限售期截至 2010 年 11 月 16 日。

(3) 可供出售金融资产年末较年初增加 2394.33%，主要原因是招商证券上市后，本公司将持有的股份从长期股权投资转入可供出售金融资产后按公允价值计量。

7、长期应收款

项 目	年末数	年初数
佛山市疗养院	539,310.83	599,902.16

注：本公司于 1994 年 5 月 15 日与佛山市干部疗养院签订协议，合资兴建疗养楼，佛山市干部疗养院承担总投资额的三分之一，本公司承担总投资额的三分之二，约定共享利益时间为 20 年，前 10 年每年支付给本公司 200,000.00 元，后 10 年每年支付给本公司 130,000.00 元，到期后产权归佛山市干部疗养院所有，合作期内发生的破坏损失或收益等，由双方根据比例承担。本公司实际于 1995 年投入 1,400,000.00 元，该款项原在长期股权投资核算，根据新会计准则的规定，将其转入长期应收款核算，截至 2009 年 12 月 31 日尚有余额 539,310.83 元未收回。

8、对合营企业投资和联营企业投资

(1) 本公司的合营、联营企业：

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比例 (%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)
一、合营企业							
广州市鹏万房地产有限公司	有限责任公司	广州市	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00
二、联营企业							
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	有限责任公司	深圳市	吴育能	电线电缆制造	USD1,641.50	45.00	45.00
深圳凯莱物业管理有限公司	有限责任公司	深圳市	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00

(1) 本公司的合营、联营企业续表：(万元)

中粮地产(集团)股份有限公司 2009 年年度报告

被投资单位 名称	期末资产总 额	期末负债总 额	期末净资 产总额	本年营业 收入总额	本年净利 润	关联关 系	组织机构代 码
一、合营企业							
广州市鹏万 房地产有限 公司	247,823.02	213,284.85	34,538.17	77,973.50	9,646.21	合营企 业	79349352-9
二、联营企业							
深圳宝兴电 线电缆制造 有限公司	72,132.38	51,858.79	20,273.59	65,959.41	849.56	联营企 业	61882292X
深圳凯莱物 业管理有限 公司	566.10	41.55	524.55	76.62	38.07	联营企 业	618876581

(2) 本公司的合作经营企业概况如下:

公司名称	注册时间	注册资本 (万美元)	本公司利润分成比 例	经营范 围	经营期限
深圳宝菱同利有限公司	1988年4月	1,543.0 0	30%-50%	铁板加 工	2038年3月
深圳公华金属制品有限公 司	1992年3月	875.00	25%-35%	影印机 和印字 机的金 属构件 等	2032年3月

(2) 本公司的合作经营企业概况如下(续):

公司名称	本公司提供的合作条件
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约 20000 平米,标准管理楼 1000 平米,车库 260 平米,一台 500kva 变压设备,宝安县城 25 区 7265 平米土地。
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城 20 区的工业用地 15903 平米。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	年初余额	年初减值准备	本年增减变动	年末余额	年末减 值准备	本年计提 减值准备
一、成本法核算的长期股权投资						
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	0.00	0.00	982,470.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.00	0.00	6,165,763.00	0.00	0.00
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	5,000,000.00	-175,753,331.63	0.00	0.00	0.00
小计	<u>197,901,564.63</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>-175,753,331.63</u>	<u>17,148,233.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资						
宝兴电线电缆有限公司	83,170,020.00	0.00	3,768,465.97	86,938,485.97	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	124,459,782.22	0.00	48,231,068.23	172,690,850.45	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,535,771.71	0.00	-459,700.59	1,076,071.12	0.00	0.00
小计	<u>209,165,573.93</u>	<u>0.00</u>	<u>51,539,833.61</u>	<u>260,705,407.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

合 计 407,067,138.56 5,000,000.00 -124,213,498.02 277,853,640.54 0.00 0.00

续表:

被投资单位名称	初始投资成本	在被投资	在被投资	在被投资单位持	本年现金红利
		单位持股	单位表决	股比例与表决权	
		比例	权比例	比例不一致的说	
				明	
一、成本法核算的长期股权投资					
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	21.50%	21.50%		600,000.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	10.00%	10.00%		0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.017%	0.017%		370,478.81
二、权益法核算的长期股权投资					
宝兴电线电缆有限公司	53,107,731.87	45.00%	45.00%		0.00
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	50.00%	50.00%		0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	30.00%	30.00%		573,911.04

10、 投资性房地产

(1) 按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>1,374,608,224.97</u>	<u>150,657,718.62</u>	<u>9,786,557.59</u>	<u>1,515,479,386.00</u>
1. 房屋、建筑物	1,359,506,152.40	135,019,128.14	9,786,557.59	1,484,738,722.95
2. 土地使用权	15,102,072.57	15,638,590.48	0.00	30,740,663.05
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>489,730,306.51</u>	<u>95,719,075.95</u>	<u>6,292,645.04</u>	<u>579,156,737.42</u>
1. 房屋、建筑物	485,591,146.75	93,470,419.45	6,292,645.04	572,768,921.16
2. 土地使用权	4,139,159.76	2,248,656.50	0.00	6,387,816.26
三、投资性房地产账面净值合计	<u>884,877,918.46</u>			<u>936,322,648.58</u>
1. 房屋、建筑物	873,915,005.65			911,969,801.79
2. 土地使用权	10,962,912.81			24,352,846.79
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
1. 房屋、建筑物	30,110,388.34	0.00	0.00	30,110,388.34
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	<u>854,767,530.12</u>			<u>906,212,260.24</u>
1. 房屋、建筑物	843,804,617.31			881,859,413.45
2. 土地使用权	10,962,912.81			24,352,846.79

注：投资性房地产累计折旧本年增加中本年计提的折旧为 58,928,780.13 元。

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司尚有原值为 461,069,654.55 元、净值 375,755,375.97 元的投资性房地产未办理产权证。大部分为自建厂房、宿舍及配套设施, 部分产权证明正在办理。

11、 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>589,855,159.47</u>	<u>7,760,019.84</u>	<u>62,195,708.65</u>	<u>535,419,470.66</u>
房屋及建筑物	434,303,631.05	2,013,189.97	57,387,595.69	378,929,225.33
机器设备	45,761,898.35	262,834.18	61,344.18	45,963,388.35
运输工具	33,340,370.50	2,134,758.70	1,955,420.15	33,519,709.05
办公设备及其他	38,557,748.33	2,101,115.97	1,120,285.63	39,538,578.67
房屋装修	37,891,511.24	1,248,121.02	1,671,063.00	37,468,569.26
二、累计折旧合计	<u>258,549,196.02</u>	<u>36,698,360.40</u>	<u>30,826,531.71</u>	<u>264,421,024.71</u>
房屋及建筑物	178,836,460.57	18,755,570.71	26,727,369.96	170,864,661.32
机器设备	22,333,321.77	4,400,431.79	160,074.22	26,573,679.34
运输工具	15,098,692.81	4,625,766.79	1,238,170.53	18,486,289.07
办公设备及其他	16,263,073.74	4,056,374.13	1,029,854.00	19,289,593.87
房屋装修	26,017,647.13	4,860,216.98	1,671,063.00	29,206,801.11
三、固定资产账面净值合计	<u>331,305,963.45</u>			<u>270,998,445.95</u>
房屋及建筑物	255,467,170.48			208,064,564.01
机器设备	23,428,576.58			19,389,709.01
运输工具	18,241,677.69			15,033,419.98
办公设备及其他	22,294,674.59			20,248,984.80
房屋装修	11,873,864.11			8,261,768.15
三、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00	0.00	0.00	0.00
三、固定资产账面价值合计	<u>331,305,963.45</u>			<u>270,998,445.95</u>
房屋及建筑物	255,467,170.48			208,064,564.01
机器设备	23,428,576.58			19,389,709.01
运输工具	18,241,677.69			15,033,419.98
办公设备及其他	22,294,674.59			20,248,984.80

房屋装修

11,873,864.11

8,261,768.15

(2) 固定资产累计折旧增加额中, 本年计提 34,318,747.74 元; 本年在建工程完工转入固定资产原价为 696,178.79 元。

(3) 固定资产本期减少的主要原因是, 本公司两家来料加工单位——宝深厂和宝信厂因合作期限届满, 本公司将其厂房用于对外出租, 故转入投资性房地产核算。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司尚有原值为 85,847,031.49 元、净值为 56,486,707.55 元的固定资产未办理产权证。大部分为自建厂房、宿舍及配套设施, 部分产权证明正在办理。

12、 在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
宝安 15 区东芝泰格项目	0.00	0.00	0.00	24,199,953.55	0.00	24,199,953.55
大中华中粮地产集团总部	0.00	0.00	0.00	10,829,506.00	0.00	10,829,506.00
宝安三区停车库	0.00	0.00	0.00	8,923,439.32	0.00	8,923,439.32
宝安 22 区 9 栋综合楼外墙改造工程	0.00	0.00	0.00	356,800.00	0.00	356,800.00
宝安 68 区工业园三期	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64
合 计	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64	49,255,529.51	0.00	49,255,529.51

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入其他长期资产	其他减少	年末数
宝安 15 区东芝泰格项目	5592 万元	24,199,953.55	29,778,601.77	53,978,555.32	0.00	0.00
大中华中粮地产集团总部	2292 万元	10,829,506.00	12,974,279.28	23,803,785.28	0.00	0.00
宝安三区停车库	1470 万元	8,923,439.32	20,253,437.37	29,176,876.69	0.00	0.00
合 计		43,952,898.87	63,006,318.42	106,959,217.29	0.00	0.00

续表:

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	资金来源
宝安 15 区东芝泰格项目	已完工	0.00	0.00	0.00	自筹资金
大中华中粮地产集团总部	已完工	0.00	0.00	0.00	自筹资金
宝安三区停车库	已完工	0.00	0.00	0.00	自筹资金

13、 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>53,726,574.03</u>	<u>0.00</u>	<u>21,517,636.48</u>	<u>32,208,937.55</u>
土地使用权	53,726,574.03	0.00	21,517,636.48	32,208,937.55
二、累计摊销合计	<u>8,323,126.41</u>	<u>994,226.48</u>	<u>2,490,016.76</u>	<u>6,827,336.13</u>
土地使用权	8,323,126.41	994,226.48	2,490,016.76	6,827,336.13
三、无形资产账面净值合计	<u>45,403,447.62</u>			<u>25,381,601.42</u>
土地使用权	45,403,447.62			25,381,601.42
四、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	<u>45,403,447.62</u>			<u>25,381,601.42</u>
土地使用权	45,403,447.62			25,381,601.42

(2) 宝深工业厂二期发展备用地只进行了“三通一平”前期开发，其账面价值为 5,306,934.00 元。因宝深工业厂搬迁，该土地已失去原定效用。根据协议约定，本年度将该块土地已退还给深圳市福新田股份合作公司。

(3) 无形资产本年减少的主要原因是原值为 10,648,861.00 元的福永大洋开发区 A210-0362 地块和原值为 4,989,729.48 元的宝信工业厂土地使用权转入投资性房地产。

14、 商誉

被投资单位名称	形成来源	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
长沙观音谷房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	收购少数股东权益	<u>209,979.31</u>	<u>0.00</u>	<u>44.00</u>	<u>209,935.31</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>1,042,705.32</u>	<u>0.00</u>	<u>44.00</u>	<u>1,042,661.32</u>	<u>0.00</u>

注：经测试，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

15、 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少原因
出租资产维修、装饰工程	1,614,390.60	648,550.14	844,827.69	30,790.00	1,387,323.05	报废减少
观音谷办公楼装修工程	882,162.17	0.00	199,734.84	0.00	682,427.33	
大中华中粮地产总部装修	0.00	23,803,785.28	1,983,648.76	0.00	21,820,136.52	
北京福临门办公区装修费用	0.00	6,184,921.15	662,213.11	0.00	5,522,708.04	
其他	<u>270,737.60</u>	<u>0.00</u>	<u>265,937.74</u>	<u>0.00</u>	<u>4,799.86</u>	
合 计	<u>2,767,290.37</u>	<u>30,637,256.57</u>	<u>3,956,362.14</u>	<u>30,790.00</u>	<u>29,417,394.80</u>	

注：本公司长期待摊费用期末较年初增加 963.04%，原因系本期增加了租入

的大中华国际交易广场和北京福临门大厦办公区装修费。

16、 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司合并报表递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示：

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
坏账准备	33,396.00	34,880.78
可抵扣亏损	11,017.50	0.00
预计负债	30,397.88	0.00
计提未交的土地增值税	999,607.43	0.00
计提未发放的工资、奖金	111,804.00	110,860.00
小 计	<u>1,186,222.81</u>	<u>145,740.78</u>
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	714,260,078.89	24,779,973.67

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	<u>58,638,528.59</u>	<u>194,608,608.88</u>
其中：坏账准备	8,642,116.94	16,685,614.58
存货	0.00	27,847,732.03
投资性房地产	30,110,388.34	30,110,388.34
计提的土地增值税	19,886,023.31	118,800,764.81
计提的辞退福利	0.00	1,164,109.12

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	133,584.00
可抵扣亏损	44,070.00
预计负债	138,172.18
计提未交的土地增值税	3,998,429.72
计提未发放的工资、奖金	<u>447,216.00</u>
合 计	<u>4,761,471.90</u>
可供出售金融资产公允价值变动	3,246,636,722.23

17、 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增		本年减少		年末账面余额
		加	转回	转销		
坏账准备	28,925,384.31	0.00	7,345,238.87	0.00	0.00	21,580,145.44
存货跌价准备	28,696,342.00	0.00	0.00	27,847,732.03		848,609.97

长期股权投资减值准备	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00
投资性房地产减值准备	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
合 计	<u>92,732,114.65</u>	<u>0.00</u>	<u>7,345,238.87</u>	<u>32,847,732.03</u>	<u>52,539,143.75</u>

注：

(1) 存货跌价准备本期转销 27,847,732.03 元，系上年末计提的深圳宝安 78 区幸福花园在本年度全部实现销售，同时将计提的跌价准备结转至营业成本。

(2) 长期股权投资减值准备本期转销 5,000,000.00 元，系本公司持有的招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）的股份，以前年度计提的减值准备。2009 年 11 月 17 日招商证券股份有限公司完成上市，本公司第六届董事会第十九次（临时）会议审议通过将公司所持招商证券股份转入可供出售金融资产，公司在对招商证券的长期股权投资转为可供出售金融资产时，将原计提的减值准备一并转入可供出售金融资产。

18、 短期借款

类 别	年末数	年初数
保证借款	80,000,000.00	180,000,000.00
信用借款	<u>2,530,000,000.00</u>	<u>2,967,000,000.00</u>
合 计	<u>2,610,000,000.00</u>	<u>3,147,000,000.00</u>

19、 应付账款

(1) 账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	269,710,739.31	25,838,655.53
1 年以上	<u>30,406,349.07</u>	<u>24,755,126.61</u>
合计	<u>300,117,088.38</u>	<u>50,593,782.14</u>

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位。

(3) 应付账款年末余额较年初增加 493.19%，主要原因是开发产品完工，确认应付工程款等。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表 日后偿还金 额
深圳市规划与国土资源局宝安分局	23,456,423.00	5 年以上	土地使用手续不完备	0.00
福建省永泰建筑工程公司	<u>3,015,749.23</u>	1-2 年	工程款，未结算	0.00
合 计	<u>26,472,172.23</u>			<u>0.00</u>

注：应付深圳市规划与国土资源局宝安分局的土地价款 23,456,423.00 元，

由于相关土地权证尚未办理完毕，因此长期挂账，待最终办理完毕后予以支付。

20、 预收款项

(1) 账龄

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	448,479,848.00	54,355,527.12
1 年以上	<u>487,904.95</u>	<u>177,335.00</u>
合计	<u>448,967,752.95</u>	<u>54,532,862.12</u>

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因：

单位名称	预收金额	账龄	未结转原因
自然人——史凯华	124,177.00	1-2 年	房屋定金，未交接
自然人——徐英	136,714.00	2-3 年	房屋定金，未交接
自然人——曾美转	<u>189,267.00</u>	1-2 年	房屋定金，未交接
合 计	<u>450,158.00</u>		

21、 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,382,985.00	151,193,730.68	125,546,764.02	52,029,951.66
二、职工福利费	0.00	4,036,697.64	4,036,697.64	0.00
三、社会保险费	4,052,998.56	18,105,079.33	20,882,349.78	1,275,728.11
其中：① 医疗保险费	310,743.92	3,372,872.58	3,434,191.01	249,425.49
② 基本养老保险费	688,858.38	8,308,331.09	8,329,711.01	667,478.46
③ 年金缴费	2,948,696.04	4,590,485.39	7,294,996.09	244,185.34
④ 失业保险费	51,811.15	255,604.75	257,241.51	50,174.39
⑤ 工伤保险费	29,606.81	260,295.66	259,756.02	30,146.45
⑥ 生育保险费	23,282.26	302,382.66	300,773.47	24,891.45
四、住房公积金	14,918.79	1,960,385.59	1,881,321.20	93,983.18
五、辞退福利	1,164,109.12	304,147.14	813,545.60	654,710.66
六、工会经费和职工教育经费	833,297.73	3,029,766.13	2,386,858.23	1,476,205.63
七、非货币性福利	0.00	417,509.50	417,509.50	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	218,550.00	580,338.59	798,888.59	0.00
九、其他	0.00	43,604.00	43,604.00	0.00

其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>32,666,859.20</u>	<u>179,671,258.60</u>	<u>156,807,538.56</u>	<u>55,530,579.24</u>

注：应付职工薪酬年末余额中 52,029,951.66 元，系根据本公司绩效考核办法计提的绩效考核奖金，将于 2010 年 2 月、2010 年 4 月分两次发放完毕。

22、 应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	-123,160.66	-50,592.89
营业税	14,901,762.70	2,720,238.73
企业所得税	64,579,056.87	25,839,671.28
个人所得税	726,756.87	716,170.40
城市维护建设税	403,839.94	137,549.44
教育费附加	518,714.18	178,271.42
土地增值税	133,492,195.50	212,515,059.66
契税	104,161.09	0.00
印花税	1,860,256.26	601,603.34
房产税	3,132,433.27	1,869,128.03
土地使用税	588,821.66	1,093,726.11
堤围防护费	86,343.88	3,751.41
价格调控基金	<u>96,494.77</u>	<u>21,629.84</u>
合 计	<u>220,367,676.33</u>	<u>245,646,206.77</u>

23、 应付股利

投资者名称	年末账面余额	年初账面余额
中粮集团有限公司	12,970.91	12,970.91
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
深圳发展银行股份有限公司	103,125.00	103,125.00
深圳市桥头股份合作公司	381,641.07	381,641.07
社会公众股	<u>1,060,994.58</u>	<u>1,060,952.85</u>
合 计	<u>1,560,606.56</u>	<u>1,560,564.83</u>

24、 应付利息

项 目	年末数	年初数
债券购买者	24,240,000.00	24,240,000.00
深圳农业银行宝安支行	2,218,776.75	2,539,927.50
中国建设银行宝安支行	3,853,467.00	10,341,300.00
中国银行深圳市分行宝安支行	899,208.75	1,494,000.00
招商深圳市分行宝安支行	0.00	297,000.00
交通银行滨海支行	99,000.00	90,450.00

中国光大银行深圳宝安支行	149,325.00	0.00
中粮财务有限责任公司	292,050.00	0.00
合 计	<u>31,751,827.50</u>	<u>39,002,677.50</u>

25、 其他应付款

(1) 账龄

账 龄	年 末 数	年 初 数
1 年以内	250,072,335.97	328,945,539.72
1 年以上	<u>65,743,801.19</u>	<u>59,840,990.12</u>
合计	<u>315,816,137.16</u>	<u>388,786,529.84</u>

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日, 其他应付款中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(3) 账龄 1 年以内的金额较大其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
中粮鹏利(成都)实业有限公司	205,004,953.86	往来款
中粮集团有限公司	2,724,400.00	福临门大厦房租
广东深宝电力工程发展有司	1,892,438.80	工程保修金
东芝泰格信息系统(深圳)有限公司	1,350,000.00	租赁保证金
汕头建华建筑公司	<u>1,181,965.25</u>	保证金
合 计	<u>212,153,757.91</u>	

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	款项内容
房屋公用设施专用基金	21,256,230.96	3 年以上	房屋设施准备金
深圳粤鹏建筑工程有限公司	8,109,312.80	1-2 年	工程保修金
深圳市顺城物业管理有限公司	1,519,095.28	1-2 年	租赁押金
深圳新安湖实业有限公司	1,471,888.79	2-3 年	借款
东芝复印机(深圳)有限公司	1,070,060.41	2-3 年	租赁押金
鹏利国际(四川)置业有限公司	1,048,698.63	1-2 年	往来款
深圳市海雅百货有限公司	1,000,000.00	5 年以上	租赁保证金
中粮鹏利(成都)实业有限公司	<u>770,453.47</u>	1-2 年	往来款
合 计	<u>36,245,740.34</u>		

注: 房屋专用基金为根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》计提的房屋公用设施专用基金。

26、 预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼赔偿款	0.00	138,172.18	0.00	138,172.18

注：深圳市宝安区人民法院（2009）深宝法民一初字第 63 号《民事判决书》就中粮地产集团深圳物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决物业公司与新玥庭小区电梯维护保养公司深圳市舒达电梯工程有限公司共同承担事故医疗费、护理费、残疾赔偿金、精神抚慰金等经济损失 138,172.18 元，物业公司按全额计提预计负债。物业公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2009 年 12 月 31 日尚未判决。

27、 一年内到期的非流动负债

（1）一年内到期的非流动负债

类 别	年末数	年初数
保证借款	120,000,000.00	70,000,000.00
信用借款	<u>60,000,000.00</u>	<u>340,000,000.00</u>
合 计	<u>180,000,000.00</u>	<u>410,000,000.00</u>

（2）一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数
中国建设银行股份有限公司成都第九支行	2007 年 9 月 4 日	2010 年 9 月 3 日	人民币	6.84	120,000,000.00
中国交通银行深圳市滨海支行	2008 年 5 月 15 日	2010 年 8 月 15 日	人民币	5.4	<u>60,000,000.00</u>
合 计					<u>180,000,000.00</u>

28、 长期借款

（1）长期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款	200,000,000.00	0.00
抵押借款	140,000,000.00	0.00
保证借款	0.00	120,000,000.00
信用借款	<u>410,000,000.00</u>	<u>60,000,000.00</u>
合 计	<u>750,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>

（2）长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数
华润深国投信托有限公司	2009 年 7 月 31 日	2012 年 7 月 31 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00
农业银行贷款	2009 年 10 月 10 日	2014 年 9 月 24 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00
建设银行宝安支行	2009 年 10 月 30 日	2019 年 10 月 29 日	人民币	浮动利率	100,000,000.00
光大银行	2009 年 9 月 23 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	浮动利率	90,000,000.00
农业银行贷款	2009 年 11 月 19 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	浮动利率	60,000,000.00



农业银行贷款	2009 年 7 月 10 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	浮动利率	50,000,000.00
中信银行股份有限公司总行 营业部、中国银行股份有限公司北京丰台支行	2009 年 12 月 17 日	2014 年 12 月 17 日	人民币	5.184	40,000,000.00
光大银行	2009 年 4 月 28 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	浮动利率	<u>10,000,000.00</u>
合计					<u>750,000,000.00</u>

29、 应付债券

(1) 种类

债券种类	年初账面余额	本年增加	本年减少	期末账面余额
10 年期公司债券	1,184,653,713.32	1,205,708.76	0.00	1,185,859,422.08

(2) 详细信息

债券种类	期限 (年)	年利 率%	发行日期	面值总额	溢(折)价金额	应计利息总额	期末余额
10 年期公司债券	10	6.06	2008 年 8 月 25 日	1,200,000,000.00	-14,140,577.92	0.00	1,185,859,422.08

30、 长期应付款

项 目	初始金额	年末账面价值	年初账面价值	期限
爱普生精工(香港)有限公司	15,390,100.00	5,228,499.59	6,327,792.35	70 个月

注：根据爱普生精工(香港)有限公司(以下简称爱普生公司)与本公司签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自 2001 年 10 月 1 日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金累计 10,161,600.41 元。

31、 其他非流动负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
停车位租金收入	2,351,537.46	2,395,918.28
递延收益	<u>2,300,647.97</u>	<u>2,974,008.41</u>
合 计	<u>4,652,185.43</u>	<u>5,369,926.69</u>

注 1：停车位租金收入系一次性收取至 2062 年 11 月止停车位租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

注 2：递延收益详见本附注五、41 的相关说明。

32、 股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减 (+、-)					年末数
		发行 新股	送股	公积 金转 股	其 他	小 计	
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 国有法人持股	778,774,302	0.00	0.00	0.00	-778,774,302	-778,774,302	0.00
3. 其他内资持股							
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	20,475	20,475	20,475
4. 外资持股							
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	778,774,302	0.00	0.00	0.00	-778,753,827	-778,753,827	20,475
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	1,034,957,294				778,753,827	778,753,827	1,813,711,121
2. 境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股合计	1,034,957,294	0.00	0.00	0.00	778,753,827	778,753,827	1,813,711,121
股份总数	1,813,731,596	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596

33、 资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	491,505,650.15	0.00	9,318,983.90	482,186,666.25
其他资本公积	138,188,298.84	2,433,256,748.66	0.00	2,571,445,047.50
其中：可供出售金融资产 公允价值变动	99,119,894.69	2,433,256,748.66	0.00	2,532,376,643.35
合 计	629,693,948.99	2,433,256,748.66	9,318,983.90	3,053,631,713.75

注：本公司本期根据协议购买子公司长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲的股权及补足原股东未缴付的出资额，共支付人民币 9,318,983.90 元。编制合并会计报表时，将收购成本与长沙中粮地产投资有限公司购买日账面所占权益份额的差额冲减了资本公积——股本溢价共计 9,318,983.90 元。

34、 盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	185,960,696.53	43,085,873.15	0.00	229,046,569.68

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

35、 未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	544,689,567.27	819,086,775.34
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	544,689,567.27	819,086,775.34
加：本年归属于母公司所有者的净利润	373,516,717.78	142,016,518.67
加：其他转入	0.00	4,950,504.75
减：提取法定盈余公积	43,085,873.15	13,274,622.59
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	36,274,631.92	408,089,608.90
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	<u>838,845,779.98</u>	<u>544,689,567.27</u>

注：经 2009 年 5 月 18 日召开的本公司 2008 年度股东大会，审议通过利润分配方案，以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税），共支付股利 36,274,631.92 元。本次权益分派股权登记日为 2009 年 7 月 15 日，除息日为 2009 年 7 月 16 日。

36、 营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	2,004,178,493.45	1,075,993,134.27
其他业务收入	<u>9,361,077.65</u>	<u>10,853,198.51</u>
营业收入合计	<u>2,013,539,571.10</u>	<u>1,086,846,332.78</u>
主营业务成本	1,283,668,745.05	483,845,698.69
其他业务成本	<u>5,306,934.00</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>1,288,975,679.05</u>	<u>483,845,698.69</u>

(2) 按业务类别列示

业务类别	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	1,716,156,615.00	1,111,197,037.35	754,741,995.00	311,642,309.68
房屋租赁	174,146,978.16	100,673,823.51	186,972,446.99	101,532,793.27
来料加工	63,237,305.49	29,296,871.77	100,913,293.97	31,513,098.77
物业管理及其他	<u>59,998,672.45</u>	<u>47,807,946.42</u>	<u>44,218,596.82</u>	<u>39,157,496.97</u>

合 计	<u>2,013,539,571.10</u>	<u>1,288,975,679.05</u>	<u>1,086,846,332.78</u>	<u>483,845,698.69</u>
-----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-----------------------

(3) 营业收入前五名客户金额共计 59,257,800.00 元, 占营业收入的 2.94%。

(4) 本年营业收入较上年增长 85.26%, 主要原因为深圳市宝安区中粮澜山项目及部分子公司开发的房产项目在 2009 年下半年销售额增幅较大。

37、 营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	100,503,303.50	48,364,359.07	3%、5%
城市维护建设税	2,529,505.34	1,860,321.14	1%、7%
教育费附加	3,019,159.83	2,165,216.77	3%
地方教育费附加	255,941.49	225,803.70	1%
土地增值税	75,375,436.96	118,016,688.54	超率累进
堤围防护费	121,250.11	50,964.73	超额累进
价格调节基金	<u>197,767.60</u>	<u>30,234.03</u>	0.01%
合 计	<u>182,002,364.83</u>	<u>170,713,587.98</u>	

38、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	54,819,916.65	47,370,710.04
减: 利息收入	10,407,260.94	6,848,714.90
汇兑损益	31,718.93	2,429,930.25
银行手续费	14,938,855.06	6,322,071.13
其他	<u>21,866.19</u>	<u>1,766,788.95</u>
合 计	<u>59,405,095.89</u>	<u>51,040,785.47</u>

39、 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-7,345,238.87	7,899,630.94
二、存货跌价损失	0.00	28,696,342.00
合 计	<u>-7,345,238.87</u>	<u>36,595,972.94</u>

40、 投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	970,478.81	45,284,923.31
权益法核算的长期股权投资收益	52,113,861.17	33,879,616.20
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	207,758.37
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,024,274.60	3,156,086.48

处置可供出售金融资产等取得的投资收益	124,034,615.99	0.00
合作企业分配利润	<u>2,922,807.42</u>	<u>3,698,048.20</u>
合 计	<u>181,066,037.99</u>	<u>86,226,432.56</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
深圳深长宝恒加油站有限公司	600,000.00	600,000.00	
中国光大银行股份有限公司	370,478.81	0.00	上年未分红
招商证券股份有限公司	0.00	43,640,988.62	本年转入可供出售金融资产
金瑞期货经纪有限公司	<u>0.00</u>	<u>1,043,934.69</u>	本年未分红
合 计	<u>970,478.81</u>	<u>45,284,923.31</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
广州市鹏万房地产有限公司	48,231,068.23	27,286,553.80	本年净利润增加
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	3,768,582.49	6,400,466.37	本年净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>114,210.45</u>	<u>192,596.03</u>	本年净利润减少
合 计	<u>52,113,861.17</u>	<u>33,879,616.20</u>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年度投资收益比上年度增长 109.99%，其主要原因为本年度出售股票实现收益 12,403.46 万元。

41、 营业外收入

(1) 营业外收入明细

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
非流动资产处置利得	69,433.50	26,387.40

其中：固定资产处置利得	69,433.50	26,387.40
捐赠利得	0.00	669,465.04
政府补助	673,360.44	392,793.59
其他	<u>1,413,058.96</u>	<u>356,908.11</u>
合 计	<u>2,155,852.90</u>	<u>1,445,554.14</u>

(2) 政府补助明细

项 目	本年金额	上年金额	来源和依据	批准机关	文件时效
F53电缆收入摊销	673,360.44	392,793.59	财政移交	深圳市宝安区福永街道办事处	60个月

注：2003年由深圳市宝安区福永街道办事处出资建设的从凤岗站连接至艾默生工业园 F53 供电专线（YJV22-10KV-3*300 专线电缆敷设工程），造价 3,366,802.00 元，2008 年 4 月 1 日深圳市宝安区福永街道办事处财政办公室将此专线的所有权无偿移交给本公司子公司深圳市宝安区三联有限公司，深圳市宝安区三联有限公司将该项资产计入了投资性房地产核算。本公司在 2008 年确认了递延收益 3,366,802.00 元并分 5 年摊销，本年度摊销 12 个月。

42、 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	110,280.73	4,241,995.13
其中：固定资产处置损失	110,280.73	370,291.53
公益性捐赠支出	0.00	2,544,500.00
非常损失	0.00	20,300.00
盘亏损失	0.00	16,000.00
滞纳金	1,536,724.74	31,567.08
罚款及赔款支出	138,442.18	1,052,725.26
其他	<u>339,879.88</u>	<u>83,130.64</u>
合 计	<u>2,125,327.53</u>	<u>7,990,218.11</u>

43、 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	74,981,195.34	54,937,410.84
递延所得税调整	-1,040,482.03	<u>8,337,363.26</u>
合 计	<u>73,940,713.31</u>	<u>63,274,774.10</u>

44、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.21	0.21	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.15	0.15	0.08	0.08

①本公司本年不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

③每股收益的计算过程：

根据本公司 2007 年度股东大会决议，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股份 906,865,798 股为基数，以未分配利润按 10：4 的比例分派红利，并按照每 10 股派 0.5 元（含税），共计人民币 408,089,608.90 元，其中股票股利共计 362,746,319.00 元，现金股利 45,343,289.90 元，同时以 2007 年 12 月 31 日总股本为基数，以资本公积转增股本，向全体股东每 10 股转增 6 股，共计人民币 544,119,479.00 元。

据此计算本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（373,516,717.78）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（274,830,155.31）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

重述上年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（142,016,518.67）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（146,555,448.36）]÷[期初股份总数（906,865,798 股）+报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（906,865,798 股）]

45、 其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	3,217,745,960.38	-325,398,664.60
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	689,480,105.22	-56,093,762.26
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	95,009,106.50	0.00
小 计	<u>2,433,256,748.66</u>	<u>-269,304,902.34</u>
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	58,590.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>58,590.00</u>
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
4. 外币财务报表折算金额	69,552.39	1,678,313.59
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>69,552.39</u>	<u>1,678,313.59</u>

项 目	本年发生额	上年发生额
5. 其他	-9,318,983.90	-96,341,162.91
减：与其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	-9,318,983.90	-96,341,162.91
合 计	<u>2,424,007,317.15</u>	<u>-363,909,161.66</u>

注：本公司本期根据协议购买子公司长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲的股权及补足原股东未缴付的出资额，共支付人民币9,318,983.90元。编制合并会计报表时，将收购成本与长沙中粮地产投资有限公司购买日账面所占权益份额的差额冲减了资本公积——股本溢价共计9,318,983.90元，列示于其他综合收益。

46、 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
代收、代扣款项	44,574,086.14	26,566,376.99
押金、保证金	392,153,152.97	15,532,863.81
利息收入	10,407,260.94	24,177,123.87
其他往来款项	48,019,009.83	132,635,043.31
收到广州市鹏万房地产有限公司往来款	964,260,000.00	110,000,000.00
其他	<u>1,738,315.94</u>	<u>240,050.08</u>
合 计	<u>1,461,151,825.82</u>	<u>309,151,458.06</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
支付的保证金、押金、备用金及其他往来款项	809,394,861.54	187,338,129.31
支付的与经营活动有关的费用支出	111,950,494.73	53,717,296.44
捐款支出	0.00	2,500,000.00
付广州市鹏万房地产有限公司往来款	474,260,000.00	0.00
付鹏利国际(四川)置业有限公司欠款	221,426,835.00	62,640,000.00
其他款项	<u>2,354,778.54</u>	<u>120,482.77</u>
合 计	<u>1,619,386,969.81</u>	<u>306,315,908.52</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
贷款手续费	356,189.93	3,744,238.42
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00

中粮债信息披露费	0.00	1,440,000.00
配股信息披露费	0.00	1,440,000.00
贷款承诺费	1,000,000.00	0.00
银行顾问费	<u>1,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>14,356,189.93</u>	<u>18,624,238.42</u>

47、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	375,896,360.42	138,180,013.55
加: 资产减值准备	-7,345,238.87	36,595,972.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	93,247,527.87	97,876,944.85
无形资产摊销	994,226.48	1,105,107.00
长期待摊费用摊销	3,956,362.14	3,080,558.93
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)	40,847.23	4,215,607.73
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	69,458,183.32	53,290,706.23
投资损失(收益以“-”号填列)	-181,066,037.99	-86,226,432.56
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,040,482.03	8,337,363.26
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,405,277,476.08	-3,595,758,110.21
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	386,523,195.80	58,929,081.59
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	743,355,988.83	-189,337,156.12
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	-3,469,710,342.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,334,201,830.88	1,293,389,002.36
减: 现金的期初余额	1,293,389,002.36	1,599,107,121.63
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00

补充资料	本年金额	上年金额
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	40,812,828.52	-305,718,119.27

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	<u>1,334,201,830.88</u>	<u>1,293,389,002.36</u>
其中：库存现金	286,102.52	201,624.02
可随时用于支付的银行存款	1,333,915,728.36	1,292,587,378.34
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	600,000.00
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	<u>1,334,201,830.88</u>	<u>1,293,389,002.36</u>
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	0.00	0.00

六、 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
中粮集团有限公司	母公司	国有企业	北京市	宁高宁	粮油进出口	31,223.00 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
中粮集团有限公司	50.65%	50.65%	中粮集团有限公司	10110041-4

2、本企业的子公司情况

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
中粮地产集团深圳贸易有限公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	经营进出口业务，国内商业及物资供应	600.00	100	100	19248671-0
深圳市宝恒装饰工程有限公司	有限责任公司	深圳	徐青松	室外装饰工程的施工	520.00	100	100	19247759-0
深圳市宝铜实业有限公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车(不含小轿车)、汽车配件	1,400.00	100	100	19248314-9
中粮地产集团深圳	有限责	深圳	邱志辉	物业管理，租赁服务	505.5.0	100	100	19248467-8



中粮地产(集团)股份有限公司 2009 年年度报告

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权比例 (%)	组织机构代 码
物业管理有限公司	任公司							
中粮地产集团深圳 工人服务有限公司	有限责 任公司	深圳	徐永南	兴办实业, 国内商业及物资 供销业	111.00	100	100	19248481-1
中粮地产集团深圳 大洋服务有限公司	有限责 任公司	深圳	徐永南	清洁服务, 经济信息咨询, 国内商业, 物资供销业	100.00	100	100	73111233-X
中粮地产集团深圳 房地产开发有限公司	有限责 任公司	深圳	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	19248685-X
深圳市宝恒建设监 理有限公司	有限责 任公司	深圳	徐青松	工程监理	200.00	100	100	19237519-9
深圳市宝恒建筑设 计有限公司	有限责 任公司	深圳	徐青松	建筑设计, 建筑技术咨询	100.00	100	100	71522217-6
中粮地产集团深圳 工业发展有限公司	有限责 任公司	深圳	廖建辉	兴办实业, 国内商业及物资 供销业	500.00	100	100	72301633-X
深圳市宝安三联有 限公司	有限责 任公司	深圳	于涛	兴办各类实业	6,352.31	69.05	69.05	19247551-X
深圳市宝安福安实 业有限公司	有限责 任公司	深圳	于涛	兴办各类实业, 国内商业及 物资供销业	1,000.00	56.52	56.52	19247968-4
长沙中粮地产投资 有限公司	有限责 任公司	长沙	孙忠人	房地产开发经营	3,500.00	100	100	79238630-X
长沙观音谷房地产 开发有限公司	有限责 任公司	长沙	孙伊萍	房地产开发经营	25,767.83	98	98	79472227-4
厦门鹏源房地产开 发有限公司	有限责 任公司	厦门	孙忠人	从事“鹏源中心”商品房项 目开发、经营及自建楼宇的 物业管理	4,310.02	100	100	B3695736-5
成都天泉置业有限 责任公司	有限责 任公司	成都	孙忠人	房地产开发	27,000.00	100	100	74030944-1
华高置业有限公司	有限责 任公司	香港	朱海彬	商贸	HKD1.00	100	100	-
深圳鹏丽陶瓷有限 公司	有限责 任公司	深圳	徐永南	生产各种规格的高级墙地 彩釉砖	USD1,000.00	90	90	61887170-5
中粮滨海地产(天 津)有限公司	有限责 任公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	USD1,490.00	51	51	66308518-0
中粮地产(北京) 有限公司	有限责 任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	66910208-4
中粮地产投资(北 京)有限公司	有限责 任公司	北京	孙忠人	房地产开发经营	80,000.00	51	51	67879526-5
深圳中粮地产物业 服务有限公司	有限责 任公司	深圳	邱志辉	物业管理	300.00	100	100	67004361-6
中粮地产成都有限 公司	有限责 任公司	成都	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	66965202-7
成都悦城实业有限 公司	有限责 任公司	成都	孙忠人	房地产开发经营	10,000.00	70	70	69625613-4
中粮地产(上海) 有限公司	有限责 任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	5,000.00	100	100	67117051-0
天津粮滨投资有限 公司	有限责 任公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	1,000.00	49	49	67942410-8
中粮地产南京有限 公司	有限责 任公司	南京	孙忠人	房地产开发经营	10,000.00	100	100	69835700-0

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名 称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)
一、合营企业							
广州市鹏万房	有限责	广州市	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00

地产有限公司	任公司						
二、联营企业							
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	有限 责任 公司	深圳市	吴育能	电线电缆制造	USD1,641.50	45.00	45.00
深圳凯莱物业管理有限公司	有限 责任 公司	深圳市	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00

续表：（万元）

<u>被投资单位</u> <u>名称</u>	<u>期末资产总</u> <u>额</u>	<u>期末负债总</u> <u>额</u>	<u>期末净资</u> <u>产总额</u>	<u>本年营业</u> <u>收入总额</u>	<u>本年净利</u> <u>润</u>	<u>关联关</u> <u>系</u>	<u>组织机构代</u> <u>码</u>
一、合营企业							
广州市鹏万房地产有限公司	247,823.02	213,284.85	34,538.17	77,973.50	9,646.21	合营企 业	79349352-9
二、联营企业							
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	72,132.38	51,858.79	20,273.59	65,959.41	849.56	联营企 业	61882292X
深圳凯莱物业管理有限公司	566.10	41.55	524.55	76.62	38.07	联营企 业	618876581

4、本公司的合作经营企业概况如下：

<u>公司名称</u>	<u>注册时间</u>	<u>注册资本</u> <u>(万美元)</u>	<u>本公司利润</u> <u>分成比例</u>	<u>经营范围</u>	<u>经营期限</u>
深圳宝菱同利有限公司	1988年4月	1,543.00	30%-50%	铁板加工	2038年3月
深圳公华金属制品有限公司	1992年3月	875.00	25%-35%	影印机和印字机的金属构件等	2032年3月

4、本公司的合作经营企业概况如下（续）：

<u>公司名称</u>	<u>本公司提供的合作条件</u>
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约 20000 平米,标准管理楼 1000 平米,车库 260 平米,一台 500kva 变压设备,宝安县城 25 区 7265 平米土地
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城 20 区的工业用地 15903 平米

5、本企业的其他关联方情况

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同一最终控股股东
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控股股东
鹏利国际（四川）置业有限公司	同一最终控股股东
中谷房地产开发公司	同一最终控股股东

深圳凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东
中粮上海粮油进出口有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
卓远地产(成都)有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东

6、关联交易情况

(1) 进出口协作服务费

根据本公司 1996 年 1 月 30 日与本公司合作经营企业深圳宝菱同利有限公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》，本公司为深圳宝菱同利有限公司提供进口钢材和产品出口协作服务，期限自 1996 年 1 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日止，本年度本公司实际收到协作服务费折合人民币 110.54 万元。

(2) 商标使用权

本公司于 2007 年 2 月与中粮集团签署了中粮商标许可协议，中粮集团按免收许可使用费的方式授予本公司一项非独占性的“商标、名称及标识”使用权。允许本公司将“商标、名称及标识”用于本公司名称或商号中，以及用于本公司的服务、相关的宣传资料、文具用品和本公司在业务区内的日常业务，协议期 10 年。

(3) 提供服务

本公司 2009 年 1 月 14 日与中英人寿保险有限公司广东分公司签订团体人身寿险投保协议，保险责任有效期间自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 1,409,747.00 元

(4) 关联托管情况

本公司 2009 年 9 月 27 日，分别与中粮鹏利(成都)实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际(四川)置业有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产(成都)有限公司共六家公司(一下统称“委托方”)签订受托管理协议，接受委托经营管理委托方的全部业务。在不违反委托方公司章程的前提下，对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。本次受托经营管理的期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。托管费为固定

费用,委托方每年应当支付给本公司委托管理费 50 万元人民币,每半年支付 25 万元,定价依据为综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

截至 2009 年 12 月 31 日,尚未收到受托管理费。

(5) 关联租赁情况

①北京中粮广场发展有限公司以其拥有的北京中粮广场 A 座 704、1008、517-22 单元(建筑面积共计 951.70 平米)向本公司的子公司中粮地产投资(北京)有限公司提供房屋租赁服务,已于 2009 年 6 月 30 日租期届满。2009 年支付租赁费、物业费、水电费及管理费等共计 1,606,620.69 元。

②本公司的子公司中粮地产投资(北京)有限公司与中粮集团签订写字间租赁合同,承租位于北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位,承租面积为 2031 平方米。租赁期限自 2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日,2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日的租金共计 2,724,400.00 元,尚未支付。已向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费 555,675.33 元。

(6) 关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经</u> <u>履行完毕</u>
中粮地产(集团)股份有限公司	深圳市宝安三联有限公司	10,000.00	2009 年 2 月 26 日	2010 年 2 月 25 日	已提前解除担保
中粮地产(集团)股份有限公司	深圳市宝安福安实业有限公司	8,000.00	2009 年 2 月 26 日	2010 年 2 月 26 日	否
中粮地产(集团)股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	12,000.00	2007 年 9 月 4 日	2010 年 9 月 3 日	否
深圳市宝安福安实业有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	20,000.00	2009 年 10 月 10 日	2014 年 9 月 24 日	否

注:本公司为深圳市宝安福安实业有限公司提供的 8,000.00 万元的担保,已于 2010 年 2 月 26 日期限届满,截至本报告批准发布日对该公司不存在提供担保。

(7) 关联方资金拆借

①借入资金:

i. 上年度本公司的母公司中粮集团委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供 12 亿元委托贷款,贷款期 2008 年 8 月 14 日至 2009 年 8 月 13 日,贷款利率 7.47%。2009 年 8 月 13 日归还贷款本金 49,200.00 万元,剩余 70,800.00 万元展期至 2010 年 8 月 13 日,以同期贷款利率基准下浮 10%,实际执行年利率 4.779%。本年度共计利息 65,250,837.00 元,实际支付 61,397,370.00 元。

ii. 上年度本公司的母公司中粮集团委托中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行向本公司提供 8.67 亿元委托贷款，贷款期 2008 年 8 月 14 日至 2009 年 8 月 13 日，贷款利率 7.47%。2009 年 8 月 13 日签订展期协议，展期至 2010 年 8 月 13 日，以同期贷款利率基准下浮 10%，实际执行年利率 4.779%。本年度共计利息 56,591,257.50 元。实际支付 55,325,220.70 元。

iii. 2009 年 4 月，本公司向中粮财务有限责任公司取得 2 亿元贷款，期限为 1 年（2009 年 4 月 3 日至 2010 年 4 月 3 日），贷款利率为 4.779%。2009 年共计提利息 7,248,150.00 元，已实际支付利息 6,956,100.00 元。

iv. 子公司中粮地产（上海）有限公司于 2009 年 12 月 8 日向上海鹏利置业发展有限公司借入资金 26,000.00 万元，计息天数为 20 天，利率为 4.86%，共计利息 692,383.56 元。2009 年 12 月 27 日已归还 26,000.00 万元。

②借出资金：

2006 年 11 月起，本公司与合作方深圳市万科房地产有限公司按各自持有的股权比例向广州市鹏万房地产有限公司支付金沙洲项目投资款，约定利率 6.696%，本公司本年度共计收到广州鹏万公司归还借款及利息共计 96,426.00 万元，支付广州鹏万公司借款共计 47,426.00 万元，本年应计利息共 40,630,709.76 元，尚未收回 1,191.79 万元。

③存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	160,048,624.16	793,233.61	1,490.55	613,157.85

(8) 股权变动

①2009 年 1 月 16 日，本公司根据与长沙中粮地产投资有限公司的个人股东胡克嫚、陈禹宏、胡玲签署的《股权转让协议》，在工商变更手续经长沙工商行政管理局受理之日起十日内向以上三位股东支付股权转让款共计 7,218,983.90 元。根据《股权转让协议》，原股东未缴付的出资额人民币 2,100,000.00 元，由股权受让方——中粮地产（集团）股份有限公司缴足。本公司于 2009 年 2 月 2 日向长沙中粮地产投资有限公司出资 2,100,000.00 元，业经湖南永立会计师事务所验证，并出具了立验报字[2009]变第 005 号验资报告。至此，本公司拥有长沙中粮地产投资有限公司 100%股权。

②2009 年 5 月，中粮地产投资（北京）有限公司增加注册资本 78,000.00 万元，由中粮地产（北京）有限公司、中粮集团有限公司以货币资金形式于 2009 年 5 月 22 日前一次缴足，增加后的注册资本变更为 80,000.00 万元，股权比例变更为：中粮地产（北京）有限公司占公司注册资本的 51%，中粮集团有限公司

占公司注册资本的 49%。中粮地产（北京）有限公司本期增资 38,800.00 万元，本次增资由北京高商万达会计师事务所有限责任公司出具了高商验字[2009]4011 号《验资报告》，工商注册登记变更手续已于 2009 年 6 月 8 日办理完成。

(9) 其他关联交易

本公司 2007 年 11 月 28 日与鹏利国际（四川）置业有限公司签订股权转让协议，约定本公司受让鹏利国际（四川）置业有限公司持有的成都天泉有限责任公司 49% 的股权，转让价值以成都天泉有限责任公司以 2007 年 10 月 31 日为基准日，经中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字（2007）第 392 号”评估报告确认的净资产价值 45,189.15 万元作价，确认转让价值 22,142.68 万元。本公司于 2009 年度向鹏利国际（四川）置业有限公司共支付上述股权收购款 22,142.68 万元。

7、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
预付账款：			
	中英人寿保险有限公司广东分公司	2,500,000.00	0.00
其他应收款：			
	深圳宝菱同利有限公司	619,571.85	683,460.00
	香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86
	广州市鹏万房地产有限公司	<u>397,917,864.97</u>	<u>847,287,155.21</u>
合 计		<u>409,297,545.68</u>	<u>858,730,724.07</u>
应付利息：			
	中粮财务有限责任公司	292,050.00	0.00
应付股利：			
	中粮集团有限公司	12,970.91	12,970.91
其他应付款：			
	中粮集团有限公司	2,724,400.00	0.00
	鹏利国际（四川）置业有限公司	1,048,698.63	285,165,223.00
	中谷房地产开发公司	757,743.74	1,002,346.43
	中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	205,775,407.33	770,453.47
	卓远地产（成都）有限公司	<u>18,1671.98</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>210,487,921.68</u>	<u>286,938,022.90</u>

七、 股份支付

本公司 2007 年 12 月 19 日召开第五届董事会第三十三次会议，审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》及《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划考核办法》，考虑经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行该方案将难以真正起到应有的激励效果，本公司于 2009 年 3 月 4 日召开的第六届董事会第九次（临时）会议，决定将上述有关股权激励计划和相关考核办法予以终止。

八、 或有事项

1、 2007 年 9 月 4 日，本公司与中国建设银行股份有限公司成都第九支行签订保证合同（合同编号：2007-保证 001），为中国建设银行股份有限公司成都第九支行与子公司成都天泉置业有限责任公司签订的编号为 2007-015 的主借款合同的债务履行提供连带责任担保，保证范围：债权本金 12,000.00 万元及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金和中国建设银行股份有限公司成都第九支行为实现债权而发生的费用，担保期间：2007 年 9 月 4 日至 2010 年 9 月 3 日。

2、 2009 年 2 月 26 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订保证合同（合同编号：81901200900001137），为中国农业银行深圳宝安支行与控股子公司深圳市宝安福安有限公司签订的主合同金额为 8,000.00 万元（借款合同编号：8110120090000034）的履行提供保证，保证方式为连带责任保证。

3、 2009 年 9 月 24 日，本公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订借款合同（合同编号：N081101200900002065），借款金额为人民币 2 亿元，借款用途为收购成都天泉置业有限责任公司股权，借款利率为央行同期基准利率下浮 10%的优惠利率，执行年利率 5.184%，借款期限为 2009 年 10 月 10 日至 2014 年 09 月 24 日，保证人系控股子公司深圳市宝安福安有限公司（保证合同编号：81901200900007281），同时本公司以股权出质为上述借款提供质押担保（权利质押合同编号：81904200900001327，质押物：本公司拥有成都天泉置业有限责任公司的股权，权利质押清单编号：ZLDC2009001）。

4、 深圳市宝安区人民法院（2009）深宝法民一初字第 63 号《民事判决书》就中粮地产集团深圳物业管理有限公司（以下简称“物业公司”）负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决物业公司与新玥庭小区电梯维护保养公司深圳市舒达电梯工程有限公司共同承担事故医疗费、护理费、残疾赔偿金、精神抚慰金等经济损失 138,172.18 元，物业公司按全额计提预计负债。物业公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2009 年 12 月 31 日尚未判决。

九、 承诺事项

1、2009 年 9 月 27 日经本公司第六届董事会第十六次会议审议通过拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51%的股权；收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90%的股权；收购中粮集团持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50%的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权。

截至 2009 年 12 月 31 日，上述事项尚未获得中国证券监督管理委员会的核准。

2、本公司于 2008 年 8 月与东芝泰格信息系统（深圳）有限公司（以下简称“东芝泰格公司”）签订房屋租赁协议，由本公司在深圳市宝安区福永大洋开发区第 15 小区兴建工业厂房、模具仓库、动力机房、宿舍、门卫室等建筑物出租给东芝泰格公司，租期十年，该项目合同约定前三年租金共计 828.93 万元，第四年开始租金由双方协商确定。

3、本公司于 2007 年 9 月与大中华国际集团（深圳）有限公司（以下简称“大中华公司”）签订写字间购买及租赁交易安排协议，协议约定，由本公司或本公司的关联公司或本公司工委会购买大中华公司所拥有的位于深圳市福田区金田路 8 号深圳国际交易广场第 34 层和第 35 层建筑物及相应土地使用权，共计 8,245 平方米，总购买价款计 28,033.00 万元，根据协议约定，本公司已经支付预付定金 3,000.00 万元，其中 2,374.56 万元已经折抵租金。

根据约定，大中华公司由于没有取得相关房产的销售许可证，不具备房产的销售条件，本公司先行对相关房产进行租赁，租赁期为 30 个月，即 2007 年

10月20日至2010年4月20日，月租金148.40万元。

现该房屋由于大中华公司一直未能办理销售许可证，房屋无法正式销售，本公司正处于租赁阶段，截至财务报告日，该房屋已装修完毕，正式投入使用。

4、根据 3201212009CR0060 号国有建设用地使用权出让合同，2009 年 10 月 13 日中粮地产（集团）股份有限公司以挂牌方式取得 G47 地块的国有建设用地使用权，成交价为 2.35 亿元，同年 10 月 23 日与南京市国土资源局江宁分局签订土地出让合同，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司共支付土地出让金 129,250,000.00 元，根据合同约定，本公司承诺将于 2010 年 2 月 18 日之前缴纳土地出让金总价款的 25%，即 58,750,000.00 元，于 2010 年 4 月 16 日之前缴纳土地出让金总价款的 20%，即 47,000,000.00 元。

十、 资产负债表日后事项

1、2010 年 1 月 8 日，公司下属全资子公司中粮地产成都有限公司通过竞价拍卖方式，取得成都市宗地编号为 WH15（252/211）：2009-096 号地块的土地使用权，总价为 33,390.21 万元人民币。该地块位于成都市武侯区核桃村二、四组，高新区核桃村一组、肖家河村四组。该地块用地性质为二类住宅用地（可兼容商业建筑面积比例不大于计入容积率的建筑面积的 10%），规划建设净用地面积 21,000.13 平方米，建设容积率不大于 2.8，总建筑密度不大于 24%，绿地率不小于 30%，使用年限住宅为 70 年、商业为 40 年。

2、根据 2010 年 1 月 22 日南京市国土资源局江宁分局文件（江宁国土资[2010]26 号）“关于同意变更江宁开发区诚信大道以北地块受让方的批复”，G47 地块（2009 年 10 月 13 日，本公司以挂牌方式取得 G47 地块的国有建设用地使用权，合同号：3201212009CR0060）受让方由本公司公司变更为本公司子公司中粮地产南京有限公司，原出让合同所约定的权利和义务同时转由子公司中粮地产南京有限公司履行。

3、经 2010 年 3 月 8 日召开的本公司第六届董事会第二十一次会议审议通过 2009 年度利润分配预案，本公司拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红

利 0.2 元 (含税), 剩余未分配利润结转以后年度分配, 本公司 2009 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

十一、 其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允 价值变动 损益	计入权益的累计公 允价值变动	本期计 提的减 值	期末金额
金融资产:					
可供出售金融 资产	137,469,023.10	0.00	3,291,460,184.17	0.00	3,428,929,207.27

可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商银行股份有限公司	8,000,000	6,539,153.40	144,400,000.00
招商证券股份有限公司	111,756,693	180,753,331.63	3,284,529,207.27
合 计		<u>187,292,485.03</u>	<u>3,428,929,207.27</u>

注: 2009 年 12 月 21 日, 本公司召开的第六届董事会第十九次 (临时) 会议审议通过“将公司所持招商证券股份转入可供出售金融资产的议案”: 截至 2009 年 11 月 17 日招商证券股份有限公司 (以下简称“招商证券”) 完成上市, 公司所持招商证券限售股权 (111,756,693 股, 持有比例为 3.12%, 限售期截至 2010 年 11 月 16 日) 的公允价值能够可靠计量。根据《企业会计准则第 32 号——金融工具和计量》的规定, 公司决定将对招商证券的长期股权投资确定为可供出售金融资产。

2、年金计划主要内容及重大变化

2009 年 1 月 12 日, 本公司以通讯方式召开第六届董事会第八次 (临时) 会议, 会议审议通过《中粮地产 (集团) 股份有限公司企业年金方案实施细则》。

根据实施细则的规定, 同时具备下列条件的职工可申请参加企业年金计划:

- (1) 盈利企业中在公司服务年限满 1 年并经考核合格的在册职工 (不包括 2008 年 12 月 31 日前已退休的职工);
- (2) 已依法参加基本养老保险并履行

缴费义务；（3）承诺个人缴费企业年金。企业年金缴费由企业和职工共同缴纳，列支渠道及税收政策按照国家有关规定执行。个人缴费由公司从职工工资中代扣代缴。

3、其他

（1） 2008 年 5 月 19 日，子公司中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称“中粮投资北京公司”）通过挂牌方式竞得北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10、C-03、C-06 三宗国有土地使用权。截至 2009 年 12 月 31 日，该三宗地已签署相应的土地使用权出让合同，A-10 地块已取得了土地使用权证、用地规划许可证、工程规划许可证，A-10 地块部分取得施工许可证、预售许可证。C-03 地块、C-06 地块已取得土地使用权证、用地规划许可证。

三宗地块土地使用权出让合同约定的开工日期均为 2008 年 12 月 31 日，地块未能及时开工的主要原因是在中粮投资北京公司取得土地使用权后，北京市交通委要求在 A-10 地块内增加一横一纵两条贯穿的城市支路、C-03 地块内增加一条南北向贯穿的城市支路且新增支路红线宽度不小于 20 米（京交规函[2007]753 号）。此项规划要求与北京市国土资源局的挂牌文件、北京市规划委员会出具的三宗地块《规划意见书》（2008 规意选字 0054 号、0055 号、0056 号）中规定的规划条件并不相符。同时，中粮投资北京公司在取得土地使用权后发现三宗地块在实际交付时，其“四通一平”的状况未达到挂牌文件约定的标准。上述两种规划并存的局面及地块实际交付条件不符合挂牌文件标准的情形，导致项目的规划方案及立项报批工作无法开展，施工许可证的办理也相应推延。

直至 2009 年 2 月 25 日，北京市政府以公文批办单（北京市人民政府办文第 30223 号）方式同意该项目用地按照北京市规划委员会出具的规划意见书的规划条件进行建设后，项目的后续立项、规划、施工等工作才得以进行。在此期间，“四通一平”问题也正逐步解决。2009 年 3 月，三宗地块取得了立项批复，并于 2009 年 5 月取得北京市规划委员会同意将三个地块作为一个整体统一编制项目修建性详细规划设计总体方案的《规划意见复函》（2009 规（顺）复函字 0010 号）。项目第一期（A-10 地块）于 2009 年 7 月起陆续取得建筑工程规划许可证，并于 2009 年 9 月 30 日取得部分施工许可证。

2009 年 12 月 29 日，北京市国土资源局向中粮投资北京公司下发通知，指出中粮投资北京公司取得的北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10、C-03、C-06 三宗国有土地未能按合同约定的期限开工建设，要求中粮投资北京公司就项目建设开发情况书面报告北京市国土资源局。中粮投资北京公司已于 2010 年 1 月 5 日按照通知要求向北京市国土资源局上报了《关于顺义区后沙峪镇吉祥庄村 A-10/C-03/C-06 地块项目用地开发建设情况说明》，书面解释了项目未能及时开工主要是两种规划并存的局面及地块实际交付条件未能达到挂牌出让“四通一平”标准等因素造成的。2010 年 1 月 22 日，北京市国土资源局公布《关于加强我市闲置土地清理处置

问题的公告》，公告指出：“我局将按照国家和我市相关法规政策要求，对闲置土地依法分类处置。对因政府原因造成闲置的，我局将尽快协调有关部门，拟定处置方案报市政府批准后实施，促进项目尽快开工；对于企业原因造成闲置的，我局将依法予以处理，在闲置期间暂停其在北京市土地交易市场新的土地出让交易活动的资格。”截至本报告日，中粮投资北京公司尚未收到北京市国土资源局关于造成地块闲置原因的最终认定及后续处理措施的回复意见。

(2) 2008 年 12 月 17 日，子公司成都天泉置业有限责任公司与成都市龙泉驿区现代农业发展投资有限公司（以下简称“农投公司”）签订了《集体土地流转及整理合同》，由农投公司将位于成都市龙泉驿区同安街道万家村十四、十五、十六、十七组承包地、自留地、经济林地等农用地共计 2190 亩土地以出租方式流转给本公司经营使用。合同约定土地流转期限为 20 年（从 2008 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 31 日），期限届满后，子公司成都天泉置业有限责任公司享有优先续展使用的权利。

子公司成都天泉置业有限责任公司已就合同项下的土地开展相关工作，其中，以土地承包经营权流转方式流转的近 2102 亩土地已按承包经营法等法律法规规定的程序办理土地承包经营权流转备案登记手续；约 88 亩农村集体建设用地（包括 44 亩农村宅基地和 44 亩集体工矿用地）正在按照成都集体建设用地使用权流转试点等规定进行整理及相关申报工作。按照合同规定，成都天泉置业有限责任公司支付的土地流转及整理的费用总金额不超过 70,360,000.00 元，截至 2009 年 12 月 31 日已支付 48,347,822.40 元。其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	账面余额	年末数			
		金额	比例%	坏账准备	
		金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	15,060,000.00		14.34	0.00	0.00
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账款	1,296,023.66		1.23	648,011.83	95.05
其他不重大应收账款	88,656,323.45		84.43	33,781.11	4.95
合 计	<u>105,012,347.11</u>		<u>100.00</u>	<u>681,792.94</u>	<u>100.00</u>

续表：

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	

	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
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账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他不重大应收账款	5,356,680.94	100.00	415,938.67	100.00
合计	5,356,680.94	100.00	415,938.67	100.00

注 1: 单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元(含)以上的往来款项。

注 2: 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指单项金额在 5,000,000.00 元以下, 账龄在两年以上的往来款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

应收账款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例%	理由
自然人——邱锦龙	8,230,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续, 款项暂未收到。
自然人——张志梅	6,830,000.00	0.00	0.00	已办完银行按揭手续, 款项暂未收到。
合计	15,060,000.00	0.00		

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账款:

账龄	年末数			年初数		
	账面余额 金额	比例%	坏账准备	账面余额 金额	比例%	坏账准备
2-3 年	1,296,023.66	1.23	648,011.83	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,296,023.66	1.23	648,011.83	0.00	0.00	0.00

(3) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位

(4) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	性质	占应收账款总额比例%
自然人——邱锦龙	客户	8,230,000.00	3 个月以内	商品房款	7.84
自然人——张志梅	客户	6,830,000.00	3 个月以内	商品房款	6.50
自然人——周政宽	客户	4,170,000.00	3 个月以内	商品房款	3.97
自然人——高伟光	客户	4,000,000.00	3 个月以内	商品房款	3.81
自然人——张影	客户	3,710,000.00	3 个月以内	商品房款	3.53
合计		26,940,000.00			25.65

2、其他应收款

(1) 其他应收款构成

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	5,412,096,696.70	99.77	31,315,391.66	97.36
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	946,283.90	0.02	721,283.90	2.24
其他不重大的其他应收款	11,265,843.78	0.21	127,240.48	0.40
合 计	<u>5,424,308,824.38</u>	<u>100.00</u>	<u>32,163,916.04</u>	<u>100.00</u>

续表:

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	5,123,993,008.09	99.81	38,555,302.74	98.52
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	937,778.10	0.02	468,889.05	1.20
其他不重大的其他应收款	8,852,952.87	0.17	108,835.31	0.28
合 计	<u>5,133,783,739.06</u>	<u>100.00</u>	<u>39,133,027.10</u>	<u>100.00</u>

注 1: 单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元(含)以上的往来款项。

注 2: 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指单项金额在 5,000,000.00 元以下, 账龄在两年以上的往来款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
广州市鹏万房地产有限公司	397,917,864.97	3,979,178.65	1.00%	合营企业往来款, 经测试未减值, 按 1%计提。
深圳鹏丽陶瓷有限公司	39,824,768.45	24,209,013.01	60.79%	子公司往来款, 单项测试, 参照对方净资产计提。
大中华国际集团(深圳)有限公司	<u>6,254,400.00</u>	<u>3,127,200.00</u>	<u>50.00%</u>	按账龄计提
合 计	<u>443,997,033.42</u>	<u>31,315,391.66</u>		

(3) 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:

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
2-3 年	450,000.00	0.01	225,000.00	937,778.10	0.02	468,889.05

3 年以上	496,283.90	0.01	496,283.90	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>946,283.90</u>	<u>0.02</u>	<u>721,283.90</u>	<u>937,778.10</u>	<u>0.02</u>	<u>468,889.05</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司 关系	金额	性质	年限	占其他应收款 总额比例%
中粮地产投资(北京)有限公司	子公司	1,909,552,210.00	往来款	1-2 年	35.20
天津粮滨投资有限公司	子公司	1,586,093,857.81	往来款	1-2 年	29.24
成都悦城实业有限公司	子公司	486,045,997.42	往来款	3 个月以内	8.96
中粮地产(北京)有限公司	子公司	399,589,075.00	往来款	3 个月至 1 年	7.37
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	<u>397,917,864.97</u>	往来款	3 个月至 1 年	<u>7.34</u>
合 计		<u>4,779,199,005.2</u>			<u>88.11</u>

3、 长期股权投资

(1) 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资 单位持股 比例%	在被投资单 位表决权比 例%
深圳市宝铜实业有限公司	成本法核算	12,809,935.31	90.00	90.00
成都天泉置业有限公司	成本法核算	348,852,353.43	100.00	100.00
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法核算	6,245,198.37	56.52	56.52
华高置业有限公司	成本法核算	HKD10,000.00	100.00	100.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	成本法核算	43,086,827.57	68.40	68.40
深圳市宝安三联有限公司	成本法核算	43,862,717.00	69.05	69.05
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法核算	50,428,181.10	100.00	100.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	成本法核算	3,000,000.00	100.00	100.00
天津粮滨投资有限公司	成本法核算	4,900,000.00	49.00	49.00
长沙中粮地产投资有限公司	成本法核算	35,568,983.90	100.00	100.00
中粮滨海地产(天津)有限公司	成本法核算	11,100,000.00	51.72	51.72
中粮地产(北京)有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产(上海)有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产成都有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	成本法核算	900,000.00	90.00	90.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	成本法核算	45,000,000.00	90.00	90.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法核算	1,000,000.00	90.09	90.09

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	在被投资	在被投资单
			单位持股	位表决权比
			比例%	例%
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	成本法核算	4,000,000.00	80.00	80.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	成本法核算	1,000,000.00	50.00	50.00
中粮地产集团深圳建筑设计有限公司	成本法核算	950,000.00	95.00	95.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法核算	5,000,000.00	83.33	83.33
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	成本法核算	4,750,000.00	93.97	93.97
中粮地产集团深圳装饰有限公司	成本法核算	4,680,000.00	90.00	90.00
中粮地产南京有限公司	成本法核算	100,000,000.00	100.00	100.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	成本法核算	982,470.00	21.50	21.50
金瑞期货经纪有限公司	成本法核算	10,000,000.00	10.00	10.00
中国光大银行股份有限公司	成本法核算	6,165,763.00	0.017	0.017
宝兴电线电缆有限公司	权益法核算	25,411,834.00	20.00	20.00
广州市鹏万房地产有限公司	权益法核算	100,000,000.00	50.00	50.00
深圳凯莱物业管理有限公司	权益法核算	900,000.00	30.00	30.00

续表：

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 减值准备	本年现金 分红
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31	0.00	12,809,935.31	0.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43	0.00	348,852,353.43	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00	5,652,000.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57	43,086,827.57	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	43,862,717.00	0.00	0.00	2,531,039.23
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	50,428,181.10	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有 限公司	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	980,000.00	3,920,000.00	4,900,000.00	0.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公 司	26,250,000.00	9,318,983.90	35,568,983.90	0.00	0.00	0.00
中粮滨海地产(天津)有限 公司	11,100,000.00	0.00	11,100,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位名称	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	本年现金分红
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	900,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	45,000,000.00	0.00	45,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建筑设计有限公司	450,000.00	500,000.00	950,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳装饰有限公司	4,680,000.00	0.00	4,680,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司		100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	0.00	982,470.00	0.00	0.00	600,000.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.00	6,165,763.00	0.00	0.00	370,478.81
宝兴电线电缆有限公司	36,994,770.49	1,644,556.61	38,639,327.10	0.00	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	124,459,782.22	48,231,068.23	172,690,850.45	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,535,771.71	-459,700.59	1,076,071.12	0.00	0.00	573,911.04
招商证券股份有限公司	180,753,331.63	-180,753,331.63	0.00	0.00	0.00	0.00

4、 营业收入和成本

(1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,330,390,795.29	434,172,944.27
其他业务收入	<u>13,641,891.93</u>	<u>10,794,741.49</u>
营业收入合计	<u>1,344,032,687.22</u>	<u>444,967,685.76</u>
主营业务成本	891,509,633.55	213,558,280.32
其他业务成本	<u>5,306,934.00</u>	<u>0.00</u>
营业成本合计	<u>896,816,567.55</u>	<u>213,558,280.32</u>

(2) 按业务类别列示

业务类别	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------

	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
商品房销售	1,220,065,332.00	832,984,768.05	285,004,799.00	150,492,681.56
房屋租赁	58,276,347.64	35,424,626.75	61,901,504.51	36,496,059.22
来料加工	52,049,115.65	23,100,238.75	87,266,640.76	26,569,539.54
物业管理及其他	<u>13,641,891.93</u>	<u>5,306,934.00</u>	<u>10,794,741.49</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,344,032,687.22</u>	<u>896,816,567.55</u>	<u>444,967,685.76</u>	<u>213,558,280.32</u>

注：本年营业收入较上年增长 202.05%，主要原因为位于深圳市宝安区 115 区中粮澜山项目销量大幅增加。

5、 投资收益

(1) 投资收益明细

<u>项 目</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>
成本法核算的长期股权投资收益	9,153,518.04	57,806,034.35
权益法核算的长期股权投资收益	49,989,835.29	30,323,801.55
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	207,758.37
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,024,274.60	3,156,086.48
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	124,034,615.99	0.00
合作企业分配利润	<u>2,922,807.42</u>	<u>3,080,438.65</u>
合 计	<u>187,125,051.34</u>	<u>94,574,119.40</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
深圳市宝安福安实业有限公司	5,652,000.00	4,497,333.33	净利润减少
深圳市宝安三联有限公司	2,531,039.23	8,023,777.71	净利润减少
深圳深长宝恒加油站有限公司	600,000.00	600,000.00	
中国光大银行股份有限公司	370,478.81	0.00	上年未分红
招商证券股份有限公司	0.00	43,640,988.62	本年转入可供出售金融资产
金瑞期货经纪有限公司	<u>0.00</u>	<u>1,043,934.69</u>	本年未分红
合 计	<u>9,153,518.04</u>	<u>57,806,034.35</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本年发生额</u>	<u>上年发生额</u>	<u>本年比上年增减变动的原因</u>
广州市鹏万房地产有限公司	48,231,068.23	27,286,553.80	本年净利润增加
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	1,644,556.61	2,870,691.72	本年净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>114,210.45</u>	<u>166,556.03</u>	本年净利润减少
合 计	<u>49,989,835.29</u>	<u>30,323,801.55</u>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年度投资

收益比上年度增长 97.86%，其原因为本年度出售股票实现收益 12,403.46 万元。

6、 现金流量表补充资料

	<u>补充资料</u>	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润		342,489,148.30	-3,389,095.20
加: 资产减值准备		-6,703,256.79	100,531,554.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		46,744,497.58	49,942,071.70
无形资产摊销		1,076,356.76	1,187,237.28
长期待摊费用摊销		2,645,861.87	0.00
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)		52,253.40	2,307,284.11
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		0.00	0.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)		56,881,118.79	25,870,128.42
投资损失(收益以“-”号填列)		-187,125,051.34	-94,574,119.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		0.00	6,834,944.28
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)		338,029,557.31	-59,909,878.03
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		-250,660,209.43	-3,594,266,587.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)		68,651,216.42	-57,111,577.22
其他		0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额		412,081,492.87	-3,622,578,037.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本		0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券		0.00	0.00
融资租入固定资产		0.00	0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的年末余额		806,761,213.02	971,292,697.36
减: 现金的期初余额		971,292,697.36	1,457,678,773.10
加: 现金等价物的年末余额		0.00	0.00
减: 现金等价物的期初余额		0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额		-164,531,484.34	-486,386,075.74

十三、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	40,847.23	固定资产处置净损失。
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	0.00	
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	-673,360.44	政府无偿移交。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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	-124,034,615.99	出售股票收益。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	601,987.84	税收滞纳金及赔款等。
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	<u>-124,065,141.36</u>	

项 目	金 额	说 明
减：所得税影响额	-25,244,315.29	
少数股东权益影响额	-134,263.60	
合 计	<u>-98,686,562.47</u>	

注：上述非经常性损益项目按照“损失(+)收益(-)”列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		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	10.49%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.72%	0.15	0.15

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

会计科目	2009 年	2008 年	变动额	变动率
应收账款	120,887,034.44	28,203,014.28	92,684,020.16	328.63%
预付款项	57,786,964.73	25,483,941.95	32,303,022.78	126.76%
其他应收款	402,233,697.17	864,914,053.42	-462,680,356.25	-53.49%
可供出售金融资产	3,428,929,207.27	137,469,023.10	3,291,460,184.17	2394.33%
长期股权投资	277,853,640.54	402,067,138.56	-124,213,498.02	-30.89%
在建工程	4,945,830.64	49,255,529.51	-44,309,698.87	-89.96%
无形资产	25,381,601.42	45,403,447.62	-20,021,846.20	-44.10%
长期待摊费用	29,417,394.80	2,767,290.37	26,650,104.43	963.04%
应付账款	300,117,088.38	50,593,782.14	249,523,306.24	493.19%
预收款项	448,967,752.95	54,532,862.12	394,434,890.83	723.30%
应付职工薪酬	55,530,579.24	32,666,859.20	22,863,720.04	69.99%
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	410,000,000.00	-230,000,000.00	-56.10%
长期借款	750,000,000.00	180,000,000.00	570,000,000.00	316.67%
递延所得税负债	714,260,078.89	24,779,973.67	689,480,105.22	2782.41%
资本公积	3,053,631,713.75	629,693,948.99	2,423,937,764.76	384.94%
未分配利润	838,845,779.98	544,689,567.27	294,156,212.71	54.00%
少数股东权益	527,403,275.17	102,326,037.99	425,077,237.18	415.41%
营业收入	2,013,539,571.10	1,086,846,332.78	926,693,238.32	85.26%
营业成本	1,288,975,679.05	483,845,698.69	805,129,980.36	166.40%
投资收益	181,066,037.99	86,226,432.56	94,839,605.43	109.99%

应收账款的增加的原因主要是本年度商品房销量大幅增加。

预付款项的增加的原因主要是支付集体土地流转及整理费用。

其他应收款减少的原因主要是本年度收回广州市鹏万房地产开发公司部分欠款。

可供出售金融资产增加的主要原因是招商证券上市后，本公司将持有的股份转入可供出售金融资产后按公允价值计量。

长期股权投资减少的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产。

在建工程减少的主要原因是完工结转至投资性房地产。

长期待摊费用增加的主要原因是大中华国际交易广场办公区和北京福临门大厦办公区装修。

应付账款增加的主要原因是开发产品完工，确认应付工程款等。

预收款项增加的主要原因是本年度商品房预售量大幅增加。

应付职工薪酬增加的主要原因是经考核后计提的年终奖金增加。

一年内到期的非流动负债减少的原因主要是本年归还了部分贷款。

长期借款增加的原因主要是本年新增了农业银行、光大银行和华润深国投信托有限公司的贷款。

递延所得税负债增加的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产，公允价值变动对应确认的递延所得税负债。

资本公积增加的主要原因是招商证券转入可供出售金融资产，按照公允价值计量。

少数股东权益增加的主要原因是子公司中粮地产投资（北京）公司接受少数股东投资。

营业收入、营业成本增加的主要原因是本年度商品房销量大幅增加。

投资收益增加的主要原因是本年度出售股票。

十四、 财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 3 月 8 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

法定代表人：

孙忠人

总经理：

周政

主管会计工作负责人：

崔捷

会计机构负责人：

张建国

日期：2010 年 3 月 8

日

日期：2010 年 3 月 8

日

日期：2010 年 3 月 8 日

日期：2010 年 3 月 8

日