



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

**2010 年年度报告**

二〇一一年四月

## 致股东

### 前言

2010 年是中国的房地产市场局面较为复杂的一年，这一年我们经历了房地产市场的震荡和起伏，也感受到了国家对房地产市场调控的决心和勇气，这一年调控态度坚决，政策力度大，出台措施频繁。2010 年中国的房地产市场博得了人们太多的关注。

虽然 2010 年外部环境复杂多变，但我们始终坚持“打造团队，做实城市，提升业绩，持续发展”的年度经营方针，外抓市场，内抓管理，经过一年的努力，公司 2010 年经营业绩比去年有了较高的增长。

### 寻路

在房地产调控大局下，中粮地产经营管理团队经过多轮研讨，更加准确地把握了行业的脉搏，明确了以大悦城为品牌的城市综合体为发展目标，确立了四大住宅产品线，通过对外创新营销方式，对内狠抓管理基础、提升产品品质的方式，企业逐步迈上稳健发展的道路。

对内，狠抓管理基础。我们深知，任何行业都不可能持久亢奋的市场环境，仅仅依赖市场的周期性繁荣而没有自身核心竞争力的企业，终究会因为行业周期的调整而衰弱或沉沦。中粮地产在 2009 年及 2010 年一直在做着夯实管理基础的工作。2010 年，我们组建专门的流程制度小组，努力优化流程，并开始推行项目全生命周期、全价值链开发的总控计划，通过严格执行项目开发全生命周期的各层次节点计划，进行精细化管理，在保证各环节工作质量的前提下，加快了房

地产项目的开发进度。其中，北京祥云国际项目二期于 2010 年 11 月开盘，在当月北京同类项目销售排名第一；成都祥云国际项目也成功兑现了“购地一年内销售”的承诺，并取得成都同类项目销售排名第二的好成绩。

同时，我们着力提升产品品质，并以诚信的服务回报客户对我们的信任。2010 年，我们要求公司全国各地项目进一步加大力度优化产品设计，完善项目园林景观，加强物业服务，优化样板区的展示效果，所有这些都极大地提升了项目的品质，为 2010 年公司产品的热销奠定了良好的基础。

对外，创新营销方式，重视客户管理。2010 年，中粮地产联合国内多家销售代理机构进行了多场销售研讨，深刻理解调控政策的实质，瞄准了自住、改善等刚性需求，创新营销方式，变坐商为行商，主动寻找目标客户，通过优良的品质、诚信的服务积累了大批忠实客户。同时，在具体营销方式上，我们在北京、上海、成都、沈阳以及长沙等多个城市展开了“七盘联动”品牌行活动，将全国高品质楼盘在各地同时展示集中推广，同时借助中粮集团粮油食品全产业链的优势，实现了较好的销售业绩。

## 展望

2011 年的房地产市场会是何种景象？一方面，2010 年国家房地产调控政策的效果还未完全显现；另一方面，日渐增长的通货膨胀、日益从紧的货币政策、初步尝试的房产税改革、关系民生的保障房建设等消息不断地见诸报端，所有这些都似乎都预示着“调控”仍将是 2011 年房地产市场的“关键词”。

“调控”的重要内容之一是保障房建设。我们理解政府在保障民生方面的信心与决心，今年国家将在全国新建 1000 万套保障性住房，未来五年，将新建 3600 万套保障性住房，我们认为，大量的保障性住房入市对房地产市场而言，长期来

看是有益的，因为它分层次地满足了不同客户的需求，可以有效促进房地产市场健康、平稳地发展，而我们将越来越多地通过参与国家保障房建设来实践自身的企业社会责任。

我们认为国家的调控不会对 2011 年的市场带来巨大的波动。有效的市场需求、不断上升的居民储蓄、稳定增长的国民收入及抵御通货膨胀的房产特质都将是 2011 年中国房地产市场平稳发展的积极因素。

2011 年，公司将围绕“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的年度经营总方针，坚持聚焦战略产品、深耕战略城市，努力加快资产周转，努力实现业绩的持续增长。我们将密切关注国家政策，培养并发挥自身的竞争优势，以“绿色人居”为产品理念，优化项目品质，打造强产品力，从而提高自身的运营效率和盈利能力。

### 结语

做一个有核心竞争力、有社会责任感的企业是我们一直以来的发展目标与方向。在我们看来，企业存在的价值一方面在于取得丰厚的经济收益，回报股东；另一方面，也在于承担更多的社会责任，回报社会。2011 年，中粮地产将继续完善自身的管理基础、打造强产品力，同时，紧随国家政策，以绿色建筑为发展方向开发产品，从而塑造企业的专业优势、品牌优势和差异化优势，提升我们的核心竞争力。

最后，要感谢股东长期以来对我们的支持与信任，你们的支持是我们不断前行以实现公司使命与愿景的重要动力。

## 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。

董事柳丁女士因工作原因无法出席本次会议，委托董事马德伟代为出席并行使表决权；其余董事均出席本次会议。

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。

公司董事长周政、财务总监崔捷、财务部总经理张建国声明：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 .....	6
第二章 会计数据和业务数据摘要 .....	7
第三章 股本变动及股东情况 .....	9
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	12
第五章 公司治理结构 .....	19
第六章 股东大会情况简介 .....	34
第七章 董事会报告 .....	36
第八章 监事会报告 .....	70
第九章 重要事项 .....	72
第十章 财务报告 .....	92
第十一章 备查文件目录 .....	92

## 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：周政

(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：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

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	737,651,394.57
利润总额	744,979,638.05
归属于上市公司股东的净利润	463,975,287.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	164,393,879.44
经营活动产生的现金流量净额	-3,593,069,965.38

### 非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

非经常性损益项目	金额	备注
非流动资产处置损益	5,878,202.45	固定资产、长期股权投资处置净收益。
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	政府无偿移交的专线电缆摊销收益
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-16,064,672.74	上海加来年初至合并日净利润
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	391,081,476.41	出售股票
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,143,152.19	单项测试减值的其他应收款减值准备转回。
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	825,170.42	
所得税影响额	-87,753,656.46	
少数股东权益影响额	-201,624.59	
合计	299,581,408.12	-

### 二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

## （一）主要会计数据

单位：人民币元

	2010 年	2009 年		本年比上年 增减（%） 调整后	2008 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入（元）	2,113,572,540.38	2,013,539,571.10	2,674,668,580.10	-20.98%	1,086,846,332.78	1,086,846,332.78
利润总额（元）	744,979,638.05	449,837,073.73	636,689,286.03	17.01%	201,454,787.65	200,066,745.99
归属于上市公司股东的净利润（元）	463,975,287.56	373,516,717.78	445,217,425.57	4.21%	142,016,518.67	141,360,662.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	164,393,879.44	274,830,155.31	346,530,863.10	-52.56%	146,555,448.36	145,950,592.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,593,069,965.38	78,743,457.12	148,776,233.78	-2,515.08%	-3,469,710,342.81	-3,479,647,070.17
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年 年末增减 （%） 调整后	2008 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	20,173,630,451.12	13,287,262,534.44	14,300,209,447.38	41.07%	9,047,606,756.39	10,044,757,290.50
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	4,678,497,749.76	5,935,609,232.98	6,100,493,934.40	-23.31%	3,174,359,829.97	3,267,543,823.59
股本（股）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00%	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00

注：因本期发生同一控制下企业合并（新增合并上海加来房地产开发有限公司），调整本期年初数及上年同期数，以及根据【财会 2010（15）号文】，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，其余调整仍冲减少数股东权益。

## （二）主要财务指标

单位：人民币元

	2010 年	2009 年		本年比上年 增减（%） 调整后	2008 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.26	0.21	0.25	4.00%	0.08	0.08
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.21	0.25	4.00%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.09	0.15	0.19	-52.63%	0.08	0.08
加权平均净资产收益率（%）	8.88%	10.49%	12.06%	-3.18%	4.29%	4.15%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.85%	7.72%	9.39%	-6.54%	4.42%	4.18%

每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.98	0.04	0.08	-2,575.00%	-1.91	-1.92
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末增减(%)	2008 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.58	3.27	3.36	-23.21%	1.75	1.80

### 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 2010 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(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	0.001
1、国家持股	0								
2、国有法人持股	0	0						0	0
3、其他内资持股	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	0.001
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股(高管股份)	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	0.001
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	1,813,711,121	99.999	+5,119		0		+5,119	1,813,716,240	99.999
1、人民币普通股	1,813,711,121	99.999	+5,119		0		+5,119	1,813,716,240	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 2010 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
曹荣根	20,475	5,119	0	15,356	高管股份	-
合计	20,475	5,119	0	15,356	-	-

**(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 2009 年度利润分配方案，以公司截止 2009 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 2010 年 12 月 31 日)**

单位：股

<b>股东总数</b>		<b>189,970</b>			
<b>前 10 名股东持股情况</b>					
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
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	3.37	61,136,744	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	0.70	12,629,986	0	0
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.57	10,333,239	0	0
中国大地财产保险股份有限公司	其他	0.50	9,027,276	0	0
中国银行—富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金	其他	0.46	8,282,067	0	0
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.29	5,198,562	0	0
中国工商银行—华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.20	3,716,400	0	0
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.18	3,311,291	0	0
哈尔滨金上京科技投资有限公司	其他	0.16	2,908,906	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
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	
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金			61,136,744	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			12,629,986	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			10,333,239	人民币普通股	
中国大地财产保险股份有限公司			9,027,276	人民币普通股	
中国银行—富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金			8,282,067	人民币普通股	
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金			5,198,562	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			3,716,400	人民币普通股	
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金			3,311,291	人民币普通股	
哈尔滨金上京科技投资有限公司			2,908,906	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**

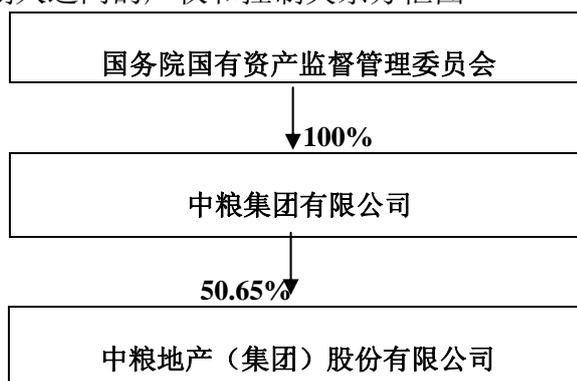
目前我司有限售条件股东持有的有限售条件股份均为高管股份。

**(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2010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	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34%
4	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67%
5	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%
6	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%
7	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17%
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

(一) 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	报告期内从公司取得的报酬总额(万元)	是否在公司或关联单位领取薪酬或津贴
周政	总经理	男	48	2008.6~2011.1	0	0	-	178.84	否
	董事			2010.4~2011.6					
	董事长			2011.1~2011.6					
孙忠人	前任董事长	男	60	2008.6~2011.1	0	0	-	0	是
柳 丁	董事	女	56	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马建平	董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
殷建豪	董事	男	41	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马德伟	董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
丁平准	独立董事	男	74	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
刘洪玉	独立董事	男	49	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
陈忠谦	独立董事	男	49	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
余福平	监事会主席	男	51	2009.11~2011.6	0	0	-	74.82	否
王 浩	监事会副主席	男	45	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
陈 瑜	职工监事	男	57	2008.12~2011.6	0	0	-	39.27	否
李晋扬	副总经理	男	42	2008.6~2011.1	0	0	-	112.67	否
	常务副总经理			2011.1~2011.6					
朱海彬	副总经理	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	97.64	否
崔 捷	财务总监	男	45	2008.6~2011.6	0	0	-	104.18	否
曹荣根	副总经理	男	48	2008.6~2011.6	20,475	15,356	高管股份解禁	94.56	否
张雪松	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	87.73	否
戴 羿	副总经理	男	53	2008.6~2011.6	0	0	-	91.06	否
厉 辉	副总经理	男	38	2008.6~2011.6	0	0	-	109.48	否
	董事会秘书								
刘鹏鹏	副总经理	男	39	2008.6~2011.6	0	0	-	95.76	否
孙伊萍	副总经理	女	44	2008.6~2011.6	0	0	-	112.74	否
叶 雄	副总经理	男	43	2008.6~2011.6	0	0	-	98.18	否
张宝泉	总经理助理	男	41	2008.6~2010.8	0	0	-	88.56	否
	副总经理			2010.8~2011.6					
冯安静	副总经理	男	45	2010.8~2011.6	0	0	-	22.50	否
合计	-	-	-	-	20,475	15,356	-	1437.99	-

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

(二) 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 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；2010年4月起任公司董事总经理；2011年1月起任公司董事长。

◆ 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。

◆ 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。2010年5月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。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）有限公司财务部副经理、中粮集团战略规划部副经理、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。

◆常务副总经理 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。2011年1月起任公司常务副总经理。

◆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 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。曾任深圳市宝安县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月起任公司副总经理兼董事会秘书。

◆ 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。

◆ 副总经理 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月至2010年8月任公司总经理助理。2010年8月起任公司副总经理。

◆ 副总经理 冯安静

冯安静，男，回族，1966年6月出生，中共党员。经济学学士。1989年7月起进入中粮工业食品进出口有限公司工作。1998年任北京中粮广场发展有限公司常务副总经理，2000年9月任凯莱国际酒店管理有限公司高级副总裁，2003

年5月任鹏利国际集团有限公司市场运营部副总经理，2006年任香港鹏利物业管理集团有限公司总经理、香港凯莱物业管理集团有限公司总经理、中粮集团（香港）有限公司人事行政部总经理。2010年7月，进入中粮地产（集团）股份有限公司。2010年8月起任公司副总经理。

（三）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、董事柳丁、马建平、殷建豪、马德伟、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2010年度的薪酬情况见本章第一部分基本情况。

（四）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、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。

2、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，2010年4月8日公司2009年年度股东大会通过累计投票方式补选公司总经理周政先生为公司第六届董事会董事，任期至本届董事会期满为止。

3、2010年4月8日公司第六届董事会第二十三次会议审议通过关于调整第六届董事会下设战略委员会成员的议案，公司董事会战略委员会调整如下：战略委员会由孙忠人、柳丁、马建平、殷建豪、马德伟、周政、刘洪玉共7人组成，孙忠人任主任委员。

4、根据总经理提名，2010年8月21日第六届董事会第三十次会议聘任张宝泉先生为公司副总经理，任期至本届董事会任期截止。张宝泉先生不再担任公司总经理助理一职。同次会议聘任冯安静先生为公司副总经理，任期至本届董事会任期截止。

5、2011年1月4日第六届董事会第三十八次会议审议同意孙忠人先生辞去公司董事及董事长职务，并选举周政先生为公司第六届董事会董事长。

6、2011年1月4日第六届董事会第三十八次会议审议同意周政先生辞去公司总经理职务，聘任李晋扬先生为公司常务副总经理。

（五）董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议

周政	董事长	15	2	13	0	0	否
孙忠人	前任董事长	18	2	16	0	0	否
柳丁	董事	18	1	16	1	0	否
马建平	董事	18	1	16	1	0	否
殷建豪	董事	18	2	16	0	0	否
马德伟	董事	18	2	16	0	0	否
丁平准	独立董事	18	2	16	0	0	否
刘洪玉	独立董事	18	2	16	0	0	否
陈忠谦	独立董事	18	2	16	0	0	否

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	16
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用  不适用

## 二、公司员工情况

截止至 2010 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 1692 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 685 人，其学历构成如下：研究生及以上 156 人，大学本科 350 人，大专学历 128 人，大专以下学历 51 人。其年龄结构如下：50 岁以上 65 人，40—49 岁 146 人，30—39 岁 245 人，29 岁以下 229 人。专业构成如下：管理人员 160 人，工程技术人员 200 人，销售人员 66 人，专职审计人员 9 人，其他人员 250 人。

从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为 1007 人。其中大专以上学历 412 人，平均年龄约为 36.6 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。

（一）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，切实保障广大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。

（二）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。2010 年公司董事会制定和完善了《资金管理办法》、《财务会计相关负责人管理规定》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。

（三）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。

（四）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、审阅董事会会议文件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。

（五）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。

（六）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。

（七）公司治理活动情况

1、2010 年 4 月 6 日，公司收到中国证监会深圳监管局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109 号）（以下简称“专项活动通知”），并按照专项活动通知的要求开展了上市公司规范财务会计基础工作专项活动（以下简称“专项活动”）。

2010 年 4 月 20 日，公司第六届董事会审计委员会审议通过了《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动方案》，制定了专项活动的详细方案，对本次专项活动的人员、时间、工作内容和方式等做出安排。4 月 21 日到 5 月 21 日，公司总部及各单位根据集团整体安排制订了本单位的活动方案，进行自查自纠活动并形成自查报告。5 月 31 日，公司第六届董事会第二十七次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司规范财务会计基础工作专项活动自查报告》。自 6 月起公司在 5 月份完成自查、检查工作的基础上，组织集团总部及下属各单位转入规范财务会计基础专项活动整改阶段。2010 年 10 月，公司在完成整改工作后形成《中粮地产（集团）股份有限公司关于全面规范财务会计基础工作的整改报告》；2010 年 10 月 29 日公司第六届董事会第三十六次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于全面规范财务会计基础工作的整改报告》。

2、为进一步加强和规范公司内部控制、夯实基础，提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司的可持续发展，报告期内公司在反思现有流程制度的基础上，通过深度访谈、全员问卷调查、内部开发能力评价，并对现行管理文件进行收集和分析，在此基础上进行组织诊断并提出优化建议；根据组织诊断报告优化建议，对公司组织定位、架构、权责进行梳理，完成组织管理手册和权责手册，明晰授权体系及管控界面。公司成立制度流程专项工作小组，借助专业顾问公司的力量，优化集团管控点并进一步明确总部、城市公司的管控界面，编制基于房地产价值链开发的 218 项制度流程文件。同时，在借鉴标杆经验的基础上，初步建立全生命周期、全价值链开发的总控计划，明确项目里程碑节点 17 个，一级计划节点 37 个，二级计划节点 170 个，三级计划节点 368 个，为今后集团整体的运营计划管理打造良好的基础。目前制度流程的再造工作已进入培训和试运行阶段。

#### （八）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

### （一）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	18	18	0	0	—
刘洪玉	18	18	0	0	—
陈忠谦	18	18	0	0	—

### （二）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。2010 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、关联交易等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事在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。

## 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

## 中粮地产（集团）股份有限公司

### 2010 年内部控制自我评价报告

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等监管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。2010 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。

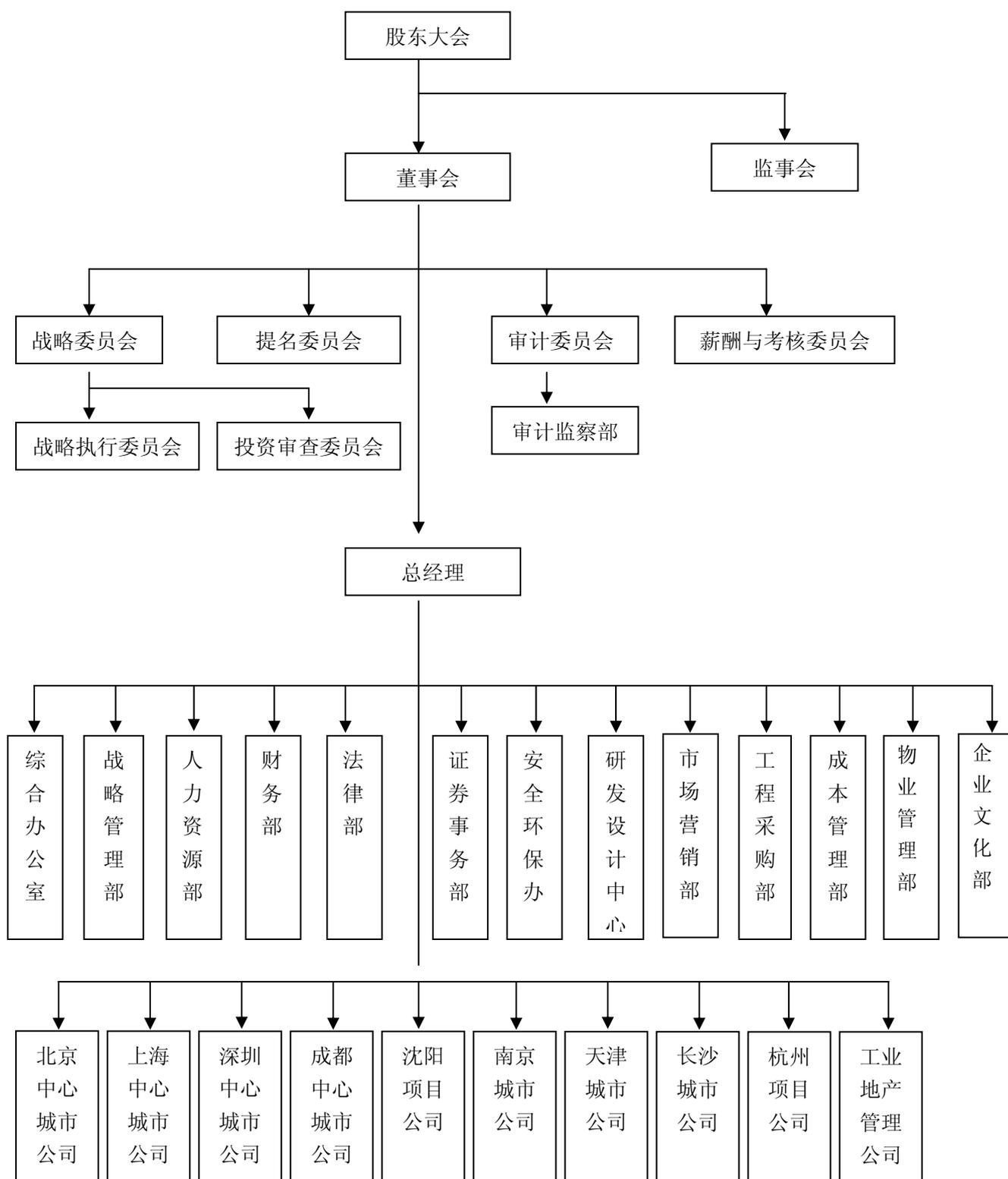
#### 一、公司内部控制综述

##### 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下属审计委员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，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。

具体组织结构如下图：



## 2. 公司内部控制制度的建设情况

在 2009 年制度流程建设工作的基础上，公司为进一步加强集团内控建设，具体工作分为以下几个阶段。第一阶段为诊断及初步优化建议阶段，制度流程小组对公司进行深度访谈、全员问卷调查及内部开发能力评价，并对现行管理文件进行收集和分析，在此基础上进行组织诊断并提出优化建议。第二阶段为组织和权责优化阶段，根据组织诊断报告优化建议，对公司组织定位、架构、权责进行梳理，完成组织管理手册和权责手册，明晰授权体系及管控界面。第三阶段为流程策划阶段，利用龟形图和 WBS 表两种专业工具，组织人员封闭研讨，形成流程策划阶段工作成果，组织各专业模块将流程策划阶段成果落地，完成流程文件的编写工作。截止 2010 年底，制度流程小组共制定 19 个模块 218 个制度流程文件，786 个配套格式表单，其中包括住宅 53 个和商业 59 个关键成果模板。

随着公司进一步完善内部控制制度、健全内控体系，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

公司按公司治理要求设立了对董事会负责的内部审计部门，配置了 9 名具备财务和管理等方面专业知识的内部审计人员。2010 年审计监察部根据公司管控模式深化调整、做强职能部门、规范职级序列的要求，制定了新的组织架构，下设财务审计部、工程审计部和运营销售审计部三个分部。

在制度流程建设方面，审计监察部积极参与公司制度流程建设工作，通过与制度流程小组的充分沟通，不断修改和完善本部门各项制度及流程，使之符合公司管理要求。此外，为配合公司制度流程建设工作，审计监察部以公司制定的各项制度流程为依据，以房地产开发价值链为基础，建立起一套标准化审计流程体系，至 2010 年底共梳理出 70 多个审计关键节点，形成标准审计程序。

在审计方面，审计监察部继续深入以风险为导向的管理审计，在每次例行审计中加入主要管理流程的重点审计，在审计过程中对潜在的、现行的风险进行揭示，及时向城市公司及集团管理层提出管理建议及改进意见并在后续审计中加以

跟踪。除例行审计外，审计监察部在 2010 年大力推动招标监督、工程变更、签证（洽商）等专项审计工作，加强过程监督，促进风险防范；在审计结果沟通方面，各项目现场审计结束后，先将重点问题予以总结归纳，一周内上报公司管理层，确保审计结果反映的时效性。除审计报告外，审计监察部还在例行审计的同时出具管理建议书，将发现的问题提炼到管理的高度后提出专业意见和建议。此外，对于双方认定的问题限期进行整改，审计监察部在后续审计过程中予以跟踪，推动公司的管理工作。

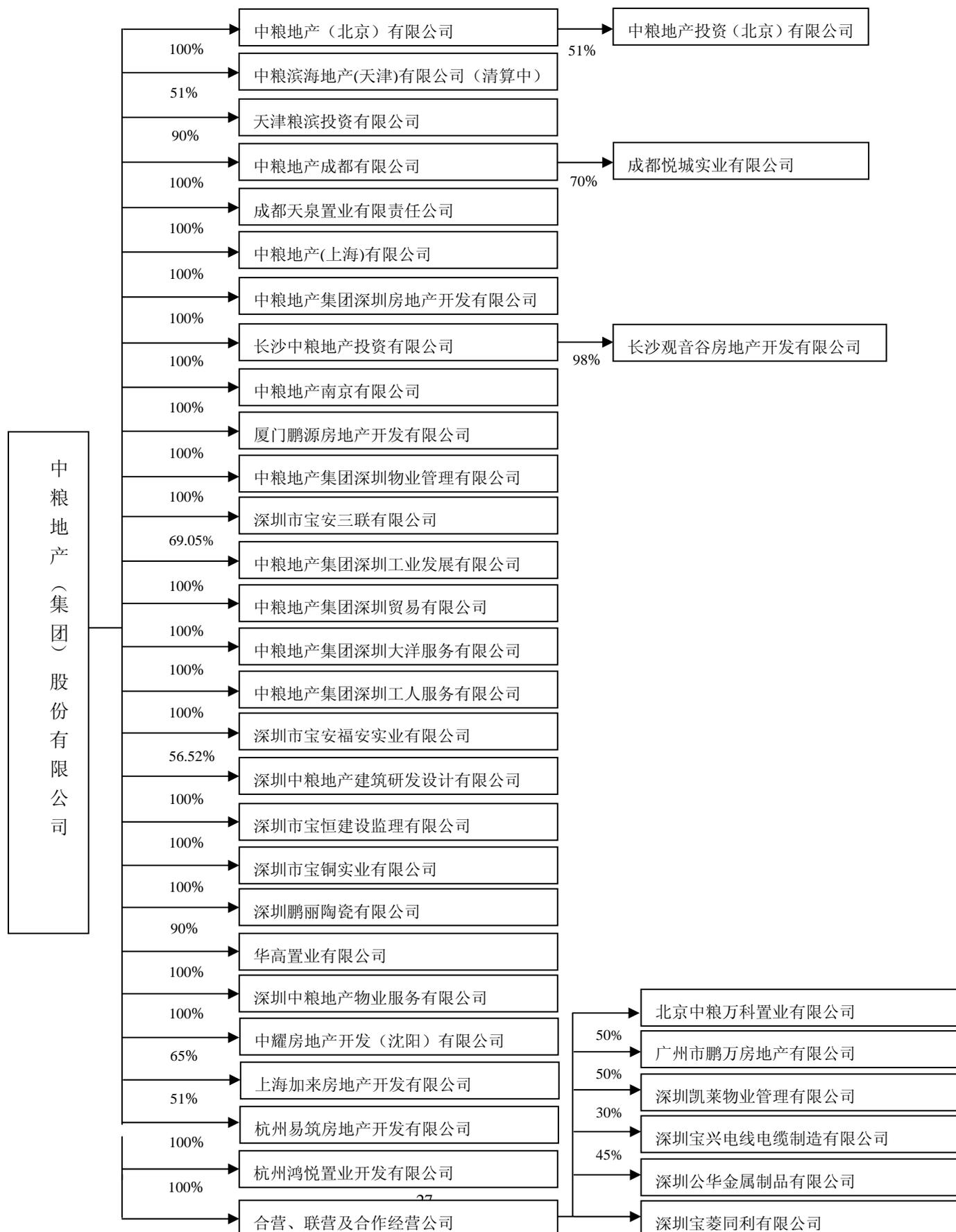
## 二、重点活动的控制

### 1. 对控股子公司的控制

2010 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。

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，公司加强了对关联方资金往来的监控与管理，并定期向监管部门报送公司有关关联方资金往来的情况。公司董事会修订了《中粮地产（集团）股份有限公司资金管理办法》，增加了与关联方资金往来、关联交易决策权限和披露程序规定，使公司关联方资金往来制度得到进一步完善。2010 年 10 月公司按照中国证券监督管理委员会深圳监管局的要求，对公司防止资金占用长效机制建立和落实情况进行了全面的自查，未发现违规与关联方发生资金往来的情况。公司有关制度执行情况良好，有效地防控了上市公司资金占用风险。

2010年公司股东大会、董事会在审议与关联方共同设立项目公司开发沈阳航院地块项目、收购关联方资产、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》的要求，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，并由天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行风险评价，于每个季度出具风险评估报告。

## 3. 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。

2010 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。

2010 年度公司新增担保 8,000 万元，解除担保 28,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日，公司为控股子公司提供担保的余额为零。

#### 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 3 月，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，在《募集资金管理制度》的基础上进一步制定了《募集资金管理实施细则》。

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，确保投资项目按公司承诺计划实施，保证募集资金按照招股说明书所列资金用途使用。

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 2010 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，在公司 2010 年年度报告中作相应的披露。

#### 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》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》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，并制定了相应的流程对新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂及协议方式获取土地等加以规范。

2010 年公司发生的重大投资事项主要包括：

2010 年 1 月，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。

2010 年 4 月，公司出资 1,000 万元成立杭州易筑房地产开发有限公司，并通过

竞价拍卖方式取得杭州市宗地编号为萧储（2010）24 号地块的土地使用权，总价为 6.28 亿元。2010 年 7 月公司将杭州易筑房地产开发有限公司注册资本增至 2 亿元，占注册资本的 100%。

2010 年 5 月 18 日，公司与北京万科企业有限公司通过竞标方式联合取得北京市房山区宗地编号为京土整储招（房）[2010]042 号的北京市房山区长阳镇起步区 3 号地南侧居住、文化娱乐项目用地国有土地使用权，总价为 98,319.16 万元人民币。

2010 年 7 月，公司向天津粮滨投资有限公司增资 4,100.00 万元，增资后投资比例由原来的 49% 增至 90%。

2010 年 8 月 3 日，公司通过竞标方式取得杭州市下城区杭政储出【2010】31 号地块国有土地使用权，总价为人民币 97,888 万元。2010 年 11 月，公司出资 3 亿元成立杭州鸿悦置业开发有限公司，用于该地块开发，占注册资本的 100%。

2010 年 11 月，公司向上海万良企业管理咨询收购上海加来房地产开发有限公司 51% 股权，协议收购价格 588,827,500.00 元，已出资 295,413,750.00 元。公司向万曜香港有限公司收购苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 股权，协议收购价格 49,566.08 万元。

2010 年 10 月 9 日，公司通过竞标方式取得沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院地块国有土地使用权，总价为 312,189.53 万元。2010 年 12 月，公司与耀基（中国）共同出资成立中耀房地产开发（沈阳）有限公司作为该项目开发主体，其中公司出资 233,807,772.84 美元，占注册资本的 65%。

2010 年 10 月 15 日，公司通过竞标方式取得深圳市坪山新区 G14207-0186 地块国有土地使用权，总价为人民币 74,200 万元。

2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过公司向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司收购北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权的议案，协议收购价格 40,589.45 万元。

上述重大投资事项的决策均按相关法规履行了相应的审批及信息披露程序。

## 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。

为加强对定期报告的管理，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司年报

信息披露重大差错责任追究制度》，按照有关监管部门对定期报告的特殊要求，明确了定期报告信息披露重大差错的定义、种类、范围及具体认定标准，严格规定了定期信息披露重大差错更正应履行的决策程序和信息披露要求，并制订了定期信息披露重大差错的责任认定程序和惩处措施。

2010 年公司严格按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《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、回答网络平台提问等投资者关系活动，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。

### 三、问题及整改计划

公司按照中国证监会的有关规定及深圳证券交易所的相关要求，在外部专业机构的帮助下，逐步加强内部控制机制和内部控制制度建设，已建立起一套较为完善的内部控制管理体系，涵盖了公司管理经营的各个层面，并于 2011 年开始在全集团范围内进行试行。随着公司主营业务的发展，公司规模不断扩大，在部分风险控制环节仍需要根据业务的发展不断完善。

### 四、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，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。

公司将在今后的工作中，继续努力完善内部控制制度，提高公司科学决策能力和风险防范能力，加强信息披露管理，切实保障投资者的合法权益，以保证公司持续、稳定、健康发展。

### 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

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《章程》的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对公司 2010 年内部控制自我评价报告发表以下独立意见：

我们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，未发现有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：2010 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。

综上，全体监事一致认为：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

### 内部控制鉴证报告

利安达专字[2011]第 1042 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）董事会《关于中粮地产（集团）股份有限公司内部控制的自我评价报告》涉及的与 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性的认定。中粮地产公司董事会的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，同时按照财政部颁布的《内部会计控制规范》及相关具体规范对 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性

作出认定；我们的责任是对中粮地产公司截至 2010 年 12 月 31 日止与财务报表相关的内部控制的有效性发表鉴证意见。

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》和《内部控制审核指导意见》的规定执行了鉴证业务。上述规定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，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，中粮地产公司董事会按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》的标准于 2010 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。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师：周阿春

中国注册会计师：粟红波

中国·北京

二〇一一年四月二十日

## 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

报告期内公司召开了2009年年度股东大会、2010年第一次临时股东大会、2010年第二次临时股东大会，有关情况如下：

一、根据公司第六届董事会第二十一次会议决议，董事会于2010年3月10日发出“关于召开2009年年度股东大会的通知”。

公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 4 月 8 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，参加本次股东大会表决的股东及股东代表共 5 人，代表有表决权股份 919,561,394 股，占公司表决权股份总数的 50.70%。本次大会由公司前任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 2009 年度董事会报告；
- 2、审议通过公司 2009 年度监事会报告；
- 3、审议通过经审计的公司 2009 年度财务报告及审计报告；
- 4、审议通过《关于前次募集资金使用情况说明》
- 5、审议通过关于公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案；
- 6、审议通过公司 2009 年度报告及其摘要；
- 7、审议通过关于公司 2010 年度贷款授信额度的议案
- 8、审议通过关于续聘利安达会计师事务所的议案；

9、审议通过关于补选董事的议案；

2009年年度股东大会通知刊登于2010年3月10日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网；2009年年度股东大会决议公告刊登于2010年4月9日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

二、根据公司第六届董事会第三十一次会议决议，董事会于2010年9月10日发出“关于召开2010年第一次临时股东大会的通知”。

公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 9 月 29 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 137 人，代表有表决权股份 1,024,358,539 股，占公司表决权股份总数的 56.48%。其中参加现场投票的股东及股东代理人共计 2 人，代表有表决权的股份共计 918,843,514 股，占公司表决权股份总数的 50.66%；参加网络投票的股东及股东代理人共计 135 人，代表有表决权的股份共计 105,515,025 股，占公司表决权股份总数的 5.82%；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，逐项审议通过公司 2009 年度配股方案的议案；

- (1) 本次配股募集资金的用途；
- (2) 本次配股相关议案决议的有效期。

2、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；

3、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；

4、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；

2010年第一次临时股东大会通知刊登于2010年9月10日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网；2010年第一次临时股东大会决议公告刊登于2010年9月30日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

三、根据公司第六届董事会第三十七次会议决议，董事会于2010年12月7日发出“关于召开2010年第二次临时股东大会的通知”。

公司2010年第二次临时股东大会于2010年12月23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98人，代表有表决权股份1,001,578,413股，占公司有表决权股份总数的55.22%。其中参加现场投票的股东及股东代理人共计2人，代表有表决权的股份共计918,843,514股，占公司有表决权股份总数的50.66%；参加网络投票的股东及股东代理人共计96人，代表有表决权的股份共计82,734,899股，占公司有表决权股份总数的4.56%；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、审议通过收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司下属子公司50%股权的议案；

2、审议通过与中粮香港下属子公司合资设立公司开发沈阳项目的议案；

3、审议通过授权总经理处置可供出售金融资产的议案。

2010年第二次临时股东大会通知刊登于2010年12月7日的《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网；2010年第二次临时股东大会决议公告刊登于2010年12月24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

2010年，面对复杂多变的市场环境，公司围绕“打造团队、做实城市、提升业绩、持续发展”的经营总方针，认真研究，系统思考，在经营方面采取多项措施，积极应对宏观调控，较好的提升了业绩，主要包括：1) 大力提升产品竞争力。公司通过优化产品设计、改造外立面、提升园林景观等，着力打造高品质产品。2) 抓住时机，及时推出“七盘联动”等营销举措，加大推广力度。公司及时策划并组织“七盘联动”，推进整体销售，继续推行全员营销，拓展渠道营销，实行精准的圈层营销，重视老带新，加强自身销售队伍建设，并针对各项目具体情况，制定有针对性的营销策略。3) 强化战略产品的研发与复制。公司积极总结推广成功产品的复制，进一步聚焦为五大产品线。4) 提高工程与成本管理水平。进一步加强对工程质量及工程进度的管理，积极推进全过程成本管理，严格控制开发成本。5) 系统提升土地储备能力。公司建立和完善了土地储备长期跟踪机制以及清晰、规范、

高效的土地储备评审机制，坚持以较为合理的价格获取土地，深化城市布局。

2010 年，公司按照发展战略及年度经营方针，继续深入推进各项管理工作，进一步夯实了公司的管理基础。

第一，加强组织架构和团队建设。按照“做实城市，做强职能”的要求，初步完成了城市公司组织架构建设，并完善职能部门组织架构，充实关键岗位人员，组织专业培训，加强专业团队建设。

第二，系统优化了全价值链的流程制度，对项目实施全生命周期开发计划管理。在 2009 年制度流程建设工作的基础上，公司为进一步加强集团内控建设，对制度流程持续优化，全面梳理和优化了“业务线”以及“支持保障线”的制度和流程，建立了全生命周期、全价值链开发的总控计划，推行项目目标管理责任书，系统思考，统筹定位，并建立了系统的运营会议体系和关键成果标准，使公司上下变为一个系统、完整的有机整体，有效提升了可持续发展的软实力。公司根据自身情况确定了总部对城市公司的“关键点评审型”管控方式，打通公司各业务环节之间的条块隔离，努力打造全专业、全配合、全过程地产运营平台。最终，经过总部及城市公司的共同努力，公司成功梳理了 19 个模块，218 个制度流程文件，786 个配套格式表单（包括住宅 53 个和商业 59 个关键成果模板）；并且公司明确了项目开发过程中各级节点计划，其中里程碑节点 17 个，一级计划节点 37 个，二级计划节点 170 个，三级计划节点 368 个，所有计划节点都会在城市公司与总部签署的《项目目标管理责任书》上明确。

第三，公司高度重视安全环保工作。按照“安全责任为天，生命至高无上”的原则，构建起完整的安全环保制度体系，全面开展安全环保绩效考核，并严格执行各项安全环保检查工作。

2010 年全年，住宅开发业务实现签约面积 14.76 万平米，签约金额 32.69 亿元；结算面积 8.25 万平米，结算收入 18.13 亿元；已售待结转面积 11.03 万平米。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 16 个（北京祥云国际、北京长阳三号地南侧地块、上海翡翠别墅、深圳中粮鸿云、深圳中粮锦云、深圳坪山、成都御岭湾、成都祥云国际、成都香榭丽都、天津六纬路、沈阳航院地块、南京彩云居、长沙北纬 28 度、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块、广州金域蓝湾），权益规划总建筑面积 477.63 万平米，其中 2010 年全年住宅项目新开工 67.9 万平米

（其中两限房面积 6.95 万平米）。

2010 年全年，公司新增住宅地产项目 6 个（成都香榭丽都、北京长阳三号地南侧地块、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块、沈阳航院地块、深圳坪山新区地块）。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平米）	规划建筑面积（平米）
北京祥云国际	391,627	520,822
上海翡翠别墅	403,479	197,000
深圳中粮锦云	36,941	147,764
深圳中粮鸿云	24,249	67,898
深圳坪山地块	53,113	161,160
成都御岭湾	734,000	219,638
成都祥云国际	88,831	352,983
成都香榭丽都	21,000	96,893
沈阳航院地块	258,889	849,780
天津六纬路	129,000	755,000
南京彩云居	49,997	103,335
长沙北纬 28 度	775,600	787,088
杭州云涛名苑	43,961	89,415
杭政储出[2010]31 号地块	35,087	94,507
小计	3,045,774	4,443,283
北京长阳三号地南侧地块	104,507	157,992
广州金域蓝湾	144,657	507,987
小计	249,164	665,979
北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾按权益计算小计	124,582	332,990
按权益计算合计	3,170,356	4,776,273

2010 年全年控股项目销售明细

项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	19,550	47,223
上海翡翠别墅	17,845	130,434
深圳中粮澜山	6,862	13,343
成都御岭湾	27,047	47,374
成都祥云国际	38,667	49,419
长沙北纬 28 度	32,564	34,692
幸福花园	3,395	3,056
厦门鹏源	1,662	1,432
合计	147,592	326,973

## 二、报告期主要经营成果和财务状况分析

### （一）2010 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：2010 年全年，住宅实现签约面积 14.76 万平米，签约金额 32.69 亿元；结算面积 8.25 万平米，结算收入 18.13 亿元；已售待结转面积 11.03 万平米。

（2）来料加工：全年来料加工业收入 5,910.96 万元，比上年同期减少 412.77 万元，下降 6.53%，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 19,848.63 万元，比上年同期增加 2,433.93 万元，增长 13.98%，主要是部分空置物业出租，出租率有所上升。

#### 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	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
商品房销售	181,318.50	237,728.56	95,033.87	148,214.98	86,295.47	89,513.58
房屋租赁	19,848.63	17,414.70	10,720.57	10,067.38	9,117.22	7,347.32
来料加工	5,910.96	6,323.73	3,066.82	2,929.69	2,844.14	3,394.04
物业管理及其他	4,279.17	5,999.87	3,407.21	4,780.79	871.96	1,219.08
合计	211,357.26	267,466.86	112,228.47	165,992.84	99,128.79	101,474.02

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	86,295.47	47.59	-23.73	-35.89	9.94
房屋租赁	9,117.22	45.99	13.98	6.60	3.74
来料加工	2,844.14	48.12	-6.53	4.68	-5.55
物业管理及其他	871.96	20.38	-28.68	-28.73	0.06

## (二) 2010 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	2010 年期末数	2009 年期末数	变动幅度	分析说明
货币资金	250,050.60	143,751.23	73.95%	本年出售股票收入、新开发项目借款增加
应收账款	6,909.13	12,168.85	-43.22%	本年收回商品房房款
预付款项	56,606.66	5,790.28	877.62%	支付土地款和工程款
其他应收款	59,197.68	40,264.98	47.02%	本年应收往来款项增加
存货	1,282,358.27	732,289.69	75.12%	本年新增沈阳航院项目、深圳坪山项目、杭州云涛名苑等开发项目及在建项目的继续投入
其他流动资产	9,800.00		100.00%	本年上海加来房地产开发有限公司按股东持股比例对等借给上海万科投资管理有限公司的委托贷款增加
可供出售金融资产	182,494.38	342,892.92	-46.78%	本年将持有的招商银行股票以及招商证券部分股票出售
长期股权投资	50,691.64	27,785.36	82.44%	本年新投资成立北京中粮万科置业有限公司以及按权益法核算确认投资收益的增加

递延所得税资产	3,804.70	1,215.97	212.90%	本年成都天泉置业有限责任公司和上海加来房地产开发有限公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加
短期借款	418,800.00	261,000.00	60.46%	项目开发的增加，向银行申请的贷款增加
预收帐款	174,889.28	57,244.74	205.51%	本年北京祥云国际、成都御岭湾项目等商品房预售量大幅增加
应付利息	7,529.31	3,181.26	136.68%	随着项目开发的不断增长向银行申请的贷款增加造成已计提尚未支付的利息增加
其他应付款	173,010.99	54,127.53	219.64%	本年对上海鹏利置业发展有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司往来款增加
一年内到期的非流动负债	48,500.00	18,000.00	169.44%	一年内到期的长期借款增加
长期借款	330,550.00	79,500.00	315.79%	项目开发的增加，向银行申请的贷款增加
递延所得税负债	39,953.63	71,426.01	-44.06%	出售招商银行、招商证券及股票市价下跌造成递延所得税负债减少
资本公积	130,926.68	314,543.17	-58.38%	可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及收购上海加来房地产开发有限公司股权冲减资本溢价
未分配利润	126,078.63	90,477.39	39.35%	本年利润增加

## 2、资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

项目	2010 年期末数		2009 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	2,017,363.05	100.00%	1,430,020.94	100.00%	0.00
货币资金	250,050.60	12.39%	143,751.23	10.05%	2.34

应收账款	6,909.13	0.34%	12,168.85	0.85%	-0.51
其他应收款	59,197.68	2.93%	40,264.98	2.82%	0.11
预付款项	56,606.66	2.81%	5,790.28	0.40%	2.41
存货	1,282,358.27	63.57%	732,289.69	51.21%	12.36
可供出售金融资产	182,494.38	9.05%	342,892.92	23.98%	-14.93
长期股权投资	50,691.64	2.51%	27,785.36	1.94%	0.57
投资性房地产	84,296.24	4.18%	90,621.23	6.34%	-2.16
固定资产净额	24,957.80	1.24%	27,107.75	1.90%	-0.66
无形资产	2,783.79	0.14%	2,538.16	0.18%	-0.04
总负债	1,404,240.21	69.61%	751,864.05	52.58%	17.03
短期借款	418,800.00	20.76%	261,000.00	18.25%	2.51
应付账款	42,211.65	2.09%	50,257.12	3.51%	-1.42
预收帐款	174,889.28	8.67%	57,244.74	4.00%	4.76
其他应付款	173,010.99	8.58%	54,127.53	3.79%	4.79
应交税费	40,989.91	2.03%	31,814.65	2.22%	-0.19
一年内到期的非流动负债	48,500.00	2.40%	18,000.00	1.26%	1.14
长期借款	330,550.00	16.39%	79,500.00	5.56%	10.83
应付债券	118,714.04	5.88%	118,585.94	8.29%	-2.41
递延所得税负债	39,953.63	1.98%	71,426.01	4.99%	-3.01

### 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费用变动情况（单位：万元）

项目	2010 年发生数	2009 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	11,823.00	6,218.26	5,604.73	90.13%
管理费用	23,636.83	17,656.29	5,980.54	33.87%
财务费用	13,452.30	5,921.90	7,530.40	127.16%
所得税费用	19,038.15	12,046.72	6,991.43	58.04%

分析说明：

（1）报告期间销售费用增加主要原因是随着房地产开发项目增加，广告宣传费、销售代理费等增加。

（2）报告期间管理费用增加主要是人工成本以及差旅费、审计咨询费、房租租金、物业费等增加。

（3）报告期间财务费用增加主要是项目开发的增加，向银行贷款利息支出增加；

（4）报告期间所得税费用增加主要是本年利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

5、现金流构成及变动情况（单位：万元）

项目	2010 年	2009 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	831,896.84	480,659.00	73.07%	主要是收到上海鹏利、苏源江苏公司往来款增加
经营活动现金流出总额	1,191,203.84	465,781.38	155.74%	主要是支付地价、工程款及往来款增加
经营活动现金流量净额	-359,307.00	14,877.62	-2515.08%	
二、投资活动				
投资活动现金流入总额	50,298.42	13,597.08	269.92%	主要是出售招商证券及股票现金分红增加
投资活动现金流出总额	57,838.87	5,307.60	989.74%	主要是本年新投资成立北京中粮万科置业有限公司及收购上海加来公司支付现金增加
投资活动现金流量净额	-7,540.45	8,289.47	-190.96%	
三、筹资活动				
筹资活动现金流入总额	665,966.32	229,108.00	190.68%	主要是本年新开发项目增加，银行借款增加
筹资活动现金流出总额	192,794.01	240,907.61	-19.97%	主要是偿还债务支付现金减少
筹资活动现金流量净额	473,172.31	-11,799.61	-4110.07%	

现金及现金等价物净增加（减少）额	106,299.37	11,367.11	835.15%	主要是本年出售股票收入、新开发项目借款增加
------------------	------------	-----------	---------	-----------------------

**6、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)
<b>金融资产</b>					
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 <sup>2</sup>					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	342,892.92		-160,398.54		182,494.38
金融资产小计	342,892.92		-160,398.54		182,494.38
<b>金融负债</b>					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他 <sup>3</sup>					
合计	342,892.92		-160,398.54		182,494.38

**7、公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况**

**8、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩**

(1) 上海加来房地产开发有限公司：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）。” 上海加来房地产开发有限公司主要负责上海浦江镇翡翠别墅项目的开发建设。2010 年该公司实现主营业务收入 86,831 万元，实现净利润 20,863.55 万元。

(2) 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。该公司主要负责中粮·御岭湾住宅项目的开发建设。2010 年该公司实现主营业务收入 34,794.77 万元，

实现净利润 5,721.38 万元。

(3) 长沙观音谷房地产开发有限公司：注册资本 257,678,300 元，经营范围为房地产开发、经营（凭资质证经营）及相关的咨询服务；建筑材料、装饰材料（不含硅酮胶）的销售。注册地址为湖南省台商投资区（长沙市望城县黄金乡雷锋大道西侧）。该公司主要负责长沙北纬 28 度项目的开发建设。2010 年实现主营业务收入 31,049.58 万元，实现净利润 5,973.71 万元。

(4) 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 2010 年实现主营业务收入 4,540.20 万元，实现净利润 832.89 万元。

(5) 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 2010 年实现主营业务收入 5,457.70 万元，实现净利润 1,111.17 万元。

(6) 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 2010 年实现主营业务收入 0 万元，实现净利润-4,419.20 万元。

(7) 天津粮滨投资有限公司，注册资本 5,100 万元，我司持有股权比例为 90%，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。

(8) 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 2.65%的股权。报告期内公司收到招商证券分配的股票红利 5,587.83 万元。

#### 9、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

2010 年，全球经济缓慢复苏得到确认，但仍面临种种波折。欧美经济复苏呈现出温和增长态势，以金砖五国为代表的新兴国家强劲复苏，IMF 对于全球经济增速也由年初的 3.9% 逐步上调至 4.8%；同时欧美各国失业率依然居高不下，房地产市场仍是美国经济复苏的巨大拖累，巨额赤字和债务难题依然困扰美国政府，欧洲主权债务危机此起彼伏，欧元危机随时可能反复；金融危机期间各国超发货币也导致新兴市场国家面临着较大的资产价格泡沫和通胀压力。

在此背景下，2010 年，国内经济整体向好，但形势依然复杂。一方面，经济增长较快，在连续两年的宽松货币政策以及大规模投资刺激下，随着海外市场的复苏，国民生产总值全年增长达到 10.3%，同时，整体经济结构有所改善，投资增速有所回落，消费平稳较快增长，进出口总额较快增长，贸易顺差有所减少；但另一方面，仍面临诸多不确定因素，国内经济过热风险有所上升，为了保证长期稳定增长而进行的经济结构调整的难度有所增加，国际性资本流入和信贷规模增长过快带来流动性充裕，CPI 指数屡创新高使得通胀压力进一步抬升。

2010 年，房地产市场整体保持较快增长，但住宅市场增速明显放缓。2010 年全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，其中，商品住宅销售额增长 14.4%，办公楼和商业营业用房分别增长 31.2% 和 46.3%。2010 年全国房地产开发投资 48267 亿元，同比增长 33.2%，增速提高 17.1 个百分点，为 1998 年以来最高，其中商品住宅投资增长 32.9%，办公楼投资增长 31.2%，商业营业用房投资增长 33.9%；房屋新开工面积 16.4 亿平方米，比 2009 年增长 40.7%，增幅提高 27.2 个百分点，达十年来新高。

为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，遏制部分城市房价过快上涨，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2010 年以来，为遏制部分城市房价过快上涨，国务院先后出台了 1 月 7 日的“国十一条”、4 月 17 日的“国十条”和 9 月 29 日的“国五条”，三轮调控一轮比一轮严厉；而且央行也多次提高存款准备金率和存贷款基准利率，贷款难度和购房成本都有所增加。2011 年 1 月 26 日出台的《国

务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”），其调控政策力度更大、范围更广，并首次明确提出房价控制目标。调控政策通过“抑制需求、增加供给”达到“遏制部分城市房价过快上涨”的目标：抑制需求方面，主要手段是限制购房套数、提高首套房和第二套房的首付比例和利率、停止发放第三套房和外地人购房贷款等，这将使商品住宅市场短期面临较大的压力，增加供给方面，增加保障性住房的开发成为未来政府工作重点，根据“十二五”规划，未来五年我国保障性住房的建设规模将达到 3600 万套，保障房在住房供应体系中的比重将大幅度提升，从长期来看这将对稳定住房价格起到明显作用，并有助于商品住宅市场获得更平稳的经营环境，有利于行业未来的持续稳定增长。此外，上海、重庆亦自 2011 年 1 月起试点征收房产税，尽管短期作用有限，但对中长期住宅市场影响深远。

2011 年，预计我国经济仍将有较快增长。作为“十二五”的首年，政府将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的关系，防止经济出现大的波动，保持物价总水平基本稳定。在新经济周期启动、消费的较强增长趋势、服务业的稳步提升、以及外部需求在 2011 年内可能经历向好转折的支撑下，中国经济将保持较快增速，物价将保持在合理水平。

基于以上分析，管理层对 2011 年房地产市场保持谨慎态度，商品住宅市场方面的限制政策也会继续从严执行。住宅市场方面，一二线城市商品住宅市场可能有较大波动，成交量将下降，价格有一定下跌空间；三线城市商品住宅市场受调控政策影响较小，将保持平稳发展；同时保障性住宅开发可能存在较好的机会。而商业地产未在这次政策调控范围内，受政策调控及经济波动的影响也较小，具有良好的成长性。从长期来看，此次调控将有利于房地产行业长期的健康稳定发展，整体经济的持续较快增长以及城市化进程等仍将支持房地产市场在未来保持较快的增长。因此，结合公司发展战略要求、股东回报要求及行业发展趋势，公司在做好现有项目资源开发经营的基础上，将采用持有经营与开发销售相结合的商业模式，逐步实现一二三线城市合理布局，同时公司也将积极承担社会责任，参与保障性住房的建

设，并把握好土地储备的节奏。

## 2、公司未来发展的战略目标和战略定位

公司的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”；

公司的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

基于对宏观环境和行业趋势的分析，公司认为房地产行业依然存在很好的发展机会，将把握机会，科学发展，采用开发销售与持有经营相结合的商业模式，开发销售和持有经营业务协调发展，并合理布局一二三线城市。

2008 年，管理层系统反思梳理了 2009-2013 发展战略，明确提出“三个聚焦”的整体战略发展思路，通过 09 和 10 年的战略执行，“三个聚焦”的思想不断被践行和深化。在对过去两年战略的实践、反思基础上，团队进一步提出未来五年的重点发展思路：

聚焦产品。一方面将重点发展大悦城为品牌的城市综合体；另一方面在总结现有成功住宅产品基础上，我们提炼并固化了四大战略住宅产品线，未来将继续复制开发这些有品牌效应的住宅产品；此外，我们也将积极参与保障性住房建设。

聚焦城市。管理层继续完善了城市选择标准，综合市场规模、成长性、竞争、收益和政策导向等因素进行比较，并在考虑城市排名、商业排名、十二五规划、高铁规划以及现有城市布局的基础上，初步制定了未来战略城市布局规划，在原有 10 个战略城市的基础上，新增 10 个战略城市，提出了未来在全国布局 20 个城市的拓展规划。

聚焦核心竞争力。从全价值链角度出发，管理层对核心竞争力进行了重新思考，将全力打造资源整合能力、项目规划与设计能力、住宅项目运营管理能力、产品复制能力等几项核心竞争力，同时整理了相应的工作举措。资源整合能力方面，将积极与所在城市地方政府、银行、合作伙伴签订战略协定；项目规划与设计能力方面，将继续深化产品系列，完成 5 个产品线的操作指引，同时总结实践中的优秀案例和

经验，加以借鉴和应用；住宅项目运营管理能力方面，将加强对项目的管控，建立项目计划管理制度及目标管理流程，推行目标管理，继续加强现场工程巡检，对各项目工程质量、进度进行更全面更系统的跟踪、监控；产品复制能力方面，将带着战略产品在战略区域寻找地块，实现战略导向的土地储备，推进城市战略地图全面实行，复制成熟产品。

此外，围绕“三个聚焦”，管理层还提出了具体可操作的战略举措，包括土地储备、融资、组织、人才、财务、IT 等方面。土地储备方面，将形成战略导向的土地储备思路，即集中精力，集中资源，带着战略产品，在战略城市的战略区域寻找并跟踪合适的地块，在所有城市公司全面推进城市战略地图的编制，为后续的土地储备工作和长期持续发展奠定坚实基础；融资方面，将积极拓宽融资渠道，满足公司经营发展的资金需求；组织战略与管控模式方面，将深化两级管控，完善管控体系，明确总部与城市公司定位，建立相应的体系，制定并推行科学、有效的制度流程，实现规范管理，提高运营效率，强化执行力；人才战略方面，通过优化人才配比，建立人才素质模型，打造人才梯队，提高人均效能，使公司的地产专业管理能力进一步提升，运营效率进一步提高；财务战略方面，将合理配置财务资源，财务资源优先配置的项目应符合公司整体战略产品和城市布局，并且投资回报高、资金周转速度快、能有效平衡公司及项目现金流，同时融资成本及负债率控制在合理范围内。此外公司还将注重开源节流，加速资金周转，提高投资回报，控制财务风险；IT 战略方面，整合财务、销售系统，真正建立一体化的房地产行业信息管理平台 and 全价值链的业务流程体系，实现业务运作和管控的协同、集成和清晰化。

### 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政策、市场、经营的风险及资金需求的压力。

第一，对于房地产行业政策调控力度加大的风险，公司将加强对宏观政策的追踪与研判，采取措施积极应对，一方面，在一二线城市根据公司战略采取稳健为主的土地储备方针，积极创新拿地方式以及合作方式；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，公司将巩固各类可复制的产品线，

精确瞄准目标客户，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，同时整理推广成功经验，加快可售资源的推盘速度，实现快速周转。

第三，对于现有项目可能的内部经营风险，公司将进一步做实城市公司，广泛推行项目目标管理责任书，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。

第四，由于国家宏观经济政策的调控，公司的业务发展可能会面临一定的资金压力，为此公司将继续做好资本市场融资工作，并加强与金融机构合作，实现多渠道融资；公司同时将加大营销力度，增强自我造血功能，并处理非主业资产，清理尾盘项目，加快现金回笼。

#### 4、2011 年度经营计划

2011 年，公司将围绕“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的年度经营总方针，坚持聚焦战略产品、深耕战略城市，努力加快资产周转，努力实现业绩的持续增长。首先，为完成财务目标，公司将加强项目运营计划的过程管控，确保项目按计划结算；并强化全员全过程的成本管理意识，建立以目标成本为核心的成本闭环管控体系，控制开发成本；公司还将系统打造“三品”（产品、品质、品牌），有效提高产品的附加值和性价比。其次，围绕客户管理，公司将以集团总部作为 CRM 信息汇总平台，在各城市组建客服部门，开盘项目设立客服机构；设立专门的客户管理机构体系，一体化、专业化管理客户资源，制定统一规划的客户关系维护工作计划和客户会员管理工作计划，对客户进行动态管理；公司还将组建专业客服及物业管理团队，加强专业客服管理人员的培训，强化“五心”（诚心、细心、放心、省心、舒心）的服务理念，使其融入到行动中；此外公司还将逐渐完善内部“不定期客户抽样回访制度”和“定期满意度调查制度”。再次，在运营方面，公司将密切关注房地产市场形势变化，制定合理的营销策略，确保项目按计划开盘；同时加快在销项目销售，并与银行、客户做好沟通，加速资金回笼，提高存货周转速度；并继续推行目标管理，签订目标管理责任书，建立项目计划管理制度及目标管理流程，加强对项目全面、系统的管控，确保关键节点按计划达成；此外还将继续深化

产品线，完成各产品线的操作指引。最后，公司还将继续完善城市公司及项目管理团队及专业队伍建设；加强对关键岗位人才和后备人才的培养；并加强制度流程的宣贯。

### 住宅开工计划

2011 年公司计划新开工项目有 10 个，新开工面积 100.1 万平米，同比增加 53.18%，其中包括：北京祥云国际、上海翡翠别墅、深圳中粮锦云、深圳坪山地块、成都祥云国际、成都御岭湾、沈阳航院地块、天津六纬路项目、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	20.10
上海翡翠别墅	上海	2.50
深圳中粮锦云	深圳	14.78
深圳坪山地块		16.10
成都祥云国际	成都	5.08
成都御岭湾		4.05
沈阳航院地块	沈阳	10.6
天津六纬路项目	天津	8.64
杭州云涛名苑	杭州	8.80
杭政储出[2010]31 号地块		9.45

### （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。

#### 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	8,412.27									
变更用途的募集资金总额	0.00	已累计投入募集资金总额	132,978.21									
变更用途的募集资金总额比例	0.00											
承诺投资项目	是否	募集资	调整后	截至期	本年度	截至期	截至期	截至	项目	本年度	是否	项目

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告

目	已变更项目 (含部分变更)	金承诺 投资总额	投资总 额	未承诺 投入金额(1)	投入金 额	末累计 投入金额(2)	末累计 投入金额与承 诺投入 金额的 差额(3) =(2)-(1)	期末 投入 进度 (%) (4)= (2)/(1 )	达到 预定 可 使用 状 态 日 期	实现的 效益	达到 预计 效益	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	-	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	否	36,296.16	36,296.16	36,296.16	8,412.27	33,589.46	2,706.70	92.54%	2014年 11月29 日	5,721.38	项目 未销 售结 转完 毕	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	-	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	0.00	42,934.62	0.00	100%	2009年 12月28 日	7,231.23	是	否
合计	-	135,684.90	135,684.90	135,684.90	8,412.27	132,978.20	2,706.70	-	-	12,952.61	-	-
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	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	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

**募集资金投资项目情况介绍**

**(1) 厦门鹭江海景项目**

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

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。2010 年该项目实现签约销售面积 2.71 万平米，签约销售金额 4.74 亿元，累计已结算销售收入为 8.51 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。目前该项目已全部售罄并入伙结算，实现签约销售面积81,502 平方米，签约销售金额88,709 万元。

#### （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。2010 年该项目实现签约销售面积累计 0.69 万平方米，签约销售金额 1.33 亿元，本年结转销售收入 2.34 亿元，累计结转销售收入 12.57 亿元。

利安达会计师事务所有限公司对公司 2010 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

利安达专字[2011]第 1039 号

### 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 2010 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 2010 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况。

利安达会计师事务所  
 有限责任公司

中国注册会计师：周阿春

中国注册会计师：栗红波

中国·北京

二〇一一年四月二十日

#### 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			0.00			
变更用途的募集资金总额			0.00			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			0.00									
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
归还银行贷款	否	24,000		24,000		24,000	0	100%		-	是	否
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650		94,650		94,650	0	100%		6,729.07	是	否
合计	-	118,650		118,650		118,650		-	-	6,729.07	-	-
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	无											

实施地点变更情况	
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换情况	无
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。2010 年签约销售面积 2.61 万平方米，签约销售金额 4 亿元，累计结转收入 13.43 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，总建筑面积约为78万平方米，产品以独栋和双拼别墅为主。该项目于2010年2月开工，2010年全年销售面积32,564平方米，销售金额3.46亿元。

**（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。2010年7月，公司向天津粮滨投资有限公司增资4,100.00万元，增资后投资比例由原来的49%增至90%。目前正在前期规划设计。

### （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；项目一期联排别墅已于 2009 年 11 月 7 日开盘。项目二期已于 2010 年 11 月 开盘。本年度项目已签约 47 套,签约面积 20,950 平米，签约金额 50,330 万元，项目累计销售金额 13.49 亿元。

### （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。目前该项目已进入主体施工及预售阶段。截至2010年12月31日，项目签约面积为3.87万平方米，销售金额为4.94亿元。

### （5）南京市江宁区2009G47号地块项目（彩云居）

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。目前该项目正进行主体工程施工阶段。

#### （6）成都市武侯区核桃村项目（香榭丽都）

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。目前该项目正进行主体工程施工阶段。

#### （7）北京房山区长阳3号地项目

2010年5月18日，公司与北京万科企业有限公司通过竞标方式联合取得北京市房山区宗地编号为京土整储招（房）[2010]042号的北京市房山区长阳镇起步区3号地南侧居住、文化娱乐项目用地国有土地使用权。该地块位于北京市房山区长阳镇，东至规划长周路，南至规划纬五路，西至规划经二路，北至规划路。该地块用地性质为二类居住用地、文化娱乐用地、托幼用地、小学用地。地块总面积为104,507平方米；其中，建设用地为78,325平方米，建筑控制规模为157,992平方米。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规划设计。

#### （8）杭州风情大道项目（云涛名苑）

2010年4月30日，公司下属全资子公司杭州易筑房地产开发有限公司通过竞价拍卖方式，取得杭州市宗地编号为萧储（2010）24号地块的土地使用权。该地块位于杭州市闻堰镇三江口村、闻兴村，西至闻堰大道、南至湘湖路、东至四季大道、北至朝红新村。该地块用地性质为商业、居住用地。地块总面积为43,961.2平方米，其中出让面积为35,766平方米，建设容积率1.5以上、2.5以下，总建筑密度35%以下，

使用年限住宅为70年、商业为40年。目前该项目正进行前期规划设计。

#### （9）杭州下城区项目

2010年8月3日，公司通过竞标方式取得杭州市下城区杭政储出【2010】31号地块国有土地使用权，总价为人民币97,888万元。该地块位于杭州市下城区，东至东新街道办事处，杭州纺织机械有限公司，南至善贤路，西至杭州森佳木业制造厂、灯塔经济合作社，北至C1/C2-44地块、重工路。该地块用地性质为住宅（设配套公建）用地、商业金融业用地。地块总面积为35,087平方米，总建筑面积为94,506.7平方米。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规划设计。

#### （10）沈阳皇姑屯航院地块项目

2010年10月9日，公司通过竞标方式取得沈阳市皇姑区宗地编号2010-030号航空学院地块国有土地使用权。该地块位于沈阳市皇姑区，宗地东侧：黄河大街；宗地西侧：现状住宅；宗地南侧：香炉山；宗地北侧：黄山路。该地块用地性质为居住商业。地块占地面积：25.89万平方米；规划总建筑面积：84.98万平方米，其中地上建筑面积67.18万平方米，地下建筑面积17.8万平方米。住宅用地的使用年限为50年，商业用地的使用年限为40年。目前该项目正进行前期规划设计。

#### （11）深圳坪山新区项目

2010年10月15日，公司通过竞标方式取得深圳市坪山新区G14207-0186地块国有土地使用权。该地块位于深圳市坪山新区，地块东至光祖南路，西至深汕高速六号出口，北至秀山新村，南至丹梓中路。该地块用地性质为商住用地。地块占地面积：53,113.15平方米；建筑面积121,160平方米；容积率2.3。宗地使用年限为70年。目前该项目正进行前期规划设计。

#### （12）深圳市宝安区 61 区项目（中粮·鸿云）

项目位于深圳市宝安区 61 区，占地面积 2.42 平方米，建筑面积 6.79 万平方米。产品以高层精品住宅为主。2010 年，项目进入主体工程施工阶段。

#### （13）深圳市宝安区 25 区旧城改造项目

根据《深圳市城市更新办法》，公司于 2010 年 12 月 6 日与深圳市宝安区人民政府签订了关于深圳市宝安区 25 区旧城改造项目的意向协议。根据协议，我司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，该项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占

地总面积约 16 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、五星级酒店等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续。我司将根据有关规定履行所需行政审批程序。

#### （14）上海浦江镇翡翠别墅项目

翡翠别墅项目总占地面积 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。该项目计划分六期开发，其中住宅分四期开发、商业分两期开发。截至 2010 年 6 月 30 日，住宅一期已全部销售结转完毕；住宅二期于 2009 年 6 月开始施工，并已经开始预售；其他部分预计于 2010 年 10 月开工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2014 年竣工结转完毕。2010 年项目实现签约面积为 17,845 平方米，销售金额为 130,434 万元，累计实现销售收入 152,944 万元。

（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、报告期内董事会共召开 18 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1) 2010 年 1 月 18 日，公司第六届董事会第二十次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

- （1）审议通过关于向中国银行股份有限公司深圳市分行申请贷款的议案；
- （2）审议通过关于提名周政先生为董事候选人的议案。

以上信息刊登于 2010 年 1 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2) 2010 年 3 月 8 日，公司第六届董事会第二十一次会议在北京中粮福临门大厦会议室召开，应到董事 8 人，实到董事 8 人。公司监事及其他高级管理人员列席了会议，会议审议通过以下议案：

- （1）听取公司 2009 年度总经理工作报告；
- （2）审议通过调整公司内部管理机构设置的议案；
- （3）审议通过公司 2009 年度内部控制自我评价报告的议案；
- （4）审议通过公司 2009 年度独立董事述职报告的议案；

- (5) 审议通过经审计的公司 2009 年度财务报告及审计报告的议案；
- (6) 审议通过《关于前次募集资金使用情况说明》的议案；
- (7) 审议通过公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案；
- (8) 审议通过公司 2010 年度经营计划的议案；
- (9) 审议通过公司 2009 年度董事会报告的议案；
- (10) 审议通过公司 2009 年社会责任报告的议案；
- (11) 审议通过公司 2009 年度报告及其摘要的议案；
- (12) 审议通过公司 2010 年度贷款授信额度的议案；
- (13) 审议通过续聘利安达会计师事务所的议案；
- (14) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司资金管理办法》的议案；
- (15) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；
- (16) 审议通过向中国农业银行深圳宝安支行申请综合授信额度的议案；
- (17) 审议通过向中粮财务有限责任公司申请综合授信的议案；
- (18) 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；
- (19) 审议通过向中国农业银行深圳宝安支行申请经营性物业抵押贷款的议案；
- (20) 审议通过召开 2009 年年度股东大会的议案。

以上信息刊登于 2010 年 3 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

3) 2010 年 3 月 5 日，公司第六届董事会第二十二次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过关于参与竞买北京市朝阳区崔各庄乡大望京村地块的议案。

4) 2010 年 4 月 8 日，公司第六届董事会第二十三次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

- (1) 审议通过关于调整第六届董事会下设战略委员会成员的议案；
- (2) 审议通过关于修订《中粮地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》的议案；
- (3) 审议通过转让金瑞期货股权的议案。

以上信息刊登于 2010 年 4 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

5) 2010 年 4 月 29 日，公司第六届董事会第二十四次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过公司《2010 年第一季度报告》全文及正文（摘要）；

(2) 审议通过控股子公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请委托贷款的议案。

以上信息刊登于 2010 年 4 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。

6) 2010 年 5 月 7 日，公司第六届董事会第二十五次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过关于参与联合竞买北京市房山区长阳镇起步区 3 号地南侧地块的议案；

(2) 审议通过关于参与联合竞买北京市房山区长阳站 8 号地西侧地块的议案。

7) 2010 年 5 月 21 日，公司第六届董事会第二十六次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过关于处置金瑞期货股权的议案；

以上信息刊登于 2010 年 5 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。

8) 2010 年 5 月 31 日，公司第六届董事会第二十七次（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《中粮地产（集团）股份有限公司规范财务会计基础工作专项活动自查报告》；

(2) 审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2009 年 12 月 31 日）》；

(3) 审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2010 年 3 月 31 日）》。

以上信息刊登于 2010 年 6 月 1 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

9) 2010 年 7 月 22 日，公司第六届董事会第二十八次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过关于调整总部职能部门的议案；

(2) 审议通过关于向中粮集团有限公司申请委托贷款的议案。

以上信息刊登于 2010 年 7 月 23 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

10) 2010 年 8 月 10 日，公司第六届董事会第二十九次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过向中粮万科假日风景房地产开发有限公司申请委托贷款的议案；

(2) 审议通过控股子公司向万科中粮（苏州）置业有限公司申请委托贷款的议案；

(3) 审议通过向上海银行深圳分行申请授信额度的议案。

以上信息刊登于 2010 年 8 月 11 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

11) 2010 年 8 月 21 日，公司第六届董事会第三十次会议召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过公司 2010 年半年度报告及其摘要；

(2) 审议通过关于公司 2010 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案；

(3) 审议通过关于聘任张宝泉先生为公司副总经理的议案；

(4) 审议通过关于聘任冯安静先生为公司副总经理的议案。

以上信息刊登于 2010 年 8 月 24 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

12) 2010 年 9 月 9 日，公司第六届董事会第三十一次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过以下决议：

(1) 逐项审议通过关于修改 2009 年配股方案部分内容的议案；

(2) 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；

(3) 审议通过关于公司本次配股涉及的重大关联交易的议案；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 审议通过关于公司备考合并盈利预测报告的议案；

(7) 审议通过召开 2010 年第一次临时股东大会的议案。

以上信息刊登于 2010 年 9 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

13) 2010 年 9 月 29 日，公司第六届董事会第三十二次（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《中粮财务有限责任公司风险评估报告（2010 年 6 月 30 日）》；

(2) 审议通过关于授权总经理处置可供出售金融资产的议案；

(3) 审议通过关于向控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供财务资助的议案；

(4) 审议通过关于设立全资子公司的议案。

(5) 审议通过关于全资子公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请委托贷款的议案。

以上信息刊登于 2010 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。

14) 2010 年 9 月 30 日，公司第六届董事会第三十三次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过关于参与竞拍沈阳地块的议案。

15) 2010 年 10 月 18 日，公司第六届董事会第三十四次（临时）会议以通讯方式召开，会议审议通过关于向中粮万科假日风景房地产公司申请委托贷款的议案。

以上信息刊登于 2010 年 10 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

16) 2010 年 10 月 22 日，公司第六届董事会第三十五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《中粮地产（集团）股份有限公司关于防止大股东及其关联方资金占用长效机制落实情况的自查报告》；

(2) 审议通过关于修订《中粮地产（集团）股份有限公司资金管理办法》的议案；

(3) 审议通过公司 2010 年第三季度报告全文及正文（摘要）。

以上信息刊登于 2010 年 10 月 23 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

17) 2010 年 10 月 29 日，公司第六届董事会第三十六次会议以通讯方式召开，会议审议以下议案：

(1) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于全面规范财务会计基础工作的整改报告》；

(2) 审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司财务会计相关负责人管理规定》。

以上信息刊登于 2010 年 10 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。

18) 2010 年 12 月 6 日，公司第六届董事会第三十七次会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

(1) 审议通过关于收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司下属子公司 50% 股权的议案；

(2) 审议通过关于向昆仑信托有限责任公司申请信托融资的议案；

(3) 审议通过向上海鹏利置业发展有限公司申请委托贷款的议案；

(4) 审议通过关于与中粮香港下属子公司合资设立公司开发沈阳项目的议案；

(5) 审议通过召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案。

以上信息刊登于 2010 年 12 月 7 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 2009 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) 2010 年 5 月 18 日根据公司 2009 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

(3) 2010 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）2010 年付息方案。

(4) 自 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。因原配股方案中涉及收购 5 家住宅开发房地产企业股权的评估报告

已过有效期，北京中企华资产评估有限责任公司以 2010 年 6 月 30 日为评估基准日对该 5 家住宅房地产企业的股权再次进行了资产评估，并出具相应的评估报告。2010 年 9 月 29 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过相关配股融资方案的调整。目前公司已将有关本次调整方案的内容补充上报中国证券监督管理委员会审核。

### 3、董事会下设审计委员会履职情况汇总报告

在报告期内，董事会审计委员会结合公司的实际情况，全面参与到 2009 年度报告工作中。审计委员会召开三次会议审议与年报有关事项，听取年报审计会计师事务所关于审计工作的安排、计划，通过电话、邮件或见面会的形式督促审计工作的进展，审阅了会计师出具初步审计意见的财务报告并同意提交董事会审议。审计委员会还对年审会计师事务所 2009 年审计工作情况及公司 2009 年度审计工作进行了总结。审计委员会在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作中发挥了重要作用。

在公司专项活动开展过程中，审计委员会审议通过了《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动方案》。在公司开展专项活动期间，审计委员会及时了解相关工作的开展情况，组织和参与了审计委员会与财务部负责人关于 2010 年度公司全面规范财务会计基础工作专项活动现场约谈会，审议通过并向董事会提请审议《中粮地产（集团）股份有限公司规范财务会计基础工作专项活动自查报告》以及《中粮地产（集团）股份有限公司关于全面规范财务会计基础工作的整改报告》。

## 中粮地产第六届董事会审计委员会 关于 2010 年度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：

### 一、审计前的准备工作

#### 1、审计计划的确定

2010 年的审计工作从 2011 年 1 月初开始到目前完成初步审计历时 3 个月的时间。具体时间安排如下：2010 年 1 月 6 日利安达开始进驻中粮地产进行审计工作，4 月 1 日出具 2010 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，4 月 20 日出具审计报告

定稿。

## 2、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 2010 年财务会计报表基本反映了公司 2010 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 2010 年度财务审计。

## 二、审计过程

2011 年 1 月 6 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 2011 年 3 月 25 日提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的 2010 年度财务报表，一致同意公司 2010 年度财务报表，并同意将公司 2010 年度财务报表提交董事会审议。

2011 年 4 月 1 日，利安达向审计委员会提交 2010 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 2010 年度内部控制自我评价报告》的专项说明。2011 年 4 月 20 日，董事会需审议此项事宜，至此，利安达对公司 2010 年度财务审计的现场审计工作结束。

## 三、审计结果

利安达为本公司出具了无保留意见的 2010 年度《审计报告》及关于《中粮地产（集团）股份有限公司 2010 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 2010 年度财务报表审计工作完成良好。

#### 4、董事会下设薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

在报告期内，董事会薪酬与考核委员会在认真全面了解公司经营发展情况的基础上，对公司授薪的董事及高级管理人员的履行职责情况进行了审查；审阅了公司 2009 年年度报告关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况，有效地平衡了股东和董事及高级管理人员的利益。

#### 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 726,285,532.79 元，加上本年母公司净利润 407,706,241.58 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,770,624.16 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 1,056,946,518.29 元。

公司拟以 2010 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 0.20 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2010 年度不进行公积金转增股本。

#### 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) (万元)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润 (万元)	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)	年度可分配利润 (万元)
2009 年	3,627.46	44,521.74	8.15	90,477.39
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
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 11,789.25 万元，占最近年均净利润的比例 33.58%		

(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，请参见巨潮资讯网披露的《中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》。

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 2010 年 12 月 31 日，公司累计为控股子公司提供担保 0 万元，占 2010 年度经审计净资产值的 0.00%。

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（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
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		0				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		0				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		0				
担保总额占公司净资产的比例		0				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）		0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金 额（E）		0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		0				
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。截至 2010 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 19,045.47 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，并由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四次会议，具体情况如下：

（一）2010年3月8日，公司第六届监事会第十一次会议在北京中粮福临门大厦会议室召开，会议审议通过以下决议：

- 1、审议通过公司 2009 年度监事会工作报告的议案；
- 2、审核通过公司 2009 年度报告；
- 3、审议通过公司 2009 年度利润分配及资本公积金转增股本预案；
- 4、审核通过公司 2009 年内部控制自我评价报告。

（二）2010年4月29日，公司第六届监事会第十二次会议以通讯方式召开，会议审核通过公司 2010 年第一季度报告。

（三）2010年8月21日，公司第六届监事会第十三次会议召开，会议审议通过以下决议：

- 1、审核通过公司 2010 年半年度报告并出具审核意见。
- 2、审议通过关于公司 2010 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。

（四）2010年10月22日，公司第六届监事会第十四次会议以通讯方式召开，会议审议通过以下议案：

- 1、审核通过公司 2010 年第三季度报告；

2、审核通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于防止大股东及其关联方资金占用长效机制落实情况的自查报告》。

## 二、监事会对公司 2010 年度有关事项发表独立意见

### （一）公司依法运作情况

监事会根据国家法律、法规，中国证监会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会2010年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，进一步完善了公司治理结构和内部管理制度；公司董事、高级管理人员执行公司职务时能够勤勉、尽责地履行职责，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。

### （二）检查公司财务状况

报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。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，未发生募集资金使用用途变更的情形，各投资项目进展顺利。

### （四）公司收购、出售资产情况

2009年，公司与控股股东中粮集团达成协议收购其拥有的5家住宅开发房地产公司的股权，分别是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。

报告期内公司已使用自筹资金先行收购上海加来房地产开发有限公司51%的股权和苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权。

报告期内公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科假日风

景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权。

根据公司2010年第二次临时股东大会决议，截至2010年12月31日公司已通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券（600999.sh）16,514,296 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。

在上述重大收购、出售资产行为中，交易价格定价合理、公允，符合公司长远发展利益，未发现内幕交易情形，亦未发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失情况。

#### （五）公司关联交易情况

2010 年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、向关联方申请委托贷款、与关联方合作设立合营公司等。

监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合相关法律、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，不存在内幕交易行为。

2010 年 10 月，按照《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》（深证局公司字【2010】59 号）的要求，监事会认真审阅了《中粮地产（集团）股份有限公司关于防止大股东及其关联方资金占用长效机制落实情况的自查报告》，认为该报告客观地反映了公司自查工作的情况；公司已按照有关监管要求建立符合实际、行之有效的长效机制，并能严格按照监管要求落实长效机制，严格管控关联方资金往来，不存在大股东及其关联方资金占用或变相资金占用情形。

#### （六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2010 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，认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。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
600999	招商证券	154,043,396.49	2.65%	1,805,795,847.12	279,445,596.71	-1,164,513,320.53
600036	招商银行	15,743,153.40	0.00%	0.00	83,374,701.39	-107,531,460.35
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	19,148,001.84	197,405.01	9,866,501.51
合计		175,952,312.89		1,824,943,848.96	363,017,703.11	-1,262,178,279.37

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
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	-
合计	10,000,000.00	-		10,000,000.00	0.00	0.00	-	-

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% 以上的股东不存在违反相关规定买卖公司股票的情况。

四、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

（一）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。2009 年 11 月 20 日，公司

2009 年第一次临时股东大会审批通过了此次配股方案。由于资产评估文件有效期届满，公司以 2010 年 6 月 30 日为基准日，对上述公司进行重新评估。根据资产评估结果，2010 年 9 月 9 日公司第六届董事会第三十一次董事会审议通过修改配股方案部分内容及相关议案。9 月 21 日，公司取得国有资产监督管理机构授权机构对于资产评估的备案批复。9 月 29 日，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过了修改配股方案部分内容及相关议案。目前，本次配股方案已经上报中国证券监督管理委员会审核。

2010 年 11 月，因经营发展需要，根据 2010 年第一次临时股东大会决议，公司使用自筹资金先行收购上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权；2010 年 12 月，公司使用自筹资金先行收购苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。目前，上海加来房地产开发有限公司及苏源集团江苏房地产开发有限公司均已完成本次收购的相关工商变更登记手续。

（二）2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过关于收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司下属子公司 50% 股权的议案。

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。

（三）2010 年 9 月，根据 2008 年年度股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商银行（600036.SH）9,040,000 股。经财务部门测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的利润约 8,000 万元。

（四）2010 年 12 月，根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券（600999.sh）16,514,296 股。经财务部门测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约 22,356 万元。

#### 五、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。

#### 六、报告期内公司关联交易事项。

（一）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。

（二）资产收购、出售发生的关联交易

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。由于资产评估文件有效期届满，公司以 2010 年 6 月 30 日为基准日，对上述公司进行重新评估。根据资产评估结果，2010 年 9 月 9 日公司第六届董事会第三十一次董事会审议通过修改配股方案部分内容及相关议案。9 月 21 日，公司取得国有资产监督管理机构授权机构对于资产评估的备案批复。9 月 29 日，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过了修改配股方案部分内容及相关议案。目前，本次配股方案已经上报中国证券监督管理委员会审核。

#### 1) 关联方介绍

##### （1）中粮集团有限公司

中粮集团为公司的控股股东，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。该项目计划分六期开发，其中住宅分四期开发、商业分两期开发。截至 2010 年 6 月 30 日，住宅一期已全部销售结转完毕；住宅二期于 2009 年 6 月开始施工，并已经开始预售；其他部分预计于 2010 年 10 月开工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2014 年竣工结

转完毕。

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[2010]第 1310 号）。截至 2010 年 6 月 30 日，上海加来经审计的资产总额为 122,641.01 万元、负债总额为 91,105.76 万元、应收款项总额为 0 万元、净资产为 31,535.26 万元、营业收入为 0 元、营业利润为-395.79 万元、净利润为-320.39 万元、经营活动产生的现金流量净额为 2,240.44 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“中企华评报字[2010]第 431-02 号”资产评估报告书，于评估基准日 2010 年 6 月 30 日，上海加来评估后的总资产为 206,562.13 万元，总负债为 91,105.76 万元，净资产为 115,456.37 万元，增值 83,921.12 万元，增值率 266.12%。

## （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 320000400002339《企业法人营业执照》，注册资本：200,000,000 元人民币，经营范围：房地产开发和经营、物业管理。

南京颐和南园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、四期开发进行投入，三、四期总占地面积 163,667 平方米，建筑面积 96,472 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[2010]第 1311 号）。截至 2010 年 6 月 30 日，苏源江苏经审计的资产总额为 101,925.37 万元、负债总额为 58,993.40 万元、应收款项总额为 14,680.45 万元、净资产为 42,931.98 万元、营业收入为 22,402.79 万元、营业利润为 2,469.76 万元、净利润为 601.24 万元、经营活动产生的现金流量净额为 14,729.87 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“中企华评报字[2010]第 431-05 号”资产评估报告书，于评估基准日 2010 年 6 月 30 日，苏源江苏评估后的总资产为 114,066.82 万元，总负债为 58,993.40 万元，净资产为 55,073.42 万元，增值 12,141.45 万元，增值率 28.28%。

### （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 320584000094509 的《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本均为人民币 15,000 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 312,742 平方米，可销售面积 281,228 平方米。该项目计划分五期进行开发，其中一期已大部分销售完毕；二期于 2010 年 5 月开工，预计 2010 年底完工，已经开始预售；三期预计 2011 年 2 月开工，2011 年底完工；四期预计 2012 年 2 月开工，2012 年底完工；五期预计 2013 年 2 月开工，2014 年完工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2014 年竣工结转完毕。

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[2010]第 1312 号）。截至 2010 年 6 月 30 日，苏州苏源经审计的为资产总额为 56,240.19 万元、负债总额为 41,435.38 万元、应收款项总额为 21.47 万元、净资产为 14,804.81 万元、营业收入为 11,423.19 元、营业利润为 572.87 万元、净

利润为 304.47 万元、经营活动产生的现金流量净额为-12,751.35 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“中企华评报字[2010]第 431-03 号”资产评估报告书，于评估基准日 2010 年 6 月 30 日，苏州苏源评估后的总资产为 98,411.78 万元，总负债为 41,435.38 万元，净资产为 56,976.40 万元，增值 42,171.60 万元，增值率 284.85%。对应拟收购苏州苏源 90% 股权的评估值为 51,278.76 万元。

#### （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 83,000 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 444,936 平方米。该项目计划分四期进行开发，其中一期、二期已经竣工并大部分销售完毕，三期于 2008 年 6 月开工，预计 2011 年 11 月竣工；四期已于 2009 年 11 月开工，预计 2011 年 11 月竣工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2012 年竣工结转完毕。

北京假日风景全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司开发的长阳半岛项目包含一号、五号两宗地块。一号地项目东临经一南路，南至纬五路，西临军张路，北临京良路南侧，总占地面积为 225,999 平方米，总建筑面积 375,383 平方米，可销售面积 352,931 平方米。五号地项目东临经二南路，南至长阳大街，西临经一南路，北临纬五路，总占地面积为 338,054 平方米，总建筑面积 564,176 平方米，可销售面积 530,472 平方米。本项目计划分六期进行开发，已于 2010 年 7 月开工，预计 2015 年完工并结转完毕。

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[2010]第 1327 号）。截至 2010 年 6 月 30 日，北京假日风景合并

报表资产总额为 673,850.85 万元、负债总额为 532,739.97 万元、应收款项总额为 30,909.06 万元、净资产为 141,110.88 万元、营业收入为 44,193.60 万元、营业利润为 10,555.62 万元、净利润为 7,678.04 万元、经营活动产生的现金流量净额为 18,227.62 万元。北京假日风景母公司报表总资产 356,031.33 万元，净资产 144,315.89 万元，营业收入 44,193.60 万元，营业利润 14,405.60 万元、净利润 10,803.40 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“中企华评报字[2010]第 431-01 号”资产评估报告书，于评估基准日 2010 年 6 月 30 日，北京假日风景评估后总资产为 403,070.08 万元，总负债为 211,715.44 万元，净资产为 191,354.64 万元，增值额为 47,038.75 万元，增值率为 32.59%。

#### （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 23,000 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。”

苏州置业开发的“本岸”房地产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 184,751 平方米，可售面积为 143,287 平方米。该项目计划分三期开发，其中：一期已经完工并基本销售完毕；二期正在施工，预计 2010 年 11 月完工并结转；三期已于 2010 年 3 月开工，预计 2011 年 11 月完工。根据项目建设周期和工程进度，本项目预计到 2011 年全部竣工结转完毕。

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[2010]第 1313 号）。截至 2010 年 6 月 30 日，苏州置业经审计的资产总额为 69,345.80 万元、负债总额为 46,292.00 万元、应收款项总额为 50.88 万元、净资产为 23,053.80 万元、营业收入为 14,292.25 万元、营业利润为-602.34 万元、

净利润为-92.11 万元、经营活动产生的现金流量净额为 18,892.38 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出具的“中企华评报字[2010]第 431-04 号”资产评估报告书,苏州置业于评估基准日 2010 年 6 月 30 日的总资产为 79,581.82 万元,总负债为 46,292.01 万元,净资产为 33,289.82 万元,增值 10,236.02 万元,增值率 44.40%。

### 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[2010]第 431-02 号、中企华评报字[2010]第 431-05 号、中企华评报字[2010]第 431-03 号、中企华评报字[2010]第 431-01 号、中企华评报字[2010]第 431-04 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 2010 年 6 月 30 日为基准日的评估值分别为 58,882.75 万元、49,566.08 万元、51,278.76 万元、95,677.32 万元、16,312.01 万元。公司收购的交易价格以经国务院国资委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

本次收购及共同投资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 2010 年 9 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、为提升公司主营业务实力,促进项目发展,2010 年 12 月 23 日公司 2010 年

第二次临时股东大会审议同意全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“中粮地产（北京）”）收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（以下简称“假日风景”）全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司（以下简称“北京中粮万科”）50%的股权。

### 1) 关联方介绍

北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司

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”。公司控股股东中粮集团持有假日风景50%股权，根据《深圳证券交易所上市规则》有关规定，假日风景为公司关联方

### 2) 交易标的基本情况

北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权

北京中粮万科房地产开发有限公司成立于2009年11月03日，注册资本为80,000万元，是北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司的全资子公司。公司法定代表人为孙忠人；企业法人营业执照号：110000012391782。注册地：北京市房山区长阳镇阳城环路22号东侧1号楼509室，经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；自有房屋物业管理。标的股权不存在任何质押、保证、信托或其他第三者权益。

假日风景于2009年9月通过竞拍方式获得了北京长阳起步区1、5号地国有土地使用权，并成立北京中粮万科房地产开发有限公司经营该项目。长阳起步区1号地总建筑面积341,461.23平米；5号地总建筑面积511,700.048平方米。目前项目正进行主体工程施工阶段，示范区已经建成并已进入预售阶段。

根据具有证券、期货相关业务资格的利安达会计师事务所有限责任公司出具的《北京中粮万科房地产开发有限公司审计报告(2010年1-7月)》(利安达审字[2010]第1328号)显示：截至2010年7月31日，北京中粮万科的总资产为593,518.11万元，总负债为514,903.86万元，净资产为78,614.25万元。2010年1-7月北京中粮万科实现营业利润-1,393.60万元，实现净利润-1,393.60万元。

### 3) 关联交易的定价政策

根据具有证券、期货相关业务资格的中企华资产评估有限责任公司为本次交易

之目的而于2010年8月26日出具的中企华评报字【2010】第432号《中粮地产（北京）有限公司拟收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司所持有的北京中粮万科房地产开发有限公司部分股权项目资产评估报告书》，中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科房地产开发有限公司50%股权在基准日（2010年7月31日）的评估值为40589.45万元，双方同意以该评估值作为标的股权的收购对价。

上述资产评估报告书最终采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。根据上述评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日2010年7月31日持续经营的前提下，北京中粮万科房地产开发有限公司涉及本次经济行为范围内的账面总资产为593,518.11万元，总负债为514,903.86万元，净资产为78,614.25万元；评估后总资产为596,082.76万元，总负债为514,903.86万元，净资产为81,178.90万元；净资产评估增值2,564.65万元，增值率3.26%。

#### 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，符合公司的整体发展战略。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

本次收购及共同投资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。

本次收购公司将根据有关会计政策在满足股权过户手续办理完毕及股权收购款支付超过50%等并表条件后对北京中粮万科进行并表处理。北京中粮万科业已实现的部分预收款将根据有关规定于2011年年底确认收入。

目前上述收购涉及的工商变更登记手续正在办理之中。

以上信息刊登于2010年9月10日、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。

##### (三) 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。由于资产评估文件有效期届满，公司以 2010 年 6 月 30 日为基准日，重新进行评估。根据资产评估结果，2010 年 9 月 9 日公司第六届董事会第三十一次董事会审议通过修改配股方案部分内容及相关议案。9 月 29 日，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过了修改配股方案部分内容及相关议案。目前，本次配股方案已经上报中国证券监督管理委员会审核。

(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 59,960.74 万元，利率不超过银行同期同档贷款利率。如公司实际投入金额少于 59,960.74 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 2010 年 9 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、因经营发展需要，2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议同意公司与中粮集团（香港）有限公司全资子公司耀基中国有限公司成立合资项目公司对沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院地块进行开发。

### **（1）关联方及其他合作方介绍**

该项交易涉及的关联方为耀基中国有限公司。

耀基中国有限公司（英文 Viewgreat China Limited）是公司控股股东全资子公司中粮集团（香港）有限公司的全资子公司。2006 年 11 月 23 日在香港注册成立[注册编号 1090033]，性质为（非上市）有限公司。其法定股本为港币一万元，法定代表人为孙忠人。该公司主营业务为投资控股。

### **（2）关联交易的主要内容**

因经营发展需要，公司与中粮集团（香港）有限公司下属子公司耀基中国有限公司成立合资项目公司对沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院地块进行开发。公司持有项目公司 65% 股份，耀基中国有限公司持有项目公司 35% 股份，项目公司注册资本为 2.9990 亿美元。各方按其出资额在注册资本中的比例分享利润和分担风险。根据项目发展需要，双方可适时考虑对公司进行增资，增资后的注册资本金不超过人民币 31.2 亿元。

2010 年 10 月 9 日，公司通过竞标方式取得沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院地块国有土地使用权，总价为人民币 312,189.53 万元。该地块用地性质为居住商业。地块占地面积：25.89 万平方米；规划总建筑面积：84.98 万平方米，其中地上建筑面积 67.18 万平方米，地下建筑面积 17.8 万平方米。住宅用地的使用年限为 50 年，商业用地的使用年限为 40 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**

本次公司与中粮香港下属子公司耀基中国有限公司成立合资公司对沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院地块进行开发的交易，将进一步加快公司房地产开发业务的发展，提升公司主营业务水平，符合公司未来发展规划和经营管理的需要。

以上信息刊登于 2010 年 12 月 7 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

（四）报告期内公司与关联方之间债权债务往来、担保等事项。

1、2010 年 3 月 8 日，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过关于向中粮财务有限责任公司申请综合授信的议案：为补充公司流动资金，董事会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，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。

以上信息刊登于 2010 年 3 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、2010 年 4 月 29 日，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过关于公司控股子公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请委托贷款的议案：为支持成都祥云国际项目（编号为 WH03(252/211):2009-038 号地块）发展，董事会同意公司控股子公司成都悦城实业有限公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请 6 亿元借款，期限三年，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四川省分行成都市第九支行以委托贷款的形式发放。

以上信息刊登于 2010 年 4 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、2010 年 6 月 22 日公司全资子公司中粮地产（上海）有限公司向上海鹏利置业发展有限公司借入资金 17,082.00 万元，借款期限为 3 个月，利率为 4.86%。

4、2010 年 7 月 22 日，公司第六届董事会第二十八次（临时）会议同意公司因后沙峪项目持续开发的需要向中粮集团申请不超过 15.75 亿元委托贷款，期限一年，贷款利率不高于中国人民银行公布的同期同档次基准利率。该笔委托贷款全部用于公司北京顺义区后沙峪项目的开发与建设。

以上信息刊登于 2010 年 7 月 23 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

5、2010 年 8 月 10 日，公司第六届董事会第二十九次（临时）会议审议同意公司向中粮万科假日风景房地产开发有限公司申请 3 亿元贷款，期限 1 年，贷款利率不高于中国人民银行公布的同期同档次基准利率。该借款将通过东亚银行有限公司

北京分行以委托贷款的形式发放。

以上信息刊登于 2010 年 8 月 11 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

6、2010 年 8 月 10 日，公司第六届董事会第二十九次（临时）会议审议同意控股子公司中粮地产（上海）有限公司因经营发展需要向万科中粮（苏州）置业有限公司申请 9800 万元借款，期限 1 年，贷款利率按人民银行基准贷款利率下浮 10%，到期一次性还本付息。该借款将通过中国银行苏州工业园区支行以委托贷款的形式发放。

以上信息刊登于 2010 年 8 月 11 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

7、2010 年 9 月 29 日，公司第六届董事会第三十二次（临时）会议审议同意关于全资子公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请委托贷款的议案。为支持公司全资子公司成都天泉置业有限责任公司（以下简称“成都天泉”）的发展，董事会同意成都天泉向中粮鹏利（成都）实业发展有限公司申请 1.2 亿元贷款，期限两年，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四川省分行成都市第九支行以委托贷款的形式发放。

以上信息刊登于 2010 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。

8、2010 年 10 月 18 日，公司第六届董事会第三十四次（临时）会议审议同意公司因经营发展需要向中粮万科假日风景房地产公司申请人民币 7 亿元贷款，期限 2 年，年利率为基准利率。该借款将通过东亚银行有限公司北京分行以委托贷款的形式发放。

以上信息刊登于 2010 年 10 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

9、2010 年 12 月 6 日，公司第六届董事会第三十七次会议同意公司因经营发展需要向上海鹏利置业发展有限公司申请 10 亿元委托贷款额度，并通过建设银行深圳分行根据公司资金需求分批逐笔发放上述委托贷款，期限 1 年，利率为同期贷款基准利率的 1.055 倍。

以上信息刊登于 2010 年 12 月 7 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券

#### （五）公司与关联方之间的其他重大关联交易

1、2009 年 9 月 27 日，公司第六届董事会第十六次会议审议通过关于委托经营管理关联交易的议案。董事会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。六家公司分别为：鹏利国际（四川）置业有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司（以下合称“委托方”）。公司受托管理 6 家公司的经营权。在不违反各家公司章程的前提下，公司对 6 家公司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。公司向各公司收取每年 50 万元的委托管理费用。各公司应每 6 个月支付一次管理费用：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。本次受托经营管理期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。2010 年全年公司共收取委托管理费 300 万元。

2、本着存取自由的原则，2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会同意将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

截至 2010 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 190,454,758.48 元。

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

3、2009 年 11 月 20 日，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。2010 年，中粮地产北京公司根据租赁协议及物业服务协议向中粮集团支付租金 340.97 万元，向中粮集团支付物业服务费 92.95 万元。

4、本公司 2010 年 1 月 13 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 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 2,500,000.00 元。

七、报告期内公司重大合同事项。

1、报告期内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。六家公司分别为：鹏利国际（四川）置业有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司。交易详情请见上述“公司与关联方之间的其他重大关联交易”。除上述受托经营管理事项外，报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

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。

八、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	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

		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。	<p>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> <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>
股份限售承诺	中粮集团有限公司	<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>

#### 九、公司聘任会计师事务所的情况

2010年4月8日公司2009年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2010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63万元。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。

#### 十、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 69.61%。公司已于 2010 年 8 月派付公司债券第二年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

十一、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。

#### 十二、其他重大事件

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。

#### 十三、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。

#### 十四、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。

2010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
2010-1-07	公司办公地点	一对一面谈	广州证券	国家房地产调控政策对公司的影响；公司经营发展战略及经营现状。
2010-1-25	公司办公地点	一对一面谈	达以安资产管理公司	国家房地产调控政策对公司的影响；公司经营现状及对 2010 年房地产行业发展的看法。

2010-3-26	公司办公地点	一对一面谈	东北证券	国家房地产调控政策对公司的影响；公司在区域及城市布局中的规划、经营现状；控股股东资产注入进展情况。
2010-4-1	北京祥云国际项目	一对一面谈	景顺投资、美林亚太	项目调研
2010-4-9	公司办公地点	一对一面谈	景顺投资	行业调控、国资委对央企整合对公司的影响；未来发展战略
2010-7-14	公司办公地点	小组面谈	招商证券、南方基金	公司发展战略、行业政策对公司的影响、公司资产整合及配股融资的进展情况
2010-10-18	公司办公地点	一对一面谈	长江证券	公司经营情况；项目开工情况；旧城改造情况；公司增资情况；公司发展战略；公司财务情况
2010-11-29	公司办公地点	一对一面谈	达以安资产管理(香港)有限公司	公司业务及发展战略；工业地产情况；城市综合体情况；公司土地储备；公司标杆企业
2010-12-24	公司办公地点	一对一面谈	渤海证券	公司土地储备；公司发展战略；近期房地产有关政策的讨论；项目进展情况；对行业的预测；公司工业地产情况

## 第十章 财务报告

- 一、审计报告(附后)
- 二、会计报表（附后）
- 三、会计报表附注（附后）

## 第十一章 备查文件目录

- 一、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。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、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 2010 年年度报告签字页）

董事长签名：周 政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一一年四月二十日

# 中粮地产（集团）股份有限公司

## 审计报告

### 2010 年度

#### 目 录

	页次
一、审计报告	95-96
二、合并资产负债表	97
三、合并利润表	98
四、合并现金流量表	99
五、合并股东权益变动表	100-101
六、资产负债表	102
七、利润表	103
八、现金流量表	104
九、股东权益变动表	105-106
十、财务报表附注	107-203

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 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达审字[2011]第 1031 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 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、股东权益变动表及合并股东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，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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：周阿春

中国注册会计师：粟红波

二〇一一年四月二十日

## 合并资产负债表

会合 01 表

金额单位: 元

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五、1	2,500,505,992.27	1,437,512,338.21	短期借款	五、19	4,188,000,000.00	2,610,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	69,091,290.72	121,688,501.81	应付账款	五、20	422,116,466.84	502,571,197.68
预付款项	五、4	566,066,617.28	57,902,764.73	预收款项	五、21	1,748,892,785.42	572,447,417.95
应收利息				应付职工薪酬	五、22	81,151,656.38	55,688,505.93
应收股利				应交税费	五、23	409,899,062.74	318,146,515.19
其他应收款	五、3	591,976,828.50	402,649,805.24	应付利息	五、24	75,293,118.74	31,812,577.50
存货	五、5	12,823,582,658.52	7,322,896,924.97	应付股利	五、25	1,560,564.83	1,560,606.56
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、26	1,730,109,882.73	541,275,289.45
其他流动资产	五、6	98,000,000.00		一年内到期的非流动负债	五、28	485,000,000.00	180,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>16,649,223,387.29</b>	<b>9,342,650,334.96</b>	其他流动负债			
非流动资产:				<b>流动负债合计</b>		<b>9,142,023,537.68</b>	<b>4,813,502,110.26</b>
可供出售金融资产	五、7	1,824,943,848.96	3,428,929,207.27	非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款	五、29	3,305,500,000.00	795,000,000.00
长期应收款	五、8	471,709.09	539,310.83	应付债券	五、30	1,187,140,370.40	1,185,859,422.08
长期股权投资	五、10	506,916,350.36	277,853,640.54	长期应付款	五、31	4,129,206.83	5,228,499.59
投资性房地产	五、11	842,962,381.74	906,212,260.24	专项应付款			
固定资产	五、12	249,577,951.39	271,077,547.26	预计负债	五、27	138,172.18	138,172.18
在建工程	五、13	7,792,873.60	4,945,830.64	递延所得税负债	五、17	399,536,325.49	714,260,078.89
工程物资				其他非流动负债	五、32	3,934,444.17	4,652,185.43
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		4,900,378,519.07	2,705,138,358.17
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>14,042,402,056.75</b>	<b>7,518,640,468.43</b>
油气资产				股东权益:			
无形资产	五、14	27,837,874.89	25,381,601.42	股本	五、33	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积	五、34	1,309,266,768.13	3,145,431,713.75
商誉	五、15	1,042,661.32	1,042,661.32	减: 库存股			
长期待摊费用	五、16	24,814,386.45	29,417,394.80	专项储备			
递延所得税资产	五、17	38,047,026.03	12,159,658.10	盈余公积	五、35	293,050,598.72	236,203,183.79
其他非流动资产				未分配利润	五、36	1,260,786,274.25	904,773,867.29
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,524,407,063.83</b>	<b>4,957,559,112.42</b>	外币报表折算差额		1,662,512.66	353,573.57
				归属于母公司股东权益合计		<b>4,678,497,749.76</b>	<b>6,100,493,934.40</b>
				少数股东权益		<b>1,452,730,644.61</b>	<b>681,075,044.55</b>
				股东权益合计		<b>6,131,228,394.37</b>	<b>6,781,568,978.95</b>
<b>资产总计</b>		<b>20,173,630,451.12</b>	<b>14,300,209,447.38</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>20,173,630,451.12</b>	<b>14,300,209,447.38</b>

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷

会计机构负责人: 张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

## 合并利润表

会合 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>2,113,572,540.38</b>	<b>2,674,668,580.10</b>
其中：营业收入	五、37	2,113,572,540.38	2,674,668,580.10
<b>二、营业总成本</b>		<b>1,899,973,791.13</b>	<b>2,219,080,324.91</b>
其中：营业成本	五、37	1,122,284,639.73	1,659,928,469.79
营业税金及附加	五、38	291,207,780.09	268,528,001.32
销售费用	五、39	118,229,990.10	62,182,640.77
管理费用	五、40	236,368,281.63	176,562,923.23
财务费用	五、41	134,523,006.08	59,219,051.01
资产减值损失	五、42	-2,639,906.50	-7,340,761.21
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	524,052,645.32	181,066,037.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		74,079,137.82	52,113,861.17
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>737,651,394.57</b>	<b>636,654,293.18</b>
加：营业外收入	五、44	8,823,593.11	2,160,320.38
减：营业外支出	五、45	1,495,349.63	2,125,327.53
其中：非流动资产处置损失		134,691.37	110,280.73
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>744,979,638.05</b>	<b>636,689,286.03</b>
减：所得税费用	五、46	190,381,511.51	120,467,157.75
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>554,598,126.54</b>	<b>516,222,128.28</b>
归属于母公司所有者的净利润		463,975,287.56	445,217,425.57
少数股东损益		90,622,838.98	71,004,702.71
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	五、47	0.26	0.25
（二）稀释每股收益	五、47	0.26	0.25
<b>七、其他综合收益</b>	五、48	<b>-1,260,869,340.28</b>	<b>2,433,326,301.05</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>-706,271,213.74</b>	<b>2,949,548,429.33</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		-796,894,052.72	2,878,543,726.62
归属于少数股东的综合收益总额		90,622,838.98	71,004,702.71

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：-16,064,672.74 元。

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

## 合并现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年度

会合 03 表  
金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,296,251,554.93	3,012,206,317.24
收到的税费返还		6,823,212.39	9,663.13
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	5,015,893,675.09	1,794,374,048.06
经营活动现金流入小计		8,318,968,442.41	4,806,590,028.43
购买商品、接受劳务支付的现金		6,748,475,581.34	1,902,591,706.52
支付给职工以及为职工支付的现金		201,446,447.69	159,691,967.34
支付的各项税费		488,780,525.95	396,210,716.41
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	4,473,335,852.81	2,199,319,404.38
经营活动现金流出小计		11,912,038,407.79	4,657,813,794.65
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,593,069,965.38</b>	<b>148,776,233.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		433,527,991.69	131,064,617.33
取得投资收益收到的现金		58,850,114.52	4,317,560.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,606,059.76	588,607.52
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		502,984,165.97	135,970,785.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,387,938.42	45,857,052.91
投资支付的现金		257,203,999.97	7,218,983.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		295,413,750.00	
支付其他与投资活动有关的现金		382,974.40	
投资活动现金流出小计		578,388,662.79	53,076,036.81
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-75,404,496.82</b>	<b>82,894,748.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		696,663,201.50	426,080,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		696,663,201.50	426,080,000.00
取得借款收到的现金		5,963,000,000.00	1,865,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,659,663,201.50	2,291,080,000.00
偿还债务支付的现金		1,569,500,000.00	2,057,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		343,838,080.24	337,606,422.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,354,099.54	5,482,405.46
支付其他与筹资活动有关的现金	五、49	14,602,037.50	14,469,706.81
筹资活动现金流出小计		1,927,940,117.74	2,409,076,129.10
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,731,723,083.76</b>	<b>-117,996,129.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-254,967.50</b>	<b>-3,706.45</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,062,993,654.06</b>	<b>113,671,147.10</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,437,512,338.21	1,323,841,191.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,500,505,992.27</b>	<b>1,437,512,338.21</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：

张建国

(所附附注系财务报表组成部分)



合并股东权益变动表

会合 04 表  
单位: 元

编制单位: 中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

项 目	本金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95
三、本年增减变动金额		-1,836,164,945.62			56,847,414.93		356,012,406.96	1,308,939.09	771,655,600.06	-650,340,584.58
(一) 净利润							463,975,287.56		90,622,838.98	554,598,126.54
(二) 其他综合收益		-1,262,178,279.37						1,308,939.09		-1,260,869,340.28
上述(一)和(二)小计		-1,262,178,279.37					463,975,287.56	1,308,939.09	90,622,838.98	-706,271,213.74
(三) 所有者投入和减少资本									696,663,201.50	696,663,201.50
1. 所有者投入资本									696,663,201.50	696,663,201.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					56,847,414.93		-93,122,046.85		-5,354,099.54	-41,628,731.46
1. 提取盈余公积					56,847,414.93		-56,847,414.93			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-36,274,631.92		-5,354,099.54	-41,628,731.46
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										
(七) 其他		-573,986,666.25					-14,840,833.75		-10,276,340.88	-599,103,840.88
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	1,309,266,768.13			293,050,598.72		1,260,786,274.25	1,662,512.66	1,452,730,644.61	6,131,228,394.37

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷

会计机构负责人: 张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

合并股东权益变动表

会合 04 表  
金额单位:元

编制单位: 中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

项目	上年金额								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	721,493,948.99			185,960,696.53		546,073,560.90	284,021.18	187,372,747.30	3,454,916,570.90
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	721,493,948.99			185,960,696.53		546,073,560.90	284,021.18	187,372,747.30	3,454,916,570.90
三、本年增减变动金额		2,423,937,764.76			50,242,487.26		358,700,306.39	69,552.39	493,702,297.25	3,326,652,408.05
(一) 净利润							445,217,425.57		71,004,702.71	516,222,128.28
(二) 其他综合收益		2,433,256,748.66						69,552.39		2,433,326,301.05
上述(一)和(二)小计		2,433,256,748.66					445,217,425.57	69,552.39	71,004,702.71	2,949,548,429.33
(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					50,242,487.26		-86,517,119.18		-5,482,405.46	-41,757,037.38
1. 提取盈余公积					50,242,487.26		-50,242,487.26			
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
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										
(七) 其他		-9,318,983.90								-9,318,983.90
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷

会计机构负责人: 张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

## 资 产 负 债 表

会企 01 表

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位: 元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		1,194,466.01 2.92	806,761,213. 02	短期借款		3,780,000,000.0 0	2,530,000,00 0.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十一、1	1,347,205.95	104,330,554. 17	应付账款		107,601,557.71	292,953,003. 97
预付款项		11,640,261.3 5	14,140,261.3 3	预收款项		2,994,368.00	41,535,463.0 0
应收利息				应付职工薪酬		54,451,866.87	42,671,047.2 6
应收股利		10,000,000.0 0		应交税费		104,310,646.76	68,464,412.6 1
其他应收款	十一、2	7,000,187,08 4.33	5,392,144,90 8.34	应付利息		61,224,134.77	31,751,827.5 0
存货		359,622,096. 11	336,044,222. 35	应付股利		1,560,564.83	1,560,606.56
一年内到期的非流 动资产				其他应付款		1,954,765,284.5 4	362,555,930. 95
其他流动资产				一年内到期的非 流动负债		320,000,000.00	60,000,000.0 0
<b>流动资产合计</b>		<b>8,577,262,660.66</b>	<b>6,653,421,159.21</b>	其他流动负债			
非流动资产:				<b>流动负债合计</b>		<b>6,386,908,423.48</b>	<b>3,431,492,291.85</b>
可供出售金融资产		1,824,943,84 8.96	3,428,929,20 7.27	非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款		2,013,500,000.0 0	610,000,000. 00
长期应收款		471,709.09	539,310.83	应付债券		1,187,140,370.4 0	1,185,859,42 2.08
长期股权投资	十一、3	3,519,519,66 9.74	1,063,611,85 0.78	长期应付款		4,129,206.83	5,228,499.59
投资性房地产		464,351,195. 40	497,556,549. 75	专项应付款			
固定资产		151,356,499. 57	165,613,377. 59	预计负债			
在建工程		1,279,787.96		递延所得税负债		399,536,325.49	714,260,078. 89
工程物资				其他非流动负债		1,287,807.66	1,400,585.46
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		3,605,593,710.3 8	2,516,748,58 6.02
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>9,992,502,133.8 6</b>	<b>5,948,240,87 7.87</b>
油气资产				股东权益:			
无形资产		28,978,960.4 7	29,077,463.6 8	股本		1,813,731,596.0 0	1,813,731,59 6.00
开发支出				资本公积		1,474,163,805.8 8	3,170,898,76 8.24
商誉				减: 库存股			
长期待摊费用		16,885,335.1 1	27,342,844.5 6	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		247,705,612.93	206,934,988. 77
其他非流动资产				一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,007,787,006.30</b>	<b>5,212,670,604.46</b>	未分配利润		1,056,946,518.29	726,285,532.79
<b>资产总计</b>		<b>14,585,049,666.96</b>	<b>11,866,091,763.67</b>	<b>股东权益:</b>		<b>4,592,547,533.10</b>	<b>5,917,850,885.80</b>
				<b>负债和股东权益总计</b>		<b>14,585,049,666.96</b>	<b>11,866,091,763.67</b>

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷

会计机构负责人: 张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

## 利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十一、4	390,825,044.25	1,344,032,687.22
减：营业成本	十一、4	192,725,589.66	896,816,567.55
营业税金及附加		62,063,356.24	109,729,979.06
销售费用		2,583,788.61	22,547,163.37
管理费用		171,603,254.35	135,349,643.41
财务费用		2,497,026.49	-12,632,184.01
资产减值损失		11,907,365.54	-6,703,256.79
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	540,733,029.13	187,125,051.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		70,435,119.09	49,989,835.29
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>488,177,692.49</b>	<b>386,049,825.97</b>
加：营业外收入		1,509,768.08	941,283.64
减：营业外支出		664,740.38	<b>1,619,061.64</b>
其中：非流动资产处置损失		40,606.71	82,286.90
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>489,022,720.19</b>	<b>385,372,047.97</b>
减：所得税费用		81,316,478.61	42,882,899.67
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>407,706,241.58</b>	<b>342,489,148.30</b>
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>		<b>-1,262,178,279.37</b>	<b>2,433,256,748.66</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-854,472,037.79</b>	<b>2,775,745,896.96</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

## 现 金 流 量 表

会企 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

单位：元

项 目	附注	本金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		399,490,821.01	1,196,566,104.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,114,028,188.91	3,161,406,207.13
经营活动现金流入小计		6,513,519,009.92	4,357,972,311.81
购买商品、接受劳务支付的现金		260,258,345.74	189,740,791.19
支付给职工以及为职工支付的现金		117,812,245.23	88,897,996.05
支付的各项税费		124,484,205.33	241,330,098.04
支付其他与经营活动有关的现金		6,149,969,027.80	3,425,921,933.66
经营活动现金流出小计		6,652,523,824.10	3,945,890,818.94
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-139,004,814.18</b>	<b>412,081,492.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		433,534,564.95	131,064,617.33
取得投资收益收到的现金		68,456,433.58	12,500,600.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			46,540.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		501,990,998.53	143,611,757.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,551,801.05	41,899,003.60
投资支付的现金		2,556,565,395.83	113,738,983.90
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,570,117,196.88	155,637,987.50
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,068,126,198.35</b>	<b>-12,026,230.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,175,000,000.00	1,575,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,175,000,000.00	1,575,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,261,500,000.00	1,812,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		304,103,897.45	313,228,198.50
支付其他与筹资活动有关的现金		14,477,037.50	14,356,189.93
筹资活动现金流出小计		1,580,080,934.95	2,139,584,388.43
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,594,919,065.05</b>	<b>-564,584,388.43</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-83,252.62</b>	<b>-2,358.67</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>387,704,799.90</b>	<b>-164,531,484.34</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		<b>806,761,213.02</b>	<b>971,292,697.36</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,194,466,012.92</b>	<b>806,761,213.02</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

会企 04 表  
金额单位：元

项目	附注	本金额							
		股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
二、本年初余额		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,696,734,962.36			40,770,624.16		330,660,985.50	-1,325,303,352.70
(一) 净利润								407,706,241.58	407,706,241.58
(二) 其他综合收益			-1,262,178,279.37						-1,262,178,279.37
上述(一)和(二)小计			-1,262,178,279.37					407,706,241.58	-854,472,037.79
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						40,770,624.16		-77,045,256.08	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积						40,770,624.16		-40,770,624.16	
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
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									
(七) 其他			-434,556,682.99						-434,556,682.99
四、本年年末余额		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10

法定代表人：周政

主管会计工作负责人： 崔捷  
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人： 张建国

### 股东权益变动表

会企 04 表  
金额单位：元

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

	附注	上年金额							
		股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>		<b>1,813,731,596.00</b>	<b>737,642,019.58</b>			<b>172,686,073.94</b>		<b>454,319,931.24</b>	<b>3,178,379,620.76</b>
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
<b>二、本年初余额</b>		<b>1,813,731,596.00</b>	<b>737,642,019.58</b>			<b>172,686,073.94</b>		<b>454,319,931.24</b>	<b>3,178,379,620.76</b>
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>			<b>2,433,256,748.66</b>			<b>34,248,914.83</b>		<b>271,965,601.55</b>	<b>2,739,471,265.04</b>
(一) 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) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						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. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
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									
(七) 其他									
<b>四、本年年末余额</b>		<b>1,813,731,596.00</b>	<b>3,170,898,768.24</b>			<b>206,934,988.77</b>		<b>726,285,532.79</b>	<b>5,917,850,885.80</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷  
(所附注系财务报表组成部分)

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 2010 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。

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至 2010 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%。

本公司法定代表人：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

公司所属行业为房地产业。

## 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

公司主要产品是住宅、商业物业、工业物业。

#### 5、公司在报告期内发生企业合并的有关说明

根据本公司于 2009 年 9 月 27 日与上海万良企业管理咨询有限公司（以下简称万良公司）签订的《股权转让协议》、及 2010 年 9 月 9 日签订的《股权转让协议之补充协议》，本公司以现金方式收购万良公司持有的上海加来房地产开发有限公司（以下简称加来公司）51% 的股权。以 2010 年 6 月 30 日为基准日，依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2010]第 431-02 号”《资产评估报告》评估的股东权益价值，确定的股权收购价为 58,882.75 万元。

加来公司的最终控制方为中粮集团有限公司，与本公司属同一实际控制人。本项股权收购为同一控制下企业合并，合并完成日为 2010 年 11 月 30 日。

## 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。

按组合计提坏账的应收款项：

<u>组合类型</u>	<u>确定组合的依据</u>	<u>按组合计提坏账准备的计提方法</u>
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%	50%
3 年以上	100%	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

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

##### 1、投资成本确定

本公司分别以下情况对长期股权投资进行计量：

（1）合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、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，调整留存收益。公司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，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为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。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。企业合并成本小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，计入当期损

益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（I）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（II）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

（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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

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，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

⑤以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

## 2、后续计量及损益确认方法

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

对被投资单位不具有共同控制或重大影响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，采用的成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，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当期投资收益。

(2) 采用权益法核算时，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。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

### (3) 长期股权投资核算的转换

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

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、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

（1）存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：A.任何一个合营方均

不能单独控制合营企业的生产经营活动。B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。C.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长期限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

(2) 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有重大影响:A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。B.参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。C.与被投资单位之间发生重要交易。D.向被投资单位派出管理人员。E.向被投资单位提供关键技术资料。

#### 4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查,根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时,将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

### (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：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
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、无形资产的确认为

（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《深圳市物业专项维修资金管理规定》；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。在可行权日，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

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，其余额冲减少数股东权益。

#### 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）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- （1）各单项产品或劳务的性质相同或相似；
- （2）生产过程的性质相同或相似；
- （3）产品或劳务的客户类型相同或相似；
- （4）销售产品或提供劳务的方式相同或相似；
- （5）生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司合并财务报表所采用的会计政策一致。

### （三十一）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 2010 年 7 月 14 日《财政部关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》[财会 2010（15）号文]有关规定，将合并财务报表中，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期初所有者权益中所享有的份额时，其余额的处理，由原来的“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

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。”变更为“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，其余额仍冲减少数股东权益。”根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》要求，此项会计政策变更进行追溯调整。

控股子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司 2010 年年初累计净资产为-24,209,013.01 元，根据此项会计政策变更，累计调增了 2010 年期初合并未分配利润 2,420,901.31 元，同时调减了少数股东权益 2,420,901.31 元，比较财务报表已按调整后的数字填列。其对留存收益及资产负债表项目的影响分别列示如下：

调整事项	留存收益增加（减少）		资产负债表项目增加（减少）	
	未分配利润	盈余公积	报表项目	影响金额
2009 年 1 月 1 日				
未追溯调整前余额	543,787,225.77	185,960,696.53	少数股东权益	189,659,082.43
子公司少数股东分担超额亏损	2,286,335.13	0.00		-2,286,335.13
<u>追溯调整后余额</u>	<u>546,073,560.90</u>	<u>185,960,696.53</u>	少数股东权益	<u>187,372,747.30</u>
2010 年 1 月 1 日				
未追溯调整前余额	902,352,965.98	236,203,183.79	少数股东权益	683,495,945.86
子公司少数股东分担超额亏损	2,420,901.31	0.00		-2,420,901.31
<u>追溯调整后余额</u>	<u>904,773,867.29</u>	<u>236,203,183.79</u>	少数股东权益	<u>681,075,044.55</u>

上述会计政策变更对 2010 和 2009 年度净利润的影响列示如下：

调整事项	2010 年度		2009 年度	
	报表项目	金额	报表项目	金额
子公司少数股东分担超额亏损	少数股东损益	1,625.38	少数股东损益	-134,566.18

2、本期无会计估计变更事项。

### （三十二）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。

### （三十三）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

因本附注一、5 所述股权收购事项属于同一控制下企业合并，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，本公司作为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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司在编

制合并财务报表时，因该项收购所涉及的企业合并的标的股权及业务，视同该标的股权及业务从设立时起就被母公司控制，并对其进行追溯调整。

因追溯调整对2009年1月1日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额*	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	629,693,948.99	91,800,000.00	721,493,948.99
盈余公积	185,960,696.53	0.00	185,960,696.53
未分配利润	546,975,902.40	-902,341.50	546,073,560.90
少数股东权益	100,039,702.86	87,333,044.44	187,372,747.30

\*系本附注二（三十一）、1 会计政策变更追溯调整后的金额。

因追溯调整对2010年1月1日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额*	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	3,053,631,713.75	91,800,000.00	3,145,431,713.75
盈余公积	229,046,569.68	7,156,614.11	236,203,183.79
未分配利润	841,266,681.29	63,507,186.00	904,773,867.29
少数股东权益	524,982,373.86	156,092,670.69	681,075,044.55

\*系本附注二（三十一）、1 会计政策变更追溯调整后的金额。

注：因合并后资本公积（资本溢价）余额不足冲减，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分尚有留存收益 14,840,833.75 元未能转回。

### 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	子公司类型	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

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
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	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
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
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
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	5,100.00	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
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	20,000.00	房地产开发经营、物业服务
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营; 服务、物业管理
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	USD 46,877.42	房地产开发; 销售自行开发的商品房; 自由产权房屋租赁; 物业管理; 酒店管理等等。

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
深圳市宝铜实业有限公司（注 2）	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 3）	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 4）	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 5）	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 6）	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳市宝恒建设监理有限公司（注 7）	2,000,000.00	0.00	100.00	100.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司（注 8）	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 9）	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	35,568,983.90	0.00	100.00	100.00

**中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告**

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 10）	57,826,062.77	0.00	90.00	90.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00
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
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 11）	45,900,000.00	0.00	90.00	90.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00	100.00
杭州易筑房地产开发有限公司	200,000,000.00	0.00	100.00	100.00
杭州鸿悦置业有限公司	300,000,000.00	0.00	100.00	100.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司（注 12）	1,560,947,645.86	0.00	65.00	65.00

**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
深圳市宝安三联有限公司	是	31,184,375.81	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	是	63,364,450.71	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	是	-2,419,275.93	-2,419,275.93
天津粮滨投资有限公司	是	3,890,551.72	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	是	<u>696,237,425.10</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>792,257,527.41</u>	<u>-2,419,275.93</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	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	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
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营、建筑材料销售

**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
上海加来房地产开发有限公司	154,270,817.01	0.00	51.00	51.00

**同一控制下企业合并取得的子公司（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
上海加来房地产开发有限公司	是	258,324,062.91	0.00

## 2、孙公司情况

### 通过设立或投资等方式取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
长沙观音谷房地产开发有限公司（注 13）	控股孙公司	长沙	房地产开发	25,767.83	房地产开发经营
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	北京	房地产开发	80,000.00	房地产开发经营
成都悦城实业有限公司	控股孙公司	成都	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孙公司（续）

孙公司名称	期末实际投资金额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例（%）	表决权比例（%）
长沙观音谷房地产开发有限公司	252,524,700.00	0.00	98.00	98.00
中粮地产投资（北京）有限公司	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00
成都悦城实业有限公司	70,000,000.00	0.00	70.00	70.00

### 通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

孙公司名称	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
长沙观音谷房地产开发有限公司	是	10,194,524.77	0.00
中粮地产投资（北京）有限公司	是	366,669,158.04	0.00
成都悦城实业有限公司	是	25,285,371.48	0.00
合 并		402,149,054.29	0.00

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 3：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 4：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 5：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 6：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 7：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 8：本公司直接持有深圳中粮地产建筑研发设计有限公司 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中粮地产建筑研发设计有限公司 5%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 9：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 10：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 11：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，原注册资本为人民币 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%。原协议约定天津粮滨公司弥补亏损和提·1·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。根据天津粮滨公司股东会决议和章程修正案的规定，公司申请增加注册资本人民币 4,100.00 万元，由本公司于 2010 年 7 月 9 日之前一次交足，变更后注册资本 5,100.00 万元。本公司累计出资 4,590.00 万元，占注册资本的 90%；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 10%。

注 12：中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称中耀沈阳公司）由本公司和耀基中国有限公司于 2010 年 12 月 24 日共同投资成立，注册资本分期缴付。原协议投资总额为 29,990.00 万美元，原注册资本为 29,990.00 万美元，第一期出资实收资本 10,496.50 万美元。根据中耀沈阳公司章程和 2010 年 12 月 27 日《关于中外合资企业“中耀房地产开发（沈阳）有限公司”增加投资总额、注册资本的批复》的规定，注册资本由 29,990.00 万美元增加至 46,877.42 万美元。

投资方出资比例不变,其中本公司出资相当于 19,493.50 万美元的人民币增加至相当于 30,470.32 万美元的人民币,占注册资本的 65%,以现金方式出资;耀基中国有限公司出资 10,496.50 万美元增加至 16,407.10 万美元,占注册资本的 35%,以现汇方式出资。变更后注册资本 46,887.42 万美元,自批准之日期三个月内全部到位。截至 2010 年 12 月 31 日,本公司出资人民币 156,094.76 万元,折合美元 23,380.78 万元,占实收资本的 69.02%;耀基中国有限公司出资 10,496.50 万美元,占实收资本的 30.98%。

注 13: 2007 年 3 月 1 日,本公司的子公司长沙中粮地产投资有限公司(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。

### 3、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——宝深工业厂于 2009 年 3 月 31 日协议到期,截至 2010 年 12 月 31 日正在进行清算撤销。2011 年 1 月 24 日宝深工业厂已办理完税务注销手续。

本公司与香港万宝至实业有限公司原签订的万宝电子厂协议有效期截至 2010 年 12 月 5 日,因该厂海关、税务、外汇管理及工商行政管理注销手续办理需要时间,双方同意将原协议(及其补充协议)的有效期限延长至 2011 年 12 月 5 日。

### 4、合并范围发生变更的说明

#### (1) 合并范围增加情况

①本公司于 2010 年 4 月份投资 1,000.00 万元人民币,注册成立了杭州易筑房地产开发有

限公司。并于 2010 年 7 月份增资 19,000.00 万元。截至 2010 年 12 月 31 日累计投资 20,000.00 万元，持有该公司 100% 股权。

②本公司于 2010 年 11 月份出资 30,000.00 万元人民币，注册成立了杭州鸿悦置业有限公司，持有该公司 100% 股权。

③本公司于 2010 年 11 月份收购了上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权，形成同一控制下企业合并，纳入本年合并范围。

④本公司于 2010 年 12 月份出资 156,094.76 万元人民币，折合 23,380.78 万美元，注册成立了中耀房地产开发(沈阳)有限公司。截至 2010 年 12 月 31 日，实收资本占注册资本的 72.27%。

#### (2) 合并范围减少情况

①原子公司深圳市宝恒装饰有限公司于 2010 年 12 月办理完工商注销手续，不再纳入合并范围。

②原子公司中粮滨海地产（天津）有限公司由董事会作出决议，进入清算程序，并于 2010 年 9 月 8 日公告了债权债务申报。期末资产负债表不再纳入合并范围，已将其 2010 年 1 月至 8 月的利润和现金流量纳入本期合并。

### 5、本期纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

#### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
杭州易筑房地产开发有限公司	187,810,825.59	-12,189,174.41
杭州鸿悦置业有限公司	290,479,901.52	-9,520,098.48
上海加来房地产开发有限公司	527,191,965.13	208,635,494.33
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2,256,231,073.86	-1,379,773.50

#### (2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市宝恒装饰有限公司	866,233.93	0.00
中粮滨海地产（天津）有限公司	21,228,190.51	-59,409.20

### 6、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日的净利润	合并本期期初至合并日的经营活动现金流
上海加来房地产开发有限公司	同属中粮集团有限公司控制	中粮集团有限公司	0.00	-16,064,672.74	363,223,327.62

### 7、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 0.85093 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 0.86571 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 0.86571 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
库存现金	277,882.31	286,102.52
银行存款	2,497,917,513.96	1,437,226,235.69
其他货币资金	<u>2,310,596.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>2,500,505,992.27</u>	<u>1,437,512,338.21</u>

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	275,827.95	1.00000	275,827.95	276,221.98	1.00000	276,221.98
港币	2,414.25	0.85093	2,054.36	11,221.55	0.88048	9,880.54
小 计			<u>277,882.31</u>			<u>286,102.52</u>
银行存款						
人民币	2,486,598,557.82	1.00000	2,486,598,557.82	1,433,076,895.29	1.00000	1,433,076,895.29
港币	11,467,706.96	0.85093	9,758,215.89	2,856,482.40	0.88048	2,515,105.17
美元	235,665.25	6.62270	1,560,740.25	239,335.20	6.82820	1,634,235.23
小 计			<u>2,497,917,513.96</u>			<u>1,437,226,235.69</u>
其他货币资金						
人民币	<u>2,310,596.00</u>	<u>1.00000</u>	<u>2,310,596.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1.00000</u>	<u>0.00</u>
合 计			<u>2,500,505,992.27</u>			<u>1,437,512,338.21</u>

(1) 年末其他货币资金 2,310,596.00 元，为成都悦城实业有限公司 POS 机收款形成在途

资金。

(2) 货币资金年末较年初增加 73.95%，主要原因为本期出售股票收入、新开发项目借款增加。

## 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	71,256,402.16	100.00	2,165,111.44	3.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	71,256,402.16	100.00	2,165,111.44	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	124,506,225.30	100.00	2,817,723.49	2.26
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	124,506,225.30	100.00	2,817,723.49	

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。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	68,383,036.98	95.96	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	745,530.26	1.05	37,276.52	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	2,127,834.92	2.99	2,127,834.92	100.00
合 计	71,256,402.16	100.00	2,165,111.44	

续表：

账 龄	年初数			
-----	-----	--	--	--

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	118,313,812.86	95.02	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	707,112.80	0.57	35,355.64	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	21,737.00	0.02	6,521.10	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	5,375,431.78	4.32	2,687,715.89	50.00
3 年以上	<u>88,130.86</u>	<u>0.07</u>	<u>88,130.86</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>124,506,225.30</u>	<u>100.00</u>	<u>2,817,723.49</u>	

(2) 无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的应收账款。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(4) 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欠款。

(5) 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 (%)
200 栋谢静/御嶺湾二期	客户	7,210,000.00	3 个月以内	10.12
256 栋朱锡飞、邓敏/御嶺湾二期	客户	4,620,000.00	3 个月以内	6.48
196 栋宋书芹/御嶺湾二期	客户	4,600,000.00	3 个月以内	6.46
260 栋罗祖建、罗小龙/御嶺湾二期	客户	3,480,000.00	3 个月以内	4.88
106-2 栋强贵彪/御嶺湾一期	客户	<u>3,000,000.00</u>	3 个月以内	<u>4.21</u>
合 计		<u>22,910,000.00</u>		<u>32.15</u>

(6) 应收账款年末比年初减少 43.22%, 主要原因是收回商品房销售款。

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	584,086,088.68	95.94	16,493,368.66	2.82
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	21,343,236.53	3.51	292,680.60	1.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>3,333,552.55</u>	<u>0.55</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>608,762,877.76</u>	<u>100.00</u>	<u>16,786,049.26</u>	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	389,566,909.47	92.44	14,739,287.51	3.78
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	25,199,444.12	5.98	4,034,056.20	16.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>6,656,795.36</u>	<u>1.58</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>421,423,148.95</u>	<u>100.00</u>	<u>18,773,343.71</u>	

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。

② 期末单项金额重大并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	坏账金额	计提比例 (%)	理 由
北京中粮万科置业有限公司	389,723,333.91	3,897,233.34	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
广州市鹏万房地产有限公司	183,602,645.91	1,836,026.46	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
香港凯丽有限公司	<u>10,760,108.86</u>	<u>10,760,108.86</u>	<u>100.00</u>	账龄在 3 年以上，全额计提。
合 计	<u>584,086,088.68</u>	<u>16,493,368.66</u>		

③ 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	18,887,580.57	88.49	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	2,112,006.99	9.90	105,522.91	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	187,258.97	0.88	56,177.69	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	50,820.00	0.24	25,410.00	50.00
3 年以上	<u>105,570.00</u>	<u>0.49</u>	<u>105,570.00</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>21,343,236.53</u>	<u>100.00</u>	<u>292,680.60</u>	

续表：

账 龄	年初数			
-----	-----	--	--	--

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	16,798,191.25	66.66	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	714,951.68	2.84	36,407.11	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	475,717.29	1.89	142,715.19	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	6,711,300.00	26.63	3,355,650.00	50.00
3 年以上	<u>499,283.90</u>	<u>1.98</u>	<u>499,283.90</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>25,199,444.12</u>	<u>100.00</u>	<u>4,034,056.20</u>	

(2) 本期转回或收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
宝安区建设局 (保证金)	项目竣工后退回	账龄 3 年以上	393,713.90	393,713.90

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(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款项。

(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	年限	占其他应收款总额比例 (%)
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	389,723,333.91	1 年以内	64.02
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	183,602,645.91	2 年以内	30.16
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	5 年以上	1.77
万曜香港有限公司	同一最终控制方	6,077,621.05	3 个月以内	1.00
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	<u>458,595.35</u>	3 个月以内	<u>0.08</u>
合 计		<u>590,622,305.08</u>		<u>97.03</u>

(6) 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 (%)
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	389,723,333.91	64.02
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	183,602,645.91	30.16
香港凯丽有限公司	子公司的股东	10,760,108.86	1.77
万曜香港有限公司	同一最终控制方	6,077,621.05	1.00
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	<u>458,595.35</u>	<u>0.08</u>
合 计		<u>590,622,305.08</u>	<u>97.03</u>

(7) 其他应收款年末比年初增加 47.02%，主要原因是应收关联方往来款项增加。

#### 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	519,958,316.88	91.85	41,639,901.13	71.91
1-2年	29,875,439.80	5.28	13,198,935.60	22.80
2-3年	13,168,932.60	2.33	7,000.00	0.01
3年以上	<u>3,063,928.00</u>	<u>0.54</u>	<u>3,056,928.00</u>	<u>5.28</u>
合 计	<u>566,066,617.28</u>	<u>100.00</u>	<u>57,902,764.73</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	时间	未结算原因
杭州市国土资源局	供应商	489,440,000.00	1 年以内	土地使用证暂未办理完毕
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	供应商	40,000,000.00	1-3 年	工程尚未完工
北京市供用电建设承包公司	供应商	16,800,000.00	1 年以内	工程未结束
中国建设银行深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1 年以内	企业债保函费, 按年预付, 按月摊销
北京天竺空港经济开发公司	供应商	<u>3,400,000.00</u>	1 年以内	工程未结束
合 计		<u>557,640,000.00</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款项。

(4) 预付账款年末比年初增加 877.62%，主要原因是预付土地款及工程款增加。

#### 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
完工开发产品	538,929,275.79	848,609.97	538,080,665.82
在建开发产品	7,726,013,929.18	0.00	7,726,013,929.18

**中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告**

拟开发产品	4,553,488,443.36	0.00	4,553,488,443.36
其他存货	<u>5,999,620.16</u>	<u>0.00</u>	<u>5,999,620.16</u>
合 计	<u>12,824,431,268.49</u>	<u>848,609.97</u>	<u>12,823,582,658.52</u>

**(1) 存货分类（续）**

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	273,960,706.85	848,609.97	273,112,096.88
在建开发产品	3,969,980,023.51	0.00	3,969,980,023.51
拟开发产品	3,073,814,184.42	0.00	3,073,814,184.42
其他存货	<u>5,990,620.16</u>	<u>0.00</u>	<u>5,990,620.16</u>
合 计	<u>7,323,745,534.94</u>	<u>848,609.97</u>	<u>7,322,896,924.97</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	
完工开发产品	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

**(3) 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
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
上海翡翠别墅二期	2010 年 12 月	0.00	792,498,004.01	431,133,773.25	361,364,230.76	0.00
长沙中粮·北纬 28°一期 124 栋小独栋	2010 年 12 月	0.00	230,551,603.73	175,235,703.16	55,315,900.57	0.00
厦门鹏源中心 A1 区	2008 年 12 月	9,616,532.68	3,321,685.47	12,071,891.79	866,326.36	0.00
厦门鹏源中心 A2 区	2008 年 12 月	819,078.46	0.00	819,078.46	0.00	0.00
成都御岭湾项目 B、C 区及 A、B 别墅、综合楼、2 期 A 标	2009 年 9 月	113,752,942.47	197,164,153.98	202,374,195.96	108,542,900.49	0.00
深圳宝安 46 区海滨广场三期	2007 年 12 月	4,466,020.89	290,034.08	2,645,999.47	2,110,055.50	0.00
深圳宝安 78 区中粮幸福花园	2009 年 8 月	31,169,962.73	0.00	31,169,962.73	0.00	0.00
深圳宝安 115 区中粮澜山花园	2009 年 12 月	112,879,379.59	0.00	103,406,307.51	9,473,072.08	0.00
宝河大厦 C-606 房	1995 年 11 月	248,704.76	0.00	0.00	248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房	1997 年 10 月	<u>599,905.21</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>599,905.21</u>	<u>599,905.21</u>
合 计		<u>273,960,706.85</u>	<u>1,223,825,481.27</u>	<u>958,856,912.33</u>	<u>538,929,275.79</u>	<u>848,609.97</u>

## (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)	预计总投资额 (万元)	年初余额	年末余额	跌价 准备
		竣工时间				
上海翡翠别墅二期	2010年7月	2010年12月	79,250.00	506,756,947.76	0.00	0.00
上海翡翠别墅三期	2010年11月	2011年11月	68,777.77	0.00	165,125,882.48	0.00
长沙中粮·北纬28°	2010年2月	2014年12月	399,905.00	237,686,060.13	184,858,318.66	0.00
成都御岭湾项目2-5期	2008年12月	(注)	204,455.90	231,000,592.71	267,374,102.74	0.00
成都祥云国际	2010年9月	2012年10月	134,027.80	0.00	1,472,898,767.42	0.00
南京彩云居(G47地块)	2010年12月	2012年10月	50,013.00	0.00	294,049,874.96	0.00
北京祥云国际(曾用名“北京后沙峪”)	2009年9月	2014年11月	447,806.00	2,994,536,422.91	3,419,323,147.29	0.00
深圳宝安61区鸿云项目	2010年10月	2011年12月	58,056.88	0.00	170,303,246.26	0.00
天津六纬路项目	2010年7月	2012年12月		0.00	1,752,080,589.37	0.00
合计				<u>3,969,980,023.51</u>	<u>7,726,013,929.18</u>	<u>0.00</u>

注：成都御岭湾项目2期（B标段）预计竣工时间为2011年2月，御岭湾项目3至5期预计竣工时间为2014年6月。

## (5) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期	预计总投资额(万元)	年初余额	年末余额	跌价 准备
		竣工时间				
天津六纬路项目	2010年7月	2012年12月	1,583,105,538.88		0.00	0.00
成都祥云国际	2010年9月	2012年10月	134,027.80	788,712,219.80	0.00	0.00
深圳宝安61区鸿云	2010年10月	2011年12月	58,056.88	20,756,257.92	0.00	0.00
南京彩云居(G47地块)	2010年10月	2012年9月	50,013.00	129,964,640.95	0.00	0.00
上海翡翠别墅三期	2010年11月	2011年11月	68,777.77	16,071,493.58	0.00	0.00
成都香榭丽都	2011年1月	2012年6月	41,336.34	0.00	393,192,698.78	0.00
杭州云涛名苑	2011年5月	2012年12月	132,888.00	0.00	631,846,915.50	0.00
深圳坪山项目(注1)	2011年7月	2012年12月		0.00	750,141,672.12	0.00
深圳宝安78区二期锦云	2011年10月	2013年10月	166,024.00	160,781,981.06	171,177,392.11	0.00
上海翡翠别墅四期	2011年3月	2011年11月	43,475.38	148,418,872.36	157,731,345.63	0.00
上海翡翠别墅五期	2012年12月	2013年11月	43,414.62	150,840,137.62	152,869,326.40	0.00

**中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告**

上海翡翠别墅六期	2013 年 12 月	2014 年 11 月	60,356.35	75,163,042.25	39,240,555.96	0.00
沈阳航院项目 (注 2)	2011 年 4 月		787,900.00	0.00	2,256,720,826.86	0.00
中粮深圳大悦城 (25 区旧城改造 项目)(注 3)				<u>0.00</u>	<u>567,710.00</u>	<u>0.00</u>
合 计				<u>3,073,814,184.42</u>	<u>4,553,488,443.36</u>	<u>0.00</u>

注 1：深圳坪山项目正处于可行性调研阶段，相关证件正在办理之中，开工时间及预计总投资额暂未确定。

注 2：子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司于 2010 年 10 月取得沈阳市皇姑区宗地编号 2010-030 号航空学院土地。目前正处于可行性调研阶段，相关证件正在办理之中，预计 2011 年 4 月开工，预计总投资额 78.79 亿元。

注 3：中粮深圳大悦城（25 区旧城改造项目）正处于可行性调研阶段，开工时间及预计总投资额暂未确定。

(6) 子公司中粮地产投资（北京）有限公司以在建开发产品——北京后沙峪项目用于抵押，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 2010 年 12 月 31 日，本公司已提取借款本金 25,000.00 万元。

(7) 存货年末余额含有借款费用资本化金额为 514,662,084.09 元。

(8) 本公司存货年末账面价值较年初增加 75.12%，主要原因为新增沈阳航院项目、深圳坪山项目、杭州云涛名苑等开发项目及在建项目的继续投入。

## 6、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
委托贷款	98,000,000.00	0.00

注：2010 年 12 月 31 日，子公司上海加来房地产开发有限公司委托中国农业银行上海静安支行向上海万科投资管理有限公司发放委托贷款金额为 9,800.00 万元，期限为 2010 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 30 日，年利率为 5.56%。

## 7、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	<u>1,824,943,848.96</u>	<u>3,428,929,207.27</u>
其中：招商证券	<u>1,805,795,847.12</u>	<u>3,284,529,207.27</u>
招商银行	0.00	144,400,000.00
光大银行	19,148,001.84	0.00

注 1：本公司于本年度出售招商银行股票共计 9,040,000.00 股。

注 2：本公司于本年度出售招商证券股票共计 16,514,296.00 股。

### 8、长期应收款

项 目	年末数	年初数
佛山市疗养院	471,709.09	539,310.83

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，截至 2010 年 12 月 31 日尚有余额 471,709.09 元未收回。

### 9、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（金额单位：万元）：

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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
一、合营企业							
1. 广州市鹏万房地产有限公司	50.00	50.00	149,567.59	101,571.28	47,996.31	125,934.09	13,458.14
2. 北京中粮万科置业有限公司	50.00	50.00	115,897.02	85,898.53	29,998.49	0.00	-1.51
二、联营企业							
1. 宝兴电线电缆有限公司	45.00	45.00	100,056.10	78,038.61	22,017.49	110,906.97	1,724.16
2. 深圳凯莱物业管理有限公司	30.00	30.00	539.97	115.52	424.45	68.12	33.21

(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	1,543.00	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

(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。

## 10、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	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					
中粮滨海地产（天津）有限公司	0.00	11,100,000.00	11,100,000.00	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
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	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	-6,165,763.00	0.00	0.00	0.00
小 计	<u>17,148,233.00</u>	<u>4,934,237.00</u>	<u>22,082,470.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					
广州市鹏万房地产有限公司	172,690,850.45	67,290,701.55	239,981,552.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	149,992,439.97	149,992,439.97	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	86,938,485.97	6,648,036.71	93,586,522.68	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,076,071.12	197,294.59	1,273,365.71	0.00	0.00
小 计	<u>260,705,407.54</u>	<u>224,128,472.82</u>	<u>484,833,880.36</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>277,853,640.54</u>	<u>229,062,709.82</u>	<u>506,916,350.36</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表:

被投资单位名称	在被投资单位投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本年现金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
中粮滨海地产（天津）有限公司	11,100,000.00	51.00	51.00		0.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	21.05	21.05		600,000.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	4.90	4.90		0.00
中国光大银行股份有限公司	6,165,763.00	0.012	0.012		197,405.01

## 二、权益法核算的长期股权投资

广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	50.00	50.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	150,000,000.00	50.00	50.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	59,394,532.80	45.00	45.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	30.00	30.00	0.00

注：原子公司中粮滨海地产（天津）有限公司由董事会作出决议，进入清算程序，并于 2010 年 9 月 8 日公告了债权债务申报。期末资产负债表不再纳入合并范围，已将其 2010 年 1 月至 8 月的利润和现金流量纳入本期合并。

**11、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>1,515,479,386.00</u>	<u>5,526,923.76</u>	<u>0.00</u>	<u>2,569,254.29</u>	<u>1,518,437,055.47</u>
1. 房屋、建筑物	1,484,738,722.95	5,526,923.76	0.00	2,569,254.29	1,487,696,392.42
2. 土地使用权	30,740,663.05	0.00	0.00	0.00	30,740,663.05
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>579,156,737.42</u>	<u>4,159,382.91</u>	<u>62,052,292.32</u>	<u>4,127.26</u>	<u>645,364,285.39</u>
1. 房屋、建筑物	572,768,921.16	4,159,382.91	61,452,581.16	4,127.26	638,376,757.97
2. 土地使用权	6,387,816.26	0.00	599,711.16	0.00	6,987,527.42
三、投资性房地产账面净值合计	<u>936,322,648.58</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>873,072,770.08</u>
1. 房屋、建筑物	911,969,801.79				849,319,634.45
2. 土地使用权	24,352,846.79				23,753,135.63
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>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
1. 房屋、建筑物	30,110,388.34				30,110,388.34
2. 土地使用权	0.00				0.00
五、投资性房地产账面价值合计	<u>906,212,260.24</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>842,962,381.74</u>
1. 房屋、建筑物	881,859,413.45				819,209,246.11
2. 土地使用权	24,352,846.79				23,753,135.63

（2）本年投资性房地产计提的折旧为 62,052,292.32 元。

（3）截至 2010 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明账面原值为 33,777.00 万元，净值为 24,810.33 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例 22.27%，净值比例 29.43%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时办理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

**12、固定资产**

## （1）固定资产情况

项 目	期初数	本年增加数		本年减少数	期末数
一、账面原值合计	<u>536,021,863.31</u>		<u>17,174,631.60</u>	<u>13,708,742.22</u>	<u>539,487,752.69</u>
房屋及建筑物	377,758,446.98		0.00	9,964,781.98	367,793,665.00
机器设备	46,625,374.35		2,187,038.88	17,000.00	48,795,413.23
运输工具	33,519,709.05		3,067,795.32	1,108,423.00	35,479,081.37
办公设备及其他	38,978,700.67		10,624,830.25	2,618,537.24	46,984,993.68
房屋装修	39,139,632.26		1,294,967.15	0.00	40,434,599.41
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	<u>264,944,316.05</u>	<u>1,678,554.81</u>	<u>32,148,965.24</u>	<u>8,862,034.80</u>	<u>289,909,801.30</u>
房屋及建筑物	169,693,882.97	0.00	16,251,077.08	5,928,449.87	180,016,510.18
机器设备	26,938,307.13	711.70	3,731,075.66	14,250.00	30,655,844.49
运输工具	18,334,901.05	0.00	3,750,853.18	504,935.27	21,580,818.96
办公设备及其他	19,099,360.79	1,677,843.11	4,278,244.12	2,414,399.66	22,641,048.36
房屋装修	30,877,864.11	0.00	4,137,715.20	0.00	35,015,579.31
三、固定资产账面净值合计	<u>271,077,547.26</u>				<u>249,577,951.39</u>
房屋及建筑物	208,064,564.01				187,777,154.82
机器设备	19,687,067.22				18,139,568.74
运输工具	15,184,808.00				13,898,262.41
办公设备及其他	19,879,339.88				24,343,945.32
房屋装修	8,261,768.15				5,419,020.10
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>271,077,547.26</u>				<u>249,577,951.39</u>
房屋及建筑物	208,064,564.01				187,777,154.82
机器设备	19,687,067.22				18,139,568.74
运输工具	15,184,808.00				13,898,262.41
办公设备及其他	19,879,339.88				24,343,945.32
房屋装修	8,261,768.15				5,419,020.10

(2) 本年折旧额 32,148,965.24 元，本年由在建工程转入固定资产原值为 1,579,471.30 元。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，固定资产中未办理产权证明原值为 5,883.56 万元、净值为 4,064.95 万元，分别占固定资产期末账面原值比例 10.91%、净值比例 16.29%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时办理规划和报批

报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

(4) 本公司年末无持有待售的固定资产。

(5) 本公司年末无闲置的固定资产。

### 13、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
中粮科技工业园三期（68区）	6,299,862.64	0.00	6,299,862.64	4,945,830.64	0.00	4,945,830.64
福信生活区 2.3 栋热水系统	213,223.00	0.00	213,223.00	0.00	0.00	0.00
大中华 34 楼装修工程	1,189,279.96	0.00	1,189,279.96	0.00	0.00	0.00
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	<u>90,508.00</u>	<u>0.00</u>	<u>90,508.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>7,792,873.60</u>	<u>0.00</u>	<u>7,792,873.60</u>	<u>4,945,830.64</u>	<u>0.00</u>	<u>4,945,830.64</u>

(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	转入固定资产	转入其他长期资产	其他减少	期末数
中粮科技工业园三期厂房（68区）	4,738 万	4,945,830.64	1,354,032.00	0.00	0.00	0.00	6,299,862.64
艾默生工业园太阳能辅助加热系统改造	80 万	0.00	795,348.30	795,348.30	0.00	0.00	0.00
福信生活区 2.3 栋热水系统	22 万	0.00	213,223.00	0.00	0.00	0.00	213,223.00
宝安三区停车库	1,470 万	0.00	130,993.08	0.00	130,993.08	0.00	0.00
大洋 15 区东芝泰格项目	5,592 万	0.00	543,680.68	0.00	543,680.68	0.00	0.00
大中华中粮地产集团总部（35 楼装修）	2,292 万	0.00	240,118.00	238,442.00	1,676.00	0.00	0.00
22 区管理处加装变压器（315KVA）工程	55 万	0.00	545,681.00	545,681.00	0.00	0.00	0.00
大中华 34 楼装修工程	1,795 万	0.00	1,189,279.96	0.00	0.00	0.00	1,189,279.96
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	45 万	<u>0.00</u>	<u>90,508.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>90,508.00</u>
合 计		<u>4,945,830.64</u>	<u>5,102,864.02</u>	<u>1,579,471.30</u>	<u>676,349.76</u>	<u>0.00</u>	<u>7,792,873.60</u>

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
------	------	---------------	------------------	---------------	------

项目名称	工程进度	利息资本化	其中：本期利息	本期利息资本	资金来源
		累计金额	资本化金额	化率%	
中粮科技工业园三期厂房（68区）	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
艾默生工业园太阳能辅助加热系统改造	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
福信生活区 2.3 栋热水系统	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
宝安三区停车库	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
大洋 15 区东芝泰格项目	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
大中华中粮地产集团总部（35楼装修）	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
宝河裕宝消防报警系统改造工程	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
22 区管理处加装变压器（315KVA）工程	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
东芝厂区大洋路面修复工程	已完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
大中华 34 楼装修工程	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金

## 14、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>31,827,725.93</u>	<u>3,147,875.05</u>	<u>0.00</u>	<u>34,975,600.98</u>
土地使用权	31,827,725.93	669,379.05	0.00	32,497,104.98
管理软件	0.00	58,496.00	0.00	58,496.00
会员资格	0.00	2,420,000.00	0.00	2,420,000.00
二、累计摊销合计	<u>6,446,124.51</u>	<u>691,601.58</u>	<u>0.00</u>	<u>7,137,726.09</u>
土地使用权	6,446,124.51	685,751.98	0.00	7,131,876.49
管理软件	0.00	5,849.60	0.00	5,849.60
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产账面净值合计	<u>25,381,601.42</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>27,837,874.89</u>
土地使用权	25,381,601.42			25,365,228.49
管理软件	0.00			52,646.40
会员资格	0.00			2,420,000.00
四、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
管理软件	0.00	0.00	0.00	0.00
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	<u>25,381,601.42</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>27,837,874.89</u>
土地使用权	25,381,601.42			25,365,228.49
管理软件	0.00			52,646.40
会员资格	0.00			2,420,000.00

注：本年无形资产的摊销额为 691,601.58 元。

### 15、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>209,935.31</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>209,935.31</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>1,042,661.32</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,042,661.32</u>	<u>0.00</u>

注：经测试，截至 2010 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

### 16、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	其他减少的原因
出租资产维修、装饰工程	1,387,323.05	144,146.40	554,369.80	0.00	977,099.65	
观音谷办公楼装修工程	682,427.33	0.00	199,734.84	0.00	482,692.49	
大中华中粮地产总部装修	21,820,136.52	1,676.00	4,667,971.83	4,103,443.52	13,050,397.17	转入固定资产核算
北京福临门办公区装修费用	5,522,708.04	9,204,513.42	3,977,658.16	471,465.98	10,278,097.32	转入固定资产核算
其他	<u>4,799.86</u>	<u>24,500.00</u>	<u>3,200.04</u>	<u>0.00</u>	<u>26,099.82</u>	
合 计	<u>29,417,394.80</u>	<u>9,374,835.82</u>	<u>9,402,934.67</u>	<u>4,574,909.50</u>	<u>24,814,386.45</u>	

### 17、递延所得税资产/递延所得税负债

(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
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	33,364.30	36,126.44
预计负债	30,397.88	30,397.88

计提未缴纳的土地增值税	37,972,246.35	11,970,312.28
可抵扣亏损	11,017.50	11,017.50
计提未发放的工资、奖金	<u>0.00</u>	<u>111,804.00</u>
小 计	<u>38,047,026.03</u>	<u>12,159,658.10</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	399,536,325.49	714,260,078.89
-----------------------	----------------	----------------

注：根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提的土地增值税未上缴部分对所得税的影响确认了递延所得税资产。

**(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细**

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
1、坏账准备	138,028.29
2、预计负债	138,172.18
3、计提未缴纳的土地增值税	151,888,985.40
4、可抵扣亏损	<u>44,070.00</u>
小 计	<u>152,209,255.87</u>
应纳税差异项目	
可供出售金融资产公允价值变动	<u>1,664,734,689.47</u>

**(3) 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		
其中：坏账准备	5,953,641.76	8,642,116.94
投资性房地产减值准备	30,110,388.34	30,110,388.34
计提未缴纳的土地增值税	<u>17,524,876.27</u>	<u>19,886,023.31</u>
合 计	<u>53,588,906.37</u>	<u>58,638,528.59</u>

因部分公司未来期间正常的生产经营活动无足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，故尚有部分可抵扣暂时性差异未确认递延所得税资产。

**18、资产减值准备**

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	21,591,067.20	0.00	2,639,906.50	0.00	18,951,160.70
二、存货跌价准备	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

三、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>52,550,065.51</u>	<u>0.00</u>	<u>2,639,906.50</u>	<u>0.00</u>	<u>49,910,159.01</u>

## 19、短期借款

### (1) 短期借款分类

类 别	年 末 数	年 初 数
抵押借款	60,000,000.00	0.00
保证借款	300,000,000.00	80,000,000.00
信用借款	<u>3,828,000,000.00</u>	<u>2,530,000,000.00</u>
合 计	<u>4,188,000,000.00</u>	<u>2,610,000,000.00</u>

注 1：抵押借款的抵押物为子公司长沙观音谷房地产开发有限公司的“望变更国用 2007 第 611 号地块”、“望变更国用第 612 号地块” 土地使用权及在建项目。

注 2：保证借款系本公司于 2010 年 2 月向中粮财务有限责任公司取得 3 亿元贷款（合同编号：107001100224001），由本公司的母公司中粮集团有限公司提供担保，期限为 1 年（2010 年 2 月 24 日至 2011 年 2 月 24 日），实际执行年利率 4.779%。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款账龄列示：

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比 例 %	金 额	比 例 %
1 年以内	395,929,815.66	93.80	472,145,026.01	93.95
1 年以上	<u>26,186,651.18</u>	<u>6.20</u>	<u>30,426,171.67</u>	<u>6.05</u>
合 计	<u>422,116,466.84</u>	<u>100.00</u>	<u>502,571,197.68</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2010 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或关联方的款项。

### (3) 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
宝安区国土局	23,456,423.00	5 年以上	土地使用手续不完备	0.00

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。

## 21、预收款项

(1) 预收账款账龄列示：

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,366,145,909.47	78.11	571,959,513.00	99.91
1 年以上	<u>382,746,875.95</u>	<u>21.89</u>	<u>487,904.95</u>	<u>0.09</u>
合 计	<u>1,748,892,785.42</u>	<u>100.00</u>	<u>572,447,417.95</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2010 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
北京祥云国际一期联排别墅售房款	382,541,915.00	1-2 年	尚未交房

## 22、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	52,118,201.66	182,747,489.70	157,291,590.45	77,574,100.91
二、职工福利费	0.00	11,420,674.66	11,420,674.66	0.00
三、社会保险费	1,312,779.69	22,221,506.91	22,158,816.40	1,375,470.20
其中：① 医疗保险费	329,921.43	5,752,945.21	5,769,703.71	313,162.93
② 基本养老保险费	669,763.33	10,655,299.42	10,695,908.50	629,154.25
③ 年金缴费	203,173.85	4,688,678.87	4,563,241.68	328,611.04
④ 失业保险费	53,796.82	408,397.02	411,600.85	50,592.99
⑤ 工伤保险费	30,689.63	299,894.26	301,865.24	28,718.65
⑥ 生育保险费	25,434.63	379,623.82	382,614.91	22,443.54
四、住房公积金	87,949.18	2,807,186.78	2,793,870.64	101,265.32
五、辞退福利	654,710.66	339,240.65	815,241.11	178,710.20
六、工会经费和职工教育经费	1,514,864.74	3,843,968.57	3,436,723.56	1,922,109.75
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

合 计 55,688,505.93 223,380,067.27 197,916,916.82 81,151,656.38

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

注 2：应付职工薪酬的余额主要是本公司绩效考核奖金，预计于 2011 年 1 月和 4 月分两次发放。

### 23、应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	-186,841.90	-123,160.66
营业税	2,164,018.40	16,747,909.50
企业所得税	165,003,890.40	116,011,066.16
个人所得税	1,393,736.42	809,241.67
城市维护建设税	467,873.66	496,147.28
教育费附加	429,705.74	565,637.22
地方教育费附加	6,626.80	8,461.36
土地增值税	232,228,395.28	177,744,240.26
印花税	301,919.50	1,964,417.35
房产税	3,460,870.01	3,132,433.27
土地使用税	4,205,552.83	588,821.66
其他	<u>423,315.60</u>	<u>201,300.12</u>
合 计	<u>409,899,062.74</u>	<u>318,146,515.19</u>

### 24、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	22,159,853.36	413,325.00
企业债券利息	24,240,000.00	24,240,000.00
短期借款利息	28,344,294.41	6,999,502.50
一年内到期的长期借款利息	<u>548,970.97</u>	<u>159,750.00</u>
合 计	<u>75,293,118.74</u>	<u>31,812,577.50</u>

### 25、应付股利

单位名称	年末数	年初数
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>1,060,952.85</u>	<u>1,060,994.58</u>
合 计	<u>1,560,564.83</u>	<u>1,560,606.56</u>

## 26、其他应付款

### (1) 其他应付款账龄列示

账 龄	年 末 数	年 初 数
1 年以内	1,315,855,042.68	378,709,488.26
1 年以上	<u>414,254,840.05</u>	<u>162,565,801.19</u>
合 计	<u>1,730,109,882.73</u>	<u>541,275,289.45</u>

(2) 截至 2010 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或关联方的款项情况：

单位名称	款项内容	年 末 数	年 初 数
中粮集团有限公司	福临门大厦房租	<u>5,538,800.00</u>	<u>2,724,400.00</u>

### (3) 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	未偿还原因
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	204,366,978.00	1-2 年	往来款
房屋专用基金	14,857,667.58	3 年以上	房屋专用基金
深圳新安湖实业有限公司	1,471,888.79	3 年以上	往来款
东芝泰格信息系统（深圳）有限公司	1,350,000.00	1-2 年	租赁保证金
深圳市海雅百货有限公司	<u>1,000,000.00</u>	3 年以上	租赁保证金
合 计	<u>223,046,534.37</u>		

注：房屋专用基金系根据《深圳市物业专项维修资金管理规定》计提的房屋公用设施专用基金，暂未清缴。

### (4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
上海鹏利置业发展有限公司	550,000,000.00	往来款
上海万良企业管理咨询公司	293,413,750.00	股权收购款
苏源集团江苏房地产开发有限公司	310,000,000.00	往来款
上海万科投资管理有限公司	15,528,741.92	往来款
客户购房意向金	12,849,022.00	上海翡翠别墅项目购房意向金
大中华国际集团（深圳）有限公司	<u>11,554,800.00</u>	房屋租金
合 计	<u>1,193,346,313.92</u>	

## 27、预计负债

项 目	年 初 数	本 年 增 加	本 年 减 少	年 末 数
未决诉讼	138,172.18	0.00	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》就本公司负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决本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，本公司按全额计提预计负债。本公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2010 年 12 月 31 日尚未判决。

## 28、一年内到期的非流动负债

### (1) 类别

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	485,000,000.00	180,000,000.00

### (2) 1 年内到期的长期借款

#### ①1 年内到期的长期借款类别

类 别	年末数	年初数
抵押借款	165,000,000.00	0.00
保证借款	0.00	120,000,000.00
信用借款	320,000,000.00	60,000,000.00
合 计	485,000,000.00	180,000,000.00

#### ②1 年内到期的长期借款情况表

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	期末数	期初数
招商银行上海徐家汇支行	2009 年 11 月 11 日	2011 年 9 月 30 日	人民币	4.905	165,000,000.00	0.00
建设银行成都第九支行	2007 年 9 月 4 日	2010 年 9 月 3 日	人民币	6.84	0.00	120,000,000.00
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	7.560	0.00	60,000,000.00
农业银行宝安支行	2009 年 11 月 19 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	1-3 年基准 下浮 10%	60,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010 年 1 月 12 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	1-3 年基准 下浮 10%	50,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2009 年 7 月 10 日	2011 年 7 月 9 日	人民币	1-3 年基准 下浮 10%	10,000,000.00	0.00
光大银行深圳分行	2009 年 9 月 23 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	1-3 年基准 下浮 10%	90,000,000.00	0.00
光大银行深圳分行	2009 年 4 月 28 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	1-3 年基准 下浮 5%	10,000,000.00	0.00



中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告

光大银行深圳分行	2010 年 1 月 15 日	2011 年 4 月 28 日	人民币	1-3 年基准 下浮 10%	<u>100,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计					<u>485,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>

注：2009 年 8 月，子公司上海加来房地产开发有限公司与招商银行上海徐家汇支行签订 2 亿元的项目开发建设长期借款合同（2009 年徐字第 110909057 号），借款期限为 2009 年 9 月至 2011 年 9 月，以浦江镇 127 号 3#地块为抵押物签订了抵押合同（2009 年徐字第 11090957 号）。

## 29、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	200,000,000.00
抵押借款	895,500,000.00	185,000,000.00
保证借款	240,000,000.00	0.00
信用借款	<u>1,970,000,000.00</u>	<u>410,000,000.00</u>
合 计	<u>3,305,500,000.00</u>	<u>795,000,000.00</u>

### （2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年 末 数	年 初 数
建设银行成都第九支行（注 1）	2010 年 7 月 20 日	2013 年 7 月 19 日	人民币	5.31%	600,000,000.00	0.00
中信银行总行营业部（注 2）	2009 年 12 月 17 日	2014 年 12 月 17 日	人民币	5.64%	250,000,000.00	40,000,000.00
东亚银行北京分行	2010 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	人民币	5.81% (注 3)	700,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010 年 4 月 2 日	2020 年 4 月 2 日	人民币	5.346% (注 4)	323,500,000.00	0.00
中国银行深圳市分行	2010 年 2 月 26 日	2013 年 2 月 25 日	人民币	4.86% (注 5)	<u>350,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计					<u>2,223,500,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

注 1：中粮鹏利（成都）实业发展有限公司委托中国建设银行成都第九支行向本公司的孙公司成都悦城实业有限公司发放贷款金额 60,000.00 万元。

注 2：孙公司中粮地产投资（北京）有限公司以在建开发产品——北京后沙峪项目用于抵押，

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 2010 年 12 月 31 日，已提取借款本金 25,000.00 万元。

注 3：本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 2010 年 10 月 21 日签订委托贷款合同（合同编号：BJTR1000005N），由东亚银行（中国）有限公司北京分行贷给本公司长期贷款 70,000.00 万元。期限为两年（2010 年 10 月 21 日至 2012 年 10 月 21 日），实际执行同期利率，利率调整周期为 3 个月。

注 4：2010 年 4 月 2 日本公司与中国农业银行深圳宝安支行签署长期贷款合同，合同号 81101201000000415。根据合同约定以本公司持有型物业为抵押，取得农行宝安支行期限为 10 年的长期贷款共计 33,000.00 万元，期限自 2010 年 4 月 2 日至 2020 年 4 月 2 日，分 39 次发放。截至 2010 年 12 月 31 日贷款本金余额 32,350.00 万元，已按期归还了 650.00 万元。实际执行同期利率下浮 10%，利率调整周期为 12 个月。

注 5：本公司向中国银行深圳市分行签署长期借款合同（编号：为（2010）圳中银司借字第 60012 号）借款人民币 35,000.00 万元用于置换同用途债务性资金，借款期限 36 个月，即从 2010 年 2 月 25 日至 2013 年 2 月 25 日，贷款利率为 1-3 年基准利率下浮 10%，利率调整周期为 12 个月。

### 30、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	1,185,859,422.08	1,280,948.32	0.00	1,187,140,370.40

#### （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	-12,859,629.60	0.00	1,187,140,370.40

### 31、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	4,129,206.83	5,228,499.59	58 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 2010 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 11,260,893.17 元。

### 32、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	2,307,156.64	2,351,537.46
递延收益	<u>1,627,287.53</u>	<u>2,300,647.97</u>
合 计	<u>3,934,444.17</u>	<u>4,652,185.43</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、44 的相关说明。

### 33、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）					小 计	年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他			
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	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	20,475.00	0.00	0.00	0.00	-5,119.00	-5,119.00	15,356.00	15,356.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	20,475.00	0.00	0.00	0.00	-5,119.00	-5,119.00	15,356.00	15,356.00
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	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

有限售条件股份合计	<u>20,475.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-5,119.00</u>	<u>-5,119.00</u>	<u>15,356.00</u>
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	1,813,711,121.00	0.00	0.00	0.00	5,119.00	5,119.00	1,813,716,240.00
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
无限售条件流通股份合计	<u>1,813,711,121.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>5,119.00</u>	<u>5,119.00</u>	<u>1,813,716,240.00</u>
股份总数	<u>1,813,731,596.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,813,731,596.00</u>

### 34、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	573,986,666.25	0.00	573,986,666.25	0.00
其他资本公积	2,571,445,047.50	0.00	1,262,178,279.37	1,309,266,768.13
其中：可供出售金融资产公允价值变动	<u>2,532,376,643.35</u>	<u>0.00</u>	<u>1,262,178,279.37</u>	<u>1,270,198,363.98</u>
合 计	<u>3,145,431,713.75</u>	<u>0.00</u>	<u>1,836,164,945.62</u>	<u>1,309,266,768.13</u>

注：股本溢价本期减少的原因是，本期新增加的子公司上海加来房地产开发有限公司的股权收购事项属于同一控制下企业合并，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，本公司作为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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司在编制合并财务报表时，因该项收购所涉及的企业合并的标的股权及业务，视同该标的股权及业务从设立时起就被母公司控制，并对其进行追溯调整。因合并后资本公积(资本溢价)余额不足冲减，尚有留存收益 14,840,833.75 元未能转回。

### 35、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	236,203,183.79	56,847,414.93	0.00	293,050,598.72

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

### 36、未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	<u>838,845,779.98</u>	<u>544,689,567.27</u>
调整年初未分配利润合计数	65,928,087.31	1,383,993.63
调整后年初未分配利润	<u>904,773,867.29</u>	<u>546,073,560.90</u>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	463,975,287.56	445,217,425.57
其他调整因素	-14,840,833.75	0.00
减：提取法定盈余公积	56,847,414.93	50,242,487.26

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	36,274,631.92
转作股本的普通股股利	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
年末未分配利润	<u>1,260,786,274.25</u>	<u>904,773,867.29</u>

注 1: 经 2010 年 4 月 8 日召开的本公司 2009 年度股东大会, 审议通过利润分配方案, 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), 共支付股利 36,274,631.92 元。本次权益分派股权登记日为 2010 年 5 月 18 日, 除息日为 2010 年 5 月 19 日。

注 2: 调整年初未分配利润明细

(1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整, 调增年初未分配利润 2,420,901.31 元。

(2) 由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更, 调增年初未分配利润 63,507,186.00 元。

注 3: 其他调整因素系收购上海加来房地产开发有限公司的股权, 合并后资本公积 (资本溢价) 余额不足冲减, 被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分尚有留存收益 14,840,833.75 元未能转回。

### 37、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	2,102,067,910.66	2,665,307,502.45
其他业务收入	<u>11,504,629.72</u>	<u>9,361,077.65</u>
营业收入合计	<u>2,113,572,540.38</u>	<u>2,674,668,580.10</u>
主营业务成本	1,120,789,367.06	1,654,621,535.79
其他业务成本	<u>1,495,272.67</u>	<u>5,306,934.00</u>
营业成本合计	<u>1,122,284,639.73</u>	<u>1,659,928,469.79</u>

#### (2) 按业务类别列示

行业名称	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	1,813,184,958.94	950,338,701.21	2,377,285,624.00	1,482,149,828.09
房屋租赁	198,486,296.45	107,205,678.51	174,146,978.16	100,673,823.51
来料加工	59,109,597.44	30,668,170.74	63,237,305.49	29,296,871.77
物业管理及其他	<u>42,791,687.55</u>	<u>34,072,089.27</u>	<u>59,998,672.45</u>	<u>47,807,946.42</u>
合 计	<u>2,113,572,540.38</u>	<u>1,122,284,639.73</u>	<u>2,674,668,580.10</u>	<u>1,659,928,469.79</u>

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
香港万宝至实业有限公司	30,677,216.75	1.45
雅达电子公司	20,641,997.75	0.98
购房客户一周旭、杨旭村	30,563,640.00	1.44
购房客户一古清华	19,147,698.00	0.91
购房客户一梁国豪	<u>18,989,156.00</u>	<u>0.90</u>
合 计	<u>102,656,678.80</u>	<u>5.68</u>

注：本年营业收入较上年减少 20.98%，主要原因为本年度可结转收入的地产项目减少。

**38、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	117,117,783.73	133,559,689.95	3%、5%
城市维护建设税	5,136,054.51	4,193,232.42	1%、7%
教育费附加	3,749,362.91	3,892,832.51	3%
地方教育费附加	189,947.41	364,182.48	1%
土地增值税	164,309,244.35	125,869,542.45	超率累进
堤围防护费	51,996.00	120,189.40	超额累进
价格调节基金	218,530.69	197,767.60	0.01%
河道费	<u>434,860.49</u>	<u>330,564.51</u>	1%
合 计	<u>291,207,780.09</u>	<u>268,528,001.32</u>	

### 39、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	8,223,421.64	2,486,945.94
广告宣传费	66,765,254.82	31,385,374.33
销售代理费	20,979,453.42	6,795,482.32
物业服务费	3,227,862.99	807,113.25
职工薪酬	6,170,349.36	1,083,237.69
其他	<u>12,863,647.87</u>	<u>19,624,487.24</u>
合 计	<u>118,229,990.10</u>	<u>62,182,640.77</u>

### 40、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	126,238,221.52	109,824,513.47
行政办公费	66,541,300.49	39,790,258.82
折旧、摊销	13,675,147.51	11,276,951.28
中介咨询费	13,342,964.82	2,993,559.45
税金	5,641,006.12	5,245,836.01
其他	<u>10,929,641.17</u>	<u>7,431,804.20</u>
合 计	<u>236,368,281.63</u>	<u>176,562,923.23</u>

### 41、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	331,324,963.40	54,819,916.65
减：利息收入	215,331,860.21	10,706,892.70
汇兑损益	1,983,616.71	31,718.93
银行手续费	16,524,047.58	14,985,561.94
其他	<u>22,238.60</u>	<u>88,746.19</u>
合 计	<u>134,523,006.08</u>	<u>59,219,051.01</u>

### 42、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	-2,639,906.50	-7,340,761.21

### 43、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	797,405.01	970,478.81
权益法核算的长期股权投资收益	74,079,137.82	52,113,861.17
处置长期股权投资产生的投资收益	48,489.83	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	57,776,746.50	1,024,274.60
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	391,081,476.41	124,034,615.99
合作企业分配利润	<u>269,389.75</u>	<u>2,922,807.42</u>
合 计	<u>524,052,645.32</u>	<u>181,066,037.99</u>

#### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
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	<u>197,405.01</u>	<u>370,478.81</u>	本年 A 股上市, 现金分红减少。
合 计	<u>797,405.01</u>	<u>970,478.81</u>	

#### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
广州市鹏万房地产有限公司	67,290,701.55	48,231,068.23	被投资方净利润增加
北京中粮万科置业有限公司	-7,560.03	0.00	
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	6,598,701.71	3,768,582.49	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>197,294.59</u>	<u>114,210.45</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>74,079,137.82</u>	<u>52,113,861.17</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 189.43%，其原因主要为本年度出售招商银行、招商证券股票收益及收到招商银行、招商证券现金分红等。

### 44、营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,964,403.99	69,433.50	5,964,403.99
其中：固定资产处置利得	5,964,403.99	69,433.50	5,964,403.99
政府补助	673,360.44	673,360.44	673,360.44
其他	<u>2,185,828.68</u>	<u>1,417,526.44</u>	<u>2,185,828.68</u>

合 计	<u>8,823,593.11</u>	<u>2,160,320.38</u>	<u>8,823,593.11</u>
-----	---------------------	---------------------	---------------------

注：其他项主要系住户违约金等。

(2) 政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
F53 电缆收入摊销	673,360.44	673,360.44	详见（注）

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。本公司确认递延收益 3,366,802.00 元，分 5 年摊销，本年摊销 673,360.44 元。

**45、营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	134,691.37	110,280.73	134,691.37
其中：固定资产处置损失	134,691.37	110,280.73	134,691.37
滞纳金	558,971.83	1,536,724.74	558,971.83
罚款及赔款支出	183,516.66	138,442.18	183,516.66
其他	<u>618,169.77</u>	<u>339,879.88</u>	<u>618,169.77</u>
合 计	<u>1,495,349.63</u>	<u>2,125,327.53</u>	<u>1,495,349.63</u>

**46、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	216,268,879.44	132,150,201.22
递延所得税调整	<u>-25,887,367.93</u>	<u>-11,683,043.47</u>
合 计	<u>190,381,511.51</u>	<u>120,467,157.75</u>

**47、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	0.26	0.26	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.09	0.09	0.19	0.19

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。

②每股收益的计算过程：

本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（463,975,287.56）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（164,393,879.44）]÷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（445,217,425.57）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（346,530,863.10）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

注 1：本报告期间，本公司股份总数无变化。

注 2：本年发生同一控制下企业合并，本公司已按规定重述上年每股收益。

#### 48、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	-1,165,183,368.83	3,217,745,960.38
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-215,911,274.06	689,480,105.22
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	312,906,184.60	95,009,106.50
小 计	<u>-1,262,178,279.37</u>	<u>2,433,256,748.66</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	0.00
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>0.00</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	1,308,939.09	69,552.39
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>1,308,939.09</u>	<u>69,552.39</u>
5. 其他	0.00	0.00
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>-1,260,869,340.28</u>	<u>2,433,326,301.05</u>

#### 49、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
代收款项	10,904,718.24	45,528,165.14
押金、保证金	1,051,734,754.10	475,303,596.97
利息收入、手续费	185,902,175.88	10,706,892.70
其他往来款项	3,459,651,904.73	296,816,309.83
收到广州市鹏万房地产有限公司还款	231,000,000.00	964,260,000.00
其他	<u>76,700,122.14</u>	<u>1,759,083.42</u>
合 计	<u>5,015,893,675.09</u>	<u>1,794,374,048.06</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	2,690,556,440.83	1,378,090,639.30
支付的与经营活动有关的费用支出	459,901,313.46	123,187,151.54
付广州市鹏万房地产有限公司借款	810,827,549.81	474,260,000.00
付鹏利国际（四川）置业有限公司欠款	0.00	221,426,835.00
其他款项	<u>512,050,548.71</u>	<u>2,354,778.54</u>
合 计	<u>4,473,335,852.81</u>	<u>2,199,319,404.38</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	1,522,037.50	402,826.81
贷款承诺费	1,000,000.00	1,000,000.00
融资公证服务费	80,000.00	66,880.00
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	<u>0.00</u>	<u>1,000,000.00</u>
合 计	<u>14,602,037.50</u>	<u>14,469,706.81</u>

## 50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	554,598,126.54	516,222,128.28
加: 资产减值准备	-2,639,906.50	-7,340,761.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,201,257.56	93,266,606.56
无形资产摊销	691,601.58	994,226.48
长期待摊费用摊销	6,723,258.43	3,956,362.14
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）	-5,829,712.62	40,847.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00

补充资料	本年金额	上年金额
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）	320,771,302.26	69,571,700.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-524,052,645.32	-181,066,037.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-25,887,367.93	-11,683,043.47
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）	-5,474,862,105.00	-1,334,826,728.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-644,826,062.98	385,821,888.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,108,042,288.60	613,701,799.80
其他	0.00	117,245.54
经营活动产生的现金流量净额	<u>-3,593,069,965.38</u>	<u>148,776,233.78</u>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	2,500,505,992.27	1,437,512,338.21
减：现金的期初余额	1,437,512,338.21	1,323,841,191.11
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	<u>1,062,993,654.06</u>	<u>113,671,147.10</u>

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1.取得子公司及其他营业单位的价格	588,827,500.00	0.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	295,413,750.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	295,413,750.00	0.00
4.取得子公司的净资产	302,491,798.06	0.00
流动资产	1,842,362,234.51	0.00
非流动资产	11,101,051.17	0.00

流动负债	1,385,971,487.62	0.00
非流动负债	165,000,000.00	0.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	6,573.26	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	389,547.66	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-382,974.40	0.00
4. 处置子公司的净资产	22,094,424.44	0.00
流动资产	21,493,375.67	0.00
非流动资产	604,290.92	0.00
流动负债	3,242.15	0.00
非流动负债	0.00	0.00

注：处置子公司及其他营业单位收到的现金净额为负数，列示于合并现金流量表中的“支付其他与投资活动有关的现金”中。

### （3）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>2,500,505,992.27</u>	<u>1,437,512,338.21</u>
其中：库存现金	277,882.31	286,102.52
可随时用于支付的银行存款	2,497,917,513.96	1,437,226,235.69
可随时用于支付的其他货币资金	2,310,596.00	0.00
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
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>2,500,505,992.27</u>	<u>1,437,512,338.21</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

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 51、分部报告

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了住宅地产、工业地产和物业管理共三大报告分部。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司和长沙城市公司四个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。深圳城市公司包括：中粮地

产（集团）股份有限公司（住宅地产业务）、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、深圳市宝恒建设监理有限公司、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司；上海城市公司包括：上海加来房地产开发有限公司、中粮地产（上海）有限公司；长沙城市公司包括：长沙中粮地产投资有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司。

#### （1）报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等。

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

#### （2）分部财务信息

2010 年分部财务信息：

项 目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	266,756,723.82	347,947,710.80	868,312,022.00	310,495,767.94
其中：				
外部销售收入	265,853,268.82	347,947,710.80	868,312,022.00	310,495,767.94
分部间销售收入	903,455.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	328,441,673.99	292,895,309.62	593,868,917.41	250,286,580.34
分部利润（注）	-61,684,950.17	55,052,401.18	274,443,104.59	60,209,187.60
分部资产	15,356,408,518.56	2,613,758,886.64	1,648,510,858.15	474,562,607.06

分部负债 10,793,677,366.04 2,204,811,185.96 1,109,390,660.23 446,123,023.26

2010 年分部财务信息（续）：

项 目	工业地产	物业管理	未分配项目	抵 消	合 计
分部收入	276,679,700.12	31,602,408.31	20,772,682.00	(8,994,474.61)	2,113,572,540.38
其中：					
外部销售收入	276,566,922.32	23,624,166.50	20,772,682.00	0.00	2,113,572,540.38
分部间销售收入	112,777.80	7,978,241.81	0.00	(8,994,474.61)	0.00
分部费用	245,597,607.27	31,141,635.96	125,521,606.62	32,220,459.92	1,899,973,791.13
分部利润（注）	31,082,092.85	460,772.35	-104,748,924.62	(41,214,934.53)	213,598,749.25
分部资产	790,106,609.96	22,903,186.48	9,716,504,430.98	(10,449,124,646.71)	20,173,630,451.12
分部负债	524,077,827.59	13,808,217.13	6,193,308,615.69	(7,242,794,839.15)	14,042,402,056.75

2009 年分部财务信息：

项 目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	1,220,958,712.82	393,797,177.00	661,129,009.00	0.00
其中：				
外部销售收入	1,220,145,712.82	393,797,177.00	661,129,009.00	0.00
分部间销售收入	813,000.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	1,068,677,147.18	321,761,867.04	475,173,195.84	21,031,259.19
分部利润（注）	152,281,565.64	72,035,309.96	185,955,813.16	-21,031,259.19
分部资产	11,930,988,860.51	1,284,070,117.31	1,051,180,656.51	252,800,701.78
分部负债	5,998,295,318.32	897,221,199.17	694,394,833.54	272,343,213.12

2009 年分部财务信息（续）：

项 目	工业地产	物业管理	未分配项目	抵 消	合 计
分部收入	288,163,426.90	25,532,110.23	102,294,106.00	(17,205,961.85)	2,674,668,580.10
其中：					
外部销售收入	281,668,972.82	15,633,602.46	102,294,106.00	0.00	2,674,668,580.10
分部间销售收入	6,494,454.08	9,898,507.77	0.00	(17,205,961.85)	0.00
分部费用	220,383,084.26	24,119,886.84	76,448,075.82	11,485,808.74	2,219,080,324.91
分部利润（注）	67,780,342.64	1,412,223.39	25,846,030.18	(28,691,770.59)	455,588,255.19
分部资产	671,962,551.96	18,459,817.58	5,373,702,441.80	(6,282,955,700.07)	14,300,209,447.38
分部负债	399,217,030.88	9,548,594.02	4,610,579,569.26	(5,362,959,289.88)	7,518,640,468.43

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项 目	2010 年	2009 年
分部利润	213,598,749.25	455,588,255.19
加：投资收益	524,052,645.32	181,066,037.99
营业利润	737,651,394.57	636,654,293.18

## 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	子公司类型	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	全资子公司	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
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	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）、汽车零部件	1,400.00	100	100	19248314-9
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	冯安静	物业管理，租赁服务	505.50	100	100	19248467-8
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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



中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告

子公司全称	子公司类型	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
司									
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	张修权	工程监理	200.00	100	100	19237519-9
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	刘鹏鹏	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	全资子公司	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	控股子公司	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	控股子公司	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	全资子公司	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	控股孙公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	全资子公司	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	控股子公司	有限责任公司	深圳	彭庆文	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	控股子公司	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	全资子公司	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	控股孙公司	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服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	冯安静	物业管理	300.00	100	100	67004361-6
中粮地产成都有限公司	全资子公司	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	控股孙公司	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	全资子公司	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	控股子公司	有限责任公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	5,100.00	90	90	67942410-8
中粮地产南京有限公司	全资子公司	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
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	孙忠人	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00	55268728-5
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	孙忠人	房地产开发经营	30,000.00	100.00	100.00	56302800-7
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	孙忠人	房地产开发经营	18,000.00	51.00	51.00	73542719-5
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	控股子公司	有限责任公司	沈阳	周政	房地产开发经营	USD 46,877.42	65.00	65.00	56466378-2

### 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	本企业	本企业在被	关联	组织机构
						持股比	投资单位表		
						例(%)	决权比例	关系	代码
							(%)		
一、合营企业									
广州市鹏万房地产有限公司	有限责任	广州市	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00	合营企业	79349352-9
北京中粮万科置业	有限责任	北京市	毛大庆	房地产开发	30,000.00	50.00	50.00	合营企业	55850093-6
二、联营企业									
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	有限责任	深圳市	吴育能	电线电缆制造	USD1,641.50	45.00	45.00	联营企业	61882292X
深圳凯莱物业管理	有限责任	深圳市	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00	联营企业	618876581

### 4、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	1,543.00	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

### 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

### 5、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东
万曜香港有限公司	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
苏源集团江苏房地产开发有限公司	同一最终控股股东
沈阳大悦城房产开发有限公司	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
中英人寿保险有限公司广东分公司	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
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方

## 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 247.45 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）关联托管情况

#### ①公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益收益定价依据	年度确认的托管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
鹏利国际（四川）置业有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
沈阳大悦城房地产开发公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
卓远地产（成都）有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00

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、沈阳大悦城房地产开发公司、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（以下统称委托方）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。

本年收到受托管理费共计 300.00 万元。

(4) 关联租赁情况

①公司承租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
中粮集团有限公司	中粮地产投资(北京)有限公司	北京中粮福临门大厦 13 层 1-4, 8-13 区域, 建筑面积 2031 平方米, 用于办公	2009 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日	市场价格	3,409,680.00
中粮集团有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	北京中粮福临门大厦 13 层 1-4, 8-13 区域, 建筑面积 2031 平方米, 用于办公	2009 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日	市场价格	2,129,120.00

②关联租赁情况说明

本公司及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，本年度共确认租赁费 5,538,800.00 元；同时向中粮集团有限公司支付物业管理费 929,534.00 元。

(5) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中粮集团有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	30,000.00	2010 年 2 月 24 日	2011 年 2 月 24 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
深圳市宝安三联有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	24,000.00	2010 年 12 月 24 日	2013 年 12 月 27 日	否

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
拆入资金:				
中粮集团有限公司	70,800.00	2010 年 8 月 13 日	2011 年 8 月 12 日	(注 1)
中粮集团有限公司	86,700.00	2010 年 8 月 13 日	2011 年 8 月 11 日	(注 2)
中粮财务有限责任公司	20,000.00	2009 年 4 月 3 日	2010 年 4 月 3 日	(注 3)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2010 年 2 月 24 日	2011 年 2 月 24 日	(注 4)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2010 年 4 月 9 日	2011 年 4 月 9 日	(注 5)
苏源集团江苏房地产开发有限公司	15,000.00	2010 年 7 月 22 日	2011 年 7 月 22 日	(注 6)
苏源集团江苏房地产开发有限公司	5,000.00	2010 年 9 月 30 日	2011 年 9 月 30 日	(注 6)

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u> (万元)	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
苏源集团江苏房地产开发有限公司	28,000.00	2010 年 11 月 30 日	2011 年 11 月 29 日	(注 7)
苏源集团江苏房地产开发有限公司	3,000.00	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	(注 8)
上海鹏利置业发展有限公司	30,000.00	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 30 日	(注 9)
上海鹏利置业发展有限公司	15,000.00	2010 年 12 月 29 日	2011 年 12 月 28 日	(注 9)
上海鹏利置业发展有限公司	55,000.00	2010 年 10 月 12 日	2011 年 12 月 31 日	(注 10)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	30,000.00	2010 年 9 月 1 日	2011 年 9 月 1 日	(注 11)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	70,000.00	2010 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	(注 12)
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	12,000.00	2010 年 11 月 16 日	2012 年 11 月 15 日	(注 13)
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	60,000.00	2010 年 7 月 20 日	2013 年 7 月 19 日	(注 14)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	25,000.00	2010 年 10 月 29 日	2011 年 4 月 28 日	(注 15)
拆出资金:				
广州市鹏万房地产有限公司	15,500.00			(注 16)
北京中粮万科置业有限公司	49,159.58			(注 17)

①拆入资金:

注 1: 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 4.92 亿元, 剩余 7.08 亿元展期至 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%, 2010 年 8 月 10 日经三方签署委托贷款展期协议(展建深委贷 2008039-2) 将 7.08 亿元展期至 2011 年 8 月 12 日, 实际执行固定利率 4.779%。本年度共计利息 34,305,255.00 元, 实际支付 30,451,788.00 元。

注 2: 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%, 2010 年 8 月 12 日经三方签署委托贷款展期协议(合同编号: 81010220100000037) 将 8.67 亿元展期至 2011 年 8 月 11 日, 以同期贷款利率基准下浮 10%。本年度共计利息 42,214,013.25 元。实际支付 37,047,619.25 元。

注 3: 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%。2010 年共支付本金和利息 202,708,100.00 元。

注 4: 2010 年 2 月, 本公司向中粮财务有限责任公司取得 3 亿元贷款(合同编号: 107001100224001), 期限为 1 年(2010 年 2 月 24 日至 2011 年 2 月 24 日), 实际执行年利率 4.779%。2010 年共计提利息 12,385,575.00 元, 已支付利息 11,947,500.00 元

注 5: 2010 年 4 月, 本公司向中粮财务有限责任公司取得 1.5 亿元贷款 (合同编号: 107001100409002), 期限为 1 年 (2010 年 4 月 9 日至 2011 年 4 月 9 日), 实际执行年利率 4.779%。2010 年共计提利息 5,316,637.50 元, 已支付利息 5,097,600.00 元

注 6: 2010 年 3 月 6 日, 本公司与苏源集团江苏房地产开发有限公司签订委托贷款合同 (合同编号: 建深委贷 2010012), 委托银行: 中国建设银行股份有限公司深圳市分行, 委托贷款金额为 2.5 亿元, 合同约定期限为一年, 本年分别于 2010 年 7 月 22 日收到 1.5 亿元、2010 年 9 月 30 日收到 0.5 亿元。实际执行固定利率 4.86%。2010 年共计提利息 3,928,500.00 元, 本年支付 3,631,500.11 元。

注 7: 2010 年 11 月, 本公司与苏源集团江苏房地产开发有限公司签订内部借款合同 (内部编号: 2010121719457), 借款金额为 2.8 亿元, 合同约定期限为一年 (2010 年 11 月 30 日至 2011 年 11 月 29 日), 实际执行利率为银行同期同档次基准利率。2010 年计提利息 1,395,488.88 元, 本年未支付。

注 8: 2010 年 12 月 31 日, 子公司中粮地产南京有限公司向苏源集团江苏房地产开发有限公司借入 0.3 亿元, 合同约定期限为 1 年 (2010 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 31 日), 借款利率为中国人民银行公布的同时同档次基准利率, 本期尚未计提利息。

注 9: 2010 年 12 月 29 日, 本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同 (合同编号: 建深委贷 2010109), 委托银行: 中国建设银行股份有限公司深圳市分行, 委托贷款金额为 10 亿元, 合同约定每笔委托贷款发放日起期限不超过一年, 本期分别于 2010 年 12 月 29 日收到 1.5 亿元、2010 年 12 月 31 日收到 3 亿元。实际执行基准利率的 1.055 倍。2010 年共计提利息 127,698.96 元, 本年未支付。

注 10: 2010 年 10 月, 本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订内部借款合同 (内部编号: 2010120715453), 借款金额为 10 亿元, 合同约定期限不超过 2 年 (2010 年 10 月 12 日至 2011 年 12 月 31 日), 实际执行利率为银行同期同档次基准利率加计相关税费, 2010 年底内部借款余额为 5.5 亿元。2010 年计提利息 12,537,349.99 元, 本年未支付。

注 11: 2010 年 9 月 1 日, 本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订委托贷款合同 (合同编号: BJTR1000004N), 委托银行: 东亚银行 (中国) 有限公司北京分行, 委托贷款金额为 3 亿元, 期限为一年 (2010 年 9 月 1 日至 2011 年 9 月 1 日), 实际执行同期利率, 利率调整周期为 3 个月。2010 年共计提利息 5,463,083.33 元, 本年未支付。

注 12: 2010 年 10 月 21 日, 本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订委托贷款合同 (合同编号: BJTR1000005N), 委托银行: 东亚银行 (中国) 有限公司北京分行, 委托贷款金额为 7 亿元, 期限为两年 (2010 年 10 月 21 日至 2012 年 10 月 21 日), 实际执行同期利率, 利率调整周期为 3 个月。2010 年共计提利息 7,840,000.00 元, 本年未支付。

注 13: 2010 年 11 月 16 日, 子公司成都天泉置业有限责任公司与中粮鹏利 (成都) 实业发

展有限公司签订委托贷款借款合同（合同编号：2010 委贷 076），委托银行：中国建设银行股份有限公司成都第九支行，委托贷款金额：1.2 亿元，期限为两年（2010 年 11 月 16 日至 2012 年 11 月 15 日），利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%，利息按年计息并结息。2010 年共计提利息 772,800.00 元，本年未支付。

注 14：2010 年 7 月 20 日，孙公司成都悦城实业有限公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司签订委托贷款借款合同（合同编号：2010 委贷 050），委托银行：中国建设银行股份有限公司成都第九支行，委托贷款金额为 6 亿元，期限为三年（2010 年 7 月 20 日至 2013 年 7 月 19 日），利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%，利息按年计息并结息。2010 年共计提利息 10,725,750.00 元，本年未支付。

注 15：2010 年 10 月 29 日，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订委托贷款合同（合同编号：建行委贷 2010088），委托银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行，委托贷款 2.5 亿元，期限为半年（2010 年 10 月 29 日至 2011 年 4 月 28 日），年利息率为 5.1%，利息按季结息。2010 年共计提利息 1,877,083.33 元，本年支付 1,877,083.33 元。

#### ②拆出资金：

注 16：2006 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%，本公司本年度收到广州鹏万公司归还借款及利息共计 23,100.00 万元，本年应计利息共 16,684,780.94 元，尚未收回 18,360.00 万元。

注 17：2010 年 5 月起，本公司与合作方北京中粮万科置业有限公司签署借款协议提供借款 49,159.58 万元，实际执行利率为银行同期同档次基准利率，本公司本年度共计收到该公司归还借款及利息共计 11,500.00 万元，本年应计利息共 13,127,533.91 元，尚未收回 13,127,533.91 元。

#### （7）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	190,454,758.48	160,048,624.16	159,334.32	1,490.55

#### （8）其他关联交易

根据本公司于 2009 年 9 月 27 日与上海万良企业管理咨询有限公司（以下简称万良公司）签订的《股权转让协议》、及 2010 年 9 月 9 日签订的《股权转让协议之补充协议》，本公司以现金方式收购万良公司持有的上海加来房地产开发有限公司（以下简称加来公司）51% 的股权。以 2010 年 6 月 30 日为基准日，依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2010]第 431-02 号”《资产评估报告》评估的股东权益价值，确定的股权收购价为 58,882.75 万元。截至 2010 年 12 月 31 日已经支付股权收款 29,541.375 万元，尚有 29,341.375 万元未支付。

## 7、关联方应收应付款项

### (1) 应收关联方款项

关联方	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
深圳宝菱同利有限公司	458,595.35	0.00	619,571.85	0.00
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
广州市鹏万房地产有限公司	183,602,645.91	1,836,026.46	397,917,864.97	3,979,178.65
万曜香港有限公司	6,077,621.05	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	389,723,333.91	3,897,233.34	0.00	0.00
预付账款：				
中英人寿保险有限公司广东分公司	0.00	0.00	2,500,000.00	0.00

### (2) 应付关联方款项

关联方	年末余额	年初余额
其他应付款：		
中粮集团有限公司	5,538,800.00	2,724,400.00
中谷房地产开发公司	0.00	757,743.74
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	376,403,554.15	205,775,407.33
卓远地产（成都）有限公司	52,026.31	181,671.98
上海鹏利置业发展有限公司	550,000,000.00	0.00
上海万良企业管理咨询咨询公司	293,413,750.00	96,822,000.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	310,000,000.00	0.00
鹏利国际（四川）置业有限公司	120,000.00	1,048,698.63
沈阳大悦城房产开发有限公司	239,753.00	0.00
应付利息：		
中粮财务有限责任公司	657,112.50	12,970.91
应付股利：		
中粮集团有限公司	12,970.91	12,970.91

## 七、或有事项

1、本公司 2007 年 4 月 19 日同深圳海雅（集团）有限公司（以下简称海雅公司）签订了关于转让深圳新安湖实业有限公司（以下简称新安湖公司）权益的《产权交易合同》，将本公司所持新安湖公司全部权益转让给海雅公司，股权过户及交接手续已办理完毕。

但在《产权交易合同》的执行过程中，海雅公司发现，新安湖公司在本公司控制期间即 2004 年 4 月 16 日同华润万家有限公司（以下简称万家公司）签定了关于转让新安湖商城 A、B 座裙楼部分物业的《房地产买卖合同》及《房地产买卖合同补充协议》。该协议约定，新安湖公司保证免费提供 67 个停车位给万家公司使用，使用年限与转让房产的权利年限相同；同时新安湖公司保证转让房产的两个理货区占用的土地免费提供给对方使用，使用年限与转让房产的权利年限相同；新安湖公司保证设置不小于 20 平方米的垃圾站免费给对方使用。因为上述停车位等设施在新安湖公司现有地块的红线范围内，该协议约定的承诺问题未处理之前直接影响了新安湖公司对地块的报建、开发。

为了解解决好上述问题，本公司与海雅公司及万家公司进行了多次协商，并于 2008 年 11 月同海雅公司签订了《补充协议》，约定本公司须负责将新安湖公司原承诺的免费提供 67 个停车位事项予以解除，并负责解决万家公司配电房迁移和拆除、配送仓库相关全部问题，并承担相关全部费用和责任，确保不因此给新安湖公司及海雅公司造成任何损失。

2009 年 3 月 23 日，本公司与新安湖公司、海雅公司和（香港）凯途新安发展公司（以下简称凯途公司）基于 2007 年 4 月 19 日《产权交易合同》的约定签订了《债权债务清理及转让协议》，并在该协议中约定债权债务清理后由新安湖公司和海雅公司应向本公司支付款项总计为 7,709,242.39 元。

本公司多次催收，一直未能收回该款项。根据当事各方 2008 年 5 月 15 日的会议纪要及往来函件，在万家公司 67 个停车位等遗留问题没有解决完毕前，尚不能收回新安湖公司和海雅公司应支付给本公司的款项 7,709,242.39 元。该事项目前仍在进一步协商解决方案。

2、本公司 2009 年 6 月 25 日与深圳市宝深宝实业有限公司（以下简称宝深宝）签订了建筑物租赁合同，将位于深圳市宝安区新安街道创业路 22 区 248 号的 24764.55 平方米的建筑物（原宝信厂厂区）租赁给宝深宝，租期为八年，其中前 5 个月为免租装修期。但截至 2010 年 12 月 31 日，本公司仍未收到宝深宝的房屋租金。

2009 年 10 月 22 日颁布的《深圳市城市更新办法》，该地区被列入深圳市近期实施的 25 个城市更新项目之中，鉴于宝安 22 区旧城改造将进入实施阶段，本公司于 2010 年 1 月 8 日向宝

深宝提交了一份《关于提前终止 22 区租赁合同的函》，明确了鉴于该区已于 2004 年被列入自行开展的 70 个旧城旧村改造项目中，依法拆除重建许可范围的事实，充分考虑到拆迁改造的可能性，在租赁合同中特别约定：“如租赁物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围，租赁合同自动终止，双方互不承担违约责任”。宝深宝给本公司的复函中以“在我司完全不知情的前提下，贵司事先明知原宝信厂已于 2004 年被列入旧城旧村改造项目，而仍与我司签订租期长达八年的合同，在签约时有隐瞒重要事实的嫌疑”为由，提出本公司免责之说不能成立。

宝安 22 区旧城改造项目已确定深圳市瑞恒投资发展有限公司（以下简称瑞恒公司）为实施主体，瑞恒公司于 2011 年 1 月 24 日给本公司发来函件表明，租赁合同的提前解除工作由本公司负责，涉及的相关补偿费用由瑞恒公司支付。截至本报告日，该事项尚在进一步协商解决中。

3、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》就本公司负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决本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，本公司按全额计提预计负债。本公司已上诉至深圳市中级人民法院，截至 2010 年 12 月 31 日尚未判决。

4、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：NO81101200900002065），借款金额为人民币 2 亿元，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）。

## 八、承诺事项

### （一）资产负债表日存在的重大承诺事项

1、截至 2010 年 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

	<u>年末金额（万元）</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	153,671.46
已签订的正在或准备履行的土地合同	<u>153,906.15</u>
合 计	<u>307,577.61</u>

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司尚有已签合同（主要为重大的工程与土地合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 307,577.61 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，

若干年内支付。

2、本公司于 2010 年 12 月 23 日召开股东大会同意公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司（以下简称北京中粮万科）50%的股权。根据北京中企华资产评估有限责任公司的评估（中企华评报字[2010]第 432 号），北京中粮万科的净资产评估值为 81,178.90 万元，北京中粮万科 50%股权的收购价格为 40,589.45 万元。截至本报告日，收购事宜正在进行。

3、根据《深圳市城市更新办法》，本公司于 2010 年 12 月 6 日与深圳市宝安区人民政府签订了关于深圳市宝安区 25 区旧城改造项目的意向协议。根据协议，本公司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，该项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、五星级酒店等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续，本公司将根据有关规定履行所需行政审批程序。项目具体事宜正与深圳市宝安区人民政府进行洽谈。

4、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》，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。

根据双方约定，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，支付的 3,000.00 万元定金已全部抵付房屋租金。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司已按月计提了房租租金共计 11,554,800.00 元，尚未支付。

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，本公司仍处于租赁阶段。

5、2008 年 12 月 17 日，子公司成都天泉置业有限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，本公司享有优先续展使用的权利。其中，以土地承包经营权流转方式流转的约 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。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。2010 年末未支付。

## （二）前期承诺的履行情况

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。上述事项尚未获得中国证券监督管理委员会的核准。

本公司本年度以现金方式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，股权收购价为 58,882.75 万元，合并完成日为 2010 年 11 月 30 日。

本公司以现金方式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% 的股权事宜，截至 2010 年 12 月 31 日已按有关规定代扣代缴了境外机构股权转让所得税税款 607.76 万元，收购事宜正在办理之中。

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。该等股权收购事宜尚未进一步开展。

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（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 3,000.00 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，本公司仍处于租赁阶段，截至财务报告日，该房屋 35 层已装修完毕并投入使用，34 层正在装修中。

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。

该地块由子公司中粮地产南京有限公司负责开发，本年度已如期支付上述地价款。

## 九、资产负债表日后事项

### （一）资产负债表日后利润分配情况

经 2011 年 4 月 20 日召开的本公司第六届董事会第四十一次会议审议通过 2010 年度利润分配预案，本公司拟以 2010 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 0.20 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2010 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。

### （二）其他资产负债表日后事项

根据本公司 2009 年 9 月 27 日与万曜香港有限公司（以下简称万曜公司）签订《股权收购协议》及 2010 年 9 月 9 日签订的《股权转让协议之补充协议》。本公司以现金方式收购万曜公司持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司（以下简称苏源江苏公司）90%的股权。以 2010 年 6 月 30 日为基准日，依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2010]第 431-05 号”《资产评估报告》评估的股东权益价值，确定的股权收购价为 49,566.08 万元。截至 2010 年 12 月 31 日已按有关规定代扣代缴了境外机构股权转让所得税税款 607.76 万元，2011 年 3 月 28 日支付了并购款 26,653.58 万元。

## 十、其他重要事项

### (一) 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
可供出售金融资产	3,428,929,207.27		-1,603,985,358.31	0.00	1,824,943,848.96

#### 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
招商证券股份有限公司	95,242,397	154,043,396.49	1,805,795,847.12
中国光大银行股份有限公司	4,835,354	6,165,763.00	19,148,001.84
合计		160,209,159.49	1,824,943,848.96

注：中国光大银行股份有限公司（以下简称光大银行）于 2010 年 8 月 18 日完成上市，公司所持光大银行限售股权（4,835,354 股，持有比例为 0.012%，限售期截至 2011 年 8 月 17 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，公司决定将对光大银行的长期股权投资转为可供出售金融资产。

### (二) 其他

1、本公司于 2011 年 1 月 4 日召开的第六届董事会第三十八次（临时）会议，审议通过了关于孙忠人先生辞去董事及董事长职务的议案；审议通过了关于选举周政先生为中粮地产（集团）股份有限公司董事长的议案。2011 年 1 月 26 日已办理工商变更登记。

2、本公司 2010 年 12 月 7 日与昆仑信托有限责任公司（以下简称昆仑信托）签署《股票收益权转让合同》，约定本公司以持有的 5000 万股招商证券无限售条件流通股份对应的收益权以及派生收益为担保，昆仑信托以受让上述 5000 万股无限售条件股票所对应的收益权及派生权益为方式，为公司融资不超过 6 亿元人民币，期限一年（宽限期三个月），费率不超过 9%。截至 2010 年 12 月 31 日，本公司已办理完股票质押手续和公证手续。于 2011 年 1 月 7 日收到融资款 40,000.00 万元、2011 年 1 月 19 日收到融资款 11,400.00 万元，共计 51,400.00 万元。执行固定年利率 9%。

## 十一、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	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,373,858.90	100.00	26,652.95	1.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<u>1,373,858.90</u>	<u>100.00</u>	<u>26,652.95</u>	

续表：

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	105,012,347.11	100.00	681,792.94	0.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	<u>105,012,347.11</u>	<u>100.00</u>	<u>681,792.94</u>	

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。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	840,800.00	61.20	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	533,058.90	38.80	26,652.95	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

账龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	<u>1,373,858.90</u>	<u>100.00</u>	<u>26,652.95</u>	

续表：

账龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	103,149,386.25	98.23	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	545,200.20	0.52	27,260.01	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	21,737.00	0.02	6,521.10	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	1,296,023.66	1.23	648,011.83	50.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>105,012,347.11</u>	<u>100.00</u>	<u>681,792.94</u>	

(2) 本报告期无实际核销的应收账款。

(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欠款。

(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	占应收账款总额 比例 (%)
碧海渔村饮食有限公司	租户	800,358.90	一年以内	58.26
爱普生精工(香港)有限公司	客户	445,000.00	3 个月以内	32.39
香港万宝至实业有限公司	客户	<u>128,500.00</u>	3 个月以内	<u>9.35</u>
合 计		<u>1,373,858.90</u>		<u>100.00</u>

(5) 应收账款年末比年初减少 98.71%，主要原因是本年收回上年度租户租金及客户商品房房款。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,023,972,358.52	99.91	29,926,019.05	0.43
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	2,335,138.35	0.03	220,402.52	9.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>4,026,009.03</u>	<u>0.06</u>	<u>0.00</u>	0.00
合 计	<u>7,030,333,505.90</u>	<u>100.00</u>	<u>30,146,421.57</u>	

续表:

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,411,468,225.46	99.76	28,188,191.66	0.52
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	8,729,415.08	0.16	3,975,724.38	45.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>4,111,183.84</u>	<u>0.08</u>	<u>0.00</u>	0.00
合 计	<u>5,424,308,824.38</u>	<u>100.00</u>	<u>32,163,916.04</u>	

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。

②期末单项金额重大并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	坏账金额	计提比例(%)	理由
北京中粮万科置业有限公司	389,723,333.91	3,897,233.34	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
广州市鹏万房地产有限公司	183,602,645.91	1,836,026.46	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
深圳鹏丽陶瓷有限公司	<u>36,371,128.45</u>	<u>24,192,759.25</u>	<u>66.52</u>	子公司往来款，单项测试，参照对方净资产计提。
合 计	<u>609,697,108.27</u>	<u>29,926,019.05</u>		

③组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	812,623.99	34.80	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	1,232,685.39	52.79	61,654.83	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	187,258.97	8.02	56,177.69	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00

账龄	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	<u>102,570.00</u>	<u>4.39</u>	<u>102,570.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>2,335,138.35</u>	<u>100.00</u>	<u>220,402.52</u>	

续表:

账龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	1,036,032.08	11.87	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	82,277.00	0.94	4,113.85	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	410,422.10	4.70	123,126.63	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	6,704,400.00	76.80	3,352,200.00	50.00
3 年以上	<u>496,283.90</u>	<u>5.69</u>	<u>496,283.90</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>8,729,415.08</u>	<u>100.00</u>	<u>3,975,724.38</u>	

(2) 无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回的其他应收款。

(3) 本年无实际核销的其他应收款。

(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%
天津粮滨投资有限公司	子公司	1,800,347,598.79	往来款	2-3 年	25.61
中粮地产投资 (北京) 有限公司	子公司	1,585,208,086.70	往来款	2-3 年	22.55
中粮地产成都有限公司	子公司	780,806,872.22	往来款	3 个月-1 年	11.11
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	子公司	505,420,449.72	往来款	3 个月-1 年	7.19
杭州易筑房地产开发有限公司	子公司	<u>471,349,390.00</u>	往来款	3 个月-1 年	<u>6.70</u>
合计		<u>5,143,132,397.43</u>			<u>73.16</u>

(6) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	389,723,333.91	5.54
宝菱同利有限公司	合作企业	458,595.35	0.01
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	183,602,645.91	2.61
万曜香港有限公司	同一最终控制方	<u>6,077,621.05</u>	<u>0.09</u>

(7) 其他应收账款年末比年初增加 361.10%，主要原因是集团开发项目增加，应收关联方往来款增加。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资的基本情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>核算方法</u>	<u>投资成本</u>	<u>在被投资单位 持股比例 (%)</u>	<u>在被投资单位表 决权比例 (%)</u>	<u>在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明</u>
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	45,900,000.00	90.00	90.00	
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	51.00	51.00	
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	成本法核算	900,000.00	90.00	90.00	

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位	在被投资单位表	在被投资单位持股
			持股比例 (%)	决权比例 (%)	比例与表决权比例
					不一致的说明
公司					
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	
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	
深圳市宝恒建设监理有限公司	成本法核算	1,000,000.00	50.00	50.00	
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	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	
中粮地产南京有限公司	成本法核算	100,000,000.00	100.00	100.00	
杭州鸿悦置业有限公司	成本法核算	300,000,000.00	100.00	100.00	
杭州易筑房地产开发有限公司	成本法核算	200,000,000.00	100.00	100.00	
上海加来房地产开发有限公司	成本法核算	154,270,817.01	51.00	51.00	
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	成本法核算	1,560,947,645.86	65.00	65.00	
深圳深长宝恒加油站有限公司	成本法核算	982,470.00	21.05	21.05	
金瑞期货经纪有限公司	成本法核算	10,000,000.00	4.90	4.90	
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	
北京中粮万科置业有限公司	权益法核算	150,000,000.00	50.00	50.00	
宝兴电线电缆有限公司	权益法核算	25,411,834.00	20.00	20.00	
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	现金股利
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	900,000.00
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43	0.00	348,852,353.43	0.00	0.00	10,000,000.00
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	4,521,600.00
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	4,184,719.06

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	现金股利
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	4,900,000.00	41,000,000.00	45,900,000.00	0.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	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
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	900,000.00	900,000.00	900,000.00	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	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	950,000.00	0.00	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	5,000,000.00	5,000,000.00	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	-4,680,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	0.00	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	0.00	200,000,000.00	200,000,000.00	0.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	0.00	154,270,817.01	154,270,817.01	0.00	0.00	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	0.00	1,560,947,645.86	1,560,947,645.86	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	-6,165,763.00	0.00	0.00	0.00	197,405.01
广州市鹏万房地产有限公司	172,690,850.45	67,290,701.55	239,981,552.00	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	149,992,439.97	149,992,439.97	0.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	38,639,327.10	2,954,682.98	41,594,010.08	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>1,076,071.12</u>	<u>197,294.59</u>	<u>1,273,365.71</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>1,106,698,678.35</u>	<u>2,465,807,818.96</u>	<u>3,572,506,497.31</u>	<u>52,986,827.57</u>	<u>9,900,000.00</u>	<u>20,403,724.07</u>

#### 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	381,326,946.33	1,330,390,795.29
其他业务收入	<u>9,498,097.92</u>	<u>13,641,891.93</u>
营业收入合计	<u>390,825,044.25</u>	<u>1,344,032,687.22</u>
主营业务成本	192,691,569.66	891,509,633.55

其他业务成本	<u>34,020.00</u>	<u>5,306,934.00</u>
营业成本合计	<u>192,725,589.66</u>	<u>896,816,567.55</u>

(2) 按业务类别列示

行业名称	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	265,808,888.00	131,280,231.80	1,220,065,332.00	832,984,768.05
房屋租赁	68,833,765.04	38,824,594.14	58,276,347.64	35,424,626.75
来料加工	46,684,293.29	22,586,743.72	52,049,115.65	23,100,238.75
物业管理及其他	<u>9,498,097.92</u>	<u>34,020.00</u>	<u>13,641,891.93</u>	<u>5,306,934.00</u>
合 计	<u>390,825,044.25</u>	<u>192,725,589.66</u>	<u>1,344,032,687.22</u>	<u>896,816,567.55</u>

(3) 公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比 例 (%)
购房客户一周旭、杨旭村	30,563,640.00	7.82
购房客户—古清华	19,147,698.00	4.90
购房客户—梁国豪	18,989,156.00	4.86
购房客户—钟强	10,776,497.00	2.76
购房客户—张仁勇	<u>10,575,465.00</u>	<u>2.71</u>
合 计	<u>90,052,456.00</u>	<u>23.04</u>

注：本年营业收入较上年减少 70.92%，主要原因为本年商品房销售项目减少。

## 5、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	20,403,724.07	9,153,518.04
权益法核算的长期股权投资收益	70,435,119.09	49,989,835.29
处置长期股权投资产生的投资收益	766,573.31	0.00

**中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告**

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	57,776,746.50	1,024,274.60
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	391,081,476.41	124,034,615.99
合作企业分配利润	<u>269,389.75</u>	<u>2,922,807.42</u>
合 计	<u>540,733,029.13</u>	<u>187,125,051.34</u>

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
宝恒深长加油站	600,000.00	600,000.00	
宝铜实业公司	900,000.00	0.00	本年利润增长
成都天泉置业有限责任公司	10,000,000.00	0.00	本年首次分红
福安公司	4,521,600.00	5,652,000.00	被投资方净利润减少
三联公司	4,184,719.06	2,531,039.23	被投资方净利润增加
中国光大银行股份有限公司	<u>197,405.01</u>	<u>370,478.81</u>	本年A股上市，现金分红减少。
合 计	<u>20,403,724.07</u>	<u>9,153,518.04</u>	

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
广州市鹏万房地产有限公司	67,290,701.55	48,231,068.23	被投资方净利润增加
北京中粮万科置业有限公司	-7,560.03	0.00	
宝兴电线电缆有限公司	2,954,682.98	1,644,556.61	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>197,294.59</u>	<u>114,210.45</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>70,435,119.09</u>	<u>49,989,835.29</u>	

(4) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(5) 本年度投资收益比上年度增长 188.97%，其原因主要为本年度出售招商银行、招商证券股票收益及收到招商银行、招商证券现金分红等。

**6、现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	407,706,241.58	342,489,148.30
加：资产减值准备	11,907,365.54	-6,703,256.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,075,546.18	46,744,497.58
无形资产摊销	767,882.26	1,076,356.76
长期待摊费用摊销	5,884,275.95	2,645,861.87
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）	40,606.71	52,253.40
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

补充资料	本年金额	上年金额
财务费用（收益以“-”号填列）	306,102,719.87	56,881,118.79
投资损失（收益以“-”号填列）	-540,733,029.13	-187,125,051.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
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）	-23,577,873.76	338,029,557.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,502,491,226.05	-250,660,209.43
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,143,312,676.67	68,651,216.42
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>-139,004,814.18</u>	<u>412,081,492.87</u>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	1,194,466,012.92	806,761,213.02
减: 现金的期初余额	806,761,213.02	971,292,697.36
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>387,704,799.90</u>	<u>-164,531,484.34</u>

## 十二、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	5,878,202.45	固定资产、长期股权投资处置净收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量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	-16,064,672.74	上海加来年初至合并日净利润。
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	391,081,476.41	出售股票。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,143,152.19	单项测试减值的其他应收款减值准备转回。
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	3,000,000.00	详见附注六、6
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	825,170.42	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	<u>387,536,689.17</u>	
减：所得税影响额	87,753,656.46	
少数股东权益影响额（税后）	201,624.59	
合 计	<u>299,581,408.12</u>	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资	每股收益（元/股）	
		产收益率	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	2010 年度	8.88%	0.26	0.26
	2009 年度	12.06%	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2010 年度	2.85%	0.09	0.09
	2009 年度	9.39%	0.19	0.19

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项 目	2010 年	2009 年	变动额	变动率
货币资金	2,500,505,992.27	1,437,512,338.21	1,062,993,654.06	73.95%
应收账款	69,091,290.72	121,688,501.81	-52,597,211.09	-43.22%
预付款项	566,066,617.28	57,902,764.73	508,163,852.55	877.62%
其他应收款	591,976,828.50	402,649,805.24	189,327,023.26	47.02%
存货	12,823,582,658.52	7,322,896,924.97	5,500,685,733.55	75.12%
其他流动资产	98,000,000.00	0.00	98,000,000.00	
可供出售金融资产	1,824,943,848.96	3,428,929,207.27	-1,603,985,358.31	-46.78%
长期股权投资	506,916,350.36	277,853,640.54	229,062,709.82	82.44%
递延所得税资产	38,047,026.03	12,159,658.10	25,887,367.93	212.90%
短期借款	4,188,000,000.00	2,610,000,000.00	1,578,000,000.00	60.46%
预收款项	1,748,892,785.42	572,447,417.95	1,176,445,367.47	205.51%
应付利息	75,293,118.74	31,812,577.50	43,480,541.24	136.68%
其他应付款	1,730,109,882.73	541,275,289.45	1,188,834,593.28	219.64%
长期借款	3,305,500,000.00	795,000,000.00	2,510,500,000.00	315.79%
递延所得税负债	399,536,325.49	714,260,078.89	-314,723,753.40	-44.06%
资本公积	1,309,266,768.13	3,145,431,713.75	-1,836,164,945.62	-58.38%
少数股东权益	1,452,730,644.61	681,075,044.55	771,655,600.06	113.30%
营业收入	2,113,572,540.38	2,674,668,580.10	-561,096,039.72	-20.98%
营业成本	1,122,284,639.73	1,659,928,469.79	-537,643,830.06	-32.39%
销售费用	118,229,990.10	62,182,640.77	56,047,349.33	90.13%
管理费用	236,368,281.63	176,562,923.23	59,805,358.4	33.87%
财务费用	134,523,006.08	59,219,051.01	75,303,955.07	127.16%
投资收益	524,052,645.32	181,066,037.99	342,986,607.33	189.43%
所得税费用	190,381,511.51	120,467,157.75	69,914,353.76	58.04%

货币资金的增加的原因主要是本年度出售股票收入、新开发项目借款增加。

应收账款的减少的原因主要是本年度收回商品房房款。

预付款项的增加的原因主要是支付土地款和工程款。

其他应收款增加的原因主要是本年度应收往来款项增加。

存货增加的原因主要是本年度新增沈阳航院项目、深圳坪山项目、杭州云涛名苑等开发项目及在建项目的继续投入。

其他流动资产增加的原因主要是本年度上海加来房地产开发有限公司借给上海万科投资管理有限公司委托贷款增加。

可供出售金融资产减少的主要原因是将持有的招商银行股票以及招商证券部分股票出售。

长期股权投资增加的主要原因是本年度新投资成立了北京中粮万科置业有限公司以及按权益法核算确认投资收益的增加。

递延所得税资产增加的主要原因是本年度成都天泉置业有限责任公司和上海加来房地产开发有限公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加。

短期借款、长期借款增加的主要原因是随着项目开发的增加向银行申请的贷款增加。

预收款项增加的主要原因是本年度北京祥云国际、成都御岭湾项目等商品房预售量大幅增加。

应付利息增加的主要原因是随着项目开发的不断增长向银行申请的贷款增加造成已计提尚未支付的利息增加。

其他应付款增加的主要原因是本年度对上海鹏利置业发展有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司往来款增加。

递延所得税负债减少的主要原因是出售招商银行、招商证券及股票市价下跌造成递延所得税负债减少。

资本公积减少的主要原因是可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及收购上海加来房地产开发有限公司股权冲减资本溢价。

少数股东权益增加的主要原因是本年新成立的子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司吸收少数股东投资。

营业收入、营业成本下降的主要原因是本年度商品房销量下降。

销售费用本年增加的主要原因是随着房地产开发项目增加，广告宣传费、销售代理费等增加。

管理费用本年增加的主要原因是随着房地产开发项目增加，绩效奖金、差旅费和审计咨询费、房租租金及物业费等增加。

财务费用增加的主要原因是随长短期借款增加造成利息支出增加。

投资收益增加的主要原因是本年度分红及出售股票收益。

所得税费用增加的主要原因是本年度利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表于 2011 年 4 月 20 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：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：2011 年 4 月 20 日

日期：2011 年 4 月 20 日

日期：2011 年 4 月 20 日