

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2007—005
中粮地产（集团）股份有限公司2006年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 董事马建平因公未能出席会议，委托董事崔捷出席并行使表决权。

1.4 深圳天健信德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。

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

§ 2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	中粮地产
股票代码	000031
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市宝安区湖滨路 5 号
邮政编码	518101
公司国际互联网网址	http://www.cofco-property.cn
电子信箱	cofco-property@cofco-property.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	易中胜	范步登
联系地址	深圳市宝安区湖滨路 5 号	深圳市宝安区湖滨路 5 号
电话	0755-27754513	0755-27754517
传真	0755-27789701	0755-27789701
电子信箱	cofco-property@cofco-property.com	cofco-property@cofco-property.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2006 年（本年）	2005 年（上年）	本年比上年增 减（%）	2004 年
主营业务收入	345,795,027.82	365,548,141.64	-5.40%	344,810,566.19
利润总额	195,550,152.81	131,930,348.63	48.22%	125,180,283.81
净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	54.26%	100,368,119.76
扣除非经常性 损益的净利润	173,008,187.73	108,460,209.79	59.51%	98,532,157.07
经营活动产生 的现金流量净 额	-20,314,164.64	140,993,664.97	-114.41%	158,506,182.09
	2006 年末 （本年末）	2005 年末 （上年末）	本年末比上年 末增减（%）	2004 年末
总资产	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	28.93%	1,888,319,631.71
股东权益（不含 少数股东权益）	1,337,836,353.24	1,211,082,791.99	10.47%	1,090,680,498.99

3.2 主要财务指标

单位：元

	2006 年（本年）	2005 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2004 年
每股收益	0.25	0.24	4.17%	0.22
净资产收益率	13.04%	9.34%	增加 3.7 个百分点	9.20%
扣除非经常性损 益的净利润为基 础计算的净资产 收益率	12.93%	8.96%	增加 3.97 个百分点	9.04%
每股经营活动产 生的现金流量净 额	-0.029	0.302	-109.60%	0.340
	2006 年末 （本年）	2005 年末 （上年末）	本年末比上年末增 减（%）	2004 年末
每股净资产	1.913	2.597	-26.34%	2.339
调整后的每股净 资产	1.892	2.586	-26.84%	2.265

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-29,424.31
扣除公司日常计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	856,611.68
以前年度已经计提各项减值准备的转回	901,401.19
减：所得税影响数	366,233.81
少数股东损益影响数	-57,774.75
合计	1,420,129.50

3.3 国内外会计准则差异

☐适用 ☒不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表（截止 2006 年 12 月 31 日） 数量单位：股 单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	股权分置改革	公积金转股	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	302,952,000	64.97			-42,471,098	+130,240,451	+87,769,353	390,721,353	55.86
1、国家持股									
2、国有法人持股	278,062,500	59.63			-42,507,368	+117,777,566	+75,270,198	353,332,698	50.52
3、其他内资持股	24,889,500	5.34			+36,270	+12,462,885	+12,499,155	37,388,655	5.35
其中：									
境内法人持股	24,750,000	5.31			0	+12,375,000	+12,375,000	37,125,000	5.31
境内自然人持股 (高管股份)	139,500	0.03			+36,270	+87,885	+124,155	263,655	0.04
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835	308,732,212	44.14
1、人民币普通股	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835	308,732,212	44.14
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	466,302,377	100			0	+233,151,188	+233,151,188	699,453,565	100

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

股东总数		64,034			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国粮油食品（集团）有限公司	国有股东	50.52%	353,332,698	353,332,698	0
深圳市桥头股份合作公司	其他	3.41%	23,821,875	23,821,875	0
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.52%	10,654,200	0	0
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.51%	10,577,464	0	0
深圳市鸿基（集团）股份有限公司	其他	1.37%	9,590,625	9,590,625	9,590,625
中国工商银行－普丰证券投资基金	其他	0.68%	4,791,111	0	0
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	0.68%	4,778,737	0	0
广发证券－交行－广发集合资产管理计划(3 号)	其他	0.45%	3,163,800	0	0
中国农业银行－大成精选增值混合型证券投资基金	其他	0.43%	2,999,964	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	0.31%	2,165,460	0	0
前 10 名流通股股东持股情况					
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金		10,654,200		人民币普通股	
中国工商银行－广发策略优选混合型证券投资基金		10,577,464		人民币普通股	
中国工商银行－普丰证券投资基金		4,791,111		人民币普通股	
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金		4,778,737		人民币普通股	
广发证券－交行－广发集合资产管理计划(3 号)		3,163,800		人民币普通股	
中国农业银行－大成精选增值混合型证券投资基金		2,999,964		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		2,165,460		人民币普通股	
黄木顺		2,119,636		人民币普通股	
鸿飞证券投资基金		1,999,653		人民币普通股	
中天证券有限责任公司		1,649,480		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		（1）持股 5%（含 5%）以上股东所持股份报告期内未发生变动，无质押、冻结等情况； （2）前十名股东中，国有股股东与其他社会公众股股东无关联关系，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；社会公众股股东之间未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

本次股权分置改革方案实施后，公司前 10 名股东持有股份的限售条件如下表：

有限售条件股份可上市交易时间表

单位：股

时 间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说 明
2007 年 2 月 14 日	72,097,678	318,623,675	380,829,890	
2008 年 2 月 14 日	34,972,678	283,650,997	415,802,568	
2009 年 2 月 14 日	283, 387, 342	263,655	699,189,910	有 限 售 条 件 股 份 数 量 余 额 为 高 管 股 份

前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中国粮油食品（集团）有限公司	353,332,698	2007 年 2 月 14 日	34,972,678	详见注 1
			2008 年 2 月 14 日	34,972,678	
			2009 年 2 月 14 日	283,387,342	
2	深圳市桥头股份合作公司	23,821,875	2007 年 2 月 14 日	23,821,875	12 个月
3	深圳市鸿基（集团）股份有限公司	9,590,625	2007 年 2 月 14 日	9,590,625	12 个月
4	深圳发展银行股份有限公司	1,546,875	2007 年 2 月 14 日	1,546,875	12 个月
5	深圳市名苑渔港实业有限公司	1,237,500	2007 年 2 月 14 日	1,237,500	12 个月
6	上海富藤机电设备有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
7	上海云开商务信息咨询有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
8	上海沁扬贸易有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
9	上海昱盛化妆品有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月
10	上海文轲实业有限公司	150,000	2007 年 2 月 14 日	150,000	12 个月

注 1：中国粮油食品集团有限公司承诺：

1、所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。

2、在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。

3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数 1%的，应当自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

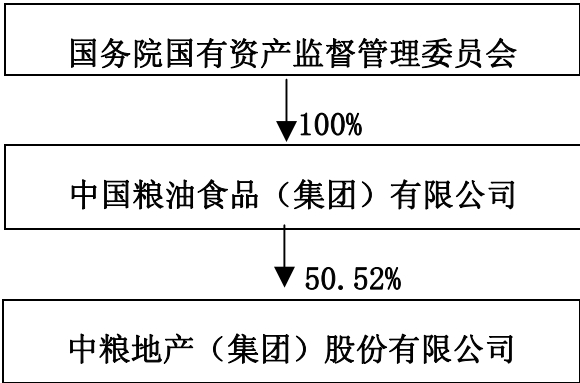
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

中国粮油食品（集团）有限公司成立于 1952 年，国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，是中央政府直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，其法定代表人为宁高宁，注册地址：北京市东城区建国门内大街 8 号中粮广场 7-13 层，注册资本为人民币 3.1223 亿元。经营范围：经批准的国家组织统一联合经营商品的出口；经批准的国家实行核定公司经营商品的进口；经营或代理除国家组织统一联合经营的十六种出口商品及国家实行核定公司经营的十二种进口商品以外其它商品的进出口；接受委托、代理上述进出口业务；承办来料加工、来样加工、来件装配业务；补偿贸易；经批准的易货贸易；对销贸易；从事对外咨询服务、广告宣传、展览及技术交流业务；经营转口贸易；自行进口商品、易货商品、国内生产的替代进口商品及外贸经营范围内所含其他商品的国内销售(国家有专项专营规定的除外)；互联网信息服务(服务范围和有效期以经营许可证为准)；境外期货业务；物业管理、物业代理；自有房屋出租。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数 (股)	年末持股数 (股)	变动原因	报告期内从公司领取的报酬 (税后) 总额 (万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
孙忠人	董事长	男	56	2006.3—2008.7	0	0	—	—	是
金家凯	董事	男	57	2005.7—2008.7	0	0	—	59.0	否
	总经理			2006.2—2008.7					
朱海彬	董事	男	43	2005.7—2008.7	0	0	—	50.5	否
	总经理			2005.7—2006.2					
	副总经理			2006.2—2008.7					
马建平	董事	男	43	2005.7—2008.7	0	0	—	—	是
刘克俭	董事	男	56	2006.3—2008.7	0	0	—	—	是
崔捷	董事	男	40	2005.7—2008.7	0	0	—	45.0	否
	财务总监			2006.2—2008.7					
丁平准	独立董事	男	69	2006.3—2008.7	0	0	—	3.5	否
刘洪玉	独立董事	男	43	2006.4—2008.7	0	0	—	3.15	否
黄振辉	独立董事	男	42	2005.7—2008.7	0	0	—	4.2	否
侯宝山	监事会主席	男	56	2006.3—2008.7	0	0	—	50.0	否
彭庆文	监事会副主席	男	51	2006.3—2008.7	93000	175770	股权分置改革及资本公积金转增	49.2	否
	监事会主席			2005.7—2006.3					
黄梅秀	监事	女	54	2005.7—2008.7	0	0	—	28.7	否
李晋扬	副总经理	男	38	2006.3—2008.7	0	0	—	45.0	否
曹荣根	副总经理	男	43	2005.7—2008.7	0	0	—	42.3	否
张雪松	副总经理	男	43	2005.7—2008.7	0	0	—	42.4	否
戴羿	副总经理	男	48	2005.7—2008.7	0	0	—	42.6	否
厉辉	副总经理	男	34	2006.3—2008.7	0	0	—	45.0	否
刘鹏鹏	副总经理	男	34	2006.6—2008.7	0	0	—	45.0	否
张宝泉	总经理助理	男	36	2006.9—2008.7	0	0	—	35.8	否
李如亮	总会计师	男	50	2005.7—2008.7	46500	87885	股权分置改革及资本公积金转增	28.4	否
金明	总经济师	男	56	2005.7—2008.7	0	0	—	28.4	否
易中胜	董事会秘书	男	54	2005.7—2008.7	0	0	—	25.2	否
合计	—	—	—	—	139500	263655	—	673.35	—

§ 6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2006 年是中粮地产元年，也是房地产行业面临国家重点宏观调控的一年。在行业发展增速趋缓、行业竞争日趋激烈的情况下，公司坚定不移地执行既定战略，苦练内功，完善机制，夯实基础。经过管理层和全体员工的共同努力，公司在业务整合、管理体系、组织结构、团队建设、企业文化等方面取得了阶段性的成果。

2006 年公司实现主营业务收入 345,795,027.82 元，比上年同期减少 5.4%；主营业务利润 180,684,343.70 元，比上年同期增加 4.49%；实现净利润 174,428,317.23 元，比上年同期增加 54.26%；净资产收益率为 13.04%，比上年同期增长 39.61%；每股经营活动所产生的现金流量净额为-0.03 元。截止 2006 年 12 月 31 日，公司总资产为 2,458,513,149.48 元，股东权益为 1,337,836,353.24 元，比上年同期分别增长 28.93%和 10.47%，资产负债率 41.99%，比上年同期上升 9.89 个百分点。

2006 年公司依照年初制定的发展战略和经营计划，积极推进各项业务的发展。为此，管理层广泛开展战略研讨和宣讲活动，重新设计组织架构，建设工作流程体系，推进预算和计划管理，整合人力资源，强化内控管理，在继续保持工业地产经营稳步发展的同时，加大住宅地产业务的开发，具体体现在：（1）增加土地储备，2006 年年内通过招投标方式和股权收购方式新增住宅用土地储备两块，总建筑面积约为 74.4 万平方米，其中广州金沙洲项目建筑面积为 43.4 万平方米，长沙观音岩项目建筑面积约为 31 万平米，成功进入广州和长沙市场；（2）加快住宅项目开工，2006 年公司住宅新开工总建筑面积约 25 万平米，其中宝安 46 区海滨城广场三期计容积率建筑面积 8.2 万平方米，总建筑面积 10.83 万平方米；115 区中粮·澜山项目计容积率建筑面积 9.0 万平方米，总建筑面积 11.50 万平方米；78 区万福阁项目建筑面积 2.3 万平方米；（3）保证来料加工业务和物业租赁业务稳中有升。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√适用 □不适用

（1）关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权

益差异的分析：

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定，公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日现行会计准则与新准则的差异情况如下：

1、 采用权益法核算的长期股权投资贷方差额

公司截至 2006 年 12 月 31 日止，长期股权投资贷方差额帐面金额为 7,926,870.83 元，根据新会计准则应于 2007 年 1 月 1 日增加 7,926,870.83 元留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

公司截至 2006 年 12 月 31 日止，股票投资帐面投资成本为 13,346,564.34 元，根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。因此，于 2006 年 12 月 31 日公司存在该金融资产的公允价值大于其帐面价值 167,140,160.16 元的差额，应于 2007 年 1 月 1 日增加 167,140,160.16 元留存收益，该差额应属于母公司的股东权益增加。

3、 所得税

1) 公司按照现行会计准则的规定，制定了公司的会计政策，据此公司计提了应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及其他长期资产减值准备。根据新会计准则应将资产帐面价值小于计税基础的差额计算递延所得税资产，增加了 2007 年 1 月 1 日留存收益 19,084,340.82 元，其中归属于母公司的股东权益增加 19,051,013.44 元，归属于少数股东的权益增加 33,327.38 元。

2) 根据新会计准则公司将股票投资归类为可供出售金融资产，并按公允价值进行后续计量，2006 年 12 月 31 日该金融资产的公允价值大于其计税基础，根据新会计准则应将资产帐面大于计税基础的差额计算递延所得税负债，减少了 2007

年 1 月 1 日留存收益 25,071,024.02 元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,071,024.02 元。

4、 少数股东权益

公司 2006 年 12 月 31 日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 88,409,330.87 元，新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 88,409,330.87 元。此外，由于子公司计提的坏账准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益 33,327.38 元，新会计准则下少数股东权益为 88,442,658.25 元。

(2) 执行新会计准则后可能发生的会计政策，会计估计变更及对公司的财务状况和经营成果的影响：

根据公司的战略目标和下一年度的经营计划，执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务和经营成果的影响主要有：

1、根据新《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定，公司将现行政策下对投资性房地产的核算从出租开发产品和固定资产转到投资性房地产核算，公司采用成本模式对投资性房地产进行核算，本事项不影响公司利润和股东权益。

2、根据新《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，因此将减少子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响，但不影响合并财务报表。

3、根据新《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，公司借款费用可予以资本化的范围扩大了，一是可以资本化的资产范围扩大了，将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品，变更为全部需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等；二是可予以资本化的借款费用范围扩大了，将由专门借款变更为专门借款和一般借款，符合资本化条件的一般性借款费用，也可以资本化，此政策变化将会增加公司的当期利润和股东权益。

4、根据新《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，将会影响公司当期所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据新《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并资产负债表中股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

上述差异事项和影响事项可能因财政部对新会计准则的进一步解释而进行调整。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	22.66	15.72	30.63%	-88.34%	-90.57%	16.41%
物业租赁	14,363.73	7,122.76	50.41%	5.04%	-1.04%	3.05%
来料加工	15,548.41	4,161.50	73.24%	-10.48%	-39.31%	12.72%
物业管理及其他	4,644.70	4,126.22	11.16%	-12.65%	4.08%	-14.28%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额为 0.00 元

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
深圳地区	34,579.50	-5.40%

6.4 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

项目名称	项目金额（万元）	项目进度	项目收益情况
中粮地产集团中心 （原宝恒大厦）	14,627.00	内部自用办公部分 装修	0
68 区工业园	1,741.25	已完成招投标，进入 施工前期准备	0
46 区海滨城广场三期	12,838.83	完成投资进度的 45%	0
115 区澜山项目	15,196.38	完成投资进度的 30%	0
长沙观音岩项目	2,900.00	尚处于工程前期准 备阶段	0
广州金沙洲项目	23,029.93	尚处于工程前期准 备阶段	0
合计	70,333.39	--	0

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐适用 ☒不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经深圳天健信德会计师事务所审计，本公司2006年度实现净利润174,428,317.23元，根据《公司法》和《公司章程》的规定，按母公司本年度的净利润219,400,212.83元，提取10%法定公积金21,940,021.28元，加上子公司提取的法定公积金中本公司按股权比例应享有的份额，本年累计提取法定公积金24,732,931.91元，加上年初未分配利润234,049,630.21元，减去本年度分配普通股股利46,630,237.70元，本年度实际可供股东分配的剩余利润为337,114,777.83元。根据公司目前经营发展需要，公司决定2006年度剩余的未分配利润不再分配，也不进行资本公积金转增股本。公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

☒适用 ☐不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2007 年公司在建项目资金需求量较大，需要用未分配利润补充项目开发资金。	公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金

§ 7 重要事项

7.1收购资产

☐适用 ☒不适用

7.2出售资产

☐适用 ☒不适用

7.3重大担保

☒适用 ☐不适用

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（折合人民币）	无
报告期末担保余额合计（折合人民币）	无
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	23,600 万元
报告期末对控股子公司担保余额合计	23,600 万元
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	23,600 万元
担保总额占公司净资产的比例	17.64%
公司违规情况	
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的余额	无
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余额	无
担保总额是否超过净资产的 50%	无
违规担保总额	无

7.4 重大关联交易

7.4.1 关联销售和采购

☐适用 ☒不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中粮财务有限责任公司	5.02	5.02	15,000.00	0.00
深圳市福新田实业公司	-125.75	39.11		
凯莱物业管理有限公司	-5.07	8.31		
宝兴电缆公司	0.47	0.47	-43.43	242.38
深圳宝菱同利有限公司	-3.36	80.98		
鹏丽公司	-300.00	4,570.11		

广州鹏万公司	13,029.93	13,029.93		
江铜南方公司			-51.84	0.00
福永桥头经济发展公司			-19.43	188.62
福永塘尾经济发展公司			337.77	345.00
新安湖实业公司			3,000.00	3,000.00
本公司工会			251.56	404.95
合计	12,601.24	17,733.93	18,474.63	4,180.95

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 5.02 万元，余额 5.02 万元

7.4.3 2005 年末被占用资金的清欠进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2006 年新增资金占用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

截至 2006 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

☐ 适用 ☒ 不适用

7.5 委托理财

☐ 适用 ☒ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 原非流通股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中国粮油食品（集团）有限公司	本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	为配合控股股东履行上述承诺，管理层开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。4 月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；6 月份，管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管	

		理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。2007年2月8日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过关于公司通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东资产的事项，控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中，其他承诺事项亦在正常履行之中。	
--	--	--	--

注：承诺事项指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

7.6.2 报告期末持股5%以上的原非流通股东持有的无限售条件流通股数量情况

股东名称	限售股份上市日所持无限售条件流通股数量（万股）	增减变动股数（万股）	变动原因	报告期末持有的无限售条件流通股数（万股）
中国粮油食品（集团）有限公司	0	0	—	0

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

§8 监事会报告

监事会对下列事项发表独立意见：

（一）公司依法运作情况。公司能严格执行国家法律法规，规范依法运作，决策程序合法，建立了较为完善的内部控制制度。董事、经理在执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务的情况。监事会认真检查了公司的业务和财务情况，详尽分析了公司将于年度股东大会上提交的财务年度报告。监事会认为，公司的财务报告能真实、客观、公允地反映公司2006年度的财务状况和经营成果，会计处

理遵循一贯性原则，会计信息披露真实可靠，利润分配方案兼顾了股东利益和公司长远发展利益，会计核算和财务管理符合财政部颁布的企业会计准则和企业会计制度的有关规定。

监事会同意深圳天健信德会计师事务所为本公司出具的标准无保留审计意见的审计报告。

（三）公司近年没有募集资金情况。

（四）报告期内公司没有发生重大收购，出售资产行为，没有内幕交易情况。没有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）公司无重大关联交易，无损害公司利益情况。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

中国 深圳

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，包括二零零六年十二月三十一日的资产负债表和合并资产负债表，二零零六年度的利润表及利润分配表和合并利润表及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》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按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司二零零六年十二月三十一日的财务状况以及二零零六年度的经营成果和现金流量。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师：朱伟峰

中国注册会计师：何晓明

中国 深圳

二零零七年二月八日

9.2 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表和当年的现金流量表附后。

9.3 会计政策、会计估计和核算方法发生变化。

☐适用 ☒不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐适用 ☒不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化，提供具体说明。

☒适用 ☐不适用

二零零六年九月二十日本公司与自然人胡克嫚、陈禹宏、胡玲共同出资组建长沙中粮地产开发有限公司，注册资本 35,000,000.00 人民币元，本公司出资 26,250,000.00 人民币元，占 75%的权益性资本。本期报表合并范围增加长沙中粮地产开发有限公司。
--

中粮地产（集团）股份有限公司董事会
2007 年 2 月 8 日

资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2006 年 12 月 31 日 单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	216,161,136.86	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
短期投资				
应收票据				
应收股利	50,484,912.60	51,215,895.44		730,982.84
应收利息				
应收账款	14,076,178.43	9,537,807.23	16,467,647.09	12,826,814.26
其他应收款	144,641,371.93	207,303,834.56	17,463,327.43	233,603,916.70
预付账款	7,162,428.52	7,056,928.00	6,683,868.32	3,623,693.70
应收补贴款				
存货	373,676,322.26	373,316,284.84	289,212,089.63	200,015,297.45

待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	806,202,350.60	808,590,386.42	407,277,479.05	480,190,987.72
长期投资：				
长期股权投资	390,871,484.55	562,192,921.68	253,140,371.58	432,965,122.17
股权分置流通权	222,590.40	222,590.40		
长期债权投资				
长期投资合计	391,094,074.95	562,415,512.08	253,140,371.58	432,965,122.17
其中：合并价差	-7,716,935.52		-9,147,126.75	
固定资产：				
固定资产原价	1,704,541,435.02	930,203,590.19	1,496,139,170.46	751,216,684.27
减：累计折旧	543,511,547.88	308,310,766.26	467,753,154.86	271,373,873.38
固定资产净值	1,161,029,887.14	621,892,823.93	1,028,386,015.60	479,842,810.89
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	1,161,029,887.14	621,892,823.93	1,028,386,015.60	479,842,810.89
工程物资				
在建工程	23,745,805.24	234,452.00	146,729,352.36	112,609,059.23
固定资产清理				
固定资产合计	1,184,775,692.38	622,127,275.93	1,175,115,367.96	592,451,870.12
无形资产及其他资产：				
无形资产	28,973,859.91	31,129,661.20	29,806,548.89	31,991,244.28
长期待摊费用	6,450,347.21	3,600,264.44	4,662,369.77	1,049,700.46
其他长期资产	41,016,824.43	41,016,824.43	36,825,835.66	36,825,835.66
无形资产及其他资产合计	76,441,031.55	75,746,750.07	71,294,754.32	69,866,780.40
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,458,513,149.48	2,068,879,924.50	1,906,827,972.91	1,575,474,760.41
流动负债：				
短期借款	691,000,000.00	455,000,000.00	416,000,000.00	273,000,000.00
应付票据				
应付账款	58,089,313.57	56,780,927.56	37,441,850.08	34,196,616.00
预收账款	83,370.00		189,400.00	
应付工资	19,280,538.50	16,326,079.78	13,931,133.11	9,988,061.66
应付福利费	1,967,383.04	793,391.77	1,815,594.61	731,006.10
应付股利	2,251,260.67	2,251,260.67	2,047,244.56	2,023,660.01
应交税金	5,678,253.89	3,104,537.16	4,115,996.45	2,319,238.29
其他应交款	253,720.16	208,837.74	295,170.77	230,921.30
其他应付款	119,161,692.34	77,954,344.94	63,948,447.52	24,205,864.10
预提费用	46,634,915.35	20,806,976.51	30,798,307.79	6,661,642.92
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	944,400,447.52	633,226,356.13	570,583,144.89	353,357,010.38
长期负债：				
长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00		

应付债券				
长期应付款	25,382,337.93	25,382,337.93	38,985,773.54	38,985,773.54
递延收益	2,484,679.92	1,738,918.86	2,529,060.73	1,851,696.66
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	87,867,017.85	87,121,256.79	41,514,834.27	40,837,470.20
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,032,267,465.37	720,347,612.92	612,097,979.16	394,194,480.58
少数股东权益	88,409,330.87		83,647,201.76	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	699,453,565.00	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	699,453,565.00	699,453,565.00	466,302,377.00	466,302,377.00
资本公积	159,550,329.46	159,550,329.46	393,746,035.74	393,746,035.74
盈余公积	141,717,680.95	116,956,740.74	116,984,749.04	95,016,719.46
其中：法定公益金			62,456,076.92	55,217,320.93
未分配利润	337,114,777.83	367,886,220.32	234,049,630.21	217,056,266.47
其中：现金股利				
可恢复的被投资单位的亏损		4,685,456.06		9,158,881.16
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	1,337,836,353.24	1,348,532,311.58	1,211,082,791.99	1,181,280,279.83
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,458,513,149.48	2,068,879,924.50	1,906,827,972.91	1,575,474,760.41

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

利润及利润分配表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	345,795,027.82	183,873,148.24	365,548,141.64	209,164,800.11
减：主营业务成本	154,261,885.93	67,705,489.12	181,854,126.66	108,033,532.44
主营业务税金及附加	10,848,798.19	2,338,342.77	10,772,309.78	2,436,736.73
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	180,684,343.70	113,829,316.35	172,921,705.20	98,694,530.94
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	10,852,240.23	9,192,264.86	5,325,044.72	3,137,872.42
减：营业费用	1,723,972.03	612,235.40	784,308.02	1,166.00
管理费用	91,157,284.68	22,693,576.13	80,999,006.84	53,447,815.56
财务费用	23,773,930.82	11,524,510.01	19,099,980.09	9,782,997.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,881,396.40	88,191,259.67	77,363,454.97	38,600,424.71
加：投资收益（亏损以“-”号填列）	119,841,569.04	137,045,898.86	51,666,178.34	71,109,700.24

补贴收入				
营业外收入	1,540,157.53	830,972.00	3,735,785.11	3,192,107.00
减：营业外支出	712,970.16	382,284.47	835,069.79	406,353.75
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	195,550,152.81	225,685,846.06	131,930,348.63	112,495,878.20
减：所得税	12,537,497.39	6,285,633.23	10,624,711.97	5,863,924.32
少数股东损益	8,584,338.19		7,912,842.74	
加：未确认的投资损失 本期发生额			-319,053.48	
五、净利润（亏损以“-”号填列）	174,428,317.23	219,400,212.83	113,073,740.44	106,631,953.88
加：年初未分配利润	234,049,630.21	217,056,266.47	139,065,704.10	126,419,105.67
其他转入				
六、可供分配的利润	408,477,947.44	436,456,479.30	252,139,444.54	233,051,059.55
减：提取法定盈余公积	24,732,931.91	21,940,021.28	12,059,876.22	10,663,195.39
提取法定公益金			6,029,938.11	5,331,597.69
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	383,745,015.53	414,516,458.02	234,049,630.21	217,056,266.47
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	46,630,237.70	46,630,237.70		
转作资本（或股本） 的普通股股利				
八、未分配利润	337,114,777.83	367,886,220.32	234,049,630.21	217,056,266.47
利润表（补充资料）				
1. 出售、处置部门或被 投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加 （或减少）利润总额				
4. 会计估计变更增加 （或减少）利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他	1,420,129.50		4,613,530.65	

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2006 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	358,454,390.59	188,718,664.83
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	352,816,809.50	605,279,858.93

经营活动现金流入小计	711,271,200.09	793,998,523.76
购买商品、接受劳务支付的现金	145,571,404.99	118,299,732.85
支付给职工以及为职工支付的现金	68,046,997.32	26,448,073.11
支付的各项税费	41,246,238.83	18,519,692.96
支付的其他与经营活动有关的现金	476,720,723.59	612,735,082.15
经营活动现金流出小计	731,585,364.73	776,002,581.07
经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64	17,995,942.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	62,711,247.13	93,023,886.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	4,690.00	700.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	62,715,937.13	93,024,586.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36,628,950.90	33,016,188.28
投资所支付的现金	131,000,000.00	128,250,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	167,628,950.90	161,266,188.28
投资活动产生的现金流量净额	-104,913,013.77	-68,241,602.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	3,150,000.00	
借款所收到的现金	1,246,000,000.00	950,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,249,150,000.00	950,000,000.00
偿还债务所支付的现金	911,000,000.00	708,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	71,753,494.74	58,560,252.50
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	985,106,169.92	768,912,927.68
筹资活动产生的现金流量净额	264,043,830.08	181,087,072.32
四、汇率变动对现金的影响	-106,061.39	-72,059.25
五、现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	130,769,353.58
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,428,317.23	219,400,212.83
加：计提的资产减值准备	2,443,547.90	-41,071,795.29
固定资产折旧	76,496,439.90	36,983,383.03
无形资产摊销	832,688.98	861,583.08
长期待摊费用摊销	2,923,269.41	876,102.70
其他长期资产摊销	2,445,556.16	2,445,556.16
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）	-12,099,462.79	7,370.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	29,424.31	1,746.85
固定资产报废损失		
财务费用	24,481,312.97	11,902,523.45
投资损失（减：收益）	-119,841,569.04	-137,045,898.86
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-84,443,572.56	-173,300,987.39
经营性应收项目的减少（减：增加）	-127,729,344.00	63,036,661.39

经营性应付项目的增加（减：减少）	31,134,888.70	33,899,484.36
其他		
少数股东损益	8,584,338.19	
经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64	17,995,942.69
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	216,161,136.86	160,159,636.35
减：现金的期初余额	77,450,546.58	29,390,282.77
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	130,769,353.58

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

中粮地产(集团)股份有限公司新旧会计准则

股东权益差异调节表审阅报告

中国 深圳

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东:

我们审阅了后附的中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“中粮地产公司”)新旧会计准则股东权益差异调节表(以下简称“差异调节表”)。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号,以下简称“通知”)的有关规定编制差异调节表是中粮地产公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定,我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序,审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

深圳天健信德会计师事务所

中国注册会计师 朱伟峰

中国注册会计师 何晓明

中国 深圳 二零零七年二月八日

股东权益差异调节表

单位：人民币元

编号	项 目	金 额
	2006 年 12 月 31 日股东权益(现行会计准则)	1,337,836,353.24
1	长期股权投资差额	7,926,870.83
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	7,926,870.83
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5	股份支付	
6	符合预计负债确认条件重组义务	
7	企业合并	
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
	根据新准则计提的商誉减值准备	
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	167,140,160.16
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10	金融工具分拆增加的收益	
11	衍生金融工具	
12	所得税	(5,986,683.20)
13	其他	88,409,330.87
	2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)	1,595,326,031.90

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

