

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2008—010
中粮地产（集团）股份有限公司2007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 董事柳丁因公未能出席会议，委托董事马建平出席并行使表决权。

1.4 开元信德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。

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	厉 辉	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	0755-27754517	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：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	823,769,797.81	345,795,027.82	367,034,487.16	124.44%	372,595,782.52	372,595,782.52
利润总额	554,301,965.41	195,550,152.81	182,751,252.56	203.31%	131,930,348.63	131,121,922.48
归属于上市公司股东的净利润	465,939,193.60	174,428,317.23	165,219,783.88	182.01%	113,073,740.44	112,265,314.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	222,493,882.12	173,008,187.73	164,766,966.54	35.04%	108,460,209.79	107,651,783.64
经营活动产生的现金流量净额	-355,047,280.38	-20,314,164.64	-75,934,887.18	-367.57%	140,993,664.97	140,993,664.97
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末 增减（%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	6,009,005,886.28	2,458,513,149.48	3,151,756,762.93	90.66%	1,906,827,972.91	1,966,851,608.98
所有者权益（或股东权益）	3,441,595,762.86	1,337,836,353.24	1,707,940,657.70	101.51%	1,211,082,791.99	1,314,273,721.68

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	0.61	0.25	0.24	154.17%	0.24	0.24
稀释每股收益	0.61	0.25	0.24	154.17%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.29	0.25	0.24	20.83%	0.23	0.23
全面摊薄净资产收益率	13.54%	13.04%	9.67%	3.87%	9.34%	8.54%
加权平均净资产收益率	20.83%	13.85%	11.63%	9.20%	9.86%	9.83%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	6.46%	12.93%	9.65%	-3.19%	8.96%	8.19%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	9.95%	13.74%	11.60%	-1.65%	9.45%	9.38%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.392	-0.029	-0.109	-259.63%	0.302	0.302

	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减（%）	2005 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	3.795	1.913	2.442	55.41%	2.597	2.819

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	289,268,591.64
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	-2,329,618.13
除上述项目之外的其他营业外收支净额	-1,606,461.99
所得税影响金额	-42,154,748.78
归属于少数股东的非经常性损益	267,548.74
合计	243,445,311.48

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	180,978,764.10	462,867,687.70	281,888,923.60	0.00
合计	180,978,764.10	462,867,687.70	281,888,923.60	0.00

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

（一）4.1 股份变动情况表（截止 2007 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（%）	高管股解锁	公积金转增及送股	股权分置改革解除限售	发行新股（配股）	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86	-65,915		-72,097,678	+95,567,329		414,125,089	45.67
1、国家持股									
2、国有法人持股	353,332,698	50.52			-34,972,678	+95,508,006		413,868,026	45.64

3、其他内资持股	37,388,655	5.35	-65,915		-37,125,000	+59,323		257,063	0.03
其中：									
境内法人持股	37,125,000	5.31			-37,125,000				
境内自然人持股(高管股份)	263,655	0.04	-65,915			+59,323		257,063	0.03
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	308,732,212	44.14	+65,195		+72,097,678	+111,844,904		492,740,709	54.33
1、人民币普通股	308,732,212	44.14	+65,195		+72,097,678	+111,844,904		492,740,709	54.33
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	699,453,565	100				+207,412,233		906,865,798	100

(二) 报告期限售股份变动情况表（截止至 2007 年 12 月 31 日）

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中粮集团有限公司	353,332,698	34,972,678	95,508,006	413,868,026	1、2006 年 2 月，公司实施股权分置改革，控股股东中粮集团有限公司承诺，其所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。 2、2007 年 8 月，公司实施 2007 年度配股方案，本次配股完成后，由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股，其与原有的有限售条件的流通股流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。	2008 年 2 月 14 日
彭庆文	175,770	43,942	39,548	171,376	高管股份锁定	2008 年 2 月 10 日
李如亮	87,885	21,972	19,774	85,687	高管股份锁定	任职期满

						半年后
合计	353,596,353	35,038,592	95,567,328	414,125,089	-	

4.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2007 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		141,870			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中粮集团有限公司	国有股东	50.65%	459,332,507	413,868,026	0
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	1.58%	14,318,900	0	0
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	1.10%	10,002,486	0	0
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.90%	8,200,000	0	0
中国工商银行股份有限公司－中银国际持续增长股票型证券投资基金	其他	0.79%	7,128,753	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.66%	5,999,966	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	0.53%	4,800,884	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.45%	4,007,193	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.42%	3,826,166	0	0
大成价值增长证券投资基金	其他	0.38%	3,472,652	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	
中粮集团有限公司		45,464,481		人民币普通股	
中国建设银行－华宝兴业行业精选股票型证券投资基金		14,318,900		人民币普通股	
上海浦东发展银行－长信金利趋势股票型证券投资基金		10,002,486		人民币普通股	
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)		8,200,000		人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司－中银国际持续增长股票型证券投资基金		7,128,753		人民币普通股	
博时价值增长证券投资基金		5,999,966		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		4,800,884		人民币普通股	
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金		4,007,193		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		3,826,166		人民币普通股	
大成价值增长证券投资基金		3,472,652		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。
------------------	--

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

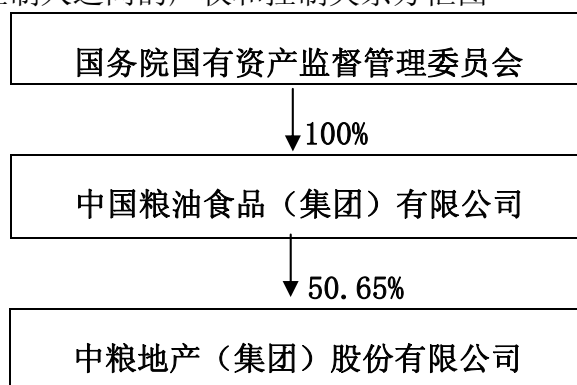
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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

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，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。2007 年 5 月“中国粮油食品（集团）有限公司”正式更名为“中粮集团有限公司”。

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 月~年月)	年初持 股数	年末持 股数	变动 原因	报告期内从公 司领取的税前 报酬总额 (万元)	报告期被授予的股权 激励情况				是否 在股 东单 位或 其他 关联 单位 领取
									可行 权股 数	已行 权数 量	行权 价	期末 股票 市价	
孙忠人	董事长	男	57	2006.3~2008.7	0	0	-	0	无				是
柳 丁	董事	女	53	2007.3~2008.7	0	0	-	2.5	无				是
金家凯	董事	男	58	2005.7~2008.7	0	0	-	140	无				否
	总经理			2006.2~2008.7									
马建平	董事	男	44	2005.7~2008.7	0	0	-	2.5	无				是
殷建豪	董事	男	38	2007.3~2008.7	0	0	-	2.5	无				是
马德伟	董事	男	45	2007.3~2008.7	0	0	-	2.5	无				是
丁平准	独立董事	男	70	2006.3~2008.7	0	0	-	10	无				否
刘洪玉	独立董事	男	44	2006.4~2008.7	0	0	-	10	无				否
陈忠谦	独立董事	男	46	2007.8~2008.7	0	0	-	4.17	无				否
吴文婷	监事会 主席	女	44	2007.3~2008.7	0	0	-	2.5	无				是
王 浩	监事	男	42	2007.8~2008.7	0	0	-	2.08	无				是
李 沙	职工监事	女	30	2007.11~2008.7	0	0	-	12.9	无				否
崔 捷	财务总监	男	41	2006.2~2008.7	0	0	-	83.7	无				否
朱海彬	副总经理	男	44	2005.7~2008.7	0	0	-	78.9	无				否
李晋扬	副总经理	男	39	2006.2~2008.7	0	0	-	90	无				否
曹荣根	副总经理	男	44	2005.7~2008.7	0	0	-	67.3	无				否
张雪松	副总经理	男	44	2005.7~2008.7	0	0	-	67.7	无				否
戴 羿	副总经理	男	49	2005.7~2008.7	0	0	-	68.4	无				否
厉 辉	副总经理	男	35	2006.2~2008.7	0	0	-	90	无				否
	董事会 秘书			2007.9~2008.7									
刘鹏鹏	副总经理	男	35	2006.6~2008.7	0	0	-	72	无				否
连 庆	副总经理	男	38	2007.7~2008.7	0	0	-	82	无				否
孙伊萍	副总经理	女	41	2007.7~2008.7	0	0	-	90	无				否
叶 雄	副总经理	男	40	2007.7~2008.7	0	0	-	72	无				否
张宝泉	总经理 助理	男	37	2006.9~2008.7	0	0	-	67.7	无				否
李如亮	总会计师	男	51	2005.7~2008.7	87885	114250	配股	52.4	无				否
金 明	总经济师	男	57	2005.7~2008.7	0	0	-	52.8	无				否
合计	-	-	-	-	87885	114250	-	1226.55	— ⁷				-

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、2007 年经营回顾

2007 年是中粮地产的管理提升年，也是公司业绩大幅增长的一年。

这一年，公司按照既定的发展战略，大力拓展住宅地产业务，除已有的深圳、广州、长沙等城市外，利用配股募集资金，新进入了成都和厦门两个城市。通过与国际著名市场调研公司的合作，公司在客户定位、客户细分方面，已取得阶段性成果；通过与行业标杆的对比，公司对地产开发价值链各环节进行认真分析，寻找差距，提升了住宅开发业务的标准化水平，有效提高了公司运营效率。这一年，公司的团队建设也取得显著进步。通过市场引进和校园招聘，公司团队数量上有所发展，结构上有所优化，特别是住宅地产业务各专业类别人员快速增加，业务人员所占比例不断提高，有力地支持了公司住宅地产业务的快速发展。

2007 年，公司实现营业收入 823,769,797.81 元，比上年同期增长 124.44%；营业利润 557,116,169.24 元，比上年同期增加 206%；实现归属于上市公司股东的净利润 465,939,193.60 元，比上年同期增加 182.01 %；净资产收益率为 13.54%，比上年同期上升 3.87 个百分点；每股经营活动所产生的现金流量净额为-0.392 元。截止 2007 年 12 月 31 日，公司总资产为 6,009,005,886.28 元，归属于上市公司股东权益为 3,441,595,762.86 元，比上年同期分别增长 90.66%和 101.51%，资产负债率 39.16%，比上年同期上升 0.04 个百分点。

报告期内，公司共计销售住宅 11 万平方米，签约销售 128,588 万元，结算面积 3.7 万平方米，结算收入 48,971 万元，已售待结转面积 7.3 万平方米。

报告期内，公司新增住宅地产项目 2 个（厦门项目及成都御岭湾项目），占地面积 51.8 万平米，规划总建筑面积 28.0 万平米。截至 2007 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 8 个（深圳澜山、深圳卡罗社区、深圳 78 区、深圳 61 区、广州金域蓝湾、厦门鹭江海景、长沙北纬 28 度、成都御岭湾），占地面积 155.4 万平米，规划总建筑面积 124.3 万平米，其中 2007 年住宅新开工 14.9 万平米，竣工 10.8 万平米。

报告期内，公司可出租工业地产业务面积 92.3 万平米，全年出租率达到 94.39%，租金收取率 99.08%，与上年基本持平。

2、管理层对所处行业的讨论和分析

2007 年，房地产行业依然处于宏观经济强劲增长的大背景之下。2007 年 GDP 同比增长 11.4%（连续五年超过两位数增长），固定资产投资增长 24.8%，房地产开发投资增长 30.2%，城镇居民人均可支配收入增长 17.2%，人民币升值 6.9%。

2007 年，房地产行业连续第四年处于宏观政策调控的影响之下。首先，报告期内，央行共有 6

次加息，10 次上调存款准备金率，6 次发行央行定向票据，明确实施了从紧的货币政策。其次，国家陆续颁布了一系列土地市场法规政策，更加严格了建设用地的管理，主旨是规范土地市场，打击开发商囤地，加速土地形成有效供给，土地政策的重心日益明显地转向提高土地使用效率。第三，政府围绕住房保障、房价以及住宅市场秩序的监管展开政策调控。国务院下发的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(24 号文)，对我国未来住房行业的发展做出总体规划，它的主旨就在于住宅保障。报告期内，土地增值税清算、限制外资投资房地产等政策相继出台，这些政策都对 2007 年的房价产生了深远的影响。其中，影响最为直接的是国家相关机构颁布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，对购买第二套房的贷款提高首付要求，并上浮利率，从信贷上对房地产进行调控，随着银根的收紧，各地房地产市场投机性购买明显得到遏制，市场热度迅速降低。

2007 年，也是房地产行业规范市场秩序的一年。建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、税务总局、国家发改委、工商总局等八部门联合发布《房地产市场秩序专项整治工作方案》，对在房地产开发建设和交易中容易发生违法违规、权钱交易问题的关键环节和重点部位，进行重点调查。随后，相关部门又发布《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》，确定了交易监管方式。同时，国土部拟定四条办法治理开发商违规囤地，对于闲置土地征收土地闲置费，对房地产企业的违规囤地进行严厉打击，这些举措有力打击了房地产市场违法违规行为，有效整顿了房地产市场的交易秩序。

2007 年，住房市场经历了深刻转变。前三季度，市场情绪普遍乐观，主要城市房地产市场成交旺盛，部分地区房价持续大幅上涨，一方面，购房者普遍预期未来房价将进一步快速上升，投资性购房比例上升，部分购房者担心买不到房子或未来买不起房子而进行恐慌性抢购，地段位置、房屋质量、户型设计这些最基本的因素被忽略，另一方面，住宅企业对未来房价预期过高，导致土地市场出现抢购，土地价格大幅度上涨，土地成交价格不断刷新。在政府有力的调控下，进入四季度后，市场开始出现理性回归，成交量明显放缓，购房者观望气氛逐渐加重。从交易数据上看，前三季度，全国商品住宅销售面积的同比增幅分别为 12.4%，29.4%和 54.1%，销售金额同比增加 29.2%，41.6%和 89.6%，呈逐渐上升趋势，而四季度以来，销售面积和销售金额增幅双双下降，在前期价格上涨幅度较大的城市，成交量下滑的迹象更加明显。

在经历了 2004-2007 年连续四年的宏观调控之后，管理层对中国房地产行业未来发展的基本面对进行了深入分析和思考，依然对该行业长期向好充满信心，主要基于以下几个因素：

首先，管理层对中国宏观经济长期向好充满信心，这是中国房地产行业未来发展的基础和大背景。其次，“促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化”是中央经济工作会议明确提出的八项任务之一，因此，推动房地产行业长期发展的城市化进程不会停滞，而是会又好又快向前推进，城市化的继续，必然推动房地产向前发展。第三，通过近期对重点城市的住宅市场所作的市场调查分析可以看到，随着可支配收入的增长，消费者的需求真实存在，而且有较强的刚性。报告期内，公司聘请了专业调查公司对几个主要城市的进行了市场调查，通过对调查信息的分析可以看到，消费者基于

自住（结婚、改善居住条件等）动机的购买需求超过七成。第四，房地产行业的走向直接或间接影响到上下游几十个行业的健康发展，因此，国家宏观调控的目的是希望房地产行业保持平稳发展，而不要过热。

3、公司未来发展的战略目标和战略定位

我们的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”

我们的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

对照我们的使命和愿景，管理层认为，今后公司的发展战略目标是：通过重组和整合，使公司逐步发展成具有品牌优势的房地产开发商。

战略定位：

（1）价值链定位

以开发销售为主，持有经营为辅，定位于客户需求、产品研发、前期策划、土地开发、土地获取、建筑设计、招标管理、工程管理等价值创造环节。

（2）客户定位

公司对住宅业务的目标客户按照经济能力、生命周期和价值取向三个维度进行划分，确定了明确的目标客户群。

4、2008 年度经营计划

（1）按照既定战略，加快住宅地产业务发展

1) 适度增加土地储备；

2) 加强在建项目管理，确保工程进度按计划完成；

①海滨城广场三期项目：做好剩余产品的销售和入伙、产权证办理等各项收尾工作。

②中粮澜山项目：抓好主体工程建设，计划年内竣工，做好产品的销售工作。

③中粮 78 区项目：一期（万福阁）要在 08 年内达到主体工程封顶，并做好开盘准备工作；二期计划于 2008 年 11 月开工。

④中粮 61 区项目：08 年重点做好项目规划和工程报建工作，并争取年内动工。

⑤中粮长沙北纬 28° 项目：08 年一期项目要达到主体工程竣工并开盘销售。

⑥中粮万科金域蓝湾项目：一、二期要在 08 年内完成主体结构封顶，同时做好销售工作，部分单位交付使用。

⑦厦门鹭江海景花园二期项目：做好主体结构封顶后的收尾工作，完成项目竣工备案。

⑧中粮·御嶺湾项目：08 年重点做好施工报建和主体工程建设，并争取在年内开盘销售。

（2）继续做好服务工作，巩固发展工业地产：

- 1) 进一步提高服务质量和意识，加强与客户的沟通，密切关注客户的想法和动态，健全有效的沟通机制；加强对驻厂员工的业务培训，不断提高他们的综合素质；尽可能地帮助外商留住工人，努力解决招工难问题。
- 2) 通过旧城改造实现产业升级。
- 3) 按同类合并的原则整合资源，提高管理效率。
- 4) 充分利用好现有的土地资源，加快规划和施工。
- ①68 区 3 期 2.4 万平方米厂房争取在 08 年 10 月开工。
- ②做好 67 区 3.6 万平方米土地的招商工作。
- (3) 经营保障计划
- 1) 通过改进管控模式，完善流程体系，提高价值链各环节运营效率，提高现有项目资源的开发、销售和资金周转速度。
- 2) 继续深化客户细分和目标客户研究工作，打造客户价值提升体系，形成竞争优势。
- 3) 加强团队建设，继续引进专业人才，优化人员结构。强化绩效考核，确保公司年度经营计划顺利实现。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	营业利润率比 上年增减(%)
商品房销售	48,970.52	15,165.58	69.03%	13,757.36%	4,295.82%	66.65%
房屋租赁	15,142.85	7,797.12	48.51%	3.55%	9.37%	-2.74%
来料加工	12,839.48	3,160.67	75.38%	-17.42%	-24.05%	2.14%
物业管理及其他	5,424.14	4,433.52	18.26%	-12.19%	1.43%	-10.98%
主营业务分产品情况						
无	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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 元

6.3 主营业务分地区情况单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
深圳	82,376.98	124.44%

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额	132,978.21		本年度已使用募集资金总额		79,494.28	
			已累计使用募集资金总额		79,494.28	
承诺项目	是否变更	拟投入金	实际投入	是否符合计划	预计收益	产生收益情况

	项目	额	金额	进度		
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	是	0.00	无
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	6,000.00	4,066.89	是	8,054.83	2007 年尚未结转收入
收购成都天泉置业有限责任公司 51%的股权	否	18,254.83	18,254.83	是	0.00	无
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	36,296.16	1,657.71	是	21,180.46	2007 年尚未结转收入
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	否	21,935.39	20,968.83	是	15,541.98	2007 年结转收入 48907.76 万元。
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	42,934.62	24,282.12	是	12,561.52	2007 年尚未结转收入
合计	-	135,684.90	79,494.28	-	57,338.79	-
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）	无					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	无					
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。					

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

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
长沙观音岩项目	5,174.25	尚处于工程前期准备阶段	0
广州金沙洲项目	101,343.00	一期处于预售阶段，二期处于前期策划阶段	0
深圳宝安 78 区一期万福阁项目	3,282.62	尚处于工程施工建设阶段	0
中粮地产集团中心（宝恒大厦）	17,986.41	主体工程正处于结算阶段，已投入使用	07 年 4-12 月租金收入 462.43 万元
68 区工业园	3,517.14	尚处于工程施工建设阶段	0
东芝泰格新厂房项目	1,073.89	尚处于工程前期准备阶段	0
合计	132,377.31	-	-

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

经开元信德会计师事务所审计，2007年度母公司实现净利润557,293,332元，按10%提取

法定公积金55,729,333.20元，加上年初未分配利润364,234,636.54元，本年度实际可供股东分配的利润为865,798,635.34元。

董事会同意公司以2007年12月31日的总股本906,865,798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股送4股红股并派现金红利0.5元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

同时公司以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，以资本公积金向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每10股转增6股。

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

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
鹏源发展（厦门）有限公司	香港鹏源发展有限公司持有的厦门鹏源房地产开发有限公司100%股权	2007年02月07日	10,263.90	0.00	0.00	是	按市场评估价格定价。	是	是
鹏利国际（四川）置业有限公司	成都天泉置业有限责任公司51%股权	2007年02月07日	18,254.83	0.00	-717.81	是	按市场评估价格定价。	是	是
长沙中联重科科技股份有限公司	长沙观音谷房地产开发有限公司68%的股权	2007年03月1日	17,522.12	-696.98	0.00	否		是	是

7.2 出售资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
深圳海雅（集团）有限公司	深圳新安湖实业有限公司 55.2% 的收益权及其他相关权益	2007 年 04 月 19 日	28,520.00	352.81	28,505	否		否	否

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

本次收购的项目有利于公司做大做强住宅房地产主业，增强公司主营业务规模和综合竞争实力。

本次出售深圳新安湖实业有限公司收益权符合我司的战略规划，有利于整合业务资源，优化资源配置，对公司业务的连续性、管理层稳定性不会产生影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）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）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		0.00				
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		26,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计		26,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		26,000.00				
担保总额占公司净资产的比例		7.55%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
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		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		0.00				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中粮财务公司	10,012.99	10,018.01	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	8.81	0.00	0.00
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	2.97	3.44	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	-7.94	73.05	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	77,024.14	90,054.07	0.00	0.00
深圳新安湖实业有限公司	0.00	0.00	-1,500.00	1,500.00
鹏丽四川置业有限公司	0.00	0.00	-667.16	12,637.84
合计	87,032.16	100,157.38	-2,167.16	14,137.84

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 10,012.99 万元，余额 10,018.01 万元，属公司在中粮财务有限责任公司的存款。

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

√适用 □ 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中粮集团有限公司	本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，2006年4月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；2006年6月份，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。2007年8月，公司实施2007年度配股方案，通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司51%的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权，目前上述两项股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中。 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。目前该方案已上报中国证券监督管理委员会审核备案，待中国证券监督管理委员会审核备案无异议后，公司将按照有关程序提请股东大会审议。	

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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.2 持有上市公司股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

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	会计核算科目	股份来源
000809	中汇医药	1,600,000.00	0.39%	7,489,479.40	0.00	5,389,095.06	可供出售金融资产	发起法人股
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	405,920,023.98	1,229,129.92	238,348,699.42	可供出售金融资产	发起法人股
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	48,981,184.32	0.00	37,801,029.12	可供出售金融资产	发起法人股
000009	S 深宝安 A	85,077.84	0.00%	477,000.00	0.00	350,100.00	可供出售金融资产	受让
合计		13,569,154.74	-	462,867,687.70	1,229,129.92	281,888,923.60	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）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
招商证券公司	180,753,331.63	111,756,693	3.46%	180,753,331.63	67,332,155.66	0.00	长期股权投资	发起法人股
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	0.00	0.00	长期股权投资	发起法人股
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	0	10.00%	10,000,000.00	1,074,859.34	0.00	长期股权投资	发起法人股
合计	196,919,094.63	116,592,047	-	196,919,094.63	68,407,015.00	0.00	-	-

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 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

2007 年度监事会遵照有关法规和《公司章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，主要针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、经理层执行公司职务情况进行了督查。监事会认为：公司及董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作，同时根据证券监管部门的要求建立、健全符合上市公司治理准则的各项规则和制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高，公司各项内部控制制度能基本符合现代企业制度的要求；资金运作和投资项目决策管理等一系列的经营决策均能按照规定的程序进行。董事会及经理层对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。公司决策程序的合法规范以及股东大会决议的严格执行为公司取得良好的经营业绩提供了可靠的保障。

通过对公司董事及经理层的监督，监事会认为：公司董事及各位高级管理人员均能本着为公司股东谋取最大利益的准则，忠于职守、兢兢业业、开拓进取，为公司各项业务的发展作出了积极的努力和贡献，未发现各位董事、经理及其他高级管理人员违反有关法律法规和《公司章程》或损害公司利益及股东利益的行为。

（二）检查公司财务状况

2007 年监事会通过每月定期审查财务报表、监督公司各项财务制度的执行情况，对公司的财务状况进行全面的核查，监事会认为：一年来，公司的财务状况运行良好，资金使用规范，各项费用开支合理，会计处理严格遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。公司出具的 2007 年度财务报告能全面、真实、客观、公允地反映公司 2007 年度的财务状况和经营成果，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。监事会同意开元信德会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告。

（三）公司募集资金投资项目情况

2007 年 8 月公司实施配股方案，实际募得资金 132,978.21 万元，募集资金用途为：1、收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权；2、厦门鹭江海景住宅项目开发建设；3、收购成都天泉置业有限责任公司 51%的股权；4、成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设。

设；5、深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设；6、深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设。报告期内，配股募集资金的使用均按照《中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理办法》的规定进行，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

报告期内公司发生的重大收购、出售资产行为主要有：

- 1、运用配股资金收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权和成都天泉置业有限责任公司 51%的股权；
- 2、收购长沙观音谷房地产开发有限公司 68%的股权；
- 3、出售深圳新安湖实业有限公司 55.2%收益权。

在上述重大收购和出售资产行为中，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

2007 年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、与关联方合作投资设立合营公司和在中粮财务有限责任公司办理存款业务等

监事会认为：上述公司与关联方之间的关联交易，均是建立在公平交易的基础上，并严格按照有关规定履行严格的审批程序，同时重大关联交易在提交董事会审议之前已征求了独立董事的意见。关联交易的决策程序合法规范，未损害本公司利益，也未损害广大股东、特别是中小股东的利益，无内幕交易行为。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
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，包括二零零七年十二月三十一日的资产负债表和合并资产负债表，二零零七年度的利润表和合并利润表、股东权益变动表和合并股东权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。 一、_管理层对财务报表的责任 按照企业会计准则的规定编制财务报表是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二零零七年十二月三十一日的财务状况以及二零零七年度的经营成果和现金流量。

开元信德会计师事务所有限公司

中国注册会计师：朱伟峰

中国注册会计师：金顺兴

中国 北京_二零零八年四月十六日

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司
位：（人民币）元

2007 年 12 月 31 日

单

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	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10	227,433,391.54	160,159,636.35
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	30,941,153.97	22,733,045.44	18,626,178.43	9,537,807.23
预付款项	9,689,137.52	8,656,928.00	7,180,988.52	7,056,928.00
应收保费				

应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	3,528,111.21	4,886,401.21	50,484,912.60	51,215,895.44
其他应收款	928,275,029.74	1,385,404,395.65	185,195,860.28	207,303,834.56
买入返售金融资产				
存货	1,303,333,864.44	638,294,633.66	776,328,794.75	373,316,284.84
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06	1,265,250,126.12	808,590,386.42
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	462,867,687.70	462,867,687.70	180,978,764.10	180,978,764.10
持有至到期投资				
长期应收款	288,602.58	288,602.58	880,006.36	880,006.36
长期股权投资	361,959,455.96	802,160,436.91	385,529,419.58	519,961,327.92
投资性房地产	912,773,040.05	467,344,463.83	933,205,564.61	454,133,057.24
固定资产	277,205,500.87	193,792,557.15	307,702,839.95	207,896,584.76
在建工程	50,254,947.25	132,732.00	23,745,805.24	234,452.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	54,871,581.63	62,453,929.54	23,362,621.13	31,129,661.20
开发支出				
商誉	1,042,705.32		209,935.31	
长期待摊费用	4,384,842.37	2,738,125.48	6,556,169.21	3,600,264.44
递延所得税资产	8,483,104.04	6,834,944.28	24,335,511.32	18,936,829.96
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,134,131,467.77	1,998,613,479.47	1,886,506,636.81	1,417,750,947.98
资产总计	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53	3,151,756,762.93	2,226,341,334.40
流动负债：				
短期借款	1,060,000,000.00	920,000,000.00	691,000,000.00	455,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	142,514,170.82	142,298,367.78	60,108,500.07	56,780,927.56
预收款项	205,996,157.93	4,084,279.06	15,282,770.00	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	38,973,128.82	26,529,287.10	21,975,260.10	17,310,144.57
应交税费	128,471,048.54	124,967,473.18	6,066,651.28	3,313,374.90
应付利息				
应付股利	1,679,340.38	1,679,340.38	2,251,260.67	2,251,260.67
其他应付款	247,980,744.16	405,073,452.73	323,291,274.04	98,570,648.43
应付分保账款				

保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,825,614,590.65	1,624,632,200.23	1,119,975,716.16	633,226,356.13
非流动负债：				
长期借款	430,000,000.00	310,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
应付债券				
长期应付款	14,011,045.17	14,011,045.17	25,382,337.93	25,382,337.93
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	80,873,735.93	80,873,735.93	25,111,441.40	25,111,441.40
其他非流动负债	2,440,299.10		2,484,679.92	1,738,918.86
非流动负债合计	527,325,080.20	404,884,781.10	112,978,459.25	112,232,698.19
负债合计	2,352,939,670.85	2,029,516,981.33	1,232,954,175.41	745,459,054.32
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	906,865,798.00	906,865,798.00	699,453,565.00	699,453,565.00
资本公积	1,544,351,407.99	1,541,400,167.92	481,042,277.40	300,237,337.80
减：库存股				
盈余公积	172,686,073.94	172,686,073.94	116,956,740.74	116,956,740.74
一般风险准备				
未分配利润	819,086,775.34	865,798,635.34	408,876,914.94	364,234,636.54
外币报表折算差额	-1,394,292.41		1,611,159.62	
归属于母公司所有者权益合计	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20	1,707,940,657.70	1,480,882,280.08
少数股东权益	214,470,452.57		210,861,929.82	
所有者权益合计	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20	1,918,802,587.52	1,480,882,280.08
负债和所有者权益总计	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53	3,151,756,762.93	2,226,341,334.40

9.2.2 利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司
位：（人民币）元

2007 年 1-12 月

单

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	823,769,797.81	652,597,790.28	367,034,487.16	193,569,671.18
其中：营业收入	823,769,797.81	652,597,790.28	367,034,487.16	193,569,671.18
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	633,935,893.20	386,963,577.75	303,966,507.98	105,378,411.51
其中：营业成本	305,568,919.52	228,499,953.09	160,065,228.90	68,209,747.20
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				

提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	140,835,463.96	131,355,251.70	12,271,406.10	2,338,342.77
销售费用	25,792,733.83	19,346,939.11	4,753,748.16	612,235.40
管理费用	145,489,559.36	99,172,713.94	98,143,166.94	63,765,371.42
财务费用	14,102,426.28	-8,678,634.43	23,694,281.29	11,524,510.01
资产减值损失	2,146,790.25	-82,732,645.66	5,038,676.59	-41,071,795.29
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）	367,282,264.63	366,665,579.70	118,998,716.44	134,359,093.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	560,036.38	-1,468,178.39	5,932,556.71	2,635,244.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	557,116,169.24	632,299,792.23	182,066,695.62	222,550,352.88
加：营业外收入	375,023.22	205,415.95	1,853,527.95	830,972.00
减：营业外支出	3,189,227.05	108,421.19	1,168,971.01	382,284.47
其中：非流动资产处置损失	1,281,072.79	29,807.25	110,915.70	2,446.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	554,301,965.41	632,396,786.99	182,751,252.56	222,999,040.41
减：所得税费用	85,234,458.35	75,103,454.99	12,170,965.20	12,446,402.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	469,067,507.06	557,293,332.00	170,580,287.36	210,552,637.89
归属于母公司所有者的净利润	465,939,193.60		165,219,783.88	
少数股东损益	3,128,313.46		5,360,503.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.61		0.24	
（二）稀释每股收益	0.61		0.24	

9.2.3 现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司
位：（人民币）元

2007 年 1-12 月

单

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	969,718,889.03	608,941,168.36	375,026,193.77	188,718,664.83
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				

向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	1,692,261.03		791.00	
收到其他与经营活动有关的现金	501,749,779.86	961,866,110.34	398,056,524.78	605,279,858.93
经营活动现金流入小计	1,473,160,929.92	1,570,807,278.70	773,083,509.55	793,998,523.76
购买商品、接受劳务支付的现金	322,821,104.08	225,788,761.47	248,565,842.39	118,299,732.85
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	98,764,020.55	51,526,942.26	71,756,688.97	26,448,073.11
支付的各项税费	110,906,800.48	87,713,613.58	43,357,348.95	18,519,692.96
支付其他与经营活动有关的现金	1,295,716,285.19	1,730,401,880.48	485,338,516.42	612,735,082.15
经营活动现金流出小计	1,828,208,210.30	2,095,431,197.79	849,018,396.73	776,002,581.07
经营活动产生的现金流量净额	-355,047,280.38	-524,623,919.09	-75,934,887.18	17,995,942.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	165,200,000.00	165,200,000.00		
取得投资收益收到的现金	123,202,696.16	132,525,544.29	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收回的现金净额	1,697,135.40	485,635.40	4,690.00	700.00
处置子公司及其他营				

业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	290,099,831.56	298,211,179.69	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支付的现金	118,440,637.02	85,083,088.81	36,634,500.90	33,016,188.28
投资支付的现金	5,000,000.00	108,000,000.00	131,000,000.00	128,250,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	442,725,306.25	285,187,326.47		
支付其他与投资活动有关的现金	95,307.11			
投资活动现金流出小计	566,261,250.38	478,270,415.28	167,634,500.90	161,266,188.28
投资活动产生的现金流量净额	-276,161,418.82	-180,059,235.59	-104,918,563.77	-68,241,602.18
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,333,072,060.99	1,333,072,060.99	3,150,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	1,950,000,000.00	1,670,000,000.00	1,308,019,200.00	950,000,000.00
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	3,283,072,060.99	3,003,072,060.99	1,311,169,200.00	950,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,211,000,000.00	955,000,000.00	911,000,000.00	708,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,806,683.59	42,486,821.45	72,317,198.16	58,560,252.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	3,290,000.00	3,290,000.00	2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	1,280,096,683.59	1,000,776,821.45	985,669,873.34	768,912,927.68
筹资活动产生的现金流量净额	2,002,975,377.40	2,002,295,239.54	325,499,326.66	181,087,072.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,948.11	-92,948.11	-106,061.39	-72,059.25
五、现金及现金等价物净增加额	1,371,673,730.09	1,297,519,136.75	144,539,814.32	130,769,353.58
加：期初现金及现金等价物余额	227,433,391.54	160,159,636.35	82,893,577.22	29,390,282.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10	227,433,391.54	160,159,636.35

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司
（人民币）元

2007 年 12 月 31 日

单位：

项目	2007 年度金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	207,412,233.00	1,063,309,130.59		55,729,333.20		410,209,860.40	-3,005,452.03	3,608,522.75
（一）净利润						465,939,193.60		3,128,313.46
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-59,060,697.40					-3,005,452.03	5,037,257.13
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		281,888,923.60						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-55,762,294.53						
4. 其他		-285,187,326.47					-3,005,452.03	5,037,257.13
								-283,155,521.37

上述（一）和（二）小计		-59,060,697.40				465,939,193.60	-3,005,452.03	8,165,570.59	412,038,614.76
（三）所有者投入和减少资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99							1,329,782,060.99
1.所有者投入资本	207,412,233.00	1,122,369,827.99							1,329,782,060.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				55,729,333.20		-55,729,333.20		-4,557,047.84	-4,557,047.84
1. 提取盈余公积				55,729,333.20		-55,729,333.20			
2.提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-4,557,047.84	-4,557,047.84
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									
四、本期期末余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43

项目	2006 年度金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	466,302,377.00	393,746,035.74		116,984,749.04		234,049,630.21		83,647,201.76	1,294,729,993.75
加：会计政策变更		51,404,250.17		-21,968,029.58		78,177,759.83	303,002.72	2,043,495.55	109,960,478.69
前期差错更正									
二、本年初余额	466,302,377.00	445,150,285.91		95,016,719.46		312,227,390.04	303,002.72	85,690,697.31	1,404,690,472.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,151,188.00	35,891,991.49		21,940,021.28		96,649,524.90	1,308,156.90	125,171,232.51	514,112,115.08
（一）净利润						165,219,783.88		5,360,503.48	170,580,287.36
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		269,043,179.49					1,308,156.90	126,783,489.53	397,134,825.92
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		106,577,547.14							106,577,547.14
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,986,632.07							-15,986,632.07
4. 其他		178,452,264.42					1,308,156.90	126,783,489.53	306,543,910.85
上述（一）和（二）小计		269,043,179.49				165,219,783.88	1,308,156.90	132,143,993.01	567,715,113.28
（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				21,940,021.28		-68,570,258.98		-6,972,760.50	-53,602,998.20
1. 提取盈余公积				21,940,021.28		-21,940,021.28			
2.提取一般风险准备									
3. 对所有（或股东）的分配						-46,630,237.70		-6,972,760.50	-53,602,998.20
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	233,151,188.00	-233,151,188.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	233,151,188.00	-233,151,188.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

1、 会计政策变更

本公司于二零零七年一月一日起执行新企业会计准则。按照新企业会计准则、中国证监会发布的《关于做好与新企业会计准则相关财务会计信息披露的通知(证监发[2006]136 号)》和《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号“D 新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露”》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号“D 财务报告的一般规定”》、企业会计准则解释 1 号等有关规定，本公司对以下会计政策进行了变更，并对比较期间的财务报表进行了追溯调整，其中：

(1) 长期股权投资差额

公司截至二零零六年十二月三十一日止，长期股权投资贷方差额帐面金额为 7,926,870.83 人民币元，根据新会计准则应于二零零七年一月一日增加 7,926,870.83 人民币元留存收益，该差额归属于母公司的股东权益增加。

(2) 可供出售金融资产

公司截至二零零六年十二月三十一日止，股票投资帐面投资成本为 13,346,564.34 人民币元，根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。二零零六年十二月三十一日该金融资产的公允价值大于其帐面价值的差额 167,409,609.36 人民币元，于二零零七年一月一日增加资本公积 167,409,609.36 人民币元，该差额归属于母公司的股东权益增加。

(3) 所得税

公司按照原会计准则的规定，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，增加了二零零七年一月一日留存收益 19,084,340.82 人民币元，其中归属于母公司的股东权益增加 19,051,013.44 人民币元，归属于少数股东的权益增加 33,327.38 人民币元。

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，二零零六年十二月三十一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，减少了二零零七年一月一日资本公积 25,111,441.40 人民币元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,111,441.40 人民币元。

(4) 少数股东权益

本公司二零零六年十二月三十一日按原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 人民币元，新会计准则下计入股东权益，由此增加二零零七年一月一日股东权益 88,409,330.87 人民币元。此外，①.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 人民币元，②.同一控制下企业合并增加的子公司成都天泉公司净资产，其中属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元，③.根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司鹏丽公司未纳入本公司二零零六年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表，减少少数股东权益 1,222,571.55 人民币元。新会计准则下少数股东权益为 210,861,929.82 人民币元。

(5) 同一控制下企业合并增加的子公司净资产

本公司本年度同一控制下合并了成都天泉公司和厦门鹏源公司。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，报告期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应当调整合并报表年初数，因此，成都天泉公司和厦门鹏源公司的报表期初数纳入本年度合并资产负债年初数，增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元，归属于母

公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元, 归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。
(6) 根据原会计准则的规定, 对所有者权益为负数且非持续经营的子公司, 不纳入合并财务报表, 根据此规定, 本公司的子公司鹏丽公司未纳入本公司二零零六年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定, 本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表, 增加期初股东权益 20,635,766.87 人民币元, 归属于母公司所有者权益 21,858,338.42 人民币元, 归属于少数股东权益减少 1,222,571.55 人民币元。

2. 会计估计变更

本期坏账准备计提政策的会计估计中新增内容: 对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项不计提坏账准备; 对于单项金额重大的应收款项以及应收合营企业、联营企业的股东借款, 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, 按类似信用风险特征划分为若干组合, 再按这些应收款项组合在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, 其中经单独测试后未减值的应收合营企业、联营企业的股东借款, 按资产负债表日余额的 1% 计算确定减值损失, 计提坏账准备。该项会计估计变更增加本年净利润 43,885,619.45 人民币元。

3. 本公司二零零七年度未发生重大前期差错更正事项。

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, 合并范围发生变化的具体说明

☒ 适用 ☐ 不适用

- (1) 本公司本年度通过同一控制下企业合并取得子公司成都天泉公司和厦门鹏源公司(详见附注六-2)。本公司自二零零七年一月一日开始将该两公司纳入本公司的合并财务报表。
- (2) 本公司本年度通过非同一控制下企业合并取得子公司长沙观音谷公司, 本公司自二零零七年三月一日开始将长沙观音谷公司纳入本公司的合并财务报表。
- (3) 根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与香港凯丽有限公司(以下简称“凯丽公司”)签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司董事会决议的规定, 自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一日止期间, 鹏丽公司由凯丽公司承包经营。由于自二零零一年一月一日起凯丽公司终止承包经营, 鹏丽公司实际已停止生产, 其主要业务系出租厂房及生产设备, 并将取得的租金收入归还本公司的借款。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定, 本公司自二零零七年一月一日开始将鹏丽公司纳入本公司的合并财务报表。
- (4) 本公司本年度新投资设立全资子公司中粮成都公司、中粮北京公司、物业服务公司。本年度将该三公司纳入合并财务报表范围。
- (5) 根据二零零七年十月三十一日本公司及本公司之子公司华高公司分别与深圳市凯元石材有限公司(以下简称“凯元公司”)、灵文生(香港)石材有限公司(以下简称“灵文生公司”)签订的《产权交易合同》, 本公司及华高公司将合计持有的深圳辰华石料有限公司(以下简称“辰华公司”)100%股权以 1,024,000.00 人民币元转让给凯元公司和灵文生公司, 并豁免本公司及华高公司对辰华公司的债权。本公司自二零零七年十一月一日起不再将辰华公司纳入本公司的合并财务报表。

(本页为中粮地产(集团)股份有限公司 2007 年度报告摘要签章页)

中粮地产(集团)股份有限公司董事会

2008 年 4 月 16 日