

中粮地产（集团）股份有限公司2008年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会及其董事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。

本中期报告摘要摘自中期报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事声明对半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、殷建豪因公未能出席本次会议，委托董事马德伟代为出席并行使表决权；董事马建平因公未能出席本次会议，委托董事金家凯代为出席并行使表决权。

1.4 本次半年度报告未经审计。

1.5 董事长孙忠人、总经理周政、财务总监崔捷声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	中粮地产	
股票代码	000031	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	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、27780713	0755-27789701、27780713
电子信箱	cofco-property@cofco-property.cn	cofco-property@cofco-property.cn

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
--	-------	-------	------------------

总资产	6,510,409,856.78	6,009,005,886.28	8.34%
所有者权益（或股东权益）	3,380,468,905.99	3,441,595,762.86	-1.78%
每股净资产	3.73	3.80	-1.84%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业利润	112,671,444.38	316,883,859.75	-64.44%
利润总额	111,102,125.56	316,834,563.55	-64.93%
净利润	101,381,248.58	269,404,833.17	-62.37%
扣除非经常性损益后的净利润	102,665,028.27	29,056,196.76	253.33%
基本每股收益	0.11	0.39	-71.79%
稀释每股收益	0.11	0.39	-71.79%
净资产收益率	3.00%	15.25%	减少 12.25 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-427,479,470.07	-384,875,333.93	-11.07%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.47	-0.55	14.55%

* 注 1：资产负债表日至报告披露日，公司因派发股利、公积金转增股本，使公司总股数增至为 1,813,731,596 股。按调整后的股数重新计算各列报期间基本每股收益：本期基本每股收益为 0.06 元，上年同期基本每股收益为 0.15 元。

2.2.2 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	-19,539.95
计入当期损益的政府补助	56,113.37
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,605,892.24
所得税影响金额	282,477.39
归属于少数股东的非经常性损益	3,061.74
合计	-1,283,779.69

2.2.3 国内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

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	公积金转股	股权分置改革	高管股份解锁	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	414,125,089	45.67				-24,480,875	-142,813	-24,623,688	389,501,401	42.95
1、国家持股										
2、国有法人持股	413,868,026	45.64				-24,480,875		-24,480,875	389,387,151	42.94
3、其他内资持股	257,063	0.03					-142,813	-142,813	114,250	0.01
其中：										
境内法人持股										
境内自然人持股	257,063	0.03					-142,813	-142,813	114,250	0.01
(高管股份)										
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	492,740,709	54.33				+24,480,875	+142,813	+24,623,688	517,364,397	57.05
1、人民币普通股	492,740,709	54.33				+24,480,875	+142,813	+24,623,688	517,364,397	57.05
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	906,865,798	100				0	0	0	906,865,798	100

3.2 前十名股东持股情况

单位：股

股东总数		120,730 户			
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	389,387,151	
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	1.34	12,143,022	0	
中国工商银行－中银持续增长股票型证券投资基金	其他	0.79	7,128,753	0	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.59	5,318,159	0	
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资基金	其他	0.56	5,068,392	0	
中国太保集团股份有限公司－本级－集团自有资金-012G-ZY001 深	其他	0.48	4,336,369	0	
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	其他	0.40	3,593,968	0	
中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	其他	0.36	3,288,000	0	
中国工商银行－上投摩根内需动力股票型证券投资基金	其他	0.34	3,118,987	0	
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	0.33	3,000,000	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中粮集团有限公司	69,945,356		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	12,143,022		人民币普通股		
中国工商银行－中银持续增长股票型证券投资基金	7,128,753		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	5,318,159		人民币普通股		
中国光大银行股份有限公司－泰信先行策略开放式证券投资基金	5,068,392		人民币普通股		

中国太保集团股份有限公司—本级—集团自有资金-012G-ZY001 深	4,336,369	人民币普通股
中国建设银行—宝康消费品证券投资基金	3,593,968	人民币普通股
中国建设银行—华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	3,288,000	人民币普通股
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	3,118,987	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	3,000,000	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。	

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

§4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☐ 适用 ☒ 不适用

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§5 董事会报告

（一）报告期内经营情况

1、住宅地产业务

2008 年上半年，实现住宅签约销售 3.9 万平米，签约销售金额 3.9 亿元；结算面积 3.27 万平米，结算收入 2.84 亿元；已售待结转面积 8.02 万平米。

截至 2008 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目共 8 个（深圳中粮澜山、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、北京后沙峪），占地面积 213.35 万平米，规划总建筑面积 165.41 万平米，其中 2008 年上半年住宅新开工 4.74 万平米。

2008 年上半年，公司新增住宅地产项目 1 个（北京后沙峪项目），占地面积 39.16

万平米，规划总建筑面积 52.08 万平米。

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）
深圳中粮澜山	82,217	114,847
深圳 78 区	51,979	170,774
深圳 61 区	24,249	67,897
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬 28 度	775,600	272,000
厦门鹭江海景	2,902	39,217
成都御岭湾	734,000	219,638
北京后沙峪	391,627	520,822
合计（按权益）	2,133,456	1,654,089

2008 年上半年销售项目明细

项目名称	签约销售面积（平米）	签约销售金额（万元）
深圳卡罗社区	21, 876	21, 501
厦门鹭江海景	840	1, 108
广州金域蓝湾	26, 776	28, 762
成都御岭湾	2, 892	2, 124
合计（按权益）	38, 996	39, 114

2、工业地产业务

工业地产可出租物业面积共计 90.11 万平米，2008 年 1-6 月平均出租率达到 94.93%，租金收取率 99.25%，与上年同期基本持平；来料加工企业 1-6 月月均用工人数 20600 人，同比减少 2.22%。

工业地产在建工程进展情况：

1) 68 区艾默生厂房如期交付艾默生机械公司使用，2 月 15 日工厂完成设备的迁移工作并投入生产，厂房租金从 2 月 15 日起计收。

2) 68 区雅达厂房已提前交付雅达电源厂；由我司负责的中央空调系统和二次消防喷淋系统已完成招投标并已签订施工合同，进场施工；按照目前的施工进度，整个装修工程预计在 8 月初完工。根据合同的约定，厂房租金从 2008 年 7 月 1 日起计收。新增一台 2000KVA 的变压器项目正在办理设计方案申报，审批同意后转入预算阶段。

3) 68 区 B、C 两栋宿舍的竣工验收已在 5 月完成，相应的市政工程已完工，并完成验收；厂区和宿舍区的市政绿化工程已完成招投标，正在施工中。

4) 东芝五期厂房桩基工程正在进行，主体工程的招投标工作正在进行中，预计厂房的施工工期约 150 天。

工业地产拟新建项目：

68 区锐康厂房目前正与新西兰的锐康晶体公司就厂房的规划设计进行洽谈，已签订了合作意向书，并收取锐康公司支付的 20 万元保证金，预计 10 月份开工。

（二）外部环境分析

2008 年上半年，全社会固定资产投资、消费品零售总额和进口增速都有所加快，而 GDP 和出口增速则有所回落，城镇居民人均可支配收入增速也放缓。上半年，我国 GDP 同比增长 10.4%，全社会固定资产投资增长 26.3%，房地产开发投资同比增长 33.5%，占固定资产投资比重为 19.3%，比去年同期高 1.0%，社会消费品零售总额增长 21.4%；出口、进口分别增长 21.9%和 30.6%，顺差 990 亿美元，同比下降 132 亿美元；上半年 CPI 高达 7.9%，PPI 6 月达到 8.8%；上半年城镇居民人均可支配收入实际增长 6.3%，人民币升值 6.5%。

上半年，为防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀，国家实施了稳健的财政政策和从紧的货币政策。货币政策方面：五次上调存款准备金，由 14.5%调至 17.5%；贷款投放有保有压；一季度发行央行票据 18000 亿元，二季度发行 11000 亿元。财政政策方面：两税合并，内外资企业实行 25%的统一税率；个税起征点调高；调整部分进出口商品税收政策，限制出口，鼓励进口。

上半年，房地产市场出现显著调整。1-6 月，商品房销售面积下降 7.2%，销售额下降 3%，降幅增大 0.2%；房企贷款难度加大，部分房企资金链紧张，房地产企业资金来源增速放缓，国内贷款增速也放缓，占比下降 4.4%；土地购置面积增长 7.6%，回落 2.4%；房屋施工面积、新开工面积和竣工面积增速继续回落，分别增长 24.1%、19.1%和 13.8%，增速比 1-5 月分别回落 0.8%、0.7%和 4.8%；个人贷款成本上升，贷款难度加大，个人按

按揭贷款增速大幅回落 54.7%。

上半年，政府继续对房地产行业进行调控，主要从税收、信贷、投资、保障房、土地等方面入手。具体包括：控制信贷规模，增加房地产企业的融资难度，严格控制房地产贷款及 IPO 投向；严格税费征收，增加交易成本，抑制投资、投机性需求；调节住宅产品结构，增加保障性住房供应，满足社会大众的基本居住需求；从外资准入、使用材料、流程等方面规范房地产市场，整治个人房贷三假问题，逐步解决房地产市场中存在的问题，促进房地产市场平衡健康发展；保护耕地，严格土地供应规模与结构，打击囤地和违法违规用地，提高土地利用效率。

下半年，中央明确提出“把保持经济平稳较快发展、控制物价过快上涨作为宏观调控的首要任务，把抑制通货膨胀放在突出位置”。宏观调控的目标由“双防”，即防经济过热、防通货膨胀，转变为“一保一防”，即保增长、防通胀。央行第二季度央行票据发行比第一季度有所减少，近期也表示“要综合运用多种货币政策工具，为经济平稳较快发展创造良好的货币环境”，预计从紧的政策可能会有所松动。

（三）经营中的问题、困难

1、面临的主要挑战

第一，房地产市场低迷。宏观调控使购房者对于房地产市场未来走弱的预期增强，也使得个人购房贷款的贷款成本上升，贷款难度增加，从而使消费者观望气氛浓厚，而房地产企业竞争加剧，部分企业竞相打折销售，导致商品房销售面积和销售额都出现了下降，房地产企业的盈利空间被大幅压缩。

第二，房地产企业资金紧张。在信贷紧缩和销售不畅的情况下，房地产企业资金面临着较大的压力。

第三，成本上涨。受通货膨胀影响，能源、钢材等价格普遍上涨，使得建筑材料成本上升，同时，人工成本也逐渐上升，导致企业运营成本上涨。

第四，人民币持续升值使得出口加工型企业成本增加。人民币升值使得以出口加工为导向的工业地产企业成本增加，成本优势逐步削弱。

2、面临的主要风险

首先，宏观调控继续从紧的风险。如果国际原油价格和大宗商品价格持续上涨，国内能源和原材料价格的上涨压力将持续增强，未来一段时期内国内 PPI 仍将维持在高位，

将给国内现阶段成本推动和输入型通货膨胀上涨造成压力，为抑制通货膨胀，国家将可能继续实施从紧的宏观调控措施。

其次，房地产市场继续低迷的风险。如果国家宏观调控继续从紧，就会进一步影响消费者预期、贷款成本和贷款难度，房地产市场可能继续低迷，房地产企业的经营环境将进一步恶化。

再次，成本继续上涨的风险。如果人民币继续升值，建筑材料、人工等费用继续上涨，工业地产业务的成本优势可能进一步削弱，住宅地产业务的开发成本可能进一步增加，公司盈利空间将受到更大影响。

5.1 主营业务分行业情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商品房销售	28,371.57	14,721.94	48.11%			
房屋租赁	8,108.73	4,381.94	45.96%	10.60%	3.54%	3.68%
来料加工	5,488.28	1,593.70	70.96%	-13.35%	1.65%	-4.29%
物业管理及其他	2,559.41	2,139.14	16.42%	19.10%	17.11%	1.42%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0 万元

5.2 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减（%）
深圳地区	44,527.98	181.56%

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项 目	2008 年 1-6 月	占利润总额 比例	2007 年 1-6 月	占利润总额 比例	金额增减变动 (±%)
营业收入	445,279,819.47	400.78%	158,144,920.59	49.91%	181.56%
营业成本	380,698,742.27	342.66%	145,064,934.01	45.79%	162.43%
投资收益	48,090,367.18	43.28%	303,803,873.17	95.89%	-84.17%
营业利润	112,671,444.38	101.41%	316,883,859.75	100.02%	-64.44%
利润总额	111,102,125.56	100%	316,834,563.55	100.00%	-64.93%

利润构成变动原因说明：

(1)营业收入的增加主要系销售海滨广场三期结转收入所致；

(2)营业成本的增加主要系销售海滨广场三期结转成本所致；

(3)投资收益：变动的主要原因是去年同期出售新安湖股权实现投资收益 28,505 万元，而本期无此收入所致。

(4)营业利润：变动的主要原因是去年同期出售新安湖股权实现投资收益 28,505 万元，而本期无此收入所致。

(5)利润总额：变动的主要原因是去年同期出售新安湖股权实现投资收益 28,505 万元，而本期无此收入所致，扣除非经常性损益后利润总额较上年同期增长 229.02%。

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金运用

√ 适用 □ 不适用

募集资金总额	1,329,782,060.99 元			报告期已使用募集资金总额	93,263,289.00	
				已累计使用募集资金总额	888,206,093.65	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额（元）	实际投入金额（元）	是否符合计划进度	预计收益（税后净利润）（元）	产生收益情况
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权	否	102,639,031.23	102,639,031.23	是	0.00	本期实现净利润 -9,402,480.27 元

厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	60,000,000.00	60,000,000.00	是	80,548,300.00	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	182,548,295.24	182,548,295.24	是	0.00	本期实现净利润 -6,922,950.14 元
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	362,961,645.00	33,784,970.00	是	211,804,600.00	尚未结转收入
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	否	219,353,875.00	219,353,875.00	是	155,419,800.00	本期实现销售收入 28369.35 万元
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	429,346,185.00	289,879,922.18	是	125,615,200.00	尚未结转收入
合计		1,356,849,031.47	888,206,093.65		573,387,900.00	
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。					

5.6.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

☐ 适用 ☒ 不适用

5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大

幅度变动的警示及原因说明
☒ 适用 ☐ 不适用

预计年初至下一报告期期末累计净利润与上年同期相比减少 50%~100%，主要原因是 2007 年 1-9 月出售深圳新安湖实业有限公司收益权获得税前投资收益 2.85 亿元，而本年同期无此项收入所致。

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明
☐ 适用 ☒ 不适用

5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明
☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组
6.1.1 收购或置入资产
☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本期末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否关联交易（如是，说明定价原则）	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
鹏利国际（四川）置业有限公司	成都天泉置业有限责任公司49%股权	2008 年 7 月 6 日	22,142.68		0.00	是（按市场评估价格定价）	否	是

6.1.2 出售或置出资产
☐ 适用 ☒ 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

☐ 适用 ☒ 不适用

6.2 担保事项

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
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	无	0.00	无	无	-	-
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			
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计			10,000.00			
报告期末对子公司担保余额合计			30,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			30,000.00			
担保总额占公司净资产的比例			8.87%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额				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金额				无		
担保总额超过净资产 50%部分的金额				无		
上述三项担保总额合计				无		

6.3 非经营性关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中粮财务公司	36.70	10,054.71	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	8.81	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	-4.46	68.59	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	-3,111.08	86,942.99	0.00	0.00
鹏利四川置业有限公司	0.00	0.00	10.00	12,647.84

合计	-3,078.84	97,075.10	10.00	12,647.84

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 36.70 万元，余额 10,054.71 万元，为公司在中粮财务公司的存款结算余额。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

☒ 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
000809	中汇医药	1,600,000.00	0.39%	3,170,576.88	0.00	-4,318,902.52
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	230,924,653.96	0.00	-174,995,370.02
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	30,578,881.28	0.00	-18,402,303.04
000009	中国宝安	85,077.84	0.002%	116,879.97	0.00	-360,120.03
合计		13,569,154.74	-	264,790,992.09	0.00	-198,076,695.61

6.5.3 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：（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
--------	--------	------	----------	-------	-------	------------

招商证券公司	180,753,331.63	111,756,693	3.46%	180,753,331.63	43,640,988.62	0.00
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.06%	6,165,763.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00		10.00%	10,000,000.00	1,043,934.69	0.00
合计	196,919,094.63	-	-	196,919,094.63	44,684,923.31	0.00

6.5.4 独立董事对公司关联方资金占用核对外担保情况的专项说明和独立意见

截止 2008 年 6 月 30 日，公司提供担保余额为人民币 30,000 万元，占 2008 年上半年净资产值的 8.87%；其中为控股子公司提供担保 30,000 万元，占 2008 年上半年净资产值的 8.87%。担保详情如下：

1、本会计期间,本公司为其子公司——福安公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

单位：人民币元			
2008.06.30			
	借款金额	借款期限	年利率
中国农业银行深圳宝安支行	80,000,000.00	2007.12.05-2008.12.04	5.751%
小计	80,000,000.00		

2、本会计期间,本公司为其子公司——三联公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

单位：人民币元			
2008.06.30			
	借款金额	借款期限	年利率
中国农业银行深圳宝安支行	100,000,000.00	2008.01.02-2008.12.01	7.47%
小计	100,000,000.00		

3、本会计期间,本公司为其子公司——成都天泉公司的银行借款授信额度提供担保明细项目列示如下：

单位：人民币元			
2008.06.30			
	借款金额	借款期限	年利率
中国建设银行成都第九支行	120,000,000.00	2007.09.04-2010.09.03	6.84%
小计	120,000,000.00		

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[2003]56 号和证监发[2005]120 号文件精神，严格遵守《公司章程》中关于对外担保的相关规定，较好地控制了公司对外担保风险。鉴于福安公司、三联公司及成都天泉公司属公司控股子公司，在决策、财务、资金等方面均可由公司控制，不存在实质性的担保风险。

截至 2008 年 6 月 30 日，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》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》证监发[2005]120 号中有关控股股东及其他关联方违规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。

6.5.5 公司持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况

☐适用 ☒不适用

§ 7 财务报告

7.11 审计意见

财务报告	☒ 未经审计 ☐ 审计
------	--

7.2 财务报表

7.2.1 资产负债表（附后）

7.2.2 利润表（附后）

7.2.3 现金流量表（附后）

7.2.4 所有者权益变动表（附后）

7.3 财务附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐适用 ☒不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☒适用 ☐ 不适用

本公司本期新投资设立全资子公司中粮滨海地产（天津）有限公司、中粮地产（上海）有限公司，本期将该两公司纳入合并财务报表范围。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2.1 资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 06 月 30 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	1,728,141,796.41	888,899,539.81	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	16,385,471.24	9,302,715.05	30,941,153.97	22,733,045.44
预付款项	16,009,243.52	11,701,488.00	9,689,137.52	8,656,928.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收股利	3,528,111.21	4,886,401.21	3,528,111.21	4,886,401.21
应收利息				
其他应收款	1,174,451,750.23	2,363,848,035.12	928,275,029.74	1,385,404,395.65
买入返售金融资产				
存货	1,647,194,814.86	606,306,981.59	1,303,333,864.44	638,294,633.66
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,585,711,187.47	3,884,945,160.78	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	264,790,992.09	264,790,992.09	462,867,687.70	462,867,687.70
持有至到期投资				
长期应收款	99,143.77	99,143.77	288,602.58	288,602.58
长期股权投资	360,936,604.97	863,066,115.93	361,959,455.96	802,160,436.91
投资性房地产	925,257,423.68	453,587,062.69	912,773,040.05	467,344,463.83
固定资产	268,363,126.81	186,720,719.17	277,205,500.87	193,792,557.15
在建工程	35,506,641.85	11,997,859.84	50,254,947.25	132,732.00
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	54,115,680.51	61,698,028.42	54,871,581.63	62,453,929.54
开发支出				
商誉	1,042,705.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	3,523,291.24	2,668,272.76	4,384,842.37	2,738,125.48
递延所得税资产	11,063,059.07	9,414,899.31	8,483,104.04	6,834,944.28
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,924,698,669.31	1,854,043,093.98	2,134,131,467.77	1,998,613,479.47
资产总计	6,510,409,856.78	5,738,988,254.76	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53
流动负债：				
短期借款	1,510,000,000.00	1,270,000,000.00	1,060,000,000.00	920,000,000.00
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	46,660,809.50	44,398,920.74	142,514,170.82	142,298,367.78
预收款项	375,037,099.95	104,535.00	205,996,157.93	4,084,279.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	7,716,731.47	2,025,435.32	38,973,128.82	26,529,287.10
应交税费	93,614,195.76	121,879,395.75	128,471,048.54	124,967,473.18
应付利息				
应付股利	1,560,540.38	1,560,540.38	1,679,340.38	1,679,340.38
其他应付款	235,541,086.97	318,053,471.40	247,980,744.16	405,073,452.73
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	2,270,130,464.03	1,758,022,298.59	1,825,614,590.65	1,624,632,200.23
非流动负债：				
长期借款	590,000,000.00	470,000,000.00	430,000,000.00	310,000,000.00
应付债券				
长期应付款	8,325,398.79	8,325,398.79	14,011,045.17	14,011,045.17
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	45,219,930.74	45,219,930.74	80,873,735.93	80,873,735.93
其他非流动负债	5,728,797.32	1,569,752.16	2,440,299.10	
非流动负债合计	649,274,126.85	525,115,081.69	527,325,080.20	404,884,781.10

负债合计	2,919,404,590.88	2,283,137,380.28	2,352,939,670.85	2,029,516,981.33
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	906,865,798.00	906,865,798.00
资本公积	1,381,928,517.57	1,378,977,277.50	1,544,351,407.99	1,541,400,167.92
减：库存股				
盈余公积	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94
一般风险准备				
未分配利润	920,468,023.92	997,321,725.04	819,086,775.34	865,798,635.34
外币报表折算差额	-1,479,507.44		-1,394,292.41	
归属于母公司所有者权益合计	3,380,468,905.99	3,455,850,874.48	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20
少数股东权益	210,536,359.91		214,470,452.57	
所有者权益合计	3,591,005,265.90	3,455,850,874.48	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20
负债和所有者权益总计	6,510,409,856.78	5,738,988,254.76	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53

7.2.2 利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 1-6 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、营业总收入	445,279,819.47	360,970,755.82	158,144,920.59	78,580,555.01
其中：营业收入	445,279,819.47	360,970,755.82	158,144,920.59	78,580,555.01
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	380,698,742.27	272,634,242.13	145,064,934.01	-19,259,969.12
其中：营业成本	228,367,121.21	175,903,333.29	76,264,490.48	31,073,442.31
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	35,725,624.67	31,517,953.58	5,180,831.71	1,217,174.29
销售费用	32,963,874.42	18,509,909.48	4,050,770.05	2,492,218.65

管理费用	75,704,912.92	51,147,604.58	42,823,699.62	25,858,503.40
财务费用	5,779,625.56	-6,602,142.29	15,292,527.06	4,209,433.55
资产减值损失	2,157,583.49	2,157,583.49	1,452,615.09	-84,110,741.32
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）	48,090,367.18	55,379,213.34	303,803,873.17	303,803,873.17
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	48,090,367.18	55,379,213.34	303,803,873.17	303,803,873.17
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	112,671,444.38	143,715,727.03	316,883,859.75	401,644,397.30
加：营业外收入	186,868.07		152,113.85	12,908.73
减：营业外支出	1,756,186.89	1,063,144.15	201,410.05	51,822.61
其中：非流动资产处置 损失	19,539.95	12,221.32		
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	111,102,125.56	142,652,582.88	316,834,563.55	401,605,483.42
减：所得税费用	13,654,969.64	11,129,493.18	45,265,865.90	55,214,760.34
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	97,447,155.92	131,523,089.70	271,568,697.65	346,390,723.08
归属于母公司所有者 的净利润	101,381,248.58	131,523,089.70	269,404,833.17	346,390,723.08
少数股东损益	-3,934,092.66		2,163,864.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.11		0.39	
（二）稀释每股收益	0.11		0.39	

7.2.3 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

2008 年 1-6 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	534,526,482.37	279,503,258.94	154,318,574.62	73,245,022.41
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				
收到其他与经营活动有关的现金	327,594,044.20	1,125,417,777.92	188,702,623.30	178,319,645.09
经营活动现金流入小计	862,120,526.57	1,404,921,036.86	343,021,197.92	251,564,667.50
购买商品、接受劳务支付的现金	493,891,378.88	127,674,478.34	105,774,292.15	71,358,413.30
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	80,905,800.04	61,593,681.74	47,028,862.52	21,893,256.51
支付的各项税费	109,496,961.60	65,563,724.72	22,464,756.60	10,593,989.55
支付其他与经营活动有关的现金	605,305,856.12	2,144,413,112.26	552,628,620.58	704,495,680.60
经营活动现金流出小计	1,289,599,996.64	2,399,244,997.06	727,896,531.85	808,341,339.96
经营活动产生的	-427,479,470.07	-994,323,960.20	-384,875,333.93	-556,776,672.46

现金流量净额				
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	48,983,218.17	58,670,011.12	52,417,191.18	57,192,144.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00		436,500.00	136,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			165,200,000.00	165,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	48,986,218.17	58,670,011.12	218,053,691.18	222,528,644.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,610,248.00	28,664,224.12	60,603,108.02	54,765,811.90
投资支付的现金				
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		61,100,000.00	422,195,775.00	264,659,520.22
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	44,610,248.00	89,764,224.12	482,798,883.02	319,425,332.12
投资活动产生的现金流量净额	4,375,970.17	-31,094,213.00	-264,745,191.84	-96,896,687.63
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,361,601.96			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,361,601.96			
取得借款收到的现金	1,130,000,000.00	970,000,000.00	820,000,000.00	740,000,000.00
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	1,140,361,601.96	970,000,000.00	820,000,000.00	740,000,000.00
偿还债务支付的现金	520,000,000.00	460,000,000.00	130,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,959,773.99	52,713,250.00	31,804,327.07	18,584,328.89

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,161,638.66		6,342,318.88	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	587,959,773.99	512,713,250.00	161,804,327.07	88,584,328.89
筹资活动产生的现金流量净额	552,401,827.97	457,286,750.00	658,195,672.93	651,415,671.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-263,653.29	-263,653.29	-92,948.11	-92,948.11
五、现金及现金等价物净增加额	129,034,674.78	-568,395,076.49	8,482,199.05	-2,350,637.09
加：期初现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,294,616.30	229,211,056.54	160,159,636.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,728,141,796.41	888,899,539.81	237,693,255.59	157,808,999.26

7.2.4 所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	906,865,798.00	1,544,351,407.99		172,686,073.94		819,086,775.34	-1,394,292.41	214,470,452.57	3,656,066,215.43
三、本年增减变动金额		-162,422,890.42				101,381,248.58	-85,215.03	-3,934,092.66	-65,060,949.53
（一）净利润						101,381,248.58		-3,934,092.66	97,447,155.92
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-162,422,890.42					-85,215.03		-162,508,105.45
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-198,076,695.61							-198,076,695.61
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		35,653,805.19							35,653,805.19
4. 其他							-85,215.03		-85,215.03
上述（一）和（二）小计		-162,422,890.42				101,381,248.58	-85,215.03	-3,934,092.66	-65,060,949.53
（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									

中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年半年度报告摘要

（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	906,865,798.00	1,381,928,517.57		172,686,073.94		920,468,023.92	-1,479,507.44	210,536,359.91	3,591,005,265.90

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	159,550,329.46		141,717,680.95		337,114,777.83		88,409,330.87	1,426,245,684.11
加：会计政策变更		321,491,947.94		-24,760,940.21		71,762,137.11	1,611,159.62	122,452,598.95	492,556,903.41
前期差错更正									
二、本年年初余额	699,453,565.00	481,042,277.40		116,956,740.74		408,876,914.94	1,611,159.62	210,861,929.82	1,918,802,587.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-198,543,636.54				269,404,833.17	-282,284.09	2,163,864.48	72,742,777.02
（一）净利润						269,404,833.17		2,163,864.48	271,568,697.65
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-198,543,636.54					-282,284.09		-198,825,920.63
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		101,933,752.86							101,933,752.86
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变									

中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年半年度报告摘要

动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,290,062.93							-15,290,062.93
4. 其他		-285,187,326.47					-282,284.09		-285,469,610.56
上述（一）和（二）小计		-198,543,636.54				269,404,833.17	-282,284.09	2,163,864.48	72,742,777.02
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	282,498,640.86		116,956,740.74		678,281,748.11	1,328,875.53	213,025,794.30	1,991,545,364.54

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年半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 8 月 22 日