

中粮地产（集团）股份有限公司
专项审核报告
2009 年度

目 录

	页次
一、专项审核报告	1-2
二、非经常性损益明细表	3
三、加权平均净资产收益率表	4
四、补充财务资料附注	5-6

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>

专项审核报告

利安达专字[2010]第 1039 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）2009 年度、2008 年度、2007 年度的非经常性损益明细表（以下简称“非经常性损益明细表”）及加权净资产收益率进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定编制非经常性损益明细表，按照中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定计算加权平均净资产收益率，提供真实、合法、完整的审核证据是中粮地产公司管理层的责任。我们的责任是在实施审核工作的基础上对非经常性损益明细表及加权平均净资产收益率发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对非经常性损益明细表、加权平均净资产收益率表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，中粮地产公司编制的非经常性损益明细表及计算的加权平均净资产收益率在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》及《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计

算及披露》的规定。

本审核报告仅供中粮地产公司向中国证券监督管理委员会申请配股事项时使用。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国注册会计师 林万强

中国注册会计师 任俐霞

中国·北京

二〇一〇年三月八日

非经常性损益明细表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

序号	非经常性损益项目	2009 年	2008 年	2007 年
1	非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	40,847.23	4,007,849.36	-289,268,591.64
2	越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
3	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	-392,793.59	
4	计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
5	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			
6	非货币性资产交换损益			
7	委托他人投资或管理资产的损益			
8	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			
9	债务重组损益			
10	企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
11	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			
12	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
13	与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
14	除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-124,034,615.99		
15	单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
16	对外委托贷款取得的损益			
17	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			
18	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			
19	受托经营取得的托管费收入			
20	除上述各项之外的其他营业外收入和支出	601,987.84	2,721,849.83	1,606,461.99
21	其他符合非经营性损益定义的损益项目			
22	小 计	-124,065,141.36	6,336,905.60	-285,332,511.52
23	减：非经常性损益的所得税影响数	-25,244,315.29	1,181,371.21	-42,154,748.78
24	非经常性损益净额	-98,820,826.07	5,155,534.39	-243,177,762.74
25	扣除非经常性损益后的净利润	277,075,534.35	143,335,547.94	225,889,744.32
26	减：归属于少数股东的扣除非经常性损益净利润	2,245,379.04	-3,219,900.42	3,395,818.20
27	归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	274,830,155.31	146,555,448.36	222,493,926.12

注：上述非经常性损益项目按照“损失（+）收益（-）”列示。

法定代表人：孙忠人

总经理：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

加权平均净资产收益率表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

计算基数	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	相关净利润	加权平均净资产收益率	相关净利润	加权平均净资产收益率	相关净利润	加权平均净资产收益率
归属于公司普通股股东的净利润	373,516,717.78	10.49%	142,016,518.67	4.29%	465,939,193.60	20.83%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	274,830,155.31	7.72%	146,555,448.36	4.42%	222,493,926.12	9.95%

法定代表人：孙忠人

总经理：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

补充财务资料附注

一、重大非经常性损益项目的说明

1、2007 年 4 月 19 日，中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司 55.2%收益权，受让方为深圳海雅(集团)有限公司，转让价款为 285,200,000.00 人民币元，扣除相关交易费 150,000.00 人民币元后计入投资收益。2007 年度作为非经常性损益披露。

2、2007 年 3 月 19 日，本公司与鹏利国际(四川)置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 182,548,295.24 人民币元的价格收购鹏利四川持有的成都天泉置业有限责任公司 51%的股权，该交易事项 2007 年度已完成，鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）；2007 年 4 月 3 日，本公司与鹏源发展有限公司（以下简称“鹏源发展”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 102,639,031.23 人民币元的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权，该交易事项 2007 年度已完成，鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。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，将该上述子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。上述子公司 2007 年 1 月 1 日起至合并日净损益为-2,329,618.13 人民币元作为非经常性损益。

3、2009 年 9 月 4 日，为补充本公司流动资金，通过深圳证券交易所交易系统出售本公司持有的中汇医药 442,818.00 股、江西铜业 960,392.00 股、中国宝安 25,200.00 股及招商银行 5,315,570.00 股股票，产生投资收益 124,034,615.99 人民币元作为 2009 年度的非经常性损益。

二、其他符合非经常性损益定义的损益项目的说明

无。

三、根据公司自身正常经营业务的性质和特点将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

无。

四、加权净资产收益率计算方法

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净

利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年 3 月 8 日