



中粮地产（集团）股份有限公司 2009 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 全体董事均已出席本次会议。

1.4 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。

1.5 公司董事长孙忠人、总经理周政、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	深圳市宝安区湖滨路 5 号
注册地址的邮政编码	518101
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
办公地址的邮政编码	518048
公司国际互联网网址	http://www.cofco-property.cn
电子信箱	cofco-property@cofco.com

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	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层



中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告摘要

电话	86-755-23999000	86-755-23999288
传真	86-755-23999299	86-755-23999299
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.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

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
营业收入	2,013,539,571.10	1,086,846,332.78	85.26	823,769,797.81
利润总额	449,837,073.73	201,454,787.65	123.29	554,301,965.41
归属于上市公司股东的净利润	373,516,717.78	142,016,518.67	163.01	465,939,193.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	274,830,155.31	146,555,448.36	87.53	222,493,926.12
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	-3,469,710,342.81	102.27	-355,047,280.38
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减（%）	2007 年末
总资产	13,287,262,534.44	9,047,606,756.39	46.86	6,009,005,886.28
归属于上市公司股东的所有者权益	5,935,609,232.98	3,174,359,829.97	86.99	3,441,595,762.86
总股本	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00	906,865,798.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减（%）	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.21	0.08	162.50	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.08	162.50	0.30
用最新股本计算的每股收益（元/股）	0.21	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.15	0.08	87.50	0.14
加权平均净资产收益率(%)	10.49	4.29	增加 6.2 个百分点	20.83
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.72	4.42	增加 3.3 个百分点	9.95
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.04	-1.91	102.09	-0.39
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增	2007 年末

			减（%）	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.27	1.75	86.86	3.80

注:1)以上数据和指标均按合并会计报表数填列、计算。

2)数据和指标经审计调整详情见附注。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

项目	金额
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
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
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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-601,987.84
减：所得税影响额	25,244,315.29
少数股东权益影响额	134,263.60
合计	98,686,562.47

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 2009 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（%）
一、有限售条件股份	778,774,302	42.94	+20,475		-778,774,302		-778,753,827	20,475	0.001
1、国家持股					0		0	0	0
2、国有法人持股	778,774,302	42.94			-778,774,302		-778,774,302	0	0

中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告摘要

3、其他内资持股	0	0					0	0
其中：								
境内法人持股								
境内自然人持股(高管股份)	0	0	+20,475			+20,475	20,475	0.001
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	1,034,957,294	57.06	-20,475		+778,774,302	+778,753,827	1,813,711,121	99.999%
1、人民币普通股	1,034,957,294	57.06	-20,475		+778,774,302	+778,753,827	1,813,711,121	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	1,813,731,596	100

(二) 报告期限售股份变动情况表（截止至 2009 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	778,774,302	778,774,302	0	0	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。	2009 年 8 月 10 日
曹荣根	0	6,825	27,300	20,475	高管股份	
合计	778,774,302	778,781,127	27,300	20,475	-	-

4.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2009 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		232,192			
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	918,665,014	0	0
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金	其他	0.67	12,136,947	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.62	11,222,153	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	0.46	8,273,345	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	0.45	8,120,472	0	0
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.33	5,901,558	0	0
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红	其他	0.30	5,499,978	0	0
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.21	3,883,528	0	0
哈尔滨金上京科技投资有限公司	其他	0.15	2,708,906	0	0
全国社保基金零零五组合	其他	0.13	2,343,607	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称			持有流通股数量	股份种类	
中粮集团有限公司			918,665,014	人民币普通股	
中国工商银行－景顺长城精选蓝筹股票型证券投资基金			12,136,947	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			11,222,153	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			8,273,345	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			8,120,472	人民币普通股	
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金			5,901,558	人民币普通股	
中国太平洋人寿保险股份有限公司－分红－个人分红			5,499,978	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			3,883,528	人民币普通股	
哈尔滨金上京科技投资有限公司			2,708,906	人民币普通股	
全国社保基金零零五组合			2,343,607	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。		

前十名08中粮债持有人持债情况表（截至2009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	太平人寿保险有限公司－万能－团险万能	800,000	6.67%
4	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%
5	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%
6	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17%
7	中国南方电网公司企业年金计划－中国工商银行	400,000	3.33%
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%

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

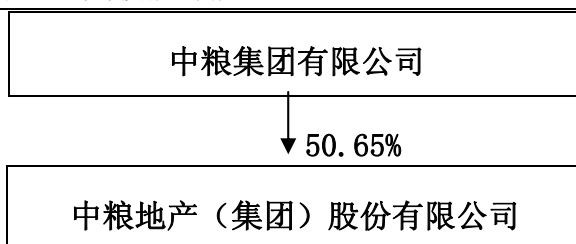
4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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。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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图

国务院国有资产监督管理委员会

↓100%



§ 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)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬或津贴
孙忠人	董事长	男	59	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
柳 丁	董事	女	55	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
金家凯	副董事长	男	60	2008.6~2010.1	0	0	-	133.84	否
马建平	董事	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
殷建豪	董事	男	40	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马德伟	董事	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
丁平准	独立董事	男	73	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
刘洪玉	独立董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
陈忠谦	独立董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
吴文婷	监事会主席	女	45	2008.6~2009.11	0	0	-	0	是
余福平	监事会主席	男	50	2009.11~2011.6	0	0	-	12.24	否
王 浩	监事会副主席	男	44	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
陈 瑜	职工监事	男	56	2008.12~2011.6	0	0	-	33.06	否
周 政	总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	134.44	否
朱海彬	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	68.89	否
崔 捷	财务总监	男	44	2008.6~2011.6	0	0	-	79.22	否
李晋扬	副总经理	男	41	2008.6~2011.6	0	0	-	85.65	否
曹荣根	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	57.99	否
张雪松	副总经理	男	46	2008.6~2011.6	0	0	-	59.50	否
戴 羿	副总经理	男	52	2008.6~2011.6	0	0	-	57.99	否
厉 辉	副总经理	男	37	2008.6~2011.6	0	0	-	85.03	否
	董事会秘书								
刘鹏鹏	副总经理	男	38	2008.6~2011.6	0	0	-	67.90	否
连 庆	副总经理	男	40	2008.6~2009.12	0	0	-	58.32	否
孙伊萍	副总经理	女	43	2008.6~2011.6	0	0	-	88.39	否
叶 雄	副总经理	男	42	2008.6~2011.6	0	0	-	71.03	否
张宝泉	总经理助理	男	40	2008.6~2011.6	0	0	-	76.55	否
合计	-	-	-	-	0	0	-	1200.04	-

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

5.2 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
孙忠人	董事长	12	3	9	0	0	否
柳丁	董事	12	3	9	0	0	否
金家凯	副董事长	12	3	9	0	0	否
马建平	董事	12	3	8	0	1	否
殷建豪	董事	12	3	9	0	0	否
马德伟	董事	12	2	9	1	0	否
丁平准	独立董事	12	3	9	0	0	否
刘洪玉	独立董事	12	1	9	2	0	是
陈忠谦	独立董事	12	2	9	1	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

第六届第十一、十二次董事会会议独立董事刘洪玉因公未能亲自出席但已委托其他董事出席并行使表决权。

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）报告期内经营情况回顾

2009 年，面对金融海啸的不利影响，面对年初严峻的经营形势，公司积极贯彻年初确定的“开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上”的经营方针，大力推进战略落实，紧紧抓住市场回暖的有利时机，采取积极的营销策略，超额完成了各项业绩指标。2009 年，公司实现营业收入 201,353.96 万元，比上年同期增长 85.26%；营业利润 44,980.65 万元，比上年同期增加 116.25 %；实现归属于上市公司股东的净利润 37,351.67 万元，比上年同期增加 163.01%；净资产收益率为 10.49 %，比上年同期上升 6.2 个百分点；每股经营活动所产生的现金流量净额为 0.04 元。截止 2009 年 12 月 31 日，公司总资产为 1,328,726.25 万元，比上年同期增长 46.86%；归属于上市公司股东的股东权益为 593,560.92 万元，比上年同期增长 86.99%；资产负债率 51.36%，比上年同期下降 12.42 个百分点。

2009 年全年，住宅实现签约面积 20.94 万平米，签约金额 31.15 亿元；结算面积 16.42 万平

米，结算收入 17.16 亿元；已售待结转面积 11.32 万平米。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 7 个（北京祥云国际、天津中粮大道项目（六纬路项目）、深圳中粮锦云（原 78 区）、深圳中粮鸿云（原 61 区）、广州金域蓝湾、长沙北纬 28 度、成都御岭湾），占地面积 223.61 万平米，规划总建筑面积 249.11 万平米。

2009 年全年，公司新增住宅地产项目 2 个（南京江宁 G47 项目、成都祥云国际），占地面积 13.19 万平米，规划总建筑面积 32.15 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）
北京祥云国际	391,627	520,822
天津中粮大道项目	129,000	755,000
深圳锦云项目	36,941	147,764
深圳鸿云项目	24,249	67,898
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬 28 度	775,600	272,000
成都御岭湾	734,000	219,638
合计	2,236,074	2,491,109
按权益计算合计	2,163,746	2,237,116

2009 年全年销售项目明细

项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	33,299	87,667
深圳中粮澜山	75,708	108,332
广州金域蓝湾	116,093	129,591
厦门鹭江海景	7,839	10,229
成都御岭湾	34,489	40,428
合计	267,428	376,247
按权益计算合计	209,382	311,452

（二）报告期主要经营成果和财务状况分析

1、2009 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：2009 年公司全力抓住住宅地产的发展机遇，全年实现住宅签约销售 20.94 万平米，签约销售金额 31.15 亿元；结算面积 16.42 万平米，结算收入 17.16 亿元；已售待结转面积 11.32 万平米。

2) 来料加工：全年来料加工业收入 6,323.73 万元，比上年同期 10,091.33 万元，减少 3,767.60

万元，下降 37.34%，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 17,414.70 万元，比上年同期 18,697.25 万元，减少 1,282.55 万元，下降 6.86%，主要是部分物业空置，出租率有所下降。

(2) 报告期内主营业务收入 10% 以上的主要行业情况分析

报告期内占公司主营业务收入 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	
	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
商品房销售	171,615.66	75,474.20	111,119.70	31,164.23	60,495.96	44,309.97
房屋租赁	17,414.70	18,697.25	10,067.38	10,153.28	7,347.32	8,543.97
来料加工	6,323.73	10,091.33	2,929.69	3,151.31	3,394.04	6,940.02
物业管理及 其他	5,999.87	4,421.86	4,780.79	3,915.75	1,219.08	506.11
合计	201,353.96	108,684.64	128,897.56	48,384.57	72,456.40	60,300.07

行业	单位:人民币万元				
	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	60,495.96	35.25	127.38	256.56	-23.46
房屋租赁	7,347.32	42.19	-6.86	-0.85	-3.51
来料加工	3,394.04	53.67	-37.34	-7.03	-15.10
物业管理及其 他	1,219.08	20.32	35.69	22.09	8.87

2、2009 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	2009 年期末数	2008 年期末数	变动幅度	分析说明
应收账款	12,088.70	2,820.30	328.63%	本年度商品房销量大幅增加
预付款项	5,778.70	2,548.39	126.76%	主要是支付集体土地流转及整理费用
其他应收款	40,223.37	86,491.41	-53.49%	本年度收回广州鹏万公司部分欠款
可供出售金融资产	342,892.92	13,746.90	2,394.33%	招商证券上市后,本公司持有的股份转入可供出售金融资产后按公允价值计量

长期股权投资	27,785.36	40,206.71	-30.89%	主要是招商证券转入可供出售金融资产
在建工程	494.58	4,925.55	-89.96%	完工结转至投资性房地产
无形资产	2,538.16	4,540.34	-44.10%	主要是转入投资性房地产
长期待摊费用摊销	2,941.74	276.73	963.04%	主要是大中华国际交易广场办公区和北京福临门大厦办公区装修
应付帐款	30,011.71	5,059.38	493.19%	主要是开发产品完工,确认应付工程款
预收帐款	44,896.78	5,453.29	723.30%	主要是商品房预售量大幅增加
应付职工薪酬	5,553.06	3,266.69	69.99%	经考核后计提的年终奖金增加
一年内到期的非流动负债	18,000	41,000	-56.10%	本年归还了部分贷款
递延所得税负债	71,426.01	2,477.99	2,782.41%	招商证券转入可供出售金融资产,公允价值变动对应确认递延所得税负债

(2)资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

项 目	2009 年期末数		2008 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	1,328,726.25	100%	904,760.68	100%	
货币资金	133,420.18	10.04%	129,338.90	14.30%	-4.26
应收账款	12,088.70	0.91%	2,820.30	0.31%	0.60
其他应收款	40,223.37	3.03%	86,491.41	9.56%	-6.53
存货	642,564.64	48.36%	501,079.25	55.38%	-7.02
可供出售金融资产	342,892.92	25.81%	13,746.90	1.52%	24.29
长期股权投资	27,785.36	2.09%	40,206.71	4.44%	-2.35
投资性房地产	90,621.23	6.82%	85,476.75	9.45%	-2.63
固定资产净额	27,099.84	2.04%	33,130.60	3.66%	-1.62
在建工程	494.58	0.04%	4,925.55	0.54%	-0.50
总负债	682,425.00	51.36%	577,092.09	63.78%	-12.42
短期借款	261,000.00	19.64%	314,700.00	34.78%	-15.14
预收帐款	44,896.78	3.38%	5,453.29	0.60%	2.78
其他应付款	31,581.61	2.38%	38,878.65	4.30%	-1.92

长期借款	75,000.00	5.64%	18,000.00	1.99%	3.65
应付债券	118,585.94	8.92%	118,465.37	13.09%	-4.17

（三）公司未来发展展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

2009 年，全球经济正逐步走出低谷，进入了缓慢复苏通道，中国经济恢复超过预期，全年 GDP 实现了同比 8.7% 的增长，表现出强劲的增长势头。面对严峻的宏观经济形势，中国实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，推出了 4 万亿元的经济刺激方案，全年新增人民币贷款 9.59 万亿元，较 2008 年多增 4.69 万亿元，市场流动性充裕，受益于此，固定资产投资成为经济发展的主要推动力，全年全社会固定资产投资 22.48 万亿元，同比增长 30.1%，资本形成对 GDP 的拉动为 8.0 个百分点。

2009 年，国内房地产市场经历了从低迷到复苏、进而繁荣的历程，市场泡沫逐步显现。随着国内经济的好转，受益于应对危机的财政和货币政策，以及一系列鼓励合理住房消费的支持政策，房地产市场从二季度开始逐渐恢复。国房景气指数从 3 月的最低值 94.74 已累计回升了 8.92 个点，达到 12 月的 103.66；全年完成房地产开发投资 3.62 万亿元，比上年增长 16.1%；房屋累计新开工面积同比从 10 月开始由负转正，全年新开工面积 11.54 亿平米，同比增长 12.5%，其中 12 月新开工面积达 1.78 亿平米，为 1999 年以来最高；商品房销售量价齐升，全年全国商品住宅销售面积和销售额同比分别增长了 43.9% 和 80.0%，达到历史性的 8.53 亿平米和 3.82 万亿元；公司进入的各城市商品住宅销售额均大幅超过 2008 年，市场库存消化周期大幅缩短，同时，公司也注意到各城市房价收入比普遍上升，而租金收益率则出现下降，特别是北京、上海、深圳及杭州，已超过 2007 年高峰时水平；各城市土地市场在 2009 年首季度处于低谷，第二季度出现回暖迹象并开始加速回暖，全年房地产开发企业完成土地购置面积 3.20 亿平米，比 2008 年下降 18.9%，但土地市场溢价水平显著提高，各地“地王”频现，成交总价屡次被刷新，风险有所提高。

2010 年，预计我国经济仍将保持高速增长，经济重心将转向结构调整，房地产行业政策将逐步收紧。中央经济工作会议已明确 2010 年将保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，并将积极稳妥推进城镇化建设，放宽中小城市和城镇的户籍限制等，这将有利于国内房地产市场——特别是二三线城市房地产市场——的良好发展。随着 2009 年二季度以来市场好转，成交放量，市场泡沫逐步显现，为遏制部分城市房价过快上涨的势头，抑制投资投机性购房，先前宽松的房地产行业政策从 2009 年底已开始有所调整，预计首次置业及改善型购房优惠政策仍会延续，而影响投资、投机性需求方面的政策将适度收紧，可能涉及的政策包括收紧二套房贷优惠政策，提高多套房首付比例和贷款利率，增加普通商品房土

地供应和新开工面积，加快保障房开发，出台规范政策打击囤地和捂盘，控制项目开发周期和房地产资金运用等。

2010 年，预计房地产市场投资将稳步增长，上半年仍存在结构性供不应求，对一线城市的宏观调控力度将加大。由于企业自身资金压力下降、国土资源部加大“囤地”调查力度以及住建部和地方政府将采用“窗口指导”方式督促企业开工，预计 2010 年房地产投资额和市场供给将稳步增长，但由于前期土地成交和新开工面积的下降，2010 年上半年结构性供不应求情况仍将存在，下半年将逐步缓解。一线城市由于前期房价上涨过快，行业政策调控的力度将加大，而对房价涨幅较小的二、三线城市，则会进一步推进城镇化建设，优惠扶持力度预计将有所加大。

基于以上分析，2010 年管理层对一线城市房地产市场相对谨慎，预计成交量将下降，房价上涨的趋势将放缓；对二三线城市适度乐观，预计房地产投资将加大，市场成交量和成交价格都将保持一定增长。总体而言，管理层认为 2010 年房地产行业仍然存在很好的发展机会，公司将在做好现有项目资源开发经营的基础上，积极寻找和把握机会，实现可持续发展。

2、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”。

中粮地产致力于成为中国房地产行业最具持续发展能力的综合地产领先企业，为此，公司将坚持“三个聚焦”战略——即聚焦产品，聚焦城市，聚焦管理，并在 2010 年重点提高土地储备能力。

坚持聚焦产品战略。中粮地产结合标杆的先进经验，总结梳理了目前住宅产品的定位与类型，未来将聚焦于两大产品系列，即 **TOP 系列**（顶级高层住宅、国际生活社区和高端别墅产品）和**中高端住宅产品系列**（城区精品住宅、近郊混合社区产品）。其中，对于 TOP 系列产品，公司将总结成功经验，积极寻找机会做好顶级高层住宅产品和祥云国际生活社区产品线的复制，同时将把握市场机会，不错过合适的高端别墅项目；对于中高端住宅系列产品，公司将继续做好现有项目的开发并适当发展，作为公司业务有益的补充。在做好住宅业务的同时，公司将持续关注城市综合体产品，并在可承受范围内择机发展。

坚持聚焦城市战略。首先，中粮地产对城市选择进行了讨论与反思，调整建立了新的城市定位模型，综合考虑各城市的常住人口数量、人均可支配收入、人均可支配收入增长率、商品房销售额、商品房销售额增长率、第三产业占比和商品房销售/竣工面积等外部指标以及城市公司政府关系、客户资源、品牌影响力、团队建设、业绩完成情况和战略规划情况等内部因素，未来资源配置将优先向综合排名较高的城市倾斜。其次，根据目前所处阶段，并借鉴业内领先企业的发展模式，公司将以城市公司为单位进行发展，从而更了解市场和竞争对手，增强区域市场把控能力，提高运营效率和竞争力，更有利于吸引人才、留住人才，使团队专心发展，更好的实现管理、

政府公关、品牌宣传、客户关系管理的规模经济性，增强城市公司自我发展的内驱力和主动谋发展的愿望，真正成为公司成长的二级发动机，实现可持续发展。第三，各城市公司已系统科学地制定了五年发展战略。各城市公司团队对所在城市的外部环境、竞争对手、价值链定位及内部资源能力进行了深入细致地分析，提出了城市公司未来 5 年的发展目标，明确了竞争战略选择，明确了聚焦区域和聚焦产品的战略定位，并制定了相应的战略举措。

坚持聚焦管理战略。中粮地产将继续打造资源整合、项目规划与设计、住宅项目运营管理、招商与运营能力和产品复制等五项核心竞争能力。资源整合能力方面，公司将广泛开展战略合作，与银行、供应商、设计单位及当地政府建立长期合作关系。项目规划与设计能力方面，将加大产品研发与创新力度，研发有核心竞争力的创新产品，推广及应用新材料、新技术和新工艺等。住宅项目运营管理能力方面，将加强工程采购管理，包括制定并实施标准工期，密切跟踪监控各项目进度，加强质量和安全管理，提高产品质量并推进集中采购；加强成本控制，包括建立全过程目标成本管理体系，健全成本管理制度和流程体系，建立成本管理的知识体系平台以及推动成本管理信息化建设；加强营销管理，包括创新营销策划，加强关键节点把控，实现营销资源共享并严格控制营销费用；加强物业管理，包括制订统一物业管理标准体系，完善相关制度流程建设，打造样板工程，并在城市公司成立相应的物业分公司等。招商与运营能力方面，进一步学习标杆及竞争对手的优秀管理经验，建立品牌资源库，加强项目运营和推广。产品复制能力方面，将梳理总结形成系列产品，并积极寻找合适的地块复制。

2010 年公司将重点提高土地储备能力。公司已制定了清晰的土地储备战略，将坚持安全储备量、稳健性、多种方式并举、科学系统的原则。第一，保持必要的土地储备量以满足业务发展的要求，原则上最低不少于满足三年战略目标的要求，最高不超过四年战略目标的要求；第二，密切追踪行业趋势，及时调整土地获取节奏，并坚持科学分析测算，确保合理的销售净利润率和内部收益率；第三，以市场化拿地方式为主，并积极探索发挥自身优势的创新拿地模式，同时以协议、股权收购、合作开发等方式作为有益补充；第四，将地块研究和获取作为日常工作，坚持用科学的、统一的土地可行性研究方法对意向地块进行长期跟踪研究。2010 年将进一步在公司总部与城市公司建立和完善负责土地储备工作的部门，组建专业团队，加强专业培训，制定和执行清晰、规范、高效的土地储备流程，形成战略导向的、系统的、长期的土地储备机制，确保公司可持续发展。

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行业、市场、经营及财务方面的风险。

第一，对于房地产行业调控力度可能加大的风险，公司将加强对宏观政策的追踪与研判，一方面，在一线城市采取积极谨慎为主的土地储备方针，并适当加大二线城市土地储备力度，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，公司将加强产品的市场调研，强化产品创新设计，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，加快可售资源的推盘速度等。

第三，对于现有项目可能的内部经营风险，公司将通过做实城市公司形成两级驱动机制，推行项目标准工期，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等强化执行力。

第四，对于可能面临的财务风险，公司将继续做好资本市场融资，加大营销力度，增强自我造血功能，处理非主业资产，清理尾盘项目，加快现金回笼，并加强与金融机构合作，实现多渠道的融资。

4、2010 年度经营计划

2010 年的总体工作思路是：按照既定的战略规划，在公司董事会、党委的领导下，贯彻落实“打造团队、做实城市、提升业绩、持续发展”的经营方针，继续扎实抓好住宅地产业务，同时，重点做好工业地产业务的转型及调整工作，确保公司战略的有效执行。

（1）住宅开工计划

2010 年公司计划新开工项目有 8 个，新开工面积 65.35 万平米，其中包括：北京祥云国际、天津中粮大道项目、南京江宁 G47 项目、深圳中粮鸿云、长沙北纬 28 度、成都御岭湾、成都祥云国际、成都核桃村项目。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	18.21
天津中粮大道项目	天津	9.00
南京江宁 G47 项目	南京	7.48
深圳中粮鸿云	深圳	8.77
长沙北纬 28 度	长沙	6.04
成都御岭湾	成都	2.66
成都祥云国际		5.19
成都核桃村项目		8.00

（2）2010 年工业地产经营计划

根据 2009 年工业地产整体运营情况，并结合 2010 年的经营环境，预计 2010 年物业出租率为 90%，租金收取率为 98.94%。

《深圳市城市更新办法》的出台，为工业地产提供新的发展思路。未来工业地产将积极参与深圳市旧城改造，2010 年将完成 22 区、26 区旧改专项分析报告并申报 25 区单元更新计划。

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	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	171,615.66	111,119.70	35.25	127.38	256.56	-23.46
房屋租赁	17,414.70	10,067.38	42.19	-6.86	-0.85	-3.51
来料加工	6,323.73	2,929.69	53.67	-37.34	-7.03	-15.10
物业管理及其他	5,999.87	4,780.79	20.32	35.69	22.09	8.87

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	151,744.83	145.89%
厦门	10,229.41	-71.64%
成都	39,379.72	261.12%

6.4 与公允价值计量相关的项目

单位：（人民币）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)
金融资产					
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					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	13,746.90		329,146.02		342,892.92
金融资产小计	13,746.90		329,146.02		342,892.92
金融负债					
投资性房地产					

生产性生物资产					
其他 ³					
合计	13,746.90		329,146.02		342,892.92

6.5 持有外币金融资产、金融负债情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6 募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

6.6.1 2007 年配股资金

单位：万元

募集资金总额			132,978.21			本年度投入募集资金总额				19,496.71		
变更用途的募集资金总额						已累计投入募集资金总额				124,565.94		
变更用途的募集资金总额比例												
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
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	159.50	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（注）	否	36,296.16	36,296.16	36,296.16	8580.20	25,177.20	11,118.96	69.37%	--	5,873.14	—	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	3,287.46	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	10916.51	42,934.62	0.00	100%	2009年12月28日	17,932.94	是	否
合计	-	135,684.90	135,684.90	135,684.90	19,496.71	124,565.94	11,118.96	-	-	27,253.04	-	-

未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	中粮•御岭湾住宅项目正处于开发建设中,目前开发进度为 32%,项目未销售结转完毕,截至 2009 年 12 月 31 日止,累计签约销售面积为 5.04 万平方米,累计签约销售金额为 5.61 亿元,累计已结转销售收入为 5.03 亿元。
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	截至 2009 年 12 月 31 日募集资金未使用金额为 84,122,652.74 元,尚未使用的募集资金是因为中粮•御岭湾住宅项目尚未完工,募集资金按项目工程进度尚未投入完毕所致。
尚未使用的募集资金用途及去向	剩余募集资金将继续投入上述项目,不足部分将利用其他自筹资金解决。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司募集资金使用情况与公司对外信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.6.2 2008 年公司债资金

单位：（人民币）

万元

募集资金总额			118,650.00			本年度投入募集资金总额			47,650.00			
变更用途的募集资金总额						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												
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%				否
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650		94,650	47,650	94,650	0	100%				否
合计	-	118,650		118,650	47,650	118,650		-	-		-	-
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											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
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**6.7 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	171,340	目前已进行主体工程施工阶段	项目尚未竣工结算
北京后沙峪项目	720,000	目前正在对样板房、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	项目尚未竣工结算
天津项目	1,350,000	目前该项目正进行 7 号地块开发的前期工作	项目尚未竣工结算
成都市武侯区高碑村项目	233,000	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
成都市武侯区核桃村项目	63,300	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
南京市江宁区 2009G47 号地块项目	60,000	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
合计	2,597,640		

6.8 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明☐ 适用 ☒ 不适用**6.9 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明**☐ 适用 ☒ 不适用**6.10 董事会本次利润分配或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 454,319,931.24 元，加上本年母公司净利润 342,489,148.30 元，减去本年度提取法定盈余公积 34,248,914.83 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 726,285,532.79 元。

公司拟以 2009 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 0.2 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2009 年度不进行公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提请股东大会审议。

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)
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
2006 年		16,521.98		40,887.69
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 8,161.79 万元, 占最近年均净利润的比例 31.67%		

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：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	自购买日起至本年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	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	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
胡克嫚、胡玲、陈禹宏	胡克嫚、胡玲、陈禹宏持有长沙中粮公司少数股权	2009 年 1 月 16 日	721.89	-288.83		否	投资本金加投资期间银行同期利息	是	是	

7.2 出售资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	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	定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关系（适用关联交易情形）
二级市场出售	中汇医药股票	2009 年 9 月 4 日	896.71		588.36	否	市价	是	是	-
二级市场出售	中国宝安股票	2009 年 9 月 4 日	26.89		14.72	否	市价	是	是	-
二级市场出售	江西铜业股票	2009 年 9 月 4 日	322.30		250.40	否	市价	是	是	-
二级市场出售	江西铜业股票	2009 年 9 月 10 日	3438.18		2673.69	否	市价	是	是	-
二级市场出售	招商银行股票	2009 年 9 月 17 日	8441.13	40.89	6395.60	否	市价	是	是	-

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。

上述收购及出售资产事项不会对公司业务连续性与管理层稳定性造成不良影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

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		30,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		20,000				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		20,000				
担保总额占公司净资产的比例		3.09%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		20,000				
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				

(D)	
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)	20,000
未到期担保可能承担连带清偿责任 说明	

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
中英人寿保险有限公司广东分公司	250.00	250.00		
深圳宝菱同利有限公司	-6.38	61.96		
广州市鹏万房地产有限公司	-44,936.93	39,791.79		
香港凯丽有限公司		1,076.01		
中粮财务有限责任公司	15,925.54	16,004.86	20,029.21	20,029.21
中粮集团有限公司			272.44	273.74
鹏利国际（四川）置业有限公司			-28,411.65	104.87
中谷房地产开发公司			-24.46	75.77
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司			20,500.49	20,577.54
卓远地产(成都)有限公司			18.17	18.17
合计	-28,767.77	57,184.62	12,384.20	41,079.30

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 16,175.54 万元，余额 16,254.86 万元，是本公司预付 2010 年中英人寿保险有限公司广东分公司商业保险款增加 250.00 万元，余额 250.00 万元；在中粮财务有限公司存款增加 15,925.54 万元，余额 16,004.86 万元。

7.4.3 2009 年资金被占用情况及清欠进展情况

☐ 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

√ 适用 □ 不适用

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；2008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。 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。 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。
股份限售承诺	中 粮 集 团 有 限 公 司	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。	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。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。

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	5,883,645.59	-2,326,869.72	可供出售金融资产	原法人股
600362	江西铜业	1,000,000.00		0	29,240,877.18	-24,442,390.94	可供出售金融资产	原法人股
000009	中国宝安	85,077.84		0	147,201.16	-155,658.47	可供出售金融资产	原法人股
600999	招商证券	180,753,331.63	3.12%	3,284,529,207.27		2,420,945,183.00	可供出售金融资产	原法人股
600036	招商银行	6,539,153.40	0.03%	144,400,000.00	63,955,968.86	39,236,484.79	可供出售金融资产	原法人股
合计		189,977,562.87		3,428,929,207.27	99,227,692.79	2,433,256,748.66	-	-

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

☒ 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
光大银行	6,165,763.00		0.017%	6,165,763.00	370,478.81		长期股权投资	-
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00		10.00%	10,000,000.00			长期股权投资	
合计	16,165,763.00			16,165,763.00	370,478.81		—	

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

公司监事会根据国家有关法律、法规和中国证监会所发布有关上市公司治理的规范性文件以及公司《章程》，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项和董事会对股东大会决议的执行情况，公司高管人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了督查，监事会认为：2009 年度公司进一步完善了公司治理结构和内部控制制度；董事会按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及其他有关法规制度进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议；公司董事、高管人员执行职务时，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。

根据《关于要求中粮地产（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局发【2009】32 号）要求，公司认真开展了整改工作，并出具了《中粮地产（集团）股份有限公司关于深圳证监局巡检发现问题的整改报告》。监事会认为：公司严格依据现行法规、政策与监管机构要求，对公司存在的部分问题进行了全面整改，采取了有效的措施，提升了公司治理水平和信息披露质量。

（二）检查公司财务状况

2009 年度，监事会定期对公司的财务制度和财务管理情况进行了监督与审查。监事会认为：公司财务状况运行良好，财务制度完善，管理规范，2009 年度财务报告客观真实地反映了公司的财务状况和经营成果，利润分配方案符合公司的实际。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，未发生变更募集资金使用用途的问题，各投资项目进展顺利。

（四）公司收购、出售资产情况

2009 年度，公司通过了配股融资议案，拟通过配股融资，收购控股股东中粮集团有限公司所拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权，即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。在中国证券监督管理委员会审批通过，公司实施本次配股项目后，监事会将会一如既往地对此募集资金项目的执行情况进行

监督。

在2009年度，公司出售了公司所持有的以下股票：中汇医药442,818股、江西铜业960,392股、中国宝安25,200股、招商银行5,315,570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。

（五）公司关联交易情况

2009 年度，公司发生的关联交易主要有配股涉及关联交易、委托经营控股股东资产、与关联方共同进行对外投资、向关联方申请委托贷款和在关联方办理存款业务等。

监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合有关法律、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，无内幕交易行为。

（六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2009 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。监事会认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并得到有效的执行。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。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	利安达审字[2010]第 1026 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	中粮地产（集团）股份有限公司全体股东
引言段	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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 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、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表	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

的责任段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	否
审计机构名称	利安达会计师事务所有限责任公司
审计机构地址	北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室
审计报告日期	二〇一〇年三月八日
注册会计师姓名：林万强 任俐霞	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

资产负债表

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	120,887,034.44	104,330,554.17	28,203,014.28	4,940,742.27
预付款项	57,786,964.73	14,140,261.33	25,483,941.95	11,056,928.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	402,233,697.17	5,392,144,908.34	864,914,053.42	5,094,650,711.96
存货	6,425,646,431.40	336,044,222.35	5,010,792,473.39	698,204,511.69
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	8,340,755,958.62	6,653,421,159.21	7,222,782,485.40	6,780,145,591.28
非流动资产：				

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
可供出售金融资产	3,428,929,207.27	3,428,929,207.27	137,469,023.10	137,469,023.10
持有至到期投资				
长期应收款	539,310.83	539,310.83	599,902.16	599,902.16
长期股权投资	277,853,640.54	1,063,611,850.78	402,067,138.56	1,076,210,274.26
投资性房地产	906,212,260.24	497,556,549.75	854,767,530.12	412,557,827.03
固定资产	270,998,445.95	165,613,377.59	331,305,963.45	214,738,402.29
在建工程	4,945,830.64		49,255,529.51	44,643,453.69
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	25,381,601.42	29,077,463.68	45,403,447.62	49,181,440.16
开发支出				
商誉	1,042,661.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	29,417,394.80	27,342,844.56	2,767,290.37	
递延所得税资产	1,186,222.81		145,740.78	
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,946,506,575.82	5,212,670,604.46	1,824,824,270.99	1,935,400,322.69
资产总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97
流动负债：				
短期借款	2,610,000,000.00	2,530,000,000.00	3,147,000,000.00	2,967,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	300,117,088.38	292,953,003.97	50,593,782.14	28,543,063.00
预收款项	448,967,752.95	41,535,463.00	54,532,862.12	45,459,350.00
应付职工薪酬	55,530,579.24	42,671,047.26	32,666,859.20	21,659,713.68
应交税费	220,367,676.33	68,464,412.61	245,646,206.77	131,809,759.33
应付利息	31,751,827.50	31,751,827.50	39,002,677.50	39,002,677.50
应付股利	1,560,606.56	1,560,606.56	1,560,564.83	1,560,564.83
其他应付款	315,816,137.16	362,555,930.95	388,786,529.84	614,856,322.27
一年内到期的非流动负债	180,000,000.00	60,000,000.00	410,000,000.00	410,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	4,164,111,668.12	3,431,492,291.85	4,369,789,482.40	4,259,891,450.61
非流动负债：				
长期借款	750,000,000.00	610,000,000.00	180,000,000.00	60,000,000.00
应付债券	1,185,859,422.08	1,185,859,422.08	1,184,653,713.32	1,184,653,713.32
长期应付款	5,228,499.59	5,228,499.59	6,327,792.35	6,327,792.35
专项应付款				
预计负债	138,172.18			
递延所得税负债	714,260,078.89	714,260,078.89	24,779,973.67	24,779,973.67
其他非流动负债	4,652,185.43	1,400,585.46	5,369,926.69	1,513,363.26
非流动负债合计	2,660,138,358.17	2,516,748,586.02	1,401,131,406.03	1,277,274,842.60
负债合计	6,824,250,026.29	5,948,240,877.87	5,770,920,888.43	5,537,166,293.21
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	3,053,631,713.75	3,170,898,768.24	629,693,948.99	737,642,019.58
减：库存股				
专项储备				

项目	年末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
盈余公积	229,046,569.68	206,934,988.77	185,960,696.53	172,686,073.94
未分配利润	838,845,779.98	726,285,532.79	544,689,567.27	454,319,931.24
外币报表折算差额	353,573.57		284,021.18	
归属于母公司所有者权益合计	5,935,609,232.98		3,174,359,829.97	
少数股东权益	527,403,275.17		102,326,037.99	
所有者权益合计	6,463,012,508.15	5,917,850,885.80	3,276,685,867.96	3,178,379,620.76
负债和所有者权益总计	13,287,262,534.44	11,866,091,763.67	9,047,606,756.39	8,715,545,913.97

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

利润表

项 目	本年金额		上年金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
其中：营业收入	2,013,539,571.10	1,344,032,687.22	1,086,846,332.78	444,967,685.76
二、营业总成本	1,744,799,060.73	1,145,107,912.59	965,073,313.72	506,871,609.17
其中：营业成本	1,288,975,679.05	896,816,567.55	483,845,698.69	213,558,280.32
营业税金及附加	182,002,364.83	109,729,979.06	170,713,587.98	38,261,912.76
销售费用	45,988,603.36	22,547,163.37	56,774,671.61	30,486,223.80
管理费用	175,772,556.47	135,349,643.41	166,102,597.03	117,286,231.00
财务费用	59,405,095.89	-12,632,184.01	51,040,785.47	6,747,407.29
资产减值损失	-7,345,238.87	-6,703,256.79	36,595,972.94	100,531,554.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	181,066,037.99	187,125,051.34	86,226,432.56	94,574,119.40

项 目	本年金额		上年金额	
	合并	母公司	合并	母公司
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	52,113,861.17	49,989,835.29	33,879,616.20	30,323,801.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	449,806,548.36	386,049,825.97	207,999,451.62	32,670,195.99
加：营业外收入	2,155,852.90	941,283.64	1,445,554.14	731,665.04
减：营业外支出	2,125,327.53	1,619,061.64	7,990,218.11	4,858,406.94
其中：非流动资产处置损失	110,280.73	82,286.90	4,241,995.13	2,307,284.11
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	449,837,073.73	385,372,047.97	201,454,787.65	28,543,454.09
减：所得税费用	73,940,713.31	42,882,899.67	63,274,774.10	31,932,549.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	375,896,360.42	342,489,148.30	138,180,013.55	-3,389,095.20
归属于母公司所有者的净利润	373,516,717.78		142,016,518.67	
少数股东损益	2,379,642.64		-3,836,505.12	
六、每股收益：				
基本每股收益	0.21		0.08	
稀释每股收益	0.21		0.08	
七、其他综合收益	2,424,007,317.15	2,433,256,748.66	-363,909,161.66	-259,638,669.34
八、综合收益总额	2,799,903,677.57	2,775,745,896.96	-225,729,148.11	-263,027,764.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,797,524,034.93		-221,892,642.99	
归属于少数股东的综合收益总额	2,379,642.64		-3,836,505.12	

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

现金流量表

项 目	本年金额		上年金额	
	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	2,306,936,173.24	1,196,566,104.68	895,243,026.40	456,287,355.79
收到的税费返还	9,663.13			
收到其他与经营活动有关的现金	1,461,151,825.82	3,161,406,207.13	309,151,458.06	421,511,258.24
经营活动现金流入小计	3,768,097,662.19	4,357,972,311.81	1,204,394,484.46	877,798,614.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,569,633,350.38	189,740,791.19	4,034,462,441.66	264,922,420.83

	本年金额		上年金额	
支付给职工以及为职工支付的现金	156,960,030.03	88,897,996.05	143,880,811.37	72,387,413.95
支付的各项税费	343,373,854.85	241,330,098.04	189,445,665.72	115,313,659.75
支付其他与经营活动有关的现金	1,619,386,969.81	3,425,921,933.66	306,315,908.52	4,047,753,157.45
经营活动现金流出小计	3,689,354,205.07	3,945,890,818.94	4,674,104,827.27	4,500,376,651.98
经营活动产生的现金流量净额	78,743,457.12	412,081,492.87	-3,469,710,342.81	-3,622,578,037.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	131,064,617.33	131,064,617.33		
取得投资收益收到的现金	4,317,560.83	12,500,600.06	52,139,304.65	66,042,972.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	588,607.52	46,540.00	296,800.00	42,000.00
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	135,970,785.68	143,611,757.39	52,436,104.65	66,084,972.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,820,361.71	41,899,003.60	74,046,556.13	33,868,024.84
投资支付的现金	7,218,983.90	113,738,983.90	6,393,211.42	64,922,320.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	53,039,345.61	155,637,987.50	80,439,767.55	98,790,344.84
投资活动产生的现金流量净额	82,931,440.07	-12,026,230.11	-28,003,662.90	-32,705,372.48
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	426,080,000.00		14,881,601.96	
取得借款收到的现金	1,795,000,000.00	1,575,000,000.00	5,053,500,000.00	4,813,500,000.00
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	2,221,080,000.00	1,575,000,000.00	5,068,381,601.96	4,813,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,992,000,000.00	1,812,000,000.00	1,620,000,000.00	1,420,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	335,582,172.29	313,228,198.50	237,467,227.24	206,302,951.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,482,405.46		7,074,567.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	14,356,189.93	14,356,189.93	18,624,238.42	18,034,300.77
筹资活动现金流出小计	2,341,938,362.22	2,139,584,388.43	1,876,091,465.66	1,644,337,252.21

	本年金额		上年金额	
筹资活动产生的现金流量净额	-120,858,362.22	-564,584,388.43	3,192,290,136.30	3,169,162,747.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,706.45	-2,358.67	-294,249.86	-265,413.10
五、现金及现金等价物净增加额	40,812,828.52	-164,531,484.34	-305,718,119.27	-486,386,075.74
加：期初现金及现金等价物余额	1,293,389,002.36	971,292,697.36	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,334,201,830.88	806,761,213.02	1,293,389,002.36	971,292,697.36

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

合并所有者权益变动表

项 目	本 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
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99	3,276,685,867.96
三、本年增减变动金额		2,423,937,764.76			43,085,873.15	294,156,212.71	69,552.39	425,077,237.18	3,186,326,640.19
（一）净利润						373,516,717.78		2,379,642.64	375,896,360.42
（二）其他综合收益		2,423,937,764.76					69,552.39		2,424,007,317.15
上述（一）和（二）小计		2,423,937,764.76				373,516,717.78	69,552.39	2,379,642.64	2,799,903,677.57
（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					43,085,873.15	-79,360,505.07		-5,482,405.46	-41,757,037.38
1. 提取盈余公积					43,085,873.15	-43,085,873.15			
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									

项 目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	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									
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,053,631,713.75			229,046,569.68	838,845,779.98	353,573.57	527,403,275.17	6,463,012,508.15

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

合并所有者权益变动表

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
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	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									
其他									
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	906,865,798.00	-914,657,459.00			13,274,622.59	-274,397,208.07	1,678,313.59	-112,144,414.58	-379,380,347.47
（一）净利润						142,016,518.67		-3,836,505.12	138,180,013.55
（二）其他综合收益		-370,537,980.00				4,950,504.75	1,678,313.59		-363,909,161.66
上述（一）和（二）小计		-370,537,980.00				146,967,023.42	1,678,313.59	-3,836,505.12	-225,729,148.11
（三）所有者投入和减少资本	362,746,319.00							-101,233,342.16	261,512,976.84
1.所有者投入资本	362,746,319.00							14,881,601.97	377,627,920.97
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-116,114,944.13	-116,114,944.13
（四）利润分配					13,274,622.59	-421,364,231.49		-7,074,567.30	-415,164,176.20
1. 提取盈余公积					13,274,622.59	-13,274,622.59			
2.提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-408,089,608.90		-7,074,567.30	-415,164,176.20
4. 其他									

项 目	上年金额							
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
（五）所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	544,119,479.00	-544,119,479.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	629,693,948.99			185,960,696.53	544,689,567.27	284,021.18	102,326,037.99
								3,276,685,867.96

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

股东权益变动表

项目	本年金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		2,433,256,748.66			34,248,914.83	271,965,601.55	2,739,471,265.04
（一）本年净利润						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）所有者投入资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）本年利润分配					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. 对所有者（或股东）的分配						-36,274,631.92	-36,274,631.92
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							

中粮地产（集团）股份有限公司 2009 年年度报告摘要

项目	本年金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
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							
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77	726,285,532.79	5,917,850,885.80

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

股东权益变动表

项目	上年金额						
	实收资本	资本公积	库存股(减项)	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92			172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	906,865,798.00	1,541,400,167.92			172,686,073.94	865,798,635.34	3,486,750,675.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	906,865,798.00	-803,758,148.34				-411,478,704.10	-308,371,054.44
(一) 本年净利润						-3,389,095.20	-3,389,095.20
(二) 其他综合收益		-259,638,669.34					-259,638,669.34
上述(一)和(二)小计		-259,638,669.34				-3,389,095.20	-263,027,764.54
(三) 所有者投入资本	362,746,319.00						362,746,319.00
1. 所有者本期投入资本	362,746,319.00						362,746,319.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 本年利润分配						-408,089,608.90	-408,089,608.90
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配						-408,089,608.90	-408,089,608.90

项目	上年金额						
	实收资本	资本公积	库存股（减项）	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转	544,119,479.00	-544,119,479.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	544,119,479.00	-544,119,479.00					
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	737,642,019.58			172,686,073.94	454,319,931.24	3,178,379,620.76

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

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

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 2009 年 12 月 25 日出资 10,000.00 万元，投资设立中粮地产南京有限公司，本公司拥有中粮地产南京有限公司股份的 100%，因此，本报告合并财务报表的合并范围增加了中粮地产南京有限公司。

(2) 本公司的子公司中粮地产成都有限公司 2009 年 10 月份出资 7,000.00 万元，与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司共同投资设立成都悦城实业有限公司，中粮地产成都有限公司拥有成都悦城实业有限公司股份的 70%，因此，中粮地产成都有限公司合并财务报表的合并范围增加了成都悦城实业有限公司。

(本页为中粮地产(集团)股份有限公司 2009 年度报告摘要签章页)

中粮地产(集团)股份有限公司董事会

二〇一〇年三月八日