

中粮地产（集团）股份有限公司 2010 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，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。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 董事柳丁女士因工作原因无法出席本次会议，委托董事马德伟代为出席并行使表决权；其余董事均出席本次会议。

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 公司董事长周政、财务总监崔捷、财务部总经理张建国声明：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
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

	2010 年	2009 年		本年比上年 增减（%）	2008 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业总收入（元）	2,113,572,540.38	2,013,539,571.10	2,674,668,580.10	-20.98%	1,086,846,332.78	1,086,846,332.78
利润总额（元）	744,979,638.05	449,837,073.73	636,689,286.03	17.01%	201,454,787.65	200,066,745.99
归属于上市公司股东的净利润（元）	463,975,287.56	373,516,717.78	445,217,425.57	4.21%	142,016,518.67	141,360,662.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	164,393,879.44	274,830,155.31	346,530,863.10	-52.56%	146,555,448.36	145,950,592.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,593,069,965.38	78,743,457.12	148,776,233.78	-2,515.08%	-3,469,710,342.81	-3,479,647,070.17
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年 年末增减（%）	2008 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	20,173,630,451.12	13,287,262,534.44	14,300,209,447.38	41.07%	9,047,606,756.39	10,044,757,290.50
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	4,678,497,749.76	5,935,609,232.98	6,100,493,934.40	-23.31%	3,174,359,829.97	3,267,543,823.59
股本（股）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00%	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00

注：因本期发生同一控制下企业合并（新增合并上海加来房地产开发有限公司），调整本期年初数及上年同期数，以及根据【财会 2010（15）号文】，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，其余调整仍冲减少数股东权益。

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年		本年比上年 增减（%）	2008 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.26	0.21	0.25	4.00%	0.08	0.08
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.21	0.25	4.00%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.09	0.15	0.19	-52.63%	0.08	0.08
加权平均净资产收益率（%）	8.88%	10.49%	12.06%	-3.18%	4.29%	4.15%

中粮地产(集团)股份有限公司 2010 年年度报告摘要

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.85%	7.72%	9.39%	-6.54%	4.42%	4.18%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.98	0.04	0.08	-2,575.00%	-1.91	-1.92
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末增减 (%)	2008 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(元/股)	2.58	3.27	3.36	-23.21%	1.75	1.80

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)

非经常性损益项目	金额	备注
非流动资产处置损益	5,878,202.45	固定资产、长期股权投资处置净收益。
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	政府无偿移交的专线电缆摊销收益
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	-16,064,672.74	上海加来年初至合并日净利润
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	391,081,476.41	出售股票
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,143,152.19	单项测试减值的其他应收款减值准备转回
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	825,170.42	
所得税影响额	-87,753,656.46	
少数股东权益影响额	-201,624.59	
合计	299,581,408.12	-

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

4.1 股份变动情况表（截止 2010 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	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	0.001
1、国家持股	0								
2、国有法人持股	0	0						0	0
3、其他内资持股	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	0.001
其中： 境内法人持股									
境内自然人持股（高管股份）	20,475	0.001	-5,119				-5,119	15,356	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	1,813,711,121	99.999	+5,119		0		+5,119	1,813,716,240	99.999
1、人民币普通股	1,813,711,121	99.999	+5,119		0		+5,119	1,813,716,240	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	0	1,813,731,596	100

报告期限售股份变动情况表（截止至 2010 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
曹荣根	20,475	5,119	0	15,356	高管股份	-
合计	20,475	5,119	0	15,356	-	-

4.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股表（截至 2010 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		189,970			
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
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	其他	3.37	61,136,744	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	0.70	12,629,986	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.57	10,333,239	0	0
中国大地财产保险股份有限公司	其他	0.50	9,027,276	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	0.46	8,282,067	0	0
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.29	5,198,562	0	0
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	其他	0.20	3,716,400	0	0
中国民生银行－银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.18	3,311,291	0	0
哈尔滨金上京科技投资有限公司	其他	0.16	2,908,906	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	
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金			61,136,744	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			12,629,986	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			10,333,239	人民币普通股	
中国大地财产保险股份有限公司			9,027,276	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			8,282,067	人民币普通股	
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金			5,198,562	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			3,716,400	人民币普通股	
中国民生银行－银华深证 100 指数分级证券投资基金			3,311,291	人民币普通股	
哈尔滨金上京科技投资有限公司			2,908,906	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2010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	中意人寿保险有限公司－中石油年金产品－股票账户	1,000,770	8.34%
4	太平人寿保险有限公司－万能－团险万能	800,000	6.67%
5	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%
6	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%
7	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17%
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

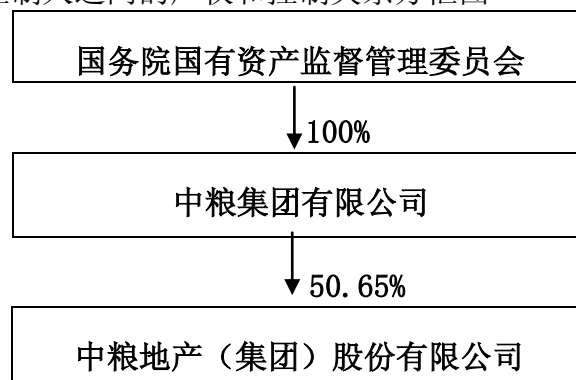
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 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



§ 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 前 取 的 税 总 额 报 酬 (万 元)	是 否 在 股 东 单 位 或 其 他 关 联 单 位 领 取 报 酬 或 津 贴
周政	总经理	男	48	2008.6~2011.1	0	0	-	178.84	否
	董事			2010.4~2011.6					
	董事长			2011.1~2011.6					
孙忠人	前任董事长	男	60	2008.6~2011.1	0	0	-	0	是
柳 丁	董事	女	56	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马建平	董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
殷建豪	董事	男	41	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
马德伟	董事	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
丁平淮	独立董事	男	74	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
刘洪玉	独立董事	男	49	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
陈忠谦	独立董事	男	49	2008.6~2011.6	0	0	-	10	否
余福平	监事会主席	男	51	2009.11~2011.6	0	0	-	74.82	否
王 浩	监事会副主 席	男	45	2008.6~2011.6	0	0	-	0	是
陈 瑜	职工监事	男	57	2008.12~2011.6	0	0	-	39.27	否
李晋扬	副总经理	男	42	2008.6~2011.1	0	0	-	112.67	否
	常务副总经 理			2011.1~2011.6					
朱海彬	副总经理	男	48	2008.6~2011.6	0	0	-	97.64	否
崔 捷	财务总监	男	45	2008.6~2011.6	0	0	-	104.18	否
曹荣根	副总经理	男	48	2008.6~2011.6	20,475	15,356	高管股 份解禁	94.56	否
张雪松	副总经理	男	47	2008.6~2011.6	0	0	-	87.73	否
戴 羿	副总经理	男	53	2008.6~2011.6	0	0	-	91.06	否
厉 辉	副总经理	男	38	2008.6~2011.6	0	0	-	109.48	否
	董事会秘书								
刘鹏鹏	副总经理	男	39	2008.6~2011.6	0	0	-	95.76	否
孙伊萍	副总经理	女	44	2008.6~2011.6	0	0	-	112.74	否
叶 雄	副总经理	男	43	2008.6~2011.6	0	0	-	98.18	否
张宝泉	总经理助理	男	41	2008.6~2010.8	0	0	-	88.56	否
	副总经理			2010.8~2011.6					
冯安静	副总经理	男	45	2010.8~2011.6	0	0	-	22.50	否
合计	-	-	-	-	20,475	15,356	-	1437.99	-

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
周政	董事长	15	2	13	0	0	否
孙忠人	前任董事长	18	2	16	0	0	否
柳丁	董事	18	1	16	1	0	否
马建平	董事	18	1	16	1	0	否
殷建豪	董事	18	2	16	0	0	否
马德伟	董事	18	2	16	0	0	否
丁平准	独立董事	18	2	16	0	0	否
刘洪玉	独立董事	18	2	16	0	0	否
陈忠谦	独立董事	18	2	16	0	0	否

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	16
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

2010 年，面对复杂多变的市场环境，公司围绕“打造团队、做实城市、提升业绩、持续发展”的经营总方针，认真研究，系统思考，在经营方面采取多项措施，积极应对宏观调控，较好的提升了业绩，主要包括：1) 大力提升产品竞争力。公司通过优化产品设计、改造外立面、提升园林景观等，着力打造高品质产品。2) 抓住时机，及时推出“七盘联动”等营销举措，加大推广力度。公司及时策划并组织“七盘联动”，推进整体销售，继续推行全员营销，拓展渠道营销，实行精准的圈层营销，重视老带新，加强自身销售队伍建设，并针对各项目具体情况，制定有针对性的营销策略。3) 强化战略产品的研发与复制。公司积极总结推广成功产品的复制，进一步聚焦为五大产品线。4) 提高工程与成本管理水平。进一步加强对工程质量及工程进度的管理，积极推进全过程成本管理，严格控制开发成本。5) 系统提升土地储备能力。公司建立和完善了土地储备长期跟踪机制以及清晰、规范、高效的土地储备评审机制，坚持以较为合理的价格获取土地，深化城市布局。

2010 年，公司按照发展战略及年度经营方针，继续深入推进各项管理工作，进一步夯实了公司的管理基础。

第一，加强组织架构和团队建设。按照“做实城市，做强职能”的要求，初步完成了城市公司组织架构建设，并完善职能部门组织架构，充实关键岗位人员，组织专业培训，加强专业团队建设。

第二，系统优化了全价值链的流程制度，对项目实施全生命周期开发计划管理。在 2009 年制度流程建设工作的基础上，公司为进一步加强集团内控建设，对制度流程持续优化，全面梳理和优化了“业务线”以及“支持保障线”的制度和流程，建立了全生命周期、全价值链开发的总控计划，推行项目目标管理责任书，系统思考，统筹定位，并建立了系统的运营会议体系和关键成果标准，使公司上下变为一个系统、完整的有机整体，有效提升了可持续发展的软实力。公司根据自身情况确定了总部对城市公司的“关键点评审型”管控方式，打通公司各业务环节之间的条块隔离，努力打造全专业、全配合、全过程地产运营平台。最终，经过总部及城市公司的共同努力，公司成功梳理了 19 个模块，218 个制度流程文件，786 个配套格式表单（包括住宅 53 个和商业 59 个关键成果模板）；并且公司明确了项目开发过程中各级节点计划，其中里程碑节点 17 个，一级计划节点 37 个，二级计划节点 170 个，三级计划节点 368 个，所有计划节点都会在城市公司与总部签署的《项目目标管理责任书》上明确。

第三，公司高度重视安全环保工作。按照“安全责任为天，生命至高无上”的原则，构建起完整的安全环保制度体系，全面开展安全环保绩效考核，并严格执行各项安全环保检查工作。

2010 年全年，住宅开发业务实现签约面积 14.76 万平米，签约金额 32.69 亿元；结算面积 8.25 万平米，结算收入 18.13 亿元；已售待结转面积 11.03 万平米。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目共 16 个（北京祥云国际、北京长阳三号地南侧地块、上海翡翠别墅、深圳中粮鸿云、深圳中粮锦云、深圳坪山、成都御岭湾、成都祥云国际、成都香榭丽都、天津六纬路、沈阳航院地块、南京彩云居、长沙北纬 28 度、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块、广州金域蓝湾），权益规划总建筑面积 477.63 万平米，其中 2010 年全年住宅项目新开工 67.9 万平米（其中两限房面积 6.95 万平米）。

2010 年全年，公司新增住宅地产项目 6 个（成都香榭丽都、北京长阳三号地南侧地块、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块、沈阳航院地块、深圳坪山新区地块）。

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
上海翡翠别墅	403,479	197,000
深圳中粮锦云	36,941	147,764
深圳中粮鸿云	24,249	67,898
深圳坪山地块	53,113	161,160
成都御岭湾	734,000	219,638

成都祥云国际	88,831	352,983
成都香榭丽都	21,000	96,893
沈阳航院地块	258,889	849,780
天津六纬路	129,000	755,000
南京彩云居	49,997	103,335
长沙北纬 28 度	775,600	787,088
杭州云涛名苑	43,961	89,415
杭政储出[2010]31 号地块	35,087	94,507
小计	3,045,774	4,443,283
北京长阳三号地南侧地块	104,507	157,992
广州金域蓝湾	144,657	507,987
小计	249,164	665,979
北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾按权益计算小计	124,582	332,990
按权益计算合计	3,170,356	4,776,273

2010 年全年控股项目销售明细

项目名称	签约面积（平方米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	19,550	47,223
上海翡翠别墅	17,845	130,434
深圳中粮澜山	6,862	13,343
成都御岭湾	27,047	47,374
成都祥云国际	38,667	49,419
长沙北纬 28 度	32,564	34,692
幸福花园	3,395	3,056
厦门鹏源	1,662	1,432
合计	147,592	326,973

（二）报告期主要经营成果和财务状况分析

1、2010 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：2010 年全年，住宅实现签约面积 14.76 万平米，签约金额 32.69 亿元；结算面积 8.25 万平米，结算收入 18.13 亿元；已售待结转面积 11.03 万平米。

2) 来料加工：全年来料加工业收入 5,910.96 万元，比上年同期减少 412.77 万元，下降 6.53%，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 19,848.63 万元，比上年同期增加 2,433.93 万元，增长 13.98%，主要是部分空置物业出租，出租率有所上升。

（2）报告期内营业收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 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：

	营业收入		营业成本		单位:人民币万元 毛利	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
商品房销售	181,318.50	237,728.56	95,033.87	148,214.98	86,295.47	89,513.58
房屋租赁	19,848.63	17,414.70	10,720.57	10,067.38	9,117.22	7,347.32
来料加工	5,910.96	6,323.73	3,066.82	2,929.69	2,844.14	3,394.04
物业管理及 其他	4,279.17	5,999.87	3,407.21	4,780.79	871.96	1,219.08
合计	211,357.26	267,466.86	112,228.47	165,992.84	99,128.79	101,474.02

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	86,295.47	47.59	-23.73	-35.89	9.94
房屋租赁	9,117.22	45.99	13.98	6.60	3.74
来料加工	2,844.14	48.12	-6.53	4.68	-5.55
物业管理及其他	871.96	20.38	-28.68	-28.73	0.06

2、2010 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	2010 年期末数	2009 年期末数	变动幅度	分析说明
货币资金	250,050.60	143,751.23	73.95%	本年出售股票收入、新开发项目借款增加
应收账款	6,909.13	12,168.85	-43.22%	本年收回商品房房款
预付款项	56,606.66	5,790.28	877.62%	支付土地款和工程款
其他应收款	59,197.68	40,264.98	47.02%	本年应收往来款项增加
存货	1,282,358.27	732,289.69	75.12%	本年新增沈阳航院项目、深圳坪山项目、杭州云涛名苑等开发项目及在建项目的继续投入
其他流动资产	9,800.00		100.00%	本年上海加来房地产开发有限公司按股东持股比例对等借给上海万科投资管理有限公司的委托贷款增加
可供出售金融资产	182,494.38	342,892.92	-46.78%	本年将持有的招商银行股票以及招商证券部分股票出售
长期股权投资	50,691.64	27,785.36	82.44%	本年新投资成立北京中粮万科置业有限公司以及按权益法核算确认投资收益的增加
递延所得税资产	3,804.70	1,215.97	212.90%	本年成都天泉置业有限责任公司和上海加来房地产开发有限公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加
短期借款	418,800.00	261,000.00	60 46%	项目开发的增加，向银行申请的贷款增加
预收帐款	174,889.28	57,244.74	205.51%	本年北京祥云国际、成都御岭湾项目等商品房预售量大幅增加
应付利息	7,529.31	3,181.26	136.68%	随着项目开发的不断增长向银行申请的贷款增加造成已计提尚未支付的利息增加
其他应付款	173,010.99	54,12 .53	219.64%	本年对上海鹏利置业发展有限公司、苏源集团江苏房地产

				开发有限公司往来款增加
一年内到期的非流动负债	48,500.00	18,000.00	169.44%	一年内到期的长期借款增加
长期借款	330,550.00	79,500.00	315.79%	项目开发的增加, 向银行申请的贷款增加
递延所得税负债	3,953.63	71,426.01	-44.6%	出售招商银行、招商证券及股票市价下跌造成递延所得税负债减少
资本公积	130,926.68	314,543.17	-58.38%	可供出售金融资产按公允价值计量, 期末市价较期初下降, 以及收购上海加来房地产开发有限公司股权冲减资本溢价
未分配利润	126,078.63	90,477.39	39.35%	本年利润增加

(2)资产、负债构成变动情况表(单位: 万元)

项 目	2010 年期末数		2009 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	2,017,363.05	100.00%	1,430,020.94	100.00%	0.00
货币资金	250,050.60	12.39%	143,751.23	10.05%	2.34
应收账款	6,909.13	0.34%	12,168.85	0.85%	-0.51
其他应收款	59,197.68	2.93%	40,264.98	2.82%	0.11
预付款项	56,606.66	2.81%	5,790.28	0.40%	2.41
存货	1,282,358.27	63.57%	732,289.69	51.21%	12.36
可供出售金融资产	182,494.38	9.05%	342,892.92	23.98%	-14.93
长期股权投资	50,691.64	2.51%	27,785.36	1.94%	0.57
投资性房地产	84,296.24	4.18%	90,621.23	6.34%	-2.16

固定资产净额	24,957.80	1.24%	27,107.75	1.90%	-0.66
无形资产	2,783.79	0.14%	2,538.16	0.18%	-0.04
总负债	1,404,240.21	69.61%	751,864.05	52.58%	17.03
短期借款	418,800.00	20.76%	261,000.00	18.25%	2.51
应付账款	42,211.65	2.09%	50,257.12	3.51%	-1.42
预收帐款	174,889.28	8.67%	57,244.74	4.00%	4.76
其他应付款	173,010.99	8.58%	54,127.53	3.79%	4.79
应交税费	40,989.91	2.03%	31,814.65	2.22%	-0.19
一年内到期的非流动负债	48,500.00	2.40%	18,000.00	1.26%	1.14
长期借款	330,550.00	16.39%	79,500.00	5.56%	10.83
应付债券	118,714.04	5.88%	118,585.94	8.29%	-2.41
递延所得税负债	39,953.63	1.98%	71,426.01	4.99%	-3.01

(3)公司主要资产计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

(4)报告期内期间费用及所得税费用变动情况（单位：万元）

项目	2010 年发生数	2009 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	11,823.0	6,218.26	5,604.73	90.13%
管理费用	23,636.83	17,656.29	5,980.54	33.87%
财务费用	13,452.30	5,921.90	7,530.40	1 7.16
所得税费用	19,038.15	12,046.72	6,991.43	58.04%

分析说明：

（1）报告期间销售费用增加主要原因是随着房地产开发项目增加，广告宣传费、销售代理费等增加。

（2）报告期间管理费用增加主要是人工成本以及差旅费、审计咨询费、房租租金、物业费等增加。

（3）报告期间财务费用增加主要是项目开发的增加，向银行贷款利息支出增加；

（4）报告期间所得税费用增加主要是本年利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

4、现金流构成及变动情况（单位：万元）

项目	2010 年	2009 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	831,896.84	480,659.00	73.07%	主要是收到上海鹏利、苏源江苏公司往来款增加
经营活动现金流出总额	1,191,203.84	4 5,78 38	155.74%	主要是支付地价、工程款及往来款增加
经营活动现金流量净额	-359,307.00	14,877.62	-2515.08%	
二、投资活动				
投资活动现金流入总额	50,298.42	13,597.08	269.92%	主要是 售招商证券及股票现金分红增加
投资活动现金流出总额	57,838.87	5,307.60	989.74%	主要是本年新投资成立北京中粮万科置业有限公司及收购上海加来公司支

				付现金增加
投资活动现金流量净额	-7,540.45	8,289.47	-190.96%	
三、筹资活动				
筹资活动现金流入总额	665,966.32	229,108.00	190.68%	主要是本年新开发项目增加，银行借款增加
筹资活动现金流出总额	192,794.01	240,907.61	-19.97%	主要是偿还债务支付现金减少
筹资活动现金流量净额	473,172.31	-11,799.61	-4110.07%	
现金及现金等价物净增加（减少）额	106,299.37	11,367.11	835.15%	主要是本年出售股票收入、新开发项目借款增加

5、公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况

6、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

（1）上海加来房地产开发有限公司：注册资本及实收资本均为人民币 18,000 万元，经营范围为：“房地产开发经营、建筑材料销售。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。” 上海加来房地产开发有限公司主要负责上海浦江镇翡翠别墅项目的开发建设。2010 年该公司实现主营业务收入 86,831 万元，实现净利润 20,863.55 万元。

（2）成都天泉置业有限公司：注册资本 27,000 万元，本公司所占权益比例为 100%，经营范围包括：“房地产开发（仅限龙泉驿区境内）、物业管理；销售建筑及装饰材料、机电产品（不含汽车）、五金交电、百货、塑料制品。该公司主要负责中粮·御岭湾住宅项目的开发建设。2010 年该公司实现主营业务收入 34,794.77 万元，实现净利润 5,721.38 万元。

（3）长沙观音谷房地产开发有限公司：注册资本 257,678,300 元，经营范围为房地产开发、经营（凭资质证经营）及相关的咨询服务；建筑材料、装饰材料（不含硅酮胶）的销售。注册地址为湖南省台商投资区（长沙市望城县黄金乡雷锋大道西侧）。该公司主要负责长沙北纬 28 度项目的开发建设。2010 年实现主营业务收入 31,049.58 万元，实现净利润 5,973.71 万元。

（4）深圳市宝安三联有限公司，注册资本 6,352 万元，本公司所占权益比例为 69.05%，主营物业租赁和工业投资。该公司 2010 年实现主营业务收入 4,540.20 万元，实现净利润 832.89 万元。

（5）深圳市宝安福安实业有限公司，注册资金 1,000 万元人民币，是一家以大洋开发区的综合

开发为基础的兴办自营工业、承接外引内联和三资项目的有限责任公司，本公司所占权益比例为 56%。该公司 2010 年实现主营业务收入 5,457.70 万元，实现净利润 1,111.17 万元。

(6) 中粮地产投资（北京）有限公司，注册资本 80,000 万元，我司持有股权比例为 51%，该公司主营房地产开发经营，目前主要负责北京后沙峪项目的开发管理。该公司 2010 年实现主营业务收入 0 万元，实现净利润-4,419.20 万元。

(7) 天津粮滨投资有限公司，注册资本 5,100 万元，我司持有股权比例为 90%，享有 90%的收益分配权。该公司主营房地产开发经营，目前主要负责天津中粮大道项目的开发运作。

(8) 公司参股的招商证券股份有限公司，注册资本 32.27 亿元，其中本公司占 2.65%的股权。报告期内公司收到招商证券分配的股票红利 5,587.83 万元。

7、公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的主体。

(三) 公司未来发展展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

2010 年，全球经济缓慢复苏得到确认，但仍面临种种波折。欧美经济复苏呈现出温和增长态势，以金砖五国为代表的新兴国家强劲复苏，IMF 对于全球经济增速也由年初的 3.9%逐步上调至 4.8%；同时欧美各国失业率依然居高不下，房地产市场仍是美国经济复苏的巨大拖累，巨额赤字和债务难题依然困扰美国政府，欧洲主权债务危机此起彼伏，欧元危机随时可能反复；金融危机期间各国超发货币也导致新兴市场国家面临着较大的资产价格泡沫和通胀压力。

在此背景下，2010 年，国内经济整体向好，但形势依然复杂。一方面，经济增长较快，在连续两年的宽松货币政策以及大规模投资刺激下，随着海外市场的复苏，国民生产总值全年增长达到 10.3%，同时，整体经济结构有所改善，投资增速有所回落，消费平稳较快增长，进出口总额较快增长，贸易顺差有所减少；但另一方面，仍面临诸多不确定因素，国内经济过热风险有所上升，为了保证长期稳定增长而进行的经济结构调整的难度有所增加，国际性资本流入和信贷规模增长过快带来流动性充裕，CPI 指数屡创新高使得通胀压力进一步抬升。

2010 年，房地产市场整体保持较快增长，但住宅市场增速明显放缓。 2010 年全国商品房销

售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%，其中，商品住宅销售额增长 14.4%，办公楼和商业营业用房分别增长 31.2%和 46.3%。2010 年全国房地产开发投资 48267 亿元，同比增长 33.2%，增速提高 17.1 个百分点，为 1998 年以来最高，其中商品住宅投资增长 32.9%，办公楼投资增长 31.2%，商业营业用房投资增长 33.9%；房屋新开工面积 16.4 亿平方米，比 2009 年增长 40.7%，增幅提高 27.2 个百分点，达十年来新高。

为了保持宏观经济和房地产行业健康发展，遏制部分城市房价过快上涨，政府出台了一系列针对房地产行业的调控政策。2010 年以来，为遏制部分城市房价过快上涨，国务院先后出台了 1 月 7 日的“国十一条”、4 月 17 日的“国十条”和 9 月 29 日的“国五条”，三轮调控一轮比一轮严厉；而且央行也多次提高存款准备金率和存贷款基准利率，贷款难度和购房成本都有所增加。2011 年 1 月 26 日出台的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(新“国八条”)，其调控政策力度更大、范围更广，并首次明确提出房价控制目标。调控政策通过“抑制需求、增加供给”达到“遏制部分城市房价过快上涨”的目标：抑制需求方面，主要手段是限制购房套数、提高首套房和第二套房的首付比例和利率、停止发放第三套房和外地人购房贷款等，这将使商品住宅市场短期面临较大的压力，增加供给方面，增加保障性住房的开发成为未来政府工作重点，根据“十二五”规划，未来五年我国保障性住房的建设规模将达到 3600 万套，保障房在住房供应体系中的比重将大幅度提升，从长期来看这将对稳定住房价格起到明显作用，并有助于商品住宅市场获得更平稳的经营环境，有利于行业未来的持续稳定增长。此外，上海、重庆亦自 2011 年 1 月起试点征收房产税，尽管短期作用有限，但对中长期住宅市场影响深远。

2011 年，预计我国经济仍将有较快增长。作为“十二五”的首年，政府将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的关系，防止经济出现大的波动，保持物价总水平基本稳定。在新经济周期启动、消费的较强增长趋势、服务业的稳步提升、以及外部需求在 2011 年内可能经历向好转折的支撑下，中国经济将保持较快增速，物价将保持在合理水平。

基于以上分析，管理层对 2011 年房地产市场保持谨慎态度，商品住宅市场方面的限制政策也会继续从严执行。住宅市场方面，一二线城市商品住宅市场可能有较大波动，成交量将下降，价格有一定下跌空间；三线城市商品住宅市场受调控政策影响较小，将保持平稳发展；同时保障性住宅

开发可能存在较好的机会。而商业地产未在这次政策调控范围内，受政策调控及经济波动的影响也较小，具有良好的成长性。从长期来看，此次调控将有利于房地产行业长期的健康稳定发展，整体经济的持续较快增长以及城市化进程等仍将支持房地产市场在未来保持较快的增长。因此，结合公司发展战略要求、股东回报要求及行业发展趋势，公司在做好现有项目资源开发经营的基础上，将采用持有经营与开发销售相结合的商业模式，逐步实现一二三线城市合理布局，同时公司也将积极承担社会责任，参与保障性住房的建设，并把握好土地储备的节奏。

2、公司未来发展的战略目标和战略定位

公司的使命：“建造优雅品味空间，享受舒适完美生活”；

公司的愿景：“卓越的现代生活建造者”。

基于对宏观环境和行业趋势的分析，公司认为房地产行业依然存在很好的发展机会，将把握机会，科学发展，采用开发销售与持有经营相结合的商业模式，开发销售和持有经营业务协调发展，并合理布局一二三线城市。

2008 年，管理层系统反思梳理了 2009-2013 发展战略，明确提出“三个聚焦”的整体战略发展思路，通过 09 和 10 年的战略执行，“三个聚焦”的思想不断被践行和深化。在对过去两年战略的实践、反思基础上，团队进一步提出未来五年的重点发展思路：

聚焦产品。一方面将重点发展大悦城为品牌的城市综合体；另一方面在总结现有成功住宅产品基础上，我们提炼并固化了四大战略住宅产品线，未来将继续复制开发这些有品牌效应的住宅产品；此外，我们也将积极参与保障性住房建设。

聚焦城市。管理层继续完善了城市选择标准，综合市场规模、成长性、竞争、收益和政策导向等因素进行比较，并在考虑城市排名、商业排名、十二五规划、高铁规划以及现有城市布局的基础上，初步制定了未来战略城市布局规划，在原有 10 个战略城市的基础上，新增 10 个战略城市，提出了未来在全国布局 20 个城市的拓展规划。

聚焦核心竞争力。从全价值链角度出发，管理层对核心竞争力进行了重新思考，将全力打造资源整合能力、项目规划与设计能力、住宅项目运营管理能力、产品复制能力等几项核心竞争力，同时整理了相应的工作举措。资源整合能力方面，将积极与所在城市地方政府、银行、合作伙伴签订战略协定；项目规划与设计能力方面，将继续深化产品系列，完成 5 个产品线的操作指引，同时总

结实践中的优秀案例和经验,加以借鉴和应用;住宅项目运营管理能力方面,将加强对项目的管控,建立项目计划管理制度及目标管理流程,推行目标管理,继续加强现场工程巡检,对各项目工程质量、进度进行更全面更系统的跟踪、监控;产品复制能力方面,将带着战略产品在战略区域寻找地块,实现战略导向的土地储备,推进城市战略地图全面实行,复制成熟产品。

此外,围绕“三个聚焦”,管理层还提出了具体可操作的战略举措,包括土地储备、融资、组织、人才、财务、IT 等方面。土地储备方面,将形成战略导向的土地储备思路,即集中精力,集中资源,带着战略产品,在战略城市的战略区域寻找并跟踪合适的地块,在所有城市公司全面推进城市战略地图的编制,为后续的土地储备工作和长期持续发展奠定坚实基础;融资方面,将积极拓宽融资渠道,满足公司经营发展的资金需求;组织战略与管控模式方面,将深化两级管控,完善管控体系,明确总部与城市公司定位,建立相应的体系,制定并推行科学、有效的制度流程,实现规范管理,提高运营效率,强化执行力;人才战略方面,通过优化人才配比,建立人才素质模型,打造人才梯队,提高人均效能,使公司的地产专业管理能力进一步提升,运营效率进一步提高;财务战略方面,将合理配置财务资源,财务资源优先配置的项目应符合公司整体战略产品和城市布局,并且投资回报高、资金周转速度快、能有效平衡公司及项目现金流,同时融资成本及负债率控制在合理范围内。此外公司还将注重开源节流,加速资金周转,提高投资回报,控制财务风险;IT 战略方面,整合财务、销售系统,真正建立一体化的房地产行业信息管理平台 and 全价值链的业务流程体系,实现业务运作和管控的协同、集成和清晰化。

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政策、市场、经营的风险及资金需求的压力。

第一,对于房地产行业政策调控力度加大的风险,公司将加强对宏观政策的追踪与研判,采取措施积极应对,一方面,在一二线城市根据公司战略采取稳健为主的土地储备方针,积极创新拿地方式以及合作方式;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,公司将巩固各类可复制的产品线,精确瞄准目标客户,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,同时整理推广成功经验,加快可售资源的推盘速度,实现快速周转。

第三,对于现有项目可能的内部经营风险,公司将进一步做实城市公司,广泛推行项目目标管理责任书,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。

第四,由于国家宏观经济政策的调控,公司的业务发展可能会面临一定的资金压力,为此公司将继续做好资本市场融资工作,并加强与金融机构合作,实现多渠道融资;公司同时将加大营销力度,增强自我造血功能,并处理非主业资产,清理尾盘项目,加快现金回笼。

4、2011 年度经营计划

2011 年,公司将围绕“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的年度经营总方针,坚持聚焦战略产品、深耕战略城市,努力加快资产周转,努力实现业绩的持续增长。首先,为完成财务目标,公司将加强项目运营计划的过程管控,确保项目按计划结算;并强化全员全过程的成本管理意识,建立以目标成本为核心的成本闭环管控体系,控制开发成本;公司还将系统打造“三品”(产品、品质、品牌),有效提高产品的附加值和性价比。其次,围绕客户管理,公司将以集团总部作为 CRM 信息汇总平台,在各城市组建客服部门,开盘项目设立客服机构;设立专门的客户管理机构体系,一体化、专业化管理客户资源,制定统一规划的客户关系维护工作计划和客户会员管理工作计划,对客户进行动态管理;公司还将组建专业客服及物业管理团队,加强专业客服管理人员的培训,强化“五心”(诚心、细心、放心、省心、舒心)的服务理念,使其融入到行动中;此外公司还将逐渐完善内部“不定期客户抽样回访制度”和“定期满意度调查制度”。再次,在运营方面,公司将密切关注房地产市场形势变化,制定合理的营销策略,确保项目按计划开盘;同时加快在销项目销售,并与银行、客户做好沟通,加速资金回笼,提高存货周转速度;并继续推行目标管理,签订目标管理责任书,建立项目计划管理制度及目标管理流程,加强对项目全面、系统的管控,确保关键节点按计划达成;此外还将继续深化产品线,完成各产品线的操作指引。最后,公司还将继续完善城市公司及项目管理团队及专业队伍建设;加强对关键岗位人才和后备人才的培养;并加强制度流程的宣贯。

住宅开工计划

2011 年公司计划新开工项目有 10 个,新开工面积 100.1 万平米,同比增加 53.18%,其中包括:北京祥云国际、上海翡翠别墅、深圳中粮锦云、深圳坪山地块、成都祥云国际、成都御岭湾、沈阳航院地块、天津六纬路项目、杭州云涛名苑、杭政储出[2010]31 号地块。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平方米）
北京祥云国际	北京	20.10
上海翡翠别墅	上海	2.50
深圳中粮锦云	深圳	14.78
深圳坪山地块		16.10
成都祥云国际	成都	5.08
成都御嶺湾		4.05
沈阳航院地块	沈阳	10.6
天津六纬路项目	天津	8.64
杭州云涛名苑	杭州	8.80
杭政储出[2010]31 号地块		9.45

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	181,318.50	95,033.87	47.59	-23.73	-35.89	9.94
房屋租赁	19,848.63	10,720.57	45.99	13.98	6.60	3.74
来料加工	5,910.96	3,066.82	48.12	-6.53	4.68	-5.55
物业管理及其他	4,279.17	3,407.21	20.38	-28.68	-28.73	0.06

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	56,604.84	-62.70%
上海	86,831.20	31.34%
长沙	31,049.58	100.00%
成都	34,794.77	-11.64%
厦门	2,076.87	-79.70%

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 ²					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	342,892.92		-160,398.54		182,494.38
金融资产小计	342,892.92		-160,398.54		182,494.38
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他 ³					
合计	342,892.92		-160,398.54		182,494.38

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				8,412.27		
变更用途的募集资金总额			0.00			已累计投入募集资金总额				132,978.21		
变更用途的募集资金总额比例			0.00									
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	-	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	8,412.27	33,589.46	2,706.70	92.54%	2014年11月29日	5,721.38	项目未销售结转完毕	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	-	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	0.00	42,934.62	0.00	100%	2009年12月28日	7,231.23	是	否
合计	-	135,684.90	135,684.90	135,684.90	8,412.27	132,978.20	2,706.70	-	-	12,952.61	-	-
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	项目可行性未发生重大变化											

化的情况说明	
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	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

6.6.2 2008 年公司债资金

单位：万元

募集资金总额			118,650.00			本年度投入募集资金总额			0.00			
变更用途的募集资金总额			0.00			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			0.00									
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	0.00	24,000	0	100%		0.00	是	否
广州鹏万房地产开发有限公司	否	94,650		94,650	0.00	94,650	0	100%		6,729.07	是	否
合计	-	118,650		118,650	0.00	118,650		-	-	6,729.07	-	-
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
上海浦江镇翡翠别墅项目	317,811	现正进行二期工程施工。	2010 年实现结转收益 20,863.55 万元
长沙观音岩项目	171,340	目前已进行主体工程施工阶段	2010 年项目实现结转收益 5,973.71 万元
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（成都祥云国际）	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（香榭丽都）	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（彩云居）	60,000	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
杭州风情大道项目（云涛名苑）	132,888	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
杭州下城区项目	-	正进行前期策划准备工作	项目尚未竣工结算
沈阳皇姑屯航院地块项目	-	方案报建	项目尚未竣工结算
深圳坪山新区项目	-	方案设计阶段，临时围墙施工单位进场开始施工	项目尚未竣工结算
合计	—	—	—

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 726,285,532.79 元，加上本年母公司净利润 407,706,241.58 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,770,624.16 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 1,056,946,518.29 元。

公司拟以 2010 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 0.20 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司 2010 年度不进行公积金转增股本。

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)
2009 年	3,627.46	44,521.74	8.15	90,477.39
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
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 11,789.25 万元，占最近年均净利润的比例 33.58%		

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）
上海万良企业管理咨询有限公司	上海加来房地产开发有限公司	2010 年 11 月 30 日	58,882.75		20,863.55	是	评估	是	是	同一最终控股股东

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	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
二级市场出售	招商银行股票	2010 年 8 月 30-31 日, 9 月 20-21 日	12,037.75	189.84	8,147.63	否	市价	是	是	-
二级市场出售	招商证券股票	2010 年 12 月 27-31 日	31,378.23	5,587.83	22,356.73	否	市价	是	是	-
	合计		43,415.98	5,777.67	30,504.36					

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					0	
报告期末对子公司担保余额合计（B）					0	
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）					0	
担保总额占公司净资产的比例					0	
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					0	
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（D）					0	
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）					0	
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	0.00	0.00	250.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	0.00	45.86	16.10	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	18,360.26	21,431.52	0.00
香港凯丽有限公司	0.00	1,076.01	0.00	0.00
万曜香港有限公司	607.76	607.76	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	38,972.33	38,972.33	0.00	0.00
中粮集团有限公司	59.53	0.00	0.00	214.21
中谷房地产开发公司	75.77	0.00	0.00	0.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	0.00	0.00	17,062.81	37,640.36
卓远地产(成都)有限公司	12.96	0.00	0.00	5.20
上海鹏利置业发展有限公司	0.00	0.00	55,000.00	55,000.00
上海万良企业管理咨询公司	0.00	0.00	19,659.18	29,341.38
苏源集团江苏房地产开发有限公司	0.00	0.00	31,000.00	31,000.00
鹏利国际（四川）置业有限公司	92.87	0.00	0.00	12.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	0.00	0.00	23.98	23.98
中粮财务有限责任公司	3,040.61	19,045.48	25,064.41	65.71
合计	42,861.83	78,107.70	169,508.00	198,302.84

7.4.3 2010 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

公司及关联方承诺事项履行表

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份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份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%)有限售条件流通股份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份。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
600999	招商证券	154,043,396.49	2.65%	1,805,795,847.12	279,445,596.71	-1,164,513,320.53	可供出售金融资产	原法人股
600036	招商银行	15,743,153.40	0.00%	0.00	83,374,701.39	-107,531,460.35	可供出售金融资产	原法人股
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	19,148,001.84	197,405.01	9,866,501.51	可供出售金融资产	原法人股
合计		175,952,312.89	-	1,824,943,848.96	363,017,703.11	-1,262,178,279.37		

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
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	-
合计	10,000,000.00	-		10,000,000.00	0.00	0.00	-	-

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-1,165,183,368.83	3,217,745,960.38
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-215,911,274.06	689,480,105.22
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	312,906,184.60	95,009,106.50
小计	-1,262,178,279.37	2,433,256,748.66
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	1,308,939.09	69,552.39
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	1,308,939.09	69,552.39
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-1,260,869,340.28	2,433,326,301.05

§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

监事会根据国家法律、法规，中国证监会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会2010年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，工作认真负责，进一步完善了公司治理结构和内部管理制度；公司董事、高级

管理人员执行公司职务时能够勤勉、尽责地履行职责，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。

（二）检查公司财务状况

报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。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

2009 年，公司与控股股东中粮集团达成协议收购其拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权，分别是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。

报告期内公司已使用自筹资金先行收购上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权和苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。

报告期内公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 的股权。

根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，截至 2010 年 12 月 31 日公司已通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券（600999.sh）16,514,296 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。

在上述重大收购、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

2010 年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、向关联方申请委托贷款、

监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合相关法律、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，不存在内幕交易行为。

2010 年 10 月，按照《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》（深证局公司字【2010】59 号）的要求，监事会认真审阅了《中粮地产（集团）股份有限公司关于防止大股东及其关联方资金占用长效机制落实情况的自查报告》，认为该报告客观地反应了公司自查工作的情况；公司已按照有关监管要求建立符合实际、行之有效的长效机制，并能严格按照监管要求落实长效机制，严格管控关联方资金往来，不存在大股东及其关联方资金占用或变相资金占用情形。

（六）关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2010 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，认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况，公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。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	标准无保留审计意见
审计报告编号	利安达审字【2011】第 1031 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 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、股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	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。
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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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	二〇一一年四月二十日
注册会计师姓名：周阿春 栗红波	

9.2 财务报表

合并资产负债表

会合 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	2,500,505,992.27	1,437,512,338.21	短期借款	五、19	4,188,000,000.00	2,610,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	69,091,290.72	121,688,501.81	应付账款	五、20	422,116,466.84	502,571,197.68
预付款项	五、4	566,066,617.28	57,902,764.73	预收款项	五、21	1,748,892,785.42	572,447,417.95
应收利息				应付职工薪酬	五、22	81,151,656.38	55,688,505.93
应收股利				应交税费	五、23	409,899,062.74	318,146,515.19
其他应收款	五、3	591,976,828.50	402,649,805.24	应付利息	五、24	75,293,118.74	31,812,577.50
存货	五、5	12,823,582,658.52	7,322,896,924.97	应付股利	五、25	1,560,564.83	1,560,606.56
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、26	1,730,109,882.73	541,275,289.45
其他流动资产	五、6	98,000,000.00		一年内到期的非流动负债	五、28	485,000,000.00	180,000,000.00
流动资产合计		16,649,223,387.29	9,342,650,334.96	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		9,142,023,537.68	4,813,502,110.26
可供出售金融资产	五、7	1,824,943,848.96	3,428,929,207.27	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	五、29	3,305,500,000.00	795,000,000.00
长期应收款	五、8	471,709.09	539,310.83	应付债券	五、30	1,187,140,370.40	1,185,859,422.08
长期股权投资	五、10	506,916,350.36	277,853,640.54	长期应付款	五、31	4,129,206.83	5,228,499.59
投资性房地产	五、	842,962,381.74	906,212,260.24	专项应			

中粮地产(集团)股份有限公司 2010 年年度报告摘要

	11			付款			
固定资产	五、12	249,577,951.39	271,077,547.26	预计负债	五、27	138,172.18	138,172.18
在建工程	五、13	7,792,873.60	4,945,830.64	递延所得税负债	五、17	399,536,325.49	714,260,078.89
工程物资				其他非流动负债	五、32	3,934,444.17	4,652,185.43
固定资产清理				非流动负债合计		4,900,378,519.07	2,705,138,358.17
生产性生物资产				负债合计		14,042,402,056.75	7,518,640,468.43
油气资产				股东权益：			
无形资产	五、14	27,837,874.89	25,381,601.42	股本	五、33	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积	五、34	1,309,266,768.13	3,145,431,713.75
商誉	五、15	1,042,661.32	1,042,661.32	减：库存股			
长期待摊费用	五、16	24,814,386.45	29,417,394.80	专项储备			
递延所得税资产	五、17	38,047,026.03	12,159,658.10	盈余公积	五、35	293,050,598.72	236,203,183.79
其他非流动资产				未分配利润	五、36	1,260,786,274.25	904,773,867.29
非流动资产合计		3,524,407,063.83	4,957,559,112.42	外币报表折算差额		1,662,512.66	353,573.57
				归属于母公司股东权益合计		4,678,497,749.76	6,100,493,934.40
				少数股东权益		1,452,730,644.61	681,075,044.55
				股东权益合计		6,131,228,394.37	6,781,568,978.95
资产总计		20,173,630,451.12	14,300,209,447.38	负债和股东权益总计		20,173,630,451.12	14,300,209,447.38

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

资 产 负 债 表

会企 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,194,466.0 12.92	806,761,213. 02	短期借款		3,780,000.00 0.00	2,530,000.00 0.00
交易性金融资产				交易性金融负 债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十一、1	1,347,205.9 5	104,330,554. 17	应付账款		107,601,557. 71	292,953,003. 97
预付款项		11,640,261. 35	14,140,261.3 3	预收款项		2,994,368.00	41,535,463.0 0
应收利息				应付职工薪酬		54,451,866.8 7	42,671,047.2 6
应收股利		10,000,000. 00		应交税费		104,310,646. 76	68,464,412.6 1
其他应收款	十一、2	7,000,187.0 84.33	5,392,144.90 8.34	应付利息		61,224,134.7 7	31,751,827.5 0
存货		359,622,096 .11	336,044,222. 35	应付股利		1,560,564.83	1,560,606.56
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,954,765.28 4.54	362,555,930. 95
其他流动资产				一年内到期的 非流动负债		320,000,000. 00	60,000,000.0 0
流动资产合计		8,577,262,660.66	6,653,421,159.21	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		6,386,908,423.48	3,431,492,291.85
可供出售金融资产		1,824,943.8 48.96	3,428,929.20 7.27	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		2,013,500.00 0.00	610,000,000. 00
长期应收款		471,709.09	539,310.83	应付债券		1,187,140.37 0.40	1,185,859.42 2.08
长期股权投资	十一、3	3,519,519.6 69.74	1,063,611.85 0.78	长期应付款		4,129,206.83	5,228,499.59
投资性房地产		464,351,195 .40	497,556,549. 75	专项应付款			
固定资产		151,356,499 .57	165,613,377. 59	预计负债			
在建工程		1,279,787.9 6		递延所得税负 债		399,536,325. 49	714,260,078. 89

中粮地产(集团)股份有限公司 2010 年年度报告摘要

工程物资				其他非流动负 债		1,287,807.66	1,400,585.46
固定资产清理				非流动负债合计		3,605,593.71 0.38	2,516,748.58 6.02
生产性生物资产				负债合计		9,992,502.13 3.86	5,948,240.87 7.87
油气资产				股东权益：			
无形资产		28,978,960. 47	29,077,463.6 8	股本		1,813,731.59 6.00	1,813,731.59 6.00
开发支出				资本公积		1,474,163.80 5.88	3,170,898.76 8.24
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		16,885,335. 11	27,342,844.5 6	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		247,705,612. 93	206,934,988. 77
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		6,007,787,006.30	5,212,670,604.46	未分配利润		1,056,946,518.29	726,285,532.79
				股东权益：		4,592,547,533.10	5,917,850,885.80
资产总计		14,585,049,666.96	11,866,091,763.67	负债和股东权益总计		14,585,049,666.96	11,866,091,763.67

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

合 并 利 润 表

会合 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,113,572,540.38	2,674,668,580.10
其中：营业收入	五、37	2,113,572,540.38	2,674,668,580.10
二、营业总成本		1,899,973,791.13	2,219,080,324.91
其中：营业成本	五、37	1,122,284,639.73	1,659,928,469.79
营业税金及附加	五、38	291,207,780.09	268,528,001.32
销售费用	五、39	118,229,990.10	62,182,640.77
管理费用	五、40	236,368,281.63	176,562,923.23
财务费用	五、41	134,523,006.08	59,219,051.01
资产减值损失	五、42	-2,639,906.50	-7,340,761.21
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）	五、43	524,052,645.32	181,066,037.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		74,079,137.82	52,113,861.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		737,651,394.57	636,654,293.18
加：营业外收入	五、44	8,823,593.11	2,160,320.38
减：营业外支出	五、45	1,495,349.63	2,125,327.53
其中：非流动资产处置损失		134,691.37	110,280.73
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		744,979,638.05	636,689,286.03
减：所得税费用	五、46	190,381,511.51	120,467,157.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		554,598,126.54	516,222,128.28
归属于母公司所有者的净利润		463,975,287.56	445,217,425.57
少数股东损益		90,622,838.98	71,004,702.71
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、47	0.26	0.25
（二）稀释每股收益	五、47	0.26	0.25
七、其他综合收益	五、48	-1,260,869,340.28	2,433,326,301.05
八、综合收益总额		-706,271,213.74	2,949,548,429.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		-796,894,052.72	2,878,543,726.62
归属于少数股东的综合收益总额		90,622,838.98	71,004,702.71

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：-16,064,672.74 元。

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十一、4	390,825,044.25	1,344,032,687.22
减：营业成本	十一、4	192,725,589.66	896,816,567.55
营业税金及附加		62,063,356.24	109,729,979.06
销售费用		2,583,788.61	22,547,163.37
管理费用		171,603,254.35	135,349,643.41
财务费用		2,497,026.49	-12,632,184.01
资产减值损失		11,907,365.54	-6,703,256.79
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）	十一、5	540,733,029.13	187,125,051.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		70,435,119.09	49,989,835.29
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		488,177,692.49	386,049,825.97
加：营业外收入		1,509,768.08	941,283.64
减：营业外支出		664,740.38	1,619,061.64
其中：非流动资产处置损失		40,606.71	82,286.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		489,022,720.19	385,372,047.97
减：所得税费用		81,316,478.61	42,882,899.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		407,706,241.58	342,489,148.30
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益		-1,262,178,279.37	2,433,256,748.66
七、综合收益总额		-854,472,037.79	2,775,745,896.96

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

合 并 现 金 流 量 表

会合 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		3,296,251,554.93	3,012,206,317.24
收到的税费返还		6,823,212.39	9,663.13
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	5,015,893,675.09	1,794,374,048.06
经营活动现金流入小计		8,318,968,442.41	4,806,590,028.43
购买商品、接受劳务支付的现金		6,748,475,581.34	1,902,591,706.52
支付给职工以及为职工支付的现金		201,446,447.69	159,691,967.34
支付的各项税费		488,780,525.95	396,210,716.41
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	4,473,335,852.81	2,199,319,404.38
经营活动现金流出小计		11,912,038,407.79	4,657,813,794.65
经营活动产生的现金流量净额		-3,593,069,965.38	148,776,233.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		433,527,991.69	131,064,617.33
取得投资收益收到的现金		58,850,114.52	4,317,560.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,606,059.76	588,607.52
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		502,984,165.97	135,970,785.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,387,938.42	45,857,052.91
投资支付的现金		257,203,999.97	7,218,983.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		295,413,750.00	
支付其他与投资活动有关的现金		382,974.40	
投资活动现金流出小计		578,388,662.79	53,076,036.81
投资活动产生的现金流量净额		-75,404,496.82	82,894,748.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		696,663,201.50	426,080,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		696,663,201.50	426,080,000.00
取得借款收到的现金		5,963,000,000.00	1,865,000,000.00
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		6,659,663,201.50	2,291,080,000.00
偿还债务支付的现金		1,569,500,000.00	2,057,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		343,838,080.24	337,606,422.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,354,099.54	5,482,405.46
支付其他与筹资活动有关的现金	五、49	14,602,037.50	14,469,706.81
筹资活动现金流出小计		1,927,940,117.74	2,409,076,129.10
筹资活动产生的现金流量净额		4,731,723,083.76	-117,996,129.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-254,967.50	-3,706.45

中粮地产(集团)股份有限公司 2010 年年度报告摘要

五、现金及现金等价物净增加额		1,062,993,654.06	113,671,147.10
加：期初现金及现金等价物余额		1,437,512,338.21	1,323,841,191.11
六、期末现金及现金等价物余额		2,500,505,992.27	1,437,512,338.21

法定代表人：周政

管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

现 金 流 量 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		399,490,821.01	1,196,566,104.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,114,028,188.91	3,161,406,207.13
经营活动现金流入小计		6,513,519,009.92	4,357,972,311.81
购买商品、接受劳务支付的现金		260,258,345.74	189,740,791.19
支付给职工以及为职工支付的现金		117,812,245.23	88,897,996.05
支付的各项税费		124,484,205.33	241,330,098.04
支付其他与经营活动有关的现金		6,149,969,027.80	3,425,921,933.66
经营活动现金流出小计		6,652,523,824.10	3,945,890,818.94
经营活动产生的现金流量净额		-139,004,814.18	412,081,492.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		433,534,564.95	131,064,617.33
取得投资收益收到的现金		68,456,433.58	12,500,600.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			46,540.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		501,990,998.53	143,611,757.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,551,801.05	41,899,003.60
投资支付的现金		2,556,565,395.83	113,738,983.90
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,570,117,196.88	155,637,987.50
投资活动产生的现金流量净额		-2,068,126,198.35	-12,026,230.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,175,000,000.00	1,575,000,000.00
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		4,175,000,000.00	1,575,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,261,500,000.00	1,812,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		304,103,897.45	313,228,198.50
支付其他与筹资活动有关的现金		14,477,037.50	14,356,189.93
筹资活动现金流出小计		1,580,080,934.95	2,139,584,388.43
筹资活动产生的现金流量净额		2,594,919,065.05	-564,584,388.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-83,252.62	-2,358.67
五、现金及现金等价物净增加额		387,704,799.90	-164,531,484.34
加：期初现金及现金等价物余额		806,761,213.02	971,292,697.36
六、期末现金及现金等价物余额		1,194,466,012.92	806,761,213.02

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

会合 04 表

单位：元

项 目	本年金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95
三、本年增减变动金额		-1,836,164,945.62			56,847,414.93		356,012,406.96	1,308,939.09	771,655,600.06	-650,340,584.58
（一）净利润							463,975,287.56		90,622,838.98	554,598,126.54
（二）其他综合收益		-1,262,178,279.37						1,308,939.09		-1,260,869,340.28
上述（一）和（二）小计		-1,262,178,279.37					463,975,287.56	1,308,939.09	90,622,838.98	-706,271,213.74
（三）所有者投入和减少资本									696,663,201.50	696,663,201.50
1. 所有者投入资本									696,663,201.50	696,663,201.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					56,847,414.93		-93,122,046.85		-5,354,099.54	-41,628,731.46
1. 提取盈余公积					56,847,414.93		-56,847,414.93			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-36,274,631.92		-5,354,099.54	-41,628,731.46
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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-573,986,666.25					-14,840,833.75		-10,276,340.88	-599,103,840.88
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	1,309,266,768.13			293,050,598.72		1,260,786,274.25	1,662,512.66	1,452,730,644.61	6,131,228,394.37

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

（所附附注系财务报表组成部分）

合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

 会合 04 表
 金额单位：元

项 目	上年金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	721,493,948.99			185,960,696.53		546,073,560.90	284,021.18	187,372,747.30	3,454,916,570.90
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	721,493,948.99			185,960,696.53		546,073,560.90	284,021.18	187,372,747.30	3,454,916,570.90
三、本年增减变动金额		2,423,937,764.76			50,242,487.26		358,700,306.39	69,552.39	493,702,297.25	3,326,652,408.05
（一）净利润							445,217,425.57		71,004,702.71	516,222,128.28
（二）其他综合收益		2,433,256,748.66						69,552.39		2,433,326,301.05
上述（一）和（二）小计		2,433,256,748.66					445,217,425.57	69,552.39	71,004,702.71	2,949,548,429.33
（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					50,242,487.26		-86,517,119.18		-5,482,405.46	-41,757,037.38
1. 提取盈余公积					50,242,487.26		-50,242,487.26			
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										
（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										
（七）其他		-9,318,983.90								-9,318,983.90
四、本年年末余额	1,813,731,596.00	3,145,431,713.75			236,203,183.79		904,773,867.29	353,573.57	681,075,044.55	6,781,568,978.95

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

（所附附注系财务报表组成部分）

股 东 权 益 变 动 表

会企 04 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公

2010 年度

金额单位：元

项目	附注	本金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
二、本年初余额		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,696,734,962.36			40,770,624.16		330,660,985.50	-1,325,303,352.70
（一）净利润								407,706,241.58	407,706,241.58
（二）其他综合收益			-1,262,178,279.37						-1,262,178,279.37
上述（一）和（二）小计			-1,262,178,279.37					407,706,241.58	-854,472,037.79
（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						40,770,624.16		-77,045,256.08	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积						40,770,624.16		-40,770,624.16	
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
4. 其他									

中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告摘要

（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									
（七）其他			-434,556,682.99						-434,556,682.99
四、本年年末余额		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

（所附附注系财务报表组成部分）

股 东 权 益 变 动 表

会企 04 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2010 年度

金额单位：元

	附注	上年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
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									
3. 其他									
二、本年初余额		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）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

中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年年度报告摘要

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						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. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
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									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
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：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

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

本公司根据 2010 年 7 月 14 日《财政部关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》[财会 2010（15）号文]有关规定，将合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，其余额的处理，由原来的“公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额冲减母公司的所有者权益，该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司的所有者权益。”变更为“子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。”根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》要求，此项会计政策变更进行追溯调整。

控股子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司 2010 年年初累计净资产为-24,209,013.01 元，根据此项会计政策变更，累计调增了 2010 年期初合并未分配利润 2,420,901.31 元，同时调减了少数股东权益 2,420,901.31 元，比较财务报表已按调整后的数字填列。其对留存收益及资产负债表项目的影响分别列示如下：

<u>调整事项</u>	<u>留存收益增加(减少)</u>		<u>资产负债表项目增加（减少）</u>	
	<u>未分配利润</u>	<u>盈余公积</u>	<u>报表项目</u>	<u>影响金额</u>
2009 年 1 月 1 日				
未追溯调整前余额	543,787,225.77	185,960,696.53	少数股东权益	189,659,082.43
子公司少数股东分担超额	2,286,335.13	0.00		-2,286,335.13
亏损				
<u>追溯调整后余额</u>	<u>546,073,560.90</u>	<u>185,960,696.53</u>	少数股东权益	<u>187,372,747.30</u>
2010 年 1 月 1 日				
未追溯调整前余额	902,352,965.98	236,203,183.79	少数股东权益	683,495,945.86
子公司少数股东分担超额	2,420,901.31	0.00		-2,420,901.31
亏损				
<u>追溯调整后余额</u>	<u>904,773,867.29</u>	<u>236,203,183.79</u>	少数股东权益	<u>681,075,044.55</u>

上述会计政策变更对 2010 和 2009 年度净利润的影响列示如下：

<u>调整事项</u>	<u>2010 年度</u>		<u>2009 年度</u>	
	<u>报表项目</u>	<u>金额</u>	<u>报表项目</u>	<u>金额</u>
子公司少数股东分担超额亏损	少数股东损益	1,625.38	少数股东损益	-134,566.18

2、本期无会计估计变更事项。

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）合并范围增加情况

1) 本公司于 2010 年 4 月份投资 1,000.00 万元人民币，注册成立了杭州易筑房地产开发有限公司。于 2010 年 7 月份增资 19,000.00 万元，截至 2010 年 12 月 31 日累计投资 20,000.00 万元，持有该公司 100% 股权。

2) 本公司于 2010 年 11 月份出资 30,000.00 万元人民币，注册成立了杭州鸿悦置业有限公司，持有该公司 100% 股权。

3) 本公司于 2010 年 11 月份收购了上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权，形成同一控制下企业合并，纳入本年合并范围。

4) 本公司于 2010 年 12 月份出资 156,094.76 万元人民币，折合 23,380.78 万美元，注册成立了中耀房地产开发（沈阳）有限公司。截至 2010 年 12 月 31 日，注册资本尚未全部到位，占实收资本的 69.03%。

（2）合并范围减少情况

1) 子公司深圳市宝恒装饰有限公司于 2010 年 12 月办理完工商注销手续，不再纳入合并范围。

2) 中粮滨海地产（天津）有限公司由董事会作出决议，进入清算程序，并于 2010 年 9 月 8 日公告了债权债务申报。期末资产负债表不再纳入合并范围，已将其 2010 年 1 月至 8 月的利润和现金流量纳入本期合并。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司董事会
二〇一一年四月二十日