



中粮地产（集团）股份有限公司 2011 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 董事马建平先生因公无法出席本次会议，委托董事马德伟先生代为出席并行使表决权；独立董事刘洪玉先生因工作原因无法出席本次会议，委托独立董事丁平准先生代为出席并行使表决权；其余董事均出席本次会议。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 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。

1.4 公司负责人周政、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、准确、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	中粮地产
股票代码	000031
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	崔捷	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	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：元

项 目	2011 年	2010 年		本年比上年 增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入	5,541,073,483.66	2,113,572,540.38	2,744,256,697.38	101.92	2,013,539,571.10	3,295,641,206.84
营业利润	1,065,485,503.36	737,651,394.57	914,027,732.03	16.57	449,806,548.36	818,921,708.93
利润总额	1,072,612,531.57	744,979,638.05	920,577,943.32	16.52	449,837,073.73	818,964,940.28
净利润	732,559,292.56	554,598,126.54	679,827,726.80	7.76	375,896,360.42	652,815,219.60
归属于上市公司股东的净利润	421,995,724.17	463,975,287.56	576,681,927.80	-26.82	373,516,717.78	568,151,207.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,260,098.35	164,393,879.44	144,235,182.57	25.67	274,830,155.31	181,915,640.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,342,532.57	-3,593,069,965.38	-3,618,794,630.05	33.31	78,743,457.12	545,745,998.36
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	32,602,592,973.24	20,173,630,451.12	20,808,492,799.80	56.68	13,287,262,534.44	15,434,335,013.98
负债总额	25,484,767,135.03	14,042,402,056.75	14,128,727,456.64	80.38	6,824,250,026.29	8,229,458,686.50
归属于上市公司股东的所有者权益	4,462,847,804.30	4,678,497,749.76	5,172,181,003.67	-13.71	5,935,609,232.98	6,481,470,548.07
总股本（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：因本年内发生同一控制下企业合并，新增合并苏源集团江苏房地产开发有限公司，调整本年期初数及上年同期数。

3.2 主要财务指标

单位：元

项 目	2011 年	2010 年		本年比上年 增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31

稀释每股收益（元/股）	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.10	0.09	0.08	25.00	0.15	0.10
加权平均净资产收益率（%）	9.22	8.88	10.18	减少 0.96 个百分点	10.49	14.17
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.21	2.85	2.55	增加 1.66 个百分点	7.72	4.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.33	-1.98	-2.00	33.50	0.04	0.30
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减（%）	2009 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）	2.46	2.58	2.85	-13.68	3.27	3.57
资产负债率（%）	78.17	69.61	67.90	增加 10.27 个百分点	51.36	53.32

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

项 目	2011 年度	2010 年度（调整后）	2009 年度（调整后）
非流动资产处置损益	555,284.25	5,868,051.35	-40,847.23
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,138,360.44	673,360.44	673,360.44
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,891,678.66	5,639,700.00	8,114,469.80
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	3,509,864.60	109,164,927.52	276,918,859.18
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	293,523,926.29	391,081,476.41	124,034,615.99
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,836,026.46	2,143,152.19	0.00
对外委托贷款取得的损益	5,509,342.22	6,740,640.00	7,641,813.38
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,433,383.52	57,289.33	-589,281.86
小 计	322,397,866.44	524,368,597.24	416,752,989.70
减：所得税影响额	76,268,461.89	90,871,812.21	29,200,579.68

少数股东权益影响额（税后）	5,393,778.73	1,050,039.80	1,316,842.82
合 计	240,735,625.82	432,446,745.23	386,235,567.20

§ 4 股东持股情况和控制框图

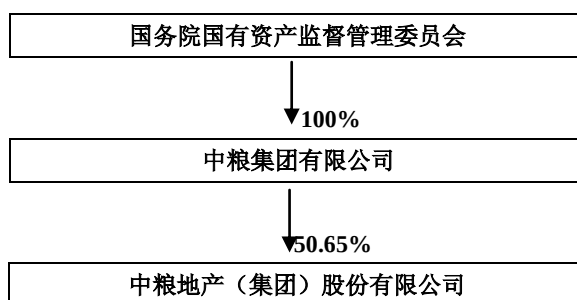
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	165,130		本年度报告公布日前一个月末股东总数		165,198
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
中国建设银行一上投摩根中国优势证券投资基金	其他	4.14	75,159,449	0	0
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	1.47	26,695,469	0	0
中国银行一易方达深证100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.84	15,312,277	0	0
中国工商银行一融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.57	10,377,467	0	0
中国工商银行一诺安价值增长股票证券投资基金	其他	0.40	7,189,974	0	0
中国民生银行一银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.34	6,092,111	0	0
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.29	5,230,366	0	0
中国工商银行一诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.26	4,705,143	0	0
中国工商银行一诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.20	3,622,777	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	

中粮集团有限公司	918,665,014	人民币普通股
中国建设银行一上投摩根中国优势证券投资基金	75,159,449	人民币普通股
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	26,695,469	人民币普通股
中国银行一易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	15,312,277	人民币普通股
中国工商银行一融通深证 100 指数证券投资基金	10,377,467	人民币普通股
中国工商银行一诺安价值增长股票证券投资基金	7,189,974	人民币普通股
中国民生银行一银华深证 100 指数分级证券投资基金	6,092,111	人民币普通股
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,230,366	人民币普通股
中国工商银行一诺安中小盘精选股票型证券投资基金	4,705,143	人民币普通股
中国工商银行一诺安灵活配置混合型证券投资基金	3,622,777	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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.1.1 管理层对所处行业的讨论与分析

2011 年，世界经济在欧债危机深化、美国失业率高企等多重冲击下缓慢复苏，但增长乏力。IMF 预测，2011 年全球经济增速为 4.0%，相比年初的预测值降低了 0.4 个百分点。美国主权信用评级下调，失业率居高不下，实体经济仍未完全恢复；始自 2010 年的欧洲债务危机不断升级，扩散进程超乎意料，并开始

渗透和侵入到西班牙、意大利和法国等欧元区核心国家；“3.11”地震、海啸和核泄漏重创日本经济；受全球流动性泛滥影响，新兴市场国家成为 2011 年通货膨胀的“重灾区”。

相比世界经济的踟蹰，中国经济在“十二五”开局年实现平稳着陆，全年 GDP 增速达 9.2%，但经济形势更趋复杂。2011 年投资和消费保持稳定增长，增速比 2010 年有所回落；进出口总值再创新高，但人民币升值降低了出口竞争力，以劳动密集型、低附加值为特征的出口企业生存艰难，贸易顺差自 2008 年以来连续三年收窄；2011 年我国通胀水平持续高位运行，全年 CPI 同比增长 5.4%，PPI 同比增长 6%，均仅次于十年以来的 2008 年最高水平的 5.9%和 6.9%，抑制通胀成为宏观调控的主要着力点。

2011 年，调控依旧是房地产行业的关键词。1 月，“新国八条”和房产税先后落地，“限购”、“限贷”、“限价”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个增加到 43 个；3 月，国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，从 5 月 1 日起，商品房销售必须明码标价；7 月，限购令升级，国务院召开会议部署房地产调控，要求继续严格执行限购政策，房价上涨过快的二、三线城市也要实行限购，随后住建部出台“五条”新限购标准，浙江台州、衢州，广东珠海等二三线城市相继出台限购令，限购城市扩展到 46 个；与此同时，廊坊、秦皇岛、烟台、韶关、丹东等部分二三线城市实行“限价令”，限定商品住房销售价格；11 月底，1000 万套保障房建设计划提前实施；始于 2010 年房地产调控在 2011 年不断得到细化和落实。

宏观政策方面，2011 年央行实行稳健的货币政策，多次上调存款准备金率和存贷款基准利率：2011 年上半年央行保持了一月一次的上调存准率频率，自 2010 年年初以来，连续 12 次上调存款准备金率，至 2011 年 6 月最后一次上调存款准备金率，大型金融机构存款准备金率达到 21.5%历史高位；上调存准率的同时，央行于 2011 年连续三次加息（2010 年 10 月加息周期启动后的第 5 次加息），5 年期以上的基准利率突破 7 的历史高位，达到 7.05%，房贷利率已升至最近 10 年来的最高水平，大幅提高开发商融资成本以及购房者的购房成本。与此同时，央行全年持续加强对房地产行业的信贷监管，对个人住房贷款严格“限贷”，提高二套房首付比例，甚至上浮首套房贷款基准利率，暂停第三套住房贷款；监管层敦促信托公司削减对房地产领域的信贷，7 月起相关监管部门将房地产信托产品由事后报备改为事前报备，房地产信托融资亦因此受限，开发商融资渠道受阻。

在限购、限贷、限价的强有力的行政管制下，调控效果显现，全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2010 年有较大幅度的回落：2011 年，全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年增长 27.9%，增速比上年回落 5.3 个百分点；全国商品房销售面积和销售额分别为 10.99 亿平米、59119 亿元，比上年分别增长 4.9%和 12.1%，增速比上年分别回落 5.7 个百分点及 6.8 个百分点。下半年以来，商品房销量增幅显著下降，市场去化速度放缓，房价开始松动。以北京、上海、杭州、南京等一线和领先二线城市为代表的房地产市场，随着年底推盘量加大，同时去化速度放缓，库存量持续大幅攀升，位于历史高位；购房者受调控影响，购房成本大幅上升，市场观望氛围浓厚，商品房市场成交持续低迷；10 月份以来，多个城市出现久违的打折促销楼盘；在新房市场打折促销的带动下，二手房挂牌价格也一改之前的平稳之势，出现松动迹象。随着调控的深入，央行收紧信贷、房屋销量下降导致房地产企业销售回款放缓，房地产企业的资金流愈趋紧张。2011 年，为了缓解资金流动性，寻求新的出路，房地产企业股权交易频繁出现。

展望 2012，中央经济工作会议提出“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”，确立未来调

控方向不动摇。央行表示实施稳健的货币政策，2011 年 11 月底，央行近三年来首次下调存准率，预计货币政策将在 2012 年适时适度预调微调，但房地产开发信贷仍将受到限制。行业调控政策仍将延续，短期内没有放松的可能，但是出台更严厉的调控政策的可能性也不大，更多是已有政策的延续和落地，包括已执行限购的城市本年度仍将继续执行限购，继续大力推进保障房开发等。此外，住建部表态要继续加快个人住房信息系统建设，于 6 月底前实现 40 个主要城市的联网，房产税改革试点范围有望进一步扩大。

基于以上分析，管理层认为 2012 年房地产行业将面临更为严峻的市场环境和竞争形势，房地产开发企业的资金链更趋紧张，如何过冬是经营的核心。住宅市场方面，限购城市在调控政策影响下，随着成交量的低位徘徊，价格下跌空间将打开，“以价换量”将是市场短期内的主旋律；未限购城市，受调控的影响，消费者的观望情绪蔓延，成交量将有所下降，价格将出现快速上涨后的回调。商业地产不在本轮政策调控范围内，不限购，不限价，部分投资需求和投机需求转向商业地产领域，同时，随着经济的发展，零售业、旅游业、金融等服务业快速发展，带来对零售物业、酒店、写字楼的需求增长，北京、上海、深圳等城市都显现出租金水平稳步上升，空置率稳步下降的态势；越来越多的地产开发商开始关注到商业地产稳定现金流和资产升值的好处，并在政府的鼓励下开始进入商业地产领域，这给调控下的 2012 年中国房地产带来一丝暖意。

正如在之前的报告中所述，管理层认为从长期来看，调控将有利于房地产行业长期健康稳定发展。经济的稳定增长、居民可支配收入水平稳步提高以及城市化进程的长尾效应仍将是支撑房地产发展的关键驱动因素，住宅地产和商业地产在中长期依然有较好的发展前景。基于上述判断，结合发展战略要求、股东回报要求，公司将在做好现有项目资源开发经营的基础上，协调发展开发销售业务和持有经营业务，逐步建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式；积极跟踪土地市场，把握好土地储备的节奏，做好项目资源的新增储备；择机进入新城市，逐步完善一二三线城市合理布局，分散投资风险；积极承担社会责任，参与保障性住房的建设。

5.1.2 公司未来发展的战略目标和战略定位

基于对 2012 年宏观调控和行业趋势的分析和判断，公司将积极调整，适应市场变化，继续深化和执行“三个聚焦”的战略思想，在“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”的年度经营总方针指导下，进一步完善商业模式，协调发展持有经营和开发销售两项业务，苦练内功，提升企业经营管理能力和抗风险能力。

聚焦战略产品。在行业调控不放松的严峻形势下，公司一方面将积极调整，适应变化，抓住商业地产发展机会，择机发展以大悦城为品牌的全服务链城市综合体；另一方面在已逐步固化的壹号系列、祥云国际系列、中粮澜山系列和长阳半岛模式四大战略产品线的基础上，深化住宅产品线研究，在整体设计、规划设计、建筑单体设计、景观设计、室内装修设计等方面制定标准，初步完成祥云国际、长阳半岛系列产品规划设计的总结提炼，逐步实现标准化。

聚焦重点城市。目前公司住宅地产业务已进入北京、上海、深圳等 10 个城市，包括一线、二线和三线城市，未来资源分配将结合各城市公司的发展状况，努力实现城市公司之间的均衡发展。通过深耕现有城市，利用区域差异化，降低投资风险。同时，公司已初步建立以持有经营和开发销售结合的城市选择标

准体系，筛选出在全国五大经济圈中综合排名靠前的城市作为潜在优先进入城市，通过跟踪研究，择机进入，逐步完善在环渤海、长三角、珠三角、中部及中西部区域等经济圈内城市的布局。

聚焦管理提升。公司将进一步提升资源整合能力、商业策划运营管理能力、住宅开发销售能力、规划与设计能力、产品复制能力等五项能力，打造与未来商业模式匹配的核心竞争力。

其他战略举措包括土地储备、融资、组织、人才、制度流程、运营管理等。土地储备方面，坚持“以我为主，稳健测算”的原则，带着战略产品在战略城市中寻找合适的地块；优先考虑各城市公司可持续发展性与产品结构优化，并积极寻找低价拿地的机会，探索与全产业链协同巧拿地，努力寻求与国内大开发商及投资基金合作拿地的机会，分散风险；融资方面，积极拓宽和创新融资渠道，盘活优质资产，满足公司经营发展的资金需求；组织战略与管控方面，完善和优化中粮地产总部及所属城市公司组织架构，落实两级管控及两级驱动的组织架构；人才战略方面，建立健全员工招聘体系、人才发展体系和绩效评价体系等工作，进一步打造人才梯队，建立分层次、分类别的培训体系；制度流程体系方面，打通各专业之间的条块隔离，打造全专业、全配合、全过程地产运营平台；运营管理方面，建立全价值链、全生命周期的运营管理体系。

2012 年公司将继续完善商业模式。建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式，以销售业务快速周转的现金流支撑持有业务开发运营，获取销售业务带来的业绩增长、高回报和持有业务形成的优质资产和稳定的现金流，实现自我造血、自我融资、自我滚动、自我发展。

5.1.3 未来发展的风险提示及应对措施

公司未来发展可能面临政策、市场、经营及财务等方面的风险。

第一，政策从紧风险。2011 年的房地产调控堪称行业史上最强，中央经济工作会议对调控目标由 2011 年“遏制房价过快上涨”转变为 2012 年的“促进房价合理回归”，我们预测以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的调控政策短期内不会放松，但出台更为严厉政策的可能性也很小。央行于 2012 年初表态将“加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，继续落实差别化住房信贷政策，满足首次购房家庭的贷款需求”，北京、深圳、上海等多个城市原先上浮 5%-10% 的首套房贷利率开始回归基准点，政府支持鼓励自住型刚性需求，调控政策有适度微调的迹象。尽管如此，依然存在出台更严厉调控政策的可能，为此，公司将继续加强对宏观环境的跟踪研究，持续关注货币政策、财政政策和行业政策变化，及时把握政策动向，以便提早准备、积极应对。同时，在具体业务层面，积极向持有经营与开发销售相结合的商业模式转型，并合理布局一二三线城市，降低和分散风险。

第二，住宅市场深度调整风险。在一系列调控措施的作用下，全国各地住宅市场 2011 年下半年开始成交量锐减，房价普遍出现滞涨和下跌，楼市调控成效显著。鉴于目前调控仍在继续和深化，2012 年住宅市场存在持续恶化并深度调整的风险。对此，公司将加强对市场和竞争对手的跟踪研究，把握市场动态，根据市场变化对住宅进行分类分析，积极主动调整经营策略，包括：适当调整产品定位，如取消精装修以降低购房总价；加大自住刚需型产品的供应；对客户进行深入调研，把握目标客户心理价位，合理制定入市价格；对高端产品创新营销方式，主动寻找目标客户，充分发挥中粮品牌整体优势，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等方式，加强销售等。

第三，财务风险。鉴于 2012 年住宅市场不确定性增强，且房地产企业融资继续受调控影响，公司存在收入目标和融资目标偏离预算的风险。对此，公司将采取“开源节流，现金为王”的方针，通过加大营销力度，严格控制费用支出，增强自我造血功能；积极拓宽和创新融资渠道，加强与金融机构合作，实现多渠道融资；以及盘活存量资产、处置非主业资产等多项经营举措，确保公司经营发展的资金需求。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

主营业务分行业(产品)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	524,088.02	312,646.90	40.34	114.45	145.90	减少 7.63 个百分点
房屋租赁	22,572.47	10,413.31	53.87	13.72	-2.87	增加 7.88 个百分点
来料加工	2,882.59	1,762.35	38.86	-51.23	-42.53	减少 9.25 个百分点
物业管理及其他	4,564.27	4,313.47	5.49	6.66	26.60	减少 14.88 个百分点

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 6 财务报告

6.1 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

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

☐ 适用 ☒ 不适用

6.3 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

新纳入合并范围的子公司名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	报告期净利润	合并范围发生变更的原因
苏源集团江苏房地产开发有限公司	2011 年 3 月 31 日	643,310,976.67	94,774,027.88	公司于 2011 年 3 月份收购了苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权，形成同一控制下企业合并，纳入本期合并范围
北京中粮万科房地产开发有限公司	2011 年 6 月 30 日	812,713,626.31	52,175,579.17	子公司中粮地产（北京）有限公司并购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司持有北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权，于 2011 年 6 月 30 日完成股权转让过户手续，中粮地产（北京）有限公司拥有控制权，合并范围增加北京中粮万科房地产开发有限公司
上海悦鹏置业发展有	2011 年 12 月 31 日	10,000,000.00	0.00	子公司中粮地产（上海）有限公司在

限公司				2011 年 12 月出资 1000 万元, 设立上海悦鹏置业发展有限公司
-----	--	--	--	---------------------------------------

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一二年三月二十八日