# 中粮地产（集团）股份有限公司

## 2011 半年度报告摘要

证券代码：000031 112004 证券简称：中粮地产 08中粮债
公告编号：2011-033

**§1 重要提示**

1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

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

1.2 没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事殷建豪因公无法出席本次董事会会议，委托董事马德伟代为出席并代为行使表决权，其余董事均出席本次会议。

1.4 本次半年度报告未经审计。

1.5 董事长周政、财务总监崔捷及财务部总经理张建国声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

**§2 上市公司基本情况**

2.1 基本情况简介

| | | |
|---|---|---|
| 股票简称 | 中粮地产 08中粮债 | |
| 股票代码 | 000031 112004 | |
| 上市证券交易所 | 深圳证券交易所 | |
| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
| 姓名 | 房辉 | 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 | cofcoproperty@cofco.com | cofcoproperty@cofco.com |

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

| | 本报告期末 | 上年期末 | | 增减变动(%) |
|---|---|---|---|---|
| | | 调整前 | 调整后 | 调整后 |
| 总资产(元) | 21,595,161,121.20 | 20,173,630,451.12 | 20,808,492,799.80 | 3.78 |
| 归属于上市公司股东的所有者权益(元) | 4,567,427,632.41 | 4,678,497,749.76 | 5,172,181,003.67 | -11.69 |
| 股本(股) | 1,813,731,596.00 | 1,813,731,596.00 | 1,813,731,596.00 | 0 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产(元/股) | 2.52 | 2.58 | 2.85 | -11.58 |
| | 报告期(1-6月) | 上年同期 | | 增减变动(%) |
| | | 调整前 | 调整后 | 调整后 |
| 营业总收入(元) | 1,607,415,321.06 | 447,536,335.85 | 671,564,092.85 | 139.35 |
| 营业利润(元) | 341,356,948.21 | 78,130,054.35 | 97,438,725.53 | 250.33 |
| 利润总额(元) | 342,365,007.99 | 84,476,743.62 | 103,843,963.74 | 229.69 |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | 109,276,976.46 | 73,677,441.39 | 76,023,639.72 | 43.74 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元) | -27,486,647.04 | 64,208,530.56 | 60,873,997.07 | -145.15 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.06 | 0.041 | 0.042 | 42.86 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.06 | 0.041 | 0.042 | 42.86 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 2.4 | 1.33 | 1.34 | 增加1.06个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | -0.56 | 1.16 | 1.07 | 减少1.63个百分点 |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | -2,376,696,439.70 | -1,191,506,676.99 | -1,021,803,644.96 | -132.6 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额(元/股) | -1.31 | -0.66 | -0.56 | -133.93 |

注：因本期发生同一控制下企业合并（新增台井苏源集团江苏房地产开发有限公司（以下简称：江苏苏源）），调整本期年初数及上年同期数。

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

| 非经常性损益项目 | 金 额 | 说 明 |
|---|---|---|
| 非流动资产处置损益 | -9,817.28 | 固定资产处置损益 |
| 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） | 336,680.22 | 政府无偿移交 |
| 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 | 江苏苏源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 | 170,067,971.57 | 出售可供出售金融资产取得收益 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 488,244.44 | 单项测试减值的其他应收款减值准备转回 |
| 对外委托贷款取得的损益 | 2,345,090.70 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | 1,500,000.00 | 杭州世外桃源等六家单位托管费收入 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 681,196.84 | |
| 小 计 | 178,919,231.09 | |
| 减：所得税影响额 | 42,076,413.67 | |
| 少数股东权益影响额(税后) | 79,193.92 | |
| 合 计 | 136,763,623.50 | |

2.2.3 国内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

**§3 股本变动及股东情况**

3.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减(+,-) | | | | | 本次变动后 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 数量 | 比例(%) | 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 | 15,356 | 0.001 | 0 | | | | 0 | 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 | 15,356 | 0.001 | 0 | | | | 0 | 15,356 | 0.001 |
| 其中： | | | | | | | | | |
| 境内法人持股 | | | | | | | | | |
| 境内自然人持股(高管股份) | 15,356 | 0.001 | 0 | | | | 0 | 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 | 1,813,716,240 | 99.999 | 0 | | 0 | | 0 | 1,813,716,240 | 99.999 |
| 1、人民币普通股 | 1,813,716,240 | 99.999 | 0 | | 0 | | 0 | 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 |

3.2 前十名股东持股情况（截至2011年6月30日）

单位：股

| 股东总数 | 174,507户 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 中粮集团有限公司 | 国有股东 | 50.65 | 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 | 3.90 | 70,665,871 | 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 | 0.67 | 12,106,686 | 0 | 0 |
| 中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金 | 其他 | 0.53 | 9,678,397 | 0 | 0 |
| 中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金 | 其他 | 0.47 | 8,596,874 | 0 | 0 |
| 中国银行-嘉实沪深300指数证券投资基金 | 其他 | 0.26 | 4,777,362 | 0 | 0 |
| 中国工商银行-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 |
| 中国银行-富兰克林国海潜力组合股票型证券投资基金 | 其他 | 0.24 | 4,282,067 | 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 | 0.20 | 3,600,223 | 0 | 0 |
| 中国工商银行-华夏沪深300指数证券投资基金 | 其他 | 0.18 | 3,350,000 | 0 | 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1)持股5%(含5%)以上股东所持股份报告期内未发生变动，无质押、冻结等情况；(2)前十名股东中，国有股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东之间未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 | | | | | |

报告期限售股份变动情况表（截止至2011年6月30日）

单位：股

| 股东名称 | 期初限售股数 | 本期解除限售股数 | 本期增加限售股数 | 期末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 曹荣根 | 15,356 | 0 | 0 | 15,356 | 高管股份 | 离职后半年 |

前十名08中粮债持有人持债情况表（截至2011年6月30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 | 中国平安财产保险股份有限公司-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-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 | 300,010 | 2.50 |
| 10 | 华泰人寿保险股份有限公司-万能-个险万能 | 300,000 | 2.50 |

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

**§4 董事、监事和高级管理人员情况**

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √不适用

**§5 董事会报告**

（一）报告期内经营情况

1、住宅地产业务

2011年上半年，实现住宅签约销售面积（权权益）14.03万平米，同比增长136.58%，签约销售金额（权权益）21.84亿元，同比增长99.78%，主要原因上海翡翠别墅项目和南京颐和南园项目纳入合并报表范围，可售资源增加；结算面积5.32万平米，同比减少1.36%，结算收入15.32亿元，同比增长192.53%，主要原因是本期北京祥云国际、上海翡翠等别墅项目结转销售收入；已售待结转面积21.77万平米。

截至2011年6月30日，公司在建拟建项目共17个，占地面积（权权益）354.57万平米，规划总建筑面积（权权益）498.92万平米，其中2011年上半年住宅新开工36.60万平米。

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 |
| 上海翡翠别墅 | 304,832 | 198,952 |
| 深圳中粮锦云 | 36,943 | 147,760 |
| 深圳中粮鸿云 | 24,249 | 67,890 |
| 深圳一品澜山 | 53,113 | 122,160 |
| 成都御岭湾 | 734,150 | 255,032 |
| 成都祥云国际 | 88,831 | 352,983 |
| 成都香榭丽都 | 21,000 | 96,893 |
| 沈阳隆玺壹号 | 258,854 | 680,000 |
| 天津六纬路 | 129,785 | 755,000 |
| 南京彩云居 | 43,869 | 103,335 |
| 南京颐和南园 | 504,466 | 302,135 |
| 长沙北纬28度 | 771,655 | 787,088 |
| 杭州云涛名苑 | 35,766 | 120,245 |
| 杭州方圆府 | 35,087 | 145,870 |
| 小计 | 3,434,227 | 4,656,165 |
| 北京长阳三号地 | 78,324 | 157,992 |
| 广州金域蓝湾 | 144,657 | 507,987 |
| 小计 | 222,981 | 665,979 |
| 北京长阳三号地、广州金域蓝湾按权益计算小计 | 111,491 | 332,990 |
| 合计(按权益计算) | 3,545,717 | 4,989,155 |

2011年上半年销售项目明细

| 项目名称 | 签约销售面积(平米) | 签约销售金额(万元) |
|---|---|---|
| 北京祥云国际 | 47,001 | 27,569 |
| 上海翡翠别墅 | 36,497 | 108,926 |
| 成都御岭湾 | 2,918 | 4,319 |
| 成都祥云国际 | 9,580 | 14,021 |
| 南京彩云居 | 11,730 | 13,110 |
| 南京颐和南园 | 14,923 | 22,666 |
| 长沙北纬28度 | 9,118 | 11,580 |
| 中粮澜山 | 706 | 2,174 |
| 小计 | 132,473 | 204,365 |
| 北京长阳半岛三号地 | 9,060 | 14,909 |
| 广州金域蓝湾 | 6,653.62 | 13,147.65 |
| 小计(按权益计算) | 7,856.81 | 14,028.33 |
| 合计(按权益计算) | 140,329.81 | 218,393.33 |

2、工业地产业务

工业地产可出租物业面积共计120.67万平米，2011年1-6月平均出租率达到90%，租金收取率96.2%，与上年同期持平；来料加工企业1-6月月均用工人数同比减少31%。

工业地产在建工程进展情况：

68区中粮科技工业园三期厂房，建筑面积22,676平米，结构5层框架，基础型式为预应力管桩。2011年7月，完成主体封顶。

工业地产拟新建项目：

①）目前工业地产管理公司正在对宝安67区储备用地3.6万平米，建筑面积6.5万平米“中粮科技产业城”的项目前期产品定位可行性研究。

②）对大洋开发区鹏丽陶瓷厂5.8万平米用地的项目产品定位可行研究。

（二）外部环境分析

2011年上半年，美国、欧元区国家饱受债务危机困扰，日本遭受海啸及核泄漏事故重创，全球经济复苏步履维艰。在此背景下，我国经济总体依然保持了良好的运行态势，继续保持稳健增长，上半年GDP 204459亿元，同比增长9.6%，但CPI涨幅呈扩大趋势，自3月份起，涨幅均在5%以上的高位，6月创下新高，同比涨6.4%，通胀形势严峻。

房地产投资保持增长，涨幅有所回落。全国房地产开发投资26250亿元，同比增长32.9%。新开工面积9.94亿平方米，同比增长23.6%，增幅有所回落。全国1000万套保障房的开工率达到56.6%。

商品房销售保持增长，成交量涨速放缓，价格涨幅降低。全国商品房销售面积44419万平方米，同比增长12.9%，销售金额24590亿元，同比增长24.1%。公司已进入的上海、深圳、成都、天津和杭州成交面积同比均有上升，刚性购房需求和改善型购房需求依然存在。

房地产市场的调控日趋严厉，调控政策不断升级和深化，加上紧缩的货币政策，使得房地产企业的经营面临巨大挑战。1月26日，国务院出台调控政策“国八条”，随后各部委及地方政府对“国八条”政策积极跟进，近40个城市实施限购，600多个城市出台房价控制目标。同时，为应对通胀，中国人民银行三次加息，六次提高存款准备金率，对房地产企业和购房者实行差别化的信贷政策和窗口指导，企业获取开发贷和消费者取得住房抵押贷款的难度增大，且成本提高，周期变长。

在市场观望、资金紧张的背景下，土地市场明显降温。截至6月30日，全国130个城市上半年土地出让计划完成率仅在25%左右，重点城市受政策影响程度更大。企业拿地速度有所放缓，十大标杆房企今年上半年新增土地储备面积3971万平方米，同比下降23%。下半年为完成土地出让计划及保障房建设，各地的土地供应将加快。

下半年，房地产市场依然面临严峻形势。政府调控的决心不会动摇，调控常态化，货币政策放松的可能性很小、资金依然紧张。各房企为回笼资金，很有可能加快推房步伐，新房销售压力进一步增加，竞争更趋激烈。

面对严峻的市场环境，管理层进行了深入研讨和分析，采取多项措施应对：首先，做好产品，提升产品力。通过系统打造“三品”（产品、品质和品牌），强化物业服务，提高产品附加值和性价比；其次，审时度势，提前开盘。通过多次市场研讨分析，结合业内专家的建议，将部分项目的开盘时间前移，延长蓄客时间，拉长销售周期；第三，加强运营管理。通过签订项目目标责任书，严格按计划推进项目开工，确保各项目重大工程节点按计划达成；第四，创新营销方式。不断探索、总结新政下的销售经验与教训，制定合理的营销策略，通过“品味中粮”主题活动等，创新营销方式，加快在销项目销售，提高周转速度，增强自我造血功能；第五，积极拓宽融资渠道。加大与金融机构的沟通力度，加强与同业及其他合作方的战略合作，拓宽融资渠道；第六，择机储备土地。加强对宏观及行业走势的追踪与研判，密切关注土地市场变化，把握时机获取优质地块、做深做强城市；第七，进一步夯实管理基础，确保各项工作规范化运行，提高运营效率和战略执行力。

（三）经营中面临的风险

政策风险：上半年调控政策密集出台，属政策的深化期和执行期，下半年政策从紧态势不会放松，政府调控房地产趋于常态化，保障房建设将获更多政策支持，公司将密切关注宏观及行业走势，适当调整产品定位，灵活推盘，择机拿地。

市场风险：随着调控不断深化，市场持续观望，下半年新盘大量上市，竞争趋于激烈。公司将持续追踪市场变化，全力提升产品力，合理安排项目开盘时间，树立营销为王的理念，不断创新，促进销售。

经营风险：宏观调控使得投资、投机需求快速萎缩，高端需求受到限制，对公司的部分定位较高的项目有一定影响。公司将加强对项目系统管控，提高产品和服务质量，确保关键节点按计划达成，把握开盘时机，同时，找准定位，找准客户，精准营销，确保全年销售计划的实现。

5.1 主营业务分行业情况表

单位：（人民币）万元

| 主营业务分行业情况 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业成本比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减百分点 |
| 商品房销售 | 146,653.84 | 84,292.61 | 42.52% | 179.98% | 140.67% | 9.39 |
| 房屋租赁 | 9,024.07 | 4,595.92 | 49.07% | -3.14% | -1.77% | -0.71 |
| 来料加工 | 1,492.56 | 1,311.54 | 12.13% | -47.63% | -1.32% | -41.23 |

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

5.2 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

| 地区 | 主营业务收入 | 主营业务收入比上年同期增减(%) |
|---|---|---|
| 深圳 | 14,087.69 | -59.64 |
| 成都 | 3,373.31 | -58.90 |
| 厦门 | 446.50 | -72.74 |
| 北京 | 71,907.53 | - |
| 上海 | 51,349.97 | - |
| 南京 | 13,289.34 | -40.68 |
| 长沙 | 6,287.17 | - |

5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

□适用√ 不适用

5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

| 项 目 | 2011年1-6月 | 占利润总额比例(%) | 2010年1-6月 | 占利润总额比例(%) | 金额增减变动 |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 160,741.53 | 469.50 | 67,156.41 | 646.70 | 93,585.12 |
| 营业成本 | 92,823.50 | 271.12 | 43,342.85 | 417.38 | 49,480.65 |
| 财务费用 | 14,592.77 | 42.62 | 3,579.46 | 34.47 | 11,013.31 |
| 投资收益 | 21,592.60 | 63.07 | 7,915.72 | 76.23 | 13,676.88 |
| 营业利润 | 34,135.69 | 99.71 | 9,743.87 | 93.83 | 24,391.82 |
| 利润总额 | 34,236.50 | 100.00 | 10,384.40 | 100.00 | 23,852.10 |

变动原因说明：

①）营业收入增加主要是报告期内达到结算条件的北京祥云国际、上海加来项目商品房收较上年同期增加所致；

②）营业成本增加主要是结转收入增加，相应结转的商品房销售成本增加所致；

③）财务费用增加主要是向金融机构借款增加，利息支出增加所致；

④）投资收益增加主要是本期处置可供出售金融资产取得收益增加所致；

⑤）营业利润增加主要是报告期营业收入增加、投资收益增加所致；

⑥）利润总额增加主要是报告期营业收入增加、投资收益增加所致。

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 07年配股募集资金运用

√适用 □ 不适用

| 募集资金总额 | 132,978.21万元 | | | | 报告期已使用募集资金总额 | 0万元 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 已累计使用募集资金总额 | 132,978.21万元 | | |
| 承诺项目 | 是否变更项目 | 拟投入金额(万元) | 实际投入金额(万元) | 是否符合计划进度 | 预计收益(税后净利润)(万元) | 报告期内实现的收益情况(万元) | | |
| 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 | 是 | - | - | | |
| 厦门曦江海景住宅项目开发建设 | 否 | 6,000.00 | 6,000.00 | 是 | 8,054.83 | 423.39 | | |
| 收购成都天泉置业有限责任公司51%的股权 | 否 | 18,254.83 | 18,254.83 | 是 | - | - | | |
| 成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设 | 否 | 36,296.16 | 33,589.47 | 是 | 21,180.46 | -193.52 | | |
| 深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设 | 否 | 21,935.39 | 21,935.39 | 是 | 15,541.98 | 0 | | |
| 深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设 | 否 | 42,934.62 | 42,934.62 | 是 | 12,561.52 | 0 | | |
| 合计 | | 135,684.90 | 132,978.21 | | 57,338.79 | 229.87 | | |
| 未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目) | 无 | | | | | | | |
| 变更原因及变更程序说明(分具体项目) | 无 | | | | | | | |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 无 | | | | | | | |

5.6.2 变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

5.6.3 08年公司债募集资金使用情况

√适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

| 募集资金总额 | 118,650.00 | | | | 本年度已使用募集资金总额 | - | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 已累计使用募集资金总额 | 118,650.00 | |
| 承诺项目 | 是否变更项目 | 拟投入金额 | 实际投入金额 | 是否符合计划进度 | 预计收益(税后净利润) | 报告期产生收益情况 | |
| 归还银行贷款 | 否 | 24,000 | 24,000 | 是 | - | - | |
| 广州鹏万房地产开发有限公司 | 否 | 94,650 | 94,650 | 是 | - | 2540.18 | |
| 合计 | | 118,650 | 118,650 | - | - | 2540.18 | |
| 未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目) | 无 | | | | | | |
| 变更原因及变更程序说明(分具体项目) | 无 | | | | | | |
| 尚未使用的募集资金用途及去向 | 无 | | | | | | |

5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

□ 适用 √ 不适用

5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

**§6 重要事项**

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

√适用 □不适用

单位：万元

| 交易对方或最终控制方 | 被收购或置入资产 | 购买日 | 交易价格 | 自购买日起至报告期末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并) | 本年初至报告期末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并) | 是否为关联交易 | 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 万曜香港有限公司 | 苏源集团江苏房地产开发有限公司90%股权 | 2011年03月31日 | 49,566.08 | 0.00 | 350.99 | 是 | 评估价 | 是 | 是 | 同一最终控股股东 |

6.1.2 出售或置出资产

√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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二级市场出售 | 招商证券股票 | 2011年03月29日 | 18,602.28 | 2,566.25 | 12,925.17 | 否 | 市价 | 是 | 是 | 不适用 |

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

□适用 √不适用

6.2 担保事项

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

| 公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 担保对象名称 | 发生日期(协议签署日) | 担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保(是或否) |
| 无 | 无 | 0.00 | 无 | 无 | - | - |
| 报告期内担保发生额合计(折合人民币) | 无 | | | | | |
| 报告期末担保余额合计(折合人民币) | 无 | | | | | |
| 公司对子公司的担保情况 | | | | | | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | 0 | | | | | |
| 报告期末对子公司担保余额合计 | 0 | | | | | |
| 公司担保总额情况(包括对子公司的担保) | | | | | | |
| 担保总额 | 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 | 无 | | | | | |
| 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 | 无 | | | | | |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额 | 无 | | | | | |
| 上述三项担保总额合计 | 无 | | | | | |

6.3 非经营性关联债权债务往来

□适用√ 不适用

6.4 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

6.5.1 证券投资情况

□适用 √不适用

6.5.2 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：（人民币）元

| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金额 | 占该公司股权比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 600999 | 招商证券 | 138,353,685.37 | 2.39% | 1,572,256,758.46 | 154,914,173.49 | -179,904,557.66 |
| 601818 | 光大银行 | 6,165,763.00 | 0.012% | 16,198,435.90 | 457,424.49 | -2,341,996.84 |
| 合计 | | 144,519,448.37 | | 1,588,455,194.36 | 155,371,597.98 | -182,246,554.50 |

6.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：（人民币）元

| 所持对象名称 | 初始投资金额 | 持有数量 | 占该公司股权比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权益变动 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 金瑞期货经纪公司 | 10,000,000.00 | - | 4.90% | 10,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 10,000,000.00 | - | | 10,000,000.00 | 0.00 | 0.00 |

6.5.4 独立董事对公司关联方资金占用核对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》证监发［2003］56号及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》证监发［2005］120号的有关规定，独立董事对公司当期对外担保情况、执行有关规定情况进行说明并发表独立意见：

公司一直严格控制对外担保事项，报告期内，公司没有为股东、实际控制人及其关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况；不存在违反中国证监会证监发［2003］56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》证监发［2005］120号中有关控股股东及其他关联方违规占用上市公司资金及上市公司为控股股东及其他关联方提供违规担保的情况；也未发生其他对外担保事项，报告期末不存在累计担保情况。

6.5.5 公司持股5%以上股东2011年追加股份限售承诺的情况

□适用 √不适用

6.5.6 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

6.5.7 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 | -69,211,108.70 | -1,025,040,333.05 |
| 减：可供出售金融资产产生的所得税影响 | -13,140,940.46 | -182,276,945.48 |
| 前期计入其他综合收益当期转入损益的净额 | 126,176,386.26 | 0.00 |
| 小计 | -182,246,554.50 | -842,763,387.57 |
| 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 | 151,638.70 | 344,562.78 |
| 减：处置境外经营当期转入损益的净额 | 0.00 | 0.00 |
| 小计 | 151,638.70 | 344,562.78 |
| 5.其他 | 0.00 | 4,333,766.07 |
| 减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响 | 0.00 | 0.00 |
| 前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额 | 0.00 | 0.00 |
| 小计 | 0.00 | 4,333,766.07 |
| 合计 | -182,094,915.80 | -838,085,058.72 |

6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

| 接待时间 | 接待地点 | 接待方式 | 接待对象 | 谈论的主要内容及提供的资料 |
|---|---|---|---|---|
| 2011年02月22日 | 公司办公地点 | 实地调研 | 润晖投资 | 商业地产形势；上市公司定位；公司战略；城市公司情况；公司组织架构及制度流程情况；公司经营情况；公司土地储备情况。 |
| 2011年02月25日 | 公司办公地点 | 实地调研 | 上海泽熙投资管理有限公司 | 公司销售情况；商业地产现状；集团整合情况；市场所受影响；公司治理、制度流程；工业地产情况 |
| 2011年04月14日 | 公司办公地点 | 实地调研 | 美国GE资产管理公司 | 地产行业发展情况、公司目前城市公司发展、项目建设及商业地产情况，行业融资状况 |

**§7 财务报告**

7.1 审计意见

| 财务报告 | √未经审计??□审计 |
|---|---|

7.2 财务报表

7.2.1 资产负债表

合并资产负债表

2011年6月30日

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 金额单位：元

| 资 产 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 | 负债和所有者权益(或股东权益) | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | 五、1 | 1,691,303,117.71 | 2,829,438,431.65 | 短期借款 | 五、20 | 4,662,000,000.00 | 3,988,000,000.00 |
| 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 | 38,105,596.59 | 85,244,221.72 | 应付账款 | 五、21 | 628,928,153.31 | 625,057,463.73 |
| 预付款项 | 五、4 | 785,326,883.33 | 566,066,617.28 | 预收款项 | 五、22 | 2,125,306,221.83 | 1,773,300,010.43 |
| 应收利息 | | 2,925,327.23 | | 应付职工薪酬 | 五、23 | 24,012,924.41 | 83,027,844.08 |
| 应收股利 | 五、6 | 26,119,939.59 | | 应交税费 | 五、24 | 305,772,304.16 | 595,859,500.08 |
| 其他应收款 | 五、3 | 805,523,066.34 | 593,295,345.14 | 应付利息 | 五、25 | 173,775,416.32 | 73,600,629.85 |
| 存货 | 五、5 | 14,808,283,255.16 | 13,052,131,112.47 | 应付股利 | 五、26 | 37,835,196.75 | 1,560,564.83 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 其他应付款 | 五、27 | 1,479,146,642.99 | 1,476,942,924.57 |
| 其他流动资产 | 五、7 | 98,000,000.00 | 98,000,000.00 | 一年内到期的非流动负债 | 五、29 | 199,295,433.69 | 485,000,000.00 |
| 流动资产合计 | | 18,255,587,185.95 | 17,224,175,728.26 | 其他流动负债 | | | |
| 非流动资产： | | | | 流动负债合计 | | 9,636,072,293.46 | 9,102,348,937.57 |
| 可供出售金融资产 | 五、8 | 1,588,455,194.36 | 1,824,943,848.96 | 非流动负债： | | | |
| 持有至到期投资 | | | | 长期借款 | 五、30 | 3,816,700,668.81 | 3,431,500,000.00 |
| 长期应收款 | 五、9 | 471,709.09 | 471,709.09 | 应付债券 | 五、31 | 1,187,806,946.52 | 1,187,140,370.40 |
| 长期股权投资 | 五、11 | 523,709,349.93 | 506,916,350.36 | 长期应付款 | 五、32 | 3,579,560.45 | 4,129,206.83 |
| 投资性房地产 | 五、12 | 812,342,616.04 | 842,962,381.74 | 专项应付款 | | | |
| 固定资产 | 五、13 | 239,950,529.41 | 251,311,433.92 | 预计负债 | 五、28 | 138,172.18 | 138,172.18 |
| 在建工程 | 五、14 | 24,329,856.77 | 7,792,873.60 | 递延所得税负债 | 五、18 | 360,983,936.51 | 399,536,325.49 |
| 工程物资 | | | | 其他非流动负债 | 五、33 | 3,575,573.54 | 3,934,444.17 |
| 固定资产清理 | | | | 非流动负债合计 | | 5,372,784,858.01 | 5,026,378,519.07 |
| 生产性生物资产 | | | | 负债合计 | | 15,008,857,151.47 | 14,128,727,456.64 |
| 油气资产 | | | | 所有者权益(或股东权益)： | | | |
| 无形资产 | 五、15 | 27,547,820.84 | 27,837,874.89 | 实收资本(或股本) | 五、34 | 1,813,731,596.00 | 1,813,731,596.00 |
| 开发支出 | | | | 资本公积 | 五、35 | 1,127,020,213.63 | 1,489,266,813.13 |
| 商誉 | 五、16 | 1,042,661.32 | 1,042,661.32 | 减：库存股 | | | |
| 长期待摊费用 | 五、17 | 21,687,604.98 | 24,814,386.45 | 专项储备 | | | |
| 递延所得税资产 | 五、18 | 100,036,592.51 | 96,223,551.21 | 盈余公积 | 五、36 | 324,418,919.61 | 324,418,919.61 |
| 其他非流动资产 | | | | 未分配利润 | 五、37 | 1,300,442,751.81 | 1,543,101,162.27 |
| 非流动资产合计 | | 3,339,573,935.25 | 3,584,317,071.54 | 外币报表折算差额 | | 1,814,151.36 | 1,662,512.66 |
| | | | | 归属于母公司所有者权益合计 | | 4,567,427,632.41 | 5,172,181,003.67 |
| | | | | 少数股东权益 | | 2,018,876,337.32 | 1,507,584,339.49 |
| | | | | 所有者权益合计 | | 6,586,303,969.73 | 6