中粮地产(集团)股份有限公司2008年度报告摘要

(上接A13版)

2008年,公司实现营业收入108,684.63万元,比上年同期增长31.94%;营业利润20,799.95万元,比上年同期减少62.66%;实现归属于上市公司的净利润14,201.65万元,比上年同期减少69.52%;净资产收益率为4.47%,比上年同期下降9.07个百分点;每股经营活动所产生的现金流量净额为-1.91元。截止2008年12月31日,公司总资产为904,760.68万元,比上年同期增长50.57%;归属于上市公司的股东权益为317,435.98万元,比上年同期下降7.76%;资产负债率63.78%,比上年同期上升24.62个百分点。

截至2008年12月31日,公司在建拟建项目共8个(深圳中粮澜山、深圳78区、深圳61区、广州金域蓝湾、厦门鹭江海景、长沙北纬28度、成都御岭湾、北京后沙峪),占地面积213.35万平米,规划总建筑面积165.41万平米,其中2008年全年住宅新开工12.76万平米。

2008年全年,公司新增住宅地产项目1个(北京后沙峪项目),占地面积39.16万平米,规划总建筑面积52.08万平米。

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)
深圳中粮澜山	82,217	114,847
深圳中粮幸福花园(深圳78区一期)	2,500	22,337
深圳78区	49,479	148,437
深圳61区	24,249	67,897
广州金域蓝湾	144,657	507,987
长沙北纬28度	775,600	272,000
厦门鹭江海景	2,902	39,217
成都御岭湾	734,000	219,638
北京后沙峪	391,627	520,822
合计(按权益)	2,133,456	1,654,089

2008年全年销售项目明细

项目名称	签约销售面积(平米)	签约销售金额(万元)
深圳卡罗社区	21,416	21,023
深圳中粮澜山	3,970	4,227
深圳中粮幸福花园	12,198	9,139
广州金域蓝湾	74,407	81,664
厦门鹭江海景	999	2,076
成都御岭湾	15,183	14,547
合计(按权益)	90,970	91,844

(二)报告期主要经营成果和财务状况分析

1、2008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:2008年公司抓住机遇,稳健发展,全力经营好住宅地产业务2008年全年,实现住宅签约销售9.10万平米,签约销售金额9.18亿元;结算面积8.81万平米,结算收入75,474.20万元;已售待结转面积7.67万平米。

2)来料加工:来料加工业收入10,091.33万元,比上年同期12,839.48万元,减少2,748.15万元,下降21.40%,主要原因是工人人数比上年同期减少及宝深信厂合同期满结业。

2008年,公司工业地产通过强化管理、防御风险、加强服务,实现营业收入2.9亿,经营利润1.3亿,净利润8,776万元,均超额完成计划。物业出租率、全年平均租金收取率均达到99%。

3)房屋租赁:房屋租赁业收入18,697.24万元,比上年同期15,268.16万元,增加3,429.08万元,增长22.46%,主要是中粮地产集团中心租金收入增加。

(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、房屋租赁。

按行业分主营业务收入构成为:

单位:人民币万元

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2008年	2007年	2008年	2007年	2008年	2007年
商品房销售	75,474.20	48,958.56	31,164.23	15,139.60	44,309.97	33,818.96
房屋租赁	18,697.24	15,268.16	10,153.28	8,143.97	8,543.96	7,124.19
来料加工	10,091.33	12,839.48	3,151.31	4,029.78	6,940.02	8,809.70
物业管理及其他	4,421.86	5,310.78	3,915.75	3,243.54	506.11	2,067.24
合计	108,684.63	82,376.98	48,384.57	30,556.89	60,300.06	51,820.09

单位:人民币万元

行业	主营业务毛利	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	44,309.97	58.71%	54.16%	105.85%	-10.29%
房屋租赁	8,543.96	45.70%	22.46%	24.67%	-0.96%
来料加工	6,940.02	68.77%	-21.40%	-21.80%	0.16%
物业管理及其他	506.11	11.45%	-16.74%	20.72%	-27.48%

公司未来发展展望

1、管理层对所处行业的讨论与分析

2008年,受金融海啸影响,全球经济显著下滑,国内经济在经历五年繁荣后,步入低位运行。在此国际、国内经济背景下,作为经济发展晴雨表的房地产市场延续2007年第四季度走势,继续处于调整态势,2008年全国商品住宅成交量急剧萎缩,销售面积和销售额分别下降20.3%和20.1%。

国内房地产市场此番表现主要是由于:国内经济增速下滑引起居民收入预期下降,股市楼市的不景气引起国民负财富效应导致购房者预期楼市下行,购房意愿降低,观望情绪日甚,房地产市场需求萎缩,楼市进入买方市场,房地产行业进入调整期。

政策方面,报告期内,政府在宏观经济的调控方向上有所转变,从“双防”调整为“保经济增长”,由“稳健的财政政策和从紧的货币政策”转变为“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”。

在宏观经济政策转向的同时,中央政府在房地产政策取向上也做出了重大调整,从年初的宏观调控调向年底的促进发展。第四季度以来,中央和地方政府出台多项政策刺激楼市,包括:央行五次下调贷款基准利率,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,最低首付款比例调整为20%;财政部对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;国务院下发《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》,进一步鼓励普通商品住房消费等,这些政策有利于促进房地产市场健康发展。

管理层认为,房地产行业短期将处于调整,但长期向好。首先,金融危机影响继续扩大,宏观经济增速2009年也将会继续下滑;其次,政策利好难以迅速转化成市场回暖的实效;第三,购房者对于未来楼市的下行预期短期内难以发生实质转变。面临以上不利因素,2009年房地产行业将会继续调整。但随着中国经济的稳步增长以及购房者对楼市预期的改变,管理层坚定看好房地产行业的长期发展。

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”。

管理层对外部环境进行深入讨论和分析以后,开始把眼光转向内部,重新审视企业内部资源和能力,进行战略反思,剖析存在的问题和不足,以更有效的提升内部经营管理能力。在战略反思的基础上,管理层通过对产品定位、城市定位以及核心竞争力等战略重点问题进行深入分析和思考,提出“三个聚焦”战略:聚焦产品、聚焦城市、聚焦管理。

通过分析新鸿基及其他一些房地产企业的产品线和产品、客户特征,梳理公司自身产品,并对各类产品进行SWOT分析之后,管理层明确了公司战略产品定位,公司未来将专注于城市中心高档住宅和城市综合体两类战略产品。公司发挥自身优势,获取城市中心区或副中心区优质土地,定位于高档产品,可以建立开发与持有相结合、快速销售获利与资产持续增值相结合、现金快速回笼与稳定租金回报相结合、经济效益与品牌效应相结合的“四结合”商业模式。

管理层通过对重点城市市场规模及成长性、团队情况、政府关系和竞争激烈程度等进行系统分析,确定了公司的城市定位,未来战略重点城市为北京、上海、深圳、成都等中心城市。

公司从客户价值和与竞争者比较的角度出发,运用有价值、不可替代、独特性、难以模仿四大标准对内部资源和能力进行评判后,识别出关键能力,然后继续以核心竞争力特征作为筛选标准(系统性、延展性、唯一性)对关键能力进行评价,以辨别竞争力,最后识别出公司核心竞争力。未来,公司将通过发挥综合资源整合能力的优势,在中心城市获取有区位独特优势的地块,通过苦练内功,夯实基础,加强团队建设,精心打造项目规划与设计能力、项目运营管理能力、招商与运营能力等核心竞争力,做好两类战略产品进而逐步复制,以区别于竞争对手,获取良好利润回报及实现物业保值增值。

另外,管理层还提出具体可操作的战略举措,未来公司将从组织、人力、财务、核心产品研发复制等方面实现提升,形成完善的管理系统。组织战略方面,公司将适应宏观环境的变化,根据业务发展对组织形式进行动态调整,采取直线职能制,做实中心城市公司,打造中粮地产经理人团队;人才战略方面,将建立一个能够适应公司业务发展的人才成长机制,培养一支能够创造价值的专业及管理团队;财务战略方面,完善财务管控体系,加强企业自身造血功能,强化资金一体化管理、财务预算管理和财务人员管理,加强现金流管理和成本费用控制;核心产品方面,将发挥自身优势,加强产品研发,打造明星楼盘,形成核心产品线,进而进行复制。

3、未来资金需求及使用计划

公司2009年度预计经营资金需求为32亿元,资金计划来源为公司自有资金、现有项目的销售回款、物业租赁收入、来料加工业收入以及银行贷款等方式。

4、未来发展的风险提示及应对措施

首先,宏观经济增速下滑的风险。如果金融海啸继续影响主要经济体的实体经济,势必影响到我国的进出口和消费者信心,2009年我国经济可能延续2008年下半年走势,增速将出现下滑,会对房地产行业产生不利影响。

其次,房地产市场继续调整的风险。从2007年底开始,购房者对房价预期发生改变,持币观望,房地产市场成交量下滑,价格下降,尽管2009年有回暖迹象,但市场未来走势不明朗,房地产行业存在继续调整的风险。

第三,盈利能力下降的风险。如果房地产市场继续调整,销售进一步萎缩,不排除价格会出现下降,尽管公司采取各种措施优化成本,但公司盈利能力还可能同时受到影响。

为应对上述风险,公司将按照开源节流、夯实基础、现金为王、业绩至上的2009年总方针,采取如下措施:

首先,公司将以合理价格推盘,加快存量房的销售,同时,还将加快现有在建项目的开发节奏,尽快以合理价格推出,实现资金的快速回笼;

其次,将实施非常时期非常成本控制,实行零审视原则,控制管理费用并采取措施优化工程建造成本,提升盈利能力;

第三,尽快建立完善客户关系管理体系,大力抓好客户关系管理,提高客户满意度和忠诚度。

5、2009年度经营计划

(1)住宅开工计划

2009年公司计划新开工21.59万平米,同比增加268.68%,其中包括:北京后沙峪项目、成都御岭湾项目。

项目名称	所在城市	开工面积(平米)
北京后沙峪	北京	172,973
成都御岭湾	成都	42,913

(2)住宅项目工程进度计划

2009年各住宅项目工程形象进度计划如下:

项目名称	所在城市	2009年内工程形象进度
北京后沙峪	北京	一期达到预售条件
中粮澜山	深圳	完成竣工备案及入伙
成都御岭湾	成都	二期完成竣工备案并入伙

(3)物业出租计划

2009年计划实现物业出租率为92.11%。

(4)工业地产新建项目计划

2009年拟定新建项目有2个,即68区三期厂房、67区项目(尚未立项)。68区三期厂房用地面积1.4万平米,拟建2.3万平米的工业厂房,已收取定金并签订意向书;67区项目用地面积3.6万平米,建筑面积6.5万平米。

(5)2009年工业地产运营措施

2009年,公司将积极应对严峻的国际经济形势,采取有力措施和对策,确保工业地产平稳发展,主要包括:

继续推行精细化核算管理,切实做到从管理中要效益,力争企业整合效益有所显现;

1)建立勤俭节约的企业文化,推出各项节约措施,缩减管理费用;

2)与外商高层互访,加强沟通了解,力争稳定外商经营信心,随时掌握外商经营动态,协助企业度过严冬;

3)要有高度的前瞻性,结合旧城改造等政府规划,积极探索工业地产管理新的经营模式,寻找新的利润增长点;

4)妥善解决有可能出现的劳资纠纷。既要坚决执行《劳动合同法》,减少法律风险,又不失人文关怀,以稳定员工队伍,确保生产经营秩序正常开展。

(6)2009年运营保障计划

1)组织举措

①根据业务发展进行动态调整,采取直线职能制,做实各区域的中心城市公司;

②建立适应公司业务发展、强化激励考核制度、提升职业规划与培养、完善员工晋升通道的人才成长机制;

③建立专业水平高的经理人队伍,并逐渐形成后备人才梯队。

2)财务举措

①完善财务管控体系,加强企业自身造血功能,强化资金一体化管理、财务预算管理和财务人员管理;

②积极推进业务整合和资产注入,实现单元一体化管理;

③加强与金融机构的沟通和合作,多渠道融资;

④加大销售力度,快速回笼资金,处置非主业资产,回收现金。

3)客户服务举措

①建立客户关系管理与服务体系(CRM),制定客户关系维护工作计划并进行动态管理;

②从项目销售阶段开始收集并建立客户档案,按等级进行管理;

③总部作为信息平台,中心城市组建客服部门,开盘项目设立客服机构的管理机制;

④将物业管理职能提升到战略高度,统一制定和实施中粮地产物业管理标准和流程;

⑤将售后跟踪服务、维修服务和投诉处理满意度提升作为各项目公司重点工作,建立考核机制。

4)业务举措

①加强前期市场调研和产品定位分析,主动控制开发节奏,加快在销在建项目的销售和开发速度,动态调整营销策略和产品价格;

②对在建拟建项目进行优化设计,系统降低工程建造成本;

③聚焦城市,谨慎新增土地储备;

④从地产开发价值链分析入手,选择业内具有专业优势的服务商和品牌物料供应商,建立长期的战略合作关系,藉此打造中粮地产品牌。

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	75,474.20	31,164.23	58.71%	54.16%	105.85%	-10.29%
房屋租赁	18,697.24	10,153.28	45.70%	22.46%	24.67%	-0.96%
来料加工	10,091.33	3,151.31	68.77%	-21.40%	-21.80%	0.16%
物业管理及其他	4,421.86	3,915.75	11.45%	-16.74%	20.72%	-27.48%
主营业务分产品情况						
无						

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	61,710.91	-25.04%
厦门	36,068.91	709.02%
成都	10,904.81	

6.4 与公允价值计量相关的项目

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	462,867,687.70	0.00	-325,398,664.60	0.00	137,469,023.10
金融资产小计	462,867,687.70	0.00	-325,398,664.60	0.00	137,469,023.10
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他3					
合计	462,867,687.70	0.00	-325,398,664.60	0.00	137,469,023.10

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:(人民币)万元

募集资金总额	132,978.21		本年度已使用募集资金总额		23,967.78
			已累计使用募集资金总额		105,069.23
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	本年产生收益情况
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	0.00	
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	6,000.00	6,000.00	是	8,054.83	12,196.93
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	0.00	
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	36,296.16	16,597.01	是	21,180.46	633.06
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	7,378.86
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	42,934.62	32,018.10	是	12,561.52	
合计		135,684.90	105,069.23		57,338.79	20,208.85
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	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。					

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		本年度已使用募集资金总额		71,000.00	
			已累计使用募集资金总额		71,000.00	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额(万元)	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益(税后净利润)(万元)	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	47,000	是		
合计		118,650	71,000			
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)						
变更原因及变更程序说明(分具体项目)						
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金将继续用于承诺投资项目。					

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	22,836.56	施工阶段	0
北京后沙峪项目	275,718.63	前期策划	0
合计	298,555.19		-

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

本公司根据《企业会计准则》和深圳证监局2008年度对本公司的巡检要求,结合企业会计准则讲解(2008年版)的要求,经公司第六届董事会第九次会议审议同意,将本公司的坏账准备计提政策进行了修订,原政策为:“公司采用备抵法核算坏账损失……对合并财务报表范围内各企业之间的应收款项不计提坏账准备……。”现修订为:“公司采用备抵法核算坏账损失……对合并财务报表范围内各企业之间的应收款项单独进行减值测试,如果单项测试发生减值,按实际减值金额确认减值损失,计提坏账准备,如果单项测试未发生减值,则不计提坏账准备……。”上述会计估计变更对本公司的本期合并财务报表未产生影响。

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865,798,635.34元,加本年母公司净利润-3,389,095.20元,减去本年度分配普通股股利408,089,608.90元,本年度实际可供股东分配的利润为454,319,931.24元。

公司拟以2008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2008年度不进行资本公积金转增股本。

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

单位:(人民币)元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007年	45,343,289.90	465,939,237.60	9.73%
2006年	46,630,237.70	165,219,783.88	28.22%
2005年	0.00	113,073,740.44	0.00%

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:(人民币)万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	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
鹏利国际(四川)置业有限公司	成都天泉置业有限责任公司49%股权	2008年6月27日	22,142.68	1,573.00	633.06	是	按市场评估价格定价。	是	是

7.2 出售资产

□适用 √不适用

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。

本次收购成都天泉剩余49%股权旨在进一步加强对成都天泉置业有限公司的控制,促进公司主营业务的发展,巩固公司在西南地区战略发展布局。

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:(人民币)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)
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						
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	18,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计	30,000.00					
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额	30,000.00					
担保总额占公司净资产的比例	9.45%					
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00					
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	0.00					
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00					
上述三项担保金额合计	0.00					

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
中粮财务有限责任公司	-9,938.68	79.32	0.00	0.00
凯莱物业公司	-8.81	0.00	0.00	0.00
宝兴电缆公司	-3.44	0.00	0.00	0.00
宝菱同利公司	-4.70	68.34	0.00	0.00
广州鹏万公司	-5,325.35	84,728.72	0.00	0.00
香港凯丽有限公司	0.00	1,076.01	0.00	0.00
中粮集团有限公司	0.00	0.00	0.00	1.30
新安湖实业公司	0.00	0.00	-1,500.00	0.00
鹏丽国际(四川)置业有限公司	0.00	0.00	15,878.68	28,516.52
中谷房地产开发公司	0.00	0.00	100.23	100.23
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	0.00	0.00	59.74	77.05
合计	-15,280.98	85,952.39	14,538.65	28,693.80

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-9,938.68万元,余额79.32万元,属公司在中粮财务有限责任公司的存款。

7.4.3 2008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

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
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。	

注:承诺事项指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

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	0.39%	3,236,999.58	0.00	-3,870,229.32	可供出售金融资产	发起法人股
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	124,551,791.36	0.00	-281,790,091.12	可供出售金融资产	发起法人股
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	9,584,712.16	0.00	-39,356,864.16	可供出售金融资产	发起法人股
000009	中国宝安	85,077.84	0.003%	95,520.00	0.00	-381,480.00	可供出售金融资产	受让
合计		13,569,154.74	-	137,469,023.10	0.00	-325,398,664.60	-	-

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√ 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	会计核算科目	股份来源
招商证券公司	180,753,331.63	111,756,693	3.46%	180,753,331.63	43,640,988.62	0.00	长期股权投资	受让
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.02%	6,165,763.00	0.00	0.00	长期股权投资	发起法人股
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	0	10.00%	10,000,000.00	1,043,934.69	0.00	长期股权投资	发起法人股
合计	196,919,094.63	116,592,047	-	196,919,094.63	44,684,923.31	0.00	-	-

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

公司监事会通过积极参加股东大会,列席董事会会议,对公司2008年依法运作进行监督,认为:公司正不断健全和完善内部控制制度;董事会运作规范、决策合理、程序合法,认真执行股东大会的各项决议,董事忠实履行了诚信义务;公司董事、高级管理人员执行公司职务时不存在违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

根据中国证监会2008年27号公告精神、以及中国证监会深圳监管局《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求,公司认真开展了大股东及其关联方资金占用的自查自纠工作,并出具《中粮地产(集团)股份有限公司关于大股东及其关联方资金占用的自查自纠总结报告》。监事会对此报告进行了审核,认为:公司与关联方之间的关联交易,均是建立在公平交易的基础上,并按照有关规定履行严格的审批程序,同时重大关联交易在提交董事会审议之前已征求了独立董事的意见。关联交易的决策程序合法规范,未损害本公司利益,也未损害广大股东、特别是中小股东的利益,不存在大股东及其关联方非经营性占用上市公司资金及通过不公允关联交易等方式变相占用上市公司资金的情况。该报告真实、客观的反映了公司与大股东及其关联方之间的资金往来情况及其他关联交易情况。

(二)检查公司财务状况

2008年监事会通过定期审查财务报表、监督公司各项财务制度的执行情况,对公司的财务状况进行全面的核查,监事会认为:一年来,公司的财务状况运行良好,财务制度健全,会计处理遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。公司出具的2008年度财务报告能全面、真实、客观、公允地反映公司2008年度的财务状况和经营成果,会计信息披露真实可靠,利润分配方案兼顾了股东利益和公司长远发展利益。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

报告期内公司收购了成都天泉置业有限责任公司49%的股权。

在上述重大收购资产行为中,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

2008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、与关联方合作增资合营公司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。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见

审计报告正文

审计报告

利安达审字[2009]第1032号

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东:

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2008年12月31日的合并资产负债表及资产负债表,2008年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并股东权益变动表及股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

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。

三、审计意见

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2008年12月31日的财务状况以及2008年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所　　中国注册会计师 任例魁

有限责任公司

中国注册会计师 林万强

中国·北京　　二〇〇九年四月二十三日

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位:中粮地产(集团)股份有限公司　2008年12月31日　单位:(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	1,293,389,002.36	971,292,697.36	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	28,203,014.28	4,940,742.27	30,941,153.97	22,733,045.44
预付款项	25,483,941.95	11,056,928.00	9,689,137.52	8,656,928.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利			3,528,111.21	4,886,401.21
其他应收款	864,914,053.42	5,094,650,711.96	928,275,029.74	1,385,404,395.65
买入返售金融资产				
存货	5,010,792,473.39	698,204,511.69	1,303,333,864.44	638,294,633.66
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	7,222,782,485.40	6,780,145,591.28	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	137,469,023.10	137,469,023.10	462,867,687.70	462,867,687.70
持有至到期投资				
长期应收款	599,902.16	599,902.16	288,602.58	288,602.58
长期股权投资	402,067,138.56	1,076,210,274.26	361,959,455.96	802,160,436.91
投资性房地产	854,767,530.12	412,557,827.03	912,773,040.05	467,344,463.83
固定资产	331,305,963.45	214,738,402.29	277,205,500.87	193,792,557.15
在建工程	49,255,529.51	44,643,453.69	50,254,947.25	132,732.00
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	45,403,447.62	49,181,440.16	54,871,581.63	62,453,929.54
开发支出				
商誉	1,042,705.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	2,767,290.37		4,384,842.37	2,738,125.48