证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2007-005

中粮地产(集团)股份有限公司 2006年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

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

1.3 董事马建平因公未能出席会议,委托董事崔捷出席并行使表决权。

1.4 深圳天健信德会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长孙忠人、总经理金家凯、财务总监崔捷声明:保证本年度报告中财务报告真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	中粮地产
股票代码	000031
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市宝安区湖滨路5号
邮政编码	518101
公司国际互联网网址	http://www.cofco-property.cn
电子信箱	cofco-property@cofco-property.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	易中胜	范步登
联系地址	深圳市宝安区湖滨路5号	深圳市宝安区湖滨路5号
电话	0755-27754513	0755-27754517
传真	0755-27789701	0755-27789701
电子信箱	cofco-property@cofco-property.com	cofco-property@cofco-property.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2006年(本年)	2005年(上年)	本年比上年增减(%)	2004年
主营业务收入	345,795,027.82	365,548,141.64	-5.40%	344,810,566.19
利润总额	195,550,152.81	131,930,348.63	48.22%	125,180,283.81
净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	54.26%	100,368,119.76
扣除非经常性损益的净利润	173,008,187.73	108,460,209.79	59.51%	98,532,157.07
经营活动产生的现金流量净额	-20,314,164.64	140,993,664.97	-114.41%	158,506,182.09
	2006年末(本年末)	2005年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2004年末
总资产	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	28.93%	1,888,319,631.71
股东权益(不含少数股东权益)	1,337,836,353.24	1,211,082,791.99	10.47%	1,090,680,498.99

3.2 主要财务指标

单位:元

	2006年(本年)	2005年(上年)	本年比上年增减(%)	2004年
每股收益	0.25	0.24	4.17%	0.22
净资产收益率	13.04%	9.34%	增加3.7个百分点	9.20%
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率	12.93%	8.96%	增加3.97个百分点	9.04%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.029	0.302	-109.60%	0.340
	2006年末(本年)	2005年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2004年末
每股净资产	1.913	2.597	-26.34%	2.339
调整后的每股净资产	1.892	2.586	-26.84%	2.265

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-29,424.31
扣除公司日常计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	856,611.68
以前年度已经计提各项减值准备的转回	901,401.19
减:所得税影响数	366,233.81
少数股东损益影响数	-57,774.75
合计	1,420,129.50

3.3 国内外会计准则差异

□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2006年12月31日) 数量单位:股

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	股权分置改革	公积金转股	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份	302,952,000	64.97			-42,471,098	+130,240,451	+87,769,353		390,721,353	55.86
1.国家持股										
2.国有法人持股	278,062,500	59.63			-42,507,368	+117,777,566	+75,270,198		353,332,698	50.52
3.其他内资持股	24,889,500	5.34			+36,270	+12,462,885	+12,499,155		37,388,655	5.35
其中:										
境内法人持股	24,750,000	5.31			0	+12,375,000	+12,375,000		37,125,000	5.31
境内自然人持股(高管股份)	139,500	0.03			+36,270	+87,885	+124,155		263,655	0.04
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	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835		308,732,212	44.14
1.人民币普通股	163,350,377	35.03			+42,471,098	+102,910,737	+145,381,835		308,732,212	44.14
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	466,302,377	100			0	+233,151,188	+233,151,188		699,453,565	100

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位:股

股东总数	64,034					
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	
中国粮油食品(集团)有限公司	国有股东	50.52%	353,332,698	353,332,698	0	
深圳市桥头股份合作公司	其他	3.41%	23,821,875	23,821,875	0	
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.52%	10,654,200	0	0	
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.51%	10,577,464	0	0	
深圳市鸿基(集团)股份有限公司	其他	1.37%	9,590,625	9,590,625	9,590,625	
中国工商银行-普丰证券投资基金	其他	0.68%	4,791,111	0	0	
中国银行-泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	0.68%	4,778,737	0	0	
广发证券-交行-广发集合资产管理计划(3号)	其他	0.45%	3,163,800	0	0	
中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金	其他	0.43%	2,999,964	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	0.31%	2,165,460	0	0	
前10名流通股东持股情况						
股东名称	持有流通股数量	股份种类				
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	10,654,200	人民币普通股				
中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	10,577,464	人民币普通股				
中国工商银行-普丰证券投资基金	4,791,111	人民币普通股				
中国银行-泰信优质生活股票型证券投资基金	4,778,737	人民币普通股				
广发证券-交行-广发集合资产管理计划(3号)	3,163,800	人民币普通股				
中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金	2,999,964	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	2,165,460	人民币普通股				
黄木顺	2,119,636	人民币普通股				
鸿飞证券投资基金	1,999,653	人民币普通股				
中天证券有限责任公司	1,649,480	人民币普通股				
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,国有股股东与其他社会公众股股东无关联关系,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;社会公众股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。					

本次股权分置改革方案实施后,公司前10名股东持有股份的限售条件如下表:

有限售条件股份可上市交易时间表

单位:股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007年2月14日	72,097,678	318,623,675	380,829,890	
2008年2月14日	34,972,678	283,650,997	415,802,568	
2009年2月14日	283,387,342	263,655	699,189,910	有限售条件股份数量余额为高管股份

前10名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中国粮油食品(集团)有限公司	353,332,698	2007年2月14日	34,972,678	详见注1
			2008年2月14日	34,972,678	
			2009年2月14日	283,387,342	
2	深圳市桥头股份合作公司	23,821,875	2007年2月14日	23,821,875	12个月
3	深圳市鸿基(集团)股份有限公司	9,590,625	2007年2月14日	9,590,625	12个月
4	深圳发展银行股份有限公司	1,546,875	2007年2月14日	1,546,875	12个月
5	深圳市名苑渔港实业有限公司	1,237,500	2007年2月14日	1,237,500	12个月
6	上海富藤机电设备有限公司	150,000	2007年2月14日	150,000	12个月
7	上海云开商务信息咨询有限公司	150,000	2007年2月14日	150,000	12个月
8	上海沁扬贸易有限公司	150,000	2007年2月14日	150,000	12个月
9	上海昱盛化妆品有限公司	150,000	2007年2月14日	150,000	12个月
10	上海文轲实业有限公司	150,000	2007年2月14日	150,000	12个月

注1:中国粮油食品集团有限公司承诺:

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。

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

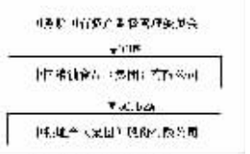
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□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

中国粮油食品(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,注册资本为人民币3.1223亿元。经营范围:经批准的国家组织统一联合经营商品的出口;经批准的国家实行核定公司经营商品的进口;经营或代理除国家组织统一联合经营的十六种出口商品及国家实行核定公司经营的十二种进口商品以外其它商品的进出口;接受委托、代理上述进出口业务;承办来料加工、来样加工、来件装配业务;补偿贸易;经批准的易货贸易;对销贸易;从事对外咨询服务、广告宣传、展览及技术交流业务;经营转口贸易;自行进口商品、易货商品、国内生产的替代进口商品及外贸经营范围内所含其他商品的国内销售(国家有专项专营规定的除外);互联网信息服务(服务范围和有效期以经营许可证为准);境外期货业务;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	年初持股数(股)	年末持股数(股)	变动原因	报告期内从公司领取的报酬(税后)总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
孙忠人	董事长	男	56	2006.3-2008.7	0	0	-	-	是
金家凯	董事 总经理	男	57	2005.7-2008.7 2006.2-2008.7	0	0	-	59.0	否
朱海彬	董事 总经理 副总经理	男	43	2005.7-2008.7 2005.7-2006.2 2006.2-2008.7	0	0	-	50.5	否
马建平	董事	男	43	2005.7-2008.7	0	0	-	-	是
刘克俭	董事	男	56	2006.3-2008.7	0	0	-	-	是
崔 捷	董事 财务总监	男	40	2005.7-2008.7 2006.2-2008.7	0	0	-	45.0	否
丁平准	独立董事	男	69	2006.3-2008.7	0	0	-	3.5	否
刘洪玉	独立董事	男	43	2006.4-2008.7	0	0	-	3.15	否
黄振辉	独立董事	男	42	2005.7-2008.7	0	0	-	4.2	否
侯宝山	监事会主席	男	56	2006.3-2008.7	0	0	-	50.0	否
彭庆文	监事会副主席 监事会主席	男	51	2006.3-2008.7 2005.7-2006.3	93000	175770	股权分置改革及资本公积金转增	49.2	否
黄梅秀	监事	女	54	2005.7-2008.7	0	0	-	28.7	否
李晋扬	副总经理	男	38	2006.3-2008.7	0	0	-	45.0	否
曹荣根	副总经理	男	43	2005.7-2008.7	0	0	-	42.3	否
张雪松	副总经理	男	43	2005.7-2008.7	0	0	-	42.4	否
戴 羿	副总经理	男	48	2005.7-2008.7	0	0	-	42.6	否
厉 辉	副总经理	男	34	2006.3-2008.7	0	0	-	45.0	否
刘鹏鹏	副总经理	男	34	2006.6-2008.7	0	0	-	45.0	否
张宝泉	总经理助理	男	36	2006.9-2008.7	0	0	-	35.8	否
李如亮	总会计师	男	50	2005.7-2008.7	46500	87885	股权分置改革及资本公积金转增	28.4	否
金 明	总经济师	男	56	2005.7-2008.7	0	0	-	28.4	否
易中胜	董事会秘书	男	54	2005.7-2008.7	0	0	-	25.2	否
合计	-	-	-	-	139500	263655	-	673.35	-

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

2006年是中粮地产元年,也是房地产行业面临国家重点宏观调控的一年。在行业发展增速趋缓、行业竞争日趋激烈的情况下,公司坚定不移地执行既定战略,苦练内功,完善机制,夯实基础。经过管理层和全体员工的共同努力,公司在业务整合、管理体系、组织结构、团队建设、企业文化等方面取得了阶段性的成果。

2006年公司实现主营业务收入345,795,027.82元,比上年同期减少5.4%;主营业务利润180,684,343.70元,比上年同期增加4.49%;实现净利润174,428,317.23元,比上年同期增加54.26%;净资产收益率为13.04%,比上年同期增长39.61%;每股经营活动所产生的现金流量净额为-0.03元。截止2006年12月31日,公司总资产为2,458,513,149.48元,股东权益为1,337,836,353.24元,比上年同期分别增长28.93%和10.47%,资产负债率41.99%,比上年同期上升9.89个百分点。

2006年公司依照年初制定的发展战略和经营计划,积极推进各项业务的发展。为此,管理层广泛开展战略研讨和宣讲活动,重新设计组织架构,建设工作流程体系,推进预算和计划管理,整合人力资源,强化内控管理,在继续保持工业地产经营稳步发展的同时,加大住宅地产业务的开发,具体体现在:(1)增加土地储备,2006年年内通过招投标方式和股权收购方式新增住宅用土地储备两块,总建筑面积约为74.4万平方米,其中广州金沙洲项目建筑面积为43.4万平方米,长沙观音岩项目建筑面积约为31万平米,成功进入广州和长沙市场;(2)加快住宅项目开工,2006年公司住宅新开工总建筑面积约25万平米,其中宝安46区海滨城广场三期计容积率建筑面积8.2万平方米,总建筑面积10.83万平方米;115区中粮·澜山项目计容积率建筑面积9.0万平方米,总建筑面积11.50万平方米;78区万福阁项目建筑面积2.3万平方米;(3)保证来料加工业务和物业租赁业务稳中有升。

6.1.1 执行新企业会计准则后,公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√适用 □不适用

(1)关于2007年1月1日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益差异的分析:

根据财政部2006年2月15日发布的财会[2006]3号《关于印发〈企业会计准则第1号——存货〉等38项具体准则的通知》的规定,公司应于2007年1月1日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定已经辨别认定的2007年1月1日现行会计准则与新准则的差异情况如下:

1、采用权益法核算的长期股权投资贷方差额

公司截至2006年12月31日止,长期股权投资贷方差额帐面金额为7,926,870.83元,根据新会计准则应于2007年1月1日增加7,926,870.83元留存收益,该差额应属于母公司的股东权益增加。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

公司截至2006年12月31日止,股票投资帐面投资成本为13,346,564.34元,根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。因此,于2006年12月31日公司存在该金融资产的公允价值大于其帐面价值167,140,160.16元的差额,应于2007年1月1日增加167,140,160.16元留存收益,该差额应属于母公司的股东权益增加。

3、所得税

1)公司按照现行会计准则的规定,制定了公司的会计政策,据此公司计提了应收款项坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及其他长期资产减值准备。根据新会计准则应将资产帐面价值小于计税基础的差额计算递延所得税资产,增加了2007年1月1日留存收益19,084,340.82元,其中归属于母公司的股东权益增加19,051,013.44元,归属于少数股东的权益增加33,327.38元。

2)根据新会计准则公司将股票投资归类为可供出售金融资产,并按公允价值进行后续计量,2006年12月31日该金融资产的公允价值大于其计税基础,根据新会计准则应将资产帐面大于计税基础的差额计算递延所得税负债,减少了2007年1月1日留存收益25,071,024.02元,其中归属于母公司的股东权益减少25,071,024.02元。

4、少数股东权益

公司2006年12月31日按现行会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为88,409,330.87元,新会计准则下计入股东权益,由此增加2007年1月1日股东权益88,409,330.87元。此外,由于子公司计提的坏账准备产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益33,327.38元,新会计准则下少数股东权益为88,442,658.25元。

(2)执行新会计准则后可能发生的会计政策,会计估计变更及对公司的财务状况和经营成果的影响:

根据公司的战略目标和下一年度的经营计划,执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务和经营成果的影响主要有:

1、根据新《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定,公司将现行政策下对投资性房地产的核算从出租开发产品和固定资产转到投资性房地产核算,公司采用成本模式对投资性房地产进行核算,本事项不影响公司利润和股东权益。

2、根据新《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定,公司将现行政策下对子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算,因此将减少子公司经营成果对母公司当期投资收益的影响,但不影响合并财务报表。

3、根据新《企业会计准则第17号——借款费用》的规定,公司借款费用可予以资本化的范围扩大了,一是可以资本化的资产范围扩大了,将由目前现行制度下的固定资产、房地产开发企业的开发产品,变更为全部需要经过相当长时间的购建或生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等;二是可予以资本化的借款费用范围扩大了,将由专门借款变更为专门借款和一般借款,符合资本化条件的一般性借款费用,也可以资本化,此政策变化将会增加公司的当期利润和股东权益。

4、根据新《企业会计准则第18号——所得税》的规定,公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算,将会影响公司当期所得税费用,从而影响公司的利润和股东权益。

5、根据新《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定,公司将现行会计政策下合并资产负债表中股东权益单独列示,变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以"少数股东权益"项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

上述差异事项和影响事项可能因财政部对新会计准则的进一步解释而进行调整。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	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	22.66	15.72	30.63%	-88.34%	-90.57%	16.41%
物业租赁	14,363.73	7,122.76	50.41%	5.04%	-1.04%	3.05%
来料加工	15,548.41	4,161.50	73.24%	-10.48%	-39.31%	12.72%
物业管理及其他	4,644.70	4,126.22	11.16%	-12.65%	4.08%	-14.28%

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0.00元

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
深圳地区	34,579.50	-5.40%

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

项目名称	项目金额(万元)	项目进度	项目收益情况
中粮地产集团中心(原宝恒大厦)	14,627.00	内部自用办公部分装修	0
68区工业园	1,741.25	已完成招投标,进入施工前期准备	0
46区海滨城广场三期	12,838.83	完成投资进度的45%	0
115区澜山项目	15,196.38	完成投资进度的30%	0
长沙观音岩项目	2,900.00	尚处于工程前期准备阶段	0
广州金沙洲项目	23,029.93	尚处于工程前期准备阶段	0
合计	70,333.39	--	0

6.6 董事会对会计师事务所"非标意见"的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经深圳天健信德会计师事务所审计,本公司2006年度实现净利润174,428,317.23元,根据《公司法》和《公司章程》的规定,按母公司本年度的净利润219,400,212.83元,提取10%法定公积金21,940,021.28元,加上子公司提取的法定公积金中本公司按股权比例应享有的份额,本年累计提取法定公积金24,732,931.91元,加上年初未分配利润234,049,630.21元,减去本年度分配普通股股利46,630,237.70元,本年度实际可供股东分配的剩余利润为337,114,777.83元。根据公司目前经营发展需要,公司决定2006年度剩余的未分配利润不再分配,也不进行资本公积金转增股本。公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金。

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

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
2007年公司在建项目资金需求量较大,需要用未分配利润补充项目开发资金。	公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

□适用 √不适用

7.3 重大担保

√适用 □不适用

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)	
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
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	23,600万元
报告期末对控股子公司担保余额合计	23,600万元
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	23,600万元
担保总额占公司净资产的比例	17.64%
公司违规情况	
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的余额	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余额	无
担保总额超否超过净资产的50%	无
违规担保额	无

7.4 重大关联交易

7.4.1 关联销售和采购

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □ 不适用

单位:万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
中粮财务有限责任公司	5.02	5.02	15,000.00	0.00
深圳市福新田实业公司	-125.75	39.11		
凯莱物业管理有限公司	-5.07	8.31		
宝兴电缆公司	0.47	0.47	-43.43	242.38
深圳宝菱同利有限公司	-3.36	80.98		
鹏丽公司	-300.00	4,570.11		
广州鹏万公司	13,029.93	13,029.93		
江铜南方公司			-51.84	0.00
福永桥头经济发展公司			-19.43	188.62
福永塘尾经济发展公司			337.77	345.00
新安湖实业公司			3,000.00	3,000.00
本公司工会			251.56	404.95
合计	12,601.24	17,733.93	18,474.63	4,180.95

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5.02万元,余额5.02万元

7.4.3 2005年末被占用资金的清欠进展情况

□适用 √不适用

2006年新增资金占用情况

□适用 √不适用

截至2006年年末,上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的,相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

□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

7.6.1 原非流通股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

√适用 □ 不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中国粮油食品(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。	为配合控股股东履行上述承诺,管理层开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。4月底,公司正式更名为"中粮地产(集团)股份有限公司";6月份,管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位,借鉴业内标杆企业的成功做法,重新设计并确定了公司总部组织架构,搭建起管理平台。同时,在集团战略规划的基础上,积极进行目标城市的跨区域持续发展奠定基础。2007年2月8日,公司第五届董事会第十七次会议审议通过关于公司通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东资产的事项,控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中,其他承诺事项亦在正常履行之中。	

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。

7.6.2 报告期末持股5%以上的原非流通股东持有的无限售条件流通股数量情况

股东名称	限售股份上市日所持无限售条件流通股数量(万股)	增减变动股数(万股)	变动原因	报告期末持有的无限售条件流通股数(万股)
中国粮油食品(集团)有限公司	0	0	-	0

7.7 重大诉讼仲裁事项

□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。公司能严格执行国家法律法规,规范依法运作,决策程序合法,建立了较为完善的内部控制制度。董事、经理在执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二)检查公司财务的情况。监事会认真检查了公司的业务和财务情况,详尽分析了公司将于年度股东大会上提交的财务年度报告。监事会认为,公司的财务报告能真实、客观、公允地反映公司2006年度的财务状况和经营成果,会计处理遵循一贯性原则,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,会计核算和财务管理符合财政部颁布的企业会计准则和企业会计制度的有关规定。

监事会同意深圳天健信德会计师事务所为本公司出具的标准无保留审计意见的审计报告。

(三)公司近年没有募集资金情况。

(四)报告期内公司没有发生重大收购,出售资产行为,没有内幕交易情况。没有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)公司无重大关联交易,无损害公司利益情况。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

中国 深圳

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,包括二零零六年十二月三十一日的资产负债表和合并资产负债表,二零零六年度的利润表及利润分配表和合并利润表及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》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按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制,在所有重大方面公允反映了中粮地产公司二零零六年十二月三十一日的财务状况以及二零零六年度的经营成果和现金流量。

深圳天健信德会计师事务所 中国注册会计师:朱伟峰

中国注册会计师:何晓明

中国 深圳 二零零七年二月八日

9.2 比较式合并及母公司的资产负债表、利润表和当年的现金流量表附后。

9.3 会计政策、会计估计和核算方法发生变化。

□适用 √不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□适用 √不适用

9.5 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化,提供具体说明。

√适用 □不适用

二零零六年九月二十日本公司与自然人胡克姆、陈禹宏、胡玲共同出资组建长沙中粮地产开发有限公司,注册资本35,000,000.00人民币元,本公司出资26,250,000.00人民币元,占75%的权益性资本。本期报表合并范围增加长沙中粮地产开发有限公司。

中粮地产(集团)股份有限公司董事会

2007年2月8日

(下转39版)

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2007-004

中粮地产(集团)股份有限公司 第五届董事会第十七次(临时)会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中粮地产(集团)股份有限公司第五届董事会第十七次会议通知于2007年1月29日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出,会议于2007年2月8日下午在公司三楼会议室召开,应到董事9人,实到8人,董事马建平因公未能出席本次会议,委托董事崔捷出席并行使表决权,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下决议:

1、审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司会计核算制度》;

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

2、审议通过关于核销应收西安雁塔区人民法院帐款的议案;

西安市雁塔区人民法院因深圳日宝来福磁性健康用品有限公司(该公司属于我公司之联营公司)欠款纠纷错误执行,于2000年8月强行划走本公司银行存款349,424.80元。对此,本公司从2000年开始,多次向西安市及陕西省有关单位投诉及申诉,提出执行异议,但至今一直没有结果,本公司帐上将以上款项挂为应收西安市雁塔区人民法院349,424.80元,并已于以前年度全额计提坏帐准备。因该款项预期无法收回,董事会同意公司根据有关会计制度核销应收西安市雁塔区人民法院上述款项349,424.80元。

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

3、审议通过公司2006年度内部控制制度评估报告;

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

4、审议通过公司2006年度独立董事述职报告;

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

5、审议通过经审计的公司2006年度财务报告及审计报告;

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

6、审议通过公司2006年度利润分配及资本公积金转增股本预案;

经深圳天健信德会计师事务所审计,本公司2006年度实现净利润174,428,317.23元,根据《公司法》和《公司章程》的规定,按母公司本年度的净利润219,400,212.83元,提取10%法定公积金21,940,021.28元,加上子公司提取的法定公积金中本公司按股权比例应享有的份额,本年累计提取法定公积金24,732,931.91元,加上年初未分配利润234,049,630.21元,减去本年度分配普通股股利46,630,237.70元,本年度实际可供股东分配的剩余利润为337,114,777.83元。根据公司目前经营发展需要,公司决定2006年度剩余的未分配利润不进行分配,也不进行资本公积金转增股本公司未分配利润主要用于公司地产项目的开发及补充流动资金。

该议案表决情况:9票同意,0票反对,0票弃权。

7、审议通过公司2007年度经营计划;

该议案表决情况:9