证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2008-010

中粮地产(集团)股份有限公司 2007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 董事柳丁因公未能出席会议,委托董事马建平出席并行使表决权。

1.4 开元信德会计师事务所有限公司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	厉 辉	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	0755-27754517	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:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	823,769,797.81	345,795,027.82	367,034,487.16	124.44%	372,595,782.52	372,595,782.52
利润总额	554,301,965.41	195,550,152.81	182,751,252.56	203.31%	131,930,348.63	131,121,922.48
归属于上市公司股东的净利润	465,939,193.60	174,428,317.23	165,219,783.88	182.01%	113,073,740.44	112,265,314.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	222,493,882.12	173,008,187.73	164,766,966.54	35.04%	108,460,209.79	107,651,783.64
经营活动产生的现金流量净额	-355,047,280.38	-20,314,164.64	-75,934,887.18	-367.57%	140,993,664.97	140,993,664.97
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	6,009,005,886.28	2,458,513,149.48	3,151,756,762.93	90.66%	1,906,827,972.91	1,966,851,608.98
所有者权益(或股东权益)	3,441,595,762.86	1,337,836,353.24	1,707,940,657.70	101.51%	1,211,082,791.99	1,314,273,721.68

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.61	0.25	0.24	154.17%	0.24	0.24
稀释每股收益	0.61	0.25	0.24	154.17%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.29	0.25	0.24	20.83%	0.23	0.23
全面摊薄净资产收益率	13.54%	13.04%	9.67%	3.87%	9.34%	8.54%
加权平均净资产收益率	20.83%	13.85%	11.63%	9.20%	9.86%	9.83%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	6.46%	12.93%	9.65%	-3.19%	8.96%	8.19%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	9.95%	13.74%	11.60%	-1.65%	9.45%	9.38%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.392	-0.029	-0.109	-259.63%	0.302	0.302
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005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	3.795	1.913	2.442	55.41%	2.597	2.819

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
非流动资产处置损益	289,268,591.64
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	-2,329,618.13
除上述项目之外的其他营业外收支净额	-1,606,461.99
所得税影响金额	-42,154,748.78
归属于少数股东的非经常性损益	267,548.74
合计	243,445,311.48

采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)元

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	180,978,764.10	462,867,687.70	281,888,923.60	0.00
合计	180,978,764.10	462,867,687.70	281,888,923.60	0.00

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

(一)4.1 股份变动情况表(截止2007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(%)	高管股解锁	公积金转增及送股	股权分置改革解除限售	发行新股(配股)	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86	-65,915		-72,097,678	+95,567,329		414,125,089	45.67
1、国家持股									
2、国有法人持股	353,332,698	50.52			-34,972,678	+95,508,006		413,868,026	45.64
3、其他内资持股	37,388,655	5.35	-65,915		-37,125,000	+59,323		257,063	0.03
其中:									
境内法人持股	37,125,000	5.31			-37,125,000				
境内自然人持股(高管股份)	263,655	0.04	-65,915			+59,323		257,063	0.03
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	308,732,212	44.14	+65,195		+72,097,678	+111,844,904		492,740,709	54.33
1、人民币普通股	308,732,212	44.14	+65,195		+72,097,678	+111,844,904		492,740,709	54.33
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	699,453,565	100				+207,412,233		906,865,798	100

(二)报告期限售股份变动情况表(截止至2007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
中粮集团有限公司	353,332,698	34,972,678	95,508,006	413,868,026	1.2006年2月,公司实施股权分置改革,控股股东中粮集团有限公司承诺,其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。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%。 2.2007年8月,公司实施2007年度配股方案,本次配股完成后,由有限售条件的流通股配售得到的股票仍为有限售条件的流通股,其与原有的有限售条件的流通股流通时点相同。无限售条件的流通股配售得到的股票在配股完成后即可上市流通。	2008年2月14日
彭庆文	175,770	43,942	39,548	171,376	高管股份锁定	2008年2月10日
李如亮	87,885	21,972	19,774	85,687	高管股份锁定	任职期满半年后
合计	353,596,353	35,038,592	95,567,328	414,125,089	-	

4.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股表(截至2007年12月31日)

单位:股

股东总数	141,870				
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%	459,332,507	413,868,026	0
中国建设银行-华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	其他	1.58%	14,318,900	0	0
上海浦东发展银行-长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	1.10%	10,002,486	0	0
中国农业银行-大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.90%	8,200,000	0	0
中国工商银行股份有限公司-中银国际持续增长股票型证券投资基金	其他	0.79%	7,128,753	0	0
博时价值增长证券投资基金	其他	0.66%	5,999,966	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	0.53%	4,800,884	0	0
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.45%	4,007,193	0	0
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	其他	0.42%	3,826,166	0	0
大成价值增长证券投资基金	其他	0.38%	3,472,652	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			
中粮集团有限公司	45,464,481	人民币普通股			
中国建设银行-华宝兴业行业精选股票型证券投资基金	14,318,900	人民币普通股			
上海浦东发展银行-长信金利趋势股票型证券投资基金	10,002,486	人民币普通股			
中国农业银行-大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	8,200,000	人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司-中银国际持续增长股票型证券投资基金	7,128,753	人民币普通股			
博时价值增长证券投资基金	5,999,966	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	4,800,884	人民币普通股			
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,007,193	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	3,826,166	人民币普通股			
大成价值增长证券投资基金	3,472,652	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。				

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,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。2007年5月"中国粮油食品(集团)有限公司"正式更名为"中粮集团有限公司"。

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	报告期内从公司领取的税前报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
孙忠人	董事长	男	57	2006.3-2008.7	0	0	-	0	无				是
柳 丁	董事	女	53	2007.3-2008.7	0	0	-	2.5	无				是
金家凯	董事 总经理	男	58	2005.7-2008.7 2006.2-2008.7	0	0	-	140	无				否
马建平	董事	男	44	2005.7-2008.7	0	0	-	2.5	无				是
殷建豪	董事	男	38	2007.3-2008.7	0	0	-	2.5	无				是
马德伟	董事	男	45	2007.3-2008.7	0	0	-	2.5	无				是
丁平准	独立董事	男	70	2006.3-2008.7	0	0	-	10	无				否
刘洪玉	独立董事	男	44	2006.4-2008.7	0	0	-	10	无				否
陈忠谦	独立董事	男	46	2007.8-2008.7	0	0	-	4.17	无				否
吴文婷	监事会主席	女	44	2007.3-2008.7	0	0	-	2.5	无				是
王 浩	监事	男	42	2007.8-2008.7	0	0	-	2.08	无				是
李 沙	职工监事	女	30	2007.11-2008.7	0	0	-	12.9	无				否
崔 捷	财务总监	男	41	2006.2-2008.7	0	0	-	83.7	无				否
朱海彬	副总经理	男	44	2005.7-2008.7	0	0	-	78.9	无				否
李晋扬	副总经理	男	39	2006.2-2008.7	0	0	-	90	无				否
曹荣根	副总经理	男	44	2005.7-2008.7	0	0	-	67.3	无				否
张雪松	副总经理	男	44	2005.7-2008.7	0	0	-	67.7	无				否
戴 羿	副总经理	男	49	2005.7-2008.7	0	0	-	68.4	无				否
厉 辉	副总经理 董事会秘书	男	35	2006.2-2008.7 2007.9-2008.7	0	0	-	90	无				否
刘鹏鹏	副总经理	男	35	2006.6-2008.7	0	0	-	72	无				否
连 庆	副总经理	男	38	2007.7-2008.7	0	0	-	82	无				否
孙伊萍	副总经理	女	41	2007.7-2008.7	0	0	-	90	无				否
叶 雄	副总经理	男	40	2007.7-2008.7	0	0	-	72	无				否
张宝泉	总经理助理	男	37	2006.9-2008.7	0	0	-	67.7	无				否
李如亮	总会计师	男	51	2005.7-2008.7	87885	114250	配股	52.4	无				否
金 明	总经济师	男	57	2005.7-2008.7	0	0	-	52.8	无				否
合计	-	-	-	-	87885	114250	-	1226.55	-				-

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、2007年经营回顾

2007年是中粮地产的管理提升年,也是公司业绩大幅增长的一年。

这一年,公司按照既定的发展战略,大力拓展住宅地产业务,除已有的深圳、广州、长沙等城市外,利用配股募集资金,新进入了成都和厦门两个城市。通过与国际著名市场调研公司的合作,公司在客户定位、客户细分方面,已取得阶段性成果;通过与行业标杆的对比,公司对地产开发价值链各环节进行认真分析,寻找差距,提升了住宅开发业务的标准化水平,有效提高了公司运营效率。这一年,公司的团队建设也取得显著进步。通过市场引进和校园招聘,公司团队数量上有所发展,结构上有所优化,特别是住宅地产业务各专业类别人员快速增加,业务人员所占比例不断提高,有力地支持了公司住宅地产业务的快速发展。

2007年,公司实现营业收入823,769,797.81元,比上年同期增长124.44%;营业利润557,116,169.24元,比上年同期增加206%;实现归属于上市公司的净利润465,939,193.60元,比上年同期增加182.01%;净资产收益率为13.54%,比上年同期上升3.87个百分点;每股经营活动所产生的现金流量净额为-0.392元。截止2007年12月31日,公司总资产为6,009,005,886.28元,归属于上市公司的股东权益为3,441,595,762.86元,比上年同期分别增长90.66%和101.51%,资产负债率39.16%,比上年同期上升0.04个百分点。

报告期内,公司共计销售住宅11万平方米,签约销售128,588万元,结算面积3.7万平方米,结算收入48,971万元,已售待结转面积7.3万平方米。

报告期内,公司新增住宅地产项目2个(厦门项目及成都御岭湾项目),占地面积51.8万平米,规划总建筑面积28.0万平米。截至2007年12月31日,公司在建拟建项目共8个(深圳澜山、深圳卡罗社区、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),占地面积155.4万平米,规划总建筑面积124.3万平米,其中2007年住宅新开工14.9万平米,竣工10.8万平米。

报告期内,公司可出租工业地产物业面积92.3万平米,全年出租率达到94.39%,租金收取率99.08%,与上年基本持平。

2、管理层对所处行业的讨论和分析

2007年,房地产行业依然处于宏观经济强劲增长的大背景之下。2007年GDP同比增长11.4%(连续五年超过两位数增长),固定资产投资增长24.8%,房地产开发投资增长30.2%,城镇居民人均可支配收入增长17.2%,人民币升值6.9%。

2007年,房地产行业连续第四年处于宏观政策调控的影响之下。首先,报告期内,央行共有6次加息,10次上调存款准备金率,6次发行央行定向票据,明确实施了从紧的货币政策。其次,国家陆续颁布了一系列土地市场法规政策,更加严格了建设用地的管理,主旨是规范土地市场,打击开发商囤地,加速土地形成有效供给,土地政策的重心日益明显地转向提高土地使用效率。第三,政府围绕住房保障、房价以及住宅市场秩序的监管展开政策调控。国务院下发的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(24号文),对我国未来住房行业的发展做出总体规划,它的主旨就在于住宅保障。报告期内,土地增值税清算、限制外资投资房地产等政策相继出台,这些政策都对2007年的房价产生了深远的影响。其中,影响最为直接的是国家相关机构颁布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,对购买第二套房的贷款提高首付要求,并上浮利率,从信贷上对房地产进行调控,随着银根的收紧,各地房地产市场投机性购买明显得到遏制,市场热度迅速降低。

2007年,也是房地产行业规范市场秩序的一年。建设部、国土资源部、财政部、审计署、监察部、税务总局、国家发改委、工商总局等八部门联合发布《房地产市场秩序专项整治工作方案》,对在房地产开发建设和交易中容易发生违法违规、权钱交易问题的关键环节和重点部位,进行重点调查。随后,相关部门又发布《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》,确定了交易监管方式。同时,国土部拟定四条办法治理开发商违规囤地,对于闲置土地征收土地闲置费,对房地产企业的违规囤地进行严厉打击,这些举措有力打击了房地产市场违法违规行为,有效整顿了房地产市场的交易秩序。

2007年,住房市场经历了深刻转变。前三季度,市场情绪普遍乐观,主要城市房地产市场成交旺盛,部分地区房价持续大幅上涨,一方面,购房者普遍预期未来房价将进一步快速上升,投资性购房比例上升,部分购房者担心买不到房子或未来买不起房子而进行恐慌性抢购,地段位置、房屋质量、户型设计这些最基本的因素被忽略,另一方面,住宅企业对未来房价预期过高,导致土地市场出现抢购,土地价格大幅度上涨,土地成交价格不断刷新。在政府有力的调控下,进入四季度后,市场开始出现理性回归,成交量明显放缓,购房者观望气氛逐渐加重。从交易数据上看,前三季度,全国商品住宅销售面积的同比增幅分别为12.4%,29.4%和54.1%,销售金额同比增加29.2%,41.6%和89.6%,呈逐渐上升趋势,而四季度以来,销售面积和销售金额增幅双双下降,在前期价格上涨幅度较大的城市,成交量下滑的迹象更加明显。

在经历了2004-2007年连续四年的宏观调控之后,管理层对中国房地产行业未来发展的基本面进行了深入分析和思考,依然对该行业长期向好充满信心,主要基于以下几个因素:

首先,管理层对中国宏观经济长期向好充满信心,这是中国房地产行业未来发展的基础和大背景。其次,"促进区域协调发展,积极稳妥推进城镇化"是中央经济工作会议明确提出的八项任务之一,因此,推动房地产行业长期发展的城市化进程不会停滞,而是会又好又快向前推进,城市化的继续,必然推动房地产向前发展。第三,通过近期对重点城市的住宅市场所作的市场调查分析可以看到,随着可支配收入的增长,消费者的需求真实存在,而且有较强的刚性。报告期内,公司聘请了专业调查公司对几个主要城市的进行了市场调查,通过对调查信息的分析可以看到,消费者基于自住(结婚、改善居住条件等)动机的购买需求超过七成。第四,房地产行业的走向直接或间接影响到上下游几十个行业的健康发展,因此,国家宏观调控的目的是希望房地产行业保持平稳发展,而不要过热。

3、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"。

对照我们的使命和愿景,管理层认为,今后公司的发展战略目标是:通过重组和整合,使公司逐步发展成具有品牌优势的房地产开发商。

战略定位:

(1)价值链定位

以开发销售为主,持有经营为辅,定位于客户需求、产品研发、前期策划、土地开发、土地获取、建筑设计、招标管理、工程管理等价值创造环节。

(2)客户定位

公司对住宅业务的目标客户按照经济能力、生命周期和价值取向三个维度进行划分,确定了明确的目标客户群。

4、2008年度经营计划

(1)按照既定战略,加快住宅地产业务发展

1)适度增加土地储备;

2)加强在建项目管理,确保工程进度按计划完成;

①海滨城广场三期项目:做好剩余产品的销售和入伙、产权证办理等各项收尾工作。

②中粮澜山项目:抓好主体工程建设,计划年内竣工,做好产品的销售工作。

③中粮78区项目:一期(万福阁)要在08年内完成主体结构封顶,并做好开盘准备工作;二期计划于2008年11月开工。

④中粮61区项目:08年重点做好项目规划和工程报建工作,并争取年内动工。

⑤中粮长沙北纬28° 项目:08年一期项目要达到主体工程竣工并开盘销售。

⑥中粮万科金域蓝湾项目:一、二期要在08年内完成主体结构封顶,同时做好销售工作,部分单位交付使用。

⑦厦门鹭江海景花园二期项目:做好主体结构封顶后的收尾工作,完成项目竣工备案。

⑧中粮·御猫湾项目:08年重点做好施工报建和主体工程建设,并争取在年内开盘销售。

(2)继续做好服务工作,巩固发展工业地产:

1)进一步提高服务质量和服务意识,加强与客户的沟通,密切关注客户的想法和动态,健全有效的沟通机制;加强对驻厂员工的业务培训,不断提高他们的综合素质;尽可能地帮助外商留住工人,努力解决招工难问题。

2)通过旧城改造实现产业升级。

3)按同类合并的原则整合资源,提高管理效率。

4)充分利用好现有的土地资源,加快规划和施工。

①68区3期2.4万平方米厂房争取在08年10月开工。

②做好67区3.6万平方米土地的招商工作。

(3)经营保障计划

1)通过改进管控模式,完善流程体系,提高价值链各环节运营效率,提高现有项目资源的开发、销售和资金周转速度。

2)继续深化客户细分和目标客户研究工作,打造客户价值提升体系,形成竞争优势。

3)加强团队建设,继续引进专业人才,优化人员结构。强化绩效考核,确保公司年度经营计划顺利实现。

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	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
商品房销售	48,970.52	15,165.58	69.03%	13,757.36%	4,295.82%	66.65%
房屋租赁	15,142.85	7,797.12	48.51%	3.55%	9.37%	-2.74%
来料加工	12,839.48	3,160.67	75.38%	-17.42%	-24.05%	2.14%
物业管理及其他	5,424.14	4,433.52	18.26%	-12.19%	1.43%	-10.98%
主营业务分产品情况						
无	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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	82,376.98	124.44%

6.4 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	132,978.21		本年度已使用募集资金总额		79,494.28	
			已累计使用募集资金总额		79,494.28	
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	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	无
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	否	6,000.00	4,066.89	是	8,054.83	2007年尚未结转收入
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	无
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	否	36,296.16	1,657.71	是	21,180.46	2007年尚未结转收入
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	否	21,935.39	20,968.83	是	15,541.98	2007年结转收入48907.76万元。
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	否	42,934.62	24,282.12	是	12,561.52	2007年尚未结转收入
合计	-	135,684.90	79,494.28	-	57,338.79	-
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。					

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

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	5,174.25	尚处于工程前期准备阶段	0
广州金沙洲项目	101,343.00	一期处于预售阶段,二期处于前期策划阶段	0
深圳宝安'78区一期万福阁项目	3,282.62	尚处于工程施工建设阶段	0
中粮地产集团中心(宝恒大厦)	17,986.41	主体工程正处于结算阶段,已投入使用	07年4-12月租金收入462.43万元
68区工业园	3,517.14	尚处于工程施工建设阶段	0
东芝泰格新厂房项目	1,073.89	尚处于工程前期准备阶段	0
合计	132,377.31	-	-

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

经开元信德会计师事务所审计,2007年度母公司实现净利润557,293,332元,按10%提取法定公积金55,729,333.20元,加上年初未分配利润364,234,636.54元,本年度实际可供股东分配的利润为865,798,635.34元。

董事会同意公司以2007年12月31日的总股本906,865,798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股送4股红股并派现金红利0.5元(含税),剩余未分配利润结转以后年度分配。

同时公司以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数,以资本公积金向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每10股转增6股。

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的净利润(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
鹏源发展(厦门)有限公司	香港鹏源发展(厦门)有限公司持有的厦门鹏源房地产开发有限公司100%股权	2007年02月07日	10,263.90	0.00	0.00	是	按市场评估价格定价。	是	是
鹏利国际(四川)置业有限公司	成都天泉置业有限责任公司51%股权	2007年02月07日	18,254.83	0.00	-717.81	是	按市场评估价格定价。	是	是
长沙中联重科科技发展股份有限公司	长沙观音谷房地产开发有限公司68%的股权	2007年03月1日	17,522.12	-696.98	0.00	否		是	是

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位:(人民币)万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	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(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
深圳海雅(集团)有限公司	深圳新安湖实业有限公司55.2%的收益权及其他相关权益	2007年04月19日	28,520.00	352.81	28,505	否		否	否

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。

本次收购的项目有利于公司做大做强住宅房地产主业,增强公司主营业务规模和综合竞争实力。本次出售深圳新安湖实业有限公司收益权符合我司的战略规划,有利于整合业务资源,优化资源配置,对公司业务的连续性、管理层稳定性不会产生影响。

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	0.00					
报告期末担保余额合计	0.00					
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	26,000.00					
报告期末对子公司担保余额合计	26,000.00					
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额	26,000.00					
担保总额占公司净资产的比例	7.55%					
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
中粮财务公司	10,012.99	10,018.01	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	8.81	0.00	0.00
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	2.97	3.44	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	-7.94	73.05	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	77,024.14	90,054.07	0.00	0.00
深圳新安湖实业有限公司	0.00	0.00	-1,500.00	1,500.00
鹏丽四川置业有限公司	0.00	0.00	-667.16	12,637.84
合计	87,032.16	100,157.38	-2,167.16	14,137.84

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10,012.99万元,余额10,018.01万元,属公司在中粮财务有限责任公司的存款。

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