

中粮地产（集团）股份有限公司2007年半年度报告摘要

§ 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。

本中期报告摘要摘自中期报告全文，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 全体董事均已出席本次会议。

1.4 本次半年度报告未经审计。

1.5 董事长孙忠人、总经理金家凯、财务总监崔捷声明：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	
股票代码	000031	
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	厉辉	范步登
联系地址	深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦	深圳市宝安区湖滨路 5 号宝恒大厦
电话	0755-27754517	0755-27754517
传真	0755-27789701、27780713	0755-27789701、27780713
电子信箱	cofco-property@cofco-property.cn	cofco-property@cofco-property.cn

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	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减（%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

总资产	3,887,654,173.49	2,458,513,149.48	3,138,483,863.65	58.13	23.87
所有者权益（或股东权益）	1,766,405,169.43	1,337,836,353.24	1,695,403,202.51	32.03	4.19
每股净资产	2.53	1.91	2.42	32.46	4.55
	报告期（1—6 月）	上年同期		本报告期比上年同期增减 （%）	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	316,883,859.75	47,715,918.11	86,620,650.72	564.11	265.83
利润总额	316,834,563.55	90,729,479.93	86,981,358.64	249.21	264.26
净利润	269,404,833.17	80,384,892.03	77,332,173.85	235.14	248.37
扣除非经常性损益后的净利润	29,056,196.76	80,665,986.66	79,326,882.86	-63.98	-63.37
基本每股收益	0.39	0.11	0.11	254.55	254.55
稀释每股收益	0.39	0.11	0.11	254.55	254.55
净资产收益率	15.25	6.47	4.56	增加 8.78 个百 分点	增加 10.69 个 百分点
经营活动产生的现金流量净额	-384,875,333.93	52,899,526.63		-827.56	
每股经营活动产生的现金流量 净额	-0.55	0.08		-787.50	

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
非流动资产处置损益	285,105,674.12
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	-2,237,602.14
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-104,970.32
所得税的影响	-42,414,465.25
合计	240,348,636.41

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（%）	发行新股	送股	公积金转股	股权分置改革	高管股份解锁（解锁比例 25%）	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86				-72,097,678	-65,913	-72,163,591	318,557,762	45.54
1、国家持股										
2、国有法人持股	353,332,698	50.52				-34,972,678		-34,972,678	318,360,020	45.52
3、其他内资持股	37,388,655	5.35				-37,125,000	-65,913	-37,190,913	197,742	0.03
其中：										
境内法人持股	37,125,000	5.31				-37,125,000		-37,125,000	0	0
境内自然人持股	263,655	0.04					-65,913	-65,913	197,742	0.03
(高管股份)										
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				+72,097,678	+65,913	+72,163,591	380,895,803	54.46
1、人民币普通股	308,732,212	44.14				+72,097,678	+65,913	+72,163,591	380,895,803	54.46
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						—	699,453,565	100

3.2 前十名股东持股情况

单位：股

股东总数		50,883 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	50.52	353,332,698	318,360,020	
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	2.51	17,920,000	0	
中国农业银行－大成积极成长股票型证券投资基金	其他	1.20	8,419,677	0	
中国工商银行－招商核心价值混合型证券投资基金	其他	1.19	8,320,766	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	1.00	6,999,700	0	
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	其他	0.86	5,999,846	0	
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.80	5,588,606	0	
交通银行－科瑞证券投资基金	其他	0.59	4,152,947	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	0.59	4,151,771	0	
黄木顺	其他	0.51	3,578,787	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	34,972,678		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	17,920,000		人民币普通股		
中国农业银行－大成积极成长股票型证券投资基金	8,419,677		人民币普通股		
中国工商银行－招商核心价值混合型证券投资基金	8,320,766		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	6,999,700		人民币普通股		
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	5,999,846		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	5,588,606		人民币普通股		
交通银行－科瑞证券投资基金	4,152,947		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)	4,151,771		人民币普通股		
黄木顺	3,578,787		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。
------------------	---

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

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 5 董事会报告

（一）房地产业宏观环境分析及展望

1、宏观环境情况

2007 年上半年，国内生产总值(GDP)同比增长 11.5%，国民经济继续保持平稳快速发展。人民币汇率连创新高，汇改以来累计升幅接近 6.44%。

城乡居民收入持续快速增长，增幅为多年所少有。扣除价格因素，上半年，城镇居民人均可支配收入、农民人均现金收入出现了多年少有的快速增长态势。随着居民收入的增长，物价持续上涨，上半年全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨了 3.2%，通货膨胀压力不断加大。

流动性依然过剩，央行连续出台多项金融政策来应对。上半年央行两次提高银行存贷基准利率，五次提高存款准备金率。其中，5 月 19 日央行宣布同时上调存款准备金率和存贷款基准利率，这也是近十年来央行首次同时提高存款准备金率和存贷款基准利率。

2、房地产行业情况

2007 年上半年，房地产投资保持快速增长，全国房地产开发投资同比增长 28.5%，其中：住宅开发投资增幅进一步加大，住宅投资占房地产开发投资的比重比去年同期又有所提高。

2007 年上半年，商品房供应增幅出现回落，需求增幅明显上升，住宅价格普遍上涨。商品房新开工面积同比增长 18.4%，比去年同期回落 3.2 个百分点；商品房竣工面积同比增长 11.1%，比去年同期低 9.3 个百分点。商品房销售面积同比增长 21.5%，增幅比去年同期提高了 5 个百分点；商品房销售额同比增长 33.8%，增幅比去年更是提高了 9.3 个百分点。上半年，主要重点城市商品住房批准预售面积和套数均小于实际登记的销售面积和套数，据 40 个重点城市统计数字测算，商品住房批准预售面积比实际登记销售面积少 2000 万平方米左右，供给明显小于需求。

6 月份，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比、环比涨幅均创下 2006 年以来的新高。一线城市如北京、深圳住房价格连续多月同比涨幅在 10% 左右，2005 年 3 季度以来住房价格相对稳定的长三角地区主要城市价格出现反弹，二、三线城市房价也随之出现持续上升态势。

工业地产方面，人民币持续升值使出口加工成本增加。特别是今年上半年人民币升值的速度加快，出口加工型企业成本增加，工业地产企业成本优势将逐步削弱。随着中国人工成本、资源价格不断上涨，东盟国家同业竞争的影响越来越大，很多跨国企业开始在成本更加低廉的东盟国家建厂，如万宝电子厂在越南于 1999 年和 2006 年分别投资建成了两个工厂，越南万宝至工厂整体运营成本要比中国低 30% 左右。

3、管理层展望

国民经济保持快速增长势头，为房地产行业继续快速增长奠定了基础。居民可支配收入的快速增长成为促进住宅需求(包括自住需求、改善需求和投资需求)的增长的重要驱动因素之一。居民可支配收入一直保持快速增长的趋势，使得住宅需求有了坚实的保障。住宅需求的刚性在未来还将继续保持，继续推动房地产行业的快速增长。

人民币持续升值是推动房地产快速增长的短期因素。一方面，随着人民币持续升值，为套利，更多资金涌入房地产市场，使得以人民币标价的房地产的升值速度大大超过人民币的升值速度，另一方面，人民币升值提高了房地产企业的估值水平。

加息对房地产行业形成一定的负面影响。央行最近连续加息主要是针对流动性过剩，而不是房地产市场，但是，加息一方面限制了房地产企业贷款规模，加大了房地产企业的资金成本，对于开发能力低下，资金链紧张的开发商来说，无疑是雪上加霜，有利于行业的整合；另一方面，加息增加了购房者购房成本，一定程度抑制了购房需求。

物价的持续上涨将使居民的基本生活支出增加，实际购买能力下降，从而对住宅需

求产生一定负面影响，同时物价的持续上涨和通货膨胀将增加房地产企业的开发成本，一定程度压缩了房地产企业的利润空间。

基于上述分析，我们认为住宅市场将继续保持快速增长的趋势。除宏观经济继续保持景气这一大的背景外，推动住宅地产发展的关键驱动因素，城市化、可支配收入增长和人民币升值，均没有发生变化，继续呈快速增长的势头，有效促进住宅地产的快速增长。虽然长期向好，但是，近期房价上涨速度过快，经营风险有所上升。

（二）主要经营与管理举措

根据公司未来五年发展战略规划，2007 年上半年公司继续推进战略的执行和落实。

第一，继续推动住宅业务发展。首先，适当控制土地获取节奏。上半年，获取成都天泉地块、意向性签署天津滨海新区地块。鉴于近期土地、住宅价格快速上升，经营风险有所增大，管理层适当控制获取土地的节奏，以保持合理资产结构，降低经营风险。其次，适当加快现有住宅项目的建设进度。第三，积极准备已竣工项目的开盘，快速实现销售和资金回笼。第四，做减法，集中资源于住宅地产和工业地产。上半年，经过审慎考虑，公司决定出让商业面积比例过大的新安湖剩余地块，回笼资金，集中于住宅地产和工业地产业务。

第二，确保工业地产平稳运行。面对人民币升值对出口的负面影响、东盟国家的竞争等不利因素，通过加强和外商沟通、提高服务意识和质量、降低运营成本、强化安全生产等努力，有效地稳定了工业地产业务的主要合作伙伴的经营，实现了工业地产的安全平稳运行。

第三，深化客户细分研究。根据中粮地产未来五年发展战略规划要求，公司将打造以客户价值创造为中心的开发价值链，并将客户需求的研究作为价值链重要的起点。上半年，经与多家专业公司沟通，已确定合作公司，目前客户细分研究工作已经展开。

第四，优化公司组织结构，初步建立起总部支持平台和业务运营系统。

第五，推动打造核心竞争力和建立内涵式增长模式。2006 年末，管理层在公司内部发起了对核心竞争力和内涵式增长模式的思考和讨论。2007 年上半年，进一步将思考逐步转化为行动，通过完善流程体系，理顺运营系统，降低运营成本，提高运营效率等推动内涵式增长模式的建立，在客户、产品、商业模式、运营、协同、企业文化等方面打造面向未来的竞争力。

第六，继续引进人才。通过市场招聘，不断引进管理、建筑设计、工程等各类人才，

同时，吸收优秀应届毕业生充实后备队伍，为公司未来的发展打下坚实的人才基础。

（三）经营中的问题、困难及对策

（1）住宅地产业务

当前，全国各地住宅价格快速上涨，经营风险有所上升。国家货币政策趋紧，银根收缩。面对可能的价格泡沫，一方面，公司加大现有项目的开发和销售力度，加快回笼资金；另一方面，公司将适当控制拿地节奏，进一步拓宽融资渠道，保持资产结构的合理性，降低经营风险。

（2）工业地产业务

第一，来料加工企业人员流动性加大。上半年，来料加工企业招工、辞工人数比往年大幅增加，员工流动性的增加，不仅带来企业成本的上升，对安全生产方面也带来一定的负面影响。公司通过加强员工招聘工作和后勤服务保障，及时补充员工数量，保障生产经营活动顺利进行，同时，通过加强教育和检查监督，确保安全生产。

第二，物价大幅上涨，使工业地产中的服务型企业面临较大经营压力。物价上涨，后勤服务成本不断增加，有些企业出现不同程度的亏损。公司将通过加强采购管理和内部挖潜，尽量降低运营成本。

第三，东盟国家的竞争越来越大。面对国际化竞争，认真分析自身优劣势，认真总结和发扬以往的经验，开拓创新，提供高质量的后勤服务，同时要更加重视与客户进行全方位的沟通与交流，从而留住现有客户，吸引更多优质客户。

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（%）
来料加工	6,333.84	1,567.77	75.25%	-23.44%	-36.03%	4.87%
物业租赁	7,331.71	4,232.09	42.28%	0.31%	7.73%	-8.58%

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 0.00 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（%）
深圳地区	15,618.06	-11.97

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）元

项 目	2007 年 1-6 月	占利润总额 比例	2006 年 1-6 月	占利润总额 比例	金额增减变动 （±%）
营业收入	158,144,920.59	49.91%	179,468,788.89	206.33%	-11.88%
营业成本	145,064,934.01	45.79%	135,609,314.06	155.91%	6.97%
投资收益	303,803,873.17	95.89%	42,761,175.89	49.16%	610.47%
营业利润	316,883,859.75	100.02%	86,620,650.72	99.59%	265.83%
利润总额	316,834,563.55	100.00%	86,981,358.64	100.00%	264.26%

利润构成变动原因说明：

(1)投资收益：变动的主要原因是本报告期出售合作公司深圳新安湖实业有限公司收益权取得投资收益 2.85 亿元所致。

(2)营业利润：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

(3)利润总额：变动的主要原因是本报告期投资收益增加所致。

5.6 募集资金使用情况

5.6.1 募集资金运用

☐ 适用 ☒ 不适用

5.6.2 变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

预计年初至下一报告期期末累计净利润与上年同期相比增长 150%~200%，主要原因是本报告期出售深圳新安湖实业有限公司收益权 2.85 亿元增加投资收益所致。

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：（人民币）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）	本年初至本期末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否关联交易（如是，说明定价原则）	所涉及的资产是否已全部过户	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 2 月 7 日	10,263.90		-202.77	本交易属关联交易，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 2 月 7 日	18,254.83		-144.21	本交易属关联交易，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 3 月 30 日	175, 22. 12	-290. 09		不属于关联交易	是	是
------------------	----------------------	-----------------	-------------	----------	--	---------	---	---

6.1.2 出售或置出资产

√适用 □不适用

单位：（人民币）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	是否关联交易（如是，说明定价原则）	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
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 4 月 19 日	28520	2006 年度分红 352. 81 万元	28505	不属于关联交易	正在办理过户手续	所涉及的债权债务未转移，目前正在清理之中。

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

- 1、收购成都天泉置业有限责任公司，收购款项全部付清，已办理完工商变更登记手续。对报告期净利润影响数-144. 21 万元。
- 2、收购鹏源房地产开发有限公司，尚有 2, 052. 78 万元收购款项未付，已办理完工商变更登记手续。对报告期净利润影响数-202. 77 万元。
- 3、收购长沙观音谷房地产开发有限公司，收购款项全部付清，已办理完工商变更登记手续。对报告期净利润影响数-290. 09 万元。
- 4、出售深圳新安湖实业有限公司收益权，款项已全部收到。相关手续正在办理中，该事项增加本

报期投资收益 2.85 亿元。

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			8000.00			
报告期末对子公司担保余额合计			25600.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			25600.00			
担保总额占公司净资产的比例			14.49%			
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

单位：（人民币）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
中粮财务公司	-5.01	0.01	0.00	0.00

福新田股份合作公司	-39.11	0.00	0.00	0.00
凯莱物业公司	0.00	8.81	0.00	0.00
宝兴电缆公司	12.82	12.82	0.00	0.00
宝兴电缆公司	-0.47	0.00	0.00	0.00
宝菱同利公司	-4.83	76.16	0.00	0.00
广州鹏万公司	35,819.33	48,849.25	0.00	0.00
香港凯丽有限公司	0.00	1,076.01	0.00	0.00
宝兴电缆公司	0.00	0.00	15.10	15.10
本公司工会委员会	0.00	0.00	-404.95	0.00
宝兴电缆公司	0.00	0.00	0.00	242.38
桥头股份合作公司	0.00	0.00	0.00	188.62
塘尾股份合作公司	0.00	0.00	-345.00	0.00
新安湖实业公司	0.00	0.00	-1,500.00	1,500.00
合计	35,782.73	50,023.06	-2,234.85	1,946.10

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额-5.01 万元，余额 0.01 万元，为公司在中粮财务公司的存款结算余额。

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
000809	中汇医药	1,600,000.00	0.39%	6,969,955.32	-	4,294,670.37
600036	招商银行	10,884,076.90	0.086%	251,766,696.68	-	71,605,896.28
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.06%	23,558,415.76	-	10,555,188.28
000009	S深宝安A	85,077.84	0.003%	348,000.00	-	187,935.00
合计		13,569,154.74	-	282,643,067.76	-	86,643,689.93

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
招商证券公司	180,753,331.63	111,756,693	3.46%	180,753,331.63	11,453,809.16	11,453,809.16
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.06%	6,165,763.00		
金瑞期货经纪公司	5,000,000.00		10.00%	5,000,000.00	1,074,859.34	1,074,859.34
合计	191,919,094.63	-	-	191,919,094.63	12,528,668.50	12,528,668.50

§ 7 财务报告

7.11 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（附后）

7.2.2 利润表（附后）

7.2.3 现金流量表（附后）

7.2.4 所有者权益变动表（附后）

7.3 财务附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

√ 适用 □ 不适用

（1）会计政策变更

公司从 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则。根据《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》及《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定追溯调整事项如下：

A、长期股权投资差额

公司截至二零零六年十二月三十一日止，长期股权投资贷方差额帐面金额为 7,926,870.83 人民币元，根据新会计准则应于二零零七年一月一日增加 7,926,870.83 人民币元留存收益，该差额归属于母公司的股东权益增加。

B、可供出售金融资产

公司截至二零零六年十二月三十一日止，股票投资帐面投资成本为 13,346,564.34 人民币元，根据新会计准则公司将其归类为可供出售金融资产。二零零六年十二月三十一日该金融资产的公允价值大于其帐面价值的差额 167,140,160.16 人民币元，于二零零七年一月一日增加留存收益 167,140,160.16 人民币元，该差额归属于母公司的股东权益增加。

C、所得税

公司按照原会计准则的规定，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，增加了二零零七年一月一日留存收益 11,618,941.37 人民币元，其中归属于母公司的股东权益增加 11,060,506.18 人民币元，归属于少数股东的权益增加 558,435.19 人民币元。

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，二零零六年十二月三十一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，减少了二零零七年一月一日留存收益 25,071,024.02 人民币元，其中归属于母公司的股东权益减少 25,071,024.02 人民币元。

D、少数股东权益

公司二零零六年十二月三十一日按原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 人民币元，新会计准则下计入股东权益，由此增加二零零七年一月一日股东权益 88,409,330.87 人民币元。此外，(1)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 558,435.19 人民币元，(2)同一控制下企业合并增加的子公司成都天泉置业有限公司净资产，其中属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元，(3) 根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司未纳入本公司 2006 年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自

2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表，减少少数股东权益 1,747,620.23 人民币元。新会计准则下少数股东权益为 210,790,097.99 人民币元。

E、同一控制下企业合并增加的子公司净资产

2007 年 3 月 19 日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 182,548,295.24 元人民币的价格收购鹏利四川持有的成都天泉置业有限公司 51%的股权，该交易事项本期已完成，鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。2007 年 4 月 3 日，本公司与鹏源发展有限公司（以下简称“鹏源发展”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 82,111,224.98 元人民币的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权，本公司已支付 80%股权转让款，工商变更登记手续已办理完毕，鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，报告期因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时应当调整合并报表年初数，因此，成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司的报表期初数纳入本期合并资产负债表年初数，增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元，归属于母公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元，归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。

F、根据原会计准则的规定，对所有者权益为负数且非持续经营的子公司，不纳入合并财务报表，根据此规定，本公司的子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司未纳入本公司 2006 年的合并财务报表。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表，增加期初股东权益 15,720,911.12 人民币元，归属于母公司所有者权益 17,468,531.35 人民币元，归属于少数股东权益减少 1,747,620.23 人民币元。

(2) 会计估计变更

本期坏账准备计提政策的会计估计中新增内容：对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项不计提坏账准备；对于单项金额重大的应收款项以及应收合营企业、联营企业的股东借款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。该项会计估计变更减少本期净利润 1,452,615.09 人民币元。

(3) 本期无重大会计差错更正事项。

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

√适用 □ 不适用

(1) 本公司报告期通过同一控制下企业合并取得子公司成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司，2007 年 3 月 19 日，本公司与鹏利国际（四川）置业有限公司（以下简称“鹏利四川”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 182,548,295.24 元人民币的价格收购鹏利四川持有的成都天泉置业有限公司 51%的股权，该交易事项本期已完成，鹏利四川的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。2007 年 4 月 3 日，本公司与鹏源发展有限公司（以下简称“鹏源发展”）签署了《股权转让协议书》，本公司以 82,111,224.98 元人民币的价格收购鹏源发展持有的厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权，本公司已支付 80%股权转让款，工商变更登记手续已办理完毕，鹏源发展的最终控制方和本公司的母公司同为中粮集团。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，报告期因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时应当调整合并报表年初数，因此，成都天泉置业有限公司和厦门鹏源房地产开发有限公司的报表期初数纳入本期合并资产负债年初数，增加期初股东权益 302,611,756.93 人民币元，归属于母公司所有者权益 179,041,804.77 人民币元，归属于少数股东权益 123,569,952.16 人民币元。公司自取得之日起将其纳入合并报表范围。

(2) 本公司报告期通过非同一控制下企业合并取得子公司长沙观音谷房地产开发有限公司（以下简称观音谷公司）：本公司子公司长沙中粮地产开发有限公司原持有观音谷公司 30%的股权，本报告期长沙中粮公司以 17,522.12 万元的价格收购长沙中联重科科技发展股份有限公司持有的观音谷公司 68%的股权。截止二零零七年六月三十日，长沙中粮公司持有观音谷公司 98%的股权。本报告期将观音谷公司纳入合并财务报表范围。

(3) 根据一九九五年十二月二十一日鹏丽公司与香港凯丽有限公司(以下简称“凯丽公司”)签订的《承包经营合同》及一九九九年十月二十九日鹏丽公司董事会决议的规定，自一九九六年一月一日起至二零零零年十二月三十一日止期间,鹏丽公司由凯丽公司承包经营。由于自二零零一年一月一日起凯丽公司终止承包经营,鹏丽公司实际已停止生产,其主要业务系出租厂房及生产设备,并将取得的租金收入归还本公司的借款。根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的有关规定，本公司自 2007 年 1 月 1 日开始将深圳鹏丽陶瓷有限公司纳入本公司的合并财务报表。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2.1 资产负债表

资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	237,693,255.59	157,808,999.26	229,211,056.54	160,159,636.35
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	14,963,219.03	10,118,861.70	18,626,178.43	9,537,807.23
预付款项	3,176,528.52	3,056,928.00	7,180,988.52	7,056,928.00
应收股利	16,890,832.97	17,621,815.81	50,484,912.60	51,215,895.44

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

其他应收款	503,076,678.94	806,136,714.73	183,418,879.00	201,385,634.36
买入返售金融资产				
存货	1,167,162,631.38	548,550,375.51	776,328,794.75	373,316,284.84
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,942,963,146.43	1,543,293,695.01	1,265,250,809.84	802,672,186.22
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	282,643,067.76	282,643,067.76	180,709,314.90	180,709,314.90
持有至到期投资				
长期应收款	500,822.20	500,822.20	880,006.36	880,006.36
长期股权投资	356,529,031.20	729,251,586.02	385,241,855.73	556,773,228.18
投资性房地产	835,857,048.58	440,394,765.56	861,814,169.03	454,133,057.24
固定资产	361,513,072.23	201,757,624.01	373,482,163.49	207,896,584.77
在建工程	28,393,168.08	760,646.00	23,745,805.24	234,452.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	61,068,476.41	63,209,830.66	28,973,859.91	31,129,661.20
开发支出				
商誉	841,574.00		209,935.31	
长期待摊费用	5,507,932.97	3,548,774.14	6,557,002.47	3,600,264.44
递延所得税资产	11,836,833.63	6,320,219.06	11,618,941.37	18,936,830.26
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,944,691,027.06	1,728,387,335.41	1,873,233,053.81	1,454,293,399.35
资产总计	3,887,654,173.49	3,271,681,030.42	3,138,483,863.65	2,256,965,585.57
流动负债：				
短期借款	1,191,000,000.00	935,000,000.00	691,000,000.00	455,000,000.00
应付票据				
应付账款	44,702,179.34	42,763,601.93	60,108,500.07	56,780,927.56
预收款项	18,108,918.89	1,682,529.96	17,767,449.92	1,738,918.86
应付股利	1,903,516.73	1,903,516.73	2,251,260.67	2,251,260.67
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,717,345.97	5,838,722.26	21,623,778.19	17,193,129.53
应交税费	44,904,715.27	42,978,044.02	5,853,635.45	3,331,678.87
应付利息				
其他应付款	288,900,586.89	95,966,748.65	323,232,576.90	100,427,005.83
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,598,237,263.09	1,126,133,163.55	1,121,837,201.20	636,722,921.32
非流动负债：				

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

长期借款	250,000,000.00	250,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
应付债券				
长期应付款	19,696,691.55	19,696,691.55	25,382,337.93	25,382,337.93
专项应付款				
预计负债		1,589,621.62		1,589,621.62
递延所得税负债	40,361,086.95	40,361,086.95	25,071,024.02	25,071,024.02
其他非流动负债				
非流动负债合计	310,057,778.50	311,647,400.12	110,453,361.95	112,042,983.57
负债合计	1,908,295,041.59	1,437,780,563.67	1,232,290,563.15	748,765,904.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	699,453,565.00	699,453,565.00	699,453,565.00	699,453,565.00
资本公积	138,860,392.45	138,860,392.45	338,592,134.23	159,550,329.46
减：库存股				
盈余公积	141,717,680.95	116,956,740.74	141,717,680.95	116,956,740.74
一般风险准备				
未分配利润	785,044,655.50	878,629,768.56	515,639,822.33	532,239,045.48
外币报表折算差额	1,328,875.53			
归属于母公司所有者权益合计	1,766,405,169.43	1,833,900,466.75	1,695,403,202.51	1,508,199,680.68
少数股东权益	212,953,962.47		210,790,097.99	
所有者权益合计	1,979,359,131.90	1,833,900,466.75	1,906,193,300.50	1,508,199,680.68
负债和所有者权益总计	3,887,654,173.49	3,271,681,030.42	3,138,483,863.65	2,256,965,585.57

法定代表人:孙忠人

主管会计工作负责人: 金家凯

会计机构负责人:崔捷

7.2.2 利润表

利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	158,144,920.59	78,580,555.01	179,468,788.89	100,148,153.00
其中：营业收入	158,144,920.59	78,580,555.01	179,468,788.89	100,148,153.00
二、营业总成本	145,064,934.01	-19,259,969.12	135,609,314.06	67,516,220.04
其中：营业成本	76,264,490.48	31,073,442.31	83,982,040.18	41,087,849.81
营业税金及附加	5,180,831.71	1,217,174.29	5,465,166.82	1,193,681.78
销售费用	4,050,770.05	2,492,218.65	900,327.82	14,600.00
管理费用	42,823,699.62	25,858,503.40	35,164,281.19	21,759,084.42
财务费用	15,292,527.06	4,209,433.55	10,097,498.05	3,461,004.03
资产减值损失	1,452,615.09	-84,110,741.32		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	303,803,873.17	303,803,873.17	42,761,175.89	42,761,175.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	303,803,873.17	303,803,873.17	41,782,770.29	41,782,770.29
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	316,883,859.75	401,644,397.30	86,620,650.72	75,393,108.85
加：营业外收入	152,113.85	12,908.73	946,744.94	829,172.00
减：营业外支出	201,410.05	51,822.61	586,037.02	1,110,341.46
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	316,834,563.55	401,605,483.42	86,981,358.64	75,111,939.39
减：所得税费用	45,265,865.90	55,214,760.34	5,936,283.21	3,290,441.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	271,568,697.65	346,390,723.08	81,045,075.43	71,821,497.62
归属于母公司所有者的净利润	269,404,833.17	346,390,723.08	77,332,173.85	71,821,497.62
少数股东损益	2,163,864.48		3,712,901.58	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.39		0.11	
（二）稀释每股收益	0.39		0.11	

法定代表人:孙忠人

主管会计工作负责人: 金家凯

会计机构负责人:崔捷

7.2.3 现金流量表

现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	154,318,574.62	73,245,022.41	175,483,919.89	96,048,563.58
处置交易性金融资产净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	188,702,623.30	178,319,645.09	80,999,763.54	144,174,341.92
经营活动现金流入小计	343,021,197.92	251,564,667.50	256,483,683.43	240,222,905.50
购买商品、接受劳务支付的现金	105,774,292.15	71,358,413.30	28,399,275.77	19,168,592.53
支付给职工以及为职工支付的现金	47,028,862.52	21,893,256.51	34,008,899.25	11,892,895.10
支付的各项税费	22,464,756.60	10,593,989.55	20,212,524.41	9,912,014.59
支付其他与经营活动有关的现金	552,628,620.58	704,495,680.60	120,963,457.37	110,314,562.66
经营活动现金流出小计	727,896,531.85	808,341,339.96	203,584,156.80	151,288,064.88
经营活动产生的现金流量净额	-384,875,333.93	-556,776,672.46	52,899,526.63	88,934,840.62
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	52,417,191.18	57,192,144.49	14,556,621.06	38,040,010.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	436,500.00	136,500.00	1,290.00	700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	165,200,000.00	165,200,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	218,053,691.18	222,528,644.49	14,557,911.06	38,040,710.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,603,108.02	54,765,811.90	19,252,530.25	17,840,357.83
投资支付的现金			2,000,000.00	2,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	422,195,775.00	264,659,520.22		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	482,798,883.02	319,425,332.12	21,252,530.25	19,840,357.83

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

投资活动产生的现金流量净额	-264,745,191.84	-96,896,687.63	-6,694,619.19	18,200,352.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	820,000,000.00	740,000,000.00	360,000,000.00	240,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	820,000,000.00	740,000,000.00	360,000,000.00	240,000,000.00
偿还债务支付的现金	130,000,000.00	70,000,000.00	283,000,000.00	223,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,804,327.07	18,584,328.89	59,894,266.92	50,945,069.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,342,318.88		2,898,036.22	
支付其他与筹资活动有关的现金			2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	161,804,327.07	88,584,328.89	345,246,942.10	276,297,744.96
筹资活动产生的现金流量净额	658,195,672.93	651,415,671.11	14,753,057.90	-36,297,744.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,948.11	-92,948.11	-14,584.96	-14,550.36
五、现金及现金等价物净增加额	8,482,199.05	-2,350,637.09	60,943,380.38	70,822,898.16
加：期初现金及现金等价物余额	229,211,056.54	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
六、期末现金及现金等价物余额	237,693,255.59	157,808,999.26	138,393,926.96	100,213,180.93

法定代表人:孙忠人

主管会计工作负责人: 金家凯

会计机构负责人:崔捷

7.2.4 所有者权益变动表

所有者权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2007 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	699,453,565.00	159,550,329.46		141,717,680.95		337,114,777.83		88,409,330.87	1,426,245,684.11
加：会计政策变更		179,041,804.77				178,525,044.50		122,380,767.12	479,947,616.39
前期差错更正									
二、本年年年初余额	699,453,565.00	338,592,134.23		141,717,680.95		515,639,822.33		210,790,097.99	1,906,193,300.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-199,731,741.78				269,404,833.17	1,328,875.53	2,163,864.48	73,165,831.40
（一）净利润						269,404,833.17		2,163,864.48	271,568,697.65
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-199,731,741.78					1,328,875.53		-198,402,866.25
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		101,933,752.86							101,933,752.86
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,290,062.93							-15,290,062.93
4. 其他		-286,375,431.71					1,328,875.53	-	-285,046,556.18
上述（一）和（二）小计		-199,731,741.78				269,404,833.17	1,328,875.53	2,163,864.48	73,165,831.40

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	699,453,565.00	138,860,392.45		141,717,680.95		785,044,655.50	1,328,875.53	212,953,962.47	1,979,359,131.90
项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	466,302,377.00	393,746,035.74		116,984,749.04		234,049,630.21		83,647,201.76	1,294,729,993.75
加：会计政策变更						54,018,098.28			54,018,098.28

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

前期差错更正									
二、本年年年初余额	466,302,377.00	393,746,035.74	-	116,984,749.04	-	288,067,728.49	-	83,647,201.76	1,348,748,092.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	233,151,188.00	-219,596,745.51				30,701,936.15		3,712,601.59	47,968,980.23
（一）净利润						77,332,173.85		3,712,601.59	81,044,775.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		13,554,442.49							13,554,442.49
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		18,714,131.10							18,714,131.10
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-2,807,011.43							-2,807,011.43
4. 其他		-2,352,677.18							-2,352,677.18
上述（一）和（二）小计	-	13,554,442.49	-	-	-	77,332,173.85	-	3,712,601.59	94,599,217.93
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
1. 提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									

中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要

									-
3. 对所有者（或股东）的分配						-46,630,237.70			-46,630,237.70
4. 其他									-
（五）所有者权益内部结转	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
1. 资本公积转增资本（或股本）	233,151,188.00	-233,151,188.00							-
2. 盈余公积转增资本（或股本）									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
四、本期期末余额	699,453,565.00	174,149,290.23	-	116,984,749.04	-	318,769,664.64	-	87,359,803.35	1,396,717,072.26

法定代表人：孙忠人

主管会计工作负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2007 年半年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

2007 年 8 月 27 日