

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2014—042

中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2014 年第三季度财务会计报告未经审计。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	45,816,729,764.09	40,602,717,174.27	40,602,717,174.27	12.84%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	5,460,254,057.97	5,407,718,541.92	5,407,718,541.92	0.97%
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	1,260,710,382.77	-16.09%	3,613,460,535.20	-18.36%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	19,932,255.35	359.12%	157,089,189.91	42.14%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	9,261,824.86	248.89%	-6,095,925.03	94.40%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	--	--	-1,787,637,956.56	-162.55%
基本每股收益（元/股）	0.01	400.00%	0.09	50.00%
稀释每股收益（元/股）	0.01	400.00%	0.09	50.00%
加权平均净资产收益率	0.37%	增加 0.28 个百分点	2.88%	增加 0.63 个百分点

注：1、根据财政部颁布的《企业会计准则解释第 6 号》规定，同一控制下企业合并项目系最终控制方以前年度从第三方收购来的，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。本公司以前年度发生同一控制下企业合并事项，故上年同期数按调整后数据计算填列。

2、根据修订后的企业会计准则，本公司对“长期股权投资”、“可供出售金融资产”及“资本公积”等项目期初数进行调整。

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	281,024,208.44	主要为处置投资性房地产收益
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）	467,670.00	主要为政府提供太阳能节能补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	15,091,183.33	向关联往来企业收取的资金占用费
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,176,588.17	主要为 1-9 月收回往来款
受托经营取得的托管费收入	2,750,000.00	收取六家托管单位托管费收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	14,054,004.68	主要为违约金收入等
减：所得税影响额	78,776,585.09	
少数股东权益影响额（税后）	73,601,954.59	
合计	163,185,114.94	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		141,562				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	50.65	918,665,014	0	-	-
王秀梅	境内自然人	0.51	9,212,465	0	-	-
林泗华	境内自然人	0.34	6,218,147	0	-	-
刘程武	境内自然人	0.30	5,477,331	0	-	-
厦门国际信托有限公司－厦门信托聚富银河新型结构化证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.25	4,450,000	0	-	-
章毅	境内自然人	0.22	4,001,425	0	-	-
池青连	境内自然人	0.19	3,521,110	0	-	-

刘明	境内自然人	0.17	3,013,812	0	-	-
哈尔滨金上京科技投资有限公司	境内非国有法人	0.16	2,908,906	0	-	-
李刚	境内自然人	0.15	2,757,342	0	-	-
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类		股份种类	数量	
中粮集团有限公司	918,665,014	人民币普通股			918,665,014	
王秀梅	9,212,465	人民币普通股			9,212,465	
林泗华	6,218,147	人民币普通股			6,218,147	
刘程武	5,477,331	人民币普通股			5,477,331	
厦门国际信托有限公司－厦门信托聚富银河新型结构化证券投资集合资金信托计划	4,450,000	人民币普通股			4,450,000	
章毅	4,001,425	人民币普通股			4,001,425	
池青连	3,521,110	人民币普通股			3,521,110	
刘明	3,013,812	人民币普通股			3,013,812	
哈尔滨金上京科技投资有限公司	2,908,906	人民币普通股			2,908,906	
李刚	2,757,342	人民币普通股			2,757,342	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股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；其他股东未知是否存在其他关联关系，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。					
前十名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	公司股东王秀梅通过齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,212,365 股，普通账户持有 6,000,100 股，合计持有 9,212,465 股； 公司股东林泗华通过兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,202,347 股，普通账户持有 15,800 股，合计持有 6,218,147 股； 公司股东刘程武通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,477,279 股，普通账户持有 52 股，合计持有 5,477,331 股； 公司股东章毅通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,001,425 股； 公司股东池青连通过华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 3,521,110 股； 公司股东刘明通过中国民族证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 3,013,812 股； 公司股东李刚通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 2,662,642 股，普通账户持有 94,700，共计持有 2,757,342 股；					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期末前十名 08 中粮债持有人持债情况表

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	3,262,054	27.18
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	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	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
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	8,00,000	6.67
6	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
7	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
8	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,000	2.50
9	信诚人寿保险有限公司—分红—一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	增减 (%)	主要变动原因
预付款项	49,282,496.39	108,201,005.26	-54.45	主要是预付股权并购款按协议转出
长期待摊费用	16,613,434.08	30,120,481.14	-44.84	主要是摊销长期待摊费用
应交税费	82,537,275.24	701,171,072.93	-88.23	主要是缴交企业所得税、土地增值税等
应付利息	44,110,665.93	70,922,478.09	-37.80	主要是支付已计提的借款利息
一年内到期的非流动负债	2,149,936,048.70	1,334,000,000.00	61.16	主要是一年内到期的长期借款增加
长期借款	10,589,419,001.19	5,591,873,555.23	89.37	主要是因项目开发需要增加金融机构借款
项目	2014 年 1-9 月	2013 年 1-9 月	增减 (%)	主要变动原因
投资收益	114,614,611.96	251,977,435.76	-54.51	主要是处置可供出售金融资产收益较上年同期减少
经营活动产生的现金流量净额	-1,787,637,956.56	-680,873,843.17	-162.55	主要是收到的商品房销售款等较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-443,252,998.17	196,692,030.57	-325.35	主要是支付项目并购款较上年同期增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,987,777,571.33	624,624,643.56	378.33	主要是取得借款收到现金较上年同期增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、2014年7月2日召开的公司第八届董事会第二次会议审议通过关于与上海景时深光投资中心（有限合伙）签订投资协议的议案。公司及中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称：深圳公司）、中粮地产(深圳)实业有限公司拟与上海景时深光投资中心（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发创维项目进行合作。深圳公司拟与基金共同以现金方式对项目公司进行增资，其中基金增资39,200万元，深圳公司以自有资金增资15,300万元。增资后，深圳公司对项目公司出资40,800万元，持有项目公司51%股权；基金出资39,200万元，持有项目公司49%股权。深圳公司和基金共同以股东借款形式对项目公司提供资金支持。

上述事宜详情请见本公司7月3日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于与上海景时深光投资中心（有限合伙）签订投资协议的公告》中的相关披露内容。目前该协议正在履行中，双方对项目公司的增资款均已到位，并完成了项目公司的股权变更登记程序。

2、2013年度股东大会审议通过关于公司2014年度为控股子公司提供担保额度的议案，同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内，为控股子公司提供不超过人民币65.27亿元的担保额度。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内已为中粮地产成都有限公司提供2.3亿元人民币的担保，为成都中粮锦悦置业有限公司提供9亿元人民币的担保，为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供4.3亿元人民币的担保。详情请见公司2014年6月28日、7月18日及10月18日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的相关披露内容。

3、公司于2014年8月12日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了关于向北京名都房地产开发有限公司（简称：名都公司）申请2亿元借款的议案，同意公司向名都公司申请2亿元借款，期限一年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率。上述事宜详情请见本公司8月13日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于向北京名都房地产开发有限公司申请2亿元借款的关联交易公告》中的相关披露内容。

4、公司于2014年8月12日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的议案》。根据《补偿协议书》，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局收回原约定补偿给宝恒集团（公司前身）的位于沙井未落实的6.87万 m^2 土地权益及因规划调整未能完善后续手续的南山1.4068万 m^2 未建用地；作为补偿，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局对公司提供的福永鹏丽、万宝两幅自有已建成工业用地给予规划功能及规划指标调整，提升用地价值，使其与回收用地权益价值对等。等价值置换后落实在两块置换用地上的可售建筑面积为214,404.19 m^2 ，同时深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局对公司该两地块原地上建(构)筑物进行货币补偿，补偿款共计人民币206,602,385元。上述事宜详情请见本公司8月13日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的公告》中的相关披露内容。福永鹏丽地块于9月2日取得建设用地规划许可证。

5、2014年8月22日，公司全资子公司中粮地产成都有限公司通过公开竞拍方式，竞买取得成都市锦江区攀成钢2号地块（宗地编号：JJ10(252):2014-069）的国有建设用地使用权。地块成交总价为人民币131,585.89万元。上述事宜详情请见本公司8月23日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于购得土地使用权的公告》中的相关披露内容。

6、2014年8月25日，公司八届董事会第五次会议通过了《公司符合发行公司债券条件》、《公司发行公司债券方案》、《提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜》等有关发行公司债券预案的议案，上述事宜详情请见本公司8月27日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《中粮地产（集团）股份有限公司公司债券发行预案公告》中的相关披露内容。目前公司正在积极推进相关事宜，相关议案尚需提交公司股东大会审议。

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	1、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。 2、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。	2005-12-28	长期有效	1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后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。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，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。 自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。 控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。 2、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。 控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求,结合公司的发展状况及市场条件,适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案,从而维护股东和上市公司的长远利益。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,在战略规划上,本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台,并采取有效措施避免同业竞争。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 (1)在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中,本集团不再从事新的住宅地产业务。 (2)在中粮地产进行住宅地产开发的城市中,若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而本集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目后,将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发;若中粮地产不受让该等项目,本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方,而不就该项目进行销售。 (3)若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市,进行住宅地产开发业务,而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时,则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营,并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。 3、其他避免同业竞争承诺 除住宅地产业务外,本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况,在该等业务为中粮地产主营业务期间,本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台,将符合条件的住宅项目注入中粮地产,将不适宜注入上市公司且在在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理,同时采取有效措施避免同业竞争。
其他对公司中小股东所					

作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

四、对 2014 年度经营业绩的预计

☐ 适用 ☒ 不适用

五、证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	年初持股数量(股)	年初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	1-9 月损益(元)	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券公司	78,835,901.40	63,365,756	1.36	63,365,756	1.09	736,943,742.28	0.00	可供出售金融资产	法人股
合计		78,835,901.40	63,365,756	1.36	63,365,756	1.09	736,943,742.28	0.00		

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、公司债券情况说明

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的公司债券 08 中粮债本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化。报告期末，公司总负债率 78.33%。公司已于 2014 年 8 月派付公司债券第六年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 7 月 18 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	平安证券 杨侃 清水源投资 袁煜森	公司战略定位；公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；公司土地储备；公司 2014 年经营情况；公司的融资情况；公司对 2014 年房地产行业的看法；关于国有企业改革等。

九、新颁布或修订的会计准则对公司合并财务报表的影响

√ 适用 □ 不适用

根据修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定，我司对上海中诚联盟投资管理公司的投资由原“长期股权投资”转为“可供出售金融资产”核算，并对期初数进行调整；同时根据修订后的企业会计准则相关要求，将持有的招商证券股权公允价值变动原计入“资本公积”调整至“其他综合收益”，对“资本公积”、“其他综合收益”等项目期初数进行调整。具体如下：

单位：元

合并资产负债表项目	2013 年 12 月 31 日	
	调整前金额	调整后金额
可供出售金融资产	803,477,786.08	838,657,786.08
长期股权投资	851,658,699.35	816,478,699.35
资本公积	802,338,334.24	258,856,920.72
其他综合收益	0.00	547,771,988.77

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年第三季度报告正文签字盖章页）

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一四年十月二十九日