

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2008-012

中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年第一季度季度报告全文

§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。

1.2 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。

1.3 所有董事均已出席本次董事会。

1.4 本公司第一季度财务会计报告未经审计。

1.5 公司董事长孙忠人先生、总经理金家凯先生、财务总监崔捷先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

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（%）
总资产	6,213,323,946.19	6,009,005,886.28	3.40%
所有者权益（或股东权益）	3,392,597,733.82	3,441,595,762.86	-1.42%
每股净资产	3.741	3.795	-1.42%
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额	-17,961,987.11		26.37%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0198		43.27%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
净利润	32,848,475.53	32,848,475.53	133.30%
基本每股收益	0.04	0.04	100.00%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.04	0.04	300.00%
稀释每股收益	0.04	0.04	100.00%
净资产收益率	0.97%	0.97%	增加 0.04 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.98%	0.98%	增加 0.43 个百分点

非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	205,602.21
除上述项目之外的其他营业外收支净额	-568,725.50
减：所得税影响金额	-65,362.19
归属于少数股东的非经常性损益	-4,516.78
合计	-293,244.32

2.2 报告期末股东总人数及前十名股东无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		117,738			
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－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.65%	14,953,473	0	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
中国工商银行－中海能源策略混合型证券投资基金	其他	0.97%	8,759,860	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－中银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
交通银行－中海优质成长证券投资基金	其他	0.66%	5,958,921	0	0
中国农业银行－中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	0.53%	4,821,363	0	0
前 10 名流通股股东持股情况					
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－华夏红利混合型开放式证券投资基金			14,953,473		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
中国工商银行－中海能源策略混合型证券投资基金			8,759,860		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－中银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
交通银行－中海优质成长证券投资基金			5,958,921		人民币普通股
中国农业银行－中邮核心成长股票型证券投资基金			4,821,363		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。		

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、本期实现营业收入 21,964.31 万元，较上年同期增长 184.60%，原因主要是本期结转商品房销售收入 14,036.84 万元所致。
- 2、本期营业成本 11,586.08 万元，较上年同期增长 195.70%，原因主要是本期结转商品房销售成本 7,510.07 万元所致。
- 3、本期销售费用 1,031.84 万元，较上年同期增长 984.18%，原因主要是本期加大住宅地产营销力度，广告费增加所致。
- 4、本期管理费用 3,909.44 万元，较上年同期增长 88.30%，原因主要是本期人员增加，相应人工成本增加所致。
- 5、本期所得税费用 903.15 万元，较上年同期增长 281.98%，原因主要是本期利润总额增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、2007 年 3 月 16 日，公司 2006 年年度股东大会审议通过 2007 年度公司配股方案。2007 年 4 月，中国证券监督管理委员会正式受理公司提交的配股申请。8 月 1 日公司配股方案获得中国证监会证监发行字[2007]215 号文核准，并于 8 月底正式实施完毕。扣除相关的发行费用，公司本次配股实际募集资金 13.3 亿元。目前各募集资金投资项目投资建设进展顺利
- 2、为加强经营管理、整合业务资源，公司第五届董事会第十七次会议及 2006 年年度股东大会已审议同意将公司持有的新安湖公司 55.2%的收益权及其他相关权益在产权交易机构公开挂牌出让，出让价格不低于资产评估机构出具并经相关部门批准的评估报告书确定的评估价值。2007 年 3 月 19 日，根据股东大会决议，公司将持有的新安湖公司 55.2%的收益权及其他相关权益以 28520 万元的价格在北京产权交易所正式挂牌出让。2007 年 4 月 16 日，公司收到《北京产权交易所挂牌结果通知书》，公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司 55.2%收益权项目至 2007 年 4 月 13 日挂牌期限届满，产生一家意向受让方深圳海雅（集团）有限公司（以下简称：深圳海雅），报价为 28520 万元。2007 年 4 月 19 日公司与深圳海雅签署《产权交易合同》，目前公司正加紧办理相关的债务清理及产权过户手续。
- 3、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。目前该方案已上报中国证券监督管理委员会审核备案，待中国证券监督管理委员会审核备案无异议后，公司将按照有关程序提请股东大会审议。
- 4、2008 年 3 月 24 日，公司发布重大事项公告：
 控股股东中粮集团有限公司（以下简称：“中粮集团”）将继续严格履行在 2007 年度本公司配股时所作的承诺：“中粮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，中粮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。”
 为此，中粮集团拟向本公司转让其直接或间接持有的(1) 上海加来房地产开发有限公司（“上海加来”）51%的股权；(2) 苏源集团江苏房地产开发有限公司（“苏源江苏”）90%的股权；(3) 万科中粮（苏州）置业有限公司（“中粮苏州”）49%的股权；(4) 苏州苏源房地产开发有限公司（“苏州苏源”）90%的股权；(5) 北京中粮万科假日风景地产开发有限公司 50%的股权；(6) 沈阳鹏利广场房产开发有限公司（“沈阳鹏利”）100%的股权；(7) 卓远地产（成都）有限公司（“卓远地产”）100%的股权；(8) 鹏利国际（四川）置业有限公司（“鹏利四川”）70%的股权；以及(9) 杭州世外桃源房地产开发有限公司 90%的股权。
 中粮集团与本公司正在积极研究通过定向增发或其他方式收购中粮集团及其子公司上述资产的具体操作方案，并开展有关审计评估工作。
 目前公司正开展有关项目公司的审计评估工作，并与控股股东中粮集团研究收购上述资产的具体操作方案。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

股东名称：中粮集团有限公司（原名：中国粮油食品（集团）有限公司，以下简称：中粮集团）

特殊承诺：股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒（现：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，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒（现：中粮地产）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（现：中粮地产）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。承诺履行情况：为配合控股股东履行上述承诺，管理层在股权分置改革方案实施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。

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。

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，目前上述两项股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中。

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。目前该方案已上报中国证券监督管理委员会审核备案，待中国证券监督管理委员会审核备案无异议后，公司将按照有关程序提请股东大会审议。

3.4 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减少 50%~100%，主要原因是 2007 年上半年出售深圳新安湖实业有限公司收益权获得税前投资收益 2.85 亿元，而本年同期无此项收入所致。

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.5.2 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%	3,958,792.92	0.00	-3,530,686.48
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	328,087,303.04	0.00	-77,832,720.94
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	30,578,881.28	0.00	-18,402,303.04
000009	S 深宝安 A	85,077.84	0.003%	429,900.00	0.00	-47,100.00
合计		13,569,154.74	-	363,054,877.24	0.00	-99,812,810.46

3.5.3 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（股）	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	111,756,693.00	3.46%	180,753,331.63	0.00	0.00
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354.00	0.06%	6,165,763.00	0.00	0.00

金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	0.00	10.00%	10,000,000.00	0.00	0.00
合计	196,919,094.63	116,592,047.00	-	196,919,094.63	0.00	0.00

3.5.4 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表（1—3 月）

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008 年 1 月 18 日	公司办公地点	一对一面谈	鲍尔太平有限公司分析师	公司发展战略及宏观经济政策对公司业务的影响
2008 年 1 月 29 日	公司办公地点	一对一面谈	东海证券有限责任公司研究员	公司项目开发情况及公司住宅地产发展战略
2008 年 3 月 27 日	公司办公地点	小组面谈	大成基金管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司、银华基金管理有限公司、中银基金管理有限公司、泰信基金管理有限公司、中银国际证券有限责任公司研究员	房地产行业前景；公司发展战略及住宅地产在建项目进展情况

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 03 月 31 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	1,867,744,954.77	1,521,903,411.32	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
交易性金融资产				
应收票据				
应收股利	7,007,960.51	8,366,250.51	3,528,111.21	4,886,401.21
应收账款	43,465,956.52	34,797,158.73	30,941,153.97	22,733,045.44
预付款项	13,331,628.63	10,872,218.00	9,689,137.52	8,656,928.00
其他应收款	926,531,605.48	1,087,838,615.82	928,275,029.74	1,385,404,395.65
存货	1,335,344,250.17	602,234,904.26	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	4,193,426,356.08	3,266,012,558.64	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	363,054,877.24	363,054,877.24	462,867,687.70	462,867,687.70
持有至到期投资				
长期应收款	187,752.52	187,752.52	288,602.58	288,602.58
长期股权投资	360,292,059.77	860,936,796.22	361,959,455.96	802,160,436.91
投资性房地产	897,750,787.37	460,430,253.07	912,773,040.05	467,344,463.83
固定资产	272,319,664.36	190,099,301.39	277,205,500.87	193,792,557.15
在建工程	58,291,676.38	132,732.00	50,254,947.25	132,732.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	54,493,631.07	62,075,978.98	54,871,581.63	62,453,929.54
商誉	1,042,705.32		1,042,705.32	
长期待摊费用	3,988,566.42	2,629,832.39	4,384,842.37	2,738,125.48
递延所得税资产	8,475,869.66	6,834,944.28	8,483,104.04	6,834,944.28
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,019,897,590.11	1,946,382,468.09	2,134,131,467.77	1,998,613,479.47
资产总计	6,213,323,946.19	5,212,395,026.73	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53
流动负债：				
短期借款	1,280,000,000.00	1,060,000,000.00	1,060,000,000.00	920,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	43,335,850.43	43,459,874.82	142,514,170.82	142,298,367.78
预收款项	337,351,295.32	3,116,397.00	205,996,157.93	4,084,279.06
应付职工薪酬	7,708,154.81	1,640,998.74	38,973,128.82	26,529,287.10

应交税费	96,274,702.51	117,846,598.24	128,471,048.54	124,967,473.18
应付股利	1,560,540.38	1,560,540.38	1,679,340.38	1,679,340.38
应付利息				
其他应付款	218,814,036.90	46,280,585.43	247,980,744.16	405,073,452.73
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,985,044,580.35	1,273,904,994.61	1,825,614,590.65	1,624,632,200.23
非流动负债：				
长期借款	530,000,000.00	410,000,000.00	430,000,000.00	310,000,000.00
应付债券				
长期应付款	11,168,221.98	11,168,221.98	14,011,045.17	14,011,045.17
预计负债				
递延所得税负债	62,907,430.04	62,907,430.04	80,873,735.93	80,873,735.93
其他非流动负债	2,429,203.89	1,597,946.61	2,440,299.10	
非流动负债合计	606,504,855.91	485,673,598.63	527,325,080.20	404,884,781.10
负债合计	2,591,549,436.26	1,759,578,593.24	2,352,939,670.85	2,029,516,981.33
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	906,865,798.00	906,865,798.00	906,865,798.00	906,865,798.00
资本公积	1,462,504,903.42	1,459,553,663.35	1,544,351,407.99	1,541,400,167.92
减：库存股				
盈余公积	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94	172,686,073.94
一般风险准备				
未分配利润	851,935,250.87	913,710,898.20	819,086,775.34	865,798,635.34
外币报表折算差额	-1,394,292.41		-1,394,292.41	
归属于母公司所有者权益合计	3,392,597,733.82	3,452,816,433.49	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20
少数股东权益	229,176,776.11		214,470,452.57	
所有者权益合计	3,621,774,509.93	3,452,816,433.49	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20
负债和所有者权益总计	6,213,323,946.19	5,212,395,026.73	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53

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

4.2 利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 1-3 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	219,643,149.14	178,111,674.29	77,176,665.45	37,223,600.61
其中：营业收入	219,643,149.14	178,111,674.29	77,176,665.45	37,223,600.31
二、营业总成本	180,460,143.30	123,702,594.46	62,768,500.97	24,739,483.94
其中：营业成本	115,860,838.79	89,724,180.67	39,182,075.19	14,850,545.27
营业税金及附加	13,549,183.52	11,490,221.13	2,577,411.86	605,328.69
销售费用	10,318,383.75	2,375,768.59	951,720.58	90,900.00
管理费用	39,094,352.87	24,532,369.04	20,762,126.66	13,152,031.33
财务费用	1,637,384.37	-4,419,944.97	5,810,129.18	2,555,641.15
资产减值损失			-6,514,962.50	-6,514,962.50
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）	2,018,055.32	1,361,810.82	3,397,584.44	3,397,584.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,812,465.11	1,361,810.82	3,397,584.44	3,397,584.44
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,201,061.16	55,770,890.65	17,805,748.92	15,881,701.11
加：营业外收入	72,860.20		24,830.00	
减：营业外支出	641,585.70	31,410.33	241,037.81	51,333.81
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	40,632,335.66	55,739,480.32	17,589,541.11	15,830,367.30
减：所得税费用	9,031,478.30	7,827,217.46	2,364,408.79	1,107,974.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	31,600,857.36	47,912,262.86	15,225,132.32	14,722,392.39
归属于母公司所有者的净利润	32,848,475.53	47,912,262.86	14,079,770.06	14,722,392.39
少数股东损益	-1,247,618.17		1,145,362.26	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.04		0.02	
（二）稀释每股收益	0.04		0.02	

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

4.3 现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 1-3 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	254,453,090.33	85,457,131.52	71,951,173.07	29,718,931.12
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	90,617,061.79	718,985,849.01	95,402,826.96	96,571,155.07
经营活动现金流入小计	345,070,152.12	804,442,980.53	167,354,000.03	126,290,086.19
购买商品、接受劳务支付的现金	96,444,179.90	56,130,399.28	38,654,250.71	28,020,901.95
支付给职工以及为职工支付的现金	45,140,120.87	42,326,997.72	28,280,437.59	14,512,803.99
支付的各项税费	68,439,091.06	37,641,521.85	13,218,264.23	6,491,239.20
支付其他与经营活动有关的现金	153,008,747.40	753,761,326.24	111,595,961.94	259,241,030.25
经营活动现金流出小计	363,032,139.23	889,860,245.09	191,748,914.47	308,265,975.39
经营活动产生的现金流量净额	-17,961,987.11	-85,417,264.56	-24,394,914.44	-181,975,889.20
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	205,602.21	205,602.21	49,176,000.00	48,576,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,000.00		136,500.00	136,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	208,602.21	205,602.21	49,312,500.00	48,712,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,147,671.42	11,590,986.93	11,299,555.49	9,368,444.82
投资支付的现金		61,100,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			340,084,550.02	182,548,295.24
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	22,147,671.42	72,690,986.93	351,384,105.51	191,916,740.06
投资活动产生的现金流量净额	-21,939,069.21	-72,485,384.72	-302,071,605.51	-143,204,240.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,361,601.96			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,361,601.96			

取得借款收到的现金	500,000,000.00	400,000,000.00	450,000,000.00	410,000,000.00
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	510,361,601.96	400,000,000.00	450,000,000.00	410,000,000.00
偿还债务支付的现金	180,000,000.00	160,000,000.00	85,000,000.00	65,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,822,712.50	17,872,712.50	13,446,062.79	6,055,758.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,950,000.00		4,029,465.63	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	201,822,712.50	177,872,712.50	98,446,062.79	71,055,758.71
筹资活动产生的现金流量净额	308,538,889.46	222,127,287.50	351,553,937.21	338,944,241.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	268,637,833.14	64,224,638.22	25,087,417.26	13,764,112.03
加：期初现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10	226,553,463.84	160,159,636.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,867,744,954.77	1,521,903,411.32	251,640,881.10	173,923,748.38

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

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年第一季度报告全文签字盖章页）

董事长签名：孙忠人

中粮地产（集团）股份有限公司董事会
2008 年 4 月 25 日