

中粮地产（集团）股份有限公司 2008 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会以及董事、监事、高级管理人员保证本报告所在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 董事金家凯因公未能出席本次会议，委托董事马建平代为出席并行使表决权。

1.4 本公司第三季度财务会计报告未经审计。

1.5 公司董事长孙忠人先生、总经理周政先生、财务总监崔捷声明：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	9,553,913,403.16	6,009,005,886.28	58.99
所有者权益（或股东权益）	3,281,161,343.43	3,441,595,762.86	-4.66
每股净资产	1.8091	3.7950	-52.33%
	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	-3,016,466,207.51		-311.21%
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.66		-104.94%
	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	128,376.06	101,509,624.64	-98.14%
基本每股收益	0.00007	0.06	-98.16%
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	0.06	-
稀释每股收益	0.00007	0.06	-98.16%
净资产收益率	0.0039%	3.09%	减少 0.21 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.0039%	3.13%	减少 0.25 个百分点

注：按本期末股本数 1,813,731,596 股计算上年度期末每股净资产为 1.8975 元，本报告期末比上年度期末增减为-4.66%；按本期末股本数计算上年度 7-9 月份基本每股收益为 0.0038 元。

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	-85,124.65
计入当期损益的政府补助	112,226.74
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,478,231.62
所得税的影响	261,203.31
归属于少数股东的非经常性损益	3,061.74
合计	-1,186,864.48

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	143,741	
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	139,890,712	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	18,692,848	人民币普通股
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	15,093,789	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	11,367,318	人民币普通股
中国建设银行－宝康消费品证券投资基金	8,877,936	人民币普通股
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	6,596,697	人民币普通股
中国建设银行－华宝兴业收益增长混合型证券投资基金	5,211,897	人民币普通股
DEUTSCHE BANK AKTIENGESellschaft	4,947,488	人民币普通股
陈泽再	4,431,746	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	4,273,822	人民币普通股

§ 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与原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、货币资金期末数比年初数增长 37.20%，变动的主要原因是公司本报告期发行公司债 12 亿元增加货币资金所致。
- 2、存货期末数比年初数增长 249.73%，变动的主要原因是公司在建住宅项目工程支出增加所致。
- 3、短期借款期末数比年初数增长 222.36%，变动的主要原因是项目开发资金需求增加向银行借款增加所致。
- 4、股本期末数比年初数增长 100.00%，变动的主要原因是公司分配 2007 年度红股及资本公积转增股本所致。
- 5、资本公积期末数比年初数减少 49.26%，变动的主要原因是公司资本公积转增股本减少资本公积及可供出售金融资产市价下降减少其他资本公积所致。
- 6、营业收入年初至本期末累计数比上年同期增长 118.58%，变动的主要原因是年初至本期末结转已售卡罗社区房屋增加营业收入所致。
- 7、营业成本年初至本期末累计数比上年同期增长 135.6%，变动的主要原因是年初至本期末结转已售卡罗社区房屋增加营业成本所致。
- 8、销售费用年初至本期末累计数比上年同期增长 328.71%，变动的主要原因是年初至本期末销售房屋相应销售费用增加所致。
- 9、投资收益年初至本期末比上年同期数减少 77.88%，变动的主要原因是上年同期公司转让合作公司深圳新安湖实业有限公司收益权取得税前投资收益 2.85 亿元，年初至本期末无此项收益所致。
- 10、归属于母公司所有者的净利润年初至本期末比上年同期数减少 63.26%，主要原因是年初至本期末投资收益比上年同期减少所致。

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. 根据中国证监会 2008 年 27 号公告精神、以及中国证监会深圳监管局（简称：深圳证监局）《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，公司对 2007 年公司治理专项活动的整改情况进行了自查、回顾和总结，并对大股东及其关联方资金占用情况进行自查总结。2008 年 7 月 18 日公司第六届董事会第二次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司关于进一步深入推进公司治理专项活动的情况报告》及《中粮地产（集团）股份有限公司关于大股东及其关联方资金占用的自查自纠总结报告》。
2. 2007 年 11 月 16 日，公司 2007 年度股东大会审议通过公开发行公司债方案。2008 年 8 月 4 日，公开发行公司债券方案获得中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1001 号文件核准，核准规模为债券面值不超过人民币 12 亿元。
 本期债券为 10 年固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2008 年 8 月 25 日，在本期债券存续期限内每年的 8 月 25 日为该计息年度的起息日。债券票面利率为 6.06%。本期债券由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供全额不可撤销的连带责任担保。

任保证担保。经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA-，本期债券信用评级为 AAA。债券受托管理人为中国国际金融有限公司。本期债券募集资金拟用 2.4 亿元偿还商业银行贷款，调整债务结构；拟用剩余募集资金补充公司流动资金，并将之全部用于中粮地产联营公司鹏万公司的中粮万科·金域蓝湾项目（原广州金沙洲项目）的项目开发。

本期债券发行工作于 8 月 27 日结束，通过网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式，公司成功发行债券人民币 12 亿元；9 月 4 日，公司债券在深圳证券交易所挂牌交易，证券简称为“08 中粮债”，证券代码 112004。

有关本期债券的发行公告、募集说明书及摘要已于 8 月 21 日在《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》及巨潮资讯网披露，票面利率公告、发行结果公告及上市公告书分别于 8 月 25 日、8 月 28 日、9 月 2 日在上述报纸及网站披露。

3. 2008 年 8 月 11 日，因公司经营发展的需要，公司董事会六届三次会议同意公司向中粮集团有限公司申请不超过 20.67 亿人民币元的借款，期限为一年，借款利率执行中国人民银行公布的同期同档次基准利率（年利率 7.47%）。该借款将通过银行以委托贷款的形式发放，具体借款金额以公司与中粮集团有限公司和银行三方签订的委托贷款合同约定的金额为准。

4. 公司 2007 年年度股东大会审议通过 2007 年利润分配及资本公积金转增股本方案：以公司截至 2007 年 12 月 31 日总股本 906,865,798 股为基数，向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，扣税后，个人股东、投资基金实际每 10 股派 0.05 元现金）；以资本公积金向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 6 股。2008 年 7 月 17 日，公司发布《利润分配及资本公积金转增股本实施公告》。7 月 23 日，公司成功实施上述方案。实施后，公司的总股本增至 1,813,731,596 股。

5. 2007 年 4 月 16 日，中粮地产与天津滨海快速交通签署《项目开发合作意向书》。2007 年 8 月 16 日，我司出资 759.9 万美元（占 51%）与鹏利地产、天津滨海快速交通发展有限公司合资成立的中粮滨海地产（天津）有限公司正式注册成立。2007 年 9 月 28 日，中粮地产（集团）股份有限公司、鹏利地产发展公司、天津滨海快速交通发展有限公司、中粮滨海地产（天津）有限公司签订《项目开发协议书》（框架协议）。目前该项目正进行拆迁，预计将于 2009 年年初开工。2007 年 9 月 20 日，鹏利国际集团有限公司将其持有的鹏利地产发展公司的股权转让给第三方。2008 年 8 月鹏利国际收购香港鹏利地产发展有限公司之母公司 NEW VIEW ENTERPRISES LIMITED 100%股权，并进而实现对鹏利地产发展公司的全资拥有。

6、2008 年 6 月 27 日，公司 2007 年年度股东大会审议通过关于收购成都天泉置业有限公司剩余 49%股权的议案。目前公司正办理有关本次收购的工商变更登记手续

7、2008 年 3 月 24 日，公司发布公告，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。

目前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。

8、2008年5月19日，本公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司通过现场竞价方式，竞得北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村A-10、C-03、C-06地块项目的土地使用权，并已取得北京市国土资源局顺义分局出具的《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》。

1) A-10 地块占地面积：143,189 平方米，规划总建筑面积：197,046 平方米(含托幼面积

3,010 平方米); 成交价格: 128,000 万元。

2) C-03 地块占地面积: 77,251.3 平方米, 规划总建筑面积: 169,952 平方米(含住宅面积 67,981 平方米); 成交价格: 68,600 万元。

3) C-06 地块占地面积: 69,920.6 平方米, 规划总建筑面积: 153,824 平方米(含住宅面积 61,530 平方米); 成交价格: 62,800 万元

目前该项目进行前期的规划设计及办理相关的报批报建手续。

9、2008 年 9 月, 本公司与天津滨海快速交通发展有限公司出资设立天津粮滨投资有限公司, 注册资本为 1000 万元。本公司拥有天津粮滨投资有限公司的股权比例为 49%。

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(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, 下同)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。

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成都天泉置业有限公司 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。2008 年 6 月 27 日, 公司 2007 年年度股东大会审议通过关于收购成都天泉置业有限公司剩余 49%股权的议案, 相关工商变更手续正在办理中。

2008 年 3 月 24 日, 公司发布公告, 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。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，而今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%	3,715,243.02	0.00	-554,666.14
600036	招商银行	10,884,076.90	0.07%	180,477,184.52	0.00	-50,447,469.44
600362	江西铜业	1,000,000.00	0.03%	14,377,068.24	0.00	-16,201,813.04
000009	中国宝安	85,077.84	0.002%	77,760.00	0.00	-39,119.97
合计		13,569,154.74	-	198,647,255.78	0.00	-67,243,068.59

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	持股数量（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	3.46%	180,753,331.63	0.00	0.00
中国光大银行	6,165,763.00	4,835,354	0.02%	6,165,763.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪 公司	10,000,000.00	0	10.00%	10,000,000.00	0.00	0.00
合计	196,919,094.63	116,592,047	-	196,919,094.63	0.00	0.00

3.5.4 持股 30%以上股东提出股份增持计划及实施情况：

□适用 √不适用

3.5.5 公司向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

□适用 √不适用

3.5.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表（7-9 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
2008-8-13	深圳（机构办公地点）	小组面谈	南方基金管理有限公司、鹏华基金管理有限公司	公司债路演
2008-8-14	北京（机构办公地点）	小组面谈	嘉实基金管理有限公司、华夏基金管理有限公司、新华资产管理股份有限公司、中英人寿保险有限公司	公司债路演
2008-8-15	北京（机构办公地点）	小组面谈	泰康资产管理有限责任公司、工银瑞信基金管理有限公司、中国人保资产管理股份有限公司、中意人寿保险有限公司	公司债路演
2008-8-18	上海（机构办公地点）	小组面谈	太平资产管理有限公司、中国人保资产管理股份有限公司、富国基金管理有限公司、中银基金管理有限公司	公司债路演
2008-8-19	上海（机构办公地点）	小组面谈	华宝兴业基金管理有限公司、太平洋资产管理有限公司、交银施罗德基金管理有限公司、平安资产管理有限责任公司	公司债路演
2008-9-2	公司办公地点	一对一面谈	华宝兴业基金管理有限公司	工业地产项目现状、资产注入进展
2008-9-4	公司办公地点	一对一面谈	UG INVESTMENT ADVISERS LIMITED	工业地产项目情况、资产注入进展、发展战略
2008-9-25	公司办公地点	小组面谈	安信证券股份有限公司、深圳市裕晋投资有限公司、南京证券有限责任公司、国元证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、平安资产管理有限责任公司、华宝信托有限责任公司、华林证券有限责任公司、招商证券、深圳华强鼎信担保投资有限公司、长城基金管理有限公司、融通基金管理有限公司	工业地产项目情况、资产注入进展、发展战略

§ 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 09 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	2,193,979,135.57	1,715,249,177.71	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	11,217,435.18	7,402,399.67	30,941,153.97	22,733,045.44
预付款项	29,355,737.52	21,999,488.00	9,689,137.52	8,656,928.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	3,528,111.21	4,886,401.21	3,528,111.21	4,886,401.21
其他应收款	891,073,521.84	4,637,061,482.97	928,275,029.74	1,385,404,395.65
买入返售金融资产				
存货	4,558,084,512.77	667,109,705.00	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	7,687,238,454.09	7,053,708,654.56	3,874,874,418.51	3,517,654,177.06
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	198,647,255.78	198,647,255.78	462,867,687.70	462,867,687.70
持有至到期投资				
长期应收款	36,843.73	36,843.73	288,602.58	288,602.58
长期股权投资	383,409,469.41	879,397,061.60	361,959,455.96	802,160,436.91
投资性房地产	909,951,423.48	446,839,080.81	912,773,040.05	467,344,463.83
固定资产	264,064,315.23	183,007,768.10	277,205,500.87	193,792,557.15
在建工程	41,774,947.09	15,225,628.29	50,254,947.25	132,732.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	53,737,729.95	61,320,077.86	54,871,581.63	62,453,929.54
开发支出				
商誉	1,042,705.32		1,042,705.32	

长期待摊费用	2,947,200.01	2,509,658.23	4,384,842.37	2,738,125.48
递延所得税资产	11,063,059.07	9,414,899.31	8,483,104.04	6,834,944.28
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,866,674,949.07	1,796,398,273.71	2,134,131,467.77	1,998,613,479.47
资产总计	9,553,913,403.16	8,850,106,928.27	6,009,005,886.28	5,516,267,656.53
流动负债：				
短期借款	3,417,000,000.00	3,177,000,000.00	1,060,000,000.00	920,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	42,536,933.26	40,100,829.40	142,514,170.82	142,298,367.78
应付股利	1,560,564.83	1,560,564.83	1,679,340.38	1,679,340.38
预收款项	411,078,829.95	1,651,535.00	205,996,157.93	4,084,279.06
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	5,198,303.49	369,279.14	38,973,128.82	26,529,287.10
应交税费	89,163,936.93	116,928,232.52	128,471,048.54	124,967,473.18
应付利息	6,060,000.00	6,060,000.00		
其他应付款	225,829,583.89	391,663,854.72	247,980,744.16	405,073,452.73
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	4,198,428,152.35	3,735,334,295.61	1,825,614,590.65	1,624,632,200.23
非流动负债：				
长期借款	640,000,000.00	520,000,000.00	430,000,000.00	310,000,000.00
应付债券	1,184,358,428.33	1,184,358,428.33		
长期应付款	6,602,615.54	6,602,615.54	14,011,045.17	14,011,045.17
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	33,254,058.18	33,254,058.18	80,873,735.93	80,873,735.93
其他非流动负债	5,582,647.62	1,541,557.71	2,440,299.10	
非流动负债合计	1,869,797,749.67	1,745,756,659.76	527,325,080.20	404,884,781.10
负债合计	6,068,225,902.02	5,481,090,955.37	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）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	906,865,798.00	906,865,798.00
资本公积	783,631,174.82	780,679,934.75	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	512,506,791.08	601,918,368.21	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	3,281,161,343.43	3,369,015,972.90	3,441,595,762.86	3,486,750,675.20
少数股东权益	204,526,157.71		214,470,452.57	
所有者权益合计	3,485,687,501.14	3,369,015,972.90	3,656,066,215.43	3,486,750,675.20
负债和所有者权益总计	9,553,913,403.16	8,850,106,928.27	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：周政 会计机构负责人：崔捷

4.2 本报告期利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 7-9 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	86,836,860.75	40,850,764.41	85,301,603.06	41,811,753.93
其中：营业收入	86,836,860.75	40,850,764.41	85,301,603.06	41,811,753.93
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	108,066,312.22	47,203,324.87	74,804,584.58	30,358,400.24
其中：营业成本	45,723,281.38	13,449,078.62	40,071,835.56	15,553,127.60
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	5,888,348.60	966,358.00	2,988,211.76	689,795.94
销售费用	7,697,936.03	1,959,737.44	5,434,005.48	3,332,945.68
管理费用	33,629,668.62	22,880,608.73	22,864,174.31	12,991,618.72
财务费用	15,127,077.59	7,947,542.08	3,446,357.47	-2,209,087.70
资产减值损失				
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）	19,233,730.92	21,749,773.71	488,862.49	4,436,757.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,077,644.45	15,350,945.67	488,862.49	488,862.49
汇兑收益（损失以“-”				

号填列)				
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	-1,995,720.55	15,397,213.25	10,985,880.97	15,890,111.00
加：营业外收入	178,193.22		152,681.79	135,615.95
减：营业外支出	1,629,322.75	1,510,961.18	1,498,200.27	67,630.95
其中：非流动资产处置损失	65,584.70	10,961.18		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-3,446,850.08	13,886,252.07	9,640,362.49	15,958,096.00
减：所得税费用	2,434,976.06	1,200,000.00	2,739,037.57	1,351,115.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	-5,881,826.14	12,686,252.07	6,901,324.92	14,606,980.35
归属于母公司所有者的净利润	128,376.06	12,686,252.07	6,893,652.92	14,606,980.35
少数股东损益	-6,010,202.20		7,672.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.00	0.01	0.01	0.02
（二）稀释每股收益	0.00	0.01	0.01	0.02

法定代表人： 孙忠人 主管会计工作负责人：周政 会计机构负责人： 崔捷

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 1-9 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	532,116,680.22	401,821,520.23	243,446,523.65	120,392,308.94
其中：营业收入	532,116,680.22	401,821,520.23	243,446,523.65	120,392,308.94
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	488,765,054.49	319,837,567.00	219,869,518.59	11,098,431.12
其中：营业成本	274,090,402.59	189,352,411.91	116,336,326.04	46,626,569.91
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	41,613,973.27	32,484,311.58	8,169,043.47	1,906,970.23
销售费用	40,661,810.45	20,469,646.92	9,484,775.53	5,825,164.33

管理费用	109,334,581.54	74,028,213.31	65,687,873.93	38,850,122.12
财务费用	20,906,703.15	1,345,399.79	18,738,884.53	2,000,345.85
资产减值损失	2,157,583.49	2,157,583.49	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）	67,324,098.10	77,128,987.05	304,292,735.66	308,240,630.48
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	19,483,088.31	16,742,599.55	304,292,735.66	304,292,735.66
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	110,675,723.83	159,112,940.28	327,869,740.72	417,534,508.30
加：营业外收入	365,061.29		304,795.64	148,524.68
减：营业外支出	3,385,509.64	2,574,105.33	1,699,610.32	119,453.56
其中：非流动资产处置 损失	85,124.65	23,182.50	35,612.56	11,156.83
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	107,655,275.48	156,538,834.95	326,474,926.04	417,563,579.42
减：所得税费用	16,089,945.70	12,329,493.18	48,004,903.47	56,565,875.99
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	91,565,329.78	144,209,341.77	278,470,022.57	360,997,703.43
归属于母公司所有者 的净利润	101,509,624.64	144,209,341.77	276,298,486.09	360,997,703.43
少数股东损益	-9,944,294.86		2,171,536.48	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.06	0.08	0.38	0.50
（二）稀释每股收益	0.06	0.08	0.38	0.50

法定代表人： 孙忠人 主管会计工作负责人：周政 会计机构负责人： 崔捷

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2008 年 1-9 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	664,000,619.50	323,497,814.85	452,117,801.45	324,100,153.24
客户存款和同业存放 款项净增加额				
向中央银行借款净增				

加额				
向其他金融机构拆入 资金净增加额				
收到原保险合同保费 取得的现金				
收到再保险业务现金 净额				
保户储金及投资款净 增加额				
处置交易性金融资产 净增加额				
收取利息、手续费及佣 金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加 额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动 有关的现金	506,159,964.11	1,412,960,701.33	274,240,419.28	459,113,876.17
经营活动现金流入 小计	1,170,160,583.61	1,736,458,516.18	726,358,220.73	783,214,029.41
购买商品、接受劳务支 付的现金	3,407,814,139.60	194,684,293.07	184,934,257.05	120,497,493.54
客户贷款及垫款净增 加额				
存放中央银行和同业 款项净增加额				
支付原保险合同赔付 款项的现金				
支付利息、手续费及佣 金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职 工支付的现金	113,662,630.98	79,872,975.24	72,037,778.96	34,508,380.30
支付的各项税费	147,515,153.28	95,037,692.01	73,820,162.07	57,895,307.34
支付其他与经营活动 有关的现金	517,634,867.26	4,597,493,678.49	1,129,130,794.01	1,443,198,724.67
经营活动现金流出 小计	4,186,626,791.12	4,967,088,638.81	1,459,922,992.09	1,656,099,905.85
经营活动产生的 现金流量净额	-3,016,466,207.51	-3,230,630,122.63	-733,564,771.36	-872,885,876.44
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	65,068,839.16	65,068,839.16	63,871,000.34	73,193,848.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	203,500.00	500.00	1,085,635.40	485,635.40
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	65,272,339.16	65,069,339.16	230,156,635.74	238,879,483.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,306,034.83	33,041,938.16	82,929,217.35	63,207,621.96
投资支付的现金	6,395,220.00	64,922,320.00	442,723,581.25	345,187,326.47
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	62,701,254.83	97,964,258.16	525,652,798.60	408,394,948.43
投资活动产生的现金流量净额	2,571,084.33	-32,894,919.00	-295,496,162.86	-169,515,464.56
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		1,373,072,060.99	1,333,072,060.99
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,361,601.96		40,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,407,000,000.00	4,433,500,000.00	1,100,000,000.00	900,000,000.00
发行债券收到的现金	1,186,500,000.00			
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	4,603,861,601.96	4,433,500,000.00	2,473,072,060.99	2,233,072,060.99
偿还债务支付的现金	840,000,000.00	780,000,000.00	491,000,000.00	345,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,830,811.55	120,140,900.47	47,759,869.11	29,352,251.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	7,149,150.88			
支付其他与筹资活动有关的现金	12,000,000.00	12,000,000.00		

筹资活动现金流出小计	994,830,811.55	912,140,900.47	538,759,869.11	374,352,251.68
筹资活动产生的现金流量净额	3,609,030,790.41	3,521,359,099.53	1,934,312,191.88	1,858,719,809.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-263,653.29	-263,653.29	-92,948.11	-92,948.11
五、现金及现金等价物净增加额	594,872,013.94	257,570,404.61	905,158,309.55	816,225,520.20
加：期初现金及现金等价物余额	1,599,107,121.63	1,457,678,773.10	229,211,056.54	160,159,636.35
六、期末现金及现金等价物余额	2,193,979,135.57	1,715,249,177.71	1,134,369,366.09	976,385,156.55

法定代表人： 孙忠人 主管会计工作负责人：周政 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 年第三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

2008 年 10 月 27 日