

中粮地产（集团）股份有限公司 2010 年第三季度季度报告正文

§ 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 所有董事均出席本次会议。

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、财务总监崔捷先生、财务部总经理张建国先生声明：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

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	15,062,365,930.07	13,287,262,534.44	13.36	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	5,115,832,130.86	5,935,609,232.98	-13.81	
股本（股）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.82	3.27	-13.76	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2010 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	105,166,461.55	-46.07	552,702,797.40	24.87
归属于上市公司股东的净利润（元）	63,884,801.42	-51.30	137,562,242.81	7.61

经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-2,413,553,644.69	-648.03
每股经营活动产生的现金流量 净额(元/股)	-	-	-1.33	-654.17
基本每股收益(元/股)	0.04	-42.86	0.08	14.29
稀释每股收益(元/股)	0.04	-42.86	0.08	14.29
加权平均净资产收益率	1.24%	减少 2.80 个百分点	2.41%	减少 1.53 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率	-0.41%	减少 1.39 个百分点	0.76%	减少 0.07 个百分点
非经常性损益项目		年初至报告期末金额		附注
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		6,056,404.42		子公司处置固定资产损益
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		505,020.30		政府无偿移交的专线电缆摊销收入
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		104,456,796.66		出售招商银行股票收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		4,704,648.55		减值测试后, 对其他应收款(广州鹏万公司、大中华公司)减值准备转回
受托经营取得的托管费收入		3,000,000.00		六家企业受托经营托管费收入
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		1,067,674.73		主要为个人所得税代扣代缴手续费转入营业外收入
小 计		119,790,544.66		
减: 所得税影响额		25,027,596.98		
少数股东权益影响额		222,208.93		
合计		94,540,738.75		

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	204,579
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	918,665,014	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	54,515,300	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	16,628,286	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	11,411,791	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	8,282,067	人民币普通股
中国银行－嘉实沪深 300 指数证券投资基金	5,675,962	人民币普通股
中国工商银行－华夏沪深 300 指数证券投资基金	4,103,528	人民币普通股
中国工商银行－诺安价值增长股票证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
哈尔滨金上京科技投资有限公司	2,908,906	人民币普通股
中国建设银行－博时裕富沪深 300 指数证券投资基金	2,488,368	人民币普通股

前十名 08 中粮债持有人持债情况表（截至 2010 年 9 月 30 日）

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	3,312,054	27.60
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
4	太平人寿保险有限公司－万能－团险万能	800,000	6.67
5	中国平安人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	774,940	6.46
6	中国平安人寿保险股份有限公司－万能－一个险万能	720,000	6.00
7	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	交通银行－华夏债券投资基金	300,000	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司－万能－一个险万能	300,000	2.50

§ 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减少 37.29%，变动的主要原因是报告期公司支付土地支出及项目开发费用所致。
- 2、应收账款期末数比年初数减少 92.43%，变动的主要原因是报告期公司收回银行按揭款所致。
- 3、其他应收款期末数比年初数增长 306.48%，变动的主要原因是报告期公司支付拍地保证金及往来款增加所致。
- 4、存货期末数比年初数增长 33.62%，变动的主要原因是公司支付地价及工程款所致。
- 5、可供出售金融资产期末数比年初数减少 33.09%，变动的主要原因是公司的可供出售金融资产按公允价值计价，期末市价较期初下降所致。
- 6、长期股权投资期末数比年初数增长 70.44%，变动的主要原因是公司投资北京长阳项目增加投资款所致。
- 7、短期借款期末数比年初数增长 37.47%，变动的主要原因是公司因项目开发需要增加银行借款所致。
- 8、应付账款期末数比年初数减少 47.96%，变动的主要原因是公司支付项目工程款所致。
- 9、预收账款期末数比年初数增长 141.05%，变动的主要原因是公司北京后沙峪项目销售房款增加所致。
- 10、应交税费期末数比年初数减少 77.83%，变动的主要原因是公司支付汇算清缴企业所得税款及营业税金所致。
- 11、其他应付款期末数比年初数增加 117.53%，变动的主要原因是公司往来款增加所致。
- 12、长期借款期末数比年初数增加 141.33%，变动的主要原因是公司因项目开发需要增加银行借款所致。
- 13、营业税金及附加本期数比上年同期增加 43.33%，变动的主要原因是报告期公司结转销售房款收入计提营业税及土地增值税较上年同期增加所致。
- 14、销售费用本期数比上年同期增加 109.62%，变动的主要原因是为加快销售进度，支付项目广告宣传费增加所致。
- 15、财务费用本期数比上年同期增加 42.64%，变动的主要原因是报告期公司增加银行借款，银行借款利息增加所致。
- 16、投资收益本期数比上年同期增加 42.31%，变动的主要原因是报告期收到招商证券分红及被投资单位收益增加所致。
- 17、收到其他与经营活动有关的现金本期数比上年同期增长 282.53%，变动的主要原因是公司收到往来单位往来款增加所致。
- 18、购买商品、接受劳务支付的现金本期数比上年同期增长 288.20%，变动的主要原因是公司土地支出及支付工程款增加所致。
- 19、支付其他与经营活动有关的现金本期数比上年同期增长 548.56%，变动的主要原因是公司支付拍地保证金及往来款增加所致。
- 20、取得借款收到的现金本期数比上年同期增加 160.43%，变动的主要原因是报告期公司向银行借款增加所致。

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、2010 年 4 月 6 日，公司收到中国证监会深圳监管局《关于在深圳辖区上市公司全面深入

开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109 号）（以下简称“专项活动通知”），并按照专项活动通知的要求开展了上市公司规范财务会计基础工作专项活动（以下简称“专项活动”）。

2010 年 4 月 20 日，公司第六届董事会审计委员会审议通过了《关于全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动方案》，制定了专项活动的详细方案，对本次专项活动的人员、时间、工作内容和方式等做出安排。4 月 21 日到 5 月 21 日，公司总部及各单位根据集团整体安排制订了本单位的活动方案，进行自查自纠活动并形成自查报告。5 月 26 日，公司第六届董事会审计委员会第九次会议审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司规范财务会计基础工作专项活动自查报告》并提交董事会审议。5 月 31 日，第六届董事会第二十七次会议审议通过了该报告。目前公司正根据此项报告进行自查整改。

2、公司 2009 年年度股东大会审议通过 2009 年度利润分配方案：以公司截至 2009 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.2 元（含税）。2010 年 5 月公司成功实施上述利润分配方案。

3、2010 年 4 月 8 日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过关于转让金瑞期货 10%股权的议案。董事会授权总经理依据相关规定，处理股权转让相关事宜并签署相关转让协议，转让价格不低于资产评估机构出具的评估报告确定的按公司所持有股权比例对应的评估价值。2010 年 5 月 21 日，公司第六届董事会第二十六次会议审议通过关于处置金瑞期货股权的议案，对转让金瑞期货相关工作进一步做出要求。目前，转让股权事宜正在办理过程中。

4、2009 年 9 月 27 日，公司第六届董事会第十六次会议审议通过配股融资方案，此次配股募集资金部分将用于收购上市公司控股股东中粮集团下属五家公司股权。五家公司分别为：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；苏州苏源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 50%的股权；万科中粮（苏州）置业有限公司 49%的股权。剩余募集资金将用于苏源集团江苏房地产开发有限公司颐和南园项目三、四期项目与后沙峪项目的后续开发。2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审批通过了此次配股方案。由于资产评估文件有效期届满，公司以 2010 年 6 月 30 日为基准日，对上述公司进行重新评估。根据资产评估结果，2010 年 9 月 9 日公司第六届董事会第三十一次董事会审议通过修改配股方案部分内容及相关议案。9 月 21 日，公司取得国有资产监督管理机构授权机构对于资产评估的备案批复。9 月 29 日，公司召开 2010 年第一次临时股东大会，审议通过了修改配股方案部分内容及相关议案。目前，本次配股方案已经上报中国证券监督管理委员会审核。

5、2009 年 9 月 27 日，公司第六届董事会第十六次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案，公司拟受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司 6 家房地产公司的全部业务。2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了上述事项。目前上述托管协议正在正常履行中，截至 2010 年 9 月 30 日，公司已按协议取得托管费收入 300 万元。

6、为补充流动资金，2010 年 9 月公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商银

行 9,040,000 股。经财务部门初步测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的税后净利润约 8,000 万元。

2010 年 9 月 29 日，公司第六届董事会第三十二次会议审议通过授权总经理根据公司发展战略、证券市场情况以及公司经营与财务状况处置公司所持有的招商证券股份。

7、本着存取自由的原则，2009 年 11 月 20 日，公司 2009 年第一次临时股东大会同意将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

截至 2010 年 9 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 890,011.07 元。

8、2010 年 8 月 21 日，公司第六届董事会第三十次会议审议通过了聘任张宝泉先生、冯安静先生为公司副总经理的议案。

9、2010 年 8 月 3 日，公司通过竞标方式取得杭州市下城区杭政储出【2010】31 号地块国有土地使用权，总价为人民币 97,888 万元。该地块位于杭州市下城区，东至东新街道办事处，杭州纺织机械有限公司，南至善贤路，西至杭州森佳木业制造厂、灯塔经济合作社，北至 C1/C2-44 地块、重工路。该地块用地性质为住宅（设配套公建）用地、商业金融业用地。地块总面积为 35,087 平方米，总建筑面积为 94,506.7 平方米。住宅用地的使用年限为 70 年，商业用地的使用年限为 40 年。

3.2.1 非标意见情况

☐适用 ☒不适用

3.2.2 公司存在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

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

☐适用 ☒不适用

3.2.4 其他

☐适用 ☒不适用

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

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	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	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。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

	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。	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；2008 年 6 月 27 日公司 2007 年度股东大会审议通过关于收购控股股东持有的天泉置业有限公司剩余 49% 股权的议案。控股股东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。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。
股份限售承诺	1、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。2、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%。3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数 1% 的，应当自该事实发生之日起 2 个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。	公司全体非流通股股东所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不存在上市交易或者转让的情况。2007 年 4 月 16 日，控股股东中粮集团持有的占公司股份总数 5% 的有限售条件流通股份解除限售条件上市流通；2009 年 4 月 8 日，控股股东中粮集团持有的占公司股份总数 2.70% 的 24,480,875 股的有限售条件流通股份解除限售条件上市流通。2010 年 8 月 10 日控股股东中粮集团持有的占公司股份总数的 42.94% 的 778,774,302 股解除限售条件上市流通。至此控股股东中粮集团持有的本公司的全部有限售条件股份均已上市流通。中粮集团将继续履行承诺，通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数

		1%的，将自该事实发生之日起 2 个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用
其他承诺（包括追加承诺）	不适用	不适用

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

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
600036	招商银行	15,743,153.40	0.04%	0.00	106,355,196.66	-107,531,460.35
600999	招商证券	180,753,331.63	3.12%	2,277,601,403.34	55,878,346.50	-826,240,648.51
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	16,730,324.84	197,405.01	8,029,066.99
合计		202,662,248.03	-	2,294,331,728.18	162,430,948.17	-925,743,041.87

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

金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	10.00%	10,000,000.00	0.00	0.00
合计	10,000,000.00	-	10.00%	10,000,000.00	0.00	0.00

3.5.408 中粮债情况说明

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 62.65%。公司已于 2010 年 8 月 25 日派付公司债券第二年度的利息。

3.5.5 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表（1-9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
2010-1-07	公司办公地点	一对一面谈	广州证券	国家房地产调控政策对公司的影响；公司经营发展战略及经营现状。
2010-1-25	公司办公地点	一对一面谈	达以安资产管理公司	国家房地产调控政策对公司的影响；公司经营现状及对 2010 年房地产行业发展的看法。
2010-3-26	公司办公地点	一对一面谈	东北证券	国家房地产调控政策对公司的影响；公司在区域及城市布局中的规划、经营现状；控股股东资产注入进展情况。
2010-4-1	北京祥云国际项目	一对一面谈	景顺投资、美林亚太	项目调研
2010-4-9	公司办公地点	一对一面谈	景顺投资	行业调控、国资委对央企整合对公司的影响；未来发展战略
2010-7-14	公司办公地点	小组面谈	招商证券、南方基金	公司发展战略、行业政策对公司的影响、公司资产整合及配股融资的进展情况

3.6 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

☐适用 ☒不适用

中粮地产(集团)股份有限公司

二〇一〇年十月二十二日