

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年第一季度报告正文（摘要）

§ 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 本公司第一季度财务会计报告未经审计。

1.5 公司董事长周政先生、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：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
资产总额（元）	33,214,983,273.69	32,602,592,973.24	1.88
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	4,504,885,072.08	4,462,847,804.30	0.94
总股本（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）	2.48	2.46	0.81
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	839,310,173.91	388,350,849.58	116.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	52,717,388.66	54,381,677.94	-3.06
经营活动产生的现金流量净额（元）	-63,752,422.55	-1,684,157,364.13	96.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.04	-0.93	95.70
基本每股收益（元/股）	0.03	0.03	0.00
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.03	0.00
加权平均净资产收益率（%）	1.16	1.16	0.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-1.36	-1.59	增加 0.23 个百分点

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	1,560.00	
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）	168,640.11	政府无偿移交的专线电缆摊销收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,233,875.11	
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	147,329,546.17	出售可供出售金融资产收益
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	杭州世外桃源等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	795,642.96	
减：所得税影响额	38,757,316.09	
少数股东权益影响额（税后）	2,063,193.58	
合计	114,208,754.68	

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

报告期末股东总数（户）	164,605	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中粮集团有限公司	918,665,014	国有法人
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	68,417,889	基金、理财产品等
中国银行－易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	16,046,836	基金、理财产品等
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	10,559,367	基金、理财产品等
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	6,281,343	境内一般法人
中国工商银行－诺安中小盘精选股票型证券投资基金	6,109,761	基金、理财产品等
中国工商银行－诺安价值增长股票证券投资基金	5,780,782	基金、理财产品等
中国民生银行－银华深证 100 指数分级证券投资基金	5,245,487	基金、理财产品等
中海信托股份有限公司－海洋之星 10 号	4,200,090	境内一般法人
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,027,562	境内一般法人

前十名 08 中粮债持有人持债情况表（截至 2012 年 3 月 31 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一万能一团险万能	800,000	6.67
5	中国平安财产保险股份有限公司一传统一普通保险产品	774,940	6.46
6	中国平安人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	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	交通银行一华夏债券投资基金	300,010	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	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及原因

√ 适用 □ 不适用

1、	本期期末应收账款 9,063.95 万元，较期初 26,206.90 万元减少 65.41%，主要是本期收回商品房销售款。
2、	本期期末应缴税费 26,743.02 万元，较期初 42,918.56 万元减少 37.69%，主要是本期支付营业税金、企业所得税款等。
3、	本期营业收入 83,931.02 万元，较上年同期 38,835.08 万元增加 116.12%，主要是本期商品房销售结转的项目及面积较上年同期增加。
4、	本期营业成本 53,131.03 万元，较上年同期 19,962.33 万元增加 166.16%，主要是本期结转商品房销售收入增加，相应结转的商品房销售成本增加。
5、	本期财务费用 11,220.63 万元，较上年同期 8,048.12 万元增加 39.42%，主要是因项目开发需要，本期银行借款利息支出较上年同期增加。
6、	本期净利润 11,287.13 万元，较上年同期 8,701.19 万元增加 29.72%，主要是本期结转商品房销售收入较上年同期增加。
7、	本期经营活动产生的现金流量净额-6,375.24 万元，较上年同期-168,415.74 万元增加 96.21%，主要是本期支付地价及工程款较上年同期减少。
8、	本期投资活动产生的现金流量净额-27,357.88 万元，较上年同期-9,110.83 万元减少 200.28%，主要是本期支付股权并购款（上海加来、江苏苏源项目）较上年同期增加。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、2010 年 12 月 23 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过关于处置公司可供出售金融资产的议案，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。为补充流动资金，报告期内公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券 12,768,595 股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约 11,000 万元。 2、根据中国证券监督管理委员会深圳监管局 2011 年 2 月 18 日发布的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》（以下简称《试点通知》）的要求，我司开始在集团总部各部门及下属重点子公司全面深入开展“上市公司内部控制规范试点工作”（以下简称“内控规范试点工作”）。2012 年一季度，公司内控工作小组展开了全面的内控整改工作。2011 年 12 月 15 日，内控规范试点工作办公室下发了第一批共 16 份整改通知，要求于 2012 年 1 月 10 日前回复内控缺陷整改情况。2012 年 1 月 15 日，内控规范试点工作办公室下发第二批共 5 份整改通知，要求于 2012 年 2 月 15 日前回复内控缺陷整改情况。目前，内控办公室已经如期收到全部整改回复，并于 2012 年 3 月派出内控工作小组对全部 17 家单位（含总部）的内控整改情况进行现场检查，其中中介机构负责五家试点公司的整改情况检查，公司内控团队负责其他 12 家单位的整改情况检查。 截止 2012 年 3 月 31 日，公司内控团队已经完成全部单位的内控整改情况现场检查工作，并对内控缺陷整改完成的相关证据进行收集。经统计，要求整改的内控缺陷共 508 个，已完成整改 371 个，整改完成率为 73%。正在整改中和未发生样本的缺陷共 137 个，占缺陷总数的 27%，不存在未整改的内控缺陷。公司派出内控工作小组对全部 17 家单位（含总部）的进

行内控补充测试工作，其中中介机构负责五家试点公司的补充测试，公司内控团队负责其他 12 家单位的补充测试。补充测试主要针对 2011 年样本量不足或未发生样本的控制点。截止 2012 年 3 月末，内控工作小组已经完成全部单位的补充测试现场工作，没有发现新的内控缺陷。

3、根据深圳市规划和国土资源委员会于 2012 年 3 月 16 日发布的《关于〈2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划〉（草案）公示的公告》，公司位于深圳市宝安区 22 区中粮工业园城市更新单元项目已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》（草案），目前该计划正在深圳市规划和国土资源委员会网站及现场进行公示，公示期为 2012 年 3 月 16 日至 2012 年 3 月 25 日。宝安区新安街道 22 区中粮工业园更新单元项目拟更新为居住和商业用地，需拆除重建用地面积 40,597 平方米，公司所占权属比例超过 90%。

上述城市更新项目实施主体须依据《深圳市城市更新办法》经相关程序认定后方可确定。本次城市更新单元实施主体及城市更新单元规划的审批具有不确定性，若获得批准纳入深圳市 2012 年城市更新年度计划，根据更新办法规定，项目的实施还可能需补缴地价。

公司将根据项目申报的进展情况及时履行相应的信息披露义务。

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

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

☒ 适用 ☐ 不适用

公司及相关方承诺事项履行表

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。	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：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
600999	招商证券	106,340,270.27	1.83%	970,117,199.35	110,497,159.63	-10,571,325.42
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	13,780,758.91	0.00	-108,795.46
合计		112,506,033.27		983,897,958.26	110,497,159.63	-10,680,120.88

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：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	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00
合计	10,000,000.00	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00

3.5.4 08 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。2011 年 8 月 25 日，公司完成了 08 中粮债 2011 年付息工作。报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化，报告期末公司资产负债率 78.26%。

3.5.5 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

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

二〇一二年四月二十三日