

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2013-036

中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

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、误导性陈述或者重大遗漏，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。

公司负责人周政先生、主管会计工作负责人崔捷及会计机构负责人(会计主管人员)张建国声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

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 (%)	
总资产(元)	38,835,094,515.48	34,838,562,066.52	11.47	
归属于上市公司股东的净资产 (元)	4,796,562,656.24	4,763,805,453.76	0.69	
	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)	1,502,451,443.55	1.97	4,425,879,480.76	64.16
归属于上市公司股东的净利润 (元)	4,832,292.18	119.75	113,147,973.59	211.17
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润(元)	3,145,497.55	105.26	-106,247,901.43	42.78
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-680,873,843.17	-159.8
基本每股收益(元/股)	0.003	130	0.06	200
稀释每股收益(元/股)	0.003	130	0.06	200
加权平均净资产收益率(%)	0.1%	增加 0.66 个百分点	2.36%	增加 1.55 个百分点

非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	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)	165,561,867.24	主要是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)	280,566.65	政府无偿移交电缆专线摊销收 益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,122,872.27	向关联企业收取的资金占用费
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	111,912,322.72	处置可供出售金融资产收益

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,048,604.76	单项测试的应收款项收回, 相应已计提的减值准备转回
受托经营取得的托管费收入	2,750,000.00	杭州世外桃源等企业的受托经营管理费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,677,611.04	
减: 所得税影响额	76,249,655.65	
少数股东权益影响额 (税后)	9,353,091.93	
合计	219,395,875.02	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目, 以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目, 应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位: 股

报告期末股东总数		149,374				
前 10 名股东持股情况						
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		
林泗华	境内自然人	0.98	17,705,713	0		
青海三工生物科技投资有限公司	境内非国有法人	0.41	7,488,190	0		
中国银行－华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	其他	0.36	6,599,918	0		
中国工商银行－诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.35	6,328,879	0		
大成价值增长证券投资基金	其他	0.30	5,381,840	0		
林章义	境内自然人	0.27	4,878,797	0		
张余权	境内自然人	0.24	4,398,800	0		
刘程武	境内自然人	0.24	4,386,031	0		
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	其他	0.23	4,259,810	0		

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	
		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
林泗华	17,705,713	人民币普通股	17,705,713
青海三工生物科技投资有限公司	7,488,190	人民币普通股	7,488,190
中国银行－华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	6,599,918	人民币普通股	6,599,918
中国工商银行－诺安中小盘精选股票型证券投资基金	6,328,879	人民币普通股	6,328,879
大成价值增长证券投资基金	5,381,840	人民币普通股	5,381,840
林章义	4,878,797	人民币普通股	4,878,797
张余权	4,398,800	人民币普通股	4,398,800
刘程武	4,386,031	人民币普通股	4,386,031
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	4,259,810	人民币普通股	4,259,810
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。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东林泗华通过兴业证券公司客户信用交易担保证券账户持有 17,640,713 股，普通账户持有 65,000 股，实际合计持有 17,705,713 股；公司股东林章义通过中国银河证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,878,797 股；公司股东张余权通过中信建投证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,398,800 股；公司股东刘程武通过安信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,385,979 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,386,031 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

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	800,000	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、主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

- 1、报告期末应收账款4,147.43万元，较年初减少89.16%，主要是收回商品房销售款。
- 2、报告期末预付账款6,229.40万元，较年初减少40.85%，主要是预付账款转为在建开发产品成本。
- 3、报告期末长期股权投资75,604.10万元，较年初增加37.26%，主要是按权益法核算项目的收益增加。
- 4、报告期末预收账款922,876.93万元，较年初增加54.03%，主要是在售项目商品房预售款增加。
- 5、报告期末一年内到期的非流动负债263,904.94万元，较年初增加36.22%，主要是一年内到期的长期借款增加。
- 6、2013年1-9月营业收入442,587.95万元，较上年同期增加64.16%，主要是北京长阳半岛等项目结转收入增加。
- 7、2013年1-9月营业成本309,248.01万元，较上年同期增加68.22%，主要是商品房销售收入结转增加，相应销售成本结转增加。
- 8、2013年1-9月销售费用22,726.60万元，较上年同期增加64.07%，主要是销售规模扩大，项目广告宣传费、销售代理费等支出增加。
- 9、2013年1-9月归属于母公司所有者的净利润11,314.80万元，较上年同期增加211.17%，主要是商品房销售结转及投资性房地产处置收益较上年同期增加。
- 10、2013年1-9月销售商品、提供劳务收到的现金775,649.56万元，较上年同期增加58.35%，主要是加快资金回笼，收回的商品房销售款较上年同期增加。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、2013年7月23日，本公司之全资子公司中粮地产（北京）有限公司通过挂牌出让方式，竞买取得北京市朝阳区孙河乡西甸村HIJ地块的国有建设用地使用权；2013年7月31日，本公司之全资子公司中粮地产成都有限公司通过拍卖方式竞买取得成都市成华区崔家店路52号地块的国有建设用地使用权。上述事宜详情请见本公司7月24日、8月1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。

2、为了理顺公司下属公司与控股股东中粮集团及其下属公司之间因借款形成的债权债务关系，公司于2013年8月27日召开的2013年第一次临时股东大会审议通过关于向中粮集团申请68.25亿元授信额度的议案，期限三年，利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款基准利率的1.1倍。其中，15.75亿元为续借中粮集团委托贷款，用于北京公司顺义区后沙峪项目的开发与建设；15.5亿元用于北京公司长阳1、5号地的开发与建设。其余授信额度将用于置换中粮集团及其下属公司对公司下属公司的委托贷款或补充公司经营发展所需流动资金。

根据经营发展需要，公司于2013年8月27日召开的2013年第一次临时股东大会审议通过关于向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借8.95亿元借款的议案，期限一年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率。

根据经营发展需要公司于2013年8月27日召开的2013年第一次临时股东大会审议通过关于向中粮财务有限责任公司申请10亿元授信额度，期限1年，借款利率为额度项下银行贷款基准利率。

3、2013年9月25日，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过公司与上海中城永跃投资中心（有限合伙）合作开发南京上坊项目的议案。公司下属全资子公司中粮地产南京有限公司与上海中城永跃投资中心（有限合伙）将通过股权投资和股东贷款的方式投资于负责开发该项目的中粮鸿云置业南京有限公司（项目公司）。详情请见公司2013年9月26日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的相关披露内容。目前，双方正在办理项目公司的增资工作。

4、2013年10月21日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与新创维电器（深圳）有限公司、深圳创维置业有限公司签订合作协议，约定就获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目展开合作。详情请见公司2013年10月22日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的相关披露内容。

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

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	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	2005 年 12 月 28 日	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，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，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。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；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，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东注入优质资产的承诺已经履行。
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。	2007 年 03 月 21 日	长期有效	2007 年 8 月，公司通过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；2008 年公司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，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。2009 年，公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团有限公司拥有的

		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。 以上承诺请参见公司在巨潮资讯网于 2007 年 8 月 8 日披露的公告。			5 家住宅开发房地产公司的股权，分别是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% 的股权和万科中粮（苏州）置业有限公司 49% 的股权。2010 年，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过修改后的配股方案，同意以自有资金先行收购上述部分资产。目前，公司以自有资金收购了上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权及苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。根据公司 2010 年第二次临时股东大会的决议，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购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。 另一方面，公司对不适宜收购的项目进行托管。公司先后于 2009 年 11 月召开的 2009 年第一次临时股东大会及 2012 年 4 月召开的 2011 年年度股东大会审议通过关于受托经营管理关联交易议案，同意公司受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属相关房地产公司的业务。目前公司已受托经营管理杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、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和苏州苏源房地产开发有限公司等六家控股股东下属房地产公司。具体详情请参见我司在巨潮资讯网上 2012 年 4 月 24 日的相关公告以及《2012 年年度报告》中的相关内容。公司目前与控股股东中粮集团之间不存在实质性同业竞争情况。
其他对公司中小股东所					

作承诺					
承诺是否及时履行	是				

四、对 2013 年度经营业绩的预计

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

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

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	期末占该公司股权比例	期末账面值	1-9月损益	1-9月所有者权益变动
600999	招商证券	78,838,901.40	1.36%	716,033,042.80	84,390,778.78	-20,250,134.56
601818	光大银行	6,165,763.00	0.00	0.00	8,541,400.61	-6,436,550.03
合计		85,004,664.40	--	716,033,042.80	92,932,179.39	-26,686,684.59

六、衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、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。2013 年 8 月公司完成了 08 中粮债 2013 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 80.64%。

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
2013 年 07 月 11 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	平安证券	公司 2013 年经营方针及近期行业情况；土地储备情况；深圳城市更新项

					目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；中粮集团对公司及侨福建设的定位
2013 年 07 月 12 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	农银人寿；长信基金；上投摩根；国信证券	公司 2013 年经营方针及近期行业情况的判断；土地储备情况；深圳城市更新项目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；中粮集团对公司及侨福建设的定位
2013 年 07 月 17 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	广发证券、广发基金、建信基金、泰达宏利基金	公司 2013 年新开工面积及经营情况；产品线调整策略；深圳城市更新项目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；中粮集团对公司及侨福建设的定位；南京地块情况
2013 年 07 月 17 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	银河基金、安信证券、武当资产、华夏基金、国金证券	公司 2013 年新开工面积及经营情况；公司 2012 年毛利率情况；深圳城市更新项目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；中粮集团对公司及侨福建设的定位；南京地块情况；公司金融资产情况
2013 年 08 月 30 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	招商证券、第一创业、清水源投资管理有限公司	公司基本情况及 2013 年上半年经营情况；公司毛利率情况；深圳城市更新项目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；公司土地储备；公司金融资产的情况
2013 年 09 月 27 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	大智慧阿思达克通讯社	公司基本情况及 2013 年上半年经营情况；公司毛利率情况；深圳城市更新项目情况；前海项目情况；公司项目分布及开发情况；公司土地储备；公司产品线的选择；公司提升项目运营及周转效率的方式；公司融资渠道；侨福建设投资公告

(本页为中粮地产(集团)股份有限公司 2013 年第三季度报告正文签字盖章页)

中粮地产(集团)股份有限公司
二〇一三年十月二十八日