

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2014-013

# 中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年第一季度报告正文

## 第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

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。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2014 年第一季度财务会计报告未经审计。

## 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	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整前	调整后	调整后
营业收入(元)	972,319,160.47	965,456,613.01	965,456,613.01	0.71
归属于上市公司股东的净利润(元)	67,039,212.73	60,504,987.43	59,481,986.65	12.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	61,911,572.03	-27,176,955.09	-28,199,955.87	319.54
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,193,191,042.55	1,112,495,445.22	1,112,495,445.22	-207.25
基本每股收益(元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33
加权平均净资产收益率(%)	1.25%	1.26%	1.21%	增加 0.04 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产(元)	40,864,372,170.54	40,602,717,174.27	40,602,717,174.27	0.64
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,353,570,746.30	5,407,718,541.92	5,407,718,541.92	-1.00

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)	133,417.90	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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)	467,670.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,837,133.33	收取关联往来企业资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	

委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,852,470.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	3,134,498.91	
少数股东权益影响额（税后）	4,278,552.47	
合计	5,127,640.70	--

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	142,980					
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	1.34	24,236,413	0	-	-
光大证券股份有限	境内非国有法人	0.88	16,021,673	0	-	-

公司约定购回专用账户						
王秀梅	境内自然人	0.61	11,001,978	0	-	-
何庆民	境内自然人	0.32	5,858,443	0	-	-
刘程武	境内自然人	0.24	4,286,031	0	-	-
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	境内非国有法人	0.23	4,259,810	0	-	-
张余权	境内自然人	0.23	4,108,800	0	-	-
邓秀葵	境内自然人	0.22	4,037,339	0	-	-
钟坚龙	境内自然人	0.20	3,579,990	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	24,236,413	人民币普通股	24,236,413			
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	16,021,673	人民币普通股	16,021,673			
王秀梅	11,001,978	人民币普通股	11,001,978			
何庆民	5,858,443	人民币普通股	5,858,443			
刘程武	4,286,031	人民币普通股	4,286,031			
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			
张余权	4,108,800	人民币普通股	4,108,800			
邓秀葵	4,037,339	人民币普通股	4,037,339			
钟坚龙	3,579,990	人民币普通股	3,579,990			
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。					
前十大股东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 23,027,713 股，普通账户持有 1,208,700 股，实际合计持有 24,236,413 股；公司股东王秀梅通过齐鲁证券公司客户信用交易担保证券账户持有 11,001,978 股；公司股东何庆民通过海通证券公司客户信用担保交易证券账户持有 5,858,443 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 4,285,979 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,286,031 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 4,108,800 股；公司股东邓秀葵通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,037,339 股。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司股东青海三工投资管理有限公司通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户持有15,977,228股；公司股东殷进云通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户持有44,445股。

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	增减（%）	主要变动原因
应收账款	109,736,048.45	195,174,325.19	-43.78	主要是本期收回销售房款
预付款项	186,582,402.73	108,201,005.26	72.44	主要是本期支付爱联项目并购款
长期待摊费用	20,864,537.03	30,120,481.14	-30.73	主要是本期摊销长期待摊费用
应付职工薪酬	52,244,457.60	90,659,468.19	-42.37	主要是本期发放上年度绩效工资
应交税费	489,930,828.09	701,171,072.93	-30.13	主要是本期缴纳营业税金及企业所得税
项目	2014年1-3月	2013年1-3月	增减（%）	主要变动原因
营业税金及附加	164,635,520.39	96,657,150.82	70.33	主要是本期计提土地增值税增加
投资收益	10,700,890.17	146,056,722.95	-92.67	主要是本期未出售可供出售金融资产（上期投资收益主要来源于可供出售金融资产出售收益）
经营活动产生的现金流量净额	-1,193,191,042.55	1,112,495,445.22	-207.25	主要是本期取得销售房款减少、支付工程款等增加
投资活动产生的现金流量净额	-325,494,241.39	157,574,523.93	-306.57	主要是本期支付项目并购款增加
筹资活动产生的现金流量净额	121,064,425.61	-5,073,903.57	2486.02	主要是本期取得项目少数股东的资本投入增加

#### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、2013年12月19日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了《关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的议案》，同意公司下属公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）收购成都基汇投资管理顾问有限公司（简称：基汇投资）持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司（简称：硕泰丽都）61.4545%的股权。详情请参见公司于2013年12月20日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

硕泰丽都项目已于2014年1月10日完成工商变更。鉴于成都公司于1月23日已向基汇投资支付50%以上股权收购款，硕泰丽都项目于报告期纳入公司合并报表范围。硕泰丽都项目已于2014年4月开盘销售。

2、2013年11月29日，公司第七届董事会第二十六次会议审议通过关于与中信信诚资产管理有限公司合作开发北京孙河项目的议案，同意公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司

（简称：北京公司）与中信信诚资产管理有限公司（简称：中信信诚）合作开发北京孙河项目（简称“孙河项目”）。根据约定，北京公司股权出资增至4.08亿元；中信信诚的增资总金额为不超过人民币3.92亿元，根据情况选择一次性增资或分期增资。详情请参见公司2013年12月3日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

北京公司与中信信诚已于2014年1月签署相关协议。2014年2月25日，项目公司注册资本已变更为8亿元，其中北京公司认缴4.08亿元，中信信诚认缴3.92亿元。截至2014年4月3日，中信信诚向孙河项目提供了共计9.08亿元股东借款。

3、报告期内，公司控股子公司深圳市宝安三联有限公司（简称：三联公司，公司持有其69.05%股权）与中洲公司、深圳中洲集团有限公司（简称：中洲集团）达成一致并签订了《宝安中粮地产26区工业园厂房1栋、食堂1栋（一层、夹层、二层、三层）及铁皮棚、仓库、保安室等物业搬迁补偿协议》（简称“协议”）。本次交易已经公司2014年4月10日召开的第七届董事会第二十七次会议审议通过。根据初步估算，本次交易公司产生税前收益约1.93亿元人民币。根据《股票上市规则》、《公司章程》等规定，深圳宝安26区项目涉及金额已累计达到股东大会审议标准，以上事项将提交公司2013年度股东大会审议。详情请参见公司于2014年4月3日、2014年4月12日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

4、2013年11月1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（简称“深圳公司”）与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）签订股权转让框架协议，深圳公司拟收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司100%股权，开发建设爱联旧村改造项目。项目于2013年12月18日完成股权过户。深圳公司于2014年1月向锦峰集团支付了第一期股权转让款。目前，协议双方正在推进拆迁工作。详情请参见公司于2013年11月5日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

5、2013年10月18日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过关于与新创维电器（深圳）有限公司签订合作协议的议案。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（简称“深圳公司”）与新创维电器（深圳）有限公司（简称“新创维电器”）、深圳创维置业有限公司（简称“创维置业”）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。深圳公司于2013年11月22日与新创维电器签订搬迁补偿协议，并按合作协议约定的支付节点支付部分补偿款。目前，项目正在实施主体确认阶段。详情请参见公司于2013年10月22日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

6、2012年7月16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（简称“深圳公司”）与深圳市前海深港现代生活服务业合作区管理局签订了合作框架协议。协议约定双方在优势互补、平等协商的基础上，紧密开展合作对接，积极谋划双方在金融、物流、地产领域的合作。深圳公司具体负责前海合作区项目的推进、统筹、协调等工作。目前，公司正在推进相关工作。详情请参见公司于2012年7月17日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

7、2011年，公司位于深圳市宝安区的25区城市更新项目被深圳市规划与国土资源委员会纳入《2011年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划》并完成了政府公示。2011年12月8日，深圳市政府发布正式公告，批准25区城市更新项目立项。2012年12月，公司上报项目城市更新实施方案获政府备案。2013年5月14日项目专项规划通过宝安区政府审批。2014年2月项目取得深圳市2014年度重大项目证书，享受行政审批绿色通道。目前，公司正在开展拆迁谈判、专项规划审批等前期工作。

8、2012年5月31日，公司位于深圳市宝安区22区的城市更新项目被正式纳入《2012年深圳市城市更新单元计划第二批计划》。该项目拟由工业用地更新为居住和商业用地，拟拆除重建用地面积40,597平方米，公司所占用地及建筑物权属比例均超过90%。2013年2月6日，该项目的专项规划取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局初审意见，现进行市级主管部门审批。目前，公司正推进相关工作。详情请参见公司于2012年3月17日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

9、根据中国证监会深圳监管局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》（简称《通知》）的要求，公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”（简称“内控规范试点工作”）。

报告期内，公司内部控制审计机构瑞华会计师事务所于2014年1月启动公司内控审计终审的现场工作，2014年2月完成全部审计的现场工作。在此期间，公司内控办公室安排各下属公司进行对接，配合现场审计人员，协调现场工作，确保现场审计的顺利进行。

公司内控办公室出具了《中粮地产（集团）股份有限公司2013年度内部控制评价报告》，并已经公司2014年4月10日召开的第七届董事会第二十七次会议审议和第七届监事会第十二次会议审核，独立董事对《公司2013年度内部控制评价报告》发表了独立意见。

瑞华会计师事务所出具了《中粮地产（集团）股份有限公司2013年度内部控制审计报告》，认为公司于2013年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持



了有效的财务报告内部控制。

详情请参见公司于2014年4月12日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

### 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	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p>	2005 年 12 月 28 日	长期有效	<p>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。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。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、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、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。控股股东中粮集团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</p>

					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。控股股东中粮集团始终履行其承诺。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。
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。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的城市之外的城市,进行住宅地产开发业务,而本集团已在	2007年03月21日	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台,将符合条件的住宅项目注入中粮地产,将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理,同时采取有效措施避免同业竞争。

		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。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

#### 四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持 股比例 (%)	期末持股数 量 (股)	期末持 股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计 核算科目	股份来源
招商证券股份 有限公司	证券公司	78,838,901.40	63,365,756	1.36	63,365,756	1.36	641,895,108.28	0.00	可供出售 金融资产	法人股
合计		<b>78,838,901.40</b>	<b>63,365,756</b>	<b>1.36</b>	<b>63,365,756</b>	<b>1.36</b>	<b>641,895,108.28</b>	<b>0.00</b>		

## 六、衍生品投资情况

不适用。

## 七、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
2014 年 01 月 09 日	深圳办公地点	实地调研	机构	朱雀投资 梁跃军	公司定位；历史沿革；现有持有型物业情况及城市更新项目情况；土地储备；前海经营情况；2013 年经营情况；公司对行业 2014 年情况的展望
2014 年 02 月 20 日	深圳办公地点	实地调研	机构	富国基金 殷姿	公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；土地储备；国企改革；公司对 2014 年房地产行业的展望
2014 年 02 月 24 日	深圳办公地点	实地调研	机构	恒泰证券 吴俊	公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；土地储备；公司对 2014 年房地产行业的展望；战略定位；股权激励；人事变动

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年第一季度报告正文签字盖章页）

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一四年四月二十九日