

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2007-022

中粮地产(集团)股份有限公司 2007 年第一季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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 没有董事对季度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均已出席本次董事会。

1.4 本公司第一季度财务会计报告未经审计。

1.5 公司董事长孙忠人先生、总经理金家凯先生、财务总监崔捷先生声明：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

	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	3,301,395,597.10	3,096,188,893.37	6.63%
所有者权益(或股东权益)	1,511,695,593.96	1,478,956,075.29	2.21%
每股净资产	2.1613	2.1144	2.22%
	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	-24,394,914.44		-182.34%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.0349		-181.60%
	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	14,079,770.06	14,079,770.06	-40.99%
基本每股收益	0.02	0.02	-60.00%
稀释每股收益	0.02	0.02	-60.00%
净资产收益率	0.93%	0.93%	减少 1.11 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.55%	0.55%	减少 1.46 个百分点

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
营业外收支净额	216,207.81
以前年度已经计提各项减值准备的转回	6,514,962.50
所得税影响数	-1,009,675.55
合计	5,721,494.76

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	57,204	
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



中国农业银行 - 大成精选增值混合型证券投资基金	5,385,645	人民币普通股
黄木顺	5,259,072	人民币普通股
中国银行 - 泰信优质生活股票型证券投资基金	3,780,080	人民币普通股
兴业银行股份有限公司 - 兴业趋势投资混合型证券投资基金	3,103,662	人民币普通股
中国工商银行股份有限公司 - 中银国际持续增长股票型证券投资基金	2,180,755	人民币普通股
全国社保基金一零九组合	2,000,000	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	1,998,760	人民币普通股
中国工商银行 - 南方积极配置证券投资基金	1,774,700	人民币普通股
陈栋	1,385,000	人民币普通股
王淑霞	1,325,535	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及原因

适用 不适用

<p>1、本报告期,短期借款比期初增长 49.93%,主要原因是本期加大住宅业务开发,所需资金大幅增加,相应增加银行贷款 34,500 万元所致;</p> <p>2、本报告期,其他应付款比期初下降 38.02%,主要原因是本报告期支付成都天泉置业有限责任公司股权转让款 18,254.83 万元所致。</p> <p>3、本报告期,管理费用比上年同期增长 42.80%,主要原因是公司业务发展,员工人数增加职工薪酬相应增加,以及本期长沙中粮地产开发有限公司、成都天泉置业有限责任公司(以下简称:成都天泉公司)纳入合并范围,相应增加管理费用所致;</p> <p>4、本报告期,资产减值损失比上年同期减少 651 万元,主要原因是本期转回应收广州市鹏万房地产有限公司项目发展金借款计提的坏帐准备 651 万元所致;</p> <p>5、本报告期,投资收益比上年同期下降 58.8%,主要原因是本期合作公司深圳新安湖实业公司(以下简称:新安湖公司)分来利润比上年同期减少 254 万元;宝兴电线电缆有限公司投资收益比上年同期减少 77 万元;金瑞期货经纪公司投资收益比上年同期减少 81 万元所致;</p> <p>6、本报告期,营业利润比上年同期下降 36.6%、利润总额比上年同期下降 38.1%、净利润比上年同期下降 40.94%、归属于母公司所有者的净利润比上年同期下降 40.99%,主要原因均是本报告期管理费用增加及投资收益减少所致。</p>

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

<p>1、为加强经营管理、整合业务资源,公司第五届董事会第十七次会议及 2006 年年度股东大会已审议通过将公司持有的新安湖公司 55.2%的收益权及其他相关权益在产权交易机构公开挂牌出让,出让价格不低于资产评估机构出具并经有权部门备案的评估报告书确定的评估价值。上述有关事宜公司已于 2007 年 2 月 10 日、2007 年 3 月 17 日在《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上进行了详细披露。本次公开挂牌出让事宜涉及的《中粮地产(集团)股份有限公司转让所持有的深圳新安湖实业有限公司收益权评估项目资产评估报告书》(中企华评报字【2007】第 030 号)已取得国有资产监管部门或其授权单位备案文件,并于 2007 年 3 月 10 日在巨潮资讯网上进行了详细披露。</p> <p>2007 年 3 月 19 日,根据股东大会决议,公司将持有的新安湖公司 55.2%的收益权及其他相关权益以 28520 万元的价格在北京产权交易所正式挂牌出让。上述事项公司已于 2007 年 3 月 26 日在《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网《关于出售深圳新安湖实业有限公司收益权的公告》中进行了披露。</p> <p>2007 年 4 月 16 日下午,公司收到《北京产权交易所挂牌结果通知书》(以下简称:《通知书》),公司在北京产权交易所挂牌转让深圳新安湖实业有限公司 55.2%股东收益权项目(项目编号:G307BJ1000764)于 2007 年 3 月 19 日开始挂牌,截至 2007 年 4 月 13 日挂牌期限届满,产生一家意向受让方深圳海雅(集团)有限公司,报价为 28520 万元。根据《通知书》的相关内容,我公司需对该意向受让方的资格进行确认;在公司认可其受让资格后,方与该意向受让方洽商具体签订合约事宜。</p>
--

2、2007 年 3 月 16 日，公司 2006 年年度股东大会审议通过 2007 年度公司配股方案。2007 年 4 月，中国证券监督管理委员会正式受理公司提交的配股申请。目前有关公司 2007 年度配股事宜正在审核进程中。

3、2007 年 2 月 10 日，公司在《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上发布《关联交易公告》，披露了收购成都天泉公司 51% 股权及厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 股权的关联交易事项。鉴于我公司与鹏利国际(四川)置业有限公司及鹏源发展(厦门)有限公司签署的股权转让协议生效条件均已具备，公司按协议有关条款规定，2007 年 3 月 19 日向鹏利国际(四川)置业有限公司付清全部股权转让价款人民币 182,548,295.24 元；于 2007 年 4 月 3 日向鹏源发展(厦门)有限公司支付部分股权转让价款人民币 82,111,224.98 元。目前，上述股权的过户手续正在办理中。

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（原名：中国粮油食品（集团）有限公司，以下简称：中粮集团）
 特殊承诺：本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒（现：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，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒（现：中粮地产）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（现：中粮地产）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，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 2 月 8 日公司第五届董事会第十七次会议，2007 年 3 月 16 日公司 2006 年年度股东大会审议通过关于公司向原股东配售股份募集资金收购控股股东资产的事项，控股股东逐步注入优质资产的承诺正在履行之中，其他承诺事项亦在正常履行之中。

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 本次季报资产负债表中的 2007 年期初股东权益与“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的 2007 年期初股东权益存在差异的原因说明

适用 不适用

本次季报资产负债表中的 2007 年期初股东权益 1,690,132,795.25 元，与“新旧会计准则股东权益差异调节表”中的 2007 年期初股东权益 1,595,326,031.90 元，相比增加 94,806,763.35 元，原因是合并范围发生变化，一是本公司子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司，原因资不抵债且停业整顿未纳入合并，现按新准则规定自 2007 年 1 月 1 日起纳入合并，调整增加期初股东权益 25,171,482.76 元；二是本报告期收购成都天泉公司，由于此次收购属同一控制下企业合并需合并期初资产负债表，增加期初股东权益 69,635,280.59 元。

§ 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

2007 年 03 月 31 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	251,640,881.10	173,923,748.38	226,553,463.84	160,159,636.35
应收票据				
应收账款	15,812,272.06	8,798,220.27	18,626,178.43	9,537,807.23
预付款项	7,162,428.52	7,056,928.00	7,180,988.52	7,056,928.00
应收股利	5,437,022.60	6,168,005.44	50,484,912.60	51,215,895.44

其他应收款	159,456,838.03	372,118,042.87	155,045,331.86	201,385,634.36
买入返售金融资产				
存货	983,622,794.88	401,673,024.77	759,450,047.56	373,316,284.84
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,423,132,237.19	969,737,969.73	1,217,340,922.81	802,672,186.22
非流动资产：				
可供出售金融资产	200,334,578.36	200,334,578.36	180,486,724.50	180,486,724.50
股权分置流通权	222,590.40	222,590.40	222,590.40	222,590.40
长期应收款	695,054.95	695,054.95	880,006.36	880,006.36
长期股权投资	385,111,480.54	684,068,371.42	385,241,855.73	553,677,393.89
投资性房地产	848,396,887.90	447,114,529.28	861,814,169.03	454,133,057.24
固定资产	365,870,435.82	203,520,189.11	372,941,218.01	207,896,584.77
在建工程	23,710,735.14	239,257.00	23,745,805.24	234,452.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	28,719,306.31	30,914,265.43	28,974,693.17	31,129,661.20
商誉	841,574.01		209,935.31	
长期待摊费用	6,319,763.05	3,780,694.51	6,556,169.21	3,600,264.44
递延所得税资产	18,040,953.43	18,936,829.96	17,774,803.60	18,936,829.96
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,878,263,359.91	1,589,826,360.42	1,878,847,970.56	1,451,197,564.76
资产总计	3,301,395,597.10	2,559,564,330.15	3,096,188,893.37	2,253,869,750.98
流动负债：				
短期借款	1,036,000,000.00	780,000,000.00	691,000,000.00	455,000,000.00
应付票据				
应付账款	65,599,612.16	55,698,419.74	58,120,800.37	56,780,927.56
预收款项	14,033,151.00		15,282,770.00	
应付职工薪酬	9,591,398.77	7,081,992.91	21,297,297.27	17,193,129.53
应交税费	5,377,375.30	2,633,359.13	6,621,729.71	3,331,678.87
应付股利	2,251,260.67	2,251,260.67	2,251,260.67	2,251,260.67
应付利息				
其他应付款	309,010,605.46	88,962,334.55	498,544,198.23	92,952,393.21
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,441,863,403.36	936,627,367.00	1,293,118,056.25	627,509,389.84
非流动负债：				
长期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
长期应付款	22,539,514.74	22,539,514.74	25,382,337.93	25,382,337.93
预计负债		1,589,771.99		1,589,621.62
递延所得税负债	25,071,024.02	25,071,024.02	25,071,024.02	25,071,024.02
递延收益	2,473,584.72	1,710,724.41	2,484,679.92	1,738,918.86
其他非流动负债				

非流动负债合计	130,084,123.48	130,911,035.16	112,938,041.87	113,781,902.43
负债合计	1,571,947,526.84	1,067,538,402.16	1,406,056,098.12	741,291,292.27
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	699,453,565.00	699,453,565.00	699,453,565.00	699,453,565.00
资本公积	124,275,406.51	124,275,406.51	105,615,657.90	159,550,329.46
减:库存股				
盈余公积	141,717,680.95	121,335,518.91	141,717,680.95	121,335,518.91
一般风险准备				
未分配利润	546,248,941.50	546,961,437.57	532,169,171.44	532,239,045.34
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,511,695,593.96	1,492,025,927.99	1,478,956,075.29	1,512,578,458.71
少数股东权益	217,752,476.30		211,176,719.96	
所有者权益合计	1,729,448,070.26	1,492,025,927.99	1,690,132,795.25	1,512,578,458.71
负债和所有者权益总计	3,301,395,597.10	2,559,564,330.15	3,096,188,893.37	2,253,869,750.98

法定代表人: 孙忠人

主管会计机构负责人: 金家凯

会计机构负责人: 崔捷

4.2 利润表

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2007 年 1-3 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	77,176,665.45	37,223,600.61	90,394,263.10	52,799,349.49
其中:营业收入	77,176,665.45	37,223,600.31	90,394,263.10	52,799,349.49
二、营业总成本	62,768,500.97	24,739,483.94	70,555,624.34	40,037,415.31
其中:营业成本	39,182,075.19	14,850,545.27	47,615,125.47	28,016,034.91
营业税金及附加	2,577,411.86	605,328.69	2,743,715.65	700,343.70
销售费用	951,720.58	90,900.00	320,723.35	14,600.00
管理费用	20,762,126.66	13,152,031.33	14,539,062.72	8,938,022.27
财务费用	5,810,129.18	2,555,641.15	5,336,997.15	2,368,414.43
资产减值损失	-6,514,962.50	-6,514,962.50		
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)	3,397,584.44	3,397,584.44	8,245,917.26	8,245,917.26
其中:对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	17,805,748.92	15,881,701.11	28,084,556.02	21,007,851.44
加:营业外收入	24,830.00		838,147.65	776,188.00
减:营业外支出	241,037.81	51,333.81	508,898.60	481,217.87
其中:非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	17,589,541.11	15,830,367.30	28,413,805.07	21,302,821.57

减：所得税费用	2,364,408.79	1,107,974.91	2,636,550.47	1,483,626.57
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	15,225,132.32	14,722,392.39	25,777,254.60	19,819,195.00
归属于母公司所有者的净利润	14,079,770.06	14,722,392.39	23,858,445.88	19,819,195.00
少数股东损益	1,145,362.26		1,918,808.72	
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	0.02		0.05	
(二)稀释每股收益	0.02		0.05	

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

4.3 现金流量表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

2007 年 1-3 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	71,951,173.07	29,718,931.12	86,796,604.67	48,161,664.21
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	95,402,826.96	96,571,155.07	28,523,278.04	44,582,564.78
经营活动现金流入小计	167,354,000.03	126,290,086.19	115,319,882.71	92,744,228.99
购买商品、接受劳务支付的现金	38,654,250.71	28,020,901.95	16,211,195.44	11,251,453.67
支付给职工以及为职工支付的现金	28,280,437.59	14,512,803.99	21,109,544.62	7,421,399.75
支付的各项税费	13,218,264.23	6,491,239.20	12,239,873.67	6,733,450.16
支付其他与经营活动有关的现金	111,595,961.94	259,241,030.25	36,133,116.89	39,234,642.42
经营活动现金流出小计	191,748,914.47	308,265,975.39	85,693,730.62	64,640,946.00
经营活动产生的现金流量净额	-24,394,914.44	-181,975,889.20	29,626,152.09	28,103,282.99
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	49,176,000.00	48,576,000.00	1,407,990.15	14,283,930.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,500.00	136,500.00	690.00	100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	49,312,500.00	48,712,500.00	1,408,680.15	14,284,030.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,299,555.49	9,368,444.82	6,400,683.86	5,630,892.12
投资支付的现金			2,000,000.00	2,000,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	340,084,550.02	182,548,295.24		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	351,384,105.51	191,916,740.06	8,400,683.86	7,630,892.12
投资活动产生的现金流量净额	-302,071,605.51	-143,204,240.06	-6,992,003.71	6,653,138.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	450,000,000.00	410,000,000.00	295,000,000.00	235,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	450,000,000.00	410,000,000.00	295,000,000.00	235,000,000.00
偿还债务支付的现金	85,000,000.00	65,000,000.00	278,000,000.00	218,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,446,062.79	6,055,758.71	52,717,351.16	48,965,278.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,029,465.63			
支付其他与筹资活动有关的现金			2,352,675.18	2,352,675.18
筹资活动现金流出小计	98,446,062.79	71,055,758.71	333,070,026.34	269,317,954.17
筹资活动产生的现金流量净额	351,553,937.21	338,944,241.29	-38,070,026.34	-34,317,954.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	25,087,417.26	13,764,112.03	-15,435,877.96	438,467.54
加：期初现金及现金等价物余额	226,553,463.84	160,159,636.35	77,450,546.58	29,390,282.77
六、期末现金及现金等价物余额	251,640,881.10	173,923,748.38	62,014,668.62	29,828,750.31

法定代表人：孙忠人

主管会计机构负责人：金家凯

会计机构负责人：崔捷

4.4 审计报告

审计意见：未经审计

董事长签名：孙忠人

中粮地产(集团)股份有限公司董事会

2007年4月18日