

中粮地产（集团）股份有限公司

澄清公告

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2010—009

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、传闻情况

2010年3月8日，《理财周报》刊登了题为“中粮地产被指造假：3年沦落末流 回报率低如债券”的报道文章，报道提出了如下不实质疑：

质疑一：我司现金流量与净利润不匹配，并以此得出结论认为公司“盈利数字存在巨大水分”。

《理财周报》认为：2005年至2009年前三季度，我司经营活动产生的现金流量净额分别为1.4亿、-0.2亿、-3.6亿、-34.7亿、4.4亿，累计净流出32.64亿。但同期间内，我司营业毛利却达16.94亿。“中粮地产2008年盈利数字和现金流量差得比较远，资金问题主要出现在存货上。中粮地产2008年存货有50.1亿，而2007年末只有13.03亿，足足增加37亿，年增长率高达284%”。“盈利部分的数字可以通过会计规则进行‘修饰’，但现金流量却很难胡来。2008年中粮在账面盈利1.47亿的情况之下，却出现34.77亿的巨额现金流出，我只能说中粮地产的盈利数字存在巨大水分。”

质疑二：我司所得税与利润总额比例不匹配，并以此得出结论认为公司“玩利润粉饰”。

《理财周报》认为：我司2005、2006年所得税/利润总额分别为8.0533%和6.4114%，均低于10%。2007年，这一指标升至15.3769%，仍然远低于正常指标范围。2008年，我司盈利出现近年来的最大回落，该指标上涨至31.4089%，接近正常范围。但接下来2009年前三季度，该指标又迅速下滑至12.7076%，远低

于正常值。该报以此推断我司“玩利润粉饰”。

二、澄清说明

经核实，本公司针对上述质疑事项说明如下：

（一）质疑一不符合公司实际情况。

（1）公司现金流量与净利润的匹配情况与房地产开发行业 and 公司的实际经营情况相一致

房地产项目开发需要的资金量较大，开发周期较长，且前期投入较大，因此就单个房地产开发项目而言，前期会有较多的经营性现金净流出，而后期会有较多的经营性现金净流入。

本公司自 2005 年开始逐步调整业务结构，转为以住宅地产开发为主。虽然目前正在开发的房地产项目数量较少，但在作为中粮集团住宅业务发展平台的战略目标下，本公司也在逐步加大房地产项目开发的力度。在加大房地产开发投入而现金流入滞后的情况下，必然会出现阶段性经营活动现金净流出以及经营性现金流量与净利润不匹配的情况。实际上，这也是房地产行业上市公司的普遍客观现象。

（2）公司现金流量与净利润的不匹配情况并不能反映资产质量和盈利能力

公司 2005 年、2006 年、2007 年、2008 年各年度及 2009 年的前三季度，经营性现金流量净额分别为 1.4 亿元、-0.2 亿元、-3.6 亿、-34.7 亿元、4.4 亿元，合计-32.64 亿元。2008 年经营性现金流量出现较大负值的主要原因在于当年公司支付北京后沙峪项目竞拍土地成本约 27 亿元（含契税）及支付天津六纬路项目投入约 7.5 亿元。较大的经营性现金净流出主要反映了公司当年加大了房地产项目获取与开发的力度，但不能据此推断公司资产质量与盈利能力处于较差的水平。实际上，公司很多住宅地产项目销售状况良好，比如：北京后沙峪项目一期于 2009 年 11 月份开盘，一经推出即销售一空，实现签约销售金额 8.77 亿元。

（二）质疑二不符合公司实际情况。

（1）所得税费用与利润总额的比例不能完全客观反映一个公司的税负水平，我公司所得税费用与利润总额的匹配比例与公司的实际经营情况相一致

第一，利润总额与应纳税所得额概念不一致，所得税不能直接按照利润总额乘以税率得出，需要按照税法规定调整成应纳税所得额后计算。

第二，公司住宅地产开发项目分布全国各地，但目前主要经营项目仍集中在深圳地区。2007 年及以前深圳地区项目所得税率享受 15% 的优惠税率，根据新企业所得税法的规定，深圳地区项目企业所得税率将在 2008 年至 2012 年的五年期间逐步过渡到 25%，因此公司整体税负水平在以前年度本就处于一个较低的水平。

第三，近年来公司的利润总额中除有来自于公司合并报表范围内的地产经营收入外，还有来自于合并报表范围以外公司产生的收益，包括以权益法核算的与万科合作的广州市鹏万房地产有限公司历年确认的经营收益、以成本法核算的新安湖实业有限公司历年分红收益以及投资招商证券等公司的分红回报。该等收益虽计入公司利润总额，但无需再重复计缴企业所得税，由此会导致公司所得税费用与利润总额的比例出现波动；

第四，税法与会计处理的一些差异也会导致所得税费用与利润总额的比例出现波动。根据税法规定，公司已支付的土地增值税虽然可以在税前扣除，但超过预缴的土地增值税不允许在缴纳当期所得税前扣除，只有到土地增值税汇算清缴时才允许在汇算清缴当期扣除，该部分支出在会计上会作为递延处理，由此也会带来所得税费用与利润总额比例的变化。

综合考虑以上因素，公司 2007 年-2009 年实际的税负水平如下：

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
利润总额	44,983.71	20,145.48	55,430.20
所得税费用	7,394.07	6,327.48	8,523.45
所得税费用/利润总额	16.44%	31.41%	15.38%
调减：分红确认或权益法确认的投资收益	5,703.14	8,601.87	7,680.59
调增：土地增值税递延	-11,880.00	11,880.00	0
考虑上述因素后的应纳税所得额	27,400.57	23,423.61	47,749.61
所得税费用	7,394.07	6,327.48	8,523.45
所得税费用/考虑上述因素后的应纳税所得额	26.99%	27.01%	17.85%
企业适用的所得税税率	20%-25%	18%-25%	15%-33%

从上表可知，虽然 2007-2009 年公司所得税费用与利润总额的比例较低且波

动较大，但实际上所得税费用与应纳税所得额的比例较为稳定，这与公司适用的所得税税率基本一致，属正常水平。

(2) 公司的财务报表真实地反映了公司的盈利能力

本公司的会计核算及财务报表均符合财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，披露的财务报表在重大方面客观反映了本公司的财务状况、经营成果及现金流量，并无“粉饰”报表及“水分”的现象存在。由公司最近几年所得税费用与利润总额比例较低且波动较大而得出公司盈利数字存在巨大水分的结论是荒谬的，这种分析方法也是不准确不专业的。

三、其他说明

1、公司目前没有根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定应予披露而未披露的事项。

2、对于《理财周报》上述不符合事实的报道，我司将保留采取通过法律途径追究责任的权利。

3、公司董事会郑重提醒广大投资者：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网为本公司指定的信息披露媒体，公司所有信息均以公司在上述媒体刊登的公告为准。公司将严格按照有关法律法规的规定和要求及时作好信息披露工作，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一〇年三月十日