

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2013-019

中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年半年度报告摘要

1、重要提示

（1）本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

（2）公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称(如有)	无		
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	崔捷	范步登	
电话	86-755-23999288、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291	
传真	86-755-23999299	86-755-23999299	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

2、主要财务数据及股东变化

（1）主要财务数据

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 (%)
营业收入（元）	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91	139.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	108,315,681.41	60,833,371.68	78.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-109,393,398.98	-125,916,579.21	13.12
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,400,749,301.16	278,159,316.12	403.58
基本每股收益（元/股）	0.06	0.03	100
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.03	100
加权平均净资产收益率（%）	2.27%	1.35%	增加 0.92 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（%）
总资产（元）	35,426,774,572.48	34,838,562,066.52	1.69
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,749,407,471.47	4,763,805,453.76	-0.3

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		153,164				
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	0.92%	16,601,870	0		
光大证券股份 有限公司约定 购回专用账户	境内非国有法 人	0.4%	7,264,290	0		
中国银行－华 宝兴业动力组 合股票型证券 投资基金	境内非国有法 人	0.33%	5,999,975	0		
焦利平	境内自然人	0.3%	5,411,400	0		
刘程武	境内自然人	0.35%	4,635,631	0		
张余权	境内自然人	0.24%	4,400,000	0		
江西国际信托 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		
焦利杰	境内自然人	0.2%	3,666,134	0		
中国工商银行 －诺安中小盘 精选股票型证 券投资基金	境内非国有法 人	0.2%	3,616,883	0		
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 16,601,870 股；公司股东焦利平通过长江证券公司客户信用交易担保证券账户持有 5,411,400 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 4,635,579 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,635,631 股；公司股东张余权通过中信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,400,000 股；公司股东焦利杰通过光大证券公司客户信用交易担保证券账户持有 3,666,134 股。				

(3) 控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、管理层讨论与分析

(1) 外部环境分析

上半年，美国经济维持弱势复苏局面，欧盟经济恢复仍较为缓慢，日本货币宽松政策对经济的刺激作用有限，整体来说，世界经济仍处于深度调整期，实体经济持续疲软，经济增

速低于预期。外围经济环境跌宕起伏，加上近期贸易摩擦，对中国经济发展产生负面影响，去年下半年开始的经济企稳出现了反复迹象，2013年上半年，国内生产总值248,009亿元，同比增长7.6%，其中，一季度增长7.7%，二季度增长7.5%，二季度GDP增长率继去年二季度后再创新低，呈现回落态势，从主要宏观经济指标来看，拉动GDP增长的驱动力依然来自于固定资产投资；CPI同比上涨2.4%，各月在涨幅2.1%-3.2%之间波动，继续保持“低通胀”水平。

2013年上半年，房地产市场延续去年的回暖走势，行业投资环境全面回暖、商品房市场成交量持续回升。

房地产开发投资增速明显回升，房屋新开工全面回暖。上半年，全国房地产开发投资36,828亿元，同比名义增长20.3%，其中，住宅投资25,227亿元，增长20.8%，增速回落0.8个百分点，占房地产开发投资的比重为68.5%；房地产开发企业房屋施工面积549,408万平方米，同比增长15.5%；房地产新开工面积95,901万平米，同比增速3.8%，逐渐企稳回升，但增速有限。

房地产销售同比大幅增长，价格上涨。上半年，商品房销售面积51,433万平方米，同比增长28.7%，其中，住宅销售面积增长30.4%，办公楼销售面积增长31.7%，商业营业用房销售面积增长8.3%；商品房销售额33,376亿元，增长43.2%，其中，住宅销售额增长46.0%，办公楼销售额增长45.7%，商业营业用房销售额增长20.5%；全国商品房和住宅销售均价分别为6,489元/平米和6,122元/平米，同比分别上涨11.2%和12.0%；6月份，全国百城住宅平均价格环比上涨0.77%，连续13个月环比上涨，同比上涨7.40%，连续7个月同比上涨。

一、二线城市土地市场量价齐升。上半年，一线城市土地成交面积提升62%，金额同比提升181%，二线城市土地成交量价增长幅度也较为显著，分别同比提升了37%和77%；高溢价成交的地块幅数显著提升，上半年溢价率高于50%的地块幅数总计296块，多于2012年全年。

7月30日，中央政治局会议提出“积极释放有效需求，促进房地产市场平稳健康发展”，预计未来行政化的调控政策可能将逐渐淡出，一线城市住宅市场供不应求，市场量价上涨趋势仍难以改变，二线城市供需趋于平衡，市场走势比较稳定，市场需求仍以首次置业和改善型置业为主流。对企业本身，新型城镇化或将启动，按照“新型城镇化”的要求，对房地产企业的综合开发运营实力要求将逐渐提高。

（2）报告期公司经营和管理情况

1) 报告期经营管理回顾

管理层对国内外经济形势及房地产市场进行了深入研讨和分析，采取多项措施应对：

第一，完善产品体系。继续深化品牌住宅产品线研究，制定发布产品手册，形成可复制的标准化产品。综合考虑业务结构调整和各城市公司可持续发展的要求，加大住宅业务比重，做好住宅项目的开发销售，优化产品结构，近期增加刚需产品，中长期适当增加改善产品。

第二，积极获取土地。建立综合考虑市场因素、土地储备现状和城市公司团队能力的资源配置体系，结合各城市公司可持续发展需求、土地储备结构分析等因素，拟定各城市公司土地储备策略。

第三，强化开发能力。提升系统化开发运营能力，通过完善组织架构、健全考核机制、搭建IT知识平台，全面深入实施计划体系，目标管理责任书覆盖全项目，不断提升运营效率；落实工期标准化，强化工程进度管理；建立质量管理体系，提升质量管理标准化；推进限额设计，细化产品线成本指标，提升成本标准化。

第四，推动营销创新。通过持续营销创新，不断拓宽渠道，升级品牌形象，改进客户服务，提升住宅营销能力。

2) 报告期财务状况分析

2013年上半年，公司实现营业收入29.23亿元，较上年同期增长139.12%；利润总额3.06亿元，较上年同期增长47.00%；归属于上市公司股东的净利润1.08亿元，较上年同期增长

78.05%。

截至2013年6月30日，公司总资产354.27亿元，较上年末增长1.69%；归属于上市公司股东的所有者权益47.49亿元，较上年末减少0.3%；资产负债率78.81%，扣除预收账款后的资产负债率为56.40%。

（3）主营业务分析

1) 商品房开发：

2013年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积31.21万平米，较上年同期增长38.87%；签约金额49.91亿元，较上年同期增长54.57%；结算面积19.35万平米，较上年同期增长179.51%；结算收入27.43亿元，较上年同期增长148.46%；已售待结转面积68.48万平米。

其中，合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科3号地（按权益计）住宅销售实现签约面积0.67万平米，签约金额1.38亿元；结算面积0.93万平米，结算收入1.56亿元；已售待结转面积12.14万平米。

2) 房屋租赁：

房屋租赁业收入12,288.69万元，比上年同期增加845.92万元，增长7.39%，主要原因是因来料加工企业转型，原来料加工企业使用厂房转为对外出租，增加报告期房屋租赁收入。

3) 物业管理、来料加工：

报告期内，物业管理、来料加工收入3,771.80万元，比上年同期减少51.38万元，下降1.34%，主要原因是因来料加工企业转型，报告期工缴费收入减少。

（4）主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同 期增减 (%)	营业成本比上年同 期增减 (%)	毛利率比上年同期 增减百分点
分行业						
商品房销售	2,587,067,338.11	1,940,401,405.76	25.00	142.71	187.05	-11.59
房屋租赁	122,886,855.66	52,687,305.46	57.13	7.39	4.82	1.05
物业管理、来料加工	37,718,024.57	40,953,829.73	-8.58	-1.34	26.90	-24.16
分地区						
深圳	302,987,732.23	157,187,746.34	48.12	-3.18	-4.41	0.67
北京	1,741,033,353.00	1,343,445,500.94	22.84	229.15	263.99	-7.39
成都	390,834,609.03	342,908,544.81	12.26	393.35	567.32	-22.87
长沙	62,386,818.08	32,374,790.15	48.11	-62.80	-70.38	13.28
南京	197,573,651.00	126,613,325.76	35.92	310.41	687.39	-30.68
上海	52,856,055.00	31,512,632.95	40.38	-35.25	-34.67	-0.53

（5）营业收入、成本、费用、研发投入、现金流等项目的同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91	139.12	主要是本期北京长阳1、5#、成都祥云国际等项目住宅销售收入增加
营业成本	2,038,999,145.01	759,069,583.79	168.62	主要是本期住宅销售收入增加，相应结转成本增加

销售费用	153,183,784.25	74,421,383.32	105.83	主要是本期加快销售回款，北京祥云国际、上海翡翠等项目广告宣传费、销售代理费等支出较上期增加
管理费用	121,382,912.04	114,518,424.93	5.99	
财务费用	212,286,660.58	218,844,564.56	-3.00	
所得税费用	105,770,025.15	86,656,323.20	22.06	
研发投入				
经营活动产生的现金流量净额	1,400,749,301.16	278,159,316.12	403.58	主要是本期加快住宅项目销售回款，收到商品房销售款较上期增加
投资活动产生的现金流量净额	234,423,437.56	-360,896,125.89	164.96	主要是上期支付上海加来及北京长阳项目并购款，本期未发生支付并购款事项
筹资活动产生的现金流量净额	-779,880,148.22	1,129,124,098.27	-169.07	主要是本期取得金融机构借款较上期减少及偿还借款较上期增加
现金及现金等价物净增加额	855,119,920.96	1,046,662,699.97	-18.30	

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

无

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本公司所属全资子公司厦门鹏源房地产开发有限公司自2013年1月1日起进入清算程序，本期不再纳入合并范围。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年半年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一三年八月二十九日