

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2014-038

中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

1、重要提示

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。

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

单位：元

	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）	2,352,750,152.43	2,923,428,037.21	2,923,428,037.21	-19.52
归属于上市公司股东的净利润（元）	137,156,934.56	108,315,681.41	106,176,572.36	29.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-15,357,749.89	-109,393,398.98	-111,532,508.03	86.23
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,537,089,103.52	1,400,749,301.16	1,400,749,301.16	-209.73
基本每股收益（元/股）	0.08	0.06	0.06	33.33
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.06	0.06	33.33
加权平均净资产收益率（%）	2.53	2.27	2.22	增加 0.31 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）	43,751,631,416.32	40,602,717,174.27	40,602,717,174.27	7.76
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,367,992,291.15	5,407,718,541.92	5,407,718,541.92	-0.73

（2）前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		139,975				
前 10 名普通股股东持股情况						
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	1.35%	24,407,847	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	0.88%	16,021,673	0	-	-
王秀梅	境内自然人	0.65%	11,722,078	0	-	-
刘程武	境内自然人	0.30%	5,362,531	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	-	-
邓秀葵	境内自然人	0.20%	3,556,572	0	-	-
蔡升平	境内自然人	0.18%	3,175,615	0	-	-
李刚	境内自然人	0.17%	3,157,342	0	-	-
李建鸿	境内自然人	0.17%	3,153,064	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股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 24,407,847 股； 公司股东王秀梅通过齐鲁证券有限公司客户信用交易担保证券账户持 11,721,978 股，普通账户持有 100 股，实际合计持有 11,722,078 股； 公司股东刘程武通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,362,479 股，普通账户持有 52 股，实际合计持有 5,362,531 股； 公司股东李刚通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 3,062,642 股，普通账户持有 94,700 股，实际合计持有 3,157,342 股； 公司股东李建鸿通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,153,064 股。				

（3）前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）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

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

（1）外部环境分析

2014 年以来，全球经济持续复苏增长，分化的局面继续延续。美国经济呈现复苏向好态势，预示金融危机的影响逐步消除；欧洲经济呈现微幅增长，爱尔兰、葡萄牙、西班牙等债务危机国家开始退出国际救助计划，并且国债融资成本持续回落，预示欧债危机影响逐步减弱，但乌克兰地缘政治对欧洲构成较大不确定性，财政联盟等应对欧债危机的深层次措施未见实质性进展，欧洲经济短期难改疲软态势；日本在 4 月上调了消费税，经济未寒反暖，经济超预期增长对全球经济有正面的促进作用。新兴经济体呈现减速现象，但整体增速依然高于世界平均水平。作为新兴经济体的中国也在主动调低经济增速以实施深层次的结构性改革。2014 年上半年，¹国内生产总值 269,044 亿元，同比增长 7.4%，比上年同期低 0.2 个百分点，其中一季度同比增长 7.4%，二季度增长 7.5%。政府将继续坚持不扩张赤字、不超发货币刺激经济，力推结构调整和产业升级，宏观经济减速将成为新常态；居民消费价格同比上涨 2.3%，通胀水平温和。

房地产已进入转型升级、理性回归的时期。房地产投资增速继续回落，新开工面积降幅持续收窄；商品房销售放缓，价格小幅回落。

上半年，²全国房地产开发投资 42,019 亿元，同比名义增长 14.1%（扣除价格因素实际增长 13.1%），其中住宅投资增长 13.7%。房地产开发企业房屋施工面积 611,406 万平方米，同比增长 11.3%，其中住宅施工面积 437,195 万平方米，增长 8.3%。房屋新开工面积 80,126 万平方米，下降 16.4%，住宅新开工面积 56,674 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 38,215 万平方米，增长 8.1%，其中，住宅竣工面积 29,168 万平方米，增长 6.3%。

上半年，³商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%，其中住宅销售面积下降 7.8%。

¹数据来源：国家统计局

²数据来源：国家统计局

³数据来源：国家统计局

商品房销售额 31,133 亿元，下降 6.7%，其中住宅销售额下降 9.2%。受去年年末多个城市政策密集加码、房地产信贷收紧等多重因素影响，今年上半年主要城市住宅月均成交 2,052 万平方米，成交量大幅下降 19.0%，但绝对值为 2010 年以来同期次高水平。各类城市成交量较去年同期均有所回落，其中一线城市降幅最大。百城住宅均价进入调整期，在连续上涨近两年后于 5 月首次下跌，跌幅为 0.32%。6 月，百城住宅均价为 10,923 元/平方米，连续第 2 个月下跌且跌幅扩大至 0.50%；城市间价格分化明显，一线城市涨幅收窄，二三线城市房地产价格呈现往下调整态势。上半年各类土地推出量、成交量不及去年同期，楼面价同比上涨，溢价率回落。数据表明房地产市场正在向理性回归。

上半年房地产市场持续分化，各地房地产调控政策调整动作趋于频繁，在“双向调控”的基调下，通过定向放松限购或信贷、公积金等方式鼓励刚需。6 月末，呼和浩特正式取消限购，地方政策调整进入到新的阶段。预计下半年，政策整体维持稳定，长效机制继续推进，地方政府对政策进行预调微调；首置和首改等刚需依然为主流，“政府为主提供基本保障，市场为主满足多层次需求”方针逐步落实，高端需求将逐渐放开；一线城市改善性需求依然旺盛，供不应求的现状短期难以改变，二线城市供需相对平衡；全国房价继续调整，不同城市房价走势仍将保持差异。

结合战略反思和外部环境分析，公司将以优化资产结构、提升资产质量为主线，强化非常规发展、强化城市公司二级发动机作用、强化住宅业务经营、强化项目全生命周期管控、强化成本费用控制、强化考核激励，持续提升产品竞争力，确保业务持续增长和盈利能力不断提升。

（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，聚焦运营。以目标责任书为抓手，强化全生命周期运营管控落地；聚焦营销，群策群力；经营班子高度重视，深入一线，加强督导。

第二，健全系统。考核各城市公司项目的季度节点完成率，强化全生命周期有效执行；全面推广工艺样板与实测实量，提高工程质量，改善工程观感质量，提升客户满意度；建立统一的合约规划，实现目标成本管理与合约管理的有效接轨，完善全过程成本管理体系，严控目标成本；继续深化品牌住宅产品线研究，制定发布产品手册，完善产品标准化建设。

第三，稳调结构。创新思路，强化土地储备非常规拓展，利用旧改内部挖潜，成功锁定深圳凤凰里旧改项目；采用合作模式，获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目。

第四，管理提升。完善人才培养体系，打造后备人才梯队，推进金舵手、金种子计划；强化成本费用控制；将安全管理融入全业务链，紧紧围绕制度优化和体系执行两条线，完善安全管理制度；对下属城市公司进行销售专项检查并提示风险，做到“事前预防、事中配合”。

2) 报告期财务状况分析

2014 年上半年，公司实现营业收入 23.53 亿元，较上年同期下降 19.52%，主要是本期商品房销售收入结算资源较上期减少；利润总额 3.89 亿元，较上年同期增长 29.17%，主要是本期处置投资性房地产收益较上期增加；归属于上市公司股东的净利润 1.37 亿元，较上年同期增长 29.18%，主要是本期处置投资性房地产收益较上期增加。

截至 2014 年 6 月 30 日，总资产 437.52 亿元，较上年末增长 7.76%；归属于上市公司股东的所有者权益 53.68 亿元，较上年末下降 0.73%；资产负债率 78.38%，扣除预收账款后的资产负债率为 59.91%。

(3) 主营业务分析

1) 商品房开发：

2014 年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 19.71 万平米，较上年同期下降 36.84%；签约金额 36.26 亿元，较上年同期下降 27.35 %；结算面积 17.88 万平米，较上年同期下降 7.56%；结算收入 29.70 亿元，较上年同期增加 8.31%；已售待结转面积 55.85 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）实现结算面积 6.58 万平米，结算收入 10.87 亿元；已售待结转面积 0.60 万平米。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目共 17 个，占地面积（按权益）408.73 万平米，规划总建筑面积（按权益）583.77 万平米。

2) 房屋租赁：

报告期内，公司实现房屋租赁业收入 12,166.68 万元，比上年同期减少 122 万元，下降 0.99%，主要是因深圳宝安城市更新、部分租赁客户搬迁导致收入减少等。

3) 物业管理、来料加工：

报告期内，公司实现物业管理、来料加工收入 4,538.03 万元，比上年同期增加 766.23 万元，增长 20.31%，主要是物业管理规模扩大、收取的物业管理费增加。

(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	1,883,037,590.49	1,202,202,438.60	36.16	-27.21	-38.19	11.34
房屋租赁	121,666,808.07	44,209,906.16	63.66	-0.99	-16.09	6.54
物业管理及来料加工	45,380,339.40	53,497,605.11	-17.89	20.31	30.63	-9.31
分地区						
深圳	823,633,902.47	439,402,060.38	46.65	171.84	179.54	-1.47
北京	626,284,857.20	477,677,491.29	23.73	-64.03	-64.44	0.89
成都	167,160,595.01	124,514,960.91	25.51	-57.23	-63.79	13.50
长沙	100,633,292.28	64,501,634.41	35.90	61.31	99.23	-12.20
南京	198,304,529.00	95,720,753.03	51.73	0.37	-24.40	15.81
上海	73,322,000.00	42,939,841.22	41.44	38.72	22.07	7.99
沈阳	25,610,465.00	21,950,170.93	14.29	-	-	-
杭州	35,135,097.00	33,203,037.70	5.50	-	-	-

(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

项目	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	2,352,750,152.43	2,923,428,037.21	-19.52	
营业成本	1,304,316,767.91	2,043,646,652.25	-36.18	主要是本期商品房结转收入较上期减少，营业成本相应减少
销售费用	109,338,802.15	153,183,784.25	-28.62	
管理费用	124,642,475.35	121,382,912.04	2.69	
财务费用	216,692,467.46	212,286,660.58	2.08	
所得税费用	152,596,996.46	104,608,148.35	45.87	主要是本期应纳税所得额较上期增加
研发投入				
经营活动产生的现金流量净额	-1,537,089,103.52	1,400,749,301.16	-209.73	主要是本期收回销售商品房款较上期减少
投资活动产生的现金流量净额	-301,503,792.05	234,423,437.56	-228.62	主要是本期支付项目并购款较上期增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,231,951,512.78	-779,880,148.22	386.19	主要是本期向金融机构借款较上期增加
现金及现金等价物净增加额	393,408,528.66	855,119,920.96	-53.99	主要是本期收回销售商品房款较上期减少及支付项目并购款等较上期增加

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

不适用。

（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

不适用。

（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

1) 合并范围增加情况

①本公司子公司中粮地产成都有限公司于 2014 年 1 月并购成都硕泰丽都房地产开发有限公司 61.4545%股权，纳入本期合并报表范围。

②本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司于 2014 年 4 月并购深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100%股权，纳入本期合并报表范围。

2) 合并范围减少情况：本期无。

（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

本报告期财务报告未经审计。

（本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2014 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

二〇一四年八月二十五日