

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2007-041

# 中粮地产（集团）股份有限公司

## COFCO PROPERTY（GROUP）COMPANY LIMITED



### 配股说明书摘要

公司注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司



配股说明书公告时间：二〇〇七年八月八日

## 声明

本配股说明书摘要的目的仅为向公共提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读配股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。配股说明书全文及相关资料可在巨潮网站（<http://www.cninfo.com.cn>）查询。

## 第一节 本次发行概况

### 一、发行人基本情况

**法定名称：** 中粮地产（集团）股份有限公司  
**英文名称：** COFCO Property（Group）Co., Ltd.  
**注册地址：** 深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号  
**股票上市地：** 深圳证券交易所  
**股票简称：** 中粮地产  
**股票代码：** 000031  
**法定代表人：** 孙忠人  
**成立时间：** 1993 年 10 月 8 日  
**办公地址：** 深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号  
**邮政编码：** 518101  
**电 话：** （0755）27754517  
**传 真：** （0755）27789701、27780713  
**公司网址：** <http://www.cofco-property.cn>  
**电子信箱：** [cofco-property@cofco-property.cn](mailto:cofco-property@cofco-property.cn)

### 二、本次发行概况

本次发行经公司 2007 年 2 月 8 日召开的第五届董事会第十七次会议形成决议，并经 2007 年 3 月 16 日召开的 2006 年度股东大会表决通过。

董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2007 年 2 月 10 日、2007

年3月17日的《上海证券报》和《证券时报》上。

2、配售股票类型：人民币普通股

3、每股面值：1.00元

4、配售数量：以2006年12月31日公司总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，共计209,836,070股

5、发行价格：本次配股价格为6.5元/股

6、预计募集资金量：不超过1,363,934,455元

7、预计募集资金净额：不超过1,345,384,455元

8、募集资金专项存储帐户

公司在以下银行开设募集资金专项存储帐户，分别为：中国农业银行深圳宝安支行，帐号为41019400040018591（主账户）；中国银行深圳市宝安支行，帐号为：81150117208092001；中国建设银行深圳市宝安支行，帐号为：44201538900052505090。

9、发行方式：网上定价发行

10、发行对象：本次配股股权登记日登记在册的公司全体股东

11、承销方式及承销期：

本次发行由保荐机构（主承销商）以代销方式承销。

承销期的起止时间为本配股说明书刊登日至发行结果公告日，即2007年8月8日至2007年8月21日止。

12、发行费用

项 目	金 额（万元）
承销费用	1500
律 师 费	85
会计师费用	63
资产评估费用	60
发行手续费	47
发行公告费用	100
合 计	1855

注：发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所调整。

### 13、本次配股发行日程安排

本次配股发行期间的主要日程与停牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

交易日	配股安排	停牌安排
2007年8月8日	配股说明书刊登日	上午9:30—10:30 停牌
2007年8月10日	股权登记日	正常交易
2007年8月13日— 2007年8月17日	配股缴款起止日期	全天停牌
2007年8月20日	验资	全天停牌
2007年8月21日	发行结果公告日	正常交易

14、本次发行股份的上市流通：本次向境内上市人民币普通股股东配售股份的上市交易日期，本公司将于本次配股缴款实施完毕并与深交所协商后，刊登股份变动公告与配股可流通部分上市公告书。

### 三、本次发行有关机构

#### 1、发行人

名称：中粮地产（集团）股份有限公司

办公地址：深圳市宝安区湖滨路5号

法定代表人：孙忠人

董事会秘书：厉辉

电话：（0755）27754517

传真：（0775）27789701、27780713

#### 2、保荐机构

名称：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区新源南路6号京城大厦

法定代表人：王东明

保荐代表人：李永柱、张宁

项目主办人：邱志千

项目组成员：陈恺、姚广、李雅、吴波、何慧婷

电话：（010）84588888

传真：（010）84865610

### 3、发行人律师事务所

名称：广东信达律师事务所

办公地址：深圳市深南大道 4019 号航天大厦

负责人：许晓光

经办律师：麻云燕、朱皓、周凌仙、毕敬

电话：（0755）83243139

传真：（0755）83243108

### 4、审计机构

名称：深圳天健信德会计师事务所

办公地址：深圳市滨河大道 5020 号证券大厦十六层

法定代表人：张希文

经办注册会计师：朱伟峰、何晓明

电话：（0755）82903666

传真：（0755）82990751

### 5、资产评估机构

名称：北京中企华资产评估有限责任公司

办公地址：北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦九层

法定代表人：孙月焕

经办人：严哲河，梁建东，周跃龙，黄讯

电话：（010）65881818

传真：（010）65882651

### 6、申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市深南中路 5045 号

法定代表人：张育军

电话：（0755）82083333

传真：（0755）82083667

#### 7、收款银行

名称：中信银行京城大厦支行

#### 8、股票登记机构

名称：中国证券登记结算有限公司深圳分公司

办公地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

法定代表人：陈耀先

电话：（0755）25938000

传真：（0755）25988122

## 第二节 公司主要股东情况

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司总股本 699,453,565 股，本公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量
1	中粮集团有限公司	国有法人股	50.52%	353,332,698	353,332,698
2	深圳市桥头股份合作公司	境内法人股	3.41%	23,821,875	23,821,875
3	中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	社会公众股	1.52%	10,654,200	0
4	中国工商银行-广发策略优选混合型证券投资基金	社会公众股	1.51%	10,577,464	0
5	深圳市鸿基（集团）股份有限公司	境内法人股	1.37%	9,590,625	9,590,625
6	中国工商银行-普丰证券投资基金	社会公众股	0.68%	4,791,111	0
7	中国银行-泰信优质生活股票型证券投资基金	社会公众股	0.68%	4,778,737	0
8	广发证券-交行-广发集合资产管理计划（3号）	社会公众股	0.45%	3,163,800	0
9	中国农业银行-大成精选增值混合型证券投资基金	社会公众股	0.43%	2,999,964	0
10	中国银行-易方达深证 100	社会公众股	0.31%	2,165,460	0

交易型开放式指数证券投资				
基金				

注：截至本配股说明书签署日，中粮集团所持有的本公司 34,972,678 股股票，深圳市桥头股份合作公司持有的本公司 23,821,875 股股票、深圳市鸿基（集团）股份有限公司持有的本公司 9,590,625 股股票已无限售限制。

### 第三节 财务会计信息

公司聘请深圳天健信德会计师事务所对本公司 2004 年度、2005 年度、2006 年度财务报告进行了审计，深圳天健信德会计师事务所均出具的标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解公司最近三年的详细财务资料，请参阅公司披露的 2004 年、2005 年和 2006 年年报。以上报告公开披露于深圳证券交易所网站 (<http://www.sse.org.cn/>)。

以下为公司最近三年的主要财务数据和财务指标，非经特殊说明，均引自公司最近三年的财务报告。

#### 一、最近三年简要财务报表

##### 1、最近三年简要合并资产负债表

单位：元

资产	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动资产合计	806,202,350.60	407,277,479.05	437,187,108.56
长期投资合计	391,094,074.95	253,140,371.58	238,196,444.93
固定资产合计	1,184,775,692.38	1,175,115,367.96	1,139,161,371.41
无形资产及其他资产合计	76,441,031.55	71,294,754.32	73,774,706.81
资产总计	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	1,888,319,631.71
流动负债合计	944,400,447.52	570,583,144.89	645,645,766.70
长期负债合计	87,867,017.85	41,514,834.27	57,583,004.77
负债合计	1,032,267,465.37	612,097,979.16	703,228,771.47
少数股东权益	88,409,330.87	83,647,201.76	94,410,361.25
股东权益合计	1,337,836,353.24	1,211,082,791.99	1,090,680,498.99
负债及股东权益总计	2,458,513,149.48	1,906,827,972.91	1,888,319,631.71

## 2、最近三年简要合并利润表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	345,795,027.82	365,548,141.64	344,810,566.19
二、主营业务利润	180,684,343.70	172,921,705.20	176,828,801.38
三、营业利润	74,881,396.40	77,363,454.97	95,041,626.87
四、利润总额	195,550,152.81	131,930,348.63	125,180,283.81
五、净利润	174,428,317.23	113,073,740.44	100,368,119.76

## 3、最近三年简要合并现金流量表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	(20,314,164.64)	140,993,664.97	158,506,182.09
二、投资活动产生的现金流量净额	(104,913,013.77)	(106,226,221.64)	(229,168,452.72)
三、筹资活动产生的现金流量净额	264,043,830.08	(61,770,402.54)	86,703,905.18
四、汇率变动对现金的影响	(106,061.39)	(18,404.48)	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	(27,021,363.69)	16,041,634.55

## 4、最近三年简要母公司资产负债表

单位：元

资产	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动资产合计	808,590,386.42	480,190,987.72	339,905,820.15
长期投资合计	562,415,512.08	432,965,122.17	407,701,493.82
固定资产合计	622,127,275.93	592,451,870.12	579,088,303.48
无形资产及其他资产合计	75,746,750.07	69,866,780.40	71,343,349.20
资产总计	2,068,879,924.50	1,575,474,760.41	1,398,038,966.65
流动负债合计	633,226,356.13	353,357,010.38	269,660,183.95
长期负债合计	87,121,256.79	40,837,470.20	57,683,683.60
负债合计	720,347,612.92	394,194,480.58	327,343,867.55
股东权益合计	1,348,532,311.58	1,181,280,279.83	1,070,695,099.10
负债及股东权益总计	2,068,879,924.50	1,575,474,760.41	1,398,038,966.65

## 5、最近三年简要母公司利润表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、主营业务收入	183,873,148.24	209,164,800.11	205,390,401.98

二、主营业务利润	113,829,316.35	98,694,530.94	108,290,709.48
三、营业利润	88,191,259.67	38,600,424.71	64,308,645.15
四、利润总额	225,685,846.06	112,495,878.20	112,628,230.85
五、净利润	219,400,212.83	106,631,953.88	106,511,825.52

## 6、最近三年简要母公司现金流量表

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	17,995,942.69	(58,187,223.45)	56,273,869.15
二、投资活动产生的现金流量净额	(68,241,602.18)	(11,134,429.00)	(19,008,087.43)
三、筹资活动产生的现金流量净额	181,087,072.32	79,303,728.89	(50,646,054.17)
四、汇率变动对现金的影响	(72,059.25)	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	130,769,353.58	9,982,076.44	(13,380,272.45)

## 二、最近三年主要财务指标

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
流动比率	0.85	0.71	0.68
速动比率	0.46	0.21	0.24
资产负债率（母公司）	34.82%	25.02%	23.41%
应收账款周转率（次）	20.48	15.95	11.85
存货周转率（次）	0.46	0.62	0.50
每股经营活动现金流量（元）	-0.03	0.30	0.34
每股净现金流量（元）	0.20	-0.06	0.03
净资产收益率（全面摊薄）	13.04%	9.34%	9.20%
净资产收益率（加权平均）	13.85%	9.86%	9.11%
每股收益（全面摊薄）	0.25	0.24	0.22
每股收益（加权平均）	0.25	0.24	0.22
扣除非经常损益后净资产收益率（全面摊薄）	12.93%	8.96%	9.04%
扣除非经常损益后净资产收益率（加权平均）	13.74%	9.45%	8.95%
扣除非经常损益后每股收益（全面摊薄）	0.25	0.23	0.21
扣除非经常损益后每股收益（加权平均）	0.25	0.23	0.21

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、财务状况分析

#### （一）资产质量分析

报告期内本公司主要资产如下：

单位：元

资产项目	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	占总资产的百分比	金额	占总资产的百分比	金额	占总资产的百分比
货币资金	216,161,136.86	8.79%	77,450,546.58	4.06%	104,471,910.27	5.53%
应收款项	216,364,891.48	8.80%	40,614,842.84	2.13%	50,263,564.15	2.66%
存货	373,676,322.26	15.20%	289,212,089.63	15.17%	282,451,634.14	14.96%
长期股权投资	391,094,074.95	15.91%	253,140,371.58	13.28%	238,196,444.93	12.61%
股权分置流通权	222,590.40	0.01%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
固定资产及在建工程	1,184,775,692.38	48.18%	1,175,115,367.96	61.62%	1,139,161,371.41	60.33%
无形资产及其他长期资产	76,441,031.55	3.11%	71,294,754.32	3.74%	73,774,706.81	3.91%

本公司资产的主体部分为存货、长期股权投资与固定资产，该等资产质量较好，处于良好运营状态，不存在大额减值风险。

#### （二）负债结构分析

报告期内本公司主要负债如下：

单位：元

负债项目	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	占总负债的百分比	金额	占总负债的百分比	金额	占总负债的百分比
短期借款	691,000,000.00	66.94%	416,000,000.00	67.96%	451,000,000.00	64.13%
应付账款	58,089,313.57	5.63%	37,441,850.08	6.12%	72,756,222.40	10.35%
其他应付款	119,161,692.34	11.54%	63,948,447.52	10.45%	60,566,551.78	8.61%
预提费用	46,634,915.35	4.52%	30,798,307.79	5.03%	38,025,008.61	5.41%
长期借款	60,000,000.00	5.81%	--	--	--	--

长期应付款	25,382,337.93	2.46%	38,985,773.54	6.37%	55,714,209.14	7.92%
-------	---------------	-------	---------------	-------	---------------	-------

本公司负债规模随着项目开发数量的增加而逐步扩大，但资产负债率仍保持在较低水平；负债中短期借款比重较高，增加了公司的短期偿债风险，公司已开始进行调整，在考虑降低财务费用的同时适度增加长期借款比重。

总体来看，公司财务结构较为健康，财务风险较小，不会对公司日常经营活动造成不利影响。

## 二、经营成果分析

### （一）主营业务分析

单位：元

	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品房开发与销售	226,598.81	0.07%	1,942,697.77	0.53%	4,570,116.31	1.33%
物业租赁	143,637,283.80	41.54%	136,748,733.43	37.41%	106,398,179.84	30.86%
来料加工	155,484,103.04	44.96%	173,684,580.75	47.51%	171,236,633.10	49.65%
物业管理及其他	46,447,042.17	13.43%	53,172,129.69	14.55%	62,605,636.94	18.16%
合计	345,795,027.82	100.00%	365,548,141.64	100.00%	344,810,566.19	100.00%

报告期内，本公司住宅地产业务开发进度较慢，所开发项目将分别于 2007 年、2008 年开始结算，因此近三年商品房开发与销售业务收入及利润规模较小；工业地产业务保持稳定，三年内物业租赁、来料加工业务收入及利润水平变动较小；物业管理及其他业务主要由物业管理、产品销售、后勤服务构成，收入及利润水平保持稳定。

由于住宅地产项目未能结算，因此工业地产业务构成了近三年主营业务收入及利润的主要来源，未来年度，随着海滨广场三期、中粮·澜山、长沙观音岩项目、广州金沙洲项目、厦门鹭江海景项目、成都天泉·聚龙国际生态园项目的陆续结算，商品房开发与销售业务的比重将大幅增加。

### （二）利润构成分析

单位：元

项目	2006 年度		2005 年度		2004 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	74,881,396.40	38.29%	78,669,905.48	59.63%	95,041,626.87	75.92%
投资收益	119,841,569.04	61.28%	51,666,178.34	39.16%	30,536,084.33	24.39%
营业外收支净额	827,187.37	0.42%	1,594,264.81	1.21%	(397,427.39)	-0.32%
利润总额	195,550,152.81	100.00%	131,930,348.63	100.00%	125,180,283.81	100.00%

本公司利润总额主要由营业利润与投资收益构成，投资收益主要来自于合作企业深圳新安湖实业有限公司的利润分配，该公司从事房地产开发业务，本公司可以提供土地作为合作条件，并派驻管理人员参与经营，享有 55.20% 的收益分配权。

本公司利润主要来自于房地产开发业务，工业地产业务经多年发展已呈稳定状态，年利润贡献额保持稳定；住宅地产业务是目前公司发展的重点，随着所建项目的陆续结算，将成为公司利润的主要来源。两种业务互相补充，保证了公司盈利的稳定性与成长性。

### 三、现金流量分析

单位：元

	2006 年度	2005 年度	2004 年度
经营活动产生的现金流量净额	(20,314,164.64)	140,993,664.97	158,506,182.09
投资活动产生的现金流量净额	(104,913,013.77)	(106,226,221.64)	(229,168,452.72)
筹资流动产生的现金流量净额	264,043,830.08	(61,770,402.54)	86,703,905.18
汇率变动对现金的影响	(106,061.39)	(18,404.48)	0.00
现金及现金等价物净增加额	138,710,590.28	(27,021,363.69)	16,041,634.55

本公司经营活动现金流量由工业地产业务现金流量、住宅地产业务现金流量两部分构成。2004 年度、2005 年度，公司住宅地产业务投资规模较小，现金流量主要为工业地产业务所形成，较为稳定；2006 年度，公司住宅地产业务投资量加大，所建项目尚未销售回款，导致 2006 年度经营活动现金流量大幅减少，对于房地产企业来说，因项目进度原因导致各年度间经营活动现金流量的波动是

正常的，不会对公司经营造成不利影响。

2006 年度由于住宅地产项目增多，资金需求量加大，公司扩大了银行借款规模，导致筹资活动现金流量迅速增加。

本公司报告期内现金流量的变化，显示出公司自明确发展战略以来，项目投资步伐加快，投资规模增大，资金需求增加，公司步入快速发展的阶段。

## 第五节 本次募集资金运用

### 一、本次计划募集资金总量及投资项目

根据公司 2007 年 3 月 6 日召开的 2006 年度股东大会审议通过的本次配股募集资金投资项目资金需求，本公司本次配股募集资金总额不超过 1,363,934,455 元，募集资金将全部投资于住宅房地产项目，拟投资项目符合国家产业政策，并已经国家有关部门批准。项目简要情况如下：

本次募集资金按轻重缓急顺序，将用于以下项目的投资：

单位：元

投资项目	募集资金拟投入额
收购厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权	102,639,031.23
厦门鹭江海景住宅项目开发建设	60,000,000.00
收购成都天泉置业有限责任公司 51%的股权	182,548,295.24
成都天泉·聚龙国际生态园住宅项目开发建设	362,961,645.00
深圳市海滨广场三期住宅项目开发建设	219,353,875.00
深圳市中粮·澜山住宅项目开发建设	429,346,185.00
合计	1,356,849,031.47

### 二、投资项目基本情况及盈利前景

#### （一）厦门鹭江海景项目

本项目由厦门鹏源房地产开发有限公司开发，本次募集资金中，102,639,031.23 元将用于收购该公司 100%股权，60,000,000 元用项目开发建

设。

厦门鹭江海景项目位于厦门市思明区碧山路 128 号，鼓浪屿景区对面，距海边约 300 米。本项目于 1992 年 12 月 8 日经厦门市计划委员会以厦计投(1992) 495 号文件批准立项，目前正进行二期的开发。项目总建筑面积为 39,217.20 平方米，可售建筑面积为 34,535.30 平方米，容积率 11.90 倍，建设周期为 2006 年 5 月至 2008 年 9 月。

本项目总投资 115,488,600 元，预计全部销售后可实现销售收入 264,864,800 元，实现税后净利润 80,548,300 元，税后投资利润率为 74%，内部收益率为 121.68%，静态投资回收期为 1.12 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 1.14 年。

## （二）成都天泉·聚龙国际生态园项目

该项目由成都天泉置业有限责任公司开发，本次募集资金中，182,548,295.24 元将用于收购该公司 51%股权，362,961,645.00 元用于项目开发建设。

本项目位于成都市同安镇北部，龙泉山麓西侧，距成渝高速龙泉驿入口 2 公里，距成都市区 18 公里。项目总建筑面积 254,866 平方米，可售建筑面积为 219,365.67 平方米，容积率 0.34 倍，建设周期为 2003 年 5 月至 2011 年 2 月。

本项目总投资 1,080,200,000 元，预计全部销售后可实现销售收入 1,567,030,300 元，实现税后净利润 211,804,600 元，税后投资利润率为 19.61%，内部收益率为 20.54%，静态投资回收期为 2.64 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 2.91 年。

## （三）深圳市海滨广场三期项目

本项目由本公司直接投资开发，一期、二期工程已分别于 1996 年、1999 年开发并销售完毕，本次募集资金将投入 219,353,875 元进行三期工程的建设。

本项目位于深圳市宝安中心区，宝安大道东侧，紧邻规划中的深圳地铁 1 号线车站。项目规划为三栋 16 层建筑，主力户型为 90 平方米以下住宅。项目总建筑面积 108,297.99 平方米，可销售面积为 81,804.04 平方米，容积率 2.79 倍，建设周期为 2006 年 4 月至 2007 年 10 月。

本项目投资总额为 347,742,200 元预计全部销售后可实现销售收入 664,432,300 元，实现税后净利润 155,419,800 元，税后投资利润率为 44.69%，内部收益率为 181.48%，静态投资回收期为 0.36 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 0.36 年。

#### （四）深圳市中粮·澜山项目

本项目由本公司直接开发，总投资为 581,310,000 元，拟使用募集资金 429,346,185 元。

本项目位于深圳市宝安区前进路与西乡大道交汇处，在规划西乡镇中心区域，北倚企龙山，东临广深高速公路宝安出口，交通便利。项目总建筑面积 115,047.64 平方米，可销售面积为 87,361.18 平方米，容积率 1.10 倍，建设周期为 2006 年 9 月至 2008 年 2 月。

本项目预计全部销售后可实现销售收入 828,962,800 元，实现税后净利润 125,615,200 元，税后投资利润率为 21.61%，内部收益率为 30.24%，静态投资回收期为 1.18 年，按 10%基准收益率计算动态投资回收期为 1.21 年。

## 第六节 备查文件

除本配股说明书摘要披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人最近三年财务报告及审计报告；
- （二）保荐机构出具的发行推荐书；
- （三）法律意见书和律师工作报告；
- （四）注册会计师关于前次募集资金使用的专项报告；
- （五）其他与本次发行有关的重要文件。

自本配股说明书摘要刊登之日起，投资者可至发行人、主承销商住所查阅配股说明书全文及备查文件，亦可访问巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）或公司网站（<http://www.cofco-property.cn>）查阅该等文件。

（此页无正文，为《中粮地产（集团）股份有限公司2007年度配股说明书摘要》盖章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

2007年8月8日