

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2016—030

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2016 年第一季度财务会计报告未经审计。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业收入（元）	3,182,249,415.46	649,354,486.28	390.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	190,474,656.06	71,926,707.71	164.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	186,838,234.16	-84,908,060.90	320.05
经营活动产生的现金流量净额（元）	-347,461,270.05	-1,572,679,742.36	77.91
基本每股收益（元/股）	0.11	0.04	175.00
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.04	175.00
加权平均净资产收益率（%）	3.14	1.19	增加 1.95 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）	57,641,930,172.23	55,321,650,992.89	4.19
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,169,043,347.90	5,978,568,691.84	3.19

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,813,731,596
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.11

非经常性损益项目和金额：

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	23,603.03	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,517,567.29	子公司收取股东往来款资金占用费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,397,138.17	
减：所得税影响额	2,151,361.05	
少数股东权益影响额（税后）	3,150,525.54	
合计	3,636,421.90	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表
1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数(户)	244,332	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有）	0			
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	45.67	828,265,000	0	-	-
中央汇金资产管理有限责 任公司	国有法人	3.63	65,864,600	0	-	-
UBS AG	境外法人	0.84	15,227,146	0	-	-
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改 革指数分级证券投资基金	其他	0.58	10,459,073	0	-	-
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放 式指数证券投资基金	其他	0.25	4,554,590	0	-	-
银华基金—建设银行—中 国人寿—中国人寿委托银 华基金公司混合型组合	其他	0.23	4,167,004	0	-	-
全国社保基金四一七组合	其他	0.23	4,105,554	0	-	-
中国建设银行股份有限公司—工银瑞信稳健成长混 合型证券投资基金	其他	0.21	3,846,552	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.21	3,820,455	0	-	-
中国银行股份有限公司— 国泰国证房地产行业指数 分级证券投资基金	其他	0.19	3,414,262	0	-	-
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				
		股份种类	数量			
中粮集团有限公司	828,265,000	人民币普通股	828,265,000			
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600			
UBS AG	15,227,146	人民币普通股	15,227,146			
中国农业银行股份有限公司—富国中证国 有企业改革指数分级证券投资基金	10,459,073	人民币普通股	10,459,073			

中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	4,554,590	人民币普通股	4,554,590
银华基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托银华基金公司混合型组合	4,167,004	人民币普通股	4,167,004
全国社保基金四一七组合	4,105,554	人民币普通股	4,105,554
中国建设银行股份有限公司—工银瑞信稳健成长混合型证券投资基金	3,846,552	人民币普通股	3,846,552
张忱业	3,820,455	人民币普通股	3,820,455
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	3,414,262	人民币普通股	3,414,262
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售流通股股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,718,316 股，普通账户持股 102,139 股，实际合计持有 3,820,455 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

不适用

3、报告期末前十名“08 中粮债”债券持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	中国建设银行股份有限公司—民生加银岁岁增利定期开放债券型证券投资基金	510,000	4.25
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83

9	华泰人寿保险股份有限公司—万能—个险万能	300,010	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

4、报告期末前十名“15 中粮 01”债券持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	创金合信基金—招商银行—华润信托—泰睿博荟 1 号单一资金信托	2,350,000	11.75
2	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
4	上海浦东发展银行股份有限公司—鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
5	广发证券—广发—广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
6	中信证券股份有限公司	800,000	4.00
7	兴业银行股份有限公司—西部利得多策略优选灵活配置混合型证券投资基金	700,000	3.50
8	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
9	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50
10	中信证券—工商银行—中信证券贵宾定制 19 号集合资产管理计划	500,000	2.50

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	本报告期末	上年度末	增减（%）	主要变动原因
长期待摊费用	15,708,997.64	11,233,271.09	39.84	主要是本期新增北京祥云小镇商铺改造费用
应付账款	3,367,427,896.48	5,166,548,999.76	-34.82	主要是本期支付地价款及工程款
应付职工薪酬	68,094,627.59	128,754,062.02	-47.11	主要是本期支付上年度绩效工资
应付利息	185,267,191.81	132,028,326.74	40.32	主要是本期计提借款利息
一年内到期的非流动负债	2,100,254,716.82	3,050,754,716.82	-31.16	主要是本期一年内到期的长期借款减少
长期借款	17,434,953,309.26	12,920,285,964.90	34.94	主要是本期因项目开发需要增加金融机构借款
项目	本报告期	上年同期	增减（%）	主要变动原因
营业收入	3,182,249,415.46	649,354,486.28	390.06	主要是本期商品房住宅结转收入同比增加
营业成本	2,043,561,638.17	429,385,987.21	375.93	主要是本期商品房住宅结转收入同比增加，成本相应增加
销售费用	34,955,494.79	57,156,125.42	-38.84	主要是本期广告宣传费支出等同比减少
投资收益	5,164,206.05	232,705,038.98	-97.78	主要是本期可供出售金融资产出售收益同比减少
经营活动产生的现金流量净额	-347,461,270.05	-1,572,679,742.36	77.91	主要是本期取得销售商品房款项等同比增加
投资活动产生的现金流量净额	-88,851,937.17	172,496,187.62	-151.51	主要是本期取得可供出售金融资产出售款项同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,899,414,087.92	-442,362,834.78	755.44	主要是本期金融机构借款同比增加

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、公司全资子公司深圳市创芯置业有限公司所开发的 69 区创芯公园（原“中粮 69 区工业园”）城市更新项目于 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元（《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》），该项目于 2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复。根据深圳市规划和国土资源委员会关于批准《宝安区新安街道中粮 69 区工业园城市更新单元规划》的通知，深圳市规划和国土资源委员会原则同意通过改造将该规划区打造为配套完善的战略性新兴产业的研发基地。69 区创芯公园项目拆除用地面积为 28,357.9 平方米，开发建设用地 24,100.4 平米，计容积率建筑面积 142,210 平方米。

2、公司全资子公司中粮地产南京有限公司（简称“南京公司”）与上海景时南科投资中心（有限合伙）（简称：景时南科）合作开发南京市江宁副城科学园大学城 G19 地块项目，南京公司持有项目公司（中粮祥云置业南京有限公司）51%股权，景时南科持有项目公司 49%股权。南京公司于 2016 年 4 月 15 日与景时南科签订《股权质押合同》，南京公司以其持有的项目公司全部（即 51%）股权为景时南科对项目公司提供的 50,000 万元人民币借款提供质押担保，项目公司提供反担保。

3、公司与深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）（简称“汇金贰号”）合作开发苏州市相城区 2015-WG-5 号地块项目，公司持有项目公司（中粮祥云置业（苏州）有限公司）51%股权，汇金贰号持有项目公司 49%股权。公司 2016 年第一次临时股东大会同意公司以持有的项目公司 51%的股权质押给委托贷款银行恒丰银行，为汇金贰号向项目公司提供的不超过 6.795 亿元人民币的股东借款提供担保，项目公司将向公司提供反担保。公司已于 2016 年 4 月与恒丰银行签订《最高额质押合同》。

4、2016 年 1 月 22 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过《关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司 Prized Development Limit100%股权的关联交易议案》，本次关联交易尚需中国食品股东会审议通过并依照有关国有产权转让相关规定办理相关流程后生效。

5、2014 年年度股东大会审议通过《关于公司 2015 年度为控股子公司提供担保额度的公告》，同意公司 2015 年度在向银行等金融机构申请的授信额度内，为控股子公司提供不超过人民币 72.2 亿元的担保额度，有效期自 2014 年度股东大会通过之日起至 2015 年度股东大会召开之日止。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供 8 亿元的担保。

6、2016 年 2 月 3 日，公司全资子公司中粮地产成都有限公司通过公开竞拍方式，竞买取得成都市金牛区西华街道地块（地块编号：JN01(252):2016-010）的国有建设用地使用权。报告期内，已设立项目公司成都怡悦置业有限公司进行项目地块的开发。

7、2016 年 3 月 4 日，公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了关于 2016 年度非公开发行 A 股股票相关议案。目前该事项正在履行国有资产评估备案及国资委审批程序，该事项还需提交股东大会审议。

8、公司 2014 年年度股东大会审议通过了《关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户。公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额。公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，严格执行监管机构相关规定。截至 2016 年 3 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 137,677,900.74 元。

9、2016 年 1 月 22 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司及控股子公司提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司提供不超过人民币 36.83 亿元的财务资助额度。截至 2016 年 3 月 31 日，公司及控股子公司在上述财务资助额度范围内向北京悦恒置业有限公司提供财务资助 15.19 亿元，向北京万科企业有限公司提供财务资助 6.8 亿元，向上海万科投资管理有限公司提供资助 2.28 亿元。

重要事项临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	关于“中粮 69 区工业园城市更新单元”获得深圳市政府批准的公告	2015 年 3 月 11 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2	关于与上海景时南科投资中心(有限合伙)签订投资协议的公告	2015 年 9 月 9 日	
	关于全资子公司中粮地产南京有限公司为其控股子公司提供担保的公告	2016 年 4 月 16 日	
3	关于变更苏州市相城区 2015-WG-5 号地块合作方并与深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2015 年 12 月 9 日	
	关于为控股子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司以及北京稻香四季房地产开发有限公司提供担保的公告	2015 年 12 月 30 日	
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日	

4	关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司 Prized Developments Limit100%股权的关联交易公告	2016 年 1 月 4 日
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日
5	关于为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的公告	2016 年 2 月 2 日
	关于公司 2015 年度为控股子公司提供担保额度的公告	2015 年 4 月 18 日
	2014 年年度股东大会决议公告	2015 年 5 月 16 日
6	关于竞得土地使用权的公告	2016 年 2 月 4 日
7	关于公司非公开发行股票涉及的关联交易公告	2016 年 3 月 5 日
	中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案	2016 年 3 月 5 日
	第八届董事会第二十五次会议决议公告	2016 年 3 月 5 日
8	关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2015 年 4 月 18 日
9	关于公司及控股子公司提供财务资助额度的公告	2015 年 12 月 30 日
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日

三、公司债券情况说明

公司于 2008 年 8 月 25 日发行“08 中粮债”（上市代码：112004）、于 2015 年 8 月 17 日发行“15 中粮 01”（上市代码：112271）。公司严格按承诺募集资金投向使用募集资金，其中“08 中粮债”募集资金 12 亿元，已于 2009 年使用完毕，募集资金专项账户已销户。“15 中粮 01”募集资金 20 亿元，截至 2016 年 3 月 31 日，公司募集资金专项账户余额为 1,037,783.85 元，全部为募集资金产生的利息，报告期内公司未使用募集资金。

报告期内，公司累计新增借款 32.56 亿元，占 2015 年末净资产的 29.37%。该部分新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。除此之外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。报告期末公司资产负债率 79.99%，信用状况没有发生重大变化。

四、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团公司	<p>1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒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，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。</p> <p>2、中粮集团将推动深宝恒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。</p>	2005-12-28	长期有效	<p>1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。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。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51% 的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权、天泉置业有限公司 49% 股权、上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 的股权。</p> <p>控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>2、2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。</p> <p>控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。</p>
收购报告书或权益变动					

<p>报告中所作承诺</p>					
<p>资产重组时所作承诺</p>					
<p>首次公开发行或再融资时所作承诺</p>	<p>中粮集团有限公司</p>	<p>1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以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，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺 （1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。 （2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。 （3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺 除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。</p>	<p>2007-3-21</p>	<p>长期有效</p>	<p>承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。</p>
	<p>中粮集团有限公司</p>	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p>	<p>2016-03-04</p>	<p>长期有效</p>	<p>正常履行中</p>

公司	<p>公司控股股东中粮集团对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：</p> <p>“不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。”</p>			
公司全体董事、高级管理人员	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>公司全体董事及高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：</p> <p>（一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p> <p>（二）本人承诺将对职务消费行为进行约束；</p> <p>（三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>（四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>（五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>	2016-03-04	长期有效	正常履行中
股权激励承诺				
其他对公司中小股东所作承诺				

承诺是否及时履行	是
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用

五、对 2016 年 1-6 月经营业绩的预计

不适用。

六、证券投资情况

不适用。

公司报告期不存在证券投资。

七、衍生品投资情况

不适用。

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 3 月 29 日	实地调研	机构	关于公司战略、产品体系、养老地产、产业地产、非公开发行股票的进展情况等。

九、违规对外担保情况

不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一六年四月二十九日