

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-138

中粮地产（集团）股份有限公司 2018 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

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、误导性陈述或者重大遗漏，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。

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

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因：其他原因

	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）	89,416,487,772.02	75,751,475,786.87	75,751,475,786.87	18.04%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,370,864,780.74	6,630,485,613.97	6,630,485,613.97	11.17%
	本报告期	本报告期比上年 同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末 比上年同期增减
营业收入（元）	2,876,856,784.03	-26.45%	7,871,229,087.02	-7.39%
归属于上市公司股东的净利润（元）	284,036,715.98	-23.36%	908,104,463.24	72.67%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	278,376,527.51	11.24%	705,656,560.66	76.38%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-3,138,055,862.46	-20.04%
基本每股收益（元/股）	0.16	-20.00%	0.50	72.41%
稀释每股收益（元/股）	0.16	-20.00%	0.50	72.41%
加权平均净资产收益率	3.91%	减少 2.39 个百分点	12.96%	增加 4.17 个百分点

会计数据重述原因：

（1）根据中国证券监督管理委员会会计部要求，企业与关联方之间的资金拆借，通常情况下，如果双方明确约定了资金的使用期限和利息，双方应相应作为投资活动和筹资活动产生的现金流量；如果关联方不收取利息且未约定资金的使用期限，企业应综合双方是否有业务合作、现金的收取和支付是否存在真实的交易等因素，分析判断交易实质上是投资还是融资行为，以对相关现金流量进行正确分类列报。因此，公司按照上述要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动，并重述上年同期会计数据。

（2）公司对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，因此这两项业务不作为非经常性损益项目，公司据此重述上年同期非经常性损益数据。

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

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)	175,716,666.11	主要为子公司非同比例增资丧失控制权取得的投资收益。
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	7,531,049.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	29,715,930.96	
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,094,449.49	
减: 所得税影响额	10,061,621.30	
少数股东权益影响额(税后)	3,020,269.80	
合计	202,447,902.58	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额(元)	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	723,487,038.61	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费，对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益，这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，因此不作为非经常性损益项目。

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总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数(户)	177,994	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	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	47.27%	857,354,140	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	-	-
香港中央结算 有限公司	境外法人	1.05%	18,987,447	0	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.92%	16,703,554	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	0.54%	9,768,590	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.37%	6,800,274	0	-	-
泰康人寿保险 有限责任公司 —投连—多策 略优选	其他	0.33%	6,042,254	0	-	-
全国社保基金 四零七组合	其他	0.33%	6,004,769	0	-	-
江彩虹	境内自然人	0.30%	5,442,337	0	-	-
中信银行股份 有限公司—建 信中证 500 指 数增强型证券 投资基金	其他	0.23%	4,175,024	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	857,354,140	人民币普通股	857,354,140
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
香港中央结算有限公司	18,987,447	人民币普通股	18,987,447
洪卓斌	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
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	9,768,590	人民币普通股	9,768,590

张忱业	6,800,274	人民币普通股	6,800,274
泰康人寿保险有限责任公司—投连—多策略优选	6,042,254	人民币普通股	6,042,254
全国社保基金四零七组合	6,004,769	人民币普通股	6,004,769
江彩虹	5,442,337	人民币普通股	5,442,337
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	4,175,024	人民币普通股	4,175,024
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（如有）	<p>公司股东洪卓斌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 16,703,554 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 16,703,554 股；</p> <p>公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有 6,800,249 股，普通账户持股 25 股，实际合计持有 6,800,274 股；</p> <p>公司股东江彩虹通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 5,442,337 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 5,442,337 股。</p>		

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、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

3、报告期末前十名“15 中粮 01”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
2	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	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
4	中国建设银行—易方达增强回报债券型证券投资基金	1,300,000	6.50
5	易方达基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	1,300,000	6.50
6	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
7	平安资产—工商银行—平安资产鑫享5号保险资产管理产品	800,000	4.00
8	南方基金—工商银行—中国工商银行股份有限公司私人银行部	700,000	3.50
9	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
10	招商银行股份有限公司—兴全合宜灵活配置混合型证券投资基金	570,000	2.85

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	增减	主要变动原因
预付款项	220,303,393.60	164,903,015.80	33.60%	主要是本期预付在建项目工程款增加所致
其他流动资产	2,471,086,272.15	1,856,214,918.77	33.13%	主要是本期预交企业所得税、增值税等增加所致
可供出售金融资产	90,307,970.00	35,727,970.00	152.77%	主要是本期新增认购信托业保障基金所致
长期应收款	317,447,255.70	71,402,915.70	344.59%	主要是本期成都中粮武侯瑞府项目开发建设保证金增加所致
长期股权投资	4,710,318,856.21	3,363,881,512.70	40.03%	主要是本期新增参股子公司投资额相应增加所致
应付职工薪酬	83,006,497.76	237,270,133.11	-65.02%	主要是本期清算上年度奖金所致
一年内到期的非流动负债	3,498,049,983.53	7,780,170,799.49	-55.04%	主要是本期一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	19,951,855,894.97	12,158,349,136.46	64.10%	主要是本期金融借款增加所致
应付债券	4,679,955,317.44	1,987,467,776.12	135.47%	主要是本期新发行中期票据所致
长期应付款	1,422,927,575.00	0.00	-	主要是本期新发行“华夏资本—中粮购房尾款1号资产支持专项计划”所致
项目	2018年1-9月	2017年1-9月	增减	主要变动原因
管理费用	339,815,102.00	220,409,757.25	54.17%	主要是本期职工薪酬同比增加所致
财务费用	679,339,801.37	522,561,049.01	30.00%	主要是本期金融借款增加，对应利息支出同比增加所致
资产减值损失	48,203,570.09	85,665,510.55	-43.73%	主要是本期应收参股企业往来款增加金额少于上年同期，相应计提的减值损失同比减少所致
投资收益	710,287,259.60	325,892,044.85	117.95%	主要是本期收取参股企业借款利息同比增加所致
资产处置收益	433,357.61	143,560,338.81	-99.70%	主要是上年同期金帝食品公司剥离非主业资产取得收益，本期无此项收益所致

投资活动产生的现金流量净额	-1,431,016,994.05	-4,093,888,183.31	65.05%	主要是本期收回参股企业借款同比增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	5,493,989,078.88	3,462,001,986.58	58.69%	主要是本期金融借款及发行债券同比增加所致

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、中铁房地产集团华东有限公司（以下简称“中铁公司”，非公司关联方）于2017年12月27日成功竞得浙江省嘉兴市经开2017-30号地块，并于2018年1月31日设立项目公司嘉兴京开房地产有限公司（以下简称“嘉兴京开”）。

公司全资子公司上海世良房地产咨询有限公司（以下简称“上海世良”）于2018年8月22日成功摘牌嘉兴京开房地产开发有限公司增资项目。上海世良已完成向嘉兴京开增资2,284万元，增资完成后，上海世良持有嘉兴京开51%股权，中铁公司持有嘉兴京开49%股权。嘉兴京开已于2018年9月纳入公司合并报表范围。

上海世良已与中铁公司签订合作协议，双方约定共同开发嘉兴市经开2017-30号地块。

2、公司股票因筹划重大资产重组事项自2017年7月24日开市起停牌。公司于2018年4月16日披露《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》及相关公告。公司股票于2018年4月17日开市起复牌。

2018年6月13日，公司2017年年度股东大会审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要等相关提案。

公司于2018年9月13日收到国家市场监督管理总局作出的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断初审函[2018]第170号），国家市场监督管理总局经审查后决定对公司收购大悦城地产股权案不实施进一步审查，公司从即日起可以实施集中。公司于2018年9月收到国家发展和改革委员会（以下简称“国家发改委”）出具的《关于中粮地产（集团）股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目核准的批复》（发改外资[2018]1199号），国家发改委同意实施中粮地产（集团）股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目。

2018年8月23日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）受理了公司提交的《中粮地产（集团）股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》申请。2018年10月25日，经中国证监会上市公司并购重组审核委员会会议审核，公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项（以下简称“本次重大资产重组”）未获得审核通过。

公司于10月收到控股股东中粮集团有限公司转来的中华人民共和国商务部出具的《商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复》（商资批[2018]692号），商务部原则同意明毅有限公司以其持有的大悦城地产有限公司913,366.7644万股普通股份认购公司非公开发行人民币普通股（A股）不超过214,166.6095万股。

目前，公司尚未收到中国证监会的不予核准文件。本次重大资产重组的后续事项有待公司董事会研究确定。

重要事项临时报告披露网站相关查询

重要事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时报告披露网站查询索引
1	关于重大资产重组申请材料获得中国证监会受理的公告（公告编号：2018-109）	2018年8月24日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告（公告编号：2018-118）	2018年9月13日	
	关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》的公告（公告编号：2018-119）	2018年9月14日	
	关于重大资产重组获得国家发展和改革委员会核准的公告（公告编号：2018-121）	2018年9月21日	
	关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复的公告（公告编号：2018-124）	2018年10月8日	
	关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告（公告编号：2018-129）	2018年10月18日	
	关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项未获得中国证监会并购重组委审核通过暨股票复牌的公告（公告编号：2018-131）	2018年10月26日	
	收到商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产（集团）股份有限公司的批复的公告（公告编号：2018-134）	2018年10月27日	

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
新三板	833880	中城投资	35,180,000.00	成本法计量	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	可供出售金融资产	自有资金
合计			35,180,000.00	--	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用										
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）			不适用										

六、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

七、衍生品投资情况

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
2018 年 07 月 05 日	实地调研	机构	公司的城市布局及发展战略、土地储备情况、融资成本、本次重组的进展及后续安排等。

九、违规对外担保情况

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

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

二〇一八年十月三十日