

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2017-032

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年第一季度报告正文

### 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。

公司负责人周政、主管会计工作负责人张建国及会计机构负责人(会计主管人员)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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,719,083,494.15	3,182,249,415.46	3,265,615,345.83	-47.36%
归属于上市公司股东的净利润（元）	142,744,056.43	190,474,656.06	182,330,443.17	-21.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	107,263,820.22	186,838,234.16	178,784,873.59	-40.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-4,469,280,955.98	-347,461,270.05	-299,082,891.25	-1,394.33%
基本每股收益（元/股）	0.08	0.11	0.10	-20.00%
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.11	0.10	-20.00%
加权平均净资产收益率	2.40%	3.14%	2.93%	下降 0.53 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年年度末增减
总资产（元）	63,331,819,866.67	61,276,950,060.49		3.35%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,781,740,164.14	5,892,127,740.67		-1.87%

注：因 2016 年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整上年同期会计数据和财务指标。

### 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）	-580.06	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	42,752,080.12	主要为子公司收取股东及公司收取参股子公司往来款资金占用费
对外委托贷款取得的损益	9,915,660.93	公司向合营企业北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,745,059.99	

减：所得税影响额	14,351,924.65	
少数股东权益影响额（税后）	7,580,060.12	
合计	35,480,236.21	--

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、普通股股东总数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	203,935	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	-	-
张忱业	境内自然人	0.37%	6,742,302	0	-	-
吴泽钦	境内自然人	0.26%	4,680,000	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	0.24%	4,421,890	0	-	-
香港中央结算 有限公司	境外法人	0.21%	3,872,264	0	-	-
全国社保基金 零二零组合	其他	0.18%	3,205,250	0	-	-
吕春玲	境内自然人	0.17%	3,033,800	0	-	-
李刚	境内自然人	0.16%	2,818,642	0	-	-
刘永洪	境内自然人	0.12%	2,235,976	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
张忱业	6,742,302	人民币普通股	6,742,302
吴泽钦	4,680,000	人民币普通股	4,680,000
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	4,421,890	人民币普通股	4,421,890
香港中央结算有限公司	3,872,264	人民币普通股	3,872,264
全国社保基金零二零组合	3,205,250	人民币普通股	3,205,250
吕春玲	3,033,800	人民币普通股	3,033,800
李刚	2,818,642	人民币普通股	2,818,642
刘永洪	2,235,976	人民币普通股	2,235,976
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）	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 6,345,549 股，普通账户持股 396,753 股，实际合计持有 6,742,302 股；公司股东吴泽钦通过华安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,680,000 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,680,000 股；公司股东吕春玲通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,883,800，普通账户持股 150,000 股，实际合计持有 3,033,800 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 2,818,642 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,818,642 股；公司股东刘永洪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 2,235,976 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,235,976 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、公司债券的持有人情况

### 报告期末前十名“08中粮债”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	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	299,010	2.49

**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	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	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
7	中信证券—邮储银行—中信证券贵宾丰元5号集合资产管理计划	670,000	3.35
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	上海银行股份有限公司—华安添颐养老混合型发起式证券投资基金	500,000	2.50

### 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	2017年3月31日	2016年12月31日	增减	主要变动原因
预付款项	95,459,063.44	71,851,781.82	32.86%	主要是本年预付在建项目工程款增加
其他应收款	12,385,412,433.01	6,757,601,112.44	83.28%	主要是本年拍地保证金增加
应付职工薪酬	75,406,186.76	162,107,043.95	-53.48%	主要是本期支付上年度绩效工资
其他应付款	2,171,398,170.93	1,592,555,960.89	36.35%	主要是本年保证金及押金、参股子公司往来款增加
一年内到期的非流动负债	3,953,544,017.54	2,251,122,417.54	75.63%	主要是本期一年内到期的长期借款增加
项目	2017年1-3月	2016年1-3月	增减	主要变动原因
营业收入	1,719,083,494.15	3,265,615,345.83	-47.36%	主要是本期商品房住宅结转收入同比减少所致
营业成本	811,913,827.98	2,093,655,156.64	-61.22%	主要是本期商品房住宅结转收入同比减少，成本相应减少
财务费用	69,611,155.89	115,398,413.65	-39.68%	主要是本期金融机构借款同比减少
资产减值损失	8,657,587.14	6,206,643.46	39.49%	主要是本期新增合营联营企业往来款减值准备
投资收益	2,249,603.59	5,164,206.05	-56.44%	主要是本期联营合营企业净利润变动所致
经营活动产生的现金流量净额	-4,469,280,955.98	-299,082,891.25	-1,394.33%	主要是本期支付拍地保证金增加
投资活动产生的现金流量净额	-759,094,462.72	-90,167,314.60	-741.87%	主要是本期新增委托贷款及支付股权收购款增加
筹资活动产生的现金流量净额	895,385,536.32	2,899,193,189.36	-69.12%	主要是本期金融机构借款同比减少

## 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36.83亿元的财务资助额度。截至2017年3月31日，公司在股东大会授权的财务资助额度内已为北京悦恒置业有限公司提供财务资助13.46亿元、为北京万科企业有限公司提供财务资助 15.00亿元、为上海万科投资管理有限公司提供财务资助2.28亿元。

2、2017年1月13日召开的公司第八届董事会第六十次会议审议通过《关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京正德兴合房地产开发有限公司49%股权的议案》。董事会同意全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）收购北京正德兴合房地产开发有限公司（以下简称“正德兴合”）49%股权，股权收购对价为人民币60,382.37万元。收购完成后，北京公司持有正德兴合100%股权。报告期内，正德兴合已完成工商登记变更手续。

3、2017年1月19日，公司全资子公司中粮房地产开发（杭州）有限公司（以下简称“杭州公司”）与深圳创富汇恒投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“创富汇恒”）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得杭州余政储出[2016]49号地块（以下简称“目标地块”）国有建设用地使用权。2017年3月7日召开的公司第八届董事会第六十三次会议审议通过《关于全资子公司中粮房地产开发（杭州）有限公司签订投资协议的议案》。董事会同意杭州公司与创富汇恒签订《项目合作协议》及相关协议，共同开发目标地块。杭州公司与创富汇恒在目标地块所在地成立项目公司杭州良悦置业有限公司（以下简称“良悦置业”），注册资本为5000万元，双方各持有项目公司50%股权。报告期内，双方已认缴出资，良悦置业已完成工商登记手续。

4、2017年3月7日召开的公司第八届董事会第六十三次会议审议通过《关于全资子公司与深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）合作设立公司的议案》。董事会同意全资子公司中粮天悦地产（苏州）有限公司（以下简称“苏州公司”）与深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“稳赢圆鑫”）签订合作意向书并设立项目公司苏州工业园区悦金房地产有限公司，注册资本为2亿元，双方各持有项目公司50%股权。报告期内，双方已认缴出资，项目公司已完成工商登记手续。

### 重要事项临时报告披露网站相关查询

重要事	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露
-----	--------	----------	--------

项序号			网站名称
1	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	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日	
2	第八届董事会第六十次会议决议公告	2017 年 1 月 14 日	
	关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京正德兴合房地产开发有限公司 49%股权的公告	2017 年 1 月 14 日	
3	关于竞得土地使用权的公告	2017 年 1 月 20 日	
	第八届董事会第六十三次会议决议公告	2017 年 3 月 8 日	
	关于全资子公司与深圳创富汇恒投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2017 年 3 月 8 日	
4	第八届董事会第六十三次会议决议公告	2017 年 3 月 8 日	
	关于全资子公司与深圳稳赢圆鑫投资合伙企业（有限合伙）合作设立公司的公告	2017 年 3 月 8 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 2017 年 1-6 月经营业绩的预计

不适用

### 五、证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

### 六、衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

### 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 01 月 18 日	实地调研	机构	国企改革情况、城市更新、股权激励计划、非公开发行 A 股股票



			进展等。
2017 年 03 月 31 日	实地调研	机构	公司战略情况、土地储备、城市更新、非公开发行 A 股股票进展、对房地产市场调控政策的应对措施、2017 年度经营目标等。

## 八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、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

二〇一七年四月二十七日