

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-061

# 中粮地产（集团）股份有限公司 2018 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。

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告真实、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

会计政策变更  会计差错更正  同一控制下企业合并  其他原因

	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）	2,184,299,392.99	1,719,083,494.15	1,719,083,494.15	27.06%
归属于上市公司股东的净利润（元）	257,596,090.93	142,744,056.43	142,744,056.43	80.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	238,850,931.61	107,263,820.22	107,263,820.22	122.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,144,276,889.86	-4,469,280,955.98	-4,120,675,858.53	47.96%
基本每股收益（元/股）	0.14	0.08	0.08	75.00%
稀释每股收益（元/股）	0.14	0.08	0.08	75.00%
加权平均净资产收益率（%）	3.80	2.40	2.40	增加 1.40 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
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	80,612,902,996.53	75,751,475,786.87	75,751,475,786.87	6.42%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,907,588,452.89	6,630,485,613.97	6,630,485,613.97	4.18%

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 2017 年一季度会计数据。

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）	0.14

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）	28,026.52	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	16,667,057.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,479,333.31	
减：所得税影响额	6,293,604.33	
少数股东权益影响额（税后）	135,653.65	
合计	<b>18,745,159.32</b>	--

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	191,478	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	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.92	16,703,554	0	-	-
诚泰财产保险股份有限公司	其他	0.72	13,137,017	0	-	-

公司传统产品						
香港中央结算有限公司	境外法人	0.59	10,665,226	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.36	6,605,502	0	-	-
全国社保基金一零九组合	其他	0.36	6,535,268	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	0.26	4,660,190	0	-	-
吕春玲	境内自然人	0.25	4,622,500	0	-	-
华泰保兴基金—浦发银行—华泰保兴光明 1 号资产管理计划	其他	0.24	4,370,000	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
洪卓斌	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
诚泰财产保险股份有限公司传统产品	13,137,017	人民币普通股	13,137,017
香港中央结算有限公司	10,665,226	人民币普通股	10,665,226
张忱业	6,605,502	人民币普通股	6,605,502
全国社保基金一零九组合	6,535,268	人民币普通股	6,535,268
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	4,660,190	人民币普通股	4,660,190
吕春玲	4,622,500	人民币普通股	4,622,500
华泰保兴基金—浦发银行—华泰保兴光明 1 号资产管理计划	4,370,000	人民币普通股	4,370,000

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 6,345,549 股，普通账户持股 259,953 股，实际合计持有 6,605,502 股；</p> <p>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 4,622,500 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,622,500 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、公司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“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一分红一个人分红-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	全国社保基金二零三组合	336,000	2.80
8	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	329,720	2.75
9	英大泰和人寿保险股份有限公司一分红	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

## 4、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	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
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	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	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	570,000	2.85
10	全国社保基金二零九组合	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

√ 适用    □ 不适用

单位：元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	增减	主要变动原因
应收账款	275,557,579.03	179,363,217.61	53.63%	主要是本期应收房款增加
预付款项	241,614,881.72	164,903,015.80	46.52%	主要是本期预付在建项目工程款增加
应付职工薪酬	97,303,651.41	237,270,133.11	-58.99%	主要是本期支付上年度绩效工资
应付利息	165,837,658.64	116,150,837.02	42.78%	主要是本期金融机构借款增加,借款利息相应增加
长期借款	16,551,275,424.78	12,158,349,136.46	36.13%	主要是本期金融机构借款增加
项目	2018 年 1-3 月	2017 年 1-3 月	增减	主要变动原因
营业收入	2,184,299,392.99	1,719,083,494.15	27.06%	主要是本期商品房住宅结转收入同比增加
营业成本	1,134,895,066.18	811,913,827.98	39.78%	主要是本期商品房住宅结转收入同比增加,成本相应增加
管理费用	91,605,672.31	62,760,355.25	45.96%	主要是本期人工成本同比增加
财务费用	268,694,084.01	111,700,456.09	140.55%	主要是本期金融机构借款增加,借款利息相应增加
资产减值损失	-7,587,041.68	8,657,587.14	-187.63%	主要是本期收回联营、合营企业往来款,回冲前期坏账损失
投资收益	109,752,421.33	44,338,903.79	147.53%	主要是本期联营、合营企业借款增加,相应利息增加
经营活动产生的现金流量净额	-2,144,276,889.86	-4,120,675,858.53	47.96%	主要是本期商品房销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,657,174,401.34	-1,107,699,560.17	-49.61%	主要是本期联营、合营企业借款增加
筹资活动产生的现金流量净额	1,750,748,437.75	895,385,536.32	95.53%	主要是本期金融机构借款增加

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、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。

2018 年 3 月 29 日，公司第九届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等与本次重大资产重组事项相关的议案，并与交易对方明毅有限公司签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之减值补偿协议》。同时，就重组方案的调整，公司、中粮集团（香港）有限公司和明毅有限公司签署了《重大资产重组框架补充协议》。

公司拟以发行股份方式向明毅有限公司收购其持有的大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”）9,133,667,644 股普通股股份（占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计已发行股份数的 59.59%）。同时，公司拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，融资规模不超过公司以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，且发行股份数量不超过本次交易前公司总股本的 20%。本次交易完成后，大悦城地产将成为公司的控股子公司。具体方案及内容详见公司于 2018 年 3 月 31 日在巨潮资讯网上登载的相关公告及文件。

公司于 4 月 3 日收到深圳证券交易所公司管理部（简称“深交所”）出具的《关于对中粮地产的重组问询函》（简称“《问询函》”）。公司收到《问询函》后积极组织各中介机构及相关方对《问询函》涉及的问题进行逐项落实和回复，于 4 月 16 日向深交所提交了关于本次重组问询函的回复，并按规定披露《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。经公司申请，公司股票于 4 月 17 日开市起复牌。具体公告内容详见公司于 2018 年 4 月 17 日在巨潮资讯网上登载的相关公告及文件。

公司于 4 月 24 日召开第九届董事会第十八次会议审议通过了《中粮地产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）》及其摘要等与本次重大资产重组事项相关的议案，并与交易对方明毅有限公司签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议之补充协议》及《发行股份购买资产之减值补偿协议之补充协议》。具体公告内容详见公司于 2018 年 4 月 25 日在巨潮资讯网上登载的相关公告及文件。

本次重大资产重组相关事宜尚需提交公司股东大会审议，并需获得国有资产监督管理机构及其授权单位对本次重大资产重组方案的批准、国家发展和改革委员会对本次重大资产重



组所涉境外投资的备案或核准、商务部对本次重大资产重组涉及境外战略投资者认购公司新增股份及其他相关事项的批准或备案、中国证监会的核准，以及商务部完成对本次交易涉及的经营集中审查等。本次重大资产重组能否取得上述审核通过以及最终通过审核的时间均存在不确定性。

具体情况可查阅公司在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布的重大资产重组相关公告。

2、公司于 2017 年 10 月 22 日召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过了关于公司拟发行中期票据的议案。公司股东大会同意公司向中国银行间市场交易商协会（简称交易商协会）申请注册发行总额不超过人民币 39 亿元（含 39 亿元）的中期票据。

公司于 2017 年 12 月 29 日将中期票据的注册申请提交至交易商协会。2018 年 4 月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN180 号），交易商协会同意接受本公司中期票据注册。

具体内容详见公司于 2018 年 4 月 11 日在巨潮资讯网上登载的《关于中期票据获准注册的公告》。

#### 重要事项临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	披露日期	临时报告披露网站 查询索引
1	关于召开投资者网上说明会的通知（2018-008）	2018-01-20	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	关于投资者网上说明会召开情况的公告（2018-010）	2018-01-23	
	关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的公告（2018-011）	2018-01-24	
	关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌暨停牌进展公告（2018-022）	2018-02-24	
	关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌暨停牌进展公告（2018-045）	2018-03-24	
	发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案	2018-03-31	
	关于披露发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案暨公司股票暂不复牌的公告（2018-049）	2018-03-31	
	关于延期回复深圳证券交易所重组问询函暨继续停牌的公告（2018-052）	2018-04-11	

	关于对深圳证券交易所公司管理部重组问询函的回复	2018-04-17	
	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）	2018-04-17	
	关于重大资产重组复牌的公告（2018-055）	2018-04-17	
	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	2018-04-25	
	中粮地产（集团）股份有限公司简式权益变动报告书	2018-04-25	
	中粮地产（集团）股份有限公司收购报告书摘要	2018-04-25	
	关于发行股份购买资产并募集配套资金之房地产业务自查报告	2018-04-25	
	关于公司本次交易摊薄当期每股收益的影响及填补回报安排的公告（2018-059）	2018-04-25	
2	关于中期票据获准注册的公告（2018-053）	2018-04-11	

### 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 1-6 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例	期末持股数量（股）	期末持股比例	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
新三板	833880	中城投资	35,180,000.00	30,000,000	1.833%	30,000,000	1.833%	35,180,000.00	0	可供出售金融资产	投资购入

期末持有的其他证券投资			--		--			--	--
合计	35,180,000.00	30,000,000	--	30,000,000	--	35,180,000.00	0	--	--
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、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

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 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

二〇一八年四月二十六日