

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2016-066

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文

公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产（集团）股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	中粮地产		
公司的外文名称（如有）	COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		

二、主要财务数据及股东变化

（1）主要财务数据

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）	6,198,133,771.08	2,786,146,131.18	2,904,518,545.18	113.40
归属于上市公司股东的净利润（元）	160,938,306.41	196,514,779.24	180,411,151.80	-10.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	165,833,386.89	-254,066,817.04	-269,710,846.36	161.49
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,543,917,565.73	1,376,941,370.09	1,399,184,408.50	10.34
基本每股收益（元/股）	0.09	0.11	0.10	-10.00
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.11	0.10	-10.00

加权平均净资产收益率(%)	2.72	3.25	2.98	下降 0.26 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(%)
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	59,474,185,119.77	55,321,650,992.89	55,569,692,707.38	7.03
归属于上市公司股东的净资产 （元）	5,586,800,535.64	5,978,568,691.84	5,916,913,455.66	-5.58

注：因本期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”），故追溯调整上期数及年初数。

（2）前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	228,024			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			0	
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有限售条件的普通股数量	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	0	828,265,000	--	--
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63	65,864,600	0	0	65,864,600	--	--
UBS AG	境外法人	0.77	13,984,346	+7,741,728	0	13,984,346	--	--
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	0.68	12,243,403	+594,030	0	12,243,403	--	--
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.29	5,208,911	无报告期初数	0	5,208,911	--	--
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	0.28	5,113,290	+871,200	0	5,113,290	--	--
张忱业	境内自然人	0.25	4,556,563	+1,354,499	0	4,556,563	--	--
吴树琼	境内自然人	0.21	3,813,000	无报告期初数	0	3,813,000	--	--
中国民生银行股份有限公司－银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.18	3,261,910	无报告期初数	0	3,261,910	--	--
全国社保基金二零二零组合	其他	0.18	3,205,250	无报告期初数	0	3,205,250	--	--
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况		无						

上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，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 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	13,984,346	人民币普通股	13,984,346
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	12,243,403	人民币普通股	12,243,403
中国证券金融股份有限公司	5,208,911	人民币普通股	5,208,911
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	5,113,290	人民币普通股	5,113,290
张忱业	4,556,563	人民币普通股	4,556,563
吴树琼	3,813,000	人民币普通股	3,813,000
中国民生银行股份有限公司－银华深证 100 指数分级证券投资基金	3,261,910	人民币普通股	3,261,910
全国社保基金零二零组合	3,205,250	人民币普通股	3,205,250
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，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股东情况说明（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 4,245,449 股，普通账户持股 311,114 股，实际合计持有 4,556,563 股； 公司股东吴树琼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 3,800,000 股，普通账户持有 13,000 股，实际合计持有 3,813,000 股。		

（3）前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人未发生变更。

三、管理层讨论与分析

（一）概述

1、报告期市场环境分析¹

2016 年以来，面对复杂严峻的国内外经济环境以及产业调整带来的下行压力，在“在适度扩大总需求的同时，着力推进供给侧结构性改革，大力推动大众创业、万众创新”的指引下，国内经济稳定，在保持较高增长情况下，增速继续放缓，但产业结构、投资结构继续改善，发展新常态的特征更加明显，新经济在支撑增长、带动就业、促进转型等方面正发挥着越来越重要的作用，提质增效取得进展。

2016 年中央经济工作会议明确提出化解房地产库存是今年经济社会发展结构性改革的五大任务之一，并提出扩大有效购房需求、发展住房租赁市场、鼓励降低房价、取消过时限制措施等举措刺激需求端，并以此为基调出台了多重政策：中央继续支持居民住房刚性需求和改善性需求，房地产营改增落地，住房租赁市场顶层设计出台，因城施策有序消化房地产库存，住房制度改革不断深化。

2016 年上半年，我国房地产市场延续上年末向好态势，库存压力有所缓解。全国商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，其中住宅销售面积增长 28.6%。上半年一线城市因限购升级商品房销售面积增幅最小，二线城市增幅最高。全国商品房销售额 48,682 亿元，同比增长 42.1%，其中住宅销售额增长 44.4%。全国商品房销售均价同比上涨 11%，但城市分化明显：上半年一二三线城市累计上涨分别为 12.79%、5.33%、4.27%，增幅较上年扩大。

2016 年上半年，全国 300 个城市推出用地面积同比下降 3.9%，成交面积下降 0.9%，其中一线城市成交面积大幅下降，热点二线城市同比大幅上涨，三四线城市因库存压力较大小幅下降。全国 300 个城市成交楼面均价同比上涨 33.9%，溢价率 40.9%，较去年同期提高 31 个百分点。地王分布由一线城市向热点二线城市转移，一线城市土地资源愈发稀缺，二线城市土地市场高热。

随着一二线城市房地产市场过热发展态势的凸显，城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化：一线城市限购加码，热点二线城市受供应紧张及多轮宽松政策影响，部分城市限贷、限价，政策收紧；三四线城市库存压力依然严峻，去库存促消费政策范围不断扩大。

2016 年上半年，公司已进入的重点城市房地产市场情况如下：

¹ 本部分内容所涉及数据来自国家统计局以及中国指数研究院

城市	2016 年 1-6 月商品房总成交面积 (万平方米)	同比增减	2016 年 1-6 月商品房成交均价 (元/平米)	同比增减	截至 2016 年 6 月 30 日商品住宅可售面积 (万平方米)	同比增减
北京	436.18	-10.26%	29,295	15%	854.18	-20.24%
上海	1,173.91	14%	24,668	17%	905.64	-25.39%
深圳	242.95	-23%	51,006	82%	420.05	13.93%
成都	469.57	19%	9,077	26%	771.43(主城区)	-7.67%
南京	846.65	106%	17,504	35%	287.92	-56.17%
天津	1,120.77	110%	12,385	10%	1,488.40	-24.32%

公司的城市布局主要位于一线及热点二线城市，部分一二线城市市场持续高热，已出台收紧政策的城市，效果将逐步显现，其它未出台政策的城市为防止价格过快上涨，或将加强市场监管，促进房地产业平稳健康发展。未来地方政策将更灵活主动、更细化，预计一线及热点二线城市房地产市场热度将趋缓，市场购买力不足或导致观望情绪渐浓。公司将加强市场和政策的分析，抓住窗口期提升业绩，同时积极应对可能出现的政策风险、市场风险。

2、报告期公司经营和管理概况

(1) 报告期经营管理回顾

2016 年，中粮地产以“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”十六字经营方针为指导，深挖潜能，积极把握市场机会，较好地完成半年度目标。报告期内公司的主要经营举措如下：

①提质增效，强化全生命周期动态管理

2016 年上半年，公司充分发挥全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面的重要作用，以目标管理责任书为依据，对项目开发、运营、管理、销售等进行全面考核，并启动超额利润分享计划，切实提升项目运营管控水平，打造科学化、精细化、有竞争优势的项目开发全价值链，从项目层面通过标准化管控实现“提质增效”这一目标。

②战略引领，多种方式并举推进土地储备

公司积极推进土地储备战略落地执行，多种方式并举，拓展公开市场招拍挂以外的其他拿地渠道，加快公司房地产开发主营业务的发展。2016 年，公司通过公开市场招拍挂取得成都、上海两宗国有土地建设使用权（合计占地面积 9.45 万平方米，合计计容建筑面积 14.34 万平方米）；此外，还通过股权收购的方式成功获取位于深圳梅林工业区的土地（占地面积约 2.84 万平方米），公司未来将对该地块进行“城市更新”申报并进行项目开发，完善深圳城

市更新项目的区域布局。

③市场导向，深耕住宅同时实现业务创新

公司以市场及客户需求为导向深耕公司现有项目，优化已有产品线，提升产品品质，并着力创新打造差异化的产品及服务，扩大品牌影响力，完善具有中粮特色的住宅产品系列。同时，公司以新兴业务为契机，通过深圳 69 区创芯公园和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区。

此外，公司不断对现有产业园区进行升级改造。目前，中粮福安公司下属的福安第二工业城正在转型升级为“中粮（福安）机器人智造产业园”，该园区功能规划分为 500 平米的众创空间、1.95 万平米的孵化器园区以及 10 万平米的机器人产业园，力争打造完整的孵化链与孵化体系，目前已有部分科技创新企业入驻。

④合作共赢，多融资渠道保障资金需求

公司积极开拓融资渠道，通过“股权投资+债权融资”的方式为多个项目引入战略投资者，为项目的发展提供资金支持，实现合作共赢。同时，公司紧抓资本市场再融资机遇，已向中国证监会申报了非公开发行 A 股股票相关方案，计划募集资金不超过 49.98 亿元。

（2）报告期财务状况分析

2016 年上半年，公司实现营业收入 61.98 亿元，较上年同期增长 113.40%，主要是移交入伙的住宅面积增加，结转商品房收入同比增加；利润总额 7.47 亿元，较上年同期增长 136.46%，主要是本期结转商品房住宅销售收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润 1.61 亿元，较上年同期下降 10.79%，主要是本期公司本部来源于可供出售金融资产出售收益同比减少。

截至 2016 年 6 月 30 日，总资产 594.74 亿元，较上年末增长 7.03%，主要是本期公司持有的货币资金等增加；公司所有者权益 110.13 亿元，较上年末下降 0.01%；归属于上市公司股东的所有者权益 55.87 亿元，较上年末下降 5.58%，主要是本期公司股利分配及发生同一控制下企业合并按照企业会计准则规定调减权益；资产负债率 81.48%。

（二）主营业务分析

1、主营业务经营情况

（1）商品房开发：

2016 年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 37.92 万平米，较上年同期减少 9.52%；签约金额 79.53 亿元，较上年同期增加 18.77 %；结算面积 31.14 万平米，

较上年同期增加 73.87 %；结算收入 57.52 亿元，较上年同期增加 120.72%；已售待结转面积 84.90 万平方米。

报告期内，公司积极参与公开市场竞拍，分别在成都、上海成功获取两宗国有土地建设使用权，计容建筑面积合计 14.34 万平方米。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 418.49 万平方米（按权益计 409.75 万平方米），计容建筑面积合计 697.23 万平方米（按权益计 680.45 万平方米）。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、宝安 69 区城市更新项目（即“69 区创芯公园”项目）。深圳市宝安 25 区城市更新项目已于 2011 年 12 月 8 日纳入更新单元，项目专项规划已通过深圳市规土委业务会审议，目前正在开展拆迁谈判等前期工作；深圳宝安 69 区城市更新项目于 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元，2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复，2016 年 5 月 12 日获得实施主体资格，2016 年 7 月 19 日获得建设用地规划许可证。公司还通过收购取得中粮金帝食品（深圳）有限公司所有的深圳市福田区北环路梅林工业区的土地使用权，上述地块具备依据法定图则的规定进行工业区更新改造的可能性。公司未来将对该地块进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 115 万平米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 83 万平米（占地约 43 万平米）。

（2）房屋租赁：

报告期内，房屋租赁业收入 21,090.71 万元，比上年同期增加 6,976.83 万元，同比增长 49.43%，主要原因是本期北京长阳项目 1、5 号地及深圳宝安 67 区中粮商务公园租金收入同比增加。

（3）物业管理：

报告期内，物业管理收入 7,326.59 万元，比上年同期增加 2,335.03 万元，同比增长 46.78%，主要原因是物业管理规模扩大，增加物业服务收入。

（4）其他业务收入：

报告期内，其他业务本期实现收入合计 1.66 亿元，较上年同期增加 0.14%。

（三）主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	6,198,133,771.08	2,904,518,545.18	113.40	主要是本期移交入伙的住宅面积增加，结转商品房收入同比增加
营业成本	4,180,428,345.24	2,324,479,884.97	79.84	主要是本期结转商品房住宅销售收入同比增加，成本相应增加
销售费用	206,212,695.28	228,195,597.51	-9.63	
管理费用	140,915,564.81	132,711,888.74	6.18	
财务费用	277,599,425.76	226,859,003.46	22.37	
所得税费用	223,402,234.47	156,526,879.14	42.72	主要是本期利润总额增加，应纳税所得额同比增加
经营活动产生的现金流量净额	1,543,917,565.73	1,399,184,408.50	10.34	
投资活动产生的现金流量净额	-526,767,576.58	499,612,712.24	-205.44	主要是本期支付项目并购款增加及收回投资款减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,732,334,583.00	-6,877,351.77	25,288.98	主要是本期取得借款同比增加
现金及现金等价物净增加额	2,749,517,564.91	1,891,825,581.82	45.34	主要是销售房款等及银行借款同比增加

（四）公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润主要来源于商品房开发收益，无可供出售金融资产出售收益。

（五）前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司住宅地产业务和工业地产业务按经营计划稳步推进。

公司 2016 年计划新开工项目 7 个，新开工面积 104.01 万平米；上半年新开工项目 4 个，新开工面积达 50.87 万平米。

工业地产平均出租率为 98.75%，租金收取率为 96.48%，物业出租率保持相对较高的水平。
工业地产进展情况：

（1）67 区中粮商务公园项目：持续进行 67 区中粮商务公园项目招商招租工作，2016 年上半年，商务公园的物业出租率为 91.86%，租金收取率为 96.58%。

（2）69 区创芯公园项目：项目将以新一代信息技术与互联网为主导产业，配套文化创意、科技信息服务等产业，建成深圳新兴产业发展的示范基地，实现辐射整个片区的目标。项目目前已获得建设用地规划许可证并正在完善土地出让手续。

（六）主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(百分点)
分行业						
商品房销售	5,748,323,816.30	3,910,702,896.63	31.97	125.60	87.83	13.68
房屋租赁	210,907,097.60	97,780,095.79	53.64	49.43	51.07	-0.50
物业管理	73,265,920.84	82,921,827.71	-13.18	46.78	42.73	3.21
分地区						
深圳	697,748,144.51	454,115,791.78	34.92	87.60	127.09	-11.32
北京	3,858,382,769.10	2,419,803,765.78	37.28	667.30	626.10	3.56
成都	858,708,729.18	688,238,426.58	19.85	25.71	7.09	13.94
长沙	117,208,691.78	101,270,585.78	13.60	74.83	164.02	-29.19
南京	1,187,637.21	516,571.36	56.50	-78.47	-75.88	-4.68
上海	182,348,844.73	132,206,064.91	27.50	-44.78	-43.96	-1.06
沈阳	255,998,516.75	243,982,582.41	4.69	-14.20	-15.31	1.25
杭州	19,026,601.00	16,688,699.14	12.29	-96.04	-96.41	9.04
天津	41,886,900.48	34,582,332.39	17.44	0	0	

四、涉及财务报告的相关事项

（一）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（二）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（三）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、同一控制下企业合并

本公司全资子公司 Tops Properties Limited（华高置业有限公司，以下简称“华高置业”）于 2015 年 12 月 31 日与 China Foods Limited(中国食品有限公司，以下简称：中国食品)签订《股权及债权转让协议》，华高置业以现金方式收购中国食品持有的 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）100%的股权并收购中国食品对 PD 公司的债权，股权收购款和债权收购款合计 61,100.00 万元，合并完成日为 2016 年 5 月 31 日。PD 公司及其所属子公司巧克力产品（中国）有限公司、COFCO (bvi) NO.102 Limited、中粮金帝食品（深圳）有限公司、深圳市金帝营销有限公司均纳入本期合并报表范围。

2、其他原因的合并范围变动

本期新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
深圳市创智产业运营管理有限公司	设立	100.00
成都怡悦置业有限公司	设立	100.00
上海梁悦实业有限公司	设立	100.00
跃胜有限公司（BVI）	设立	100.00
中粮地产（天津）有限公司	设立	100.00
北京鹏源置业有限公司	设立	100.00
北京鹏悦置业有限公司	设立	100.00

（四）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一六年八月二十九日