

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2017-013

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

董事马德伟先生、王浩先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托董事周政先生代为出席并行使表决权；独立董事顾云昌先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事王涌先生代为出席并行使表决权，其余董事均亲自出席审议本报告的董事会会议。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

非标准审计意见提示

☐ 适用 ☒ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

是否以公积金转增股本

☐ 是 ☒ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,813,731,596 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	宋冰心（代行人）	范步登	
办公地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
传真	86-755-23999009	86-755-23999009	
电话	86-755-23999288、86-755-23999262	86-755-23999288、86-755-23999262	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，公司的经营模式主要是通过获取土地进行开发、经营、销售及管理，经营业态以住宅为主，城市布局主要位于北京、上海、深圳、成都等12个一线、二线城市，主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。经过多年发展，依托中粮的品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，公司在行业和已进入城市具有良好美誉度及一定影响力，以优良的品质和完善的服务赢得了市场的广泛好评。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年		本年比上年增减	2014 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	18,025,191,494.99	13,499,542,724.13	13,724,543,853.12	31.34%	9,040,833,228.84	9,340,028,911.94
归属于上市公司股东的净利润	720,153,948.48	721,812,207.59	649,424,310.54	10.89%	598,526,380.97	641,667,486.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	504,465,280.75	105,212,927.91	32,010,178.04	1,475.95%	92,457,639.00	135,829,535.32
经营活动产生的现金流量净额	6,837,598,651.59	-1,816,222,858.20	-1,540,483,307.40	543.86%	-2,061,824,305.16	-2,182,372,134.84
基本每股收益（元/股）	0.40	0.40	0.36	11.11%	0.33	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.40	0.36	11.11%	0.33	0.35
加权平均净资产收益率	11.61%	12.00%	10.45%	1.16%	10.68%	11.49%
	2016 年末	2015 年末		本年末比上年末增减	2014 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	61,276,950,060.49	55,321,650,992.89	57,022,544,630.90	7.46%	46,311,473,255.99	46,865,569,942.01
归属于上市公司股东的净资产	5,892,127,740.67	5,978,568,691.84	6,127,897,350.83	-3.85%	5,984,823,334.76	6,219,929,874.38

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”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,182,249,415.46	3,015,884,355.62	4,183,493,778.68	7,643,563,945.23
归属于上市公司股东的净利润	190,474,656.06	-29,536,349.65	-84,213,789.72	643,429,431.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	186,838,234.16	-21,004,847.27	-115,873,740.65	454,505,634.51
经营活动产生的现金流量净额	-347,461,270.05	1,891,378,835.78	2,087,640,608.89	3,206,072,444.97

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

4、股本及股东情况

（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	209,478	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	211,553	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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		
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	境内非国 有法人	0.55%	9,924,403	0		
张忱业	境内自然 人	0.37%	6,697,302	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%	4,384,290	0		
中国民生信 托有限公司 —中国民生 信托—至信 234 号集合资 金信托计划	其他	0.22%	3,909,427	0		
全国社保基	其他	0.18%	3,205,250	0		

金零二零组合						
蔡炳洋	境内自然人	0.17%	3,150,687	0		
中国工商银行股份有限公司—南方新兴龙头灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.17%	2,999,996	0		
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。				
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 6,345,549 股，普通账户持股 351,753 股，实际合计持有 6,697,302 股；公司股东吴泽钦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 4,680,000 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,680,000 股。				

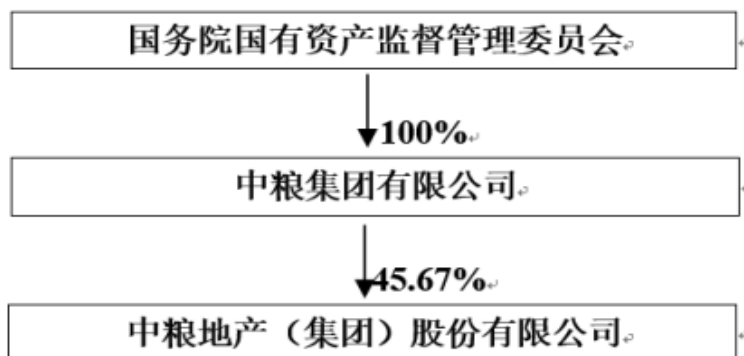
（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
2008 年中粮地产（集团）股份有限公司公司债券	08 中粮债	112004	2018 年 08 月 24 日	120,000	6.06%
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271	2020 年 08 月 17 日	200,000	4.40%
报告期内公司债券的付息兑付情况		08 中粮债公司已于 2016 年 8 月 25 日派付公司债券第八年度的利息，有关资金来自公司自有资金；15 中粮债 01 公司已于 2016 年 8 月 17 日派付公司债券第一年度的利息，有关资金来自公司自有资金。			

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

08中粮债：中诚信证券评估有限公司于2016年5月24日出具《2008年公司债券跟踪评级报

告（2016）》，维持公司主体信用等级为AA+，评级展望稳定；维持“08中粮债”信用等级为AAA。

15中粮01：鹏元资信评估有限公司于2016年5月24日出具《中粮地产（集团）股份有限公司2015年公司债券（第一期）2016年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级AA+，本期债券评级AA+，评级展望稳定。

（3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	81.58%	80.30%	1.28%
EBITDA 全部债务比	5.86%	4.30%	1.56%
利息保障倍数	2	1.15	73.91%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2016年，中国房地产市场迎来了本轮周期的一个高点，各类需求持续释放，市场成交全年高位运行，商品房销售面积、销售额再创历史同期新高，处于2010年以来的历史高位，公司已进入的重点城市房地产市场情况基本向好，为公司的持续稳定经营创造了有利的外部环境。报告期公司紧盯全年目标，有序开展各项经营管理工作，整体业绩实现较快增长，各项主要经营业绩指标均较好地完成。

财务状况

2016年，公司全年实现营业收入180.25亿元，较上年增长31.34%，主要是本年住宅项目结转面积同比增加；利润总额22.34亿元，较上年增长72.22%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润7.20亿元，较上年增长10.89%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润5.04亿元，较上年增长1,475.95%，主要是本年净利润来源于主营业务收益；经营活动产生的现金流量净额68.38亿元，较上年增长543.86%，主要是本年商品房销售回款同比增加。截至2016年12月31日，公司总资产612.77亿元，较上年末增长7.46%，主要是本年住宅项目销售回款、应收联营合营往

来款项增加等；公司所有者权益112.88亿元，较上年末增长0.47%；加权平均净资产收益率11.61%，较上年增加1.16个百分点；资产负债率81.58%。

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理。营业收入具体构成如下：

商品房销售：2016年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积93.16万平米，较上年同期减少6.73%；签约金额199.62亿元，较上年同期增长27.30%；结算面积98.38万平米，较上年同期增长19.61%；结算收入171.77亿元，较上年同期增长32.61%；已售待结转面积81.37万平米。

房屋租赁：收入44,846.15 万元，比上年同期增加10,364.86 万元，增长30.06%，主要是北京祥云小镇租金收入增加。

物业管理：收入15,874.30 万元，比上年同期增加4,270.77万元，增长36.81%，主要是本年新增住宅项目结转交付，物业管理面积同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计2.46亿元，较上年同期减少34.63%，主要是2016年同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少。

项目发展和开发情况

2016年公司新增成都祥云里、上海新场、上海顾村、北京永丰、北京青龙湖、烟台中粮朗云、深圳69区创芯公园7个项目，合计计容建筑面积77.95万平方米（按权益计49.35万平方米）。

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）。深圳宝安69区城市更新项目已于2016年7月19日获得建设用地规划许可证。深圳市宝安25区城市更新项目已于2016年12月取得专项规划批复，目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。此外，公司还通过股权收购的方式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）以及位于深圳宝安区西乡街道固戍开发区的土地（占地面积约9.9万平方），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，公司未来将进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至2016年12月31日，公司在建拟建项目的占地面积合计429.79万平米（按权益计401.02万平方米），计容建筑面积合计702.99万平方米（按权益计653.73万平方米）。此外，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约130万平米（含竣工并转为可出租物业的67区中粮商务公园及新收购的宝安区西乡街道固戍开发区地块）。

2017 年，中央强化房屋回归居住属性，鼓励发展租赁市场；在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。公司将在此宏观环境下，持续以使命和愿景为引领，坚持以品牌住宅为核心业务，依托城市平台深耕城市，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	17,171,729,990.07	11,324,886,312.85	34.05%	33.25%	18.78%	8.04%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

2016年，公司全年实现营业收入180.25亿元，较上年增长31.34%，主要是本年住宅项目结转面积同比增加；利润总额22.34亿元，较上年增长72.22%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润7.20亿元，较上年增长10.89%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润5.04亿元，较上年增长1,475.95%，主要是本年净利润来源于主营业务收益。

6、面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）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

☒ 适用 ☐ 不适用

财政部本年下发《增值税会计处理规定》（财会【2016】22号）及相关要求，公司已按该文件规定的核算方法执行。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）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

☒ 适用 ☐ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
Prized Developments Limited（注）	同一控制下并购
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	同一控制下并购
深圳市创智产业运营管理有限公司	设立
成都怡悦置业有限公司	设立
跃胜有限公司（BVI）	设立
中粮地产（天津）有限公司	设立
北京鹏悦置业有限公司	设立
北京鹏源置业有限公司	设立
上海兴悦房地产开发有限公司	设立
中粮天悦地产(苏州)有限公司	设立

中粮房地产开发（杭州）有限公司	设立
上海梁悦实业有限公司	本年新设，后因股权比例稀释，不再纳入合并报表范围
上海置悦实业有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围
北京稻香四季房地产开发有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围
深圳市宝铜实业有限公司	清算
深圳市宝恒建设监理有限公司	清算
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	清算

Prized Developments Limited包含巧克力产品（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4家下属子公司。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告摘要签字页）

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一七年三月十六日