

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2017-061

中粮地产（集团）股份有限公司 2017 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，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

☐ 适用 ☒ 不适用

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
蒋超	董事	因公无法出席	曾宪锋

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	宋冰心	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	
电话	86-755-23999288、	86-755-23999288、	

	86-755-23999262	86-755-23999262
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

2、主要财务数据和财务指标

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：同一控制下企业合并

	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）	4,587,846,362.79	6,198,133,771.08	6,198,133,771.08	-25.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	155,300,867.83	160,938,306.41	154,810,489.12	0.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	37,875,037.33	165,833,386.89	159,705,621.13	-76.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,176,455,889.42	1,543,917,565.73	1,624,361,767.62	-418.68%
基本每股收益（元/股）	0.09	0.09	0.09	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.09	0.09	0.00%
加权平均净资产收益率	2.70%	2.72%	2.58%	增加0.12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）	64,378,704,435.75	61,276,950,060.49	61,276,950,060.49	5.06%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,735,995,589.65	5,892,127,740.67	5,892,127,740.67	-2.65%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	193,223	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	质押或冻结情况

				件的股份数量	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	0.88%	15,872,454	0	-	-
诚泰财产保险股份有限公司—传统产 品	其他	0.65%	11,846,917	0	-	-
香港中央结算有限 公司	境外法人	0.40%	7,185,589	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.36%	6,605,502	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	0.27%	4,910,890	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	0.22%	3,907,000	0	-	-
中国农业银行股份 有限公司—交银施 罗德国企改革灵活 配置混合型证券投 资基金	其他	0.21%	3,750,800	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 15,296,838 股，普通账户持股 575,616 股，实际合计持有 15,872,454 股；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 259,953 股，实际合计持有 6,605,502 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 4,622,500 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,622,500 股。			

4、前 10 名无限售条件普通股股东持股情况

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
洪卓斌	15,872,454	人民币普通股	15,872,454
诚泰财产保险股份有限公司－传统产品	11,846,917	人民币普通股	11,846,917
香港中央结算有限公司	7,185,589	人民币普通股	7,185,589
张忱业	6,605,502	人民币普通股	6,605,502
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	4,910,890	人民币普通股	4,910,890
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	3,907,000	人民币普通股	3,907,000
中国农业银行股份有限公司－交银施罗德国企改革灵活配置混合型证券投资基金	3,750,800	人民币普通股	3,750,800
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股东情况说明（如有）	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15,296,838股，普通账户持股575,616股，实际合计持有15,872,454股；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259,953股，实际合计持有6,605,502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4,622,500股，普通账户持股0股，实际合计持有4,622,500股。		

5、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

6、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。

7、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

（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%

（2）截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	82.95%	81.58%	1.37%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.74	1.26	38.10%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

2017年上半年国内经济运行保持在合理区间，延续了去年以来稳中有进、稳中向好的发展态势。但未来宏观经济发展不确定性因素依然存在，经济发展仍存一定下行压力。未来热点城市调控仍将继续，房地产投资仍有进一步放缓压力。报告期公司以管理保经营，促发展，要效益，扎实推进各项业务。

财务状况

2017年上半年，公司实现营业收入45.88亿元，较上年同期下降25.98%，主要是本期可结转商品房资源较上期减少；归属于上市公司股东的净利润1.55亿元，较上年同期增加0.32%；基本每股收益0.09元，与上年同期持平。

截至2017年6月30日，公司总资产643.79亿元，较上年末增长5.06%；公司所有者权益109.78亿元，较上年末下降2.74%；加权平均净资产收益率2.70%，较上年增加0.12个百分点；资产负债率82.95%。

2017年半年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积37.82万平米，较上年同期减少7.19%；签约金额80.92亿元，较上年同期减少0.50%；结算面积26.28万平米，较上年同期减少15.61%；结算收入41.77亿元，较上年同期减少27.38%；已售待结转面积94.44万平米。

项目发展和开发情况

2017年上半年公司新增6个项目，合计计容建筑面积94.64万平方米（按权益计37.58万平方米）。上半年公司新开工面积为50.96万平米。

公司积极参与城市更新项目。公司目前在建、在售的城市更新项目有深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际、69区创芯公园等。此外，公司申报的深圳宝安25区城市更新项目于2016年12月取得专项规划批复，项目一期已于2017年6月16日取得实施主体确认，正在进行土地报备和开工前期准备工作；二期、三期目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。

截至2017年6月30日，公司在建拟建项目的占地面积合计470.68万平米（按权益计413.95万平方米），计容建筑面积合计794.45万平方米（按权益计688.13万平方米）。

截至2017年6月30日，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区中粮商务公园及宝安区西乡街道固戍开发区地块）。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98万平米（占地约54万平米）。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。经本公司董事会于2017年8月29日决议通过，本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益，冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值。

（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）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

对比上一会计期间新增合并范围：

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
上海世而房地产开发有限公司	设立	100.00
天津市中辰朝华置业有限公司	设立	100.00
上海世斯房地产开发有限公司	设立	100.00
上海世良房地产咨询有限公司	设立	100.00
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立	100.00

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年半年度报告摘要签字页）

董事长签字：周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一七年八月二十九日