

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-032

中粮地产（集团）股份有限公司 2017 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。

全体董事均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 0.55 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	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	86-755-23999288	
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，经营业态以住宅为主，公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，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，依托中粮集团的品牌优势、资源优势，以及自身的优良品质和完善服务，公司积累了良好的市场知名度和品牌美誉度。

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

其他原因

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	14,042,355,929.03	18,025,191,494.99	18,025,191,494.99	-22.10%	13,724,543,853.12	13,724,543,853.12
归属于上市公司股东的净利润	945,331,099.59	720,153,948.48	720,153,948.48	31.27%	649,424,310.54	649,424,310.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	843,078,929.33	504,465,280.75	504,465,280.75	67.12%	32,010,178.04	32,010,178.04
经营活动产生的现金流量净额	1,717,795,388.77	6,837,598,651.59	5,913,897,935.25	-70.95%	-1,540,483,307.40	-1,171,563,913.04
基本每股收益（元/股）	0.52	0.40	0.40	30.00%	0.36	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.40	0.40	30.00%	0.36	0.36
加权平均净资产收益率	15.44%	11.61%	11.61%	3.83%	10.45%	10.45%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	75,751,475,786.87	61,276,950,060.49	61,276,950,060.49	23.62%	57,022,544,630.90	57,022,544,630.90
归属于上市公司股东的净资产	6,630,485,613.97	5,892,127,740.67	5,892,127,740.67	12.53%	6,127,897,350.83	6,127,897,350.83

注：会计数据重述原因：

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 2016 年及 2015 年会计数据。

（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	1,719,083,494.15	2,868,762,868.64	3,911,331,654.94	5,543,177,911.30
归属于上市公司股东的净利润	142,744,056.43	12,556,811.40	370,625,897.42	419,404,334.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,263,820.22	-69,388,782.89	208,188,950.55	597,389,941.44
经营活动产生的现金流量净额	-4,120,675,858.53	-1,209,960,321.14	1,808,845,229.90	5,239,586,338.54

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

主要为本年公司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 年季度会计数据。

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	191,476	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	191,477	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			
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传统产品	其他	0.72%	13,137,017	0			
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			

	人					
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		
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。				
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 16,703,554 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 16,703,554 股； 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； 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。				

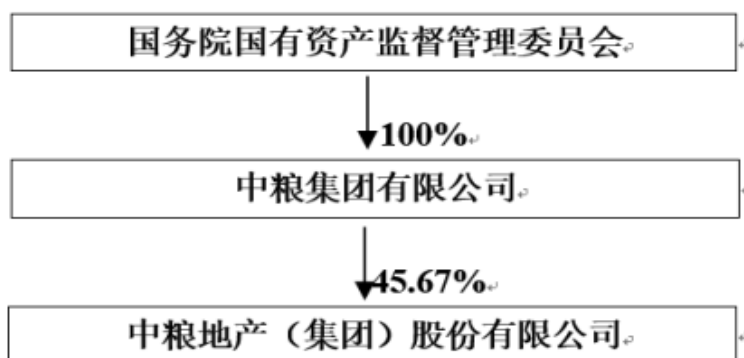
（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 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 2017 年 8 月 25 日派付公司债券第九年度的利息，有关资金来自公司自有资金。 15 中粮 01：公司已于 2017 年 8 月 17 日派付公司债券第二年度的利息，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 2017 年 4 月 26 日出具《2008 年公司债券跟踪评级报告（2017）》，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 2017 年 5 月 9 日出具《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2017 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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	84.50%	81.58%	2.92%
EBITDA 全部债务比	5.55%	5.86%	-0.31%

利息保障倍数	2.13	2	6.50%
--------	------	---	-------

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2017年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”这一思想指引下，房地产行业调控力度持续加大，限购限贷限售叠加，土地市场政策收紧，市场外部压力持续加大。面对市场的激烈竞争，公司明确“优化系统，提质增效，创新变革，强化执行”的年度经营方针，以“精益求精，止于至善”的精神，以管理保经营，促发展，要效益，扎实推进各项业务。全年实现签约金额261.59亿元，营业收入140.42亿元，利润总额23.95亿元，净利润实现17.35亿元。

财务状况

2017年，公司全年实现营业收入140.42亿元，较上年下降22.01%，主要是本年公司可结转房屋销售面积减少，相应的结转收入有所减少；归属于上市公司股东的净利润9.45亿元，较上年增长31.27%，主要是净利润较上年增长30%，其中：营业利润增长，所得税费用有所下降；基本每股收益0.52元，较上年增长30%，主要是本年净利润同比增加。

截至2017年12月31日，公司总资产757.51亿元，较上年末增长23.62%，主要是本年新获取项目投资款增加，同时对应股东借款增加；公司所有者权益117.45亿元，较上年末增长4.05%；加权平均净资产收益率15.44%，较上年增加3.83个百分点；资产负债率84.50%。

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现营业收入合计140.42亿元。具体构成如下：

商品房销售：2017年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积85.38万平米，较上年同期减少8.35%；签约金额261.59亿元，较上年同期增长31.04%；结算面积70.72万平米，较上年同期减少28.12%；结算收入130.18亿元，较上年同期下降24.19%；已售待结转面积89.89万平米。

房屋租赁：收入58,653.66万元，比上年同期增加13,807.51万元，增长30.79%，主要是本年出租面积及租金水平同比增加。

物业管理：收入26,510.97万元，比上年同期增加10,636.66万元，增长67.01%，主要是本年物业管理面积大幅提升。

此外，公司其他业务本年实现收入合计1.73亿元，较上年同期下降29.74%，主要是金帝

项目收入同比减少。

项目发展和开发情况

报告期内，公司积极参与土地获取，通过公开市场招拍挂及股权收购，全年新增 23 个项目，计容建筑面积合计 349.58 万平方米。2018 年 1-2 月，公司通过公开市场竞得杭州市青山湖科技城 B3-02 地块、北京市朝阳区孙河乡北甸西村 2902-14 地块、浙江省嘉兴市 2017 嘉秀洲-060 号地块，占地面积共计 18.17 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、69 区创芯公园等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、深圳梅林工业区、深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区等项目。深圳市宝安 25 区城市更新项目一期 A 项目于 2017 年 6 月 15 日获得实施主体确认书，于 2017 年 11 月 14 日取得用地规划许可证；一期 B、C 部分正在开展拆迁、谈判等前期工作。金帝食品厂城市更新项目（即深圳梅林工业区项目）于 2017 年 9 月规划草案公示，于 2017 年 12 月 28 日取得专项规划批复，该项目拟更新方向为新型产业等功能，更新单元用地面积 28,409.5 平方米，拆除用地面积 28,409.5 平方米，其中开发建设用地 24,147.5 平方米，计容建筑面积 144,810 平方米。深圳宝安区福海街道的大洋工业统筹片区启动区城市更新项目于 2017 年 12 月 20 日在《2017 年深圳市宝安区城市更新单元第一批计划》进行了公示，更新方向以普通工业为主，更新单元面积为 187,631.2 平方米，拟拆除范围用地面积为 166,439.4 平方米，拟拆除重建用地范围内落实不少于 59,889.1 平方米的公共利益项目用地（含道路、绿地等）。此外，深圳宝安区西乡街道固戍项目已开展拆迁谈判等前期工作，将择机进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至2017年12月31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、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	13,017,687,682.42	4,763,520,291.39	36.59%	-24.19%	-18.53%	2.54%

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

2017 年，公司实现归属于上市公司股东的净利润 9.45 亿元，较上年增长 31.27%，主要是净利润较上年增长 30%，其中：营业利润增长，所得税费用有所下降。

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

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；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。

（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

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
上海世而房地产开发有限公司	设立
上海世斯房地产开发有限公司	设立
上海世良房地产咨询有限公司	设立
上海玥世企业管理咨询有限公司	设立
太仓悦祥房地产开发有限公司	设立
中粮地产（武汉）有限公司	设立
深圳前海汇金添安资本管理有限公司	设立
重庆华悦锦合实业有限公司	设立
中粮（深圳）智汇置业有限公司	设立
北京燕都水郡房地产开发有限公司	设立

深圳市前海中粮投资管理有限公司	设立
南京三金祥云置业有限公司	设立
成都中金澍茂置业有限公司	设立
沈阳锐境投资有限公司	设立
沈阳和悦投资有限公司	设立
中粮地产（西安）有限公司	设立
天津市中辰朝华置业有限公司	设立
北京中粮万科商业运营管理有限公司	设立
中粮地产集团深圳贸易有限公司	注销

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一八年三月十五日