

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-114

中粮地产（集团）股份有限公司 2018 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
王涌	独立董事	因公无法出席	袁淳

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		
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
电话	86-755-23999288	86-755-23999288
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：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）	4,994,372,302.99	4,587,846,362.79	4,587,846,362.79	8.86%
归属于上市公司股东的净利润（元）	624,067,747.26	155,300,867.83	155,300,867.83	301.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	427,280,033.15	37,875,037.33	149,833,145.33	185.17%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,479,409,483.27	-5,176,455,889.42	-5,309,048,503.46	53.30%
基本每股收益（元/股）	0.34	0.09	0.09	277.78%
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.09	0.09	277.78%
加权平均净资产收益率	9.03%	2.70%	2.70%	增加 6.33 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减
总资产（元）	85,401,535,224.30	75,751,475,786.87		12.74%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,135,260,441.31	6,630,485,613.97		7.61%

会计数据重述原因：

（1）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，并重述上年同

期会计数据。

（2）公司对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，因此这两项业务不作为非经常性损益项目，公司据此重述上年同期非经常性损益数据。

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 （户数）	182, 676		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	47.27	857,354,140	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	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	0.98	17,710,012	0	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.92	16,703,554	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	0.40	7,292,990	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.37	6,800,274	0	-	-
全国社保基金四零七组合	其他	0.33	6,004,769	0	-	-
江彩虹	境内自然人	0.20	3,686,770	0	-	-
陈庆振	境内自然人	0.19	3,436,000	0	-	-
易方达基金－工商银行－外贸信托－外 贸信托・稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.19	3,411,150	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 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, 800, 249 股，普通账户持股 25 股，实际合计持有 6, 800, 274 股； 公司股东江彩虹通过财富证券有限责任公司客户信用交易				

	担保证券账户持有 2,346,370 股，普通账户持股 1,340,400 股，实际合计持有 3,686,770 股； 公司股东陈庆振通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,433,700 股，普通账户持股 2,300 股，实际合计持有 3,436,000 股。
--	---

4、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。

5、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。

6、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 25 日	120,000	6.06%
中粮地产（集团）股份有限公司公	15 中粮 01	112271	2020 年 08 月 17 日	200,000	4.40%

开发行 2015 年公司债券（第一期）					
---------------------	--	--	--	--	--

（2）截至报告期末的财务指标

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	85.62%	84.50%	增加 1.12 个百分点
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	1.91	1.74	0.17

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2018 年上半年，公司扎实推进各项业务，实现半年度业绩的新突破。

财务状况

2018 年上半年，公司实现营业收入 49.94 亿元，较上期增长 8.86%；归属于上市公司股东的净利润 6.24 亿元，较上期增长 301.84%，主要是本期结转商品房资源毛利率较高，净利润同比增加；基本每股收益 0.34 元，较上年增长 277.78%，主要是本期净利润同比增加；加权平均净资产收益率 9.03%，较上年同期增加 6.33 个百分点。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司总资产 854.02 亿元，较上年末增长 12.74%；公司所有者权益 122.78 亿元，较上年末增长 4.54%；资产负债率 85.62%。

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，2018 年上半年实现营业收入合计 49.94 亿元。具体构成如下：

商品房销售：2018 年半年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 42.80 万平方米，较上年同期增长 13.17%；签约金额 106.07 亿元，较上年同期增长 31.08%；结算面积 17.87 万平方米，较上年同期减少 32.00%；结算收入 44.02 亿元，较上年同期增长 5.39%；已售待结转面积 119.75 万平方米。

房屋租赁：收入 29,212.37 万元，比上年同期增长 13.43%，主要是本期租金水平同比增加。

物业管理：收入 25,963.78 万元，比上年同期增长 250.46%，主要是本期物业管理面积同比大幅提升，对应物业管理收入增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 4,044.75 万元，较上年同期减少 50.28%，主要

是本期投资性房地产处置收入减少。

项目发展和开发情况

2018 年上半年公司新增 8 个项目，合计计容建筑面积 122.42 万平方米。新增项目位于北京、天津、杭州、南京、苏州、沈阳、嘉兴等城市。截至报告期末，公司房地产项目开发及销售明细详见公司 2018 年半年度报告中的明细表。

公司积极参与城市更新项目。除在售的深圳中粮天悦壹号、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（简称“25 区项目”）、深圳金帝食品厂城市更新项目（简称“金帝项目”）、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（简称“大洋工业统筹片区项目”）、深圳宝安区航城街道长营地块城市更新单元项目（简称“长营项目”）等项目。截至目前进展如下：

（1）25 区项目：该项目一期 A 地块于 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 地块正在开展拆迁、谈判等前期工作。

（2）金帝项目：该项目于 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。2018 年 4 月 28 日，公司全资子公司中粮（深圳）智汇置业有限公司取得该项目的城市更新项目实施主体确认书。

（3）大洋工业统筹片区项目：该项目于 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。

（4）长营项目：该项目于 2018 年 5 月 15 日在《2018 年深圳市宝安区城市更新第一批计划（草案）》进行了公示，于 2018 年 6 月 19 日经宝安区政府批准正式列入《2018 年深圳市宝安区城市更新第二批计划》，项目更新方向为普通工业、新型产业等功能。拆除重建用地面积 70,233.9 平方米。

此外，深圳宝安区西乡街道全一地块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 2018 年 6 月 30 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 131 万平方米。其中新安片区建筑面积约 26 万平方米（占地约 14 万平方米）；福永片区（含长营、全一项目）建筑面积约 106 万平方米（占地约 72 万平方米）。

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

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。

（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

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
成都蜀鑫悦企业管理有限公司	设立
嘉兴嘉云房地产开发有限公司	设立
沈阳和嘉投资有限公司	设立
天津市北源置业有限公司	设立
天津鹏源置业有限公司	设立
昆明府悦房地产开发有限公司	设立
杭州浩悦实业有限公司	设立
成都鹏鼎置业有限责任公司	取得控制权
杭州旭悦置业有限公司	设立
南京卓泓晟房地产开发有限公司	设立
北京燕都水韵房地产开发有限公司	设立
北京燕都乐郡房地产开发有限公司	设立
北京鹏悦置业有限公司	丧失控制权
天津市中辰朝华置业有限公司	丧失控制权

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2018 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

二〇一八年八月二十七日