

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2017-093

# 中粮地产（集团）股份有限公司 2017 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)张建国声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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：同一控制下企业合并

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上 上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	69,057,312,740.46	61,276,950,060.49	61,276,950,060.49	12.70%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,121,033,747.01	5,892,127,740.67	5,892,127,740.67	3.88%
	本报告期	本报告期比上年 同期（调整后） 增减	年初至报告期 末	年初至报告期末 比上年同期（调 整后）增减
营业收入（元）	3,911,331,654.94	-6.51%	8,499,178,017.73	-18.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	370,625,897.42	526.80%	525,926,765.25	673.73%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	208,188,950.55	275.65%	246,063,987.88	497.51%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-3,396,176,862.22	-191.32%
基本每股收益（元/股）	0.20	500.00%	0.29	625.00%
稀释每股收益（元/股）	0.20	500.00%	0.29	625.00%
加权平均净资产收益率	6.30%	增加 7.82 个百分点	8.79%	增加 7.46 个百分点

注：因上年发生同一控制下企业合并，公司新增合并烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整上年度同期会计数据和财务指标。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,813,731,596
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.29

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	143,560,338.81	主要为金帝食品公司剥离非主业资产取得的收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	264,880.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	245,600,752.00	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
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	15,949,052.12	
对外委托贷款取得的损益	35,901,744.26	公司向参股子公司北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,532,230.75	
减：所得税影响额	150,702,039.12	
少数股东权益影响额（税后）	18,744,181.45	
合计	279,862,777.37	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	191,471	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
<b>前 10 名股东持股情况</b>						
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	-	-
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	-	-

**前 10 名无限售条件股东持股情况**

股东名称	持有无限售条件股份数量	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	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
诚泰财产保险股份有限公司—传统产品	13,137,017	人民币普通股	13,137,017
香港中央结算有限公司	10,665,226	人民币普通股	10,665,226
张忱业	6,605,502	人民币普通股	6,605,502
全国社保基金一零九组合	6,535,268	人民币普通股	6,535,268
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	4,660,190	人民币普通股	4,660,190
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	4,370,000	人民币普通股	4,370,000
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	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。		
<b>前 10 名普通股股东参与融资</b>	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		

融券业务情况说明（如有）	<p>账户持有 15,828,138 股，普通账户持股 875,416 股，实际合计持有 16,703,554 股；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
--------------	--

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、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

## 3、报告期末前十名“08 中粮债”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	中国建设银行股份有限公司—民生加银岁岁增利定期开放债券型证券投资基金	350,000	2.92
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	299,010	2.49

## 4、报告期末前十名“15 中粮 01”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	创金合信基金—招商银行—华润信托—泰睿博荟 1 号单一资金信托	2,350,000	11.75
2	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00

4	上海浦东发展银行股份有限公司—鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
5	中国建设银行—易方达增强回报债券型证券投资基金	1,300,000	6.50
6	广发证券—广发—广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
7	平安资产—工商银行—平安资产鑫享 5 号保险资产管理产品	800,000	4.00
8	中信证券—邮储银行—中信证券贵宾丰元 5 号集合资产管理计划	670,000	3.35
9	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
10	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	增减	主要变动原因
预付款项	133,186,261.54	71,851,781.82	85.36%	主要是在建开发项目预付工程款增加
应收利息	160,149,730.75	86,880,864.91	84.33%	主要是应收参股子公司委托贷款利息增加
其他应收款	13,573,913,846.61	6,757,601,112.44	100.87%	主要是增加参股子公司往来款及拍地保证金
其他流动资产	1,817,662,775.02	1,163,078,070.54	56.28%	主要为预交增值税、企业所得税、土地增值税等增加
长期股权投资	2,740,992,943.54	2,045,352,784.94	34.01%	主要是对参股子公司投资款增加
应付利息	51,820,433.81	120,147,804.30	-56.87%	主要是归还长期借款利息
其他应付款	3,995,170,108.89	1,592,555,960.89	150.87%	主要是子公司应付股东借款增加
一年内到期的非流动负债	3,001,475,000.00	2,251,122,417.54	33.33%	主要是一年内到期的长期借款增加
项目	2017 年 1-9 月	2016 年 1-9 月	增减	主要变动原因
销售费用	211,607,886.51	307,934,094.46	-31.28%	主要是 1-9 月销售代理费同比减少
财务费用	212,300,122.17	353,222,831.95	-39.90%	主要是新增参股子公司往来款，1-9 月利息收入同比增加
资产减值损失	85,665,510.55	26,284,824.24	225.91%	主要是 1-9 月新增参股子公司往来款，按照谨慎性原则计提相应减值准备
投资收益	15,631,118.01	30,142,320.38	-48.14%	主要是 1-9 月投资企业净利润变动所致
所得税费用	612,126,895.36	311,894,592.44	96.26%	主要是 1-9 月利润总额增加，相应的所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	-3,396,176,862.22	3,719,108,581.08	-191.32%	主要是 1-9 月支付拍地保证金及参股子公司往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-913,250,588.22	-1,875,126,780.09	51.30%	本年 1-9 月对外投资同比减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,063,416,709.77	3,526,126,716.45	-69.84%	主要是 1-9 月借款同比减少

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、依据《深圳市城市更新办法》，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司对位于深圳市福田区梅林街道的中粮金帝食品厂区（以下简称“金帝食品厂城市更新项目”）进行了城市更新单元计划申报。2017 年 8 月，该项目获得深圳市福田区政府批准，并列入《2017 年福田区城市更新单元计划第一批计划》。2017 年 9 月，该项目规划（草案）通过深圳市福田区城市更新和土地整备工作领导小组会议审议。金帝食品厂城市更新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，拆除重建用地面积 28,409.5 平方米，开发建设用地面积 24,147.5 平方米，计容积率建筑面积 144,810 平方米，不计容积率建筑面积 3,700 平方米。该项目须按照城市更新相关政策完成城市更新单元规划编制及项目实施主体确认等工作后方可实施开发建设。该项目的规划建设要求在城市更新单元规划审批过程中予以确定。城市更新项目实施主体须依据城市更新政策规定的条件及程序进行确认后产生，仍存在不确定性。

2、为了聚焦主营业务发展，剥离非主业资产，公司全资子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司（以下简称“金帝食品”）于 2016 年 12 月通过北京产权交易所转让其所持有的部分存货、固定资产及无形资产。福建利大家食品有限公司（以下简称“利大家”）被确定为竞得人，成交价为 20,600 万元。2016 年 12 月 12 日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过《关于全资子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与福建利大家食品有限公司签订〈实物资产交易合同〉的议案》，同意金帝食品与利大家签订《实物资产交易合同》等法律文件。双方已于 2017 年 1 月完成签约，2017 年 2 月利大家已支付全部款项。本报告期内，双方已完成全部资产交割。

3、2017 年 7 月 18 日，公司全资子公司中粮锦悦置业有限公司（以下简称“中粮锦悦”）与深圳瑞诚嘉益投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“瑞诚嘉益”）组成联合体，通过公开竞拍竞得成都市成华区 CH05（251）：2017-025 号地块国有建设用地使用权，并已设立项目公司成都鹏鼎置业有限责任公司（以下简称“鹏鼎置业”）。根据双方签订的联合竞买协议约定，中粮锦悦与瑞诚嘉益就后续具体合作开发事宜进行了协商，并在报告期内签订了《投资协议》，共同合作开发目标地块。本次交易已经 2017 年 8 月 29 日召开的公司第九届董事会第七次会议审议通过。

4、2017 年 8 月 28 日，公司控股子公司重庆华悦锦合实业有限公司（以下简称“华悦锦合”，我司全资子公司成都天泉置业有限责任公司持有其 50% 股权）通过重庆联交所公开摘牌方



式成为重庆市九龙坡区大杨石组团 Q 分区 F3-2-4/02、F3-2-3/02、F3-2-2/02 号地块上的“蟠龙欣城”房地产开发项目在建工程及土地使用权（以下简称“蟠龙欣城”项目）的买受人。报告期内，华悦锦合按照产权交易所相关流程与转让方重庆市佳朋房地产开发有限公司签署了《实物资产交易合同》。2017 年 9 月 22 日，经公司第九届董事会第十次会议审议同意，华悦锦合股东成都天泉置业有限责任公司与另一股东深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）就后续具体合作开发事宜进行了协商，并在报告期内签订了《项目投资协议》，共同合作开发蟠龙欣城项目。

5、公司股票因筹划重大资产重组事项，自 2017 年 7 月 24 日开市起停牌。9 月 28 日，公司与本次重大资产重组交易对方中粮集团（香港）有限公司（英文名称为“COFCO (Hong Kong) Limited”）签署了关于本次重组的框架协议，并于 2017 年 9 月 29 日公告了框架协议的主要内容，由公司向中粮香港发行股份及/或支付现金购买资产的方式购买其所持 Vibrant Oak Limited 的 100% 股权并募集配套资金，Vibrant Oak Limited 为大悦城地产有限公司控股股东。

由于重组方案尚需进一步协商、确定和完善，且公司尚需与国务院国有资产监督管理委员会等若干监管机构就交易方案进行沟通，并需取得上述机构的原则性同意，公司预计无法在停牌累计不超过 3 个月的时间内，即 2017 年 10 月 24 日前披露本次重组信息。2017 年 10 月 23 日，公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过了《关于召开股东大会审议继续停牌相关事项的议案》，经公司向深圳证券交易所申请，公司股票自 2017 年 10 月 24 日开市起继续停牌，并承诺公司证券因筹划各类事项连续停牌时间自停牌首日起累计不超过 6 个月。目前本次重大资产重组的各项工作正在有序推进中。

### 重要事项临时报告披露网站相关查询

其他重大事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2	关于全资子公司通过产权交易所转让部分资产的公告(公告编号: 2016-086)	2016 年 12 月 10 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
3	关于全资子公司中粮锦悦置业有限公司与深圳瑞诚嘉益投资合伙企业(有限合伙)签订投资协议的公告(公告编号: 2017-063)	2017 年 8 月 31 日	
4	关于控股子公司以公开摘牌方式成为重庆“蟠龙欣城”房地产开发项目在建工程及土地使用权受买人的公告(公告编号: 2017-066)	2017 年 9 月 1 日	

	关于全资子公司与深圳沅晖投资合伙企业（有限合伙）签订合作协议的公告（公告编号：2017-074）	2017 年 9 月 23 日	
5	关于筹划重大事项停牌的公告（公告编号：2017-046）	2017 年 7 月 22 日	
	关于筹划重大事项停牌的进展公告(公告编号:2017-047)	2017 年 7 月 29 日	
	关于重大资产重组停牌公告（公告编号：2017-050）	2017 年 8 月 7 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-053）	2017 年 8 月 12 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-055）	2017 年 8 月 19 日	
	关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告（公告编号：2017-056）	2017 年 8 月 22 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-058）	2017 年 8 月 26 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-067）	2017 年 9 月 2 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-069）	2017 年 9 月 9 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-071）	2017 年 9 月 16 日	
	关于重大资产重组停牌进展暨筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的公告（公告编号：2017-073）	2017 年 9 月 23 日	
	关于召开股东大会审议继续停牌相关事项的公告(公告编号 2017-080)	2017 年 9 月 29 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-082）	2017 年 9 月 30 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-086）	2017 年 10 月 14 日	
	关于重大资产重组停牌进展公告（公告编号：2017-088）	2017 年 10 月 21 日	
2017 年第一次临时股东大会决议公告（公告编号：2017-089）	2017 年 10 月 24 日		
关于筹划重大资产重组停牌期满申请继续停牌的公告(公告编号：2017-090)	2017 年 10 月 24 日		

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、对 2017 年度经营业绩的预计

适用  不适用

## 五、证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

## 六、衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 八、违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十、履行精准扶贫社会责任情况

为全面落实国家“两个百年”战略，聚焦党中央、国务院“精准扶贫、精准脱贫”的一系列部署和要求，中粮地产充分研究川西高原——四川省甘孜藏族自治州甘孜县区位优势，找准脱贫路径，积极帮助当地发展旅游经济，增强造血功能，并在支持地方公益事业和民生建设上，通过援助帮扶，践行了央企的社会责任，为打赢脱贫攻坚战贡献中粮力量。

2017年9月，公司董事长带队赴甘孜县考察调研，向甘孜县捐赠了扶贫援助资金并在甘孜县中心敬老院、甘孜州康北儿童福利院开展爱心捐助活动。

未来，中粮地产将遵循甘孜县委、县政府的精准脱贫攻坚规划，建立沟通机制、定期互访，继续为甘孜县2019年提前脱贫添砖加瓦。公司将严格按照对外捐赠管理相关要求，严格按照预算支出，做好对外捐赠工作；同时继续整合相关资源，一如既往关注公益慈善领域，发挥央企优势，助力公益，奉献爱心，践行企业社会责任。

董事长签名： 周 政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一七年十月三十日