

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2016-082

# 中粮地产（集团）股份有限公司 2016 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崔捷及会计机构负责人(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 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末（调整后）增减
		调整前	调整后	
总资产（元）	64,876,667,274.49	55,321,650,992.89	55,569,692,707.38	16.75%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,505,274,086.17	5,978,568,691.84	5,916,913,455.66	-6.96%
	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）	4,183,493,778.68	5.42%	10,381,627,549.76	51.05%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-84,213,789.72	-125.27%	76,724,516.69	-85.06%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-115,873,740.65	-161.98%	49,959,646.24	160.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	3,631,526,206.62	112.13%
基本每股收益（元/股）	-0.05	-127.78%	0.04	-85.71%
稀释每股收益（元/股）	-0.05	-127.78%	0.04	-85.71%
加权平均净资产收益率	-1.52%	下降 7.19 个百分点	1.33%	下降 7.20 个百分点

注：本年 1-9 月因发生同一控制下企业合并，公司新增合并企业 Prized Developments Limited（简称 PD 公司），故追溯调整上年同期数及上年期末数。

### 非经常性损益项目和金额：

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）	385,383.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	30,705,799.89	子公司收取股东往来款资金占用费
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-15,317,005.75	1-9 月发生同一控制下企业合并，公司新增合并企业 Prized Developments

		Limited
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,139,552.01	
对外委托贷款取得的损益	14,671,126.02	公司对合营企业的委托贷款收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,454,519.14	
减：所得税影响额	13,259,843.73	
少数股东权益影响额（税后）	13,014,660.73	
合计	<b>26,764,870.45</b>	--

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

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	213,925	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	--			
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	其他	0.78	14,170,503	0	--	--
UBS AG	境外法人	0.75	13,528,346	0	--	--
张忱业	境内自然人	0.36	6,603,240	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	4,689,390	0	--	--
吴泽钦	境内自然人	0.26	4,680,000	0	--	--
蔡炳洋	境内自然人	0.21	3,731,100	0	--	--
全国社保基金零二零组合	其他	0.18	3,205,250	0	--	--
中国建设银行股份有限公司	其他	0.17	3,100,000	0	--	--

一融通通乾研究精选灵活配置混合型证券投资基金					
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		
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	14,170,503	人民币普通股	14,170,503		
UBS AG	13,528,346	人民币普通股	13,528,346		
张忱业	6,603,240	人民币普通股	6,603,240		
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	4,689,390	人民币普通股	4,689,390		
吴泽钦	4,680,000	人民币普通股	4,680,000		
蔡炳洋	3,731,100	人民币普通股	3,731,100		
全国社保基金零二零组合	3,205,250	人民币普通股	3,205,250		
中国建设银行股份有限公司－融通通乾研究精选灵活配置混合型证券投资基金	3,100,000	人民币普通股	3,100,000		
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。				
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	<p>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 257,691 股，实际合计持有 6,603,240 股；</p> <p>公司股东吴泽钦通过华安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，普通账户持有 0 股，实际合计持有 4,680,000 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、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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	510,000	4.25
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,010	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

### 4、报告期末前十名“15 中粮 01”债券持有人持债情况表

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	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
6	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
7	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
8	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50
9	上海银行股份有限公司—华安添颐养老混合型发起式证券投资基金	500,000	2.50
10	平安资产—工商银行—平安资产鑫享 5 号保险资产管理产品	500,000	2.50

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

单位：元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	增减(%)	主要变动原因
货币资金	14,623,362,101.94	9,340,779,466.75	56.55	主要是住宅项目销售回款增加
其他应收款	4,497,434,524.91	2,114,796,935.31	112.67	主要是合营、联营企业往来款增加
其他非流动资产	1,080,945,000.00	0.00	100.00	主要是对合营企业的委托贷款增加
预收款项	15,671,635,174.33	10,055,127,624.25	55.86	主要是住宅项目预售款增加
一年内到期的非流动负债	1,929,147,651.42	3,050,754,716.82	-36.76	主要是一年内到期的长期借款减少
长期借款	19,244,790,826.52	12,920,285,964.90	48.95	主要是因项目开发需要增加金融机构借款
项目	2016年1—9月	2015年1—9月	增减(%)	主要变动原因
营业总收入	10,381,627,549.76	6,872,970,600.86	51.05	主要是1-9月移交入伙的住宅商品房面积增加,结转商品房收入同比增加
营业成本	7,675,158,670.10	5,267,225,877.45	45.72	主要是1-9月住宅项目结转收入增加,成本相应增加
投资收益	30,142,320.38	833,157,976.74	-96.38	主要是1-9月未取得处置可供出售金融资产收益
经营活动产生的现金流量净额	3,631,526,206.62	1,711,911,457.99	112.13	主要是住宅项目销售回款同比增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,875,108,880.09	675,352,644.46	-377.65	主要是1-9月支付投资并购款增加及收回投资款减少
筹资活动产生的现金流量净额	3,526,126,716.45	2,695,753,350.07	30.80	主要是1-9月取得金融机构借款增加

#### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、公司2016年第一次临时股东大会审议通过《关于公司及控股子公司提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司提供不超过人民币36.83亿元的财务资助额度。截至报告期

末，公司在股东大会授权的财务资助额度内已为北京悦恒置业有限公司提供财务资助16.32亿元、为北京万科企业有限公司提供财务资助13.00亿元、为上海万科投资管理有限公司提供财务资助2.28亿元。

2、2016年8月8日，公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司对外投资设立合资公司并提供财务资助以收购长营电器（深圳）有限公司 100%股权的议案》。公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与深圳汇金柒号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇金柒号”）共同设立合资公司收购长营企业（香港）有限公司持有的长营电器（深圳）有限公司 100%股权，从而获取目标股权对应的全部资产权益（包括但不限于土地使用权等）。收购价款为人民币 10.8 亿元。报告期内，深圳公司与汇金柒号已共同设立深圳中益长昌投资有限公司（以下简称“中益长昌”），注册资本金为人民币 2000 万元。其中，深圳公司出资 1000 万元，持股比例为 50%，汇金柒号出资 1000 万元，持股比例为 50%。截至目前，汇金柒号提供股东借款 5.8 亿元，深圳公司提供股东借款 5.8 亿元。中益长昌已与长营企业（香港）有限公司签订《股权转让协议》，中益长昌已将第一笔转让价款人民币 21,600 万元存入资金监管账户，目前正在办理标的公司移交项目点交手续。

3、公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（简称“北京公司”）与北京天恒乐活城置业有限公司（简称“天恒乐活城”）于 2015 年 11 月 24 日取得北京市房山区长阳镇 02 街区 02-2-02、02-2-06 地块（现“稻田项目”），并于 2015 年 12 月 9 日设立项目公司北京稻香四季房地产开发有限公司（简称“稻香四季”）。2016 年 8 月 8 日，公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司向其控股子公司北京稻香四季房地产开发有限公司增资的议案》，北京公司拟以自有资金对稻香四季认缴增资 8.06 亿元，增资后，稻香四季注册资本为 81,600 万元，北京公司认缴 81,300 万元，持股比例为 99.63%。报告期内，北京公司已认缴增资，稻香四季已完成工商登记变更。

4、2016 年 3 月 4 日，公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了公司非公开发行 A 股股票相关议案。2016 年 8 月 11 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161959 号），中国证监会决定对公司本次非公开发行股票申请予以受理并于 9 月 12 日出具《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（161959 号）（以下简称“《反馈意见》”）。2016 年 9 月 29 日，公司第八届董事会第四十五次会议审议通过了关于调整非公开发行股票方案的议案。发行数量调整



为不超过 399,922,679 股(含 399,922,679 股),募集资金总额为不超过 391,124.38 万元(含 391,124.38 万元)。2016 年 10 月 10 日,公司对外披露了《关于非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见回复的公告》及回复的具体内容,并按照要求向中国证监会报送了相关材料。本次非公开发行股票相关事项尚需获得中国证监会的核准后方可实施。

**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
1	关于公司及控股子公司提供财务资助额度的公告	2015 年 12 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日	
2	第八届董事会第三十九次会议决议公告	2016 年 8 月 9 日	
	关于全资子公司对外投资设立合资公司并提供财务资助以收购长营电器(深圳)有限公司 100%股权的公告	2016 年 8 月 9 日	
3	关于全资子公司向其控股子公司北京稻香四季房地产开发有限公司增资的公告	2016 年 8 月 9 日	
4	第八届董事会第二十五次会议决议公告	2016 年 3 月 8 日	
	第八届董事会第二十九次会议决议公告	2016 年 5 月 7 日	
	2016 年第二次临时股东大会决议公告	2016 年 7 月 23 日	
	关于非公开发行股票的申请获得中国证监会受理的公告	2016 年 8 月 12 日	
	关于收到《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》的公告	2016 年 9 月 19 日	
	第八届董事会第四十五次会议决议公告	2016 年 9 月 30 日	
	2016 年度非公开发行 A 股股票预案(二次修订稿)	2016 年 9 月 30 日	
	关于非公开发行 A 股股票申请文件反馈意见回复的公告	2016 年 10 月 10 日	

**三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项**

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	其他承诺	1、本次股权分置改革完成后,中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,并采取逐步注入优质	2005-12-28	长期有效	1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺,管理层于股权分置改



		<p>资产等多种形式,使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。</p> <p>2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。</p>	<p>革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位,借鉴业内标杆企业的成功做法,重新设计并确定了公司总部组织架构,搭建起管理平台。同时,在集团战略规划的基础上,积极进行目标城市研究,制定相应的城市发展和竞争战略,为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。</p> <p>自 2007 年起,公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目,包括:天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。</p> <p>控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>2、2007 年 12 月 20 日,公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化,若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果,因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办</p>
--	--	--	---

						法。 控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，</p>	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

		本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。			
中粮集团有限公司	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项 公司控股股东中粮集团对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺： “不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。”	2016-03-04	长期有效	正常履行中
公司全体董事、高级管理人员	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项 公司全体董事及高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺： （一）本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益； （二）本人承诺将对职务消费行为进行约束； （三）本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； （四）本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； （五）如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016-03-04	长期有效	正常履行中
中粮集团有限公司	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项 如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中粮地产和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2016-05-05	长期有效	正常履行中
公司全体董事、监事、高	其他承诺	关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项 如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，	2016-05-05	长期有效	正常履行中

	级管理 人员		并因此给中粮地产和投资者造成损失的,本 承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及 证券监管部门的要求承担赔偿责任。			
股权激励承诺						
其他对公司中 小股东所作承 诺						
承诺是否按时 履行	是					
未完成履行的 具体原因及下 一步计划	不适用					

#### 四、对 2016 年度经营业绩的预计

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

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年9月23日	实地调研	机构	公司经营情况、公司第三季度业绩预减的情况、城市更新项目、土地储备情况、国企改革情况等。

#### 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。



董事长签名： 周政

中粮地产(集团)股份有限公司

二〇一六年十月二十八日