

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2015—021

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

本公司董事会、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。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2015 年第一季度财务会计报告未经审计。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入（元）	649,354,486.28	972,319,160.47	-33.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	71,926,707.71	67,039,212.73	7.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-84,908,060.90	61,911,572.03	-237.14
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,572,679,742.36	-1,193,191,042.55	-31.80
基本每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.04	0.00
加权平均净资产收益率(%)	1.19	1.25	减少 0.06 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 (%)
总资产（元）	46,515,876,709.19	46,311,473,255.99	0.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,975,910,840.38	5,984,823,334.76	-0.15

注：本公司已根据财政部新修订和颁布的会计准则变更了会计政策并调整了上年度财务报表的长期股权投资等相关项目，调整对上表会计数据和财务指标无影响。

非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	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）	-5,886.07	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,379,043.41	控股子公司收取另一股东的资金使用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	206,755,612.72	可供出售金融资产处置收益
受托经营取得的托管费收入	1,250,000.00	杭州世外桃源等企业托管费

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-553,998.64	
减：所得税影响额	52,705,050.79	
少数股东权益影响额（税后）	1,284,952.02	
合计	156,834,768.61	--

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、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数（户）		141,562				
前 10 名普通股股东持股情况						
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	50.65	918,665,014	0	—	—
云南国际信托有限公司－云南信托・云富 3 期结构化证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.59	10,756,797	0	—	—
云南国际信托有限公司－云南信托・云富 4 期结构化证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.42	7,536,608	0	—	—
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.36	6,582,563	0	—	—
上海爱建信托有限责任公司－单一资金信托 AJXT－HBTZ－XT－20130529	境内非国有法人	0.31	5,692,000	0	—	—
中国银行股份有限公司－国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.29	5,345,657	0	—	—
郭明良	境内自然人	0.24	4,284,170	0	—	—
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	境内非国有法人	0.17	3,000,000	0	—	—
中国农业银行－富国天成红利灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.16	2,973,407	0	—	—
哈尔滨金上京科技投资有限公司	境内非国有法人	0.16	2,908,906	0	—	—

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	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	918,665,014	人民币普通股	918,665,014
云南国际信托有限公司－云南信托·云富 3 期结构化证券投资集合资金信托计划	10,756,797	人民币普通股	10,756,797
云南国际信托有限公司－云南信托·云富 4 期结构化证券投资集合资金信托计划	7,536,608	人民币普通股	7,536,608
全国社保基金一一四组合	6,582,563	人民币普通股	6,582,563
上海爱建信托有限责任公司－单一资金信托 AJXT－HBTZ－XT－20130529	5,692,000	人民币普通股	5,692,000
中国银行股份有限公司－国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	5,345,657	人民币普通股	5,345,657
郭明良	4,284,170	人民币普通股	4,284,170
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
中国农业银行－富国天成红利灵活配置混合型证券投资基金	2,973,407	人民币普通股	2,973,407
哈尔滨金上京科技投资有限公司	2,908,906	人民币普通股	2,908,906
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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前十名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	公司股东郭明良通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,284,170 股，普通账户持有 0 股，合计持有 4,284,170 股。		

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是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

2、报告期末优先股股东总数及前十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	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
8	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,000	2.50
9	信诚人寿保险有限公司—分红—一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

单位：元

项目	本报告期末	上年度末	增减（%）	主要变动原因
应收账款	130,156,426.79	226,835,547.93	-42.62	主要是本期收回上年度商品房销售款
应付职工薪酬	53,603,633.35	116,270,612.24	-53.90	主要是本期支付上年度绩效工资
应交税费	456,535,687.96	886,706,209.32	-48.51	主要是本期缴纳企业所得税、营业税金等
项目	本报告期	上年同期	增减（%）	主要变动原因
营业收入	649,354,486.28	972,319,160.47	-33.22	主要是本期商品房销售结算收入较上期减少
销售费用	57,156,125.42	39,149,615.72	45.99	主要是本期因项目开展促销活动，广告宣传费、销售代理费等支出较上期增加
投资收益	232,705,038.98	10,700,890.17	2074.63	主要是本期可供出售金融资产处置收益较上期增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,572,679,742.36	-1,193,191,042.55	-31.80	主要是本期支付项目地价款、拆迁款等较上期增加
投资活动产生的现金流量净额	172,496,187.62	-325,494,241.39	153.00	主要是本期处置可供出售金融资产收回现金较上期增加及支付项目并购款较上期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-442,362,834.78	121,064,425.61	-465.39	主要是本期金融机构借款取得的现金较上期减少

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、依据《深圳市城市更新办法》，本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宝安区新安街道的中粮69区工业园（以下简称“69区城市更新项目”）进行了城市更新单元计划申报，报告期内，该项目已获得深圳市政府批准，并列入《2015年深圳市城市更新单元计划第一批计划》。该事项已经深圳市规划和国土资源委员会进行了公示。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。目前该项目正在进行城市更新项目实施主体申报工作。详情请见公司2015年3月11日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的关于《关于“中粮69区工业园城市更新单元”获得深圳市政府批准的公告》中的相关披露内容。

2、公司2013年度股东大会审议通过关于公司2014年度为控股子公司提供担保额度的议

案，同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内，为控股子公司提供不超过人民币65.27亿元的担保额度。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内已为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供2亿元人民币的担保，为控股子公司成都硕泰丽都房地产开发有限公司提供24,582万元人民币的担保，为控股子公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供7亿元人民币的担保。详情请见公司3月20日、4月14日、4月23日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的相关披露内容。

3、公司及其全资子公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）、成都鸿悦置业有限公司（简称：项目公司）与上海景时成攀投资中心（有限合伙）（简称：合伙企业）签署投资协议，约定与合伙企业就开发成都市锦江区攀成钢地块项目（简称：项目，即成都中粮鸿云项目）进行合作，成都公司和合伙企业通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。上述事宜详情请见本公司2014年11月11日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于与上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订投资协议的公告》中的相关披露内容。报告期内，成都公司与合伙企业于上海签订《股权质押合同》，成都公司将以其持有的项目公司51%股权（及成都公司未来对项目公司增资后持有的任何项目公司股权）为合伙企业对项目公司提供的50,000万元人民币借款提供质押担保，项目公司提供反担保。该项担保事宜详情请见本公司2015年3月5日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于全资子公司中粮地产成都有限公司为其控股子公司提供质押担保的公告》中的相关披露内容。

4、公司于2015年3月16日召开第八届董事会第九次会议，审议通过了关于向上海万良企业管理咨询有限公司申请人民币1.6亿元借款的议案，同意公司向上海万良企业管理咨询有限公司申请人民币1.6亿元借款，期限1年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率的1.055倍。上述事宜详情请见本公司3月17日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于向上海万良企业管理咨询有限公司申请人民币1.6亿元借款的关联交易公告》中的相关披露内容。

5、依据公司2010年第二次临时股东大会决议，为有效盘活公司资产，根据公司经营需求，公司于2015年3月通过上海证券交易所竞价交易系统累计出售招商证券股票7,000,000股，经公司初步测算，本次出售部分招商证券股票扣除成本和相关税费后的投资收益约为1.55亿元。上述事宜详情请见本公司2015年3月25日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于出售部分可供出售金融资产的公告》中的相关披露内容。

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	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	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。 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。	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。 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。 控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。 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	1、中粮集团地产业务发展战略 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。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 （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。 （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。 （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。 3、其他避免同业竞争承诺 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，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。	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。
其他对公司中小股东所作承诺	中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司自 2014 年 12 月 2 日发布《股票交易异常波动公告》之日起三个月内不筹划有关重大资产重组、收购、发行股份等行为。	2014-12-2	三个月	承诺已履行完毕。中粮地产（集团）股份有限公司自 2014 年 12 月 2 日发布《股票交易异常波动公告》之日起三个月无重大资产重组、收购、发行股份等行为。
承诺是否及时履行	是				

未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用
------------------	-----

四、对 2015 年 1-6 月经营业绩的预计

☐适用 ☒不适用

五、证券投资情况

☐适用 ☒不适用

六、持有其他上市公司股权情况的说明

☒适用 ☐不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	年初持股数量（股）	年初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	1-3 月损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券公司	26,602,757.30	28,365,677	0.49	21,365,677	0.37	680,069,498.91	155,066,709.54	可供出售金融资产	法人股
合计		26,602,757.30	28,365,677	0.49	21,365,677	0.37	680,069,498.91	155,066,709.54		

七、衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

八、公司债券情况说明

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的公司债券 08 中粮债本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化。报告期末，公司总负债率 76.71%。公司已于 2014 年 8 月派付公司债券第六年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015 年 1 月 7 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	平安资产管理 赵旭城 平安证券 杨侃	关于公司战略定位；关于公司 2014 年经营情况；关于行业 2015 年度经营预测；关于公司土地储备；关于公司持有物业；关于参与前海开发；关于公司产品建设；关于公司融资情况；关于股权激励计划；关于国有企业改革。
2015 年 2 月 9 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	东莞证券 何敏仪	公司基本情况；关于行业 2015 年度经营预测；关于公司土地储备及未来拿地策略；关于公司产品结构以及对于产品的定位；关于公司融资情况；关于参与前海开发；关于城市更新情况；公司涉足养老地产的情况；关于国有企业改革。
2015 年 2 月 10 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	元大投顾 苏育慧 郑妙仪	中粮集团及中粮地产简介；关于公司土地储备；关于公司产品体系；关于参与前海开发；关于城市更新情况；关于国有企业改革；关于 2015 年行业预测；关于股权激励计划；关于公司承担政府保障房情况。
2015 年 3 月 9 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	国泰君安证券 梁荣	2014 年经营情况与 2015 年经营计划；主要在售项目情况；关于城市更新的情况；关于公司融资情况；关于国有企业改革；关于股权激励计划；关于参与前海开发；关于养老地产情况。

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一五年四月二十九日