

一、重要提示
本公司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计划，投资者应当阅读年度报告全文。
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。
董事长陈德华先生、王浩先生因无法出席审议本报告的董事会会议，委托董事周刚先生代为出席并行使表决权。独立董事李云鹤先生因无法出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事王洪生先生代为出席并行使表决权。其他董事、监事未对本报告提出异议。

二、重要提示
公司经本次年度股东大会审议通过的普通股利润分配预案为以1:1,813,731,596为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.40元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

三、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		
变更后的股票简称（如有）	无		

联系人和联系方式

董秘（代行人） 范伟忠

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38层

传真 96-765-23990009

电话 96-765-2399028, 96-765-2399026

电子邮箱 cefco-property@cefc.com

公司住所地 广东省深圳市福田区福华一路1号大中华国际交易广场38层

法定代表人姓名 陈德华

注册资本 人民币10亿元

公司类型 房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商业物业、公用事业、以其住宅、城市布局主要位于北京、上海、深圳、成都等十二个一线二线城市，主要产品为系列号祥云系列、鸿云系列、熙云系列等住宅产品。经营模式已进入城市具有良好美誉度的高品质住宅、优质服务、优秀人才、良好的企业文化及完善的物业服务赢得了市场的广泛好评。

3. 主要会计政策和财务报表

(1) 近三年主要会计政策和财务报表

公司是否因会计政策变更及会计差错更正追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 否

单位：人民币元

2016年 2015年 2014年

调账前 调账后 调账前 调账后 调账前 调账后

营业收入 18,026,191. 13,499,542. 13,724,543. 9,040,833. 9,340,028. 228,84 91,04

归属于上市公司股东的净利润 409,409. 721,813. 649,424. 598,526. 641,667. 490,20

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 720,163. 707,059. 610,424. 589,007. 589,007. 492,20

基本每股收益(元/股) 0.040 0.040 0.036 0.033 0.035 0.035

稀释每股收益(元/股) 0.040 0.040 0.036 0.033 0.035 0.035

加权平均净资产收益率 11.61% 12.00% 10.45% 11.06% 11.40% 11.40%

2016年末 2015年末 2014年末

调账前 调账后 调账前 调账后 调账前 调账后

总资产 61,276,960. 521,160. 522,644. 74.06 46,311,774. 46,969,569. 50,000,000.00

总负债 6,095,481. 5,697,568. 6,072,957. 38.85% 5,994,823. 6,219,659. 5,700,000.00

归属于上市公司股东的净资产 6,892,127. 6,979,568. 6,127,897. 38.85% 6,324. 376.78% 47,696,950. 47,696,950.00

股东权益 740,67 601,194. 350,033. 38.85% 894,226. 894,226. 397,636. 397,636.00

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并Priced Developments Limited(简称“PD公司”)，烟台中粮瑞地房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

(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 3,162,249,416.00 3,016,884,366.62 4,163,493,779.68 7,643,563,346.23

归属于上市公司股东的净利润 190,474,700.00 -29,536,349.65 -81,213,789.72 643,429,431.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 186,838,234.16 -21,004,847.27 -119,783,740.00 494,506,634.51

经营活动产生的现金流量净额 6,837,598. -1,816,222. -1,540,493. -2,061,824. -2,182,372. 46,956,526. 595,32

投资活动产生的现金流量净额 65,159. 389,200. 307,40 43.06% 305,16 314,84 384,24 384,24

筹资活动产生的现金流量净额 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

稀释每股收益(元/股) 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

加权平均净资产收益率 11.61% 12.00% 10.45% 11.06% 11.40% 11.40%

2016年末 2015年末 2014年末

调账前 调账后 调账前 调账后 调账前 调账后

总资产 61,276,960. 521,160. 522,644. 74.06 46,311,774. 46,969,569. 50,000,000.00

总负债 6,095,481. 5,697,568. 6,072,957. 38.85% 5,994,823. 6,219,659. 5,700,000.00

归属于上市公司股东的净资产 6,892,127. 6,979,568. 6,127,897. 38.85% 6,324. 376.78% 47,696,950. 47,696,950.00

股东权益 740,67 601,194. 350,033. 38.85% 894,226. 894,226. 397,636. 397,636.00

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并Priced Developments Limited(简称“PD公司”)，烟台中粮瑞地房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

(3) 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 3,162,249,416.00 3,016,884,366.62 4,163,493,779.68 7,643,563,346.23

归属于上市公司股东的净利润 190,474,700.00 -29,536,349.65 -81,213,789.72 643,429,431.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 186,838,234.16 -21,004,847.27 -119,783,740.00 494,506,634.51

经营活动产生的现金流量净额 6,837,598. -1,816,222. -1,540,493. -2,061,824. -2,182,372. 46,956,526. 595,32

投资活动产生的现金流量净额 65,159. 389,200. 307,40 43.06% 305,16 314,84 384,24 384,24

筹资活动产生的现金流量净额 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

稀释每股收益(元/股) 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

加权平均净资产收益率 11.61% 12.00% 10.45% 11.06% 11.40% 11.40%

2016年末 2015年末 2014年末

调账前 调账后 调账前 调账后 调账前 调账后

总资产 61,276,960. 521,160. 522,644. 74.06 46,311,774. 46,969,569. 50,000,000.00

总负债 6,095,481. 5,697,568. 6,072,957. 38.85% 5,994,823. 6,219,659. 5,700,000.00

归属于上市公司股东的净资产 6,892,127. 6,979,568. 6,127,897. 38.85% 6,324. 376.78% 47,696,950. 47,696,950.00

股东权益 740,67 601,194. 350,033. 38.85% 894,226. 894,226. 397,636. 397,636.00

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并Priced Developments Limited(简称“PD公司”)，烟台中粮瑞地房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

(4) 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 3,162,249,416.00 3,016,884,366.62 4,163,493,779.68 7,643,563,346.23

归属于上市公司股东的净利润 190,474,700.00 -29,536,349.65 -81,213,789.72 643,429,431.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 186,838,234.16 -21,004,847.27 -119,783,740.00 494,506,634.51

经营活动产生的现金流量净额 6,837,598. -1,816,222. -1,540,493. -2,061,824. -2,182,372. 46,956,526. 595,32

投资活动产生的现金流量净额 65,159. 389,200. 307,40 43.06% 305,16 314,84 384,24 384,24

筹资活动产生的现金流量净额 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

稀释每股收益(元/股) 0.40 0.40 0.36 0.33 0.35 0.35

加权平均净资产收益率 11.61% 12.00% 10.45% 11.06% 11.40% 11.40%

2016年末 2015年末 2014年末

调账前 调账后 调账前 调账后 调账前 调账后

总资产 61,276,960. 521,160. 522,644. 74.06 46,311,774. 46,969,569. 50,000,000.00

总负债 6,095,481. 5,697,568. 6,072,957. 38.85% 5,994,823. 6,219,659. 5,700,000.00

归属于上市公司股东的净资产 6,892,127. 6,979,568. 6,127,897. 38.85% 6,324. 376.78% 47,696,950. 47,696,950.00

股东权益 740,67 601,194. 350,033. 38.85% 894,226. 894,226. 397,636. 397,636.00

注：因本期发生同一控制下企业合并，公司新增合并Priced Developments Limited(简称“PD公司”)，烟台中粮瑞地房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

(5) 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 3,162,249,416.00 3,016,884,366.62 4,163,493,779.68 7,643,563,346.23

归属于上市公司股东的净利润 190,474,700.00 -29,536,349.65 -81,213,789.72 643,429,431.79

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 186,838,234.16 -21,004,847.27 -119,783,740.00 494,506,634.51

经营活动产生的现金流量净额 6,837,598. -1,816,222. -1,540,493. -2,061,824. -2,182,372. 46,956,526. 595,32