

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2016-017

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度报告摘要

一、重要提示

本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规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

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。

全体董事均出席董事会审议年度报告。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经董事会审议通过的 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.40 元(含税)，剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2015 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

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

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	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	崔捷	范步登	
电话	86-755-23999288、86-755-23999262	86-755-23999288、86-755-23999262	
传真	86-755-23999009	86-755-23999009	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

二、报告期主要业务或产品简介

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业、工业物业，主要产品有壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，目前已进入北京、上海、深圳、成都等全国 11 个城市。

2015 年，中央政府面对不断加大的经济下行压力，坚持稳中求进工作总基调，深入推进结构性改革，经济保持了总体平稳发展态势。稳中有进的同时，稳中有忧，各领域分化加剧。

2015 年国家房地产政策以促消费、去库存为总基调。年初两会提出稳定住房消费，积极鼓励住房需求，并在中央层面多轮降准降息，放宽公积金政策，持续下调房贷首付，调整交易税，鼓励自住及改善需求，促进消费，去化库存；同时调控土地规模结构，优化增量，盘活存量，提高利用效率。地方政府积极跟进，灵活调整细则，多管齐下稳定市场预期。

伴随经济新常态，房地产行业步入重大变革时期。房地产投资持续回落。但在多轮政策组合刺激下，楼市持续回暖：全国商品房销售面积比上年增长 6.5%，销售额比上年增长 14.4%。住宅市场稳定回暖，但城市分化明显：一线城市成交量显著增长，月均成交同比增长 42.4%，二、三线城市月均成交同比分别增长 21%、30%；百城住宅价格累计上涨 4.15%，一线城市上涨 17.2%，二、三线城市在高库存下价格略有下跌。

新常态下的土地市场，城市分化加剧。热点城市地王频出，一线和热点二线城市住宅地块成交楼面价呈走高态势，土地市场资金门槛值持续提高。公建用地供应比例增大，一线城市和热点二线城市公建用地供应比重已超经营性用地出让的 40%，多功能混合用地供应渐成趋势。强强联合、合作拿地成为行业新趋势。

2015 年，公司团队积极面对各种困难，努力拼搏，全年实现签约金额 151.41 亿元，营

业收入 135.00 亿元，利润总额 14.01 亿元，净利润实现 10.01 亿元。与领先企业相比，公司所在城市项目开发数量较少，市场份额偏低，增速较慢。未来公司将继续进一步聚焦和深耕城市，充分发挥城市公司二级发动机作用，提升规模实力。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	13,499,542,724.13	9,040,833,228.84	49.32%	10,178,640,140.51
归属于上市公司股东的净利润	721,812,207.59	598,526,380.97	20.60%	534,570,092.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	105,212,927.91	92,457,639.00	13.80%	202,788,438.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,222,858.20	-2,061,824,305.16	11.91%	-3,281,900,009.57
基本每股收益（元/股）	0.40	0.33	21.21%	0.29
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.33	21.21%	0.29
加权平均净资产收益率	12.00%	10.68%	增加 1.32 个百分点	10.48%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	55,321,650,992.89	46,311,473,255.99	19.46%	40,602,717,174.27
归属于上市公司股东的净资产	5,978,568,691.84	5,984,823,334.76	-0.10%	5,407,718,541.92

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	649,354,486.28	2,136,791,644.90	3,914,153,488.68	6,799,243,104.27
归属于上市公司股东的净利润	71,926,707.71	124,588,071.53	340,190,698.74	185,106,729.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-84,908,060.90	-169,158,756.14	193,858,034.31	165,421,710.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,572,679,742.36	2,949,621,112.45	311,614,333.20	-3,504,778,561.49

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

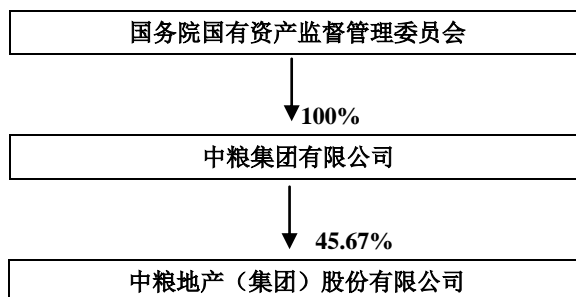
报告期末普通股股东总数	251,535	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	256,827	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中粮集团有限公司	国有法人	45.67%	828,265,000	0	-	-	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63%	65,864,600	0	-	-	
中国农业银行股份有限公司-富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.64%	11,649,373	0	-	-	

UBS AG	境内非国有法人	0.34%	6,242,618	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	境内非国有法人	0.23%	4,242,090	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.18%	3,202,064	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	-	-
李刚	境内自然人	0.16%	2,818,642	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	0.14%	2,538,763	0	-	-
赵慧龙	境内自然人	0.13%	2,281,100	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）	<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 3,099,964 股，普通账户持股 102,100 股，实际合计持有 3,202,064 股；</p> <p>公司股东李刚通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 2,818,642 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,818,642 股；</p> <p>公司股东赵慧龙通过山西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,281,100 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,281,100 股。</p>					

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

经过多年发展，依托中粮的品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，以城市公司为平台深耕城市，在行业和已进入城市具有良好美誉度及一定影响力。根据克尔瑞最新发布的《2015 年中国房地产企业销售金额 TOP100 榜单》，公司排名 47，较 2014 年提高 3 位。

项目发展和开发情况

报告期内，公司积极参与公开市场竞拍，分别在北京、南京及苏州成功获取五宗国有土地建设使用权，计容建筑面积合计 102.10 万平方米（按权益计 71.88 万平方米）。截至 2015 年 12 月 31 日，公司累计持有的项目占地面积（按权益）合计 487.04 万平方米，计容建筑面积（按权益）合计 823.65 万平方米。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮紫云、深圳祥云国际、深圳云景国际等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、宝安 69 区城市更新项目。深圳市宝安 25 区城市更新项目已于 2011 年 12 月 8 日纳入更新单元，目前处于专项规划审批阶段；深圳宝安 69 区城市更新项目 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元，2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复。

此外，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 115 万平米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 83 万平米（占地约 43 万平米）。

主营业务收入及成本情况

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现主营业务收入合计 133.41 亿元。具体构成如下：

商品房销售：2015 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 91.48 万平

米，较上年同期增长 31.06%；签约金额 151.41 亿元，较上年同期增长 39.55 %；结算面积 82.25 万平方米，较上年同期增长 49.62%；结算收入 129.53 亿元，较上年同期增长 34.38%；已售待结转面积 78.13 万平方米。

房屋租赁：收入 33,899.26 万元，比上年同期增加 8,624.53 万元，增长 34.12%，主要是北京祥云国际项目及北京长阳 1、5 号地项目物业租赁收入增加。

物业管理：收入 11,603.53 万元，比上年同期增加 1,099.76 万元，增长 10.47%，主要是物业管理项目增加、规模扩大。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 1.58 亿元，较上年同期下降 55.82%，主要是本年处置投资性房地产收入减少。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	12,886,967,497.64	3,352,269,724.88	26.01%	54.77%	14.50%	-9.15%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

2015 年，公司全年实现营业收入 135.0 亿元，较上年增长 49.32%，主要是本年住宅商品房项目结算收入增加；商品房销售营业成本 95.35 亿元，较上年同期增长 76.62%，主要为本年商品房项目结算收入、成本增加；房屋租赁营业成本 2.05 亿元，较上年同期增长 108.96%，主要是公司物业租赁收入增加，相应成本增加；归属于上市公司股东的净利润 7.22 亿元，较上年增长 20.60%，主要是本年商品房项目结算收益及可供出售金融资产出售收益增加。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
中粮祥云置业南京有限公司	新设	51.00
上海置悦实业有限公司	新设	100.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	新设	70.00
成都和鑫悦企业管理有限公司	新设	100.00
中粮祥云置业（苏州）有限公司	新设	51.00
深圳市创芯置业有限公司	新设	100.00

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一六年三月二十四日