

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、监事及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会议并表决,没有董事声明对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
 是否以现金方式转增股本
 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,向在本次会议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。
 上述利润分配预案经各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		
股票简称和股票代码	无	董事会秘书	证券事务负责人
姓名	程继	程步敏	
电话	06-76-2399020,06-76-2399032	06-76-2399018,06-76-2399032	
传真	06-76-2399000	06-76-2399000	
电子邮箱	06do@peopletr.com.cn	06do@peopletr.com.cn	

报告期末主要业务或产品构成
 公司主要从事主营业务包括:房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业、工业物业,主要产品有壹号公馆、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品,目前已在北京、上海、深圳、成都等全国11个城市。

2015年,中央政府对不断加大经济下行压力,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,稳中有进的态势,稳中向好,各领域分化加剧。

2015年全国房地产市场企稳,去库存成为总基调。年初会议提出稳定住房消费,积极鼓励住房需求,并出台中央层面多项降准降息,放宽公积金贷款政策,下调首付首付,调整交易税费,鼓励住房及改善需求,促进消费,去库存化,同时调控土地供给结构,优化增量,盘活存量,提高利用效率。地方政府积极履职,多措并举,有效促进预期。

伴随经济新常态,房地产行业步入重大调整期,房地产投资持续回落。但在多轮政策组合拳刺激下,楼市分化明显:全国商品房销售面积上半年增长6.5%,销售额比上年增长14.4%。住宅市场企稳回升,但城市分化明显:一线城市成交量显著增长,均成交量同比增长42.4%,二、三线城市月均成交量同比分别增长21.30%;百城住宅价格累计上涨4.1%,一线城市上涨17.2%,二、三线城市在高库存下价格同比均以下跌。

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均成交价格全面走高态势,土地市场竞争性大幅持续提升。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占比已超经营用地占比的40%,多轮竞价用地供应频成趋势。强强联合、合作拿地成为行业新常态。

2015年,公司团队积极应对各种困难,努力拼搏,全年实现营业收入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。与领先行业龙头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,充分发挥集团公司二级联动作用,提升核心竞争力。

三、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

	2015年	2014年	本报告期末比上年末增减	2015年	2014年
营业收入	13,496,642,724.13	9,046,832,228.84	49.32%	10,176,680,140.53	
归属于上市公司股东的净利润	723,812,207.69	589,528,007.97	20.69%	524,500,026.14	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	106,212,927.94	82,487,638.00	13.00%	202,786,428.41	
经营活动产生的现金流量净额	-1,676,222,648.20	-2,061,628,306.36	13.91%	-3,281,900,003.07	
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	
归属于上市公司股东的净资产	12,624,761,200.00	11,678,110,000.00	8.16%	11,678,110,000.00	
总资产	56,231,676,992.89	46,313,477,263.90	21.40%	40,467,717,274.27	
归属于上市公司股东的净资产	5,976,589,166.24	5,461,182,338.26	-10.19%	6,402,716,541.92	

2.分部主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	6,098,245,498.28	3,189,797,444.83	9,074,152,389.89	6,799,362,342.72
归属于上市公司股东的净利润	71,928,007.71	34,196,971.53	340,588,024.74	316,129,291.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,000,220.00	-169,158,756.14	188,269,234.23	165,421,759.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,672,679,742.28	2,949,621,132.61	311,434,283.23	-3,504,776,563.81

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

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十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	261,328	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	报告期末普通股股东总数	261,328	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	---------	-------------------	---	-------------	---------	-------------------	---

前十名普通股股东持股情况

股东名称	持股比例	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	数量
中粮地产(集团)股份有限公司	46.67%	828,206,000	0	-
北京中农置业(集团)有限公司	36.75%	668,398,400	0	-
中粮地产(集团)股份有限公司-第一大股东北京中农置业(集团)有限公司	0.64%	11,901,200	0	-
中国 AG	0.34%	6,242,816	0	-
中粮地产(集团)股份有限公司-中农置业(集团)有限公司	0.23%	4,322,000	0	-
李曙光	0.15%	3,202,064	0	-
李曙光-银行一致行动人李曙光	0.13%	3,000,000	0	-
李曙光	0.13%	2,808,642	0	-
中粮地产(集团)股份有限公司-第一大股东北京中农置业(集团)有限公司	0.14%	2,528,700	0	-
李曙光	0.13%	2,512,000	0	-

上述股东关联关系或一致行动的说明
 除中粮地产(集团)股份有限公司持有北京中农置业(集团)有限公司100%股权外,其他股东之间不存在关联关系,也不属于中国证监会规定的关联方。

参与融资融券业务股东情况说明(如有)
 公司本报告期末融资融券客户融资融券余额为人民币1,009.94万元,其中:信用融资融券余额为人民币1,009.94万元,融资融券客户融资融券余额为人民币1,009.94万元。

2.公司优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

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,在行业内树立了具有良好美誉度及一定影响力。根据克而瑞最新发布的《2015年中国房地产企业销售金额TOP100榜单》,公司排名47,较2014年进一步提升。

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,计占地面积合计102.107万平方米(按权益计1.889万平米)。截至2015年12月31日,公司累计持有项目占地面积(按权益)合计487.04万平方米,计容建筑面积(按权益)合计4822.68万平方米。

截至2015年12月31日,公司在深圳、北京、上海、南京、苏州、武汉、成都等城市拥有在建项目,公司还获得了深圳宝安区城市更新项目、宝安区松岗城市更新项目、深圳市宝安区25处城市更新项目已于2015年12月24日纳入更新单元,目前处于专项规划审批阶段;深圳宝安区城市更新项目于2015年3月纳入更新单元,2016年2月取得专项规划批复。

此外,公司在深圳宝安区有在建建筑面积约115万平方米(含竣工并转为可出租物业的67区中粮商务公园),其中前海片区建筑面积约32万平方米(占地约19万平方米);福永片区建筑面积约83万平方米(占地约43万平方米)。

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。具体情况如下:

3.1.商品房销售:2015年度,公司住宅类项目(含权益权益项目)实现签约面积1,948万平方米,较上年同期增长31.06%;签约金额15.41亿元,较上年同期增长39.56%。结算面积82.25万平方米,较上年同期增长49.62%。结算收入12.95亿元,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62.6154万元,增长34.12%,主要是北京祥云国际项目及北京悦11号等项目出租物业租赁收入增加。

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65.82%,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

产品类别	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房销售	12,996,397,497.64	3,362,399,728.88	20.11%	54.77%	14.00%	-10.19%

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135.00亿元,较上年增长49.32%,主要是本年住宅商品房项目结转收入增加;商品房销售营业收入36.38亿元,较上年同期增长76.62%,主要是本年商品房项目结转收入,成本增加;房屋租赁营业收入2.06亿元,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;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转收益及可处置金融资产出售收益增加。

6.面临暂停上市和退市风险情况
 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
 公司报告期内无会计政策、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
 公司报告期内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	纳入合并报表范围的时间	持股比例
天津中粮置业(集团)有限公司	前期	51.00%
成都中粮置业(集团)有限公司	前期	51.00%
成都中粮置业(集团)有限公司	前期	70.00%
成都中粮置业(集团)有限公司	前期	51.00%
成都中粮置业(集团)有限公司	前期	51.00%

4.董事会、监事会对公司本报告期“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
 二〇一六年三月二十四日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2016-015

中粮地产(集团)股份有限公司 第八届董事会第二十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中粮地产(集团)股份有限公司第八届董事会第二十七次会议于2016年3月14日以书面通知、传真及电子邮件的方式发出,会议于2016年3月24日以现场结合通讯会议的方式在北京市西城区金融大街10号本公司会议室召开,本次会议应到董事6人,实际到董事6人,其中,董事程继先生、马建平先生以电话会议方式参会并参与表决。

会议由程继先生主持,本次会议现场签到,根据《公司章程》、《董事会议事规则》等规定,本次会议出席人数符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议决议有效。会议决议如下:

一、听取《公司2015年度总经理工作报告》

二、审议通过关于计提资产减值准备的议案

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

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定,本着谨慎性原则,公司及下属子公司对截止2015年12月31日的应收款项、存货、商誉、长期股权投资、固定资产及无形资产等资产进行了减值测试,判断是否存在可能发生减值的迹象。经过测试,公司对可能发生资产减值损失的应收款项和库存分货等资产计提了减值准备,计提各项存货跌价准备合计233,430,309.91元,计提坏账准备合计44,279,434.79元。具体情况如下:

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

三、审议通过《公司2015年度内部控制评价报告》
 独立董事对本次报告出具了独立意见。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

四、审议通过《公司2015年度独立董事述职报告》
 议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

五、审议通过关于经审计的公司2015年度财务报告及审计报告的议案
 本议案尚需提请公司股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

六、审议通过《公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本议案》
 经瑞华会计师事务所审计,本年母公司年初未分配利润3,044,151,743.53元,加上本年母公司净利润660,238,111.70元,减去本年度提取法定盈余公积66,023,811.17元以及本年度分配普通股股利63,480,006.26元,本年度实际可供股东分配利润3,574,888,438.20元。

根据《公司章程》规定,董事会同意以截至2015年12月31日的总股本1,813,731,596股为基数,向在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),即72,549,283.94元(含税),剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司2015年度不进行公积金转增股本。

独立董事对本次利润分配事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

七、审议通过《公司2016年度经营计划》
 议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

八、审议通过《公司2015年度董事会工作报告》
 本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

九、审议通过《公司2015年社会责任报告》
 议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

十、审议通过《公司2015年度薪酬方案》及其摘要
 本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

十一、审议通过关于公司2016年度提供信用担保的议案
 由于经营需要,本公司2016年度需向金融机构申请多笔贷款用于开展公司的房地产开发项目及补充流动资金。董事会同意提请股东大会授权董事会授权公司经营需要向金融机构申请办理授信额度,并在公司资产负债率不高于公司当期资产负债率70%的比例范围内向金融机构申请发放贷款。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

十二、审议通过关于公司2016年度为控股子公司提供担保的议案
 为了支持公司控股子公司2016年度在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10亿元的担保额度。

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于公司2016年度为控股子公司提供担保额度的公告》。

独立董事对本次担保事项出具了独立意见。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

十三、审议通过《中粮财务有限责任公司章程(2015年12月31日)》
 本议案属于关联事项,关联董事周政、马建平、程继家、马德伟、王浩已回避表决。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

十四、审议通过关于公司2016年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的议案
 董事会同意公司在2016年与中粮集团有限公司控股子公司沈阳天悦房地产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司、卓远地产(成都)有限公司进行提供物业管理服务的日常性关联交易,预计总金额不超过10万元。

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于公司2015年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的公告》。

本议案属于关联事项,独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见,关联董事周政、马建平、程继家、马德伟、王浩已回避表决。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

十五、审议通过关于受托经营管理关联交易的议案
 为避免在受托经营,董事会同意公司受托经营管理苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团(深圳)有限公司的全部经营管理业务。

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于受托经营管理关联交易的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见,关联董事周政、马建平、程继家、马德伟、王浩已回避表决。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

十六、审议通过关于受托经营管理关联交易的议案
 为避免在受托经营,董事会同意公司受托经营管理苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团(深圳)有限公司的全部经营管理业务。

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于受托经营管理关联交易的关联交易公告》。

本议案属于关联事项,独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见,关联董事周政、马建平、程继家、马德伟、王浩已回避表决。

议案表决情况:4票同意,0票弃权,0票反对。

十七、审议通过关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案
 为了支持公司及所属项目开发,董事会同意公司向控股股东中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”)申请60亿元授信额度,用于项目开发补充公司经营发展所需流动资金。上述向中粮集团申请的授信额度期限为三年,利率为不超过同期项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款利率。

具体内详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于公司向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告》。

本议案审议事项属关联事项,独立董事对本次关联交易进行了事前确认并出具了独立意见,董事会审计委员会发表了专项意见,关联董事周政、马建平、程继家、马德伟、王浩已回避表决。

十八、审议通过关于会计师事务所审计机构变更的议案
 本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

十九、审议通过关于李曙光先生辞去独立董事职务的议案
 公司第八届董事会独立董事李曙光先生因个人原因于2015年12月11日辞去其独立董事职务。董事会同意其辞去独立董事职务。根据相关规定,李曙光先生的将继续履行独立董事职责直至公司股东大会选举出新任独立董事为止。

公司董事会聘请李曙光先生在担任公司独立董事期间勤勉尽责地为完善公司治理体系、提升公司风险防范水平、保护投资者特别是中小投资者的利益等付出了艰辛的努力,以及为公司科学决策、持续稳健发展做出的贡献深表衷心的感谢。

二十、审议通过关于改选独立董事的议案
 公司第八届董事会独立董事李曙光先生因个人原因于2015年12月11日辞去其独立董事职务。董事会提名王涌先生为公司第八届董事会独立董事候选人,任期至本届董事会届满之日止。

提名委员会审核了王涌先生的任职资格。独立董事出具了独立意见。

具体内容详见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于改选独立董事的公告》。

本议案尚需提请股东大会审议。股东大会会议召开时间另行通知。

议案表决情况:9票同意,0票弃权,0票反对。

中粮地产(集团)股份有限公司
 二〇一六年三月二十六日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2015-016

中粮地产(集团)股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备的情况
 根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定,本着谨慎性原则,公司及下属子公司对截止2015年12月31日的应收款项、存货、商誉、长期股权投资、固定资产及无形资产等资产进行了减值测试,判断是否存在可能发生减值的迹象。经过测试,公司对可能发生资产减值损失的应收款项和库存分货等资产计提了减值准备,计提各项存货跌价准备合计233,430,309.91元,计提坏账准备合计44,279,434.79元。具体情况如下:

项目	2015年12月31日	账面余额	计提减值准备	2015年12月31日
一、应收款项减值准备	229,123,473.23	203,420,000.00	25,703,473.23	197,716,546.77
二、存货减值准备	62,013,763.84	45,279,434.79	16,734,329.05	46,005,105.74
其中:				
房屋存货	38,108,798.28	32,789,488.84	5,319,309.44	36,789,478.84
其他存货	23,904,965.56	22,489,945.95	1,414,919.61	22,489,945.95
其他应收款	201,228,277.00	227,700,749.91	347,114,319.86	201,228,047.22

(一)存货跌价准备的计提依据及方法
 2015年度期末,公司根据存货账面价值与可变现净值测算存货减值准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量,对可变现净值低于存货成本的差额,计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值按估计售价减去估计销售