

股票简称：中粮地产

股票代码：000031



中粮地产（集团）股份有限公司

深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

公开发行 2015 年公司债券（第一期） 募集说明书摘要 （面向合格投资者）

主承销商



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商



北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

签署日期： 2015 年 8 月 13 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“发行人”、“本公司”、“公司”或“中粮地产”）公开发行不超过人民币 23 亿元公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1887 号文核准。中粮地产本次债券采取分期发行的方式，其中中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”，债券简称为“15 中粮 01”）发行规模为 20 亿元。

二、经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA+，说明本次债券安全性很高，违约风险很低。本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 108.33 亿元（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.48 亿元（2012 年度追溯调整后的合并报表中归属于母公司所有者的净利润、2013 年及 2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

四、发行人将在本期债券发行结束后及时向深圳证券交易所提出上市交易申请，并将申请在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时挂牌（以下简称“双边挂牌”）。目前本期债券符合在深圳证券交易所双边挂牌的上市条件，但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选

择在上市前将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担。本期债券不在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、本期债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。2012 年-2014 年度，发行人合并口径营业收入分别为 79.45 亿元、101.79 亿元和 90.41 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 15.30 亿元、18.62 亿元和 19.52 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 5.11 亿元、5.35 亿元和 5.99 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 26.43 亿元、-32.82 亿元和 -20.62 亿元，受拿地节奏及项目开发进度、销售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点。发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若发行人销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

六、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。2012 年-2014 年末，发行人合并口径资产负债率分别为 77.96%、77.91%和 76.97%；扣除预收账款后的资产负债率分别为 73.41%、73.42%和 71.86%。发行人最近一期末合并财务报表资产负债率为 76.71%（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计的合并财务报表数据计算），母公司财务报表资产负债率为 72.87%（截至 2015 年 3 月 31 日未经审计的母公司财务报表数据计算），资产负债率处于较高水平。2012 年-2014 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.33、1.70 和 1.35。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司销售情况及资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，因而对公司正常经营活动产生不利影响。

七、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。

房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

九、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2014 年 12 月 31 日，公司抵、质押借款金额合计为 88.26 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

十、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.pyrating.cn>）予以公告。发行人亦将通过深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在深圳证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

十一、公司最近三年及一期投资收益分别为 4.12 亿元、3.59 亿元、5.89 亿元和 2.33 亿元，占同期营业利润的比重分别为 41.22%、29.29%、42.17%和 202.25%，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为 1.2 亿元、2.03 亿元、0.93 亿元和 -0.85 亿元。最近三年及一期发行人净利润主要来源于投资收益，如发行人未来投资收益不能保持最近的三年及一期较高水平，可能会影响公司净利润水平进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

十二、公司 2012 年至 2014 年综合毛利率分别为 29.38%、30.26%和 37.68%，其中商品房销售业务的毛利率分别为 26.57%、26.85%和 35.16%。2014 年毛利率增长的原因主要为当年深圳地区项目结转收入占比上升且毛利率较高，公司目前较高的毛利率水平具有一定的不可持续性。

十三、本期债券仅面向符合《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

十四、本期债券募集资金扣除发行费用后扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金，公司将按照募集说明书约定的用途使用募集资金。

十五、本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按中国证券登记结算有限责任公司的相关规定执行。

目录

第一节 发行概况	9
一、本次发行的基本情况	9
二、本期债券发行的有关机构	13
第二节 发行人及本期债券的资信情况	22
一、本次债券的信用评级情况	22
二、信用评级报告的主要事项	22
三、评级结果差异说明	24
四、发行人的资信情况	25
第三节 发行人基本情况	28
一、发行人概况	28
二、发行人设立、上市及股本变化情况	29
三、发行人股本总额及前十名股东持股情况	32
四、发行人的组织结构和对外投资情况	33
五、发行人控股股东的基本情况	41
六、发行人的独立性情况	41
七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	42
八、发行人主要业务情况	49
九、关联方及关联交易情况	61
十、发行人公司治理情况	71
十一、发行人内部控制制度情况	74
第四节 财务会计信息	79
一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表	79
二、2014 年会计政策调整对财务报表的影响	91
三、合并报表范围的变化	92
四、最近三年及一期主要财务指标	93

第五节 募集资金运用97

一、募集资金运用计划 97

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响 98

三、募集资金专项账户管理安排 98

第六节 备查文件99

一、备查文件内容 99

二、备查文件查阅地点 99

三、备查文件查阅时间 101

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

注册名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

法定代表人：周政

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中粮地产

股票代码：000031

注册资本：1,813,731,596.00 元

成立日期：1983 年 2 月 24 日

注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

联系地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

工商登记号：440301103197805

组织机构代码证号：192247189

公司网址：<http://www.cofco-property.cn>

联系电话：0755-23999288

邮政编码：518101

经营范围：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁、来料加工业等。

（二）核准情况及核准规模

2014 年 8 月 25 日，本公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》。

2014 年 11 月 28 日，本公司 2014 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》。

本公司 2014 年度第一次临时股东大会决议公告于 2014 年 11 月 29 日披露于深圳证券交易所网站（[http:// www.szse.cn](http://www.szse.cn)）、公司网站（<http://www.cofco-property.cn>）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于 2015 年 8 月 3 日签发的“证监许可[2015]1887 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 23 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：中粮地产（集团）股份有限公司。

债券名称：中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（简称为“15 中粮 01”）。

债券期限：本期债券期限为 5 年期。

发行规模：本次债券发行总规模不超过人民币 23 亿元（含 23 亿元），分期发行，其中本期债券发行规模为人民币 20 亿元（含 20 亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行，发行价格为 100 元/张。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 8 月 17 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

付息日期：本期债券的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 8 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2020 年 8 月 17 日。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

兑付日期：本期债券的兑付日期为 2020 年 8 月 17 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为 2015 年 8 月 17 日至 2020 年 8 月 17 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照中国证券登记公司的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记公司的

相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经鹏元资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

联席主承销商：本公司聘请中国国际金融股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商（簿记管理人）根据询价簿记情况进行配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，当所有投资者的累计有效申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商、联席主承销商负责组建承销团，以主承销商、联席主承销商余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商、联席主承销商余额包销，主承销商、联席主承销商应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

质押式回购：本公司主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本期债券发行总额的 2%，主要包

括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、调整公司债务结构、补充流动资金等。

募集资金专项账户：

账号：41019400040042591

户名：中粮地产（集团）股份有限公司

开户行：中国农业银行

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 8 月 13 日。

发行首日：2015 年 8 月 17 日。

预计发行期限：2015 年 8 月 17 日至 2015 年 8 月 18 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2015 年 8 月 17 日至 2015 年 8 月 18 日。

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中粮地产（集团）股份有限公司

住所：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

联系地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

法定代表人：周政

联系人：范步登

联系电话：0755-23999288、0755-23999291

传真：0755-23999009

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、张锦胜、蒋海洋、徐晨涵、孙鹏、姜琪、赵宇驰、张玺、
吴维思、何衍铭

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：丁学东

联系人：高青、姚旭东、陈良芸、王挺、郭宇岚、翟赢、李晓晨、刘晓霞、
蔡清清

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

（四）分销商

1、国信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

办公地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

法定代表人：何如

联系人：刘思然

联系电话：010-88005020 18610287700

传真：010-88005099

2、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：王彬

联系电话：010-65608390 13581707273

传真：010-65608445

3、华融证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融街 8 号

办公地址：北京市西城区金融街 8 号 C 座 3 层

法定代表人：祝献忠

联系人：万萱

联系电话：010-58315157 15810198264

传真：010-58568082

4、中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层

及第 04 层 01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 单元

办公地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层

法定代表人：龙增来

联系人：郭佳文

联系电话：010-63222723 15011569885

传真：010-63222809

5、海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

法定代表人：王开国

联系人：傅璇、肖博元

联系电话：010-88027151 18911780800

传真：010-88017190

6、申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

办公地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

法定代表人：李梅

联系人：郭幼竹、李鹏飞

联系电话：010-88013865、3935

传真：010-88085129

7、东北证券股份有限公司

住所：长春市自由大路 1138 号

办公地址：北京市西城区锦什坊街 28 号恒奥中心 D 座 7 层

法定代表人：杨树财

联系人：谢佳利

联系电话：010-63210864 18618232950

传真：010-63210784

8、广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

办公地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 38 楼

法定代表人：孙树明

联系人：王仁惠、林豪、羊倩仪

联系电话：020-87555888-8342、6040、8053

传真：020-87553574

9、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：吴晓东

联系人：张馨予

联系电话：010-56839393 15011561012

传真：010-56839400

10、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

联系人：桓朝娜、阮洁琼

联系电话：021-20333219、3395

传真：021-50498839/50810150

11、东方花旗证券有限公司

住所：上海市中山南路 318 号楼 24 层

办公地址：北京市朝阳区小关北里 45 号院东方证券大厦 2 层

法定代表人：潘鑫军

联系人：谷正兵

联系电话：021-23153499 13811668728

传真：021-23153908

（五）发行人律师：广东信达律师事务所

住所：深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 楼、16 楼

负责人：麻云燕

经办律师：麻云燕、石之恒

联系电话：0755-88265288

传真：0755-83243108

（六）会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层

负责人：杨剑涛、顾仁荣

联系人：洪蓓、杨载波、崔幼军

联系电话：010-53796206

传真：010-53796220

（七）资信评级机构：鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

负责人：刘思源

主要联系人：林丽霞、雷巧庭

联系电话：0755-82871596

传真：0755-82872338

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：8110701412400099377

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：姜琪、赵宇驰

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：中粮地产（集团）股份有限公司

开户银行：中国农业银行

银行账户：41019400040042591

（十）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市深南东路 5045 号

总经理：宋丽萍

电话：0755-82083333

传真：0755-82083667

邮政编码：518010

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

负责人：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2015 年 3 月 31 日，本次发行的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有本公司股票 2,500 股，信用融券证券账户持有本公司股票 2,300 股，资产管理业务股票账户持有本公司股票

3,500 股。中信证券持有本公司股票的自营业务账户，为指数化及量化投资业务账户，已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

除上述事项外，截至 2015 年 3 月 31 日，本公司与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经鹏元资信评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA+。鹏元资信出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和鹏元资信网站（<http://www.pyrating.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经鹏元资信综合评定，本公司的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了本次债券安全性很高，违约风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

鹏元资信该等级的评定是考虑到中粮地产近年业绩总体上有所增长，目前项目储备较多使得短中期业绩较有保障，且股东实力较强及对公司支持力度较大；同时鹏元资信也关注到房地产行业受宏观经济影响发展将有所放缓、公司在建及拟建项目未来销售存在不确定性、且该等项目未来的开发资金压力较大、城市更新项目存在不确定性以及面临一定的债务压力等风险因素。

1、正面

（1）房地产开发业务发展较快，签约和结算金额总体上有所增长。2012-2014 年公司房地产开发业务分别实现签约金额 90.58 亿元、112.67 亿元、108.50 亿元，结算金额（含权益类项目）77.58 亿元、104.61 亿元、96.40 亿元，总体上有所增长。

（2）项目储备较多，短中期业绩较有保障。截至 2014 年末，公司在建和

拟建的商品房项目较多，预收款项余额 84.09 亿元，未来待售建筑面积 317.92 万平方米；此外，公司近年通过自有工业用地转为经营性用地及股权收购方式取得的城市更新项目较多，该等项目可售规划建筑面积较大，短中期业绩较有保障。

（3）控股股东实力较强，对公司支持力度较大。公司控股股东中粮集团是大型央企，实力较强，近年在获取项目资源与资金方面给予公司较大的支持。

2、关注

（1）我国房地产行业短期不确定性较大，长期发展速度将逐步趋缓。短期我国房地产行业去库存压力较大，在各项政策执行效果尚不明朗的情况，行业发展具有较大的不确定性；长期来看，过去多年量价快速增长使得国内房地产需求透支，人口老龄化、经济增速下行、不动产登记带来的二手房供给增加等行业风险进一步积聚，预计房地产行业长期发展速度将逐步放缓。

（2）资本支出压力大，且待售项目的未来销售存在不确定性。公司在建和拟建商品房项目较多，截至 2014 年末，该等项目尚需投入的开发资金合计 316.98 亿元，旧改项目后续尚需投入的资金也较大，公司面临较大的资本支出压力；同时，受宏观经济增速与行业发展速度放缓等因素影响，该等项目未来的销售存在不确定性。

（3）城市更新项目不确定性较大。截至 2014 年末，公司参与的城市更新项目较多，因实施主体及专项规划等需政府部门审批，该等项目未来进展面临较大不确定性。

（4）负债水平较快攀升，面临一定的债务压力。随着开发资金需求的增加，近年公司负债水平较快攀升，有息负债规模由 2012 年末的 160.41 亿元上升至 2014 年末的 212.73 亿元，较 2012 年增长了 32.61%，面临一定的债务压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门规定及鹏元资信跟踪评级制度，鹏元资信在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，鹏元资信将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况

等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，鹏元资信将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，在受评债券存续期内发行主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。届时，发行主体须向鹏元资信提供最新的财务报告及相关资料，鹏元资信将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用等级。

自本次评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知鹏元资信并提供评级所需相关资料。鹏元资信亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用等级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，鹏元资信有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效或终止评级。

鹏元资信将及时在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和鹏元资信网站（<http://www.pyrating.cn>）公布跟踪评级结果与跟踪评级报告。

三、评级结果差异说明

公司近三年信用评级情况如下：

本公司于 2008 年 8 月 25 日在境内公开发行人民币 12 亿元的公司债券，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）首次评级时给予公司 AA 的主体评级。

根据中诚信证评 2013 年 5 月 17 日出具的 2012 年度跟踪评级报告，中诚信证评维持公司 AA 的主体评级，评级展望稳定；其主要观点为：2012 年度国内房地产市场政策调控持续深化，市场环境出现明显波动，中粮地产通过积极的战略调整，收入规模稳步增长，新开工项目面积有所增加，资产周转效率略有提高。同期可观的投资收益为公司发展主业提供有效的资金补充，而股东给予公司的项目合作和资金支持也使其具有较强的抗风险能力。此外中诚信证评也

注意到，公司工业地产业务占比明显下滑，未来项目开发使公司仍面临一定的资本支出压力、整体盈利能力有所弱化、土地储备政策较为谨慎可能影响中长期业务增长，这些因素可能对公司信用水平带来挑战。

根据中诚信证评 2014 年 5 月 5 日出具的 2013 年度跟踪评级报告，中诚信证评维持公司 AA 的主体评级，评级展望稳定；其主要观点为：2013 年在房地产市场需求回暖的背景下，中粮地产业绩稳定增长，销售收入和结算收入均突破百亿元，新开工面积大幅增加，资产周转效率持续改善。同时，公司积极拓展项目，区域布局进一步优化，为其未来可持续的房地产开发能力和业绩增长奠定基础。此外，较可观的投资收益亦为公司发展地产主业提供一定的资金补充。但中诚信证评也关注到，公司债券期限结构不甚合理，未来面临一定的资本支出压力等因素可能对公司信用水平带来挑战。

根据中诚信证评 2015 年 5 月 14 日出具的 2014 年度跟踪评级报告，中诚信证评将公司主体信用等级上调至 AA+，评级展望稳定；其主要观点为：2014 年，在房地产行业景气度波动的背景下，中粮地产房地产开发业务保持平稳发展，其项目区域布局进一步优化，相对充足的项目储备及合理的区域布局为其后续发展和风险防御奠定较好基础，并且随着所持工业物业不断被纳入城市更新项目范围，公司后续具有较大的发展潜力。但中诚信证评也关注到，房地产行业市场竞争加剧、公司债务规模持续上升等因素可能对公司信用水平带来挑战。

中诚信证评 2015 年 5 月 14 日出具的跟踪评级结果与鹏元资信 2015 年 4 月 24 日出具的评级结果无差异，公司主体评级均为 AA+。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司已获得中信银行、农业银行、招商银行、建

设银行等多家机构的授信，公司合并口径尚未使用的银行授信额度为 127.73 亿元。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

最近三年，本公司未发生延迟支付债务融资工具本息的情况。

最近三年，本公司未发行债券，截至本募集说明书签署日，本公司已发行尚未兑付的债券情况如下：

债券名称	发行日期	债券期限	发行规模	兑付情况
2008 年中粮地产（集团）股份有限公司公司债券	2008 年 8 月 25 日	10 年	12 亿元	存续期内尚未兑付

本公司于 2008 年 8 月 25 日在境内公开发行人民币 12 亿元的公司债券，由中国建设银行股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。该债券期限为 10 年，票面年利率为 6.06%，每年付息一次，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。

截至本募集说明书签署日，上述债券尚未到期兑付，且均已按期足额向投资者支付了债券利息。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，公司公开发行的公司债券累计余额为 12 亿元，如本公司本次申请的不超过 23 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，本公司的累计最高公司债券余额为 35 亿元，占本公司截至 2015 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 32.31%，未超过本公司最近一期末合并净资产的 40%。

（五）发行人最近三年合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.72	1.50	1.56
速动比率	0.34	0.32	0.35

资产负债率（%）	76.97	77.91	77.96
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA 利息保障 倍数	1.35	1.70	1.33
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/ 利息支出；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

（六）最近三年权益性证券发行情况

公司最近三年未发行过权益性证券。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

法定代表人：周政

董事会秘书：崔捷

注册资本：1,813,731,596 元人民币

实缴资本：1,813,731,596 元人民币

注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

邮政编码：518101

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 35 层

邮政编码：518048

互联网网址：<http://www.cofco-property.cn>

电子邮箱：cofco-property@cofco.com

公司类型：股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

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

组织机构代码：19224718-9

信息披露事务负责人和联系方式：

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	崔捷	范步登
联系地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	
电话	0755-23999288、0755-23999291	
传真	0755-23999009	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（一）发行人基本情况及历史沿革

本公司前身为宝安县城市建设公司，系经原中共宝安县委以“宝组（1982）007 号”文批准，于 1983 年 2 月成立的县属地方国营企业。1984 年 2 月，经宝安县人民政府“宝编（1984）005 号”文批准，公司改组为宝安县县城建设发展总公司，注册资本 1,000,000 元，主要经营宝安县城市规划、设计、施工、管理和经营房地产业务。1993 年 1 月，宝安县撤县设区，1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府批准，公司更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”，主要从事宝安区市政建设和房地产开发业务。1993 年 10 月，经深圳市政府批准，以深圳市宝安区投资管理公司为主发起人，采用募集方式设立深圳宝恒（集团）股份有限公司。经深圳市证券管理办公室批准，本公司发行股票 200,000,000 股，其中：深圳市宝安区投资管理公司以深圳市宝安区城建发展总公司净资产折股 133,000,000 股，向社会公众公开发行 50,000,000 股，向企业法人定向发行 12,000,000 股，向公司内部职工发行 5,000,000 股，募集资金主要用于工业地产及住宅地产项目的开发。经 1993 年度送股、1994 年度送股、1995 年度送股、1996 年度送股及转增、1996 年度配股，本公司总股本增至 466,302,377 股，配股募集资金主要用于住宅地产项目、工业地产项目的开发，剩余部分补充流动资金。

2005 年 11 月，经国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会批准，中粮集团从深圳市宝安区投资管理有限公司收购了本公司 59.63% 的股权，成为本公司控股股东。中粮集团取得控制权时的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	302,952,000	64.97%
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	278,062,500	59.63%
3、其他内资持股	24,889,500	5.34%
其中：境内法人持股	24,750,000	5.31%
境内自然人持股（高级管理人员）	139,500	0.03%
二、无限售条件股份	163,350,377	35.03%
1、人民币普通股	163,350,377	35.03%
三、股份总数	466,302,377	100.00%

2006 年 4 月，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。

2006 年 4 月，本公司通过了 2005 年度分红派息方案，向全体股东每 10 股转增 5 股；2007 年 8 月，本公司通过了配股方案，每 10 股配售 3 股；2008 年 6 月，本公司通过了 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，每 10 股送 4 股红股，每 10 股转增 6 股。经过历次转股与配股，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司总股本增至 1,813,731,596 股，中粮集团持有本公司股份 918,665,014 股，占总股本的 50.65%，为公司控股股东。

（二）中粮地产（集团）股份有限公司设立后历次股本变动情况

1、2006 年股权分置改革

2006 年 2 月，本公司实施了股权分置改革，实施后中粮集团持股比例降至 50.52%。中粮集团承诺：“将以中粮地产作为整合与发展中粮集团房地产业务的专业平台，采取逐步注入优质资产等多种形式，使公司成为具有品牌优势的房地产开发商”。2006 年 2 月 14 日，公司完成了股权分置改革后的股本结构如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	260,480,902	55.86%
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	235,555,132	50.52%
3、其他内资持股	24,925,770	5.35%

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
其中：境内法人持股	24,750,000	5.31%
境内自然人持股（高级管理人员）	175,770	0.04%
二、无限售条件股份	205,821,475	44.14%
1、人民币普通股	205,821,475	44.14%
三、股份总数	466,302,377	100%

2、2006 年资本公积金转增股本

2006 年 4 月，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006 年 4 月，公司完成了股权转让后的工商变更登记。

2006 年 5 月，本公司以资本公积金每 10 股转增 5 股，转增后总股本增至 699,453,565 股。

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份	390,721,353	55.86%
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	353,332,698	50.52%
3、其他内资持股	37,388,655	5.35%
其中：境内法人持股	37,125,000	5.31%
境内自然人持股（高级管理人员）	263,655	0.04%
二、无限售条件股份	308,732,212	44.14%
1、人民币普通股	308,732,212	44.14%
三、股份总数	699,453,565	100%

3、2007 年配股

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007] 215 号文件核准，经深圳证券交易所同意，本公司于 2007 年 8 月完成配股共计 207,412,233 股，配股后股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股份	414,125,089	45.67
无限售条件的流通股份	492,740,709	54.33
合计	906,865,798	100.00

4、2008 年送股及转增

2008 年 6 月，本公司通过 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股送 4 股红股、每 10 股转增 6 股，共计送股 362,746,319 股，转增 544,119,479 股，送股及转增后股本结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股份	779,002,802	42.95
无限售条件的流通股份	1,034,728,794	57.05
合计	1,813,731,596	100.00

（三）最近三年实际控制人变化

最近三年，发行人的控股股东均为中粮集团，实际控制人均为国务院国有资产监督管理委员会，未发生变化。

（四）最近三年重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额及前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 1,813,731,596 股，股权结构如下：

股份类型	持股数量（股）	持股比例（%）
有限售条件的流通股份	11,517	0.0006
无限售条件的流通股份	1,813,720,079	99.9994
合计	1,813,731,596	100.00

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	持股性质	持有限售股数（股）
----	------	---------	---------	------	-----------

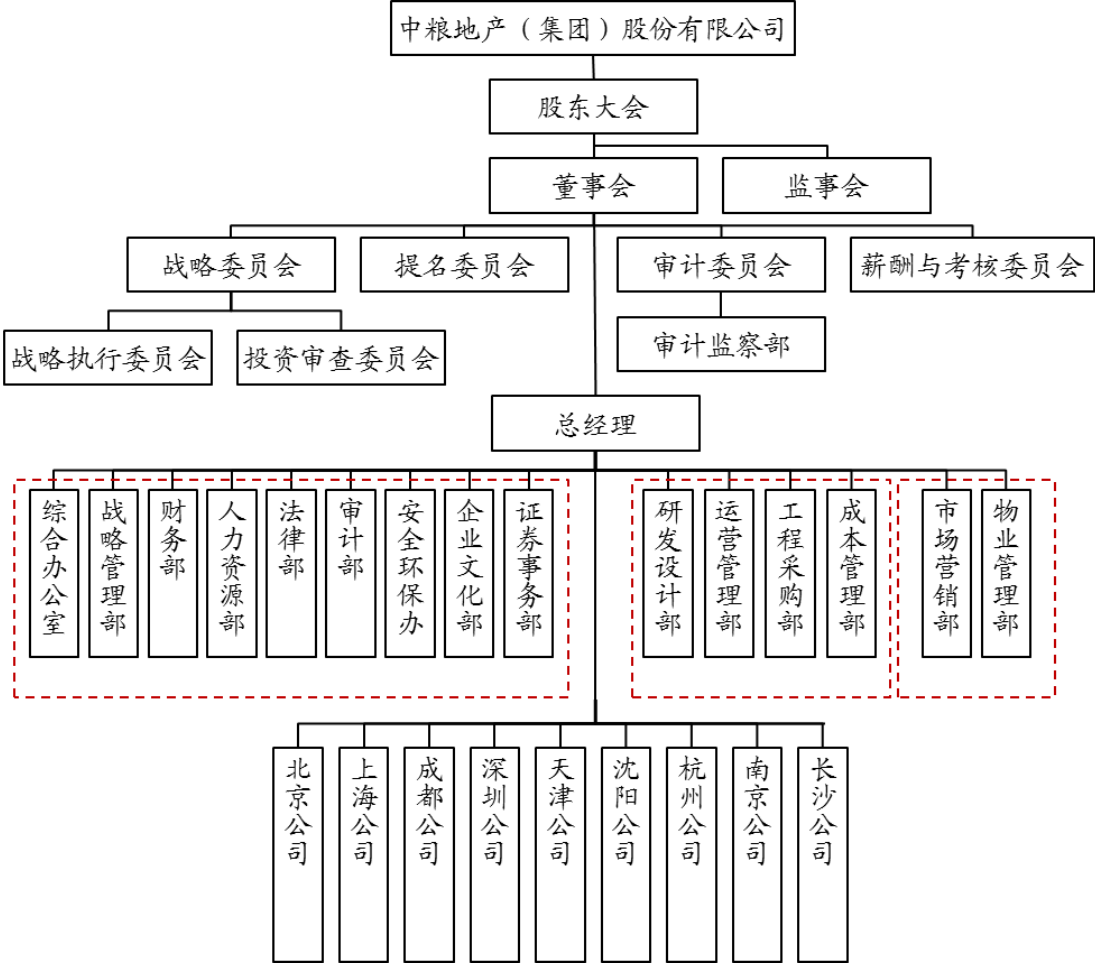
序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	持股性质	持有限售股数（股）
1	中粮集团有限公司	918,665,014	50.65	国有法人	-
2	中诚信托有限责任公司—中诚·金谷 1 号集合资金信托	21,000,000	1.16	境内非国有法人	-
3	中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	10,880,663	0.60	境内非国有法人	-
4	交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	10,099,844	0.56	境内非国有法人	-
5	景顺长城基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产	10,033,198	0.55	境内非国有法人	-
6	中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	7,633,053	0.42	境内非国有法人	-
7	中国工商银行股份有限公司—诺安灵活配置混合型证券投资基金	6,714,041	0.37	境内非国有法人	-
8	全国社保基金—一四组合	6,582,563	0.36	境内非国有法人	-
9	刘程武	5,627,331	0.31	境内自然人	-
10	中国银行股份有限公司—国泰证房地产行业指数分级证券投资基金	5,535,157	0.31	境内非国有法人	-
合计		960,225,552	52.94	-	-

四、发行人的组织结构和对外投资情况

（一）发行人管理架构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构。

截至2014年12月31日，本公司的组织结构关系如下图所示：



（二）控股子（孙）公司的情况

1、截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拥有 27 家控股子公司、12 家控股孙公司，基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本		注册地	成立时间	公司持股比例	主营业务
	币种	金额				
中粮地产集团深圳贸易有限公司	人民币	600.00	深圳	1993-12-07	100.00%	经营进出口业务，国内商业及物资供应
深圳市宝铜实业有限公司	人民币	1,400.00	深圳	1993-02-17	100.00%	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车（不含小轿车）、汽车零配件
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	人民币	505.50	深圳	1993-06-18	100.00%	物业管理，租赁服务
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	人民币	111.00	深圳	1993-06-11	100.00%	兴办实业，国内商业及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	人民币	100.00	深圳	2001-08-13	100.00%	清洁服务、经济信息咨询、国内商业、物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	人民币	8,500.00	深圳	1993-12-15	100.00%	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	人民币	200.00	深圳	1995-09-04	100.00%	工程监理
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	人民币	100.00	深圳	1995-12-21	100.00%	建筑设计，建筑技术咨询
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	人民币	500.00	深圳	2000-06-21	100.00%	兴办实业，国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	人民币	6,352.31	深圳	1988-07-02	69.05%	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	人民币	1,000.00	深圳	1992-04-15	56.52%	兴办各类实业，国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	人民币	3,500.00	长沙	2006-09-20	100.00%	房地产开发经营
华高置业有限公司	港币	1.00	香港	1992-03-31	100.00%	商贸
深圳鹏丽陶瓷有限公司	美元	1,000.00	深圳	1992-10-06	90.00%	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮地产（北京）有限公司	人民币	5,000.00	北京	2007-11-26	100.00%	房地产开发经营
深圳中粮地产物业服务有限公司	人民币	300.00	深圳	2007-12-07	100.00%	物业管理
中粮地产发展（深圳）有限公司	人民币	3,000.00	深圳	2014-11-28	100.00%	房地产开发经营
中粮地产成都有限公司	人民币	23,500.00	成都	2007-12-04	100.00%	房地产开发经营

公司名称	注册资本		注册地	成立时间	公司持股比例	主营业务
	币种	金额				
中粮地产（上海）有限公司	人民币	40,000.00	上海	2008-02-13	100.00%	房地产开发经营
天津粮滨投资有限公司	人民币	5,100.00	天津	2008-09-22	90.00%	房地产开发经营
中粮地产南京有限公司	人民币	10,000.00	南京	2009-12-15	100.00%	房地产开发经营
杭州易筑房地产开发有限公司	人民币	40,000.00	杭州	2010-04-23	100.00%	房地产开发经营、物业服务
杭州鸿悦置业有限公司	人民币	60,000.00	杭州	2010-11-05	100.00%	房地产开发经营、服务、物业管理
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	美元	46,877.42	沈阳	2010-12-14	65.00%	房地产开发、自行开发的商品房销售、自由产权房租租赁、物业管理、酒店管理
成都天泉置业有限责任公司	人民币	27,000.00	成都	2002-07-04	100.00%	房地产开发经营
上海加来房地产开发有限公司	人民币	18,000.00	上海	2002-01-30	51.00%	房地产开发经营、建筑材料销售
苏源集团江苏房地产开发有限公司	人民币	20,000.00	南京	1998-04-02	90.00%	房地产开发、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）
中粮地产（深圳）实业有限公司	人民币	25,500.00	深圳	2013-10-21	51.00	房地产开发经营
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	人民币	5,000.00	深圳	2006-10-23	100.00	房地产开发经营
长沙观音谷房地产开发有限公司	人民币	25,767.83	长沙	2006-11-10	98.00	房地产开发经营
成都悦城实业有限公司	人民币	29,500.00	成都	2009-10-13	70.00	房地产开发经营
成都中粮锦悦置业有限公司	人民币	50,000.00	成都	2013-08-13	51.00	房地产开发经营
成都硕泰丽都地产开发有限公司	人民币	40,000.00	成都	2008-02-04	61.4545	房地产开发经营
成都鸿悦置业有限公司	人民币	20,000.00	成都	2014-08-27	100.00	房地产开发与经营、房地产中介服务
上海悦鹏置业发展有限公司	人民币	30,000.00	上海	2011-12-13	100.00	房地产开发经营
中粮鸿云置业南京有限公司	人民币	1,000.00	南京	2013-07-31	51.00	房地产开发经营
北京正德兴合房地产开发有限公司	人民币	5,100.00	北京	2013-08-27	51.00	房地产开发经营
中粮地产投资（北京）有限公司	人民币	80,000.00	北京	2008-07-25	51.00	房地产开发经营
北京中粮万科房地产开发有限公司 ^注	人民币	80,000.00	北京	2009-11-03	50.00	房地产开发经营

注：根据北京中粮万科房地产开发有限公司章程约定董事会成员共五名，其中由中粮地产（北京）有限公司派出三名董事，拥有其 60%的表决权，能够对其财务及经营决策实施控制。

（三）合营、联营、合作经营公司的情况

1、截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拥有 4 家合营、联营公司，基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本		注册地	成立时间	公司持股比例	主营业务
	币种	金额				
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	美元	1,641.50	深圳	1988-03-07	45%	各种规格电线电缆生产经营
深圳凯莱物业管理有限公司	人民币	300.00	深圳	1994-01-01	30%	物业管理
广州市鹏万房地产有限公司	人民币	20,000.00	广州	2006-10-20	50%	房地产开发、商品房销售
北京中粮万科置业有限公司	人民币	30,000.00	北京	2010-07-27	50%	房地产开发、商品房销售、物业管理

2、截至 2014 年 12 月 31 日，本公司拥有 2 家合作经营公司，基本情况如下：

单位：万元

公司名称	注册资本		注册地	成立时间	公司利润分成比例	主营业务
	币种	金额				
深圳宝菱同利有限公司	美元	1,543.00	深圳	1988-04-01	30-50%	铁板加工
深圳公华金属制品有限公司	美元	875.00	深圳	1992-03-16	25-35%	影印机和印字机的金属构件等

（四）主要子公司、合营企业分析

最近一年，发行人主要子公司、合营企业情况如下：

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	---------	------	-----	-----	------	------	-----

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	房地产开发	房地产开发经营	80,000.00	457,309.04	129,004.15	176,094.77	35,626.73	26,556.31
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营、建筑材料销售	18,000.00	144,989.01	47,109.09	76,021.35	18,139.52	13,840.32
上海悦鹏置业发展有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营	30,000.00	167,003.34	37,431.43	90,621.35	13,558.85	10,005.59
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	工业地产租赁	兴办各类实业	6,352.31	62,877.91	48,984.08	32,439.49	31,224.24	23,433.67
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	房地产开发	房地产开发、商品房销售	20,000.00	55,229.03	30,183.54	65,347.74	19,754.31	14,809.35

1、中粮地产投资（北京）有限公司

中粮地产投资（北京）有限公司是中粮地产的全资孙公司，注册资本 80,000.00 万元。中粮地产投资（北京）有限公司主要承担了北京祥云国际项目的开发建设经营任务。截至 2013 年 12 月 31 日，中粮地产投资（北京）有限公司总资产 438,495.52 万元，净资产 102,447.84 万元；2013 年度，中粮地产投资（北京）有限公司实现营业收入 153,423.31 万元，净利润 21,476.93 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，中粮地产投资（北京）有限公司总资产 457,309.04 万元，净资产 129,004.15 万元；2014 年度，中粮地产投资（北京）有限公司实现营业收入 176,094.77 万元，净利润 26,556.31 万元。2014 年度，该公司经营业绩相比于 2013 年未发生重大变化。

2、上海加来房地产开发有限公司

上海加来房地产开发有限公司是中粮地产的全资子公司，注册资本 18,000.00 万元。上海加来房地产开发有限公司主要承担了上海翡翠别墅项目的开发建设经营任务。截至 2013 年 12 月 31 日，上海加来房地产开发有限公司总资产 204,155.04 万元，净资产 69,268.77 万元；2013 年度，上海加来房地产开发有限公司实现营业收入 92,685.36 万元，净利润 22,114.76 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，上海加来房地产开发有限公司总资产 144,989.01 万元，净资产 47,109.09 万元；2014 年度，上海加来房地产开发有限公司实现营业收入 76,021.35 万元，净利润 13,840.32 万元。2014 年度，由于向股东分红，公司净资产规模明显下降；由于本年可结算资源（销售房款）减少，公司营业收入及净利润同比下降。

3、上海悦鹏置业发展有限公司

上海悦鹏置业发展有限公司是中粮地产的全资子公司，注册资本 30,000.00 万元。上海加来房地产开发有限公司主要承担了上海南桥半岛项目的开发建设经营任务。截至 2013 年 12 月 31 日，上海悦鹏置业发展有限公司总资产 176,995.09 万元，净资产 27,425.84 万元；2013 年度，上海悦鹏置业发展有限公司因未达到结转条件未结转销售房款收入。截至 2014 年 12 月 31 日，上海悦鹏置业发展有限公司总资产 167,003.34 万元，净资产 37,431.43 万元；2014 年度，上海悦鹏置业发展有限公司实现营业收入 90,621.35 万元，净利润 10,005.59 万元。

4、深圳市宝安三联有限公司

深圳市宝安三联有限公司是中粮地产的全资子公司，注册资本 6,352.31 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，深圳市宝安三联有限公司总资产 39,296.12 万元，净资产 26,984.14 万元；2013 年度，深圳市宝安三联有限公司实现营业收入 25,723.16 万元，净利润 16,836.39 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，深圳市宝安三联有限公司总资产 62,877.91 万元，净资产 48,984.08 万元；2014 年度，深圳市宝安三联有限公司实现营业收入 32,439.49 万元，净利润 23,433.67 万元。2014 年，由于签订旧城改造补偿协议并取得补偿收入，公司营业收入有所增加。

5、广州市鹏万房地产有限公司

广州市鹏万房地产有限公司是中粮地产的合营公司，持股比例为 50%，注册资本 6,352.31 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，广州市鹏万房地产有限公司总资产 174,660.79 万元，净资产 96,555.87 万元；2013 年度，广州市鹏万房地产有限公司实现营业收入 179,621.02 万元，净利润 42,856.41 万元。截至 2014 年 12 月 31 日，广州市鹏万房地产有限公司总资产 55,229.03 万元，净资产 30,183.54 万元；2014 年度，广州市鹏万房地产有限公司实现营业收入 65,347.74 万元，净利润 14,809.35 万元。2014 年度，由于向股东分红，公司净资产规模明显下降；由于本年可结算资源（销售房款）减少，公司营业收入及净利润同比下降。

五、发行人控股股东的基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，中粮集团持有本公司 918,665,014 股股份，占本公司总股本的 50.65%，是本公司的控股股东。

中粮集团成立于 1952 年，注册资本为 197,776.80 万元，成立时是中央政府直接管理的 53 家国有重要骨干企业之一，多年来一直名列美国《财富杂志》全球企业 500 强。中粮集团为国家大型企业集团，主营业务涵盖地产、贸易、实业、金融、信息等领域，目前主要集中于粮油食品贸易及物流、农副食品加工、生物化工、酒与饮料制造业、房地产业、酒店及旅游业、零售业、金融业、包装业等产业，食用油脂、饮料、啤酒麦芽、面粉、巧克力、金属包装等业务在国内处于领先地位，酒店业务跻身世界酒店集团 300 强。

截至 2014 年 12 月 31 日，中粮集团经审计的合并报表总资产规模达 4,397.94 亿元，净资产规模 1,264.43 亿元，2014 年实现营业总收入 2,496.90 亿元，利润总额 30.82 亿元。

截至本募集说明书签署日，中粮集团所持有的本公司股票不存在被质押、冻结情况和权属纠纷。

截至 2014 年 12 月 31 日，国务院国有资产监督管理委员会持有中粮集团 100%的股权，为公司的实际控制人。

六、发行人的独立性情况

公司控股股东中粮集团行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

最近三年，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的任职情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
周政	董事长	男	52	2011-1-4	2017-5-9
马建平	董事	男	52	2005-7-4	2017-5-9
殷建豪	董事	男	45	2007-3-16	2017-5-9
马德伟	董事	男	52	2007-3-16	2017-5-9
王浩	董事	男	49	2014-5-9	2017-5-9
李晋扬	董事、总经理	男	46	2011-8-11	2017-5-9
顾云昌	独立董事	男	71	2012-4-23	2017-5-9
孟焰	独立董事	男	60	2012-4-23	2017-5-9
李曙光	独立董事	男	52	2013-9-25	2017-5-9
余福平	监事会主席	男	55	2009-11-20	2017-5-9
朱来宾	监事会副主席	男	43	2014-5-9	2017-5-9
李柳宾	职工监事	男	47	2014-5-9	2017-5-9
叶雄	副总经理	男	47	2007-7-19	2017-5-9
曹荣根	副总经理	男	52	2002-7-2	2017-5-9
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	男	49	2006-2-17	2017-5-9
朱海彬	副总经理	男	52	2006-2-17	2017-5-9
张雪松	副总经理	男	51	2002-11-25	2017-5-9
冯安静	副总经理	男	49	2010-8-21	2017-5-9
陆革	副总经理	男	45	2014-5-9	2017-5-9

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

1、董事主要工作经历及兼职情况

◆董事长周政

周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年2月起任中粮置地有限公司董事长。2013年8月起任中粮置地有限公司党委书记。2013年12月起任中粮置地控股有限公司（现：大悦城地产有限公司）董事会主席、执行董事。2014年1月起任中粮集团党组成员。2011年1月起任公司董事长。

◆董事马建平

马建平，男，1963年10月出生。对外经贸大学商学院工商管理硕士，会计师。1986年8月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司董事副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002年6月至2003年5月任中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003年6月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006年1月起任中粮集团公司战略部总监。2008年3月起任中国食品有限公司非执行董事。2010年5月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。2013年8月起任中粮肉食投资有限公司董事长。2013年12月起任中粮置地控股有限公司（现：大悦城地产有限公司）非执行董事。2005年5月起任本公司董事。

◆董事殷建豪

殷建豪，男，1970年5月出生。北京大学本科，长江商学院EMBA。1992年8月进入中国粮油食品（集团）有限公司工作，历任总裁办公室职员、副科长、科长、副主任、秘书行政部总经理、中粮集团董事会秘书局秘书，现任中粮集团办公厅主任及中粮集团董事会秘书；2007年3月起任本公司董事。

◆董事马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，法律硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006年11月起任中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问；2007年3月起任本公司董事。

◆董事王浩

王浩，男，1966年12月出生，长江商学院EMBA，国际财务管理师（IFM）。1990年进入中粮集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副总经理、中粮集团战略规划部副总经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理、中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2014年3月至2015年3月任中粮集团党组纪检组副组长兼审计监察部总监。2015年3月起任中粮集团党组纪检组副组长兼中粮集团审计部及中粮集团纪检监察部总监。2007年8月起任本公司监事会副主席。2014年5月起任本公司董事。

◆董事李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学EMBA，工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月起任本公司常务副总经理。2011年8月11日起任公司董事，2013年8月27日起任本公司总经理。

◆独立董事顾云昌

顾云昌，男，1944年4月出生。现任中国房地产研究会副会长，兼任北京大

学经济学院博士后导师。20世纪80年代初着手住宅商品化研究，1985年开始研究土地问题，历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任，现任上市公司远洋地产、旭辉控股及亚厦股份独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事孟焰

孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。中央财经大学教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事，教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员、全国会计硕士学位教育指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任万华化学集团股份有限公司独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事李曙光

李曙光，男，出生于1963年，江西人，中国政法大学法学博士。中国政法大学教授、博士生导师。现任破产法与企业重组研究中心主任。1998年获第六届霍英东教育基金会高等院校“青年教师基金”，2006年1月入选2005年教育部“新世纪优秀人才支持计划”。曾担任江苏汇鸿股份有限公司、五矿发展股份有限公司、招商证券股份有限公司独立董事。已取得上海证券交易所独立董事资格证书。

2、监事主要工作经历及兼职情况

◆监事会主席余福平

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年11月起任中粮置地控股有限公司（现：大悦城地产有限公司）副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆监事会副主席朱来宾

朱来宾，1972年3月出生。毕业于杭州商学院会计学专业，获得北京科技大学工商管理硕士学位。1993年加入中粮集团，历任中粮包装实业贸易公司职员，中粮集团计财部职员、财务部主管、战略规划部总经理助理、战略部战略管理部副总经理、战略部战略管理部总经理、董事会办公室主任（兼任）。2013年5月起任中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2015年1月起任中粮贸易有限公司总会计师兼财务部总经理。2014年5月起担任本公司监事会副主席。

◆职工监事李柳宾

李柳宾，1967年11月出生。毕业于同济大学，大学本科学历，工程师。1991年参加工作，任广西建筑设计院深圳分院建筑设计师。1994年4月加入中粮地产集团，历任宝恒建筑设计公司设计师，房地产开发公司技术部部长，工业发展公司经营部部长，中粮地产深圳公司78区项目常务副总经理。2009年4月起任中粮地产深圳公司锦云项目总经理职务。2014年7月起任中粮地产深圳公司云景国际项目总经理。2015年5月起担任本公司职工监事。

3、高级管理人员主要工作经历及兼职情况

◆总经理李晋扬

请详见“董事李晋扬”

◆副总经理叶雄

叶雄，男，1968年11月出生，硕士研究生学历。1991年进入中粮集团，先后任上海粮油总经理秘书、中粮上海粮油进出口公司储炼厂副厂长、上海粮油团委书记、副总经理、总经理、党委书记。2007年7月起任本公司副总经理。

◆副总经理曹荣根

曹荣根，男，1963年9月出生，大学本科学历。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师。1992年1月至1993年8月在宝安城建公司工会、经理室等部门工作。1993年9月至1998年11月任公司证券部经理。1998年12月至1999年6月任公司董事会秘书。1999年2月至2000年11月任宝安区福安实业公司经理。2000年12月至2002年6月任公司总经理助理兼任福安实业公司经理，2002年7月起至今任本公司副总经理。

◆财务总监、副总经理、董事会秘书崔捷

崔捷，男，1966年2月出生，工商管理硕士。1988年8月进入中粮总公司任中粮集团进口二部（中粮糖业进出口公司）会计。1992年2月至1999年12月在香港鹏利集团有限公司任职。1998年6月起历任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监、鹏利国际（北京）有限公司财务部总经理助理。2005年5月至2007年3月任公司董事。2006年2月起任本公司财务总监。2011年12月20日起兼任公司副总经理及董事会秘书。

◆副总经理朱海彬

朱海彬，男，1963年5月出生，浙江大学工学硕士。经济师。1989 年进入公司后历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长，1998年任公司总经理助理，1999年6月至2002年11月任公司董事、副总经理、董事会秘书。2002年11月至2006年2月任公司董事、总经理。2006年2月至2007年3月任公司董事、副总经理。2007年3月起任本公司副总经理。

◆副总经理张雪松

张雪松，男，1964年1月出生，研究生学历。曾任深圳市宝安县石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988年7月进入深圳华宝集团，历任华宝集团业务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、华宝集团副总经理兼西部房地产公司经理、总经理；1999年1月至2002年10月任深圳市嘉宝实业股份有限公司董事长。2002年11月起任本公司副总经理。

◆副总经理冯安静

冯安静，男，回族，1966 年6 月出生，中共党员。经济学学士。1989 年7月起进入中粮工业食品进出口有限公司工作。1998 年任北京中粮广场发展有限公司常务副总经理，2000 年9 月任凯莱国际酒店管理有限公司高级副总裁，2003 年5 月任鹏利国际集团有限公司市场运营部副总经理，2006年任香港鹏利物业管理有限公司总经理、香港凯莱物业管理有限公司总经理、中粮集团（香港）有限公司人事行政部总经理。2010 年7 月，进入中粮地产（集团）股份有限公司。2010年8月起任公司副总经理。

◆副总经理陆革

陆革，男，汉族，1969年12月出生，中共党员。大学本科学历。1992年9月进入中国粮油食品进出口总公司工作，1994年2月任海南中粮进出口公司财务经理，1999年7月至2006年5月任北京名都房地产开发有限公司财务总监、副总经理、常务副总经理、总经理，2006年5月任中粮万科假日风景房地产开发有限公司副总经理兼财务总监，2007年5月任中粮地产（集团）股份有限公司南京公司总经理。2014年5月起任公司副总经理。

（三）现任董事、监事、高级管理人员在控股股东及其关联单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2014-01	-	是
		中粮集团副总裁	2012-11	-	
		中粮置地有限公司董事长	2013-02	-	
		中粮置地有限公司党委书记	2013-08	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）董事会主席	2013-12	-	
马建平	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2010-05	-	是
		中粮集团副总裁	2010-05	-	
		中粮集团战略部总监	2010-05	-	
殷建豪	中粮集团有限公司	中粮集团办公厅主任	2006-01	-	是
		中粮集团董事会秘书	2013-02	-	
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团法律部总监	2006-11	-	是
		中粮集团总法律顾问	2013-02	-	
王浩	中粮集团有限公司	中粮集团党组纪检组副组长	2014-03	-	是
		中粮集团审计部及中粮集团纪检监察部总监	2015-03		
余福平	中粮集团有限公司	大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）副总经理	2013-11	-	是
朱来宾	中粮集团有限公司	中粮贸易有限公司总会计师兼财务部总经理	2015-01	-	是

（四）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
顾云昌	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立董事	2013-05	-	是
	远洋地产控股有限公司	独立非执行董事	2007-03	-	
	旭辉控股(集团)有限公司	独立非执行董事	2012-10	-	
	中国房地产研究会	副会长	2006-05	-	
孟焰	万华化学集团股份有限公司	独立董事	2009-08	-	是
	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2000-05	-	
李曙光	中国政法大学	破产法与企业重组研究中心主任，教授、博士生导师	2007-03	-	是

（五）持有本公司股票及债券情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司副总经理曹荣根持有本公司 15,356 股股票；此外，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有本公司股票。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有本公司债券。

八、发行人主要业务情况

（一）房地产行业概况

1、房地产行业发展状况

2014年以来，全球经济持续复苏增长，新兴经济体增速依然高于世界平均水平，在利好的国际经济形势下，我国房地产产业呈现出持续、健康、稳定的发展态势，并在国家宏观调控下逐步实现结构转型。目前，主要表现为以下特点：

（1）城镇化率和居民收入的不断提高成为拉动房地产消费的重要动力

随着宏观经济增长及大量人口向城镇转移，中国的城镇化率从2001年的37.7% 上升至2014年的53.7% ，城镇化率不断提升催生的城市人口安置需求成

为房地产开发的重要动力。同时，2007年至2014年，中国城镇居民人均可支配收入稳步提高，从2007年的人民币13,786元增加到2014年的人民币28,844元，年复合增长率为11.1%，我国居民商品房消费能力快速、稳步提升。

（2） 房地产商品房投资及销售面积持续增长趋势不减

房地产商品房业务板块多年来一直稳步健康发展。2007年至2014年，中国房地产开发投资从人民币2.5万亿元增加到9.5万亿元，年均复合增长率为24.7%。2014年出售的商品房总建筑面积约为12.06亿平方米，与2007年出售的7.74亿平方米相比，年复合增长率为7.8%。

2014年，商品房业务板块总体延续了几年来的良好发展态势。全国房地产开发投资95,036亿元，其中住宅投资增长9.2%；房地产开发企业房屋施工面积726,482万平方米，其中住宅施工面积515,096万平方米，增长5.9%；房屋竣工面积107,459万平方米，其中住宅竣工面积80,868万平方米，增长2.7%。

（3） 政府“双向调控”政策鼓励首置、首改住房刚需

自2010年以来，中央及各地政府相继采取了各种措施以加强其对房地产市场的调控，尤其是抑制住宅房地产市场中的投机行为并增加经济适用房的供应。2010年4月，国务院宣布针对不同类型购房实施不同信贷政策的决定；2011年1月，财政部和国家税务总局颁布法令抑制个人于购买房地产的5年内转让物业，并通过限制购买房地产及加强对土地转让、房地产开发项目和闲置土地的监管。至2013年底，房地产市场在宏观调控下逐步降温，并逐渐实现结构转型。

2014年上半年以来，我国房地产市场持续分化，各地房地产调控政策调整动作趋于频繁，在“双向调控”的基调下，国家通过定向放松限购或信贷、公积金等方式鼓励刚需，A股房地产上市公司再融资的放开也体现了宏观调控政策的变化。上半年6月末，呼和浩特正式取消限购，地方政策调整进入到新的阶段。预计下半年，政策整体维稳，长效机制继续推进，地方政府对政策进行预调微调；首置和首改等刚需依然为主流，“政府为主提供基本保障，市场为主满足多层次需求”方针逐步落实，高端需求将逐渐放开；一线城市改善性需求依然旺盛，供不应求的现状短期难以改变，二线城市供需相对平衡；全国房价继续调整，不同

城市房价走势仍将保持差异。

2、房地产行业发展趋势

（1） 平稳发展将成为我国房地产行业“新常态”

2014年，我国商品房销售面积120,649万平方米，比上年下降7.6%，商品房销售额76,292亿元，下降6.3%，房地产市场整体下行。展望未来，在经历2014年全面深化改革、经济结构调整转型之后，中央经济工作会议提出“坚持稳中求进总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置”，国务院总理李克强在十二届全国人大二次会议提到，对房地产市场要因城因地分类进行调控，抑制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。未来房地产市场调控手段更趋于长效、稳定，促进市场自身调节机制的建立，有利于长期稳定发展；新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等因素也将对国内房地产行业的发展起到一定的推动作用。

（2） 科技型、技术进步型、环境生态型的住宅将深受市场欢迎

国家建设部《关于住宅产业现代化，提高住宅质量的若干意见》中，要求科技进步对住宅产业发展的贡献率在2010年提高到35%以上；引导住宅开发建设走技术创新和集约化生产的道路，提高住宅小区的科技含量；加强基础技术和关键技术的研究，建立住宅技术保障体系；积极开发和推广新材料、新技术，完善住宅的建设和部品体系，科技型、技术进步型住宅将逐渐受到市场欢迎。同时，现代房地产业更倾向于个性化、人文化的居住理念，重视景观设计、环境生态型的住宅已成为新的行销热点。

（3） 房地产业将越来越呈现社会化产业特征

从发展阶段来看，房地产业已经从单体式开发转变为成片开发、规模经营的格局，房地产业越来越呈现出社会化产业特征，规模更大、综合开发能力更强的大型房地产开发集团将具备更突出的竞争优势。近年来，香港和境外地产商、房地产基金逐渐进入中国市场，在上海、北京、广州、深圳等一线城市开展以高档物业为主的投资项目，加剧了大陆房地产的竞争。

（二）发行人在行业中的竞争优势

公司的核心竞争力主要体现在土地获取能力、住宅开发销售能力、规划设计能力、工程管理能力、全生命周期管控能力及产品复制能力等方面。

（1）土地获取能力

土地资源是房地产开发的核心资源，是房地产企业持续发展的基础。因此，获得优质低价的土地便成为房地产开发最为关键的能力。为此，公司建立了长效的土地储备机制，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块，通过积极参加公开市场竞拍、寻求协议收购等多种方式，完成公司土地储备计划。

（2）住宅开发销售能力

在激烈的市场竞争中，仅有好的产品还不够，要实现产品的价值，我们必须主动出击，加强住宅项目的开发和营销工作。公司在充分研讨、深刻理解调控政策的基础上，创新营销方式，变坐商为行商，主动寻找目标客户，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等等，更加精准把握目标客户；同时，公司建立了营销关键路径标准化指引，将营销动作归纳为七个关键步骤，并结合产品价值展卖支持、销售政策、客户召集及推广支持（四结合）进行过程监控，提升住宅项目销售业绩。

（3）规划设计能力

规划设计能力的提升需要综合考虑人的因素、社会的因素、环境的因素和科技的因素，这也是实现更适宜的规划生活空间，充分满足目标客户的要求。市场竞争越是激烈，我们越是要重视产品品质，要用一流的产品去吸引客户。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。

（4）工程管理能力

工程管理能力的提升需要对房地产项目进行高效率的计划、组织、指导和控

制，以实现房地产项目全过程的动态管理和项目目标的综合协调与优化。公司建立和不断完善工程管理体系，实行工程检查量化考核制度，编制工程管理规定，提高工程质量，规范工程管理：建立工程考核制度，采用量化考核方式进行工程巡查；建立招标采购管理体系，颁布招投标管理办法、供应商管理办法，逐步建立采购分判体系及供应商管理体系，全面检查，整改落实，效能监察促合规。

（5）全生命周期管控能力

公司不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式，由原来主要监控工程节点调整为监控项目全生命周期开发计划，确保项目按期有序、有效搭接进行开发，使每个阶段都在监控范围内。同时，公司在里程碑及一级计划全覆盖的基础上，全面推行专项计划，对价值链上的关键步骤进行监控，抓住关键路径、确保计划执行。

（6）产品复制能力

推行标准化的产品线可以大幅降低项目成本和费用，缩短项目开发周期，提高项目开发效率。公司根据不同客户需求建立了自身的《都市精品产品手册》和《郊区刚需产品手册》，并在多个城市公司进行推广和复制。控股股东实力雄厚，对上市公司形成有力支撑。

（三）发行人的经营方针

公司将依据“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营总方针，优化资产结构，聚焦内涵增长，加快业务周转，借力资本市场，积极适应市场变化，不断实现自我突破，为较好地达成经营业绩而积极努力。

（四）发行人主营业务概况

1、发行人经营范围及主营业务

本公司经营范围为：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。

本公司的主营业务主要分为商品房销售、房屋租赁和物业管理及来料加工三个板块，分板块的经营模式如下图所示：

业务板块	经营模式
商品房销售	以商品住宅为主要开发对象，对商品住宅（包括相关配套设施）进行投资、开发、出售，获取收入
房屋租赁	公司的房屋租赁主要是工业厂房租赁，公司的可出租物业主要分布在宝安区新安片区和福永片区
物业管理及来料加工	公司物业管理业务主要依托房地产开发业务进行开展。此外，公司还有部分来料加工业务，但业务规模较小，对公司收入和利润的贡献较为有限

2、发行人房地产开发资质

本公司于 2011 年 10 月获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2011]1164 号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。本公司的子公司中，中粮地产（北京）有限公司、成都天泉置业有限责任公司、成都鸿悦置业有限责任公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、杭州鸿悦置业有限公司、杭州易筑房地产开发有限公司取得了房地产开发企业国家二级资质证书。

3、发行人主营收入构成及情况分析

最近三年，本公司合并报表口径下分板块主营业务收入如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
其中：商品房销售	832,642.11	95.88	939,696.34	96.58	739,749.86	95.71
房屋租赁	25,274.73	2.91	25,209.33	2.59	26,053.55	3.37
物业管理及来料加工	10,503.77	1.21	8,096.88	0.83	7,113.17	0.92
主营业务收入	868,420.61	100.00	973,002.54	100.00	772,916.58	100.00

（1）商品房销售

公司高举“品牌”战略，依托母公司“中粮”的品牌优势，全力推广“中粮地产”品牌，推出了“中粮 鸿云”、“中粮 锦云”、“中粮 祥云”、“中粮 澜山”等明星产品。

最近三年公司房地产开发业绩

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------	---------

新开工面积（万平方米）	74.33	93.93	65.47
结算面积（万平方米）	54.97	75.29	57.45
结算金额（亿元）	96.40	104.61	77.58
签约面积（万平方米）	69.82	72.70	61.31
签约金额（亿元）	108.50	112.67	90.58

注：以上数据均包含公司合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科 3 号地按权益计算的金额。

2012 年-2014 年度，公司实现新开工面积分别为 65.47 万平米、93.93 万平米及 74.33 万平米；公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积分别为 61.31 万平米、72.70 万平米及 69.82 万平米，签约金额分别为 90.58 亿元、112.67 亿元及 108.50 亿元；结算面积分别为 57.45 万平米、75.29 万平米及 54.97 万平米，结算收入分别为 77.58 亿元、104.61 亿元及 96.40 亿元。商品房销售板块的收入情况保持相对稳定，与行业整体发展趋势相符。

（2）房屋租赁

2012 年、2013 年及 2014 年，房屋租赁业收入分别为 26,053.55 万元、25,209.33 万元及 25,274.73 万元，公司物业租赁收入保持相对稳定。2014 年公司工业地产出租面积约为 113 万平方米，全年实现物业出租率 99.1%。

（3）物业管理、来料加工

2012 年、2013 年及 2014 年收入分别为 7,113.17 万元、8,096.88 万元及 10,503.77 万元，年复合增长率为 21.52%，主要原因是公司的物业管理、服务的项目有所增加。

4、最近三年发行人主要销售客户情况

本公司的客户主要为个人消费者，相对较为分散。公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大客户销售金额分别为 15,619.45 万元、16,756.40 万元和 16,588.00 万元，分别占公司当期销售总额 1.97%、1.63%和 1.84%，不存在严重依赖个别客户的情况。具体情况如下表所示：

2012 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2012 年度销售总额的比例(%)
----	------	---------	---------------------

1	客户一	3,411.38	0.43
2	客户二	3,368.00	0.42
3	客户三	2,975.96	0.37
4	客户四	2,949.11	0.37
5	客户五	2,915.00	0.37
合计		15,619.45	1.97

2013 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2013 年度销售总额的比例(%)
1	客户一	3,700.00	0.36
2	客户二	3,400.00	0.33
3	客户三	3,306.40	0.32
4	客户四	3,200.00	0.31
5	客户五	3,150.00	0.31
合计		16,756.40	1.63

2014 年度公司前五大客户情况

序号	客户名称	销售额（万元）	占 2014 年度销售总额的比例(%)
1	客户一	3,388.00	0.37
2	客户二	3,335.00	0.37
3	客户三	3,300.00	0.37
4	客户四	3,300.00	0.37
5	客户五	3,265.00	0.36
合计		16,588.00	1.84

5、最近三年发行人主要供应商情况

本公司 2012 年、2013 年和 2014 年对前五大供应商采购金额分别为 120,158.98 万元、88,619.53 万元和 129,560.36 万元，分别占公司当年采购总额的 18.47%、17.23%和 24.19%，不存在严重依赖个别供应商的情况。具体如下表所示：

2012 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占 2012 年度采购总额的比例(%)
1	供应商一	53,850.12	8.28
2	供应商二	17,751.48	2.73
3	供应商三	17,649.37	2.71
4	供应商四	15,616.94	2.40
5	供应商五	15,291.07	2.35
合计		120,158.98	18.47

2013 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占 2013 年度采购总额的比例(%)
1	供应商一	20,666.22	4.16
2	供应商二	18,586.46	3.74
3	供应商三	16,898.43	3.40
4	供应商四	15,345.36	3.09
5	供应商五	14,123.06	2.84
合计		85,619.53	17.23

2014 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购额（万元）	占 2014 年度采购总额的比例(%)
1	供应商一	35,056.44	6.55
2	供应商二	27,058.20	5.05
3	供应商三	24,529.43	4.58
4	供应商四	23,615.42	4.41
5	供应商五	19,300.85	3.60
合计		129,560.36	24.19

（五）发行人房地产项目开发情况

1、最近三年，本公司已完工开发的主要项目如下：

项目名称	项目所在地	总建筑面积 (平方米)	总占地面积 (平方米)	开工时间	竣工时间
------	-------	----------------	----------------	------	------

深圳中粮锦云	深圳	147,760	36,943	2011 年 8 月	2012 年 12 月
深圳中粮鸿云	深圳	67,890	24,249	2010 年 10 月	2011 年 12 月
深圳一品澜山	深圳	122,160	53,113	2011 年 7 月	2013 年 10 月
成都香榭丽都	成都	58,800	21,000	2010 年 12 月	2012 年 9 月
南京彩云居	南京	74,575	43,869	2010 年 10 月	2012 年 11 月
杭州云涛名苑	杭州	89,413	43,961	2011 年 7 月	2013 年 6 月
杭州方圆府	杭州	94,498	38,513	2012 年 3 月	2014 年 9 月

2、截至 2014 年 12 月末，本公司在建的主要住宅项目如下：

项目名称	项目所在地	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	开工时间	预计竣工时间	法律手续
北京祥云国际	北京	290,360	520,822	中粮地产投资(北京)有限公司	2009 年 9 月	2016 年 12 月	1-1A、1-2、2-1、2-2、2-3、2-4、3-1 标段及四期已完成竣工备案，3-2 已取得施工许可证进行施工
北京长阳一号地、五号地	北京	437,175	852,500	北京中粮万科房地产开发有限公司	2010 年 5 月	2016 年 10 月	一号地已竣工交付，五号地各标段根据各自进度已取得施工许可证、预售许可证进行施工、销售
北京中粮瑞府	北京	75,360	81,716	北京正德兴合房地产开发有限公司	2014 年 11 月	2017 年 7 月	已取得国有土地使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证
上海翡翠别墅	上海	304,832	198,952	上海加来房地产开发有限公司	2008 年 5 月	2015 年 9 月	五证齐全
上海南桥半岛	上海	107,183	201,389	上海悦鹏置业发展有限公司	2013 年 4 月	2016 年 12 月	一期、二期五证齐全；三期报建停滞，仅有国土证。
成都御岭湾	成都	734,150	249,611	成都天泉置业有限责任公司	2008 年 7 月	2016 年 7 月	五证齐全
成都祥云国际	成都	88,831	224,708	成都悦城实业有限公司	2010 年 5 月	2015 年 6 月	五证齐全
成都中粮锦云	成都	60,579	181,738	成都中粮锦悦置业有限公司	2013 年 1 月	2015 年 12 月	五证齐全
成都香颂丽都	成都	29,065	103,325	成都硕泰丽都地产开发有限公司	2014 年 1 月	2014 年 12 月	五证齐全
沈阳隆玺壹号	沈阳	258,854	673,140	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2011 年 4 月	2017 年 10 月	A 区、回迁房、B-1 标段已竣工交付，B-2 洋房、D-1 标段已取得预售许可证进行销售
天津中粮大道	天津	129,785	755,000	天津粮滨投资有	2012 年 2 月	2019 年 11 月	E 地块五证齐全；D 地块取

项目名称	项目所在地	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	开工时间	预计竣工时间	法律手续
				限公司			得用地规划证、工程规证、施工许可证
南京颐和南园	南京	504,467	302,148	苏源集团江苏房地产开发有限公司	2007 年 2 月	2017 年 12 月	剩余四期最后一个标段待拆迁，其余已竣工
南京中粮鸿云坊	南京	144,958	318,909	中粮鸿云置业南京有限公司	2014 年 3 月	2017 年 7 月	一期五证齐全 二期施工许可证、预售证尚未取得，尚未开工
长沙北纬 28 度	长沙	771,655	783,302	长沙观音谷房地产开发有限公司	2010 年 1 月	2017 年 6 月	三期高层五证齐全，四期别墅五证齐全

3、截至 2014 年 12 月末，本公司拟建的主要住宅项目如下：

项目名称	项目所在地	总占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	开发主体	预计开工时间	预计竣工时间	法律手续
成都中粮鸿云	成都	64,314	192,941	成都鸿悦置业有限公司	2015 年 1 月	2016 年 12 月	取得用地规划许可证
深圳云景国际	深圳	84,780	423,210	中粮地产（深圳）实业有限公司	2015 年 4 月	2018 年 12 月	取得用地规划许可证
深圳中粮凤凰里	深圳	47,595	127,800	中粮地产（集团）股份有限公司	2015 年 3 月	2016 年 12 月	取得用地规划许可证

（六）发行人关于房地产项目开发情况的自查情况

公司根据《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号文）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国发[2013]17 号文）及《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（以下简称“《监管政策》”）等规定，对公司及下属从事房地产业务的公司在报告期内（2012 年、2013 年及 2014 年）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并出具本自查报告。主要结论如下：

1、关于是否存在闲置土地情形的自查情况

根据《城市房地产管理法》以及 2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》等有关规定，下列情形构成闲置土地：（1）国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；（2）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开

发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地。

属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，2012 年 7 月 1 日起施行的《闲置土地处置办法》第八条规定，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置。根据该条规定，因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形包括“（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护；（六）政府、政府有关部门的其他行为”等情形。

经查询列入自查范围的房地产开发项目涉及的证照文件，并检索房地产项目开发公司所属的各级国土资源主管部门官方网站的公告信息，中粮地产列入核查范围的项目用地在报告期内不存在土地闲置的情形。

2、关于是否存在炒地行为的自查情况

经自查，中粮地产及下属从事房地产开发业务的公司报告期内不存在炒地行为。

3、关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查情况

经查询中粮地产及下属从事房地产开发业务的子公司所在地主管部门官方网站、列入自查范围的房地产开发项目涉及的《商品房预售合同》、《商品房现房买卖合同》、《商品房预售许可证》等预售、现房销售文件，并根据相关主管部门出具的证明文件，中粮地产及下属从事房地产开发业务的公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

4、关于是否受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的自查情况

经自查，中粮地产及下属从事房地产开发业务的公司报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（七）发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东出具的相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东就发行人报告期房地产开发业务相关事项作出承诺：如中粮地产及其下属全资及控股公司存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。

发行人的实际控制人为国务院国资委，未就上述事项出具相关承诺。

九、关联方及关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
中粮集团有限公司	北京市	粮油进出口	197,776.80	50.65	50.65

2、本公司的子（孙）公司情况

详见第五节、四、（二）、控股子（孙）公司的情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见第五节、四、（三）、合营、联营、合作经营公司的情况。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
中粮集团有限公司	本公司之股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司的其他股东
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司的其他股东
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司的其他股东
中英人寿保险有限公司	同一最终控股股东

其他关联方名称	与本公司关系
鹏利国际（四川）置业有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询有限公司	同一最终控股股东
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控股股东
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制股东
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制股东
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同一最终控制股东
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控制股东
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控制股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制股东
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
中粮置地有限公司	同一最终控制股东
中粮财务有限责任公司	同一最终控制股东
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方

（二）关联交易情况

1、进出口协作服务费

根据本公司1996年1月30日与本公司合作经营企业深圳宝菱同利有限公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》，本公司为深圳宝菱同利有限公司提供进口钢材和产品出口协作服务，期限自1996年1月1日至2038年3月31日止。

2012年-2014年度，公司实际收到协作服务费折合人民币243.88万元、218.71万元、253.37万元。

2、商品使用权

本公司于2007年2月与中粮集团签署了中粮商标许可协议，中粮集团按免收许可使用费的方式授予本公司一项非独占性的“商标、名称及标识”使用权。允许

本公司将“商标、名称及标识”用于本公司名称或商号中，以及用于本公司的服务、相关的宣传资料、文具用品和本公司在业务区内的日常业务，协议期10年。

3、接受服务情况

2012年-2014年度，本公司与中英人寿保险有限公司广东分公司签订团体人身寿险投保协议，保险责任有效期间分别为自2012年1月1日至2012年12月31日、自2013年1月1日至2013年12月31日、自2014年1月1日至2014年12月31日，保险费交费方式为趸交。

2012年-2014年度，公司支付保险费分别为353.93万元、376.79万元和427.76万元。

4、采购商品、接受劳务情况

发行人本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。

2012 年-2014 年度，发行人与未纳入合并报表范围的采购商品与接受劳务的关联方交易情况如下：

2012 年-2014 年度发行人向关联方采购商品与接受劳务的情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	款项性质	2014 年度	2013 年度	2012 年度
中粮屯河股份有限公司	市场化定价	购买商品	1.12	7.51	40.47
北京凯莱物业管理有限公司	市场化定价	接受劳务	657.88	418.78	-
中粮集团有限公司	市场化定价	接受劳务	7.81	11.37	-
合计			666.81	437.66	40.47

5、出售商品、提供劳务情况

2012 年-2014 年度，发行人与未纳入合并报表范围的出售商品与提供劳务的关联方交易情况如下：

2012 年-2014 年度发行人向关联方出售商品与提供劳务提供劳务的情况

单位：万元

关联方名称	定价机制	款项性质	2014 年度	2013 年度	2012 年度
杭州市世外桃源房地产开发有限公司	市场化定价	物业管理	301.95	108.20	-
沈阳大悦城房地产开发有限公司	市场化定价	物业管理	46.27	152.30	73.50
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	市场化定价	会议服务	-	-	1.02
卓远地产（成都）有限公司	市场化定价	会议服务	-	4.07	0.98
中粮集团有限公司	市场化定价	房屋预售	-	1,388.52	-
苏州苏源房地产开发有限公司	市场化定价	物业管理	351.55	197.12	-
合计			699.78	1,850.21	75.50

6、公司受托管理情况

单位：万元

委托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益确定依据	2014 年 托管收益	2013 年 托管收益	2012 年 托管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	经营管理	2009-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
上海鹏利置业发展有限公司	经营管理	2009-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
沈阳大悦城房地产开发有限公司	经营管理	2009-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	经营管理	2009-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
卓远地产（成都）有限公司	经营管理	2009-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
鹏利国际（四川）置业有限公司	经营管理	2009-9-27	2012-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	-	-	25.00
苏州苏源房地产开发有限公司	经营管理	2012-7-1	2015-6-30	应支付的薪酬和其他相应成本支出	50.00	50.00	50.00
合计					300.00	300.00	325.00

7、关联租赁情况

2012年-2014年度，公司向关联方承租物业的租赁费分别为553.88万元、1,000.00万元和901.80万元。

8、关联方资金拆借情况

2012 年-2014 年度，发行人与关联方间存在正常的资金往来，发行人与未纳入合并报表范围的关联方资金拆借情况如下表所示：

2012 年-2014 年度发行人与关联方资金拆借情况明细

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入资金：			
上海万良企业管理咨询有限公司	18,000.00	2014/3/28	2015/3/27
上海鹏利置业发展有限公司	21,749.60	2012/10/18	2013/10/17
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2012/7/19	2013/7/18
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2013/7/19	2014/7/18
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2014/7/19	2015/7/18
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	70,000.00	2012/10/29	2013/10/28
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	70,000.00	2013/10/29	2014/10/28
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	66,000.00	2014/10/29	2015/10/28
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	23,500.00	2014/9/5	2015/9/4
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2011/2/28	2012/2/28
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2011/8/29	2012/8/29
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2011/3/16	2012/3/16
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2012/2/29	2013/2/28
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2012/3/19	2013/3/19
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2012/8/30	2013/8/30
中粮财务有限责任公司	26,000.00	2013/3/1	2014/3/1
中粮财务有限责任公司	5,500.00	2013/6/27	2014/6/27
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2013/9/18	2014/9/18
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2014/5/26	2015/5/26
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/3/11	2015/3/11
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/9/29	2015/9/29
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2012/8/14	2013/8/13
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2012/8/11	2013/8/11
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2013/8/13	2014/8/13
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2013/8/12	2014/8/11
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/8/23	2013/9/23
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/9/23	2013/11/23
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/11/22	2014/2/22
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2013/10/12	2014/10/12

关联方	拆借金额	起始日	到期日
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2013/10/14	2014/10/14
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2013/10/25	2014/4/25
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2013/10/25	2014/4/25
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/11/5	2014/5/5
中粮集团有限公司/财务公司	19,600.00	2013/11/5	2014/5/5
中粮集团有限公司	5,000.00	2012/9/3	2013/9/2
中粮集团有限公司	155,000.00	2012/11/3	2013/11/26
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2014/8/13	2015/8/13
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2014/8/12	2015/8/11
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2014/4/25	2015/4/25
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2014/5/5	2015/5/5
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2014/4/25	2015/4/25
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2014/10/13	2015/10/13
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2014/10/15	2015/10/15
中粮集团有限公司/财务公司	54,500.00	2014/12/17	2015/12/17
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（中国建设银行股份有限公司深圳分行）	23,500.00	2011/11/6	2013/9/5
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（东亚银行（中国）有限公司北京分行）	70,000.00	2010/10/21	2012/10/21
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	30,000.00	2012/12/31	2013/12/28
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	15,000.00	2012/12/29	2013/12/28
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	45,000.00	2012/1/25	2013/1/24
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	10,000.00	2012/2/21	2013/2/20
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	58,000.00	2011/10/25	2014/4/24
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	22,000.00	2012/12/7	2014/4/24
杭州世外桃源房地产开发有限公司（中信银行）	18,000.00	2011/9/5	2012/3/5
杭州世外桃源房地产开发有限公司	10,000.00	2012/12/28	2013/12/27
杭州世外桃源房地产开发有限公司（上海银行）	18,000.00	2012/9/29	2013/3/28
杭州世外桃源房地产开发有限公司（建设银行）	10,000.00	2013/12/28	2014/3/27
杭州世外桃源房地产开发有限公司（建设银行）	18,000.00	2013/3/29	2014/3/28
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	10,000.00	2014/3/28	2015/3/27
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	18,000.00	2014/3/29	2015/3/28
上海万良企业管理咨询有限公司	29,000.00	2012/3/27	2013/3/26
上海万良企业管理咨询有限公司	29,000.00	2013/3/28	2014/3/27

关联方	拆借金额	起始日	到期日
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	60,000.00	2010/7/20	2013/7/19
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	25,041.76	2012/1/1	2012/12/31
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司（天泉）	12,000.00	2010/11/16	2012/11/15
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	19,591.76	2013/1/1	2013/12/31
北京万科企业有限公司	53,000.00	2013/6/14	2014/6/13
中粮集团有限公司（苏源）	5,000.00	2012/9/3	2013/9/3
上海中诚加利投资中心（有限合伙）	79,200.00	2012/6/15	2013/6/14
广州侨鹏房产开发有限公司	5,500.00	2012/5/23	2013/5/22
德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,000.00	2012/5/23	2013/5/22
北京中粮万科置业有限公司	24,000.00	2013/1/28	2014/1/27
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2013/4/9	2014/4/8
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2013/7/29	2014/7/28
北京中粮万科置业有限公司	20,500.00	2014/1/28	2015/1/27
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2014/4/9	2015/4/8
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2014/7/29	2015/7/28
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	33,250.00	2013/11/14	2014/11/13
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	46,000.00	2014/2/14	2016/2/13
成都凯莱物业发展有限公司	3,500.00	2014/3/24	2014/12/29
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	6,530.38	2014/2/11	2014/12/26
拆出资金：			
北京中粮万科置业有限公司	12,137.25	2011/6/23	2013/6/22
北京万科企业有限公司	14,200.00	2012/6/28	2013/6/27
北京万科企业有限公司	12,000.00	2013/5/30	2014/5/29
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2012/5/23	2013/5/22
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2012/9/29	2013/9/29
上海万科投资管理有限公司	9,800.00	2011/12/31	2012/12/30
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2013/5/23	2014/5/22
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2013/9/29	2014/9/28
上海万科投资管理有限公司	9,800.00	2013/12/31	2014/12/30
上海万科投资管理有限公司	3,920.00	2013/11/30	2014/11/29
上海万科投资管理有限公司	4,900.00	2013/12/29	2014/12/28
上海万科投资管理有限公司	3,920.00	2012/11/30	2013/11/30

9、其他关联交易情况

（1）中粮财务有限责任公司存款业务

本着存取自由的原则，公司于2012年4月23日召开的公司2011年年度股东大会审议通过了《关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司

与中粮财务有限责任公司签署《金融服务协议》，将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户，公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额，期限三年。中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

单位：万元

公司名称	银行存款			利息收入		
	2014 年末	2013 年末	2012 年末	2014 年度	2013 年度	2012 年度
中粮财务有限责任公司	30,021.79	28,454.78	34,859.71	98.40	75.21	23.74

（2）股权收购事项

公司 2013 年 12 月 19 日召开的第二次临时股东大会审议通过了《关于收购成都硕泰丽都地产开发有限公司部分股权的议案》，同意公司下属公司中粮地产成都有限公司收购成都基汇投资管理顾问有限公司持有的成都硕泰丽都地产开发有限公司 61.4545%的股权。

根据评估价值，中粮地产成都有限公司以 33,870.84 万元价格收购成都硕泰丽都地产开发有限公司 61.4545%的股权。同时，境外 BVI 公司越华有限公司（EXCEED SINO LIMITED）收购 Pansy Joy Limited 持有的成都硕泰丽都地产开发有限公司另一股东硕泰有限公司（HK）100%的股权，从而间接持有硕泰丽都 38.5455%的股权。

越华有限公司与中粮地产成都有限公司的最终实际控制人均为中粮集团，因此该笔交易构成关联交易。截至 2014 年 12 月 31 日，成都硕泰丽都地产开发有限公司已完成工商变更，纳入公司合并报表范围。

（三）关联方应收、应付款项情况

2012 年-2014 年度，发行人与关联方间存在正常的资金往来，2012 年-2014 年末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方其他应收款和其他应付款余额情况如下表所示：

2012 年-2014 年末发行人与关联方应收、应付款项余额明细

单位：万元

科目名称	关联方名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	沈阳大悦城房产开发有限公司	46.27	0.19%	124.19	0.62%	24.23	0.06%
	杭州世外桃源房地产开发有限公司	76.63	0.31%	35.38	0.18%	-	
	苏州苏源房地产开发有限公司	46.92	0.19%	-		-	
	合计	169.81	0.69%	159.58	0.79%	24.23	0.06%
其他应收款	上海万科投资管理有限公司	30,269.02	65.55%	51,686.67	87.26%	48,913.80	64.46%
	香港凯丽有限公司	1,076.01	2.33%	1,076.01	1.82%	1,076.01	1.42%
	天津滨海快速交通发展有限公司	50	0.11%	30	0.05%	30	0.04%
	深圳宝菱同利有限公司	49.68	0.11%	52.21	0.09%	62.48	0.08%
	深圳凯莱物业管理有限公司	7.92	0.02%	-		-	
	苏州苏源房地产有限公司	-		-		25	0.03%
	沈阳大悦城房产开发有限公司	-		-		30	0.04%
	北京中粮万科置业有限公司	-		-		5,783.92	7.62%
	北京万科企业有限公司	-		-		14,667.94	19.33%
	合计	31,452.63	68.12%	52,844.89	89.21%	70,589.15	93.02%
应付账款	中粮屯河股份有限公司	-		-		21.68	0.01%
	北京凯莱物业管理有限公司	657.88	0.19%	21.51	0.01%		
	四川凯莱物业管理有限公司	3.26	0.00%	-		-	
	合计	661.14	0.19%	21.51	0.01%	21.68	0.01%
预收款项	中粮集团有限公司	-		1,388.52	0.20%	-	
	合计	-		1,388.52	0.20%	-	
其他应	北京名都房地产开发有限	24,738.43	17.08%	23,530.66	6.12%	22,323.99	4.43%

科目名称	关联方名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
付款	公司						
	北京万科企业有限公司	939.79	0.65%	42,049.14	10.94%	-	
	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	-		94,840.50	24.67%	70,746.67	14.03%
	北京中粮万科置业有限公司	29,155.33	20.13%	38,850.33	10.11%	-	
	成都凯莱物业发展有限公司	178.47	0.12%	-		-	
	德鸿物业发展（深圳）有限公司	441.74	0.30%	441.74	0.11%	423.17	0.08%
	广州侨鹏房产开发有限公司	465.48	0.32%	465.48	0.12%	465.48	0.09%
	广州市鹏万房地产有限公司	20,909.16	14.44%	69,000.00	17.95%	69,000.00	13.69%
	杭州世外桃源房地产开发有限公司	15.68	0.01%	-		-	
	上海中城永跃投资中心（有限合伙）	-		33,582.50	8.74%	-	
	中粮鹏利置业（重庆）有限公司	332.19	0.23%	-		-	
	上海万科投资管理有限公司	4,092.13	2.83%	7,182.59	1.87%	6,110.63	1.21%
	中粮集团有限公司	4.75	0.00%	3.92	0.00%	160,553.88	31.85%
	合计	81,273.16	56.11%	309,946.87	80.63%	329,623.82	65.38%
应付利息	上海万良企业管理咨询公司	883.04	9.10%	955.13	13.47%	1,533.53	9.13%
	杭州世外桃源房地产开发有限公司	66.73	0.69%	41.75	0.59%	298.5	1.78%
	中粮集团有限公司	1,334.36	13.75%	1,663.81	23.46%	586.61	3.49%
	中粮财务有限责任公司	728.5	7.51%	1,143.19	16.12%	97.66	0.58%
	合计	3,012.63	31.05%	3,803.88	53.63%	2,516.30	14.97%
短期借款	上海万良企业管理咨询公司	18,000.00	2.98%	18,000.00	2.21%	-	
	杭州世外桃源房地产开发有限公司	28,000.00	4.64%	28,000.00	3.44%	-	

科目名称	关联方名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	中粮集团有限公司	157,500.00	26.08%	682,100.00	83.73%	157,500.00	38.41%
	中粮财务有限责任公司	375,500.00	62.17%	46,500.00	5.71%	50,000.00	12.20%
	合计	579,000.00	95.86%	774,600.00	95.09%	207,500.00	50.61%

十、发行人公司治理情况

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；

- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长若干人。董事会行使下列权利：

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- （8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- （9）决定公司内部管理机构的设置；
- （10）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

- （11）制订公司的基本管理制度；
- （12）制订本章程的修改方案；
- （13）管理公司信息披露事项；
- （14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- （15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；
- （16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、监事会

根据《公司章程》，监事会由 3 名监事组成，其中职工代表的比例不低于 1/3，监事会行使下列职权：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总经理

根据《公司章程》，公司设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）本章程或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

最近三年，公司不存在重大违法违规及受处罚的情况。

十一、发行人内部控制制度情况

在董事会、管理层及全体员工的持续努力下，公司已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

1、财务管理控制

公司依据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《中央企业全面风险管理指引》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和监管部门相关的法律法规建立了财务报告内部控制体系，对“不相容职务分离、授权

审批、会计信息系统与权限、财产保护、预算决算、独产稽核、运营分析”等关键控制点进行了控制。

2、资产管理控制

公司已经制定并执行了《货币资金管理规定》、《固定资产管理规定》、《资产减值准备管理办法》、《无形资产管理规定》等相关制度，较全面地满足资产管理安全、效益的要求。2014 年，在以上制度流程基础上下发了《加强中粮地产集团资金集中管理的通知》和《进一步加强资产管理的通知》，进一步加强资产管理及核算工作，提高财务数据的准确性。

3、销售业务控制

公司从总部层面和城市公司层面已建立了较为完善的销售管理流程指引文件，包括：《营销管理流程》、《销售价格管理作业指引》、《集团品牌管理作业指引》、《商业运营管理作业指引》、《客户关系管理流程》、《客户满意度调查作业指引》、《项目定位及运营策划管理流程》、《开盘定价及价格调整作业指引》、《销售案场管理作业指引》等，对各项目营销工作流程（售前策划、售中管理、售后服务以及销售后评价等）进行了规范。同时公司充分利用明源销售管理软件，实现销售流程的标准化，不仅进一步规范了授权审批程序，而且还提高了销售环节的效率和效果。

4、成本和采购控制

公司从总部层面和城市公司层面已建立了较为完善的成本及采购流程指引文件。

成本方面包括：《成本管理流程》、《成本科目管理作业指引》、《标准建造成本管理作业指引》、《成本优化管理作业指引》、《动态成本管理作业指引》、《工程预结算管理作业指引》、《项目成本后评估作业指引》、《房地产开发企业成本核算办法》等，规范了成本管理流程，提高了成本管控效率。

采购方面包括：《供方资源管理流程》、《采购管理流程》、《战略采购作业指引》、《招标采购作业指引》、《直接采购作业指引》、《技术标评标作业指引》等，规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式和招投

标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性。通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过战略合作，在对关键产品、服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。在采购付款环节，加强了支付环节的核对和审查及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

5、对控股子公司的控制

公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过对控股公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股子公司的经营管理。

各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《业绩合同》及经营班子会审议评定进行考核。公司已经初步搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理体系，全面推行目标管理责任书和计划管理体系，在地产项目的运营管理方面缩小了与行业标杆企业差距，提升了对于项目的运营管控水平。

6、对关联交易的控制

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度》。2014 年，公司又制定了《关联交易核算办法》，对关联交易进一步加强管理和控制。公司所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议，关联董事在审议关联事项时均严格执行回避制度，独立董事及董事会审计委员会均对关联交易发表专项意见。

公司对在中粮财务有限责任公司办理存款业务的事项，严格按照深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 37 号——涉及财务公司关联存贷款等金融业务的信息披露》及中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》的要求，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并由信永中和会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行风险评价，于每个季度出具风险评估报告。

7、对对外担保的控制

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度》，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

8、对重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限及相应的审议程序，并制定了相应的流程对新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂及协议方式获取土地等加以规范。2012 年 4 月，公司制订了《投资管理暂行办法》，对公司的对外投资程序与要求进行有效规范。

公司在获取土地时，项目发展部对新获取的土地信息进行筛选甄别，组织各部门共同进行项目可行性研究，汇总形成《项目可行性研究报告》提交集团职能部门及集团经营班子依次进行二级、三级评审。《项目可行性研究报告》审批通过后，“项目测算”中的“成本目标”自动成为“项目成本预控目标”。

9、对信息披露及投资者关系管理的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，公司制定和完善了《信息披露事务管理制度》、《中粮

地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法》、《中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度》、《社会化媒体管理办法》、《突发新闻管理办法》、《新闻发布工作管理办法》等一系列内控制度。公司严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

公司制定了《内幕信息及信息知情人管理制度》、《重大事项报告制度》、《重大内部信息保密制度》和《信息披露事项管理制度》，明确内幕信息的管理工作由董事会负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室（证券事务部）是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。公司严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

第四节 财务会计信息

一、公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告、2015 年度第 1-3 月财务报表均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司 2012 年度合并及母公司财务报告经利安达会计师事务所有限责任公司审计，并出具了利安达审字[2013]第 1022 号标准无保留意见的审计报告；本公司 2013 年度、2014 年度合并及母公司财务报告经瑞华会计师事务所审计，并出具了瑞华审字[2014]第 02020013 号、瑞华审字[2015] 02060088 号标准无保留意见的审计报告。2015 年 1-3 月财务报表未经审计。

《企业会计准则解释第 6 号》规定：“同一控制下的企业合并，是指参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制不是暂时性的。从最终控制方的角度看，其在合并前后实际控制的经济资源并没有发生变化，因此有关交易事项不应视为购买。合并方编制财务报表时，在被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的情况下，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间应不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。本解释发布前同一控制下的企业合并未按照上述规定处理的，应当进行追溯调整。”

2013 年度，本公司因执行《企业会计准则解释第 6 号》而发生会计政策变更，为保持最近三年财务数据的可比性，本公司 2012 年-2013 年度财务数据引自 2013 年度经审计的财务报告；2014 年度财务数据引自 2014 年度经审计的财务报告；2015 年度财务数据引自 2015 年第 1-3 月财务报表。

公司最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	544,805.27	729,059.91	692,505.88	596,277.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	13,015.64	22,683.55	19,517.43	38,247.27
预付款项	4,065.80	4,575.07	10,820.10	10,530.69
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	45,137.08	42,784.59	56,350.65	73,150.98
存货	3,491,989.11	3,267,327.10	2,918,236.34	2,494,808.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	4,099,012.90	4,066,430.23	3,697,430.40	3,213,014.64
非流动资产：				
可供出售金融资产	71,524.95	83,707.77	80,347.78	76,774.46
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	715.67	715.67	65.26	74.65
长期股权投资	50,986.31	48,391.37	85,165.87	55,082.72
投资性房地产	277,155.22	279,703.50	75,935.22	82,010.52
固定资产	57,983.32	58,733.18	59,133.10	43,703.95
在建工程	27,026.34	26,510.59	5,887.62	26.60
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6,133.91	6,176.38	5,987.01	3,165.38
开发支出	-	-	-	-
商誉	16,118.40	16,118.40	8,553.94	8,553.94
长期待摊费用	1,890.25	2,115.92	3,012.05	5,288.37
递延所得税资产	43,040.41	42,544.33	38,753.46	12,207.43

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	552,574.77	564,717.10	362,841.31	286,888.00
资产总计	4,651,587.67	4,631,147.33	4,060,271.72	3,499,902.63
流动负债：				
短期借款	609,000.00	604,000.00	814,600.00	410,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	302,405.76	349,868.17	360,201.39	289,015.03
预收款项	988,773.38	840,906.34	685,564.73	599,169.84
应付职工薪酬	5,360.36	11,627.06	9,065.95	9,006.04
应交税费	45,653.57	88,670.62	70,117.11	36,913.46
应付利息	8,671.10	9,701.49	7,092.25	16,804.72
应付股利	154.76	154.76	154.76	154.76
其他应付款	129,995.36	144,836.71	384,383.72	504,134.47
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	212,830.00	316,330.00	133,400.00	193,737.47
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	2,302,844.29	2,366,095.15	2,464,579.90	2,058,935.78
非流动负债：				
长期借款	1,111,859.43	1,042,157.66	559,187.36	531,152.01
应付债券	119,353.96	119,311.50	119,148.31	118,994.71
长期应付款	-	-	32.44	193.06
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	128.01	-
递延收益	212.96	212.96	-	-
递延所得税负债	34,028.04	36,866.27	19,938.68	19,038.73
其他非流动负债	-	-	217.40	249.90
非流动负债合计	1,265,454.40	1,198,548.40	698,652.19	669,628.41

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
负债合计	3,568,298.68	3,564,643.55	3,163,232.09	2,728,564.19
股东权益：				
股本	181,373.16	181,373.16	181,373.16	181,373.16
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	26,449.39	26,049.37	80,233.83	76,294.52
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	49,428.61	57,912.55	429.06	331.93
其中：外币报表折算差额	-	418.61	429.06	331.93
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	77,373.25	77,373.25	62,520.78	48,012.04
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	262,966.67	255,774.00	216,215.03	182,707.94
归属于母公司股东权益合计	597,591.08	598,482.33	540,771.85	488,719.60
少数股东权益	485,697.90	468,021.45	356,267.77	282,618.84
股东权益合计	1,083,288.99	1,066,503.78	897,039.63	771,338.45
负债和股东权益总计	4,651,587.67	4,631,147.33	4,060,271.72	3,499,902.63

公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	64,935.45	904,083.32	1,017,864.01	794,488.96
其中：营业收入	64,935.45	904,083.32	1,017,864.01	794,488.96
二、营业总成本	76,699.92	823,285.31	931,272.85	735,641.30
其中：营业成本	42,938.60	563,380.92	709,908.67	561,092.56
营业税金及附加	10,114.34	113,092.60	103,960.32	72,483.47
销售费用	5,715.61	48,689.96	42,421.93	33,519.67
管理费用	6,386.65	33,767.88	30,718.16	30,324.66
财务费用	11,241.29	38,919.28	43,867.55	37,281.35
资产减值损失	303.43	25,434.67	396.22	939.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	23,270.50	58,915.73	35,869.42	41,265.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,594.94	12,690.43	23,637.97	9,085.45
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	11,506.04	139,713.75	122,460.58	100,113.08
加：营业外收入	-14.57	2,485.95	2,310.91	769.04
减：营业外支出	41.42	1,576.86	2,128.00	1,341.99
其中：非流动资产处置损失	3.51	45.64	157.03	23.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,450.05	140,622.84	122,643.48	99,540.13
减：所得税费用	5,780.90	50,342.01	30,724.83	32,122.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,669.15	90,280.82	91,918.65	67,417.20
归属于母公司股东的净利润	7,192.67	59,852.64	53,457.01	51,118.40
少数股东损益	-1,523.52	30,428.19	38,461.64	16,298.80
六、其他综合收益的税后净额	-8,483.94	3,135.36	3,986.82	-15,956.36
七、综合收益总额	-2,814.79	93,416.18	95,905.47	51,460.84
归属于母公司股东的综合收益总额	-1,291.27	62,987.99	57,443.83	35,162.04
归属于少数股东的综合收益总额	-1,523.52	30,428.19	38,461.64	16,298.80
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.04	0.33	0.29	0.28
（二）稀释每股收益	0.04	0.33	0.29	0.28

公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	229,958.30	999,997.95	1,083,527.63	767,481.85
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	38,593.21	397,387.56	513,308.29	396,089.92

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	268,551.51	1,397,385.51	1,596,835.92	1,163,571.78
购买商品、接受劳务支付的现金	274,232.91	724,906.06	977,638.70	396,012.18
支付给职工以及为职工支付的现金	13,079.36	37,195.11	38,065.12	31,123.97
支付的各项税费	60,532.19	156,736.13	133,216.41	119,129.08
支付其他与经营活动有关的现金	77,975.03	684,730.64	776,105.68	352,972.89
经营活动现金流出小计	425,819.49	1,603,567.94	1,925,025.92	899,238.12
经营活动产生的现金流量净额	-157,267.97	-206,182.43	-328,190.00	264,333.65
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,546.46	49,843.18	13,873.82	35,297.86
取得投资收益收到的现金	-	1,097.63	1,070.55	1,193.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.89	28,251.03	37,841.60	20,775.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	21,552.35	79,191.83	52,785.97	57,267.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,924.42	23,323.43	9,629.28	28,074.15
投资支付的现金	-	-	10,828.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,378.00	61,842.62	-	61,882.69
支付其他与投资活动有关的现金	0.31	-	834.44	3.61
投资活动现金流出小计	4,302.73	85,166.04	21,291.72	89,960.45
投资活动产生的现金流量净额	17,249.62	-5,974.21	31,494.25	-32,693.14

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	19,600.00	78,400.00	61,250.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	19,600.00	78,400.00	61,250.00	-
取得借款收到的现金	171,943.99	1,365,942.81	1,245,728.90	541,602.01
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	11,960.00
筹资活动现金流入小计	191,543.99	1,444,342.81	1,306,978.90	553,562.01
偿还债务支付的现金	200,742.23	957,642.50	873,431.03	481,515.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,318.05	133,768.78	132,876.42	96,308.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	809.20	26,013.09	921.34
支付其他与筹资活动有关的现金	720.00	2,945.70	3,097.78	5,736.17
筹资活动现金流出小计	235,780.28	1,094,356.98	1,009,405.22	583,560.22
筹资活动产生的现金流量净额	-44,236.28	349,985.83	297,573.67	-29,998.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	3.07	-2.05	-0.75
五、现金及现金等价物净增加额	-184,254.64	137,832.27	875.88	201,641.56
加：期初现金及现金等价物余额	723,038.62	585,206.35	584,330.48	382,688.91
六、期末现金及现金等价物余额	538,783.98	723,038.62	585,206.35	584,330.48

公司最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	198,328.07	227,010.33	250,313.86	290,218.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	3.32	49.18	25,600.60
预付款项	513.50	807.50	1,105.69	1,105.69
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,247,809.85	1,302,230.74	1,366,285.77	713,519.55
存货	61,241.01	20,606.06	65,707.50	93,422.51
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,507,892.42	1,550,657.95	1,683,462.00	1,123,867.02
非流动资产：		-	-	-
可供出售金融资产	71,524.95	83,707.77	80,347.78	76,774.46
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	54.79	54.79	65.26	74.65
长期股权投资	637,932.99	635,546.86	669,716.71	608,141.09
投资性房地产	34,104.26	34,865.93	40,283.15	45,035.03
固定资产	33,159.48	33,480.89	34,762.88	36,505.33
在建工程	27,026.34	26,510.59	5,829.33	26.60
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	5,488.37	5,536.57	5,616.28	2,808.07
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	164.35

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	809,291.18	819,703.39	836,621.40	769,529.58
资产总计	2,317,183.60	2,370,361.34	2,520,083.40	1,893,396.60
流动负债：				
短期借款	609,000.00	604,000.00	814,600.00	405,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,101.82	5,478.06	19,243.00	37,798.28
预收款项	54,148.79	57,271.05	82,968.39	44,558.33
应付职工薪酬	1,652.60	3,647.04	3,348.10	4,322.35
应交税费	53,361.36	51,029.19	24,605.04	24,577.39
应付利息	6,699.40	6,068.89	6,451.69	14,984.63
应付股利	154.76	154.76	154.76	154.76
其他应付款	416,506.51	434,597.36	507,993.10	395,877.08
一年内到期的非流动负债	166,980.00	222,480.00	83,400.00	79,313.43
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,310,605.24	1,384,726.34	1,542,764.08	1,006,586.25
非流动负债：				
长期借款	242,225.00	223,875.00	293,190.00	290,350.00
应付债券	119,353.96	119,311.50	119,148.31	118,994.71
长期应付款	-	-	32.44	193.06
长期应付职工薪酬	-	-	-	-

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	80.85	83.67	-	-
递延所得税负债	16,336.67	19,164.65	18,116.05	16,819.48
其他非流动负债	-	-	94.95	106.23
非流动负债合计	377,996.48	362,434.82	430,581.75	426,463.48
负债合计	1,688,601.71	1,747,161.16	1,973,345.82	1,433,049.73
股东权益：				
股本	181,373.16	181,373.16	181,373.16	181,373.16
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	30,850.50	30,850.50	85,193.21	81,303.52
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	49,010.01	57,493.95	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	49,067.40	49,067.40	41,192.15	32,397.92
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	318,280.81	304,415.17	238,979.06	165,272.27
股东权益合计	628,581.89	623,200.19	546,737.58	460,346.87
负债和股东权益总计	2,317,183.60	2,370,361.34	2,520,083.40	1,893,396.60

公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	14,682.97	145,332.51	154,305.19	159,749.45
减：营业成本	3,865.55	56,094.84	40,177.07	69,716.48
营业税金及附加	5,360.94	30,301.36	15,434.49	20,244.48
销售费用	148.57	3,230.51	2,052.30	5,285.24
管理费用	2,299.08	10,944.74	13,219.96	15,495.72
财务费用	7,278.93	23,960.25	43,698.71	39,799.21
资产减值损失	-31.77	-552.04	-47.83	-805.04

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	23,061.69	78,718.22	62,993.58	42,311.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,386.13	11,981.80	23,457.62	8,540.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,823.36	100,071.08	102,764.07	52,324.76
加：营业外收入	1.10	206.07	989.01	120.47
减：营业外支出	0.88	150.27	1,742.48	453.05
其中：非流动资产处置损失	-	15.27	143.69	10.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,823.58	100,126.88	102,010.60	51,992.18
减：所得税费用	4,957.94	21,374.31	14,068.39	11,001.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,865.64	78,752.57	87,942.21	40,990.79
五、其他综合收益	-8,483.94	3,145.80	3,889.69	-15,963.95
六、综合收益总额	5,381.70	81,898.37	91,831.90	25,026.84

公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	20,303.53	97,446.32	145,091.58	161,339.85
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	239,623.72	1,448,619.60	976,019.44	442,337.64
经营活动现金流入小计	259,927.26	1,546,065.91	1,121,111.02	603,677.49
购买商品、接受劳务支付的现金	49,584.52	9,084.72	23,758.09	57,163.71
支付给职工以及为职工支付的现金	4,312.01	11,030.31	15,283.00	11,884.44
支付的各项税费	8,021.49	25,805.41	29,874.08	27,276.40
支付其他与经营活动有关的现金	193,485.91	1,317,935.22	1,478,925.16	220,301.63

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流出小计	255,403.94	1,363,855.66	1,547,840.33	316,626.17
经营活动产生的现金流量净额	4,523.31	182,210.25	-426,729.31	287,051.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	21,546.46	49,843.18	13,873.82	35,297.86
取得投资收益收到的现金	-	1,945.43	28,375.06	2,647.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.10	51.76	67,293.39	20,765.31
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	21,547.56	51,840.36	109,542.28	58,710.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,748.97	21,139.64	6,041.05	25,647.93
投资支付的现金	-	3,000.00	39,228.00	41,882.69
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	3.61
投资活动现金流出小计	2,748.97	24,139.64	45,269.05	67,534.24
投资活动产生的现金流量净额	18,798.59	27,700.72	64,273.23	-8,823.62
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	101,000.00	649,000.00	1,046,700.00	333,900.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	11,960.00
筹资活动现金流入小计	101,000.00	649,000.00	1,046,700.00	345,860.00
偿还债务支付的现金	133,150.00	789,835.00	630,173.43	335,818.33

项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,854.17	86,780.74	82,739.69	70,264.25
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,062.20	2,848.28	5,439.36
筹资活动现金流出小计	153,004.17	878,677.94	715,761.40	411,521.94
筹资活动产生的现金流量净额	-52,004.17	-229,677.94	330,938.60	-65,661.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	0.45	22.67	-0.76
五、现金及现金等价物净增加额	-28,682.26	-19,766.53	-31,494.81	212,565.00
加：期初现金及现金等价物余额	227,010.33	246,776.86	278,271.66	65,706.67
六、期末现金及现金等价物余额	198,328.07	227,010.33	246,776.86	278,271.66

二、2014 年会计政策调整对财务报表的影响

2014 年，公司根据《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》的相关规定，将持有的“上海中诚联盟投资管理公司”的股权投资，由原以“长期股权投资”转为以“可供出售金融资产”核算，并对其采用追溯调整法进行调整；根据《企业会计准则第 30 号--财务报表列报》的相关规定，对持有的可供出售金融资产（招商证券、光大银行股票）公允价值变动形成的利得或损失，由原以“资本公积”调整为以“其他综合收益”核算；将外币报表折算差额由原单独核算调整为以“其他综合收益”核算；将“递延收益”从“其他非流动负债”中调出单独列示。

本公司 2014 年经审计的合并及母公司财务报表已根据上述准则进行了调整，因上述会计政策变更对 2012 年-2013 年末合并及母公司财务报表相关数据追溯调整如下：

2012 年-2014 年末合并资产负债表科目调整

单位：万元

科目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	83,707.77	80,347.78	83,865.78	76,774.46	78,064.46
长期股权投资	48,391.37	85,165.87	81,647.87	55,082.72	53,792.72
资本公积	26,049.37	80,233.83	25,885.69	76,294.52	25,836.07
其他综合收益	57,912.55	429.06	54,777.20	331.93	50,790.38
其中：外币报表折算差额	418.61	429.06	429.06	331.93	331.93
递延收益	212.96	-	217.40	-	249.90
其他非流动负债	-	217.40	-	249.90	-

2012 年-2014 年末母公司资产负债表科目调整

单位：万元

科目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		调整前	调整后	调整前	调整后
可供出售金融资产	83,707.77	80,347.78	83,865.78	76,774.46	78,064.46
长期股权投资	635,546.86	669,716.71	666,198.71	608,141.09	606,851.09
资本公积	30,850.50	85,193.21	30,845.07	81,303.52	30,845.07
其他综合收益	57,493.95	-	54,348.14	-	50,458.45
递延收益	83.67	-	94.95	-	106.23
其他非流动负债	-	94.95	-	106.23	-

三、合并报表范围的变化

1、2015 年 1-3 月合并报表范围变化及原因

公司 2015 年 1-3 月财务报表合并范围无变化。

2、2014 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少子公司名称		变动原因
新增	成都硕泰丽都地产开发有限公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	成都鸿悦置业有限公司	新设
	中粮地产发展（深圳）有限公司	新设
减少	无	-

3、2013 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少子公司名称		变动原因
新增	中粮地产（深圳）实业有限公司	新设

新增或减少子公司名称		变动原因
	北京正德兴合房地产开发有限公司	新设
	成都中粮锦悦置业有限公司	新设
	中粮鸿云置业南京有限公司	新设
减少	厦门鹏源房地产开发有限公司	清算

4、2012 年度合并报表范围变化及原因

公司 2012 年度财务报表合并范围无变化。

四、最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2015 年 3 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额（亿元）	465.16	463.11	406.03	349.99
负债总额（亿元）	356.83	356.46	316.32	272.86
全部债务（亿元）	-	212.73	185.33	160.41
所有者权益（亿元）	108.33	106.65	89.70	77.13
流动比率	1.78	1.72	1.50	1.56
速动比率	0.26	0.34	0.32	0.35
资产负债率（%）	76.71	76.97	77.91	77.96
债务资本比率	-	0.67	0.67	0.68
项目	2015 年 1-3 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（亿元）	6.49	90.41	101.79	79.45
营业利润（亿元）	1.15	13.97	12.25	10.01
利润总额（亿元）	1.15	14.06	12.26	9.95
净利润（亿元）	0.57	9.03	9.19	6.74
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-1.01	3.25	5.26	2.74
归属于母公司所有者的净利	0.72	5.99	5.35	5.11

润（亿元）				
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.85	0.93	2.03	1.20
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-15.73	-20.62	-32.82	26.43
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.72	-0.60	3.15	-3.27
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.42	35.00	29.76	-3.00
营业毛利率（%）	33.87	37.68	30.26	29.38
总资产报酬率（%）	-	4.21	4.53	4.13
加权平均净资产收益率(%)	1.19	10.68	10.48	10.82
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-	1.65	3.98	2.54
EBITDA（亿元）	-	19.52	18.62	15.30
EBITDA 全部债务比	-	0.09	0.10	0.10
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.35	1.70	1.33
应收账款周转率（次）	3.64	42.85	35.24	24.65
存货周转率（次）	0.01	0.18	0.26	0.23
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.87	-1.14	-1.81	1.46
每股净现金流量（元）	-1.02	0.76	0.00	1.11
基本每股收益（元）	0.04	0.33	0.29	0.28

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券+其他应付款中的长期有息债务；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他应付款中的一年内到期的有息债务；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加 权 平 均 净 资 产 收 益 率 $=P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

第五节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10.8 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于公司补充流动资金。

（一）偿还金融机构贷款

综合考虑公司的借款成本及到期时间，本期债券募集资金暂定还款计划如下：

单位：万元

借款人	贷款方	贷款金额	到期日	公司债券募集资金分配
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	建设银行	60,000	2017/04/27	23,000
中粮地产(集团)股份有限公司	农业银行 ¹	40,000	2015/09/28	40,000
成都硕泰丽都地产开发有限公司	招商银行 ²	20,000	2017/05/26	20,000
长沙观音谷房地产开发有限公司	云南国际信托有限公司	25,000	2016/03/28	25,000
合计		145,000		108,000

注：1、华润深国投信托有限公司通过农业银行的委托贷款；

2、华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款。

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行调整。

（二）补充营运资金

除上述 10.8 亿元拟用于偿还金融机构借款外，本期债券的募集资金扣除发行费用后，剩余募集资金用于补充公司流动资金，以满足公司日常生产经营需求，有助于进一步改善公司财务状况、优化资本结构，对于保障公司顺利进行项目开发及运营具有重要意义。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 76.97% 上升为发行后的 77.42%，将上升 0.45 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 73.71% 上升为发行后的 74.98%，将上升 1.27 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 33.62% 增至发行后的 37.02%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 20.74% 增至发行后的 29.18%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2014 年 12 月 31 日公司财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.72 增加至发行后的 1.81，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.12 增加至发行后的 1.26。公司流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

三、募集资金专项账户管理安排

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。专项账户相关信息如下：

账户名称：中粮地产（集团）股份有限公司

开户银行：中国农业银行

银行账户：41019400040042591

第六节备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、 中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经审计的财务报告及 2015 年一季度财务报告；
- 2、 中信证券股份有限公司关于中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券的核查意见；
- 3、 中国国际金融股份有限公司关于中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券的核查意见；
- 4、 广东信达律师事务所关于中粮地产（集团）股份有限公司发行 2015 年公司债券的法律意见书；
- 5、 中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告；
- 6、 中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则；
- 7、 中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议；
- 8、 中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商、联席主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：中粮地产（集团）股份有限公司

住所：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

联系地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

法定代表人：周政

联系人：范步登

联系电话：0755-23999288、0755-23999291

传真：0755-23999009

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：杨霞、张锦胜、蒋海洋、徐晨涵、孙鹏、姜琪、赵宇驰、张玺、吴维思、何衍铭

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：丁学东

联系人：高青、姚旭东、陈良芸、王挺、郭宇岚、翟赢、李晓晨、刘晓霞、蔡清清

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要有任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

