

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2015-053

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291	
传真	86-755-23999009	86-755-23999009	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

2、主要财务数据及股东变化

（1）主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43	18.42%
归属于上市公司股东的净利润（元）	196,514,779.24	137,156,934.56	43.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-254,066,817.04	-15,357,749.89	-1,554.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52	189.58%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.08	37.50%

稀释每股收益（元/股）	0.11	0.08	37.50%
加权平均净资产收益率	3.25%	2.53%	增加 0.72 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减
总资产（元）	49,554,058,119.46	46,311,473,255.99	7.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,719,155,133.21	5,984,823,334.76	-4.44%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	271,225					
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的 普通股数量	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	1.62%	29,347,135	0	—	—
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	境内非国有法人	0.29%	5,237,689	0	—	—
陈国庆	境内自然人	0.17%	3,129,300	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	—	—
张海峰	境内自然人	0.16%	2,930,300	0	—	—
许仙友	境内自然人	0.15%	2,673,301	0	—	—
李刚	境内自然人	0.14%	2,567,642	0	—	—
王秀根	境内自然人	0.13%	2,280,220	0	—	—
中国农业银行股份有 限公司－长盛国企改 革主题灵活配置混合 型证券投资基金	境内非国有法人	0.12%	2,168,900	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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东陈国庆通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,129,300 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 3,129,300 股。 公司股东张海峰通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,919,800 股，普通账户持股 10,500 股，实际合计持有 2,930,300 股。 公司股东许仙友通过天风证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,673,301 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,673,301 股。 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 2,567,642 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,567,642 股。

（3）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。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东及实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

（一）外部环境分析

2015年上半年，全球经济延续回暖趋势，但复苏进程仍反复曲折，分化明显。上半年全球超过20家央行先后降息降准、实施QE等各种宽松措施，在宽松的货币政策下，多数主要发达经济体经济加速：美国经济强力反弹迹象明显；欧元区经济得益于QE、欧元汇率贬值及消费者信心的提振，虽存在希腊债务风险，但整体经济加快回暖；受日元贬值及能源价格低迷推动，日本上半年经济温和增长；新兴市场与发展中经济体致力于结构性调整，寻找新的经济增长点，除印度外，经济增长进一步放缓。中国经济在“稳增长、调结构”的宏观调控思路指引下，宏观经济增速趋缓，正全面向新常态转换。

2015年上半年，国内生产总值296,868亿元，同比增长7.0%，比上年同期低0.4个百分点。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度同比增长7.0%。分产业看，第一产业增加值20,255亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值129,648亿元，同比增长6.1%；第三产业增加值146,965亿元，同比增长8.4%。投资和进出口增长乏力，但消费稳健增长，对整体经济起到关键支撑作用；居民消费价格基本稳定。我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，经济下行的压力较大，但结构持续优化。

在中央定调稳增长、调结构、促消费的背景下，政府定调稳定住房消费，央行连续降息、降准，降低

信贷门槛，调整个人住房转让营业税免征期，构建宽松的市场环境；地方也纷纷出台公积金放松、财政补贴等系列政策，刺激需求促进库存去化，市场显著回暖。2015年上半年，全国商品房销售面积50,264万平方米，同比增长3.9%，其中住宅销售面积增长4.5%；全国商品房销售额34,259亿元，同比增长10.0%，其中住宅销售额增长12.9%。累计销售面积、销售金额同比自2013年以来重回上升通道，到2015年5月开始由负转正。价格方面，上半年百城住宅价格止跌转涨，累计上涨0.82%，6月份均价达10,628元/平方米。其中，上半年主要城市住宅均价涨幅超过百城均价涨幅的3倍，一线城市领涨全国，深圳涨幅尤为显著。

同时，房地产行业高库存压力仍然显著，新开工面积持续下降，投资信心仍然不足：6月末，全国商品房待售面积65,738万平方米，同比增长20.8%；上半年，全国房地产开发投资43,955亿元，同比名义增长4.6%，增速下降9.5个百分点，增速回落继续放缓；全国房地产开发企业土地购置面积9,800万平方米，同比下降33.8%；房屋新开工面积67,479万平方米，同比下降15.8%，其中住宅新开工面积下降17.3%，为连续第16个月同比下降，降幅持续收窄。

土地市场方面，2015年上半年全国300个城市各类用地推出及成交面积同比分别下降30.4%和39.5%，土地市场热度较低；整体楼面价较去年同期上涨3.5%，其中住宅楼面价涨幅为13.4%，上涨明显；溢价率为10.1%，同比继续下降。一线城市成交占比提高，二线楼面价涨幅明显，房企普遍拿地积极性偏弱，且多布局于一线城市。

在宏观经济下行压力下，中央与地方通过多轮刺激政策改善供求关系，鼓励支持合理住房消费，其中货币信贷政策发挥了重要作用。上半年央行2次降准2次降息，释放了市场资金流动性，废除存贷比规定，推动了利率市场化，释放银行信贷投放空间，有效刺激购房需求，为楼市增强持续回暖信心；公积金贷款门槛进一步降低，贷款额度进一步增加，对职工购房的贷款支持力度进一步加大；首套房认定标准及二套房贷门槛放宽，使得改善型住房需求快速增加；个人住房转让营业税免征期调整，使得市场交易更加活跃。同时，地方也纷纷出台公积金放松、财政补贴等系列政策，积极支持改善性需求，促进去库存。预计下半年，在调控手段回归市场化的背景下，货币政策或进一步宽松，地方政策调整更趋灵活主动，同时，长效机制和区域一体化将进一步健全；首置、首改、改善型住房需求将继续获得支持，成交将延续回暖的趋势，库存逐步去化，价格继续分化；房企随着业绩好转，下半年拿地积极性将有所提升，一线城市拿地竞争将更加激烈。

新常态下，依靠市场高速发展支撑房企快速扩张的时代走向终结，行业整体发展趋缓，竞争日趋激烈，行业集中度进一步提升。面对外部环境的变化，结合公司内部情况，公司将顺应市场趋势，以客户为中心，以市场为导向，继续以首置、首改、改善型产品为主，打造拳头产品；对城市进行分类管理，资源配置向一线城市及核心二线城市倾斜，主动调整策略，转变观念，积极变革与创新，谋求差异化，赢得持续增长的竞争优势，实现有质量的可持续发展。

(二)报告期公司经营和管理概况

1、报告期经营管理回顾

伴随中国经济步入结构调整进程，房地产行业也步入发展新常态。公司管理层密切关注国内外经济发展形势，充分研究全球化经济下的房地产市场周期，以“优化结构，精细管理，提升回报，持续发展”16字

经营方针为指导，积极把握市场机会，报告期内公司的主要经营举措如下：

（1）积极探索多元化拿地方式，推进土地储备

公司总部与城市公司形成合力，将全年土地储备目标细化分解到各重点城市，整合系统资源，积极探索股权合作、城市更新、主题地产等多元化的拿地方式，全力推进公司土地储备。报告期内公司积极推进城市更新项目进程，深圳祥云国际、深圳中粮紫云项目已取得建设用地规划许可证。同时，公司积极参与公开市场竞拍，南京公司于2015年7月15日通过公开市场招拍挂方式成功获取江宁高新园区地块，规划用地总面积为7.11万平方米，综合容积率为2.78。

（2）创新融资方式，进一步拓宽融资渠道

上半年，公司积极开拓融资渠道，股权融资、债权融资等多种方式并举；同时加速去化，加快资金回笼，为整体发展提供了强有力的资金支持。报告期内，公司通过“股权投资+债权融资”的方式为城市更新项目深圳祥云国际引入战略投资者，为项目的发展提供近12.5亿元的资金支持。同时，公司抓住资本市场再融资机遇，积极推进债券发行融资。公司于7月20日成功发行三年期6亿人民币中期票据，票面利率4.3%；8月7日取得证监会核准批文并于8月18日向合格投资者公开发行第一期五年期20亿人民币公司债券，票面利率4.4%。

（3）提升产品的研发与创新能力，推进产品标准化建设

公司持续推进产品标准化建设。报告期内，公司重点关注带有绿色、科技概念的刚性中高端改善型产品的研发，以北京祥云国际生活区、成都祥云国际生活区等项目为基础，编制着重于二线城市次核心地段的中高端改善类产品手册——《祥云国际系列产品手册》；以沈阳隆玺壹号等产品为基础，编制着重于一线城市核心地段的高端改善类产品手册——《壹号系列产品手册》。

（4）深耕城市，推行同城多项目运作模式

在所有已进入的城市公司推行同城多项目运作模式，深耕城市。城市公司层面通过业态和产品的合理搭配，平衡利润和现金流，实现内涵增长，提升ROE水平。在项目层面引进战略投资者，探索项目跟投机制，提升各部门的协同性，激发创新潜能与自我驱动力。同时总部与城市公司紧密配合，积极研究所在城市土地市场、房地产市场及城市规划发展方向以及标杆企业动态，不断提升专业能力、开发运营效率和竞争实力，实现规模经济。通过同城多项目运作模式，真正发挥城市公司二级发动机作用，提高回报，实现可持续发展。

（5）优化供应商管理体系，提升供应商管理水平

公司坚持“货比三家、择优选取、程序规范、过程透明”的供应商管理原则，建立“总部供应商核心库和城市公司供应商资源库”并实现分级、分类管理，不断优化供应商管理体系，提升供应商管理水平。同时继续深化集中采购工作，结合城市公司项目开发需求，开展行业调研并完成入户门、可视对讲、多联机空调的集中采购工作，进一步降低了采购费用。

（6）推进物业质量认证工作，加强物理管理服务标准化体系化建设

上半年，公司按照既定节点计划，圆满完成了ISO三标体系贯标前期的准备工作。公司严格按照相关

流程和制度，精心寻找、筛选认证单位并签订合作协议，同时于6月组织各城市物业分公司的负责人和品质工程管理骨干进行住宅物业ISO三标体系标准化培训，进一步优化物业管理流程，推进物业服务标准化，提升物业管理服务质量。

（7）精简机构，强化业绩督导

一是执行“人员动态化调整”制度，精简机构。以业绩为导向，优化人才结构，同时划小核算单元，实行增量分享计划。二是推行业绩预警机制，强化业绩督导。通过季度考核，对各单位的经营情况进行过程跟踪，有效提升了经营单位的积极性，确保业绩达成可控。

2、报告期财务状况分析

2015年上半年，公司实现营业收入27.86亿元，较上年同期增长18.42%，主要是本期商品房住宅结算收入同比增加；利润总额3.44亿元，较上年同期减少11.56%，主要是本期结转收入的商品房住宅毛利率降低及取得城市更新拆迁补偿收益同比减少；归属于上市公司股东的净利润1.97亿元，较上年同期增长43.28%，主要是公司所属全资企业净利润及投资收益同比增加。

截至2015年6月30日，总资产495.54亿元，较上年末增加7.00%，主要是存货在建项目投入及货币资金增加；公司所有者权益106.95亿元，较上年末增加0.28%，主要是本期净利润及少数股东投入资本增加；归属于上市公司股东的所有者权益57.19 亿元，较上年末减少4.44%，主要是本期出售可供出售金融资产、转出公允价值变动利得；资产负债率78.42%，扣除预收账款后的资产负债率为53.67%。

（三）主营业务分析

1、商品房开发：

2015年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积41.91万平米，较上年同期增加112.61%；签约金额66.96亿元，较上年同期增加84.69%；结算面积17.91万平米，较上年同期增加0.13%；结算收入26.06亿元，较上年同期减少12.28%；已售待结转面积92.88万平米。

其中，合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科3号地（按权益计）住宅销售实现签约面积729.28平米，签约金额0.12亿元；结算面积2,710.23平米，结算收入0.58亿元；已售待结转面积230.11平米。

2、房屋租赁：

房屋租赁业收入 13,828.61万元，比上年同期增加1,661.93 万元，增长13.66%，主要原因是本期新增物业出租及租金水平、出租率比上期均有所提升。

3、物业管理：

报告期内，物业管理收入4,991.56万元，比上年同期增加453.53万元，增长9.99%，主要原因是本期物业管理规模比上期扩大。

（四）主营业务构成情况

	营业收入（元）	营业成本（元）	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（百分点）
分行业						

商品房销售	2,548,054,072.87	2,082,098,166.90	18.29	35.32	73.19	-17.87
房屋租赁	138,286,079.05	64,294,792.58	53.51	13.66	45.43	-10.16
物业管理	49,915,599.13	58,097,847.91	-16.39	9.99	8.60	1.50
合计	2,736,255,751.05	2,204,490,807.39	19.43	33.47	69.59	-17.16
分地区						
深圳	369,088,056.17	199,112,071.43	46.05	-58.27	-59.74	1.97
北京	502,853,660.01	333,260,066.44	33.73	-19.71	-30.23	10.00
成都	683,070,584.52	642,657,727.51	5.92	308.63	416.13	-19.60
长沙	67,040,759.00	38,356,476.54	42.79	-33.38	-40.53	6.88
南京	5,517,417.00	2,141,779.53	61.18	-97.22	-97.76	9.45
上海	330,197,309.00	235,901,307.33	28.56	350.34	449.38	-12.88
沈阳	298,375,463.00	288,097,234.27	3.44	1065.05	1212.51	-10.85
杭州	480,112,502.35	464,534,599.83	3.24	1266.48	1299.07	-2.25

（五）营业收入、成本、费用、研发投入、现金流等项目的同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43	18.42	
营业成本	2,244,230,979.00	1,304,316,767.91	72.06	营业成本增加主要是本期沈阳隆玺壹号、成都祥云国际、杭州方圆府等项目商品房销售收入结转增加
销售费用	170,100,047.42	109,338,802.15	55.57	主要是本期加快在售商品房项目销售，销售代理费、广告宣传费等增加
管理费用	128,105,742.25	124,642,475.35	2.78	
财务费用	225,813,240.35	216,692,467.46	4.21	
所得税费用	168,581,519.90	152,596,996.46	10.47	
经营活动产生的现金流量净额	1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52	189.58	主要是本期在售商品房项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	501,574,626.45	-301,503,792.05	266.36	主要是本期出售可供出售金融资产收回款项增加

筹资活动产生的现金流量净额	16,065,108.23	2,231,951,512.78	-99.28	主要是本期取得金融机构借款减少
现金及现金等价物净增加额	1,894,568,833.44	393,408,528.66	381.58	主要是本期商品房销售回款及出售可供出售金融资产收回款项增加

4、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

本期新增子公司：

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
成都和鑫悦企业管理有限公司	新设	100%

（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

不适用

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年半年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一五年八月二十七日