



中粮地产（集团）股份有限公司
COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

2015 年第三季度报告

二〇一五年十月

目 录

第一节 重要提示	2
第二节 主要财务数据及股东变化	3
第三节 重要事项	7
第四节 财务报表	15

第一节 重要提示

重 要 提 示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2015 年第三季度财务会计报告未经审计。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

(一) 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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	
总资产(元)	55,128,878,592.37	46,311,473,255.99	19.04	
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,902,498,571.78	5,984,823,334.76	-1.38	
	本报告期	本报告期比上年同期增减(%)	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减(%)
营业收入(元)	3,914,153,488.68	210.47	6,700,299,619.86	85.43
归属于上市公司股东的净利润(元)	340,190,698.74	1,606.73	536,705,477.98	241.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	193,858,034.31	1,993.09	-60,208,782.73	-887.69
经营活动产生的现金流量净额(元)	---	---	1,688,555,703.29	194.46
基本每股收益(元/股)	0.19	1800.00	0.30	233.33
稀释每股收益(元/股)	0.19	1800.00	0.30	233.33
加权平均净资产收益率(%)	5.78	增加 5.41 个百分点	8.91	增加 6.03 个百分点

(二) 截止披露前一交易日的公司总股本

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	1,813,731,596
--------------------	---------------

(三) 公司报告期末至季度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

☐ 是 ☒ 否

（四）非经常性损益项目和金额

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,293,468.12	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	100,374.49	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,852,866.14	收取子公司股东往来款资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	787,848,316.19	出售可供出售金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	6,028.21	
受托经营取得的托管费收入	2,750,000.00	收取杭州世外桃源等企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,198,622.38	
减：所得税影响额	200,663,107.69	
少数股东权益影响额（税后）	5,075,062.37	
合计	596,914,260.71	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

（一）报告期末普通股股东总数及前十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（户）	289,541					
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	45.67	828,265,000	0	—	—
中央汇金投资有限责任公司	国有法人	3.63	65,864,600	0	—	—
中国证券金融股份有限公司	国有法人	1.58	28,659,527	0	—	—

中国农业银行股份有限公司－富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.81	14,681,033	0	—	—
工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	境内非国有法人	0.66	11,945,252	0	—	—
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	境内非国有法人	0.57	10,347,930	0	—	—
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.25	4,466,990	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	—	—
张元举	境内自然人	0.16	2,840,000	0	—	—
李刚	境内自然人	0.16	2,818,642	0	—	—
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量	股份种类		股份种类	数量	
中粮集团有限公司	828,265,000	人民币普通股	828,265,000			
中央汇金投资有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600			
中国证券金融股份有限公司	28,659,527	人民币普通股	28,659,527			
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	14,681,033	人民币普通股	14,681,033			
工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	11,945,252	人民币普通股	11,945,252			
南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	10,347,930	人民币普通股	10,347,930			
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	4,466,990	人民币普通股	4,466,990			
中国工商银行－诺安股票证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000			
张元举	2,840,000	人民币普通股	2,840,000			
李刚	2,818,642	人民币普通股	2,818,642			
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。					
前十名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	公司股东张元举通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,340,000 股，普通账户持有 500,000 股，实际合计持有 2,840,000 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 2,818,642 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,818,642 股。					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

（二）报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

☐适用 ☒不适用

（三）报告期末前十名“08 中粮债”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
8	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,010	2.50
9	信诚人寿保险有限公司—分红—一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

（四）报告期末前十名“15 中粮 01”持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	创金合信基金—招商银行—华润信托—泰睿博荟 1 号单一资金信托	2,350,000	11.75
2	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
4	上海浦东发展银行股份有限公司—鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
5	中信证券股份有限公司	1,300,000	6.50
6	广发证券—广发—广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
7	华鑫证券—平安银行—华鑫证券鑫益智享 16 号集合资产管理计划	800,000	4.00
8	兴业银行股份有限公司—西部利得多策略优选灵活配置混合型证券投资基金	700,000	3.50
9	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50
10	中国邮政储蓄银行股份有限公司—长信纯债壹号债券型证券投资基金	500,000	2.50

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	增减（%）	主要变动原因
货币资金	12,468,973,854.66	7,290,599,093.25	71.03	主要是本期住宅销售回款增加
应收账款	82,074,954.86	226,835,547.93	-63.82	主要是本期收回上年住宅销售按揭款
预付款项	75,180,268.87	45,750,728.64	64.33	主要是本期预付项目工程款增加
其他应收款	1,268,836,420.08	427,845,897.20	196.56	主要是本期支付拍地保证金增加
可供出售金融资产	35,180,000.00	837,077,688.79	-95.80	主要是本期出售可供出售金融资产
在建工程	387,687,280.49	265,105,921.78	46.24	主要是本期深圳宝安 67 区在建项目投入增加
应付账款	5,461,022,195.09	3,498,681,719.85	56.09	主要是本期在建项目应付工程款增加
预收款项	12,596,655,934.37	8,409,063,398.58	49.80	主要是本期住宅商品房销售预收款项增加
应交税费	51,957,809.17	886,706,209.32	-94.14	主要是本期缴纳企业所得税、土地增值税等
应付债券	3,769,461,740.46	1,193,114,968.72	215.93	主要是本期发行中期票据、公司债增加
其他综合收益	4,186,912.04	579,125,539.66	-99.28	主要是因本期出售可供出售金融资产转出计入权益的公允价值变动
项目	2015 年 1-9 月	2014 年 1-9 月	增减（%）	主要变动原因
营业收入	6,700,299,619.86	3,613,460,535.20	85.43	主要是本期结算的住宅商品房收入同比增加
营业成本	5,139,240,859.55	2,251,520,686.70	128.26	主要是本期结算的住宅商品房收入增加、成本相应增加
销售费用	272,715,852.15	188,022,133.29	45.04	主要是因本期加快商品房销售，广告宣传费、销售代理费等同比增加
投资收益	833,157,976.74	114,614,611.96	626.92	主要是本期出售可供出售金融资产收益增加
经营活动产生的现金流量净额	1,688,555,703.29	-1,787,637,956.56	194.46	主要是本期住宅商品房销售回款同比增加
投资活动产生的现金流量净额	678,283,157.87	-443,252,998.17	253.02	主要是本期取得出售可供出售金融资产款项增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、2014年11月28日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行不超过人民币23亿元中期票据的议案》。2015年5月26日，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN173 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为23亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。根据公司资金计划安排和银行间市场情况，公司于2015年7月20日成功发行了2015年度第一期中期票据，本期票据为3年期品种，发行利率4.3%，募集资金6亿元已全额到账。

2、2014年11月28日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了有关发行公司债券预案的议案。2015年8月7日，公司收到中国证券监督管理委员会下发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，并于2015年8月18日完成第一期发行，发行规模为人民币20亿元，募集资金已全额到账。该债券已于2015年9月18日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易，上市代码为“112271”。

3、2014年年度股东大会审议通过《关于公司2015年度为控股子公司提供担保额度的公告》，同意公司2015年度在向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72.2亿元的担保额度，有效期自2014年度股东大会通过之日起至2015年度股东大会召开之日止。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内已为控股子公司中粮鸿云置业南京有限公司提供7.55亿元的担保、为全资子公司成都天泉置业有限公司提供1亿元的担保。

4、2015年7月15日，本公司之全资子公司中粮地产南京有限公司通过公开竞拍方式，竞买取得南京市江宁高新园鹏山路以南、知行路两侧地块（地块编号：N0.2015G19）的国有建设用地使用权，地块成交总价12.1亿元，地块规划用地总面积为71,097.10平方米。2015年9月8日召开的公司第八届董事会第十六次会议审议通过与上海景时南科投资中心（有限合伙）签订投资协议的议案。公司拟与上海景时南科投资中心（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发南京市江宁副城科学园大学城G19地块项目进行合作，南京公司与基金通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。报告期内，双方已签订投资协议并已完成对项目公司增资。

5、依据公司2010年第二次临时股东大会决议，为有效盘活公司资产，根据公司经营需求，公司于2015年7月通过上海证券交易所竞价交易系统累计出售招商证券股票8,295,289股，公司不再持有招商证券股票。经公司初步测算，本次出售部分招商证券股票扣除成本和相关税费后的投资收益约为1.46亿元。

6、公司于2015年3月16日召开第八届董事会第九次会议审议通过了《关于与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）合作开发深圳爱联社区A1区地块项目的议案》。公司及深圳公司、项目公司与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发深圳市龙岗区龙城街道办事处爱联社区A1区地块项目（简称：项目）进行合作，深圳公司与基金通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。基金已对项目公司增资44,200万元，项目公司已完成相关工商变更手续。深圳公司持有项目公司51%股权，基金持有项目公司49%股权。报告期内，基金已对项目公司提供4.2亿元股东借款。

7、公司于2014年8月12日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的议案》。深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局对公司提供的福永鹏丽、万宝两幅自有已建成工业用地给予规划功能及规划指标调整，同意对公司福永两地块原地上建（构）筑物给予货币补偿，采取分期拨付相应地块地上建（构）筑物的货币补偿费用的方式，补偿费用共206,602,385元。其中，福永鹏丽地块补偿金额为25,741,109元，万宝地块补偿金额为180,861,276元。福永鹏丽地块（深圳中粮凤凰里项目）已与政府签订土地出让合同，并且取得《建设工程规划许可证》及《施工许可证》，目前项目一期已于2015年5月开工建设。报告期内，福永鹏丽地块获得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局货币补偿金额25,000,000元。

8、2014年，宝安区22区城市更新项目（深圳中粮紫云项目）被深圳市发展和改革委员会列入“深圳市2014年度重大项目”，成为市级重点项目。该项目已于2014年12月15日获得实施主体资格，于2015年4月获得《建设用地规划许可证》，于2015年8月与政府签订土地出让合同。

上述“其他重大事项”的临时公告索引如下：

其他重大事 项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站 名称
1	2014 年第一次临时股东大会决议公告	2014 年 11 月 29 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	关于中期票据获准注册的公告	2015 年 5 月 27 日	
	2015 年度第一期中期票据发行结果公告	2015 年 7 月 23 日	
2	中粮地产（集团）股份有限公司公司债券发行预案公告	2014 年 8 月 27 日	
	2014 年第一次临时股东大会决议公告	2014 年 11 月 29 日	
	关于公开发行公司债券申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	2015 年 8 月 8 日	
	2015 年公司债券（第一期）发行公告（面向合格投资者）	2015 年 8 月 13 日	
	公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）	2015 年 8 月 13 日	

	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)	2015 年 8 月 13 日
	2015 年公司债券信用评级报告	2015 年 8 月 13 日
	2015 年公司债券(第一期)票面利率公告	2015 年 8 月 17 日
	2015 年公司债券(第一期)发行结果公告	2015 年 8 月 19 日
	2015 年公司债券(第一期)上市公告书	2015 年 9 月 16 日
3	关于公司 2015 年度为控股子公司提供担保额度的公告	2015 年 4 月 18 日
	2014 年年度股东大会决议公告	2015 年 5 月 16 日
	关于为控股孙公司中粮鸿云置业南京有限公司提供担保的公告	2015 年 9 月 9 日
	关于为全资子公司成都天泉置业有限公司提供担保的公告	2015 年 9 月 29 日
4	关于购得土地使用权的公告	2015 年 7 月 16 日
	关于与上海景时南科投资中心（有限合伙）签订投资协议的公告	2015 年 9 月 9 日
5	关于出售部分可供出售金融资产的公告	2015 年 7 月 1 日
	关于出售部分可供出售金融资产的公告	2015 年 7 月 4 日
6	关于与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2015 年 3 月 17 日
7	关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的公告	2014 年 8 月 13 日

三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。 2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	2005-12-28	长期有效	1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。 自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、上海加来房地产开发

					有限公司 51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。 控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。 2、2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。 控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。 2、对集团住宅地产业务发展的承诺 （1）在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。 （2）在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的	2007-3-21	长期有效	承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

		第三方，而不就该项目进行销售。 （3）若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。 3、其他避免同业竞争承诺 除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。			
其他对公司中小股东所作承诺	中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 6 月 9 日、2015 年 6 月 17 日、2015 年 6 月 25 日分别对外发布《股票交易异常波动公告》，承诺自发出公告之日起三个月内不筹划有关重大资产重组、收购、发行股份等行为。	2015-6-9； 2015-6-17； 2015-6-25。	三个月	承诺已履行完毕。中粮地产（集团）股份有限公司自 2015 年 6 月 25 日发布《股票交易异常波动公告》之日起三个月无重大资产重组、收购、发行股份等行为。
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

四、对 2015 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☐适用 ☒不适用

五、证券投资情况

☐适用 ☒不适用

六、持有其他上市公司股权情况的说明

☒适用 ☐不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	年初持股数量（股）	年初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	1-9 月损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券公司	35,311,740.58	28,365,677	0.49	0.00	0.00	0.00	596,548,141.55	可供出售金融资产	法人股

七、衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

八、公司债券情况说明

（一）“08 中粮债” 情况

2015 年 5 月，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对本公司发行的“08 中粮债”进行了跟踪评级：中诚信证评上调公司主体信用等级至 AA+，评级展望稳定；维持“08 中粮债”信用等级为 AAA，评级展望稳定。

报告期末，公司总负债率 79.82%。公司已于 2015 年 8 月 25 日派付公司债券第七年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的公司债券 08 中粮债本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

（二）“15 中粮 01” 情况

公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1887 号文”核准于 8 月 18 日完成“15 中粮 01”债券的发行，该债券为 5 年期品种，无担保，实际发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 4.4%。鹏元资信评估有限公司对本次公司债券出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，本次公司债券发行人的主体信用等级为 AA+，本次公司债券信用等级为 AA+。该债券已于 2015 年 9 月 18 日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台挂牌交易，上市代码为“112271”。

九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015 年 7 月 11 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	国信证券 陈钰涛、俞波亦、谭广弢	公司定位、中粮集团减持、国企改革、公司融资情况等。
2015 年 7 月 15 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	国信证券 朱宏磊 新华基金 贺俊瑛	城市更新项目、土地储备、中粮集团减持、国企改革、公司融资情况等。
2015 年 7 月 21 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	长江证券 赵超	中粮集团的支持、公司城市布局及项目情况、土地储备、城市更新项目、中粮集团减持、公司融资情况、前海项目、国企改革等。

2015 年 7 月 23 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	中国银河证券 胡华如、张纯 东莞证券 黄浩东 平安大华基金 赵旭翔 清水源投资 吴伟	中粮集团的支持、土地储备、城市更新项目、中粮集团减持、公司融资情况、前海项目、国企改革等。
2015 年 9 月 10 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	中银国际 袁豪	公司上半年经营情况、公司融资情况、国企改革、中粮集团的减持、城市更新项目、前海项目等。
2015 年 9 月 11 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	银河证券 胡华如	公司经营情况、国企改革、股权激励、中粮集团减持、城市更新项目等。

十、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十一、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	12,468,973,854.66	7,290,599,093.25
应收票据	2,000,000.00	0.00
应收账款	82,074,954.86	226,835,547.93
预付款项	75,180,268.87	45,750,728.64
其他应收款	1,268,836,420.08	427,845,897.20
存货	36,029,353,566.23	32,673,271,009.10
流动资产合计	49,926,419,064.70	40,664,302,276.12
非流动资产：		
可供出售金融资产	35,180,000.00	837,077,688.79
长期应收款	53,659,187.96	7,156,674.97
长期股权投资	521,212,011.02	483,913,658.20
投资性房地产	2,950,597,014.98	2,797,035,006.05
固定资产	571,705,638.66	587,331,781.76
在建工程	387,687,280.49	265,105,921.78
无形资产	60,623,303.77	61,763,751.43
商誉	161,183,979.11	161,183,979.11
长期待摊费用	11,672,971.75	21,159,168.17
递延所得税资产	448,938,139.93	425,443,349.61
非流动资产合计	5,202,459,527.67	5,647,170,979.87
资产总计	55,128,878,592.37	46,311,473,255.99
流动负债：		
短期借款	5,780,000,000.00	6,040,000,000.00
应付账款	5,461,022,195.09	3,498,681,719.85
预收款项	12,596,655,934.37	8,409,063,398.58

应付职工薪酬	40,779,884.21	116,270,612.24
应交税费	51,957,809.17	886,706,209.32
应付利息	120,337,743.97	97,014,908.56
应付股利	16,475,802.16	1,547,569.47
其他应付款	1,319,623,827.40	1,448,367,096.51
一年内到期的非流动负债	2,966,750,000.00	3,163,300,000.00
流动负债合计	28,353,603,196.37	23,660,951,514.53
非流动负债：		
长期借款	11,703,093,181.72	10,421,576,649.42
应付债券	3,769,461,740.46	1,193,114,968.72
递延收益	2,107,442.95	2,129,633.36
递延所得税负债	175,940,840.94	368,662,699.76
非流动负债合计	15,650,603,206.07	11,985,483,951.26
负债合计	44,004,206,402.44	35,646,435,465.79
所有者权益：		
股本	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	279,882,722.10	260,493,729.58
其他综合收益	4,186,912.04	579,125,539.66
盈余公积	788,350,637.55	773,732,503.86
未分配利润	3,016,346,704.09	2,557,739,965.66
归属于母公司所有者权益合计	5,902,498,571.78	5,984,823,334.76
少数股东权益	5,222,173,618.15	4,680,214,455.44
所有者权益合计	11,124,672,189.93	10,665,037,790.20
负债和所有者权益总计	55,128,878,592.37	46,311,473,255.99

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

2、母公司资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	6,373,151,881.55	2,270,103,298.45
应收账款	0.00	33,159.00
预付款项	11,000,000.00	8,075,000.00
其他应收款	11,255,563,547.67	13,022,307,367.97
存货	656,711,970.97	206,060,646.51
流动资产合计	18,296,427,400.19	15,506,579,471.93
非流动资产：		
可供出售金融资产	35,180,000.00	837,077,688.79
长期应收款	434,351.00	547,852.81
长期股权投资	6,383,011,748.65	6,355,468,575.87
投资性房地产	325,869,413.61	348,659,272.68
固定资产	321,755,254.19	334,808,897.74
在建工程	387,687,280.49	265,105,921.78
无形资产	54,304,777.74	55,365,737.44
非流动资产合计	7,508,242,825.68	8,197,033,947.11
资产总计	25,804,670,225.87	23,703,613,419.04
流动负债：		
短期借款	5,780,000,000.00	6,040,000,000.00
应付账款	116,924,422.22	54,780,577.16
预收款项	821,912,647.69	572,710,525.01
应付职工薪酬	7,063,518.79	36,470,366.43
应交税费	358,577,216.05	510,291,899.49
应付利息	42,738,536.15	60,688,881.86
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	5,188,896,691.40	4,345,973,582.86
一年内到期的非流动负债	1,528,750,000.00	2,224,800,000.00
流动负债合计	13,846,410,601.77	13,847,263,402.28
非流动负债：		

长期借款	1,953,500,000.00	2,238,750,000.00
应付债券	3,769,461,740.46	1,193,114,968.72
递延收益	752,113.11	836,696.46
递延所得税负债	0.00	191,646,487.05
非流动负债合计	5,723,713,853.57	3,624,348,152.23
负债合计	19,570,124,455.34	17,471,611,554.51
所有者权益：		
股本	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	308,505,039.70	308,505,039.70
其他综合收益	0.00	574,939,461.17
盈余公积	490,674,024.13	490,674,024.13
未分配利润	3,621,635,110.70	3,044,151,743.53
所有者权益合计	6,234,545,770.53	6,232,001,864.53
负债和所有者权益总计	25,804,670,225.87	23,703,613,419.04

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

3、合并本报告期利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,914,153,488.68	1,260,710,382.77
其中：营业收入	3,914,153,488.68	1,260,710,382.77
二、营业总成本	3,525,968,589.33	1,285,325,261.19
其中：营业成本	2,895,009,880.55	947,203,918.79
营业税金及附加	334,151,476.07	133,914,326.00
销售费用	102,615,804.73	78,683,331.14
管理费用	78,342,052.15	69,373,231.59
财务费用	115,005,319.84	52,232,173.45
资产减值损失	844,055.99	3,918,280.22
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）	201,643,361.69	34,829,920.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,591,407.71	34,829,920.07
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	589,828,261.04	10,215,041.65
加：营业外收入	1,584,695.88	3,903,195.30
其中：非流动资产处置利得	1,250.04	37,957.54
减：营业外支出	6,098,609.57	227,202.51
其中：非流动资产处置损失	2,000.00	1,644.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	585,314,347.35	13,891,034.44
减：所得税费用	132,040,826.12	6,205,270.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	453,273,521.23	7,685,763.69
归属于母公司所有者的净利润	340,190,698.74	19,932,255.35
少数股东损益	113,082,822.49	-12,246,491.66
六、其他综合收益的税后净额	-156,847,260.17	72,236,961.84
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-156,847,260.17	72,236,961.84
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		

（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-156,847,260.17	72,236,961.84
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	-156,847,260.17	72,236,961.84
外币财务报表折算差额		
七、综合收益总额	296,426,261.06	79,922,725.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	183,343,438.57	92,169,217.19
归属于少数股东的综合收益总额	113,082,822.49	-12,246,491.66
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.19	0.01
（二）稀释每股收益	0.19	0.01

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

4、母公司本报告期利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	128,976,053.61	168,402,210.89
减：营业成本	55,305,154.32	65,257,861.45
营业税金及附加	20,148,004.03	33,821,412.24
销售费用	1,530,971.10	10,656,907.55
管理费用	18,393,163.03	21,299,762.49
财务费用	83,752,670.65	26,097,644.12
资产减值损失	206,845.29	-1,968,612.55
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）	304,223,134.18	32,803,562.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,882,706.85	32,803,562.11
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	253,862,379.37	46,040,797.70
加：营业外收入	16,684.05	175,580.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	25,000.00
减：营业外支出	349,296.27	0.04
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	253,529,767.15	46,216,377.66
减：所得税费用	37,931,236.96	7,764,021.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	215,598,530.19	38,452,356.07
五、其他综合收益的税后净额	-156,847,260.17	72,236,961.84
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-156,847,260.17	72,236,961.84
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	-156,847,260.17	72,236,961.84
外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	58,751,270.02	110,689,317.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	6,700,299,619.86	3,613,460,535.20
其中：营业收入	6,700,299,619.86	3,613,460,535.20
二、营业总成本	6,600,960,776.31	3,342,474,927.83
其中：营业成本	5,139,240,859.55	2,251,520,686.70
营业税金及附加	645,934,398.84	437,045,216.01
销售费用	272,715,852.15	188,022,133.29
管理费用	206,447,794.40	194,015,706.94
财务费用	340,818,560.19	268,924,640.91
资产减值损失	-4,196,688.82	2,946,543.98
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）	833,157,976.74	114,614,611.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37,298,352.82	113,244,923.23
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	932,496,820.29	385,600,219.33
加：营业外收入	5,132,318.12	21,298,651.66
其中：非流动资产处置利得	40,062.35	434,770.44
减：营业外支出	8,274,069.10	4,013,946.35
其中：非流动资产处置损失	83,565.44	273,871.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	929,355,069.31	402,884,924.64
减：所得税费用	300,622,346.02	158,802,267.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	628,732,723.29	244,082,657.43
归属于母公司所有者的净利润	536,705,477.98	157,089,189.91
少数股东损益	92,027,245.31	86,993,467.52
六、其他综合收益的税后净额	-574,938,627.62	-50,234,275.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-574,938,627.62	-50,234,275.61
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-574,938,627.62	-50,234,275.61

其中:可供出售金融资产公允价值变动损益	-574,939,461.17	-49,900,532.85
外币财务报表折算差额	833.55	-333,742.76
七、综合收益总额	53,794,095.67	193,848,381.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	-38,233,149.64	106,854,914.30
归属于少数股东的综合收益总额	92,027,245.31	86,993,467.52
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.30	0.09
(二) 稀释每股收益	0.30	0.09

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	306,702,796.82	790,718,084.17
减：营业成本	105,785,830.80	330,782,594.42
营业税金及附加	81,639,429.50	150,343,743.60
销售费用	13,276,998.09	11,488,439.12
管理费用	57,482,776.57	62,092,005.25
财务费用	236,437,243.09	180,686,519.74
资产减值损失	200,070.60	-5,152,762.71
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）	989,864,870.05	300,701,880.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,543,172.78	107,254,191.90
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	801,745,318.22	361,179,425.38
加：营业外收入	384,385.52	1,394,069.30
其中：非流动资产处置利得	18,336.50	417,246.41
减：营业外支出	1,239,742.38	953,483.39
其中：非流动资产处置损失	2,133.85	79,897.30
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	800,889,961.36	361,620,011.29
减：所得税费用	159,925,988.33	37,574,067.45
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	640,963,973.03	324,045,943.84
五、其他综合收益的税后净额	-574,939,461.17	-49,900,532.85
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-574,939,461.17	-49,900,532.85
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	-574,939,461.17	-49,900,532.85
外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额	66,024,511.86	274,145,410.99
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	10,845,170,892.17	5,426,153,768.98
收到的税费返还	100,356.49	31,183.97
收到其他与经营活动有关的现金	5,207,608,688.53	3,628,079,790.53
经营活动现金流入小计	16,052,879,937.19	9,054,264,743.48
购买商品、接受劳务支付的现金	5,789,123,627.06	4,746,801,623.92
支付给职工以及为职工支付的现金	312,317,738.70	282,702,242.59
支付的各项税费	1,849,679,739.11	1,228,038,694.79
支付其他与经营活动有关的现金	6,413,203,129.03	4,584,360,138.74
经营活动现金流出小计	14,364,324,233.90	10,841,902,700.04
经营活动产生的现金流量净额	1,688,555,703.29	-1,787,637,956.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	823,160,056.76	0.00
取得投资收益收到的现金	8,199,781.08	1,269,688.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	92,335.00	282,458,881.90
投资活动现金流入小计	831,452,172.84	283,728,570.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	139,389,014.97	161,737,663.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,780,000.00	565,243,905.61
投资活动现金流出小计	153,169,014.97	726,981,568.80
投资活动产生的现金流量净额	678,283,157.87	-443,252,998.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	788,500,000.00	784,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	788,500,000.00	784,000,000.00
取得借款收到的现金	8,580,939,932.82	9,847,695,445.96
发行债券收到的现金	2,580,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	11,949,439,932.82	10,631,695,445.96
偿还债务支付的现金	7,755,973,400.52	6,655,250,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,451,106,386.23	960,905,874.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	304,250,857.39	6,522,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	23,413,636.00	27,762,000.00
筹资活动现金流出小计	9,230,493,422.75	7,643,917,874.63
筹资活动产生的现金流量净额	2,718,946,510.07	2,987,777,571.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,271.33	49,911.45
五、现金及现金等价物净增加额	5,085,773,099.90	756,936,528.05
加：期初现金及现金等价物余额	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
六、期末现金及现金等价物余额	12,316,159,289.24	6,609,000,048.88

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	376,877,572.62	597,366,846.85
收到其他与经营活动有关的现金	14,057,806,185.96	11,554,964,962.60
经营活动现金流入小计	14,434,683,758.58	12,152,331,809.45
购买商品、接受劳务支付的现金	733,934,213.80	81,147,288.99
支付给职工以及为职工支付的现金	80,940,056.26	88,623,242.17
支付的各项税费	401,585,968.28	221,524,057.71
支付其他与经营活动有关的现金	10,597,050,622.86	9,737,614,143.10
经营活动现金流出小计	11,813,510,861.20	10,128,908,731.97
经营活动产生的现金流量净额	2,621,172,897.38	2,023,423,077.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	823,160,056.76	0.00
取得投资收益收到的现金	69,373,381.08	9,747,688.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	25,465.00	504,735.28
投资活动现金流入小计	892,558,902.84	10,252,424.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,175,054.46	148,649,178.66
投资活动现金流出小计	73,175,054.46	148,649,178.66
投资活动产生的现金流量净额	819,383,848.38	-138,396,754.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	3,860,000,000.00	4,310,000,000.00
发行债券收到的现金	2,580,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	6,440,000,000.00	4,310,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,101,300,000.00	5,789,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	659,993,901.80	663,289,731.87
支付其他与筹资活动有关的现金	16,213,636.00	20,622,000.00
筹资活动现金流出小计	5,777,507,537.80	6,473,661,731.87

筹资活动产生的现金流量净额	662,492,462.20	-2,163,661,731.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-624.86	11,890.48
五、现金及现金等价物净增加额	4,103,048,583.10	-278,623,518.56
加：期初现金及现金等价物余额	2,270,103,298.45	2,467,768,568.26
六、期末现金及现金等价物余额	6,373,151,881.55	2,189,145,049.70

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

二、审计报告

第三季度报告是否经过审计

☐ 是 ☒ 否

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一五年十月二十九日