



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

2015 年度报告

二〇一六年三月

致股东

尊敬的股东：

2015 年，中国经济进入“调结构、稳增长”的新常态发展阶段。伴随经济新常态，房地产行业也步入重大变革期。回首 2015 年，震荡与机遇并存，感谢各位与中粮地产同舟共济，一同坚持走过。

2015 年，国家房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，中粮地产积极把握市场机遇，加大去库存力度，实现签约金额、营业收入再创新高。但身处这个行业中的我们，面对来自经济环境变化和互联网时代的冲击，时刻保持危机意识，强化变革，守正出新。

守正——坚守客户价值

市场越是风云变幻，企业越是要保持冷静。回归商业本源，回归客户价值，我们始终坚信：企业首先是要把产品做好。2015 年，我们继续大力发展品牌住宅业务，深化产品线研究，打造契合市场需求的高品质、高溢价住宅产品。我们将“健康、绿色、生态、科技”作为产品差异化的发力点，着力发展具有健康属性、科技含量和人文关怀的改善性产品，在已有产品的基础上梳理形成“壹号”系列、“祥云”系列产品线，初步搭建起具有中粮特色的绿色科技住宅技术体系。

公司持续推进产品设计标准化。已形成的“锦云”、“鸿云”、“彩云”等定位于都市精品和郊区刚需的产品线已在多个城市成功复制，得到市场认可。今年梳理的“壹号”系列、“祥云”系列将进一步丰富公司的产品库。未来公司将深入挖掘中粮品牌优势，继续打造高端住宅、精品住宅、刚需住宅等系列产品线的品牌核心价值体系。

提升物业管理水平是产品力提升的重要组成部分。2015 年我们积极推动物业管理的精细化和信息化水平，提升产品溢价。公司住宅项目物业管理已实现全面信息化，同时积极布局“互联网+物业”，优化业主社区体验。公司自主研发的“设施设备智能化管理监控（EISS）平台”从硬件方面提升了物业管理精细化水平。

“守正”不意味着固步自封。消费者生活方式在改变，客户需求不断升级。深挖客户潜在需求、预测商业变化趋势，以此为基础开发更有针对性的产品，这是我们团队一直高度关注的问题。未来，我们将从地块的价值分析、产品结构的调整、营销方式的更新、增值服务多元化等环节入手，贯彻我们的客户价值理念。

出新——强化变革和创新

2015 年，我们以“变革”和“创新”为主线，主动求变。在思考中创新，在创新中变革。

业务创新。在现有业务基础上，结合自身优势，实现低成本扩张。2015 年，公司以国家鼓励创业、新兴业务发展为契机，通过深圳 69 区创芯公园项目和 67 区中粮商务公园项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区。未来公司将持续加强对新技术的研发和创新，加大对生态、养生、养老产品的研究，探索更多战略产品线。

营销创新。营销是打造产品市场价值的核心，2015 年公司利用互联网及大数据管理，转变传统营销思路，创新营销渠道，加强营销标准化建设，制定营销分类管理办法，通过精准营销带动业绩提升。

创新需要管理变革。2015 年公司从宏观环境、房地产市场、城市公司团队情况三大维度出发，将现有的城市公司划分为“中心型”、“成长型”和“提升型”三个类别进行分类管理，明确了不同类型城市未来 5 年的战略定位、发展目标与资源配比。同时进一步强化城市动态管理原则，充分激发城市公司“我要发展”的驱动力，从而发挥城市公司二级发动机的作用。

2015 年，我们成立战略拿地工作小组和投审会专家委员会，加大对城市公司拿地的专业支持和把关力度；继续深化落实“活用人、高绩效、强激励”的工作理念，激发团队干劲，重燃团队激情；强化融资，总部和项目层面协同作战，利用各种渠道筹措资金……我们努力转变思维、自我突破，推动公司实现有质量的可持续发展。

纵观全球经济与中国发展，2016 年注定是不平凡的一年。国家经济转型、新兴行业的蓬勃发展，对我们而言是机遇与风险并存。经过数年的历练，我们已积聚了迎接挑战的底气和勇气。当然，我们也清醒地认识到：我们的产品、服务、品牌还有很多潜力可挖，我们对业务创新的激励和总结还需提升，我们对自身的优势利用得还不够。

作为一家国有控股上市公司，我们深知肩上的责任很重。我们要为消费者奉献高品质的绿色生活空间和服务，要带领员工实现其自身价值，更要用实在的业绩回报广大股东。再次感谢股东长久以来的信任和支持，我们会坚守商业的初心，以为客户、为股东、为员工创造价值为动力，把握行业变革中的机遇，在变革发展的道路上奋力前行。

第一节 重要提示、目录和释义

重 要 提 示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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

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

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。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：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本年度报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

致股东.....	1
第一节 重要提示、目录和释义	3
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 公司业务概要	11
第四节 管理层讨论与分析	14
第五节 重要事项	36
第六节 股份变动及股东情况	58
第七节 优先股相关情况	62
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	63
第九节 公司治理	72
第十节 财务报告	78
第十一节 备查文件目录	79

释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司
公司、我司、本公司、中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
北京公司	指	中粮地产（北京）有限公司
深圳公司	指	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
成都公司	指	中粮地产成都有限公司
上海公司	指	中粮地产（上海）有限公司
南京公司	指	中粮地产南京有限公司
长沙公司	指	长沙中粮地产投资有限公司
上海南桥半岛、悦鹏半岛	指	上海市奉贤区南桥新城项目
沈阳中粮隆玺	指	原沈阳隆玺壹号项目
北京中粮瑞府	指	北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块
北京祥云小镇	指	北京祥云国际项目中的街区式商业部分
北京稻田项目	指	北京市房山区长阳镇 02 街区 02-2-02、02-2-06 地块
北京阎村项目	指	北京市房山区阎村镇 04 街区 04-0005 等地块
北京南苑项目	指	北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村 1404-657、659、1401-607 地块
成都中粮锦云	指	成都市成华区崔家店路 52 号地块
成都香颂丽都	指	成都市硕泰丽都项目
成都中粮鸿云	指	成都市锦江区攀成钢 2 号地块项目
南京中粮祥云	指	南京市江宁高新园鹏山路以南、知行路两侧地块
南京中粮鸿云坊	指	南京市麒麟生态科技创新园上坊地块
深圳中粮商务公园	指	原深圳市宝安 67 区中粮产业园项目
深圳 69 区创芯公园	指	原深圳市中粮 69 区工业园城市项目
深圳云景国际	指	光明新区公明创维城市更新项目
深圳中粮紫云	指	深圳市宝安 22 区城市更新项目
深圳中粮凤凰里	指	深圳市宝安区福永鹏丽地块项目
苏州中粮祥云国际	指	苏州市相城区元和街道澄和路两侧、朝阳河南地块
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

重大风险提示

本公司在本报告的“管理层讨论与分析”一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称(如有)	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	中粮地产		
公司的外文名称（如有）	COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		
注册地址	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号		
注册地址的邮政编码	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		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	http://www.cofco-property.cn		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

二、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
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	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	86-755-23999288、86-755-23999262	86-755-23999288、86-755-23999262
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

四、注册变更情况

组织机构代码	19224718-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 31 日，公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》，将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后，中粮集团成为本公司控股股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	杨宏、崔幼军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：元

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

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
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.40

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产

差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

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

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	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）	-8,112,861.48	280,331,587.61	372,284,959.13	
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）	9,290,000.00	778,250.00	7,271,566.65	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,535,744.61	18,573,558.89	32,185,405.61	子公司收取股东往来款资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	9,169,902.01	-	
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	787,848,316.19	454,907,592.95	111,912,322.72	处置可供出售金融资产

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				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	18,744.90	2,149,556.88	2,048,712.49	
受托经营取得的托管费收入	2,750,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	收取杭州世外桃源等六家企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,450,007.34	1,032,854.74	-3,983,011.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	208,383,600.86	191,655,115.36	131,375,160.49	
少数股东权益影响额（税后）	10,797,071.02	72,219,445.75	61,563,140.86	
合计	616,599,279.68	506,068,741.97	331,781,653.73	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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

2015 年，伴随经济新常态，房地产行业步入重大变革期。公司团队积极面对各种困难，努力拼搏，团结一致，群策群力，全年实现签约金额 151.41 亿元，营业收入 135.00 亿元，利润总额 14.01 亿元，净利润实现 10.01 亿元。根据克尔瑞最新发布的《2015 年中国房地产企业销售金额 TOP100 榜单》，公司排名 47，较 2014 年提高 3 位。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	年末余额 9,332,987,729.74 元，较年初增长 28.01%，主要是本年商品房销售款项等增加
应收账款	年末余额 160,264,305.79 元，较年初减少 29.35%，主要是本年收回上年度商品房销售款
存货	年末余额 37,918,286,027.93 元，较年初增长 16.05%，主要是本年获取地块及在建项目的投入增加
投资性房地产	年末余额 3,780,961,264.22 元，较年初增长 35.18%，主要是本年深圳 67 区商务公园和北京祥云小镇完工转入
固定资产	年末余额 566,876,633.24 元，较年初减少 3.48%，主要是本年计提折旧费用
长期股权投资	年末余额 570,687,321.81 元，较年初增长 17.93%，主要是本年按权益法核算的股权投资收益增加

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

在行业竞争日趋激烈的情况下，房地产企业能否成功参与市场竞争取决于其自身的能力，中粮地产核心竞争力主要体现为整合创新能力、精细化的运营管理能力，以及强大的品牌影响力。

1、整合创新能力

新常态下，随着经济结构转型升级、人口结构变化、新型城镇化战略实施，以及户籍制

度改革逐步推进，住宅市场逐渐饱和，房地产行业的竞争日益激烈，行业的变化对房地产企业的资源整合能力、创新能力提出了更高的要求。

(1) 土地：土地资源是房地产企业最基础、最核心的资源，获取、拥有优质、低价的土地是房地产企业持续发展的最为关键的能力。中粮地产在重视常规发展的同时，积极开拓非常规的发展思路，在招拍挂常规方式基础上，深入挖潜，积极参与城市更新。公司目前在深圳地区有多个在建城市更新项目，并取得了深圳宝安 69 区“工改工”城市更新项目（69 区创芯公园）的专项规划批复，同时继续推进宝安 25 区城市更新项目拆迁谈判及专项规划的审批工作。未来公司将继续按照战略要求，在重点深耕城市和次重点深耕城市，常规和非常规方式并举，合理储备土地资源。

(2) 资金：房地产行业是资金密集型行业，土地储备、项目开发一系列过程占用资金量大，及时筹措资金、保障资金支付、控制资金成本是房地产企业持续生存发展的重要因素。目前公司与各家银行保持着良好的合作关系。在多个项目上采用了战略合作、引入基金（或有限合伙企业）等方式扩大融资渠道。未来公司将继续实施稳健的财务政策，为业务发展提供稳定的资金来源。

2、精细化的运营管理能力

在市场供需关系的综合影响作用下，房地产行业的利润空间不断被挤压。房地产企业能否生存并持续发展的关键取决于内部运营管理水平。精细化运营管理能力要求在房地产行业全价值链体系中的每个环节，尤其是关键环节，做到精细化管理，在整体价值链上降低成本，提高回报，获得竞争优势。

(1) 全生命周期管控能力。公司持续完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，监控项目全生命周期开发过程，在项目节点及成本控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面发挥了重要作用。未来，将依托 ERP 系统逐步实现开发运营体系信息化，进一步提升对项目全生命周期的管控水平。

(2) 产品复制能力。推行标准化的产品线可大幅提高项目开发效率、降低项目成本和费用、缩短项目开发周期。2015 年，公司以市场为导向，继续深化已有住宅产品线，未来将继续完善具有科技含量、人文关怀的改善型住宅产品线规划，强化产品力，提升溢价，强化品牌影响力。报告期内，公司在已梳理的刚需型产品手册的基础上，积极探索打造两类改善型产品“壹号系列”及“祥云系列”。针对上述两类产品，公司正在梳理对应的产品手册，未来将为产品线的标准化复制提供可操作的指引。

3、强大的品牌影响力

在市场竞争不断加剧的条件下，品牌的知名度和美誉度对企业参与市场竞争的作用更加突出。控股股东中粮集团有限公司是中央管理的国有重要骨干企业之一，凭借其良好的经营业绩，持续名列美国《财富》杂志全球企业 500 强，其品牌优势和资源优势为中粮地产的发展创造了优越的条件。作为中粮集团住宅业务唯一的上市平台，中粮地产对消费者、合作伙伴、供应商等均有较强的吸引力。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

（一）报告期市场环境分析¹

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

2015 年，全年国内生产总值 676,708 亿元，比上年增长 6.9%。分产业看，第一产业比上年增长 3.9%，第二产业增长 6.0%，第三产业增长 8.3%。全年固定资产投资名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点；全年社会消费品零售总额名义增长 10.7%，扣除价格因素实际增长 10.6%；全年进出口总额比上年下降 7.0%，顺差 36,865 亿元。2015 年以来，经济总体增速继续放缓，消费增长保持稳定，投资增长速度持续放缓，出口增速换挡，三大需求趋向平衡发展。结构调整取得新进展，国内消费拉动超过投资拉动，成为经济增长的主引擎，高新技术产业增速高于传统工业增速，创新驱动替代要素驱动、投资驱动，成为经济发展新动力。

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

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

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

2015 年，公司已进入的重点城市房地产市场情况基本向好：

¹ 本部分内容所涉及数据均来自国家统计局。

北京，2015 年全年总成交面积 1136.94 万平方米，同比上涨 16%，成交均价 25,239 元/平米，同比上涨 6%；12 月末商品住宅库存继续回升有所下降，降至 1000.84 万平方米，比去年同期下降 10%。

上海，2015 年全年总成交面积 2280.33 万平方米，同比上涨 39%，均价 23,590 元/平米，同比上涨 24%；12 月末上海商品住宅可售面积为 1075.35 万平方米，库存压力继续缓解，比去年同期下降 19%。

深圳，2015 年全年总成交面积 665.89 万平方米，同比上涨 65%，均价 33426 元/平米，同比上涨 39%；12 月末深圳商品住宅可售面积 410.46 万平方米，比去年同期下降 11.5%。

成都，2015 年全年总成交面积 855.18 万平方米，同比下降 17%，均价 7133 元/平米，同比下降 5%；12 月末成都主城区商品住宅可售面积为 839.1 万平米，较去年同期上涨 5.7%，近郊库存面积 1301.7 万平米。

南京，2015 年全年总成交面积 1206.88 万平方米，同比上涨 55%，均价 13,362 元/平米，同比上涨 6%；12 月末南京库存面积继续回落，可售面积降至 601.64 万平方米，比去年同期下降 14.5%；

天津，2015 年全年总成交面积 1358.13 万平方米，同比上涨 42%，均价 11548 元/平米，同比上涨 9%；12 月末可售面积为 1837.7 万平米，同比下降 21.66%。

一线及热点二线城市房地产市场需求稳定，伴随中央稳增长、去库存的政策措施逐步落地，一线及热点二线城市房地产市场将保持良好发展态势。公司的城市布局也主要位于一线及热点二线城市。但政策将给各城市带来不同的影响，公司将根据不同城市情况深入分析，把握市场机会。

公司的经营模式主要是通过公开市场获取土地进行开发、经营、销售及管理，经营业态以住宅为主。经过多年发展，依托中粮的品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，以城市公司为平台深耕城市，在行业和已进入城市具有良好美誉度及一定影响力。但与领先企业相比，公司所在城市项目开发数量较少，市场份额偏低，增速较慢。未来将继续进一步聚焦和深耕城市，充分发挥城市公司二级发动机作用，提升规模实力。

（二）报告期经营回顾

管理回顾

在经营管理方面，公司经营管理层遵照既定的经营方针，并充分考虑经济形势和市场行情变化，因时制宜、因地制宜地实施各项经营措施，保证各项经营计划的顺利推进。

1、营销创新，精准营销提升业绩

公司结合互联网思维及大数据管理，转变传统营销思路，创新营销渠道，加强营销标准化建设，制定营销分类管理办法，强化营销执行力，通过精准营销提升业绩。

2、积极拿地，多措并举助持续发展

2015 年，公司高度重视土地储备工作，全面加强组织保障，成立拿地工作小组，总部加大对城市公司拿地的专业支持和把关力度，全力支持城市公司在授权范围内积极拿地，完成全年拿地目标的 100%。公司除积极参加公开市场竞拍外，创新思路，通过城市更新（旧城改造）、收购兼并、内部挖潜等方式，强化土地储备非常规拓展。

3、分类管理，稳步推进城市发展战略

2015 年，公司从宏观环境、城市房地产市场、城市公司团队情况三大维度出发，将已设立的 10 个城市公司划分为“中心型城市公司”、“成长性城市公司”和“提升型城市公司”三个类别进行分类管理。同时进一步强化城市动态管理原则，充分激发城市公司“我要发展”的驱动力，从而发挥城市公司二级发动机的作用。

4、降本增效，系统提升运营管理水平

2015 年，公司致力于从各个开发环节入手，提升经济效益，在 2014 年开展集中采购的基础上召开供应商大会，优化供应商管理。基于全生命周期成本管控特点，从目标成本、过程成本、后评估数据三方面加强成本控制。

财务状况

2015 年，公司全年实现营业收入 135.0 亿元，较上年增长 49.32%，主要是本年住宅商品房项目结算收入增加；归属于上市公司股东的净利润 7.22 亿元，较上年增长 20.60%，主要是本年商品房项目结算收益及可供出售金融资产出售收益增加；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 21.21%，主要是本年商品房项目结算收益及可供出售金融资产出售收益增加。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 553.22 亿元，较上年末增长 19.46%，主要是本年获取地块及在建项目投入等增加；公司所有者权益 110.86 亿元，较上年末增长 3.95%，主要是本年利润结转及少数股东投入增加；加权平均净资产收益率 12.00%，较上年增加 1.32 个百分点；资产负债率 79.97%。

项目发展和开发情况

报告期内，公司积极参与公开市场竞拍，分别在北京、南京及苏州成功获取五宗国有土地建设使用权，计容建筑面积合计 102.10 万平方米（按权益计 71.88 万平米）。截至 2015

年 12 月 31 日，公司累计持有的项目占地面积（按权益）合计 487.04 万平方米，计容建筑面积（按权益）合计 823.65 万平方米。

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

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

截至 2015 年 12 月 31 日，公司主要项目开发情况

单位：万平方米

城市	状态	具体项目	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	2015 年新开工面积	累计已完工建筑面积	预计总投资金额（万元）	实际投资金额（万元）
北京	拟建	北京阎村项目	住宅、商业	30%	11.68	19.21	0	0	-	-
		北京稻田项目	住宅、商业	70%	6.79	16.38	0	0	-	421,279.52
		北京南苑项目	住宅	34%	13.24	25.42	0	0	1,540,017.00	859,500.42
	在建	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	29.04	52.08	1.08	48.44	825,052.00	813,079.03
		北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50%	43.72	85.25	0	77.02	1,296,556.65	1,091,412.09
		北京中粮瑞府	住宅	51%	7.54	8.17	0	0	440,883.00	339,122.11
		北京长阳三号地南侧地块	住宅、商业	50%	7.83	15.80	0	15.80	192,545.48	188,671.43
上海	在建	上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	0	11.83	289,421.00	222,783.41
	竣工	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	19.90	317,811.00	307,558.01
深圳	在建	深圳中粮紫云	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	2.64	16.85	16.85	0	390,398.09	137,279.44
		深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	12.78	0	135,136.00	81,797.33

		深圳祥云国际	住宅、公寓、写字楼、商业	51%	2.70	20.70	20.70	0	542,643.00 (注 1)	127,480.34
		深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51%	8.48	42.32	20.97	0	654,745.31	333,933.34
	竣工	深圳中粮鸿云	住宅	100%	2.42	6.79	0	6.79	67,929.25	62,831.38
		深圳中粮锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	14.78	166,024.00	129,111.60
		深圳一品澜山	住宅	100%	5.31	12.22	0	12.22	155,598.00	153,905.90
广州	竣工	广州金域蓝湾	住宅	50%	14.47	43.40	0	43.40	436,591.45	436,722.41
成都	在建	成都御嶺湾	住宅	100%	73.42	24.96	0	15.67	252,352.00	233,446.39
		成都中粮鸿云	住宅	51%	6.43	19.29	19.29	0	263,039.00	188,769.84
	竣工	成都中粮锦云	住宅	51%	6.06	18.17	0	18.17	270,364.00	237,993.37
		成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	0	22.47	274,360.00	278,320.32
		成都香榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	0	5.88	76,793.49	85,192.86
		成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	2.91	10.33	0	10.33	125,256.00	102,952.35
沈阳	在建	沈阳中粮隆玺	住宅、写字楼、公寓	65%	25.89	67.31	0	31.86	877,470.00	566,718.34
天津	在建	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90%	12.98	75.50	0	12.49	1,630,367.92	332,393.05
南京	在建	南京中粮祥云	住宅、写字楼、商业	51%	6.63	18.61	0	0	264,540.38	127,415.61
		南京颐和南园	住宅	90%	50.45	30.21	0	28.07	170,449.76	155,414.15
		南京中粮鸿云坊	住宅	100%	14.50	31.89	16.00	0	467,558.00	348,424.01
	竣工	南京彩云居	住宅、公寓	100%	4.39	7.46	0	7.46	73,513.00	65,477.71
杭州	竣工	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	8.94	146,187.00	127,533.62
		杭州方圆府	住宅、公寓	100%	3.85	9.45	0	9.45	208,789.00	183,424.66
长沙	在建	长沙北纬 28 度	住宅	98%	77.17	78.33	0	36.24	405,896.36 (注 2)	234,755.35
苏州	拟建	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	9.53	22.48	0	0	311,566.00	164,099.24
合 计					515.1	883.47	107.67	457.21	13,269,853.15	9,138,798.62

注 1：目前深圳祥云国际二期尚在拆迁谈判中，二期占地面积及计容建筑面积尚未确定，预计总投资额为整个项目的预计总投资额。

注 2：公司 2016 年 1 月份目标管理责任书三级评审会，将长沙公司北纬 28 度项目预计总投资额由 487,020.00 万元调整为 405,896.36 万元。

二、主营业务分析

1、收入与成本

（1）主营业务收入构成

分行业、分业态、分区域分析

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

商品房销售：2015 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 91.48 万平方米，较上年同期增长 31.06%；签约金额 151.41 亿元，较上年同期增长 39.55 %；结算面积 82.25 万平方米，较上年同期增长 49.62%；结算收入 129.53 亿元，较上年同期增长 34.38%；已售待结转面积 78.13 万平方米。

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

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

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

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	13,499,542,724.13	100.00%	9,040,833,228.84	100.00%	49.32%
分行业					
商品房销售	12,886,967,497.64	95.46%	8,326,421,078.56	92.10%	54.77%
房屋租赁	338,992,600.29	2.51%	252,747,320.97	2.80%	34.12%
物业管理	116,035,335.93	0.86%	105,037,743.78	1.16%	10.47%
其他	157,547,290.27	1.17%	356,627,085.53	3.94%	-55.82%
分业态					
商品房销售(注)	12,886,967,497.64	95.46%	8,326,421,078.56	92.10%	54.77%
分地区					
深圳	1,032,603,177.38	7.65%	2,477,816,777.22	27.41%	-58.32%

北京	4,199,229,470.74	31.11%	2,566,400,692.12	28.39%	63.62%
成都	2,875,428,244.92	21.30%	276,319,941.04	3.06%	940.62%
长沙	607,925,890.20	4.50%	155,302,231.28	1.72%	291.45%
南京	6,768,608.64	0.05%	208,535,713.64	2.31%	-96.75%
上海	1,583,175,254.54	11.73%	1,666,426,999.51	18.43%	-5.00%
沈阳	533,987,949.00	3.96%	809,524,355.00	8.95%	-34.04%
杭州	1,040,745,004.71	7.71%	880,506,519.03	9.74%	18.20%
天津	1,619,679,124.00	12.00%	-	-	-

注：目前公司的经营业态以住宅为主，住宅项目中配套部分公寓、商铺，部分地块出让时配有办公等综合性用地。

房地产销售情况：

2015 年住宅项目销售明细

单位：万平方米

城市	在售项目	业态	权益比例 (%)	可供出售面积	签约面积	签约金额	结算面积	累计结算面积
北京	北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51	44.69	5.33	108,168.29	8.81	36.99
	北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50	77.88	13.60	356,755.21	9.17	52.91
	北京中粮瑞府	住宅	51	7.60	4.39	93,787.27	-	-
上海	上海翡翠别墅	住宅	51	23.10	1.35	32,617.68	1.49	20.12
	上海南桥半岛	住宅	100	18.85	1.92	40,072.15	5.26	9.76
深圳	中粮凤凰里	住宅	100	12.43	4.14	137,947.79	-	-
	深圳中粮锦云	住宅	100	13.44	0.42	12,769.93	0.62	12.95
	深圳中粮鸿云	住宅	100	6.70	0.03	719.03	0.03	6.68
	深圳一品澜山	住宅	100	11.67	4.35	57,991.01	2.97	7.09
成都	成都御嶺湾	住宅	100	22.24	1.35	21,749.31	0.73	10.98
	成都祥云国际	住宅	70	33.67	1.45	14,041.43	6.19	25.23
	成都中粮锦云	住宅	51	23.51	9.11	95,752.37	8.60	8.60
	成都中粮鸿云	住宅	51	25.89	8.83	100,214.76	-	-
	成都香榭丽都	住宅	100	8.67	0.40	3,528.54	0.39	7.53
	成都香颂丽都	住宅、商业	61.45	13.62	5.41	61,061.81	8.01	8.01
沈阳	沈阳中粮隆玺	住宅、写字楼、公寓	65	66.00	6.71	70,559.72	4.27	25.54
天津	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90	22.72	3.41	79,543.52	7.63	7.63
南京	南京颐和南园	住宅	90	27.27	-	-	0.02	27.15
	南京彩云居	住宅、公寓	100	7.51	0.05	239.00	0.06	7.54

	南京中粮鸿云坊	住宅	100	29.33	9.43	128,160.00	-	-
杭州	杭州云涛名苑	住宅、商业、写字楼	100	8.85	1.45	16,210.22	2.44	7.28
	杭州方圆府	住宅、公寓	100	9.22	3.24	58,289.23	4.91	8.42
长沙	长沙北纬 28 度	住宅	98	78.49	4.95	21,250.61	10.31	23.47
广州	广州金域蓝湾（按权益计）	住宅	50	43.40	0.16	2,682.54	0.32	22.74
北京	北京长阳三号地南侧地块（按权益计）	住宅、商业	50	-	-	-	0.02	7.05
合 计				636.75	91.48	1,514,111.42	82.25	343.67

房地产出租情况：

2015 年房地产出租情况

业态	城市	出租项目	可出租面积(万平方米)	出租率 (%)
工业厂房及配套	深圳	宝安福永东芝泰格厂房，大洋华丰厂房，67 区中粮商务公园等	112.37	98.37
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.56	91.58
商铺	北京、成都、深圳	北京祥云小镇，北京长阳一号地、五号地，成都地下商街，深圳宝河等	14.68	99.12

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	12,886,967,497.64	9,534,697,772.76	26.01%	54.77%	76.62%	减少 9.15 个百分点
分产品						
商品房销售	12,886,967,497.64	9,534,697,772.76	26.01%	54.77%	76.62%	减少 9.15 个百分点
分地区						
北京	4,199,229,470.74	2,641,244,362.25	37.10%	63.62%	59.96%	增加 1.44 个百分点
成都	2,875,428,244.92	2,451,729,222.71	14.74%	940.62%	1032.18%	减少 6.90 个百分点
上海	1,583,175,254.54	1,019,897,868.21	35.58%	-5.00%	-2.80%	减少 1.45 个百分点
天津	1,619,679,124.00	1,280,548,886.51	20.94%	-	-	-

（3）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（4）营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增 减	备注
		金额	占营业成 本比重	金额	占营业成 本比重		
商品房销售	商品房销售	9,534,697,772.76	96.03%	5,398,559,065.91	95.82%	76.62%	主要为本年商品房项目结算收入、成本增加
房屋租赁	房屋租赁	205,292,035.50	2.07%	98,246,511.61	1.74%	108.96%	主要是公司物业租赁收入增加，相应成本增加
物业管理	物业管理	148,971,998.47	1.50%	121,389,158.86	2.15%	22.72%	
其他	其他	40,340,837.49	0.41%	15,614,426.51	0.28%	158.36%	主要为本年处置投资性房地产成本同比增加

（6）报告期内合并范围是否发生变动

☒ 是 ☐ 否

2015 年新设 6 家子公司：中粮祥云置业南京有限公司、上海置悦实业有限公司、成都和鑫悦企业管理有限公司、中粮祥云置业（苏州）有限公司、深圳市创芯置业有限公司、北京稻香四季房地产开发有限公司。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	176,670,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.30%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	40,680,000.00	0.30
2	客户二	35,500,000.00	0.26
3	客户三	34,890,000.00	0.26
4	客户四	33,000,000.00	0.24
5	客户五	32,600,000.00	0.24
合计	--	176,670,000.00	1.30

报告期内，公司前五名客户与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名客户中未拥有权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,669,676,568.44
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.49%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	645,219,296.61	10.24%
2	供应商二	436,930,249.75	6.93%
3	供应商三	230,592,647.55	3.66%
4	供应商四	216,657,135.60	3.44%
5	供应商五	140,277,238.93	2.23%
合计	--	1,669,676,568.44	26.49%

报告期内，公司前五名供应商与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名供应商中未拥有权益。

2、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	496,413,504.04	486,899,572.47	1.95%	
管理费用	359,839,474.78	337,678,828.24	6.56%	
财务费用	477,601,336.90	389,192,849.24	22.72%	

3、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

4、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减	备注
经营活动现金流入小计	27,986,487,339.88	13,973,855,124.16	100.28%	主要是本年商品房销售回款增加
经营活动现金流出小计	29,802,710,198.08	16,035,679,429.32	85.85%	主要是本年支付土地款及工程款增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,222,858.20	-2,061,824,305.16	11.91%	
投资活动现金流入小计	856,908,549.29	791,918,328.28	8.21%	
投资活动现金流出小计	200,463,280.58	851,660,417.59	-76.46%	主要是本年支付项目并购款较上年减少
投资活动产生的现金流量净额	656,445,268.71	-59,742,089.31	1198.80%	主要为本年处置可供出售金融资产较上年增加和支付项目并购款较上年减少
筹资活动现金流入小计	16,978,112,432.82	14,443,428,094.19	17.55%	
筹资活动现金流出小计	13,796,541,595.59	10,943,569,768.04	26.07%	
筹资活动产生的现金流量净额	3,181,570,837.23	3,499,858,326.15	-9.09%	
现金及现金等价物净增加额	2,022,347,678.52	1,378,322,668.51	46.73%	主要是本年商品房销售回款等增加

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异，主要是本年支付地价款及工程款等因项目开发周期原因未能在当年实现结算。

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	882,633,287.53	63.02%	主要为本年出售可供出售金融资产收益	否
公允价值变动损益	-	0.00%	-	
资产减值	251,498,663.94	17.96%	主要为本年成都、杭州、沈阳项目计提存货跌价准备	否
营业外收入	38,001,106.18	2.71%	主要为本年违约金、政府补助等	否

营业外支出	23,673,476.72	1.69%	主要为本年非流动资产处置损失及违约金支出	否
-------	---------------	-------	----------------------	---

四、资产及负债状况

1、资产、负债构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减 (百分点)	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
其他应收款	2,095,038,136.44	3.79%	427,845,897.20	0.92%	2.87	主要是本年新增合营公司北京悦恒置业有限公司往来款
存货	37,918,286,027.93	68.54%	32,673,271,009.10	70.55%	-2.01	主要是本年获取地块及在建项目投入增加
可供出售金融资产	35,180,000.00	0.06%	837,077,688.79	1.81%	-1.75	主要是本年出售可供出售金融资产
长期应收款	53,402,915.70	0.10%	7,156,674.97	0.02%	0.08	主要是深圳云景国际项目公共配套设施的政府监管资金
投资性房地产	3,780,961,264.22	6.83%	2,797,035,006.05	6.04%	0.79	主要是本年深圳 67 区中粮商务公园和北京祥云小镇完工转入
无形资产	34,547,627.04	0.06%	61,763,751.43	0.13%	-0.07	主要是本年转入投资性房地产
递延所得税资产	560,087,149.05	1.01%	425,443,349.61	0.92%	0.09	主要是本年计提的土地增值税和未支付工程款增加，按准则规定确认的递延所得税资产增加
在建工程	-	0.00%	265,105,921.78	0.57%	-0.57	主要是本年深圳宝安 67 区中粮商务公园项目竣工交付
长期待摊费用	11,233,271.09	0.02%	21,159,168.17	0.05%	-0.03	主要是本年摊销长期费用
应付账款	5,166,548,999.76	9.34%	3,498,681,719.85	7.55%	1.79	主要是本年应付土地款增加
应付利息	132,028,326.74	0.24%	97,014,908.56	0.21%	0.03	主要是本年计提应付利息
应付股利	12,047,569.47	0.02%	1,547,569.47	0.00%	0.02	主要是子公司计提应付股利未支付
应付债券	3,771,187,762.17	6.82%	1,193,114,968.72	2.58%	4.24	主要是本年发行五年期公司债与三年期中期票据
递延收益	912,891,222.44	1.65%	2,129,633.36	0.00%	1.65	主要是本年新增预收深圳 67 区中粮商务公园的租金
递延所得税负债	140,979,113.94	0.25%	368,662,699.76	0.80%	-0.55	主要是本年出售可供出售金融资产

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	年初数	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	本年购买金额	本年出售金额	年末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)							
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产	801,897,688.79	0	-574,939,461.17	0	0	824,303,902.07	0
金融资产小计							
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计	801,897,688.79	0	-574,939,461.17	0	0	824,303,902.07	
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、报告期末融资情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司融资情况表

融资途径	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构
银行贷款 其中：委托贷款	2,046,278.70 1,088,317.25	4.35%-10%	短期借款、1 年内到期的中长期借款、长期借款 (1 年期-10 年期)
中期票据	59,749.59	4.3%	长期借款 (3 年期)
债券	317,369.19	4.4%-6.06%	长期借款 (5 年期、10 年期)
信托融资	123,325.00	5.23%-8.5%	一年内到期的中长期借款 长期借款 (3 年期以内)

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
923,920,000.00	1,290,708,421.13	-28.42%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额（元）	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（注2）	本年投资盈亏	是否涉诉
中粮祥云置业南京有限公司	房地产开发	新设	229,500,000	51%	自有资金	上海景时南科投资中心（有限合伙）	长期	子公司	已完成工商登记手续	--	尚未结算	否
上海置悦实业有限公司	实业投资、投资管理	新设	100,000	100%	自有资金	-	长期	子公司	已完成工商登记手续	--	尚未结算	否
北京稻香四季房地产开发有 限公司	房地产开发	新设	-	70%	自有资金	北京天恒乐活城置业有限公司	长期	子公司	已完成工商登记手续，注册资本尚未实缴	--	尚未结算	否
成都和鑫悦企业管理有限公司	房屋租赁	新设	5,000,000	100%	自有资金	-	长期	子公司	已完成工商登记手续	--	尚未结算	否
中粮祥云置业（苏州）有限公司	房地产开发	新设	229,500,000	51%	自有资金	深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	长期	子公司	已完成工商登记手续	--	尚未结算	否
深圳市创芯置业有限公司	房地产开发	新设	10,000,000	100%	自有资金	-	长期	子公司	已完成工商登记手续	--	尚未结算	否
中粮鸿云置业南京有限公司（注1）	房地产开发	收购	449,820,000	49%	自有资金	-	长期	子公司	已完成股权过户的工商变更登记手续	--	尚未结算	否
北京悦恒置业有限公司	房地产开发	新设	-	34%	自有资金	北京天恒房地产股份有限公司、北京中瑞凯华投资管理有限公司	长期	子公司	已完成工商登记手续，注册资本尚未实缴	--	尚未结算	否
合 计	--	--	923,920,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注 1：报告期内，公司全资子公司中粮地产南京有限公司收购小股东上海中城永跃投资中心（有限合伙）持有的中粮鸿云置业南京有限公司 49% 股权，收购完成后，公司通过中粮地产南京有限公司持有中粮鸿云置业南京有限公司 100% 股权。

注 2：上述被投资公司所开发的项目均处于拟建、在建状态，公司将根据公司战略及经营计

划推进项目开发进程。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015年	公司债	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0	0	0	0	不适用	0
合计	--	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0	0	0	0	--	0

募集资金总体使用情况说明

中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 8 月 17 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值平价发行，发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2015 年 8 月 18 日止，扣除从募集资金中已直接扣减的承销费人民币 2,000.00 万元后，实际收到资金为人民币 198,000.00 万元。上述募集资金于 2015 年 8 月 18 日到账，实际到账金额为人民币 198,000.00 万元。

2015 年度，公司使用募集资金总额 198,000.00 万元，其中偿还华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款 20,000.00 万元，偿还中耀房地产开发(沈阳)有限公司借款 23,000.00 万元，偿还长沙观音谷房地产开发有限公司借款 25,000.00 万元，偿还华润深国投信托有限公司委托贷款 40,000.00 万元，补充营运资金 90,000.00 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 1,036,997.46 元，其中利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00 元。

（2）募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
二级市场出售	招商证券股票 28,365,677 股	2015 年 3-7 月	82,430.39	59,654.81	符合公司经营发展战略	59.58%	市价	否	不适用	是	是	不适用	2015-3-25, 2015-7-1, 2015-7-4	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京中粮万科房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发经营	800,000,000.00	5,628,054,952.02	793,848,566.09	2,381,204,768.13	524,896,064.38	399,123,218.76
中粮地产投资（北京）有限公司	控股子公司	房地产开发经营	800,000,000.00	3,964,411,636.65	1,474,591,072.73	1,821,346,658.33	245,882,727.83	184,549,577.92
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发经营、建筑材料销售	180,000,000.00	1,208,760,655.19	512,005,505.69	496,321,182.54	186,486,484.90	140,914,615.52
上海悦鹏置业发展有限公司	控股子公司	房地产开发经营	300,000,000.00	893,015,663.45	463,871,775.29	1,086,854,072.00	119,548,592.29	89,557,480.15
招商证券股份有限公司	参股公司	注	5,808,135,529.00	2,513,382,609.51	-50,634,943.83	1,619,679,124.00	55,646,821.49	55,817,132.45

注：证券经纪；证券投资；咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务（凭许可证经营）

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
中粮祥云置业南京有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略
上海置悦实业有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略
北京稻香四季房地产开发有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略
成都和鑫悦企业管理有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略
中粮祥云置业（苏州）有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略
深圳市创芯置业有限公司	新设成立	符合公司经营发展战略

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

展望 2016 年，在积极的财政政策和稳健的货币政策作用下，经济结构继续优化、动力转换，房地产将在“新常态”中继续平稳发展。中央经济工作会议明确提出化解房地产库存是今年经济社会发展结构性改革的五大任务之一，并提出扩大有效购房需求、发展住房租赁市场、鼓励降低房价、取消过时限制措施等举措刺激需求端。会议要求要着力加强供给侧结构性改革，意味着将通过调整供应端优化供应体系及结构，进一步缓解市场压力，防范市场风险。

2016 年 2 月 2 日，央行、银监会发布房贷新政，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%，这将有效刺激优质二线城市市场。2016 年 2 月 19 日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合发文，调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策。这是继 2 月初降低非限购城市首付比例的政策以来的第二项政策，意在降低房地产的交易成本。同时，人口政策调整将积极扩大社会消费、带动房地产需求进一步释放；区域协调发展构筑统一市场，城市群建设进入飞速增长期；“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带三大支撑带是未来五年新型城镇化发展的核心；城乡区域协调发展助推长效机制建立健全，为房地产发展营造良好环境。

在国家经济环境变化以及行业利润率压缩的背景下，品牌房企近年纷纷探索新产品、新模式，积极调整思路，加速转型寻找利润增长点，保障盈利水平。

结合宏观环境和行业环境的发展趋势，管理层认为：国内经济正处于转型升级的重大变革时期，而经济增长、人口、新型城镇化等房地产行业赖以发展的关键驱动因素依然存在，支撑房地产行业中长期平稳发展。二孩政策放开，家庭人口的增长，带来新的改善型住房需求；新型城镇化更注重城镇化质量，户籍改革有利于带来新的房地产投资和住房需求。

借助城市布局和产品优势，公司将努力进一步提升市场地位。但未来市场竞争日益激烈，新业态、新模式不断涌现，对公司的快速应变能力、专业能力、创新能力要求更高，精细化运营、转型创新是公司未来发展的重中之重。

（二）公司发展战略

产品战略：公司将持续提升产品力，在执行落实标准化的同时，重视产品创新，持续更新户型库，优化已有产品线，同时加强对住宅产品的创新研究，从而提升产品溢价。就产品本身而言，公司将以市场为导向，完善具有科技含量、人文关怀的改善型住宅产品线。继续深化产品线研究，逐步打造品牌化销售型产品线，规划品牌形象要素，形成体系化的品牌核心价值 and 标准化的品牌推广动作。

城市战略：充分激发城市公司“我要发展”的驱动力，培育出一批具有一定规模和质量、在当地有一定市场影响力和竞争地位的城市公司，支撑公司业绩持续提升；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，实现规模经济。同时，为满足公司发展需求，在深耕现有城市的基础上，稳健拓展新城市。

变革创新，持续发展。行业形势变革必然促发新的发展模式。公司强化业务创新，在现有业务基础上，结合自身优势，低成本扩张。

（三）经营计划

1、2016 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2016 年，公司将贯彻执行“精细化管理、提升回报、强化变革、守正出新”的经营方针，以“变革”和“创新”为主线，在坚持公司产品战略、城市战略基础上，强化战略布局与土地获取能力、全价值链管控能力，力争在 2016 年实现新突破。在公司拟采取的具体运营措施如下：

（1）强化全生命周期动态管理

全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面发挥了重要作用，是公司运营管理工作的重要抓手。2016 年，公司将进一步完善目标管理责任书的后评估机制，为项目开发提供借鉴，并以目标管理责任书为依据，建立项目层面的创新考核机制，奖罚并

举，启动超额利润分享计划，将员工的切身利益与项目回报直接绑定，提升项目运营管控水平。此外，依托 ERP 系统逐步实现开发运营体系信息化，同时提炼开发运营主要考核指标和重点风险关注点，控制开发运营风险；以城市分类管理为指导，优化开发运营管理办法，加强总部专业服务，促进城市公司开发运营能力提升。

（2）加大土地储备推进力度

公司将以“战略引领”为核心，从工作机制、获取方式、土地储备流程、激励机制等方面不断优化提升，激发并强化城市公司拿地能力，使土地储备工作系统化、常态化。逐步建立土地储备的价值分析模型，从交通、医疗、教育、环境等配套维度，以及城市的历史沉淀、文化积累、市民消费习惯等人文维度，准确识别区域价值和地块价值。

（3）强化业务创新能力

公司将在以下领域进行业务创新：一是在现有引入投资者等方式的基础上，继续探索销售型业务低成本扩张途径；二是以新兴业务为契机，建立运营模式、塑造产业品牌，通过深圳 69 区创芯公园项目和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区；三是通过对标杆项目的调查研究，结合公司现有土地和项目资源，探索养老业务的发展方向、盈利模式；四是强化组织保障，继续深化落实“活用人、高绩效、强激励”的工作理念，推动业务发展和变革创新。

2、前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司住宅地产业务和工业地产业务按经营计划进行。2015 年计划住宅新开工面积 131.27 万平米，实际新开工面积 107.67 万平米，实际比计划新开工面积减少 23.60 万平米，主要是因为 2015 年公司根据客户的需求对部分项目的规划设计方案进行了调整和优化，导致部分项目的新开工进度慢于预期。

工业地产平均出租率为 98%，租金收取率为 99.6%；物业出租率均完成了年初计划，工业地产在建工程进展情况：

（1）67 区中粮商务公园项目：现已完成竣工备案，正面向市场招租。

（2）69 区创芯公园项目：2015 年 3 月 9 日纳入更新单元（规划批次为 2015 年第一批），2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复。

3、公司 2016 年经营计划

（1）住宅项目经营计划

土地储备方面，公司计划在北京、上海、深圳、成都、南京、天津、杭州等城市继续推

进土地储备，持续跟进深圳城市更新项目的进展。

项目销售方面，公司将积极响应中央经济工作会议的要求，把“去库存”作为全年工作的重中之重，聚焦互联网创新营销、做实渠道营销及大数据营销，提高存货周转效率。

项目建设方面，公司计划新开工项目 7 个，新开工面积 104.01 万平米，比去年计划开工面积减少 20.77%，其中包括：北京南苑项目、北京稻田项目、深圳云景国际、长沙北纬 28 度、南京中粮祥云、上海南桥半岛、苏州中粮祥云国际。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京南苑项目	北京	20.06
北京稻田项目	北京	16.38
深圳云景国际	深圳	21.81
长沙北纬 28 度	长沙	11.97
南京中粮祥云	南京	8.34
上海南桥半岛	上海	8.30
苏州中粮祥云国际	苏州	17.15

（2）工业地产业经营计划

根据 2015 年工业地产整体运营情况，预计 2016 年度全年物业出租率为 96%，租金收取率为 98%。2016 年度的主要经营计划为：

67 区商务公园项目：持续进行 67 区中粮商务公园项目招商招租工作，结合政策及区域性特点，丰富招商渠道，吸引客户竞租，做到公开透明，实现从优选商，最大限度的提升租金水平。

69 区创芯公园项目：项目将以新一代信息技术与互联网为主导产业，配套文化创意、科技信息服务等产业，力争成为宝安乃至深圳最为重要的新兴产业基地，建成深圳新兴产业发展的示范基地，实现辐射整个片区的目标。项目计划于 2016 年下半年动工，2017 年对外销售。

公司上述 2016 年经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺，能否实现尚取决于市场状况变化、公司项目管理成效等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者特别注意。

（3）未来公司发展所需资金情况

2016 年，公司将继续以高周转模式运行及获取较低成本资金的策略争取达到较好的预期收益率。一方面，公司将结合国家化解房地产库存的政策，把握时机继续加大推进各项目的

销售力度，加快资金回笼，提高资金使用率；另一方面公司将充分发挥较强的融资能力，多种方式多渠道获取用于公司经营发展所需的资金，如发行公司债、中期票据、办理各类贷款及信托融资等。同时，进一步加大融资创新力度，创新合作机制，为战略储备及经营发展争取更多的资金支持。公司通过各种融资所获得的资金成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

（四）可能面对的风险

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临政策、宏观经济及市场等方面的风险。

1、地产政策风险。当国家和地方政府有关房地产行业的政策发生重大变化或是有重要的举措、法律出台时，很可能引起房地产市场的波动。2015 年 12 月中央经济工作会议明确提出化解房地产库存是 2016 年经济社会发展结构性改革的五大任务之一，并提出扩大有效购房需求、发展住房租赁市场、鼓励降低房价、取消过时限制措施等举措。这是近年来中央经济工作会议首次将房地产问题列为单独任务重点表述，将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，对 2016 年乃至更长时期内房地产行业的发展意义重大。

2、宏观经济环境风险。宏观经济环境风险是全行业所有企业必须共同面对的，房地产业务整体上都受国家整体宏观经济环境的影响，居民可支配收入增长将减慢，房地产行业整体投资增速依然有持续下行的风险，这将影响房地产企业包括中粮地产未来发展和走向，影响市场投资、置业等需求。

3、市场风险。近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。在市场量价变化下，行业利润空间受挤压，行业集中度显著提升，市场份额愈加向行业领先梯队集中。公司的经营策略和财务状况都受到挑战。

面对可能出现的风险，公司将大力提升快速应变能力、专业能力、创新能力，通过精细化运营、转型创新创造价值，实现经营目标。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 1 月 7 日	实地调研	机构	公司定位、2014 年经营情况、2015 年行业展望、公司持有物业、前海项目、产品建设、融资情况、股权激励、国企改革等。
2015 年 2 月 9 日	实地调研	机构	公司基本情况、2015 年行业展望、土地储备及拿地策略、融资情况、前海项目、城市更新项目、养老地产、国企改革等。
2015 年 2 月 10 日	实地调研	机构	中粮集团及公司简介、土地储备、产品体系、前海项目、城市更新项目、国企改革、2015 年行业展望、股权激励、保障房建设等。

2015 年 3 月 9 日	实地调研	机构	2014 年经营情况、2015 年经营计划、在售项目情况、城市更新项目、土地储备、融资情况、国企改革、股权激励、前海项目、养老地产等。
2015 年 4 月 20 日	实地调研	机构	2014 年经营情况、2015 年经营计划、公司城市布局及项目情况、产品体系、城市更新项目、国企改革、出售部分可供出售金融资产情况、保障房建设等。
2015 年 4 月 23 日	实地调研	机构	公司定位、2014 年经营情况，2015 年经营计划、城市更新项目、国企改革、股权激励等。
2015 年 4 月 29 日	实地调研	机构	公司定位、2014 年经营情况、2015 年经营计划、融资情况、股权激励、前海项目、国企改革、城市更新项目、养老地产等。
2015 年 5 月 20 日	实地调研	机构	公司定位、项目情况、中粮集团的支持、土地储备、前海项目、国企改革等。
2015 年 6 月 8 日	实地调研	机构	公司定位、中粮集团的支持、公司城市布局及项目情况、前海项目、融资情况、城市更新项目、国企改革等。
2015 年 6 月 29 日	实地调研	机构	公司定位、中粮集团减持、公司经营情况、公司城市布局及项目情况、产品体系、城市更新项目、养老地产、国企改革、前海项目等。
2015 年 7 月 13 日	实地调研	机构	公司定位、中粮集团减持、国企改革、融资情况等。
2015 年 7 月 15 日	实地调研	机构	国企改革、中粮集团减持、融资情况、城市更新项目、土地储备等。
2015 年 7 月 21 日	实地调研	机构	国企改革、中粮集团的支持、中粮集团减持、城市布局、城市更新项目、融资情况、前海项目等。
2015 年 7 月 23 日	实地调研	机构	公司经营情况、国企改革、中粮集团减持、土地储备、融资情况、城市更新项目、前海项目等。
2015 年 9 月 10 日	实地调研	机构	公司经营情况、国企改革、中粮集团减持、融资情况、城市更新项目、前海项目等。
2015 年 9 月 11 日	实地调研	机构	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。
2015 年 11 月 9 日	实地调研	机构	公司经营情况、项目情况、国企改革、土地储备、城市更新项目、养老地产等。
2015 年 11 月 11 日	实地调研	机构	公司经营情况、土地储备等。

接待次数	18 次
接待机构数量	30
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

公司报告期期末至披露日期间未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05%	-	-
2014 年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61%	-	-
2013 年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18%	-	-

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.40
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,813,731,596
现金分红总额（元）（含税）	72,549,263.84
可分配利润（元）	3,574,885,438.20
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	

在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,044,151,743.53 元，加上本年母公司净利润 660,238,111.70 元，减去本年度提取法定盈余公积 66,023,811.17 元以及本年度分配普通股股利 63,480,605.86 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,574,885,438.20 元。公司拟以截至 2015 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2015 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

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	<p>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。</p> <p>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。</p>	2005-12-28	长期有效	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>2、2007 年 12 月 20 日，公司第五</p>

					<p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>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。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>（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。</p> <p>（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第三方，</p>	2007-3-21	长期有效	<p>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建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。</p>

		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。
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				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、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

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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、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

☐ 适用 ☒ 不适用

七、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。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年新增公司

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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	152.46 万元
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨宏、崔幼军
境外会计师事务所名称（如有）	-
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	-
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	-
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	-

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

2015 年 5 月 15 日，公司 2014 年度股东大会通过《关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2015 年度财务报告和内部控制审计机构的议案》。同意公司续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2015 年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务；同时为公司 2015 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年。财务报告审计费用为 91.96 万元，内部控制审计费用为 60.5 万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼案件总金额为 264,685,199.6 元。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格（万元）	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	1,164.06	1,164.06	7.81%	-	-	转账	1,164.06		
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	58.32	58.32	0.39%	-	-	转账	58.32		
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	274.37	274.37	2.45%	236.50	是	转账	274.37	2015 年 4 月 18 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的	394.64	394.64	3.52%	364.00	是	转账	394.64	2015 年 4 月 18 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

				收费标准									cninfo.com.cn
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	145.80	145.80	1.30%	150.00	否	转账	145.80	2015年4月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受租赁服务	市价	676.35	676.35	3.77%	-	-	转账	676.35		
中粮集团有限公司	最终控股股东	经营性交易	接受 IT 服务	市价	7.99	7.99	-	-	-	转账	7.99		
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受保险服务	市价	363.45	363.45	-	-	-	转账	363.45		
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	购买商品	市价	3.66	3.66	-	-	-	转账	3.66		
合计				--	--	3,088.64	--	750.50	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				2015 年 4 月 16 日,公司第八届董事会第十次会议审议关于公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的议案,同意公司 2015 年与中粮集团有限公司控股子公司杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司进行提供物业管理服务的日常性关联交易,预计总金额为 750.5 万元。截至报告期末,实际发生的该类日常关联交易合计为 814.81 万元。超过部分与其它未获批日常关联交易合计为 2,388.14 万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

1、2012 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司等五家公司续签新的委托经营管理合同。同时与苏州苏源房地产开发有限公司签署委托经营管理合同。期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。2012 年 4 月 23 日，公司 2011 年年度股东大会审议通过以上关于受托经营管理关联交易的议案。

报告期内公司受托管理费为 275 万元。

2、本着存取自由的原则，2012 年 4 月 23 日，公司 2011 年年度股东大会审议通过了《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》，在该协议到期前，公司于 2015 年 5 月 15 日召开的 2014 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》，同意公司继续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，期限至公司三年后股东大会再次审议相关金融服务议案为止，中粮财务有限责任公司按不低于中国人民银行统一颁布的同期同类存款的存款利率向公司支付利息。

因中粮财务有限责任公司为中粮集团有限公司的控股子公司，中粮财务有限责任公司与公司同受中粮集团有限公司的实质控制，因此该存款业务构成关联交易。

公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上，严格执行监管机构相关规定，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，每季度定期由信永中和会计师事务所有限责任公司对中粮财务有限责任公司进行审计并出具《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告》，有效控制和防范关联交易风险。截至 2015 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 391,770,690.46 元。

3、根据经营发展需要，公司于 2015 年 10 月 29 日召开的第八届董事会第十九次会议审议通过了《关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的议案》，同意公司继续向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度，期限 1 年，借款利率为额度项下同期银行贷款基准利率。中粮财务有限责任公司与本公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，

因此该借款事项构成关联交易。

4、2016 年 1 月 4 日，公司第八届董事会第二十四次审议通过关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司 Prized Development Limit100%股权的关联交易议案，公司全资子公司 Tops Properties Limited（华高置业有限公司，以下简称“华高置业”）于 2015 年 12 月 31 日与 China Foods Limited(中国食品有限公司，以下简称：中国食品)签订了《股权及债权转让协议》，华高置业拟收购中国食品持有的 Prized Developments Limit（以下简称“PD 公司”）100%的股权并收购中国食品对 PD 公司的债权，股权收购款和债权收购款合计 61,100 万元。本次关联交易事项已经公司董事会、股东大会以及中国食品董事会审议通过，尚需中国食品股东会审议通过并依照有关国有产权转让相关规定办理相关流程后生效。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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	关于受托经营管理关联交易的公告	2012 年 3 月 20 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2	关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2015 年 4 月 18 日	
3	关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的关联交易公告	2015 年 10 月 30 日	
4	关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司 Prized Developments Limit100%股权的关联交易公告	2016 年 1 月 4 日	
5	关于 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的公告	2015 年 4 月 18 日	
6	关于向北京名都房地产开发有限公司申请 2.5 亿元借款的关联交易公告	2015 年 6 月 27 日	
7	关于向上海万良企业管理咨询有限公司申请人民币 1.6 亿元借款的关联交易公告	2015 年 3 月 17 日	

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

公司作为受托方，与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
-								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）				
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙观音谷房地产开发有限公司	2013.9.26	20,000	2013.11.15	20,000	连带责任保证	2013.11.15-2017.11.15	是	否
中粮地产（北京）有限公司	2012.7.25	20,000	2012.10.18	20,000	连带责任保证	2012.10.31-2017.10.18	是	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2013.12.3	65,000	2013.12.19	65,000	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	否	否
成都天泉置业有限责任公司	2013.10.29	27,000	2013.11.12	27,000	连带责任保证	2013.12.02-2018.12.02	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司(1)	2013.12.3	90,800	2014.1.24	90,800	连带责任保证	2014.3.26-2018.3.25	否	否
成都中粮锦悦置业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2019.6.25	否	否
中粮地产成都有限公司	2014.7.18	23,000	2014.6.30	23,000	连带责任保证	2014.6.30-2019.2.20	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(2)	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2015.1.6	39,000	2014.12.31	39,000	连带责任保证	2014.12.31-2019.12.30	否	否
中粮地产集团深圳房	2015.3.12	20,000	2015.3.12	20,000	连带责任保	2015.3.12-	否	否

地产开发有限公司					证	2018.11.24		
成都硕泰丽都房地产开发有限公司	2015.4.14	24,582	2015.4.13	24,582	连带责任保证	2015.4.13-2019.5.26	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2015.4.23	70,000	2015.4.22	70,000	连带责任保证	2015.4.22-2022.3.8	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2017.11.22	否	否
成都天泉置业有限责任公司	2015.9.29	10,000	2015.09.28	10,000	连带责任保证	2015.09.28-2017.09.27	否	否
中粮鸿云置业南京有限公司	2015.9.9	75,500	2015.09.07	75,500	连带责任保证	2015.09.07-2017.09.06	否	否
成都中粮鸿悦置业有 限公司	2015.5.20	77,500	2015.05.19	77,500	连带责任保证	2015.05.19-2020.04.29	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		722,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		798,382		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		1,117,382		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		731,382		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
成都中粮锦悦置业有限公司	2013.10.29	46,000	2014.2.21	46,000	股权质押	2014.2.21-2015.8.14	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司(1)	2013.12.3	90,800	2014.1.24	90,800	股权质押	2014.3.26-2016.3.25	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2014.5.5	65,000	2014.4.30	65,000	连带责任保证	2014.4.30-2017.9.19	是	否
中粮地产(深圳)实业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	连带责任保证	2014.6.26-2021.6.25	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2014.7.17	39,000	2014.6.28	39,000	连带责任保证	2014.6.28-2019.4.27	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(2)	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
成都鸿悦置业有限公司	2014.3.5	50,000	2015.3.4	50,000	股权质押	2015.3.4-2017.3.3	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2017.11.22	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		526,800		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		526,800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		415,800		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		415,800		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计		1,248,800		报告期内担保实际发生额		1,325,182		

(A1+B1+C1)		合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,533,182	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,147,182
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			191.88%
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)			306,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			549,325
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			855,325
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明：

- (1) 该两笔担保为中粮地产（北京）有限公司、中粮地产（集团）股份有限公司为北京正德兴合房地产开发有限公司一笔 9.08 亿元债务提供的复合担保；
- (2) 该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。
- (3) 该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保。

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

2014 年 11 月 28 日，公司 2014 年第一次临时股东大会通过了《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。

详见公司于 2014 年 11 月 29 日、2015 年 5 月 27 日、2015 年 7 月 23 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的相关公告。

十九、公司子公司重大事项

1、公司于2014年7月2日召开第八届董事会第二次会议，审议通过了《关于与上海景时深光投资中心（有限合伙）合作开发创维城市更新项目的议案》。公司及其全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称：中粮深圳）、中粮地产（深圳）实业有限公司（简称：项目公司）与上海景时深光投资中心（有限合伙）（简称：上海景时）与签署投资协议，约定与上海景时就开发深圳云景国际项目进行合作。目前项目公司的注册资本为80,000万元，中粮深圳持有项目公司51%的股权，上海景时持有项目公司49%的股权。

报告期内，项目公司已与政府签订相关土地出让合同，并取得《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。

2、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）于2015年5月开工建设，并于2015年12月3日取得预售许可证。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25,741,109元。

3、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》。公司及全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称“深圳公司”）、深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“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：深圳祥云国际项目）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。目前，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5.7亿元股东借款，截止2015年12月底，项目公司已归还基金6000万元借款。目前深圳祥云国际项目一期已取得《建设用地规划许可证》，并签订土地出让合同，二期处于拆迁谈判阶段。

4、报告期内，深圳公司已就深圳中粮紫云项目（即宝安区22区城市更新项目）签订了《土地出让合同》，并取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》以及《施工许可证》。

5、2011 年深圳市宝安 25 区城市更新项目已被深圳市规划与国土资源委员会纳入《2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划》，并完成了政府公示，25 区城市更新项目获准立项，并成为深圳市、宝安区两级政府确认的重大投资项目，享受行政审批绿色通道。2015 年 7 月 14 日，深圳市政府批准并公告《2015 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，对深圳市宝安 25 区城市更新项目进行范围调整，将拟拆除重建用地面积调整为 114,775 平方米（2011 年公告的拟拆除重建用地面积为 112,489 平方米）。目前正在开展拆迁谈判、专项规划等前期工作。

6、深圳公司全资子公司深圳市创芯置业有限公司所开发的 69 区创芯公园（原“中粮 69 区工业园”）城市更新项目于 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元（《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》），2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复。

7、2015 年 9 月 8 日，公司第八届董事会第十六次会议审议通过《关于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。

8、2015 年 12 月 9 日，公司第八届董事会第二十二次会议审议通过《关于变更苏州市相城区 2015-WG-5 号地块项目合作方的议案》。公司与深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）（简称“汇金贰号”）签订投资协议及相关协议，约定就开发苏州市相城区 2015-WG-5 号地块进行合作，公司与汇金贰号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，汇金贰号已对项目公司提供 6.795 亿元股东借款。

9、2013 年 9 月 22 日，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过《关于公司与上海中

城永跃投资中心（有限合伙）合作开发南京上坊项目的议案》。公司与及全资子公司中粮地产南京有限公司（简称“南京公司”）、中粮鸿云置业南京有限公司（简称“项目公司”）与上海中城永跃投资中心（有限合伙）（简称“基金”）签署投资协议，约定与基金就开发南京中粮鸿云坊（原“南京上坊项目”）进行合作。南京公司持有项目公司 51% 股权；基金持有项目公司 49% 股权。2015 年 11 月，项目开发已满足投资协议约定的股权投资退出条件，南京公司按照评估值收购基金所持有的项目公司 49% 股权，支付对价为 44,982 万元。

10、2013 年 11 月 15 日，上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”）以公司子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称“中耀”）欠付材料及安装费为由诉诸沈阳市中级人民法院，要求中耀支付材料及安装费 7,862,654.70 元、利息 483,553.26 元，并承担诉讼费用。2015 年 6 月 12 日二审法院审理完毕，维持一审判决，判决中耀支付上海盈创工程款 4,973,751.59 元及相应利息。鉴于中耀另案起诉上海盈创，本案暂时中止执行。

2014 年 4 月，中耀提起另案起诉，请求减少支付上海盈创货款 564 万元，并请求上海盈创承担违约金 769 万元并继续履行 GRC 勾缝义务。2014 年 12 月 8 日，法院开庭审理并组织双方证据交换。

2015 年 9 月中耀从中级法院撤诉，同时又以上海盈创拒绝履行质量保修义务为由向皇姑区人民法院再次起诉，要求上海盈创承担中耀损失 1,148.71 万元，同时以中耀银行存款 1,148.71 万元为担保申请对盈创公司进行财产保全。9 月 30 日，皇姑区人民法院作出财产保全裁定，同时冻结中耀资金 1,148.71 万元。该案于 2015 年 11 月 5 日、2016 年 3 月 7 日法院两次开庭审理，目前双方已完成答辩，等待一审判决。

11、2007 年 9 月 29 日，公司与天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由公司与泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于泰达公司未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得公司、粮滨公司无法按照原有规划设计开发该项目，严重损害了公司、粮滨公司的合法权益。2015 年上半年公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事起诉书，请求泰达公司赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）并支付因诉讼产生的合理支出与律师费 100 万元。

天津市高级人民法院于 2015 年 7 月 9 日向粮滨公司发放了受理通知书。目前诉讼还在审理中。

上述“公司子公司重大事项”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	关于与上海景时深光投资中心(有限合伙)签订投资协议的公告	2014 年 7 月 3 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	关于《深圳市光明新区公明创维项目合作协议》的履行进展公告	2014 年 11 月 28 日	
2	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	
3	关于与深圳锦峰集团有限公司签订股权转让框架协议的公告	2013 年 11 月 4 日	
	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	
6	关于“中粮 69 区工业园城市更新单元”获得深圳市政府批准的公告	2015 年 3 月 11 日	
7	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	
8	关于变更苏州市相城区 2015-WG-5 号地块合作方并与深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订投资协议的公告	2015 年 12 月 9 日	

二十、社会责任情况

详见公司同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）公告的《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度社会责任报告》。

二十一、公司债券相关情况

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
2008 年中粮地产(集团)股份有限公司公司债券	08 中粮债	112004.SZ	2008-08-25	2018-08-24	120,000	6.06%	采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						
报告期内公司债券的付息兑付情况	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。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	08 中粮债无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271.SZ	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	面向《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；上市后仅限合格投资者参与交易。
报告期内公司债券的付息兑付情况	15 中粮 01 起息日为 2015 年 8 月 17 日，报告期内无付息兑付情况。
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	15 中粮 01 无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。

2、债券受托管理人和资信评级机构信息

08 中粮债：

债券受托管理人：							
名称	中国国际金融股份有限公司	办公地址	北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	联系人	许菲菲	联系人电话	010-65051166
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

15 中粮 01：

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	联系人	赵宇驰	联系人电话	010-60837690
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	鹏元资信评估有限公司			办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

3、公司债券募集资金使用情况

08 中粮债：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，募集资金已于 2009 年使用完毕。
年末余额（万元）	120,000
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常，截至报告期末已销户
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

15 中粮 01：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，详见第四节“募集资金使用情况”。
年末余额（万元）	200,000
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

4、公司债券信息评级情况

08 中粮债：中诚信证券评估有限公司 2015 年 5 月 16 日出具《2008 年公司债券跟踪评级报告（2015）》，将公司主体信用等级上调至 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。

15 中粮 01：根据鹏元资信评估有限公司于 2015 年 4 月 24 日出具的《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券信用评级报告》，公司主体评级 AA+，本期债券评级 AA+。

中诚信证券评估有限公司及鹏元资信评估有限公司预计将在公司发布年度报告后两个月内分别出具“08 中粮债”及“15 中粮 01”相关定期跟踪评级报告，敬请投资者关注公司公告。

5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

08 中粮债：

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供全额不可撤销的连带责任保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，中国建设银行股份有限公司净资产额 13,124.50 亿元、资产负债率 92.8%、年化平均资产回报率 1.51%，年化加权平均净资产收益率 20.18%。截至目

前，中国建设银行股份有限公司（A 股上市公司，证券代码为 601939.SH）2015 年年度报告尚未披露，相关财务数据可在其披露年度报告后在巨潮资讯网上查询。

本期债券利息，将于发行日之后的第一年至十年内，在每年的 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付；本期债券本金，将于 2018 年 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付。偿债资金主要来源于公司主营业务经营。报告期内债券利息均已按时足额支付，未兑付本金，与《募集说明书》一致。

15 中粮 01:

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券无担保。

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 17 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本期债券到期日为 2020 年 8 月 17 日，到期支付本金及最后一期利息。报告期内未支付利息及兑付本金，与《募集说明书》一致。

6、报告期内债券持有人会议的召开情况

08 中粮债：报告期内未召开过债券持有人会议。

15 中粮 01：报告期内未召开债券持有人会议。

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

08 中粮债：债券受托管理人为中国国际金融股份有限公司。报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，在本期公司债券存续期间，将债券受托管理事务报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

15 中粮 01：债券受托管理人中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。受托管理人将在公司 2015 年年度报告披露后根据相关规定在深圳证券交易所及时披露受托管理事务报告，请投资者关注。

8、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	211,024.65	195,192.92	8.11%	
投资活动产生的现金流量净额	65,644.53	-5,974.21	1198.80%	主要为本年处置可供出售金融资产和支付的项目并购款较上年减少
筹资活动产生的现金流量净额	318,157.08	349,985.83	-9.09%	
年末现金及现金等价物余额	925,273.39	723,038.62	27.97%	
流动比率	187.04%	171.86%	增加 15.18 个百分点	
资产负债率	79.97%	76.97%	增加 3 个百分点	
速动比率	43.90%	33.77%	增加 10.13 个百分点	
EBITDA 全部债务比	4.77%	5.48%	下降 0.71 个百分点	
利息保障倍数	1.21	1.20	上升 0.01 个百分点	
现金利息保障倍数	0.07	-0.51	增加 0.58 个百分点	
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.31	增加 0.01 个百分点	
贷款偿还率	100%	100%		
利息偿付率	97.26%	97.40%	下降 0.14 个百分点	

注： 1、EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务

2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

3、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

4、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

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

9、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
货币资金	60,212,903.91	80,253,861.88	回迁安置房建设基金/开发贷及按揭保证金/法院冻结款
存货	14,572,989,255.01	12,303,409,728.80	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,936,126,558.55	1,423,517,020.36	长期借款抵押
固定资产	315,711,788.95	307,798,867.11	长期借款抵押
无形资产	49,986,654.00	0.00	
合计	16,935,027,160.42	14,114,979,478.15	

10、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于 2015 年 7 月 20 日成功发行了 2015 年度第一期中期票据（详见 2015 年 7 月 23 日《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》），报告期内未发生付息兑付。

11、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 246.81 亿元，已使用 141.96 亿元（含银行保函等），未使用 104.85 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

12、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

13、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司累计新增借款 46.49 亿元，占 2014 年末净资产的 43.59%。该部分新增借款均用于公司正常经营及业务发展，有明确还款来源，对公司偿债能力无明显影响。除此之外，公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条列示的重大事项。

14、公司债券是否存在保证人

08 中粮债：

公司债券是否存在保证人

☒ 是 ☐ 否

保证人中国建设银行股份有限公司为 A 股上市公司（股票代码 601939.SH），其 2015 年年度报告尚未发布，相关财务报告其公告年度报告后在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上查询。

15 中粮 01：

公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9994
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9994
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,813,731,596	100	0	0	0	0	0	1,813,731,596	100

2、限售股份变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止日期
股票类						
-	-	-	-	-	-	-
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
08 中粮债	2008 年 8 月 25 日	6.06%	12 亿元	2008 年 9 月 4 日	12 亿元	2018 年 8 月 24 日
15 中粮 01	2015 年 8 月 17 日	4.40%	20 亿元	2015 年 9 月 18 日	20 亿元	2020 年 8 月 16 日
其他衍生证券类						
-	-	-	-	-	-	-

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数（户）	251,535	年度报告披露日前 上一月末普通股股 东总数（户）	256,827	报告期末表决权恢 复的优先股股东总 数（如有）	0	年度报告披露日前 上一月末表决权恢 复的优先股股东总 数（如有）	0	
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比 例（%）	报告期末持股 数量	报告期内增 减变动情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 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	-90,400,014	0	828,265,000	-	-
中央汇金资产管理 有限责任公司	国有法人	3.63	65,864,600	无 报 告 期 初 数	0	65,864,600	-	-
中国农业银行股份 有限公司－富国中 证国有企业改革指 数分级证券投资基 金	境内非国有 法人	0.64	11,649,373	无 报 告 期 初 数	0	11,649,373	-	-
UBS AG	境内非国有 法人	0.34	6,242,618	无 报 告 期 初 数	0	6,242,618	-	-
中国农业银行股份 有限公司－中证 500 交易型开放式指数	境内非国有 法人	0.23	4,242,090	无 报 告 期 初 数	0	4,242,090	-	-

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告

证券投资基金								
张忱业	境内自然人	0.18	3,202,064	无 报 告 期 初 数	0	3,202,064	-	-
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	无 报 告 期 初 数	0	3,000,000	-	-
李刚	境内自然人	0.16	2,818,642	无 报 告 期 初 数	0	2,818,642	-	-
中国银行股份有限公司－国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.14	2,538,763	-2,996,394	0	2,538,763	-	-
赵慧龙	境内自然人	0.13	2,281,100	无 报 告 期 初 数	0	2,281,100	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量		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		
中央汇金资产管理有限责任公司		65,864,600		人民币普通股		65,864,600		
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		11,649,373		人民币普通股		11,649,373		
UBS AG		6,242,618		人民币普通股		6,242,618		
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		4,242,090		人民币普通股		4,242,090		
张忱业		3,202,064		人民币普通股		3,202,064		
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		
李刚		2,818,642		人民币普通股		2,818,642		
中国银行股份有限公司－国泰中证房地产行业指数分级证券投资基金		2,538,763		人民币普通股		2,538,763		
赵慧龙		2,281,100		人民币普通股		2,281,100		
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		前十名无限售流通股股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）		公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,099,964 股，普通账户持股 102,100 股，实际合计持有 3,202,064 股； 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； 公司股东赵慧龙通过山西证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,281,100 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,281,100 股。						

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未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

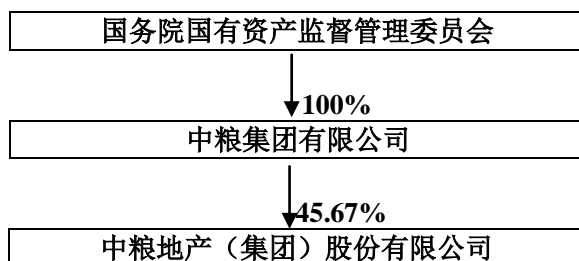
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中粮集团有限公司	宁高宁	1952 年	10110041-4	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
实际控制人报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物化学（安徽）股份有限公司 15.76%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮屯河股份有限公司 51.53%股权、中粮包装控股有限公司 60.15%股权、中国粮油控股有限公司 58.02%股权、大悦城地产有限公司 66.76%股权、中国蒙牛乳业有限公司 31.5%股权、酒鬼酒股份有限公司 15.5%			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

公司实际控制人为国务院国有资产管理委员会。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	53	2011-1-4	2017-5-9	0	0	0	0
马建平	董事	现任	男	53	2005-7-4	2017-5-9	0	0	0	0
殷建豪	董事	现任	男	46	2007-3-16	2017-5-9	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	53	2007-3-16	2017-5-9	0	0	0	0
王浩	董事	现任	男	50	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
李晋扬	董事、总经理	现任	男	47	2011-8-11	2017-5-9	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	现任	男	72	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
孟焰	独立董事	现任	男	61	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
李曙光	独立董事	现任	男	53	2013-9-25	2017-5-9	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	56	2009-11-20	2017-5-9	0	0	0	0
朱来宾	监事会副主席	现任	男	44	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
李柳宾	职工监事	现任	男	46	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	48	2007-7-19	2017-5-9	0	0	0	0
曹荣根	副总经理	现任	男	53	2002-7-2	2017-5-9	15,356	0	3,839	11,517
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	现任	男	50	2006-2-17	2017-5-9	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	53	2006-2-17	2017-5-9	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	52	2002-11-25	2017-5-9	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	50	2010-8-21	2017-5-9	0	0	0	0
陆革	副总经理	现任	男	46	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
合计	-	-	-	-	-	-	15,356	0	3,839	11,517

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李曙光	独立董事	主动辞职	2015-12-11	个人原因

注：根据相关规定，李曙光先生仍将继续履行独立董事职责直至公司股东大会选举出新任独立董事为止。

三、任职情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

1、公司董事

◆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。2016年2月起任大悦城地产有限公司总经理。2011年1月起任本公司董事长。

◆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月至2006年1月任中粮国际（香港）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2006年1月起任中粮集团有限公司战略部总监。2008年3月至2015年8月任中国食品有限公司非执行董事。2010年4月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁。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。2015年8月起任中国食品有限公司董事长。2016年1月起任中粮电子商务投资有限公司董事长。2016年2月起任中国蒙牛乳业有限公司董事会主席。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，现任中粮集团董事会秘书、中粮集团办公厅主任。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。

2、公司监事

◆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9月至2015年9月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、公司高级管理人员

◆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。

（二）在股东单位任职情况

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	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）总经理	2016-02	-	
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	-	
		中粮肉食投资有限公司董事长	2013-08	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）非执行董事	2013-12	-	
		中国食品有限公司董事长	2015-08	-	
		中粮电子商务投资有限公司董事长	2016-01	-	
		中国蒙牛乳业有限公司董事会主席	2016-02	-	
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	2013-09	2015-09	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
在股东单位任职情况的说明	无				

（三）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	独立非执行董事	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	-	
	阳光100中国控股有限公司	独立非执行董事	2014-02	-	
	全国房地产商会联盟	副会长、执行主席	2006-05	-	否
孟焰	万华化学集团股份有限公司	独立董事	2009-08	2016-02	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
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据

公司于 2013 年 3 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2013 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。

2、实际支付情况

报告期内，公司现任董事周政、马建平、殷建豪、马德伟、王浩、监事会副主席朱来宾在本公司控股股东中粮集团有限公司任职并领取薪酬，不在本公司领取报酬；监事会主席余福平 2015 年 1-9 月份在大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）任职并领取薪酬，10 月份开始在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
周政	董事长	男	53	现任	0	是
马建平	董事	男	53	现任	0	是
殷建豪	董事	男	46	现任	0	是
马德伟	董事	男	53	现任	0	是
王浩	董事	男	50	现任	0	是
李晋扬	董事、总经理	男	47	现任	157.40	否
顾云昌	独立董事	男	72	现任	15	否
孟焰	独立董事	男	61	现任	15	否
李曙光	独立董事	男	53	现任	15	否
余福平	监事会主席	男	56	现任	28.49	是
朱来宾	监事会副主席	男	44	现任	0	是
李柳宾	职工监事	男	46	现任	57.66	否
叶雄	副总经理	男	48	现任	137.06	否
曹荣根	副总经理	男	53	现任	150.39	否
崔捷	财务总监、副经理、董事会秘书	男	50	现任	126.29	否
朱海彬	副总经理	男	53	现任	99.15	否
张雪松	副总经理	男	52	现任	99.27	否
冯安静	副总经理	男	50	现任	98.74	否
陆革	副总经理	男	46	现任	134.18	否
合计	--	--	--	--	1133.63	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

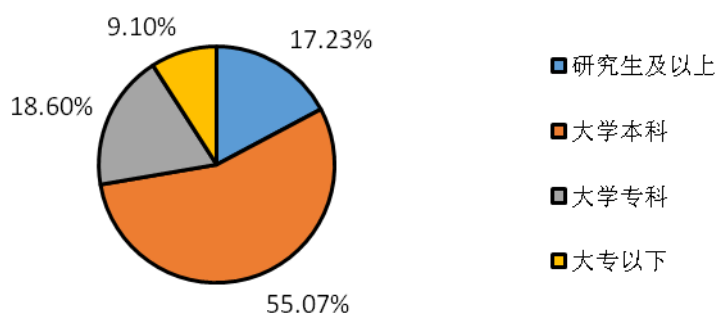
员工构成情况：

截至2015年12月31日，公司共有在册员工2859人。

1、从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1538人。

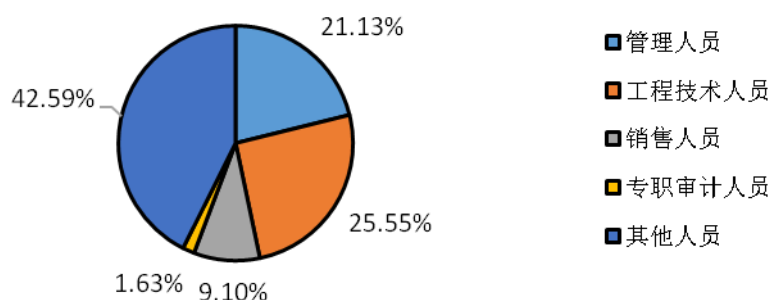
其学历构成如下：研究生及以上265人，大学本科847人，大专学历286人，大专以下学历140人。

从事住宅地产开发业务及工业地产
经营管理的人员学历结构



其专业构成如下：管理人员325人，工程技术人员393人，销售人员140人，专职审计人员25人, 其他人员655人。

从事住宅地产开发业务及工业地产
经营管理的人员专业结构



2、从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为 1321 人。其中大专以上学历 119 人，平均年龄约为 34 岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

企业薪酬成本情况：

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,859
当期总体薪酬发生额（万元）	52,002.97
总体薪酬占当期营业收入比例	3.85%
高管人均薪酬金额（万元/人）	87.20
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	18.19

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照上市公司治理要求规范股东大会、董事会、监事会运作，公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

报告期内，公司已成立信息披露委员会并制定了《中粮地产（集团）股份有限公司信息披露委员会实施细则（试行）》，加强信息披露管理，提升公司信息披露质量，进一步完善公司治理。

公司严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人档案，履行了相应的内幕信息报备程序。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	中粮地产（集团）股份有限公司章程	2015 年 5 月 15 日
2	中粮地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则	2015 年 5 月 15 日
3	中粮地产（集团）股份有限公司董事会议事规则	2007 年 11 月 17 日
4	中粮地产（集团）股份有限公司董事会战略委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
5	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
6	中粮地产（集团）股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
7	中粮地产（集团）股份有限公司董事会提名委员会工作细则	2007 年 2 月 10 日
8	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程	2008 年 4 月 18 日
9	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事年报工作制度	2008 年 4 月 18 日
10	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事制度	2005 年 7 月 5 日
11	中粮地产（集团）股份有限公司监事会议事规则	2007 年 3 月 17 日
12	中粮地产（集团）股份有限公司总经理工作细则	2009 年 3 月 5 日
13	中粮地产（集团）股份有限公司内部控制制度	2007 年 6 月 20 日
14	中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度	2009 年 5 月 19 日
15	中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定	2009 年 8 月 26 日
16	中粮地产（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度	2007 年 6 月 20 日
17	中粮地产（集团）股份有限公司重大事项报告制度	2009 年 4 月 27 日
18	中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度	2009 年 4 月 27 日
19	中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度	2011 年 12 月 21 日
20	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007 年 7 月 20 日
21	中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法	2012 年 10 月 23 日
22	中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度	2012 年 10 月 23 日
23	中粮地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010 年 4 月 9 日

24	中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度	2011 年 5 月 31 日
25	中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度	2011 年 5 月 31 日
26	中粮地产（集团）股份有限公司财务会计相关负责人管理规定	2010 年 10 月 30 日
27	中粮地产（集团）股份有限公司全面风险管理制度	2012 年 4 月 23 日
28	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法	2013 年 3 月 30 日

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会	48.8557%	2015 年 5 月 15 日	2015 年 5 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾云昌	16	2	14	0	0	否
孟焰	16	1	14	1	0	否
李曙光	16	2	14	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		独立董事孟焰先生、李曙光先生出席了公司 2014 年年度股东大会。				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）审计委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会审计委员会共召开 6 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2015 年 1 月 8 日，公司召开第八届董事会审计委员会第一次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2014 年年度审计工作。

2015 年 3 月 6 日，公司召开第八届董事会审计委员会第二次会议，审计委员会委员审阅了年审会计师出具初步审计意见后的财务报表，听取审计部关于 2015 年公司内审工作计划。

2015 年 3 月 13 日，公司召开第八届董事会审计委员会第三次会议，审计委员会委员审议通过了《中粮地产第八届董事会审计委员会关于 2014 年度审计工作的总结报告》、《中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年内部控制自我评价报告》、计提资产减值准备的议案以及关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2015 年度财务报告和内控审计机构的议案。

2015 年 4 月，公司召开第八届董事会审计委员会第四次会议，审计委员会委员听取审计部关于 2015 年第一季度工作汇报。

2015 年 8 月，公司召开第八届董事会审计委员会第五次会议，审计委员会委员听取审计部关于 2015 年半年度工作汇报。

2015 年 9 月，公司召开第八届董事会审计委员会第六次会议，审计委员会委员听取审计部关于 2015 年第三季度工作汇报。

（二）薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2015 年 3 月 27 日，公司召开第八届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2014 年度报告中关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第八届监事会第四次会议	2015.04.16	余福平、朱来宾、李柳宾	1、关于提请审议变更会计政策的议案； 2、关于提请审议计提资产减值准备的议案； 3、关于提请审议《公司 2014 年度监事会工作报告》的议案； 4、关于提请审核《公司 2014 年度内部控制评价报告》的议案； 5、关于提请审核经审计的公司 2014 年度财务报告及审计报告的议案； 6、关于提请审议《公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》的议案。 7、关于提请审核公司 2014 年度报告及其摘要的议案；	一致通过	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2015.04.18
第八届监事会第五次会议	2015.04.29	余福平、朱来宾、李柳宾	关于提请审核公司 2015 年第一季度报告全文及正文的议案			2015.04.30
第八届监事会第六次会议	2015.08.27	余福平、李柳宾	1、关于提请审核《公司 2015 年半年度报告》及其摘要的议案。 2、关于提请审议公司 2015 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。			2015.08.28
第八届监事会第七次会议	2015.10.26	余福平、朱来宾、李柳宾	关于提请审核《公司 2015 年第三季度报告》全文及正文的议案			2015.10.27

八、高级管理人员的考评及激励情况

（一）为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司于 2013 年 5 月 10 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。

（二）公司通过《中粮地产（集团）股份有限公司薪酬福利管理作业指引》确定公司经营班子的薪酬结构，并进行绩效考核。

（三）公司于 2007 年 12 月召开的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权激励计划（草案）》。

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。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内部控制评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016-3-26	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	95%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	94%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>（1）企业缺乏民主决策程序；</p> <p>（2）企业决策程序不科学；</p> <p>（3）违犯国家法律、法规；</p> <p>（4）管理人员或技术人员流失；</p> <p>（5）内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；</p> <p>（6）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	公司连续多年盈利，且发展稳健，故适用	参照财务报告内控控制缺陷认

	<p>税前利润作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表税前利润×5%）。</p> <p>在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平×75%）。</p> <p>重大缺陷： 计划重要性水平×100% 单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。</p> <p>所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。</p> <p>重要缺陷： 计划重要性水平×75%（即可容忍误差） 单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。</p> <p>所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。</p>	定量标准确定
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016-3-26
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第十一节 备查文件目录

- 一、载有企业负责人、主管会计工作负责人、财务总监签名的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年年度报告签字页）

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一六年三月二十四日

中粮地产（集团）股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2016】02060065 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 股东权益变动表	12
9、 财务报表附注	13
10、 财务报表附注补充资料	135

审 计 报 告

瑞华审字【2016】02060065 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2015 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中粮地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列

报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨 宏

中国·北京

中国注册会计师：崔幼军

二〇一六年三月二十四日

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	9,332,987,729.74	7,290,599,093.25
应收票据	六、2	2,000,000.00	0.00
应收账款	六、3	160,264,305.79	226,835,547.93
预付款项	六、4	38,903,254.88	45,750,728.64
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、5	2,095,038,136.44	427,845,897.20
存货	六、6	37,918,286,027.93	32,673,271,009.10
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		49,547,479,454.78	40,664,302,276.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	35,180,000.00	837,077,688.79
持有至到期投资			
长期应收款	六、8	53,402,915.70	7,156,674.97
长期股权投资	六、9	570,687,321.81	483,913,658.20
投资性房地产	六、10	3,780,961,264.22	2,797,035,006.05
固定资产	六、11	566,876,633.24	587,331,781.76
在建工程	六、12	0.00	265,105,921.78
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	六、13	34,547,627.04	61,763,751.43
开发支出			
商誉	六、14	161,183,979.11	161,183,979.11
长期待摊费用	六、15	11,233,271.09	21,159,168.17
递延所得税资产	六、16	560,098,525.90	425,443,349.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,774,171,538.11	5,647,170,979.87
资产总计		55,321,650,992.89	46,311,473,255.99

合并资产负债表(续)

2015 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、18	5,725,000,000.00	6,040,000,000.00
应付票据			
应付账款	六、19	5,166,548,999.76	3,498,681,719.85
预收款项	六、20	10,041,754,853.78	8,409,063,398.58
应付职工薪酬	六、21	128,754,062.02	116,270,612.24
应交税费	六、22	781,421,642.39	886,706,209.32
应付利息	六、23	132,028,326.74	97,014,908.56
应付股利	六、24	12,047,569.47	1,547,569.47
其他应付款	六、25	1,452,094,309.87	1,448,367,096.51
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、26	3,050,754,716.82	3,163,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		26,490,404,480.85	23,660,951,514.53
非流动负债：			
长期借款	六、27	12,920,285,964.90	10,421,576,649.42
应付债券	六、28	3,771,187,762.17	1,193,114,968.72
预计负债			
递延收益	六、29	912,891,222.44	2,129,633.36
递延所得税负债	六、16	140,979,113.94	368,662,699.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,745,344,063.45	11,985,483,951.26
负债合计		44,235,748,544.30	35,646,435,465.79
股东权益：			
股本	六、30	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、31	279,672,314.20	260,493,729.58
减：库存股			
其他综合收益	六、32	2,243,614.59	579,125,539.66
专项储备			
盈余公积	六、33	925,545,994.90	773,732,503.86
未分配利润	六、34	2,957,375,172.15	2,557,739,965.66
归属于母公司股东权益合计		5,978,568,691.84	5,984,823,334.76
少数股东权益		5,107,333,756.75	4,680,214,455.44
股东权益合计		11,085,902,448.59	10,665,037,790.20
负债和股东权益总计		55,321,650,992.89	46,311,473,255.99

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

合并利润表

2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		13,499,542,724.13	9,040,833,228.84
其中：营业收入	六、35	13,499,542,724.13	9,040,833,228.84
二、营业总成本		12,995,973,304.18	8,232,853,109.88
其中：营业成本	六、35	9,929,302,644.22	5,633,809,162.89
营业税金及附加	六、36	1,481,317,680.30	1,130,925,966.91
销售费用	六、37	496,413,504.04	486,899,572.47
管理费用	六、38	359,839,474.78	337,678,828.24
财务费用	六、39	477,601,336.90	389,192,849.24
资产减值损失	六、40	251,498,663.94	254,346,730.13
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）	六、41	882,633,287.53	589,157,349.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		86,773,663.61	126,904,296.52
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,386,202,707.48	1,397,137,468.31
加：营业外收入	六、42	38,001,106.18	24,859,493.94
其中：非流动资产处置利得		57,735.35	674,494.28
减：营业外支出	六、43	23,673,476.72	15,768,577.95
其中：非流动资产处置损失		15,470,113.23	456,404.09
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,400,530,336.94	1,406,228,384.30
减：所得税费用	六、44	399,308,038.55	503,420,146.78
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,001,222,298.39	902,808,237.52
归属于母公司股东的净利润		721,812,207.59	598,526,380.97
少数股东损益		279,410,090.80	304,281,856.55
六、其他综合收益的税后净额	六、32	-576,881,925.07	31,353,550.89
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-576,881,925.07	31,353,550.89
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-576,881,925.07	31,353,550.89
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-574,939,461.17	31,458,047.65
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		-1,942,463.90	-104,496.76
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		424,340,373.32	934,161,788.41
归属于母公司股东的综合收益总额		144,930,282.52	629,879,931.86
归属于少数股东的综合收益总额		279,410,090.80	304,281,856.55
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五、2	0.40	0.33
（二）稀释每股收益	十五、2	0.40	0.33

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

合并现金流量表

2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		16,085,183,699.24	9,999,979,484.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、46	11,901,303,640.64	3,973,875,639.96
经营活动现金流入小计		27,986,487,339.88	13,973,855,124.16
购买商品、接受劳务支付的现金		12,602,510,827.68	7,249,060,643.86
支付给职工以及为职工支付的现金		417,810,183.40	371,951,087.26
支付的各项税费		2,231,587,492.60	1,567,361,343.70
支付其他与经营活动有关的现金	六、46	14,550,801,694.40	6,847,306,354.50
经营活动现金流出小计		29,802,710,198.08	16,035,679,429.32
经营活动产生的现金流量净额		-1,816,222,858.20	-2,061,824,305.16
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	498,431,753.77
取得投资收益收到的现金		7,911,307.73	10,976,292.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,837,184.80	282,510,281.90
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		856,908,549.29	791,918,328.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		186,683,280.58	233,234,250.61
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		13,780,000.00	618,426,166.98
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		200,463,280.58	851,660,417.59
投资活动产生的现金流量净额		656,445,268.71	-59,742,089.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,079,000,000.00	784,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,079,000,000.00	784,000,000.00
取得借款收到的现金		13,319,112,432.82	13,659,428,094.19
发行债券收到的现金		2,580,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		16,978,112,432.82	14,443,428,094.19
偿还债务支付的现金		11,247,948,400.52	9,576,425,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,071,189,559.07	1,337,687,768.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		558,679,090.08	8,092,005.23
支付其他与筹资活动有关的现金	六、46	477,403,636.00	29,457,000.00
筹资活动现金流出小计		13,796,541,595.59	10,943,569,768.04
筹资活动产生的现金流量净额		3,181,570,837.23	3,499,858,326.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		554,430.78	30,736.83
五、现金及现金等价物净增加额	六、47	2,022,347,678.52	1,378,322,668.51
加：期初现金及现金等价物余额	六、47	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
六、期末现金及现金等价物余额	六、47	9,252,733,867.86	7,230,386,189.34

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

合并股东权益变动表
2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数													
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		4,680,214,455.44	10,665,037,790.20
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		4,680,214,455.44	10,665,037,790.20
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					19,178,584.62		-576,881,925.07		151,813,491.04		399,635,206.49		427,119,301.31	420,864,658.39
（一）综合收益总额							-576,881,925.07				721,812,207.59		279,410,090.80	424,340,373.32
（二）股东投入和减少资本													736,308,984.55	736,308,984.55
1、股东投入的普通股													736,308,984.55	736,308,984.55
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配									163,127,730.80		-226,608,336.66		-569,179,090.08	-632,659,695.94
1、提取盈余公积									163,127,730.80		-163,127,730.80			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-63,480,605.86		-569,179,090.08	-632,659,695.94
4、其他														
（四）股东权益内部结转					19,420,683.96								-19,420,683.96	
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他					19,420,683.96								-19,420,683.96	
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他					-242,099.34				-11,314,239.76		-95,568,664.44			-107,125,003.54
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				279,672,314.20		2,243,614.59		925,545,994.90		2,957,375,172.15		5,107,333,756.75	11,085,902,448.59

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：
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

合并股东权益变动表(续)
2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数													
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				258,856,920.72		547,771,988.77		625,207,757.82		2,162,150,278.61		3,562,677,741.59	8,970,396,283.51
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				258,856,920.72		547,771,988.77		625,207,757.82		2,162,150,278.61		3,562,677,741.59	8,970,396,283.51
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,636,808.86		31,353,550.89		148,524,746.04		395,589,687.05		1,117,536,713.85	1,694,641,506.69
（一）综合收益总额							31,353,550.89				598,526,380.97		304,281,856.55	934,161,788.41
（二）股东投入和减少资本													784,000,000.00	784,000,000.00
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额													784,000,000.00	784,000,000.00
4、其他														
（三）利润分配									148,524,746.04		-202,936,693.92		-187,358,966.98	-241,770,914.86
1、提取盈余公积									148,524,746.04		-148,524,746.04			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-54,411,947.88		-187,358,966.98	-241,770,914.86
4、其他														
（四）股东权益内部结转					1,582,465.73								-1,582,465.73	
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他					1,582,465.73								-1,582,465.73	
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他					54,343.13								218,196,290.01	218,250,633.14
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		4,680,214,455.44	10,665,037,790.20

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：
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

资产负债表
2015 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		3,754,922,230.14	2,270,103,298.45
应收票据			
应收账款	十四、1	28,269,991.00	33,159.00
预付款项		8,000,000.00	8,075,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、2	14,058,122,790.84	13,022,307,367.97
存货		822,575,501.81	206,060,646.51
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		18,671,890,513.79	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
持有至到期投资			
长期应收款		178,078.74	547,852.81
长期股权投资	十四、3	6,659,747,083.36	6,355,468,575.87
投资性房地产		786,525,733.49	348,659,272.68
固定资产		318,956,733.27	334,808,897.74
在建工程		0.00	265,105,921.78
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		7,548,879.91	55,365,737.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,808,136,508.77	8,197,033,947.11
资产总计		26,480,027,022.56	23,703,613,419.04

资产负债表(续)
2015 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		5,725,000,000.00	6,040,000,000.00
应付票据			
应付账款		130,335,493.18	54,780,577.16
预收款项		907,420,970.51	572,710,525.01
应付职工薪酬		30,095,842.29	36,470,366.43
应交税费		289,283,752.33	510,291,899.49
应付利息		91,925,870.27	60,688,881.86
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		4,946,125,983.57	4,345,973,582.86
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,483,250,000.00	2,224,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,604,985,481.62	13,847,263,402.28
非流动负债：			
长期借款		1,938,500,000.00	2,238,750,000.00
应付债券		3,771,187,762.17	1,193,114,968.72
递延收益		911,529,888.56	836,696.46
递延所得税负债		0.00	191,646,487.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,621,217,650.73	3,624,348,152.23
负债合计		20,226,203,132.35	17,471,611,554.51
股东权益：			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积		308,509,020.71	308,505,039.70
减：库存股			
其他综合收益		0.00	574,939,461.17
专项储备			
盈余公积		556,697,835.30	490,674,024.13
一般风险准备			
未分配利润		3,574,885,438.20	3,044,151,743.53
股东权益合计		6,253,823,890.21	6,232,001,864.53
负债和股东权益总计		26,480,027,022.56	23,703,613,419.04

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

利润表
2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十四、4	389,946,694.23	1,453,325,106.06
减：营业成本	十四、4	138,784,134.77	560,948,377.16
营业税金及附加		106,191,160.94	303,013,614.08
销售费用		27,834,700.64	32,305,110.97
管理费用		110,743,388.60	109,447,351.84
财务费用		271,953,862.24	239,602,475.93
资产减值损失		-3,810,133.43	-5,520,377.43
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）	十四、5	1,038,600,204.76	787,182,199.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		74,778,507.49	119,818,048.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		776,849,785.23	1,000,710,753.15
加：营业外收入		10,368,326.30	2,060,718.43
其中：非流动资产处置利得		18,336.50	421,346.41
减：营业外支出		15,624,007.86	1,502,718.41
其中：非流动资产处置损失		14,255,065.60	152,735.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		771,594,103.67	1,001,268,753.17
减：所得税费用		111,355,991.97	213,743,084.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		660,238,111.70	787,525,668.63
五、其他综合收益的税后净额		-574,939,461.17	31,458,047.65
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-574,939,461.17	31,458,047.65
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-574,939,461.17	31,458,047.65
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		85,298,650.53	818,983,716.28

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

现金流量表

2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		1,650,945,994.53	974,463,156.42
收到其他与经营活动有关的现金		24,001,934,104.27	14,486,195,951.50
经营活动现金流入小计		25,652,880,098.80	15,460,659,107.92
购买商品、接受劳务支付的现金		746,379,056.46	90,847,241.08
支付给职工以及为职工支付的现金		101,237,448.85	110,303,089.66
支付的各项税费		448,879,680.71	258,054,101.42
支付其他与经营活动有关的现金		23,873,623,392.45	13,179,352,202.82
经营活动现金流出小计		25,170,119,578.47	13,638,556,634.98
经营活动产生的现金流量净额		482,760,520.33	1,822,102,472.94
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	498,431,753.77
取得投资收益收到的现金		69,373,381.08	19,454,292.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,766,574.00	517,550.28
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		918,300,011.84	518,403,596.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		93,143,276.15	211,396,439.93
投资支付的现金		229,500,000.00	30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		322,643,276.15	241,396,439.93
投资活动产生的现金流量净额		595,656,735.69	277,007,156.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		5,900,000,000.00	6,490,000,000.00
发行债券收到的现金		2,580,000,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,480,000,000.00	6,490,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,256,800,000.00	7,898,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		800,659,623.18	867,807,387.86
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		8,073,673,259.18	8,786,779,387.86
筹资活动产生的现金流量净额		406,326,740.82	-2,296,779,387.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		74,934.85	4,488.38
五、现金及现金等价物净增加额		1,484,818,931.69	-197,665,269.81
加：年初现金及现金等价物余额		2,270,103,298.45	2,467,768,568.26
六、年末现金及现金等价物余额		3,754,922,230.14	2,270,103,298.45

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

股东权益变动表
2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53	6,232,001,864.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53	6,232,001,864.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,981.01		-574,939,461.17		66,023,811.17		530,733,694.67	21,822,025.68
（一）综合收益总额							-574,939,461.17				660,238,111.70	85,298,650.53
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									66,023,811.17		-129,504,417.03	-63,480,605.86
1、提取盈余公积									66,023,811.17		-66,023,811.17	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-63,480,605.86	-63,480,605.86
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他					3,981.01							3,981.01
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

股东权益变动表（续）
 2015 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	上年数		专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收 益						
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,450,696.57		543,481,413.52			411,921,457.27		2,389,790,589.64	5,467,375,753.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年年初余额	1,813,731,596.00				308,450,696.57		543,481,413.52			411,921,457.27		2,389,790,589.64	5,467,375,753.00
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					54,343.13		31,458,047.65			78,752,566.86		654,361,153.89	764,626,111.53
（一）综合收益总额							31,458,047.65					787,525,668.63	818,983,716.28
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配										78,752,566.86		-133,164,514.74	-54,411,947.88
1、提取盈余公积										78,752,566.86		-78,752,566.86	
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配												-54,411,947.88	-54,411,947.88
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本(或股本)													
2、盈余公积转增资本(或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本年提取													
2、本期使用													
（六）其他					54,343.13								54,343.13
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17			490,674,024.13		3,044,151,743.53	6,232,001,864.53

载于第 13 页至第 138 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 12 页的财务报表由以下人士签署：

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

中粮地产（集团）股份有限公司

2015 年 12 月 31 日财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

1、历史沿革

中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称本公司)系经原中共宝安县委以宝组(1982)007号文批准,于1983年2月24日正式成立的县属地方国营企业,原名为“宝安县城建设公司”。1993年2月,经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15号文批准,更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993年7月10日,经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761号文批准,改组为募集设立的股份有限公司,更名为“深圳宝恒(集团)股份有限公司”,向社会公开发行境内上市内资股(A股)股票并上市交易,并于1993年10月8日领取深企法字04498号(注册号19224718-9)企业法人营业执照。

1993年10月,根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第39号文批准,本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股(A股)股票50,000,000股,发行后公司股份总额达到200,000,000股,并于1993年10月8日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994年4月28日,本公司第二次股东大会通过了1993年度分红派息方案,以1993年12月31日公司总股份200,000,000股为基数,向全体股东每10股送1股红股,送股后公司总股份增至220,000,000股。

1995年5月12日,本公司第三次股东大会通过了1994年度分红派息方案,以1994年12月31日公司总股份220,000,000股为基数,向全体股东每10股送2股红股,送股后公司总股份增至264,000,000股。

1996年5月21日,本公司第四次股东大会通过了1995年度分红派息方案,以1995年12月31日公司总股份264,000,000股为基数,向全体股东每10股送2.5股红股,送股后公司总股份增至330,000,000股。

1996年9月26日,本公司第五次股东大会通过了配股方案,以1996年7月1日公司总股份330,000,000股为基数,向全体股东每10股配售2.4股,配股后公司总股份增至373,041,903股。

1996年12月18日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市宝恒(集团)股份有限公司”。

1997年5月28日,本公司第六次股东大会通过了1996年度分红派息方案,以1996年12月31日公司总股份373,041,903股为基数,向全体股东每10股送2股红股并转增0.5股,送股及转增后公司总股份增至466,302,377股。

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。

2006年4月13日，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20日，本公司2005年度股东大会通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日公司总股份466,302,377股为基数，向全体股东每10股转增5股，转增后公司总股份增至699,453,565股。

2007年8月10日，本公司2006年度股东大会通过了配股方案，以2006年12月31日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股后公司总股份增至906,865,798股。

2008年6月27日，本公司2007年度股东大会通过了本公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，每10股送4股红股，每10股转增6股，送股及转增后公司总股本增至1,813,731,596股。

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至2015年12月31日，中粮集团持有本公司股份828,265,000股，占总股本的45.67%。

本公司法定代表人：周政；企业法人营业执照注册号：440301103197805；注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路。

2、所处行业

本公司所属行业为房地产业。

3、经营范围

本公司经批准的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：商品房开发、物业租赁等。

4、主要产品和服务

本公司主要产品和服务为住宅、商业物业、工业物业。

5、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2016年3月24日决议批准报出。

6、公司在报告期内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共28户，孙公司17户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年度增加6户，减少0户，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部

发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况及 2015 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、29“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售的房地产产品，其经营周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售收回现金及现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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，且该控制并非暂时

性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表

进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12 （2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币

性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回

本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损

益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、应收款项

（1）坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

（2）坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。对合并报表范围内各公

司之间的应收款项单独进行减值测试，如果单项测试发生减值，按实际减值金额确认减值损失，计提坏账准备，如果单项测试未发生减值的，则不计提坏账准备。对合营、联营公司及其股东单位的应收款项，单独进行减值测试，经测试未发生减值的款项，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，按照期末余额的 1%计提坏账准备。

按组合计提坏账的应收款项：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%	50%
3 年以上	100%	100%

11、存货

（1）存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

（2）存货在取得时按照实际成本入账。

存货按完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品、其他存货等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

（3）存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

（4）本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长

期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，

按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并

按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

（1）投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

- ① 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

② 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③ 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

④ 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足的在发生时计入当期损益。

（3）后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不再随意变更。成本模式转为公允价值模式的，作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

（4）投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

14、固定资产

（1）固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 使用寿命超过一个会计年度。

（2）固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

① 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

② 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③ 与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

④ 确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

（4）固定资产折旧

① 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- A、已提足折旧继续使用的固定资产；
- B、按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- C、处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

② 固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—40 年	5%	2.375%—4.75%
机器设备	10 年	5%	9.5%
运输工具	5 年	5%	19%
房屋装修	5 年	0%	20%
办公设备及其他	5 年	5%	19%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（5）固定资产装修费

如果固定资产装修延长了固定资产的使用寿命或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，符合固定资产确认条件的，固定资产装修费计入固定资产账面价值，同时将被替换部分的账面价值扣除，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。该类固定资产装修费支出在“固定资产”科目下单独设“固定资产装修费”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修费”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

（6）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

15、在建工程

（1）在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外币折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产（投资性房地产）；

（2）在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

① 当同时满足下列条件时，开始资本化：

A 资产支出已经发生；

B 借款费用已经发生；

C 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

② 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

③ 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

17、无形资产

（1）无形资产的确认

① 无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

② 内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

③ 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

（2）无形资产按照成本进行初始计量。

（3）无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

在资产负债表日判断上述资产是否存在可能发生减值的迹象。上述资产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，上述资产的可收回金额低于其账面价值的，将账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

上述资产中无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

上述资产中本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位

经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要为设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理。

21、预计负债

（1）当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

（3）在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、股份支付

(1) 股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

(3) 以现金结算的股份支付，以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

23、收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

(1) 销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ① 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 交易相关的经济利益很可能流入；
- ⑤ 相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

(2) 房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

（3）来料加工收入：来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

（4）提供劳务收入

① 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

② 在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③ 提供劳务的总收入按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（5）利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。委托贷款的利息计入投资收益；一般往来款占用资金的利息收入计入财务费用（利息收入），合并时抵消母公司与子公司、子公司相互之间发生的利息支出与利息收入后以净额列示。

24、政府补助

（1）政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（2）政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助

款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

（3）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

（4）已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂

时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

26、租赁

（1）实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（2）经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

（3）融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

27、其他重要的会计政策、会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法：终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。披露的上述数据是针对终止经营在整个报告期间的经营成果。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的

计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。本公司运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于本公司的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

（9）公允价值计量

本公司的部分资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

税项	税目	税率
商品房销售收入	营业税	5%
建筑、装修、喷涂收入	营业税	3%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%
物资材料销售收入	增值税	17%
产品销售收入（小规模纳税人）	增值税	4%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%、5%及 7%计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3%计缴。

地方教育费附加按营业税额和增值税额的 2%计缴。

2、企业所得税

根据《广东省经济特区条例》及《关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政策问题的通知》的规定，深圳特区的企业所得税按 15%征收，本公司及部分下属子公司 2007 年 12 月 31 日以前按此税收优惠政策缴纳企业所得税。

根据新所得税法的规定，本公司及在 2007 年度以前设立的深圳和其他经济特区内原享受 15%优惠税率的子公司，适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的五年期间逐步过渡到 25%，其中 2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年起按 25%税率执行。其他企业适用所得税率为 25%。

3、房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%。房产税系由本公司及子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复，本公司及深圳地区的子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

4、土地增值税

本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。按各地税务机关规定的预缴比例预缴，按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

5、土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：

级别	人口	每平方米税额
大城市	50 万以上	1.5 元至 30 元
中等城市	20-50 万	1.2 元至 24 元
小城市	20 万以下	0.9 元至 18 元
县城、建制镇、工矿区		0.6 元至 12 元

经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。

6、个人所得税

员工的个人所得税由本公司及子公司代扣代缴。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2015 年 1 月 1 日，年末指 2015 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币 金额	原币金额	折算率	人民币 金额
库存现金：						
-人民币	359,734.83	1.0000	359,734.83	399,124.29	1.0000	399,124.29

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币 金额	原币金额	折算率	人民币 金额
-港元	8,922.15	0.8378	7,474.80	6,825.45	0.7889	5,384.39
银行存款：						
-人民币	9,236,737,639.51	1.0000	9,236,737,639.51	7,216,210,746.63	1.0000	7,216,210,746.63
-港元	10,740,024.55	0.8378	8,997,777.77	10,949,587.70	0.7889	8,637,801.25
-美元	65,010.89	6.4936	422,154.72	65,100.79	6.1190	398,351.74
其他货币资金：						
-人民币	86,462,948.11	1.0000	86,462,948.11	64,947,684.95	1.0000	64,947,684.95
合计	—	—	9,332,987,729.74	—	—	7,290,599,093.25

注 1：货币资金年末较年初增加 28.01%，主要原因是销售商品房款增加。

注 2：其他货币资金年末余额为 86,462,948.11 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金。

2、应收票据

(1) 应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	2,000,000.00	0.00
合 计	2,000,000.00	0.00

注：银行承兑汇票已于 2016 年 2 月到期收回。

(2) 年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	175,575,058.61	99.17	16,770,492.34	9.55	158,804,566.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,474,484.36	0.83	14,744.84	1.00	1,459,739.52
合计	177,049,542.97	100.00	16,785,237.18	—	160,264,305.79

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	243,246,169.68	99.31	18,091,784.90	7.44	225,154,384.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,698,144.60	0.69	16,981.45	1.00	1,681,163.15
合计	244,944,314.28	100.00	18,108,766.35	—	226,835,547.93

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	92,184,297.44	52.50	166,630,070.82	68.50
3 个月以上—1 年（含 1 年）	37,214,147.71	21.20	27,511,707.32	11.31
1 年以上—2 年（含 2 年）	41,058,001.74	23.38	39,407,269.03	16.20
2 年以上—3 年（含 3 年）	5,052,454.58	2.88	9,606,207.37	3.95
3 年以上	66,157.14	0.04	90,915.14	0.04
合计	175,575,058.61	100.00	243,246,169.68	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内（含 3 个月）	92,184,297.44	52.50	0.00	166,630,070.82	68.50	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	37,214,147.71	21.20	1,860,707.39	27,511,707.32	11.31	1,375,585.36
1 年以上—2 年（含 2 年）	41,058,001.74	23.38	12,317,400.51	39,407,269.03	16.20	11,822,180.71
2 年以上—3 年（含 3 年）	5,052,454.58	2.88	2,526,227.30	9,606,207.37	3.95	4,803,103.69

3 年以上	66,157.14	0.04	66,157.14	90,915.14	0.04	90,915.14
合计	175,575,058.61	100.00	16,770,492.34	243,246,169.68	100.00	18,091,784.90

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
苏州苏源房地产开发有限责任公司	1,244,044.28	12,440.44	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
杭州世外桃源房地产开发有限公司	230,440.08	2,304.40	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	1,474,484.36	14,744.84	—	

③ 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

（4）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 12,788,168.54 元；本年收回或转回坏账准备金额 14,111,697.71 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的项目：

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
长沙北纬 28°二期别墅 A2-9 业主	银行按揭已放款	账龄测试计提坏账	1,248,000.00	1,248,000.00
长沙北纬 28°二期别墅 B1-2 业主	银行按揭已放款	账龄测试计提坏账	714,000.00	714,000.00
长沙北纬 28°二期别墅 A1-58 业主	银行按揭已放款	账龄测试计提坏账	606,000.00	606,000.00
长沙北纬 28°二期别墅 B1-18 业主	银行按揭已放款	账龄测试计提坏账	606,000.00	606,000.00
合计			3,174,000.00	3,174,000.00

（5）应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	年末余额	年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
湖南望城建设（集团）有限公司	客户	7,468,474.00	3 个月以内	4.22	0.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	租户	5,619,452.87	3 个月-1 年	3.17	280,972.64
成都御嶺湾三期 508 栋业主	客户	4,920,000.00	3 个月以内	2.78	0.00
长沙北纬 28° 二期别墅 B1-2 业主	客户	4,280,000.00	1-2 年	2.42	1,284,000.00
长沙北纬 28° 一期别墅 A1-84 业主	客户	3,600,000.00	2-3 年	2.03	1,800,000.00
合计		25,887,926.87		—	3,364,972.64

（6）应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收款总额比例（%）
苏州苏源房地产开发有限责任公司	同一最终控制方	1,244,044.28	0.70
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制方	230,440.08	0.13
合计		1,474,484.36	—

（7）应收账款年末比年初减少 29.35%，主要原因是销售商品房款的收回。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	34,614,984.40	88.98	41,386,995.00	90.46
1 至 2 年	1,858,327.14	4.78	3,542,882.03	7.74
2 至 3 年	1,609,091.73	4.14	495,458.00	1.08
3 年以上	820,851.61	2.10	325,393.61	0.72
合计	38,903,254.88	100.00	45,750,728.64	100.00

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
中国建设银行深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
北京市供用电建设承包公司	供应商	5,208,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
中建三局第三建设工程有限责任公司	供应商	4,942,524.98	1 年以内	合同未执行完毕
国网四川省电力公司成都供电公司	供应商	1,837,026.37	1 年以内	合同未执行完毕
沈阳鹏辉房屋拆除工程有限公司	供应商	1,400,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
合计	—	21,387,551.35	—	—

（3）预付账款年末比年初减少 14.97%，主要原因是项目工程预付款减少。

5、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,996,919,062.63	92.95	30,621,698.40	1.53	1,966,297,364.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	144,185,265.23	6.71	22,602,875.40	15.67	121,582,389.83

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,230,689.27	0.34	72,306.89	1.00	7,158,382.38
合计	2,148,335,017.13	100.00	53,296,880.69	—	2,095,038,136.44

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	313,450,345.51	67.88	13,787,011.23	4.40	299,663,334.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	147,224,596.47	31.88	20,107,226.73	13.66	127,117,369.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,075,952.71	0.24	10,759.53	1.00	1,065,193.18
合计	461,750,894.69	100.00	33,904,997.49	—	427,845,897.20

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

（2）其他应收款按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	70,972,620.37	49.22	95,385,555.40	64.79
3 个月以上—1 年（含 1 年）	27,965,346.54	19.40	18,531,057.78	12.59
1 年以上—2 年（含 2 年）	27,365,363.95	18.98	14,344,705.58	9.74
2 年以上—3 年（含 3 年）	9,773,871.01	6.78	8,172,030.59	5.55
3 年以上	8,108,063.36	5.62	10,791,247.12	7.33
合计	144,185,265.23	100.00	147,224,596.47	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
北京悦恒置业有限公司	1,345,929,736.88	13,459,297.37	1.00	合营企业往来款，经测试，按 1% 计提
上海万科投资管理有限公司	314,601,983.54	3,146,019.84	1.00	子公司股东往来款，经测试，按 1% 计提
北京万科企业有限公司	283,867,833.35	2,838,678.33	1.00	孙公司股东往来款，经测试，按 1% 计提
中粮创新食品（北京）有限公司	30,000,000.00	300,000.00	1.00	合并范围外的关联方按 1% 计提坏账
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	11,759,400.00	117,594.00	1.00	孙公司股东往来款，经测试，按 1% 计提
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00	子公司股东往来款，账龄 3 年以上按全额计提
合计	1,996,919,062.63	30,621,698.40		

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内（含 3 个月）	70,972,620.37	49.22	0.00	95,385,555.40	64.79	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	27,965,346.54	19.40	1,398,267.34	18,531,057.78	12.59	926,552.88
1 年以上-2 年（含 2 年）	27,365,363.95	18.98	8,209,609.19	14,344,705.58	9.74	4,303,411.43
2 年以上-3 年（含 3 年）	9,773,871.01	6.78	4,886,935.51	8,172,030.59	5.55	4,086,015.30
3 年以上	8,108,063.36	5.62	8,108,063.36	10,791,247.12	7.33	10,791,247.12
合计	144,185,265.23	100.00	22,602,875.40	147,224,596.47	100.00	20,107,226.73

③ 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	4,550,739.27	45,507.39	1.00	子公司股东往来，经测试后，按 1% 计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京中粮广场发展有限公司	2,254,500.00	22,545.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
北京凯莱物业管理有限公司	225,450.00	2,254.50	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	1.00	子公司股东往来，经测试后，按 1% 计提
合计	7,230,689.27	72,306.89	—	—

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 31,491,266.25 元；本年收回或转回坏账准备金额 12,099,383.05 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的项目：

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
亚图建筑设计咨询（上海）有限公司（RTKL）	款项收回	按账龄计提	3,610,000.00	3,610,000.00
沈阳市于洪区会计核算中心	款项收回	按账龄计提	2,743,354.20	1,306,743.40
沈阳市人力资源和社会保障局	款项收回	按账龄计提	1,690,000.00	1,690,000.00
杭州易筑物业专项维修基金	款项收回	按账龄计提	865,389.90	254,013.50
合计	—	—	8,908,744.10	6,860,756.90

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	74,666,261.98	113,321,600.45
往来款	2,065,744,405.23	341,395,631.85
其他	7,924,349.92	7,033,662.39
合计	2,148,335,017.13	461,750,894.69

(6) 本报告期内其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(7) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京悦恒置业有限公司	往来款	1,345,929,736.88	3 个月以内	62.65	13,459,297.37
上海万科投资管理有限公司	往来款	314,601,983.54	5 年以内	14.64	3,146,019.84
北京万科企业有限公司	往来款	283,867,833.35	3 个月-1 年	13.21	2,838,678.33
中粮创新食品（北京）有限公司	保证金	30,000,000.00	3 个月以内	1.40	300,000.00
北京住总万科房地产开发有限公司	往来款	14,150,650.00	3 个月以内	0.66	0.00
合计	—	1,988,550,203.77	—		19,743,995.54

(8) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
北京悦恒置业有限公司	子公司合营企业	1,345,929,736.88	62.65
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	314,601,983.54	14.64
北京万科企业有限公司	孙公司股东	283,867,833.35	13.21
中粮创新食品（北京）有限公司	同一最终控制方	30,000,000.00	1.40
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	孙公司股东	11,759,400.00	0.55
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	0.50
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	子公司股东	4,550,739.27	0.21
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	2,254,500.00	0.10
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	子公司股东	200,000.00	0.01
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	225,450.00	0.01
合计	—	2,004,149,751.90	—

(9) 其他应收款年末比年初增加 389.67%，主要原因是本年新增合营公司北京悦恒置业有限公司往来款。

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	7,567,616,747.53	419,617,272.22	198,534,396.75	7,369,082,350.78
在建开发产品	23,479,089,077.49	2,105,033,259.97	53,205,149.65	23,425,883,927.84
拟开发产品	7,123,033,348.36	0.00	0.00	7,123,033,348.36
其他存货	286,400.95	0.00	0.00	286,400.95
合计	38,170,025,574.33	2,524,650,532.19	251,739,546.40	37,918,286,027.93

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	8,149,978,101.42	459,422,989.76	239,212,473.23	7,910,765,628.19
在建开发产品	20,270,388,488.99	1,875,470,437.11	0.00	20,270,388,488.99
拟开发产品	4,491,968,655.92	0.00	0.00	4,491,968,655.92
其他存货	148,236.00	0.00	0.00	148,236.00
合计	32,912,483,482.33	2,334,893,426.87	239,212,473.23	32,673,271,009.10

(2) 按项目列示资本化利息

项目	累计资本化利息总额	其中：本年发生的资本化利息	利息资本化率%
深圳中粮锦云	22,749,680.59	0.00	6.77
深圳中粮凤凰里	21,177,187.50	21,177,187.50	5.59
深圳一品澜山	122,068,750.39	0.00	7.42
深圳中粮紫云	100,868,597.13	49,848,183.19	6.22
深圳云景国际	260,878,994.44	141,914,965.45	7.18
深圳祥云国际	233,349,957.31	76,105,759.24	7.18
长沙北纬 28 度	142,976,919.90	30,099,423.62	6.06
上海南桥半岛	40,637,747.05	0.00	6.06
成都御岭湾	92,790,701.72	83,032,124.86	6.54
成都祥云国际	272,762,332.53	7,722,529.74	6.61
成都香榭丽都	37,137,937.01	0.00	6.46
成都中粮鸿云	102,313,810.27	99,635,698.94	8.05

项目	累计资本化利息总额	其中：本年发生的资本化利息	利息资本化率%
成都中粮锦云	149,987,098.70	73,511,508.63	7.49
成都香颂丽都	49,327,527.55	7,931,948.11	7.38
杭州云涛名苑	38,207,610.59	0.00	6.69
杭州鸿悦方圆府	26,190,892.33	0.00	6.81
南京中粮鸿云坊	246,930,633.38	99,945,509.98	6.79
南京中粮祥云	22,226,177.76	22,226,177.76	8.50
北京祥云国际	740,322,629.75	30,708,222.20	7.45
北京长阳半岛	811,377,994.79	13,592,979.17	5.95
北京中粮瑞府	443,800,030.52	200,872,669.43	9.09
天津中粮大道	442,909,670.11	42,602,153.24	6.00
沈阳隆玺壹号	126,871,678.72	67,900,583.33	6.03
合计	4,547,864,560.04	1,068,827,624.39	—

(3) 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
成都祥云国际	0.00	78,895,542.40	0.00	0.00	78,895,542.40
杭州云涛名苑	154,954,530.15	32,540,363.81	0.00	137,783,838.12	49,711,055.84
杭州方圆府	84,257,943.08	60,178,453.10	0.00	83,119,398.62	61,316,997.56
沈阳隆玺壹号	0.00	61,815,950.60	0.00	0.00	61,815,950.60
合计	239,212,473.23	233,430,309.91	0.00	220,903,236.74	251,739,546.40

(4) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
杭州方圆府、云涛名苑	2015 年度商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	无	销售转出
沈阳隆玺壹号、成都祥云国际	2015 年度商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	无	

(5) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳福安景山	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
花园 A-B 幢车位						
深圳中粮鸿云	2011 年 12 月	2,639,416.06	0.00	2,639,416.06	0.00	0.00
深圳中粮锦云	2012 年 12 月	98,357,548.23	0.00	58,721,848.84	39,635,699.39	0.00
深圳一品澜山	2014 年 06 月	999,064,005.80	0.00	317,714,843.02	681,349,162.78	0.00
长沙北纬 28 度 一至四期	2010 年 12 月	438,589,435.13	694,905,075.01	502,617,720.34	630,876,789.80	0.00
	2011 年 12 月					
	2013 年 12 月					
	2015 年 7 月					
上海翡翠二至 六期	2010 年 12 月	449,675,663.21	-56,020,650.87	164,543,814.35	229,111,197.99	0.00
	2011 年 11 月					
	2012 年 12 月					
	2013 年 12 月					
	2014 年 7 月					
	2014 年 12 月					
上海南桥半岛 一至二期	2010 年 12 月	1,034,012,947.74	48,690,158.79	855,354,053.85	227,349,052.68	0.00
	2014 年 12 月					
成都御岭湾二 至三期	2011 年 12 月	429,775,363.48	17,546,349.63	87,931,365.99	359,390,347.12	0.00
	2013 年 12 月					
成都祥云国际 一至三期	2011 年 01 月	407,704,134.86	733,906,025.17	681,886,641.84	459,723,518.19	78,895,542.40
	2012 年 12 月					
	2015 年 04 月					
成都香榭丽都	2012 年 09 月	67,215,017.90	4,222,163.80	31,420,225.03	40,016,956.67	0.00
成都香颂丽都	2015 年 06 月	0.00	1,288,382,531.99	898,465,916.39	389,916,615.60	0.00
成都中粮锦云	2015 年 12 月	0.00	2,429,357,816.92	833,299,604.52	1,596,058,212.40	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 06 月	555,777,134.92	-7,506,098.00	365,070,140.93	183,200,895.99	49,711,055.84
杭州方圆府	2014 年 09 月	1,038,201,784.09	-9,794,562.76	773,999,592.08	254,407,629.25	61,316,997.56
南京颐和南园 三至四期	2010 年 12 月	7,342,064.50	-4,691,617.66	1,443,809.66	1,206,637.18	0.00
	2011 年 10 月					
	2013 年 12 月					
南京彩云居	2012 年 11 月	3,569,540.87	-2,116,481.10	360,758.48	1,092,301.29	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
北京祥云国际一至四期	2011 年 05 月	1,622,983,857.24	1,287,173,407.26	1,638,545,707.75	1,271,611,556.75	0.00
	2013 年 8 月					
	2013 年 10 月					
	2014 年 9 月					
	2014 年 10 月					
	2015 年 9 月					
北京长阳半岛一号地一至二期	2011 年 12 月	39,330,409.57	0.00	2,735,131.93	36,595,277.64	0.00
	2013 年 01 月					
	2013 年 05 月					
	2013 年 06 月					
	2013 年 09 月					
北京长阳半岛五号地一至二期	2013 年 10 月	232,395,157.09	1,438,947,040.71	1,439,952,058.85	231,390,138.95	0.00
	2013 年 12 月					
	2014 年 05 月					
	2015 年 10 月					
天津中粮大道（E 区）	2015 年 08 月	0.00	1,463,322,594.19	1,280,548,886.51	182,773,707.68	0.00
沈阳隆玺壹号一至二期	2013 年 07 月	722,936,440.67	503,054,187.55	474,487,758.10	751,502,870.12	8,610,800.95
	2013 年 09 月					
	2013 年 11 月					
	2014 年 9 月					
	2015 年 10 月					
合计		8,149,978,101.42	9,829,377,940.63	10,411,739,294.52	7,567,616,747.53	198,534,396.75

（6）在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总投资 资额 （万元）	年初余额	年末余额
深圳中粮凤凰里	2015 年 03 月	2016 年 12 月	135,136.00	0.00	778,416,085.19
深圳祥云国际	2015 年 04 月	2019 年 08 月	542,643.00	0.00	1,669,189,584.49
深圳云景国际	2015 年 04 月	2018 年 12 月	654,745.31	0.00	3,336,424,311.70
深圳中粮紫云	2013 年 11 月	2016 年 12 月	390,398.09	184,420,990.42	739,858,165.90
长沙北纬 28 度三期	2012 年 10 月	2015 年 09 月	405,896.36	364,282,041.59	0.00

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总投资额 （万元）	年初余额	年末余额
长沙北纬 28 度四期别墅	2014 年 04 月	2015 年 07 月	405,896.36	48,273,975.93	0.00
长沙北纬 28 度五-八期	2015 年 10 月	2019 年-2020 年	405,896.36	0.00	249,531,773.73
上海翡翠六期（西-688 弄 22 栋 3 号楼）	2012 年 06 月	2015 年 12 月	317,811.10	27,361,651.82	0.00
上海南桥半岛三期	2012 年 03 月	2018 年 12 月	289,421.00	411,659,668.86	414,020,418.71
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 09 月	252,352.00	362,893,175.98	457,694,616.45
成都祥云国际三期	2013 年 09 月	2015 年 04 月	274,360.00	657,882,337.66	0.00
成都中粮锦云	2013 年 01 月	2015 年 12 月	270,364.00	1,897,420,043.03	0.00
成都香颂丽都	2013 年 12 月	2015 年 06 月	125,256.00	1,127,640,112.12	0.00
成都中粮鸿云	2014 年 12 月	2016 年 12 月	263,039.00	941,042,593.16	1,819,999,444.86
南京颐和南园四期联排	2010 年 07 月	2018 年 12 月	170,449.76	12,886,586.92	17,698,311.85
南京中粮祥云	2015 年 10 月	2019 年 09 月	264,540.38	0.00	1,272,886,660.53
南京中粮鸿云坊	2014 年 04 月	2016 年 07 月	467,558.00	2,863,124,372.03	3,361,751,738.64
北京祥云国际二至四期（C06、3-2/A10 别墅）	2014 年 01 月	2015 年 09 月 2017 年 10 月	825,052.00	1,213,754,348.87	366,334,954.61
北京长阳半岛五号地二期	2010 年 07 月	2016 年 12 月	1,296,556.65	3,096,965,230.74	2,707,801,426.67
北京中粮瑞府	2014 年 05 月	2016 年 02 月	440,883.00	2,899,634,223.96	3,327,867,891.94
天津中粮大道	2010 年 07 月	2018 年 10 月	1,630,367.92	2,705,785,858.52	1,633,434,954.50
沈阳隆玺壹号二期商品房	2012 年 06 月	2016 年 09 月	877,470.00	760,772,426.81	379,298,053.46
沈阳隆玺壹号四期写字楼	2014 年 03 月	2016 年 10 月	877,470.00	694,588,850.57	946,880,684.26
合计				20,270,388,488.99	23,479,089,077.49

(7) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期 竣工时间	项目预计 总投资额 (万元)	年初余额	年末余额
深圳市宝安 25 区城市更新	(注 1)			100,625,816.09	192,556,272.29
深圳宝安 69 区项目	(注 3)			977,225.22	980,162.71
中粮前海亚太总部	(注 2)			320,000.00	320,000.00
深圳中粮凤凰里	2015 年 03 月	2016 年 12 月	135,136.00	47,830,401.40	0.00
深圳万宝项目	(注 4)			3,932,929.96	4,020,679.96
深圳祥云国际	2015 年 04 月	2018 年 02 月	542,643.00	1,232,594,486.76	0.00
深圳云景国际	2015 年 04 月	2018 年 12 月	654,745.31	1,775,021,002.66	0.00
长沙北纬 28 度五至八期	2015 年 12 月	2017 年 04 月	405,896.36	219,627,874.57	0.00
沈阳隆玺壹号三期住宅	2016 年 06 月	2018 年 06 月	877,470.00	820,601,015.79	821,878,124.98
沈阳隆玺壹号四期持有型商业	2016 年 06 月	2018 年 10 月	877,470.00	290,437,903.47	290,693,841.96
苏州中粮祥云	2016 年 03 月	2018 年 05 月	311,566.00	0.00	1,609,518,420.46
北京稻田项目	2016 年 05 月	2018 年 10 月	—	0.00	4,203,065,846.00
合计				4,491,968,655.92	7,123,033,348.36

注 1：2013 年 5 月 14 日项目专项规划通过区政府审批，深圳市政府批准并公告《2015 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，对深圳市宝安 25 区城市更新项目进行范围调整，将拟拆除重建用地面积调整为 114,775 平方米（2011 年公告的拟拆除重建用地面积为 112,489 平方米）。目前正在开展拆迁谈判、专项规划等前期工作。

注 2：中粮前海亚太总部项目处于前期市场调研咨询阶段。

注 3：依据《深圳市城市更新办法》，公司对位于深圳市宝安区新安街道的中粮 69 区工业园（以下简称“69 区城市更新项目”）进行了城市更新单元计划申报，该项目已获得深圳市政府批准，并列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》。该事项已于 2015 年 3 月 9 日经深圳市规划和国土资源委员会进行公示。2015 年 3 月 31 日，该项目已完成产业规划审批，目前，正在办理专项规划审批。

注 4：万宝地块项目尚处于项目前期阶段，未确定开发时间。

(8) 本公司存货年末账面价值较年初增加 15.97%，主要是本年获取地块及在建项目的投入增加。

(9) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、49。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79
其中：按公允价值计量						
-招商证券股份有限公司	0.00	0.00	0.00	801,897,688.79	0.00	801,897,688.79
按成本计量-上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.833	2,176,547.90
合计	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	2,176,547.90

(3) 本公司 2015 年可供出售金融资产未发生减值。

8、长期应收款

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款							
佛山市疗养院	0.00	0.00	0.00	130,000.00	0.00	130,000.00	
其中：未实现融资收益							
佛山市疗养院	0.00	0.00	0.00	-16,498.19	0.00	-16,498.19	

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心	178,078.74	0.00	178,078.74	434,351.00	0.00	434,351.00	
杭州市物业维修资金管理中心（注 1）	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	
深圳云景国际项目公共配套设施政府监管资金（注 2）	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	0.00	0.00	0.00	
合计	53,402,915.70	0.00	53,402,915.70	7,156,674.97	0.00	7,156,674.97	

注 1：根据《浙江省物业保修金管理办法》的规定，本公司子公司杭州鸿悦置业有限公司向杭州市物业维修资金管理中心缴纳物业保修金，保修金期限为 8 年。

注 2：本公司孙公司中粮地产（深圳）实业有限公司云景国际项目必须配建的安居型商品房、社区体育活动场地和环境卫生设施等公共配套设施所产生的政府监管资金。

9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	150,917,721.67	0.00	0.00	29,652,975.89	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	203,458,132.08	0.00	0.00	35,444,353.66	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,121.78	0.00	0.00
小计	354,375,853.75	0.00	0.00	65,095,207.77	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	128,249,908.94	0.00	0.00	21,595,100.23	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,287,895.51	0.00	0.00	83,355.61	0.00	0.00
小计	129,537,804.45	0.00	0.00	21,678,455.84	0.00	0.00
合计	483,913,658.20	0.00	0.00	86,773,663.61	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	180,570,697.56	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	238,902,485.74	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-2,121.78	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	419,471,061.52	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	149,845,009.17	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,371,251.12	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	151,216,260.29	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	570,687,321.81	0.00

10、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	3,696,238,760.50	27,508,880.91	3,723,747,641.41
2、本年增加金额	1,155,233,120.66	0.00	1,155,233,120.66
（1）存货转入	650,983,637.05	0.00	650,983,637.05
（2）固定资产转入	7,563,782.32	0.00	7,563,782.32
（3）在建工程转入	435,652,786.43	0.00	435,652,786.43
（4）无形资产转入	51,682,290.95	0.00	51,682,290.95
（5）其他增加	9,350,623.91	0.00	9,350,623.91
3、本年减少金额	83,515,021.42	9,350,623.91	92,865,645.33
（1）处置	83,515,021.42	0.00	83,515,021.42
（2）其他减少	0.00	9,350,623.91	9,350,623.91
4、年末余额	4,767,956,859.74	18,158,257.00	4,786,115,116.74
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	891,317,685.45	5,284,561.57	896,602,247.02
2、本年增加金额	140,858,141.91	626,694.40	141,484,836.31
（1）本年计提或摊销	124,983,656.84	626,694.40	125,610,351.24

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 本年新增	15,874,485.07	0.00	15,874,485.07
3、本年减少金额	58,417,211.25	4,626,407.90	63,043,619.15
(1) 处置	58,417,211.25	0.00	58,417,211.25
(2) 其他减少	0.00	4,626,407.90	4,626,407.90
4、年末余额	973,758,616.11	1,284,848.07	975,043,464.18
三、减值准备			
1、年初余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 本年计提或摊销	0.00	0.00	0.00
(2) 本年新增	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
四、账面价值			
1、年末账面价值	3,764,087,855.29	16,873,408.93	3,780,961,264.22
2、年初账面价值	2,774,810,686.71	22,224,319.34	2,797,035,006.05

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2：2015 年新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3：2015 年投资性房地产计提的折旧额为 125,610,351.24 元。

注 4：年末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、49。

注 5：截至 2015 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 115,076.48 万元，净值 85,088.22 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例为 24.04%，账面价值比例为 22.50%。部分为自建厂房、宿舍等，由于早期建造的物业报建及改建手续不规范，未办理规划和报批报建等手续，上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办，部分为 2015 年新竣工房产，正在办理产权。

注 6：本年账面原值增加中存货转入为成都硕泰丽都地产开发有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司、北京中粮万科房地产开发有限公司和成都天泉置业有限责任公司的转入。

11、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
一、账面原值						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
1、年初余额	615,560,126.30	37,045,725.99	40,350,911.60	37,594,427.67	72,928,393.93	803,479,585.49
2、本年增加金额	649,610.84	6,944,955.59	667,231.00	168,000.00	4,406,437.51	12,836,234.94
（1）购置	46,750.21	6,944,955.59	667,231.00	168,000.00	4,406,437.51	12,233,374.31
（2）存货转入	602,860.63	0.00	0.00	0.00	0.00	602,860.63
3、本年减少金额	8,079,947.55	2,476,733.43	1,511,975.00	12,559,827.37	2,723,356.14	27,351,839.49
（1）处置或报废	516,165.23	2,476,733.43	1,511,975.00	12,559,827.37	2,723,356.14	19,788,057.17
（2）转入投资性房地产	7,563,782.32	0.00	0.00	0.00	0.00	7,563,782.32
4、年末余额	608,129,789.59	41,513,948.15	39,506,167.60	25,202,600.30	74,611,475.30	788,963,980.94
二、累计折旧						
1、年初余额	76,462,516.41	27,959,746.95	31,235,851.52	35,178,515.15	45,311,173.70	216,147,803.73
2、本年增加金额	15,630,497.20	2,668,594.46	4,070,800.61	785,863.67	8,071,738.30	31,227,494.24
（1）计提	15,630,497.20	2,440,154.46	3,798,712.22	785,863.67	8,071,738.30	30,726,965.85
（2）新增	0.00	228,440.00	272,088.39	0.00	0.00	500,528.39
3、本年减少金额	6,472,271.39	2,349,132.87	1,393,019.09	12,559,827.37	2,513,699.55	25,287,950.27
（1）处置或报废	451,801.79	2,349,132.87	1,393,019.09	12,559,827.37	2,513,699.55	19,267,480.67
（2）转入投资性房地产	6,020,469.60	0.00	0.00	0.00	0.00	6,020,469.60
4、年末余额	85,620,742.22	28,279,208.54	33,913,633.04	23,404,551.45	50,869,212.45	222,087,347.70
三、减值准备						
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（2）新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（1）处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值						
1、年末账面价值	522,509,047.37	13,234,739.61	5,592,534.56	1,798,048.85	23,742,262.85	566,876,633.24
2、年初账面价值	539,097,609.89	9,085,979.04	9,115,060.08	2,415,912.52	27,617,220.23	587,331,781.76

注 1：2015 年新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：2015 年计提折旧额为 30,726,965.85 元。

注 3：年末无暂时闲置的固定资产。

注 4：年末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

注 5：年末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

注 6：年末无持有待售的固定资产情况。

注 7：年末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、49。

注 8：截至 2015 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 1,831.12 万元，净值 460.90 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 2.32%，账面价值比例 0.81%。上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
67 区中粮商务公园	0.00	0.00	0.00	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78
合计	0.00	0.00	0.00	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78

(2) 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加金额	本年转入投资 性房地产金额	本年其他减 少金额	年末余额
67 区中粮商务公园	54,648.00	265,105,921.78	170,546,864.65	435,652,786.43	0.00	0.00
合计	54,648.00	265,105,921.78	170,546,864.65	435,652,786.43	0.00	0.00

(续)

工程名称	利息资本化 累计金额	其中：本年 利息资本化 金额	本年利息资 本化率 (%)	工程投入占预 算的比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
67 区中粮商务公园	4,953,705.00	706,650.00	6.97	79.92	100	金融机构贷款
合计	4,953,705.00	706,650.00	6.97	79.92	100	

(3) 本年计提在建工程减值准备情况

本公司 2015 年 12 月 31 日在建工程未发生减值。

13、无形资产

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	65,011,059.58	7,076,751.62	2,420,000.00	74,507,811.20
2、本年增加金额	20,904,850.00	10,667,127.96	0.00	31,571,977.96

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
(1) 购置	20,904,850.00	10,667,127.96	0.00	31,571,977.96
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	51,682,290.95	0.00	0.00	51,682,290.95
(1) 转入投资性房地产	51,682,290.95	0.00	0.00	51,682,290.95
4、年末余额	34,233,618.63	17,743,879.58	2,420,000.00	54,397,498.21
二、累计摊销				
1、年初余额	11,009,358.41	1,734,701.36	0.00	12,744,059.77
2、本年增加金额	10,636,534.62	1,718,397.23	0.00	12,354,931.85
(1) 计提	10,636,534.62	1,718,397.23	0.00	12,354,931.85
3、本年减少金额	5,249,120.45	0.00	0.00	5,249,120.45
(1) 转入投资性房地产	5,249,120.45	0.00	0.00	5,249,120.45
4、年末余额	16,396,772.58	3,453,098.59	0.00	19,849,871.17
三、减值准备				
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1、年末账面价值	17,836,846.05	14,290,780.99	2,420,000.00	34,547,627.04
2、年初账面价值	54,001,701.17	5,342,050.26	2,420,000.00	61,763,751.43

注 1：本年无形资产的摊销额为 12,354,931.85 元。

注 2：其他主要为会员资格。

注 3：年末无形资产所有权或使用权受限情况详见附注六、49。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并 形成	处置	
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	0.00	0.00	12,802,182.18

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并 形成	处置	
深圳市宝铜实业有限公司	209,935.31	0.00	0.00	209,935.31
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
合计	161,183,979.11	0.00	0.00	161,183,979.11

(2) 商誉减值准备

本年本公司未发生减值。

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
出租资产维修、装饰工程	5,091,495.69	256,272.26	3,210,879.53	550,650.70	1,586,237.72
回迁房地产人防使用费	4,729,307.85	0.00	243,527.14	0.00	4,485,780.71
租入固定资产装修费	4,783,886.85	1,238,198.28	1,746,139.68	0.00	4,275,945.45
隆玺壹号展示中心	678,591.03	0.00	678,591.03	0.00	0.00
上海南桥半岛售楼处	5,872,386.75	0.00	5,872,386.75	0.00	0.00
北京祥云国际四期商管中心 装修费	0.00	1,029,559.85	144,252.64	0.00	885,307.21
其他	3,500.00	0.00	3,500.00	0.00	0.00
合计	21,159,168.17	2,524,030.39	11,899,276.77	550,650.70	11,233,271.09

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	23,565,710.24	5,890,937.56	31,446,213.72	7,861,553.43
计提未缴纳的土地增 值税（注 1）	770,511,909.56	192,627,977.39	612,979,981.36	153,244,995.34
超过税前扣除限额的 未支付工程款（注 2）	591,097,825.32	147,774,456.33	255,307,201.72	63,826,800.43
可抵扣亏损	124,059,545.96	31,014,886.49	87,041,925.24	21,760,481.31
内部交易未实现利润	683,677,885.80	170,919,471.45	672,434,417.44	168,108,604.36

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
(注 3)				
预提销售费用	14,965,184.88	3,741,296.22	14,640,252.88	3,660,063.22
其他	32,518,001.84	8,129,500.46	27,923,406.08	6,980,851.52
合计	2,240,396,063.60	560,098,525.90	1,701,773,398.44	425,443,349.61

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	0.00	0.00	766,585,948.21	191,646,487.05
存货应纳税暂时性差异	563,916,455.76	140,979,113.94	708,064,850.84	177,016,212.71
合计	563,916,455.76	140,979,113.94	1,474,650,799.05	368,662,699.76

注 1：根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提的土地增值税未上缴部分对所得税的影响确认了递延所得税资产。

注 2：超过税前扣除限额的未支付工程款是完工产品中未支付的款项，因与资产的计税基础不一致产生的可抵扣暂时性差异，按照准则的规定确认递延所得税资产。

注 3：内部交易未实现的利润是集团公司内部之间进行商品购销活动，未实现对集团外的销售而产生的可抵扣暂时性差异，按照准则的规定确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	328,366,342.43	289,890,411.69
计提未缴纳的土地增值税	369,087,420.82	565,362,730.80
超过税前扣除限额的未支付工程款	36,893,971.49	93,503,591.20
可抵扣亏损	620,824,304.24	543,177,231.11
合计	1,355,172,038.98	1,491,933,964.80

注：因未来期间正常的生产经营活动无足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，故尚有部分可抵扣暂时性差异未确认相应的递延所得税资产。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2015 年	0.00	22,590,400.94	
2016 年	17,642,697.17	33,680,878.96	
2017 年	6,281,646.17	19,794,266.51	
2018 年	140,841,221.90	155,419,615.99	
2019 年	310,191,337.32	311,692,068.71	
2020 年	145,867,401.68	0.00	
合计	620,824,304.24	543,177,231.11	

17、资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回数	转销数	
坏账准备	52,013,763.84	44,279,434.79	26,211,080.76	0.00	70,082,117.87
存货跌价准备	239,212,473.23	233,430,309.91	0.00	220,903,236.74	251,739,546.40
投资性房地产减值准备	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
合计	321,336,625.41	277,709,744.70	26,211,080.76	220,903,236.74	351,932,052.61

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	5,725,000,000.00	6,040,000,000.00
合计	5,725,000,000.00	6,040,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

19、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	1,124,827,500.00	9,765,627.00
工程款	3,773,152,084.81	3,250,859,717.47
工程保证金	143,721,943.52	135,298,416.95
销售佣金、广告费等	99,813,441.34	97,704,701.30
物业服务费	21,605,917.35	4,039,447.90

项目	年末余额	年初余额
其他	3,428,112.74	1,013,809.23
合计	5,166,548,999.76	3,498,681,719.85

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位，应付关联方的款项情况详见附注十、六。

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	98,697,540.68	工程尚未结算
中建一局集团第一建筑有限公司	81,399,187.02	工程尚未结算
北京城建集团有限责任公司	80,980,726.94	工程尚未结算
湖南望城建设（集团）有限公司	80,091,427.93	工程尚未结算
中国建筑第七工程局有限公司	71,054,087.42	工程尚未结算
合计	412,222,969.99	

20、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮鸿云	0.00	3,710,277.00
深圳中粮锦云	105,932,512.00	205,925,810.00
中粮凤凰里	592,705,764.00	0.00
深圳一品澜山	183,731,803.00	64,208,508.00
67 区中粮商务公园	208,534,521.33	363,074,438.01
长沙北纬 28 度	91,712,616.68	120,776,441.34
成都香榭丽都	7,287,540.00	8,348,299.00
成都中粮锦云	395,731,900.56	453,562,528.41
成都香颂丽都	35,766,899.61	398,663,642.00
成都中粮鸿云	763,152,480.65	0.00
成都御岭湾	33,818,959.71	19,184,423.54
成都祥云国际	29,261,298.21	559,567,924.34
杭州方圆府	1,549,376.11	174,762,214.00
杭州云涛名苑	3,809,690.15	66,046,314.97
南京颐和南园	1,110,090.00	1,539,507.00
南京彩云居	176,000.00	101,000.00
南京中粮鸿云坊	1,907,089,857.00	491,807,950.00

项目	年末余额	年初余额
上海翡翠项目	61,800,721.29	151,173,778.05
上海南桥半岛	118,398,830.00	511,928,489.00
沈阳隆玺壹号	474,315,261.00	260,773,532.41
北京长阳半岛	3,630,934,642.86	2,553,550,948.95
北京祥云国际	324,073,626.09	650,651,631.40
北京中粮瑞府	530,649,354.00	0.00
天津中粮大道	515,100,011.00	1,332,836,153.00
物业服务费、租赁费	25,111,098.53	16,869,588.16
合计	10,041,754,853.78	8,409,063,398.58

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，预收款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因

项目名称	金额	账龄	未结转的原因
北京长阳半岛五号地三期	1,776,466,165.00	1 年以上	房屋尚未交付
南京中粮鸿云坊	491,807,950.00	1 年以上	房屋尚未交付
沈阳隆玺壹号四期	66,201,985.00	1 年以上	房屋尚未交付
沈阳隆玺壹号二期	26,224,284.00	1 年以上	房屋尚未交付
合计	2,360,700,384.00		

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	109,306,519.16	470,745,440.20	452,464,557.15	127,587,402.21
二、离职后福利 -设定提存计划	6,964,093.08	45,689,804.32	51,583,447.26	1,070,450.14
三、辞退福利	0.00	3,594,472.94	3,498,263.27	96,209.67
四、一年内到期的 其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	116,270,612.24	520,029,717.46	507,546,267.68	128,754,062.02

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴 和补贴	102,071,379.49	385,404,183.18	372,492,257.82	114,983,304.85

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2、职工福利费	0.00	21,951,919.95	21,951,919.95	0.00
3、社会保险费	295,015.30	20,809,355.99	20,591,209.82	513,161.47
其中：医疗保险费	255,438.28	18,166,953.14	17,971,864.08	450,527.34
工伤保险费	7,924.85	1,113,238.32	1,101,541.87	19,621.30
生育保险费	31,652.17	1,529,164.53	1,517,803.87	43,012.83
4、商业保险	0.00	3,634,481.34	3,634,481.34	0.00
5、住房公积金	859,024.74	26,216,240.37	26,242,336.63	832,928.48
6、工会经费	3,308,823.52	7,577,980.86	4,730,664.17	6,156,140.21
7、职工教育经费	2,772,276.11	4,661,458.61	2,331,867.52	5,101,867.20
8、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
9、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
10、非货币性福利	0.00	489,819.90	489,819.90	0.00
合计	109,306,519.16	470,745,440.20	452,464,557.15	127,587,402.21

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	584,761.96	35,270,450.80	34,971,469.02	883,743.74
2、失业保险费	40,483.10	2,147,181.06	2,126,144.46	61,519.70
3、企业年金	6,338,848.02	8,272,172.46	14,485,833.78	125,186.70
合计	6,964,093.08	45,689,804.32	51,583,447.26	1,070,450.14

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，并按公司相关规定向该等计划缴存费用。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

22、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	34,699.44	7,488.70
营业税	-413,055,233.51	-272,017,193.03
企业所得税	184,325,627.04	268,119,179.07
个人所得税	2,335,510.71	1,919,299.09
城市维护建设税	-24,871,052.26	-16,385,809.92
教育费附加	-12,606,660.02	-7,258,317.70
地方教育费附加	-4,459,893.47	-2,740,067.98
土地增值税	1,036,298,250.50	906,517,489.61

项目	年末余额	年初余额
印花税	4,100,327.35	751,519.63
房产税	6,052,352.40	5,677,008.85
土地使用税	2,377,917.35	2,123,271.13
其他	889,796.86	-7,658.13
合计	781,421,642.39	886,706,209.32

23、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	34,457,289.91	45,010,965.05
企业债券利息	64,323,333.32	24,240,000.00
短期借款应付利息	18,214,495.99	24,046,719.35
一年内到期的长期借款利息	15,033,207.52	3,717,224.16
合计	132,028,326.74	97,014,908.56

24、应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
社会公众股	1,060,928.40	1,060,928.40
深圳发展银行股份有限公司	103,125.00	103,125.00
深圳市桥头股份合作公司	381,641.07	381,641.07
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
长沙中联重工科技发展股份有限公司	10,500,000.00	0.00
合计	12,047,569.47	1,547,569.47

25、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	173,913,887.87	186,613,238.55
代收代付款	223,338,134.64	121,610,979.17
往来款	960,633,291.45	1,088,076,832.37
诚意金	53,417,951.75	21,995,266.12
补偿款及违约金	2,544,265.88	5,915,109.14
其他	38,246,778.28	24,155,671.16
合计	1,452,094,309.87	1,448,367,096.51

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因
北京名都房地产开发有限公司	255,531,874.99	1-4 年	往来款，尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	209,091,589.40	1-4 年	往来款，尚未支付
北京中粮万科置业有限公司	307,199,277.22	3 年以内	往来款，尚未支付
上海万科投资管理有限公司	23,028,178.95	1-3 年	往来款，尚未支付
深圳锦峰集团公司	21,500,000.00	1-2 年	往来款，尚未支付
合计	816,350,920.56		

(4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

债权人名称	金额	内容
北京房山区长阳镇政府	58,768,124.49	往来款
深圳市鹏程建筑集团有限公司	22,381,713.81	工程质保金
上海筑浦投资管理有限公司	10,320,142.59	工程质保金
合计	91,469,980.89	

26、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,050,754,716.82	3,163,300,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款类别

项目	年末余额	年初余额
质押借款	1,108,000,000.00	625,000,000.00
抵押借款	159,504,716.82	1,599,800,000.00
信用借款	1,783,250,000.00	790,000,000.00
保证借款	0.00	148,500,000.00
合计	3,050,754,716.82	3,163,300,000.00

② 1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
工商银行宝安支行	2011-12-6	2015-12-16	7.04%	RMB	0.00	85,000,000.00
农业银行深圳宝安支行	2012-3-28	2015-3-28	6.77%	RMB	0.00	550,000,000.00
中投信托有限责任公	2013-5-31	2015-5-31	7.20%	RMB	0.00	799,800,000.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率	币种	年末数	年初数
司						
华润深国投信托有限公司	2013-9-29	2015-9-29	8.20%	RMB	0.00	400,000,000.00
中信银行深圳分行	2013-7-23	2015-11-23	6.60%	RMB	0.00	390,000,000.00
中信银行北京北苑支行	2012-10-18	2015-10-18	6.77%	RMB	0.00	80,000,000.00
农业银行成都支行	2014-2-14	2015-8-13	8.00%	RMB	0.00	460,000,000.00
中信银行长沙分行	2013-2-25	2015-2-25	6.77%	RMB	0.00	150,000,000.00
浙商银行深圳分行	2013-11-15	2015-11-15	6.70%	RMB	0.00	100,000,000.00
中信银行深圳分行	2010-9-19	2015-9-19	6.40%	RMB	0.00	148,500,000.00
长城证券有限责任公司/兴业银行	2014-6-30	2016-6-30	8.50%	RMB	1,000,000,000.00	0.00
包商银行深圳分行	2014-4-9	2016-4-9	8.50%	RMB	96,500,000.00	0.00
包商银行深圳分行	2014-5-7	2016-5-7	8.50%	RMB	96,500,000.00	0.00
包商银行深圳分行	2014-6-3	2016-6-3	8.50%	RMB	144,750,000.00	0.00
包商银行深圳分行	2014-6-6	2016-6-6	8.50%	RMB	145,500,000.00	0.00
农业银行北京朝阳支行	2014-3-26	2016-3-26	10.00%	RMB	908,000,000.00	0.00
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	2015-4-22	2016-10-21	9.50%	RMB	200,000,000.00	0.00
渣打银行（中国）有限公司	2013-12-12	2016-12-11	6.40%	RMB	159,504,716.82	0.00
中信银行深圳分行	2014-10-24	2016-10-24	8.00%	RMB	300,000,000.00	0.00
合计					3,050,754,716.82	3,163,300,000.00

27、长期借款

（1）长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款（注 1）	530,000,000.00	1,338,000,000.00
抵押借款（注 2）	8,069,335,964.90	5,263,326,649.42
保证借款	1,973,950,000.00	1,779,000,000.00
信用借款	2,347,000,000.00	2,041,250,000.00
合计	12,920,285,964.90	10,421,576,649.42

注 1:

1、2015 年 4 月 22 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与中国农业银行股份有限公司成都光华支行、上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订 2 年期委托贷款合同，贷款金额 50,000.00 万元，质押物为中粮地产成都有限公司持有成都鸿悦置业有限公司 51%的股权。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 30,000.00 万元，其中 20,000.00 万元重分类到 1 年内到期非流动负债。

2、2014 年 10 月 6 日，本公司之子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与中信银行深圳分行签订 4 年期并购贷款合同，贷款金额 43,000.00 万元，质押物为深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100%股权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 43,000.00 万元。

注 2:

1、2013 年 3 月 29 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 19,600.00 万元，抵押物为深圳国际交易广场第 34、35 层写字楼。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 17,600.00 万元。

2、2010 年 4 月 2 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 17,050.00 万元。

3、2013 年 4 月 26 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 15,700.00 万元。

4、2015 年 7 月 29 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

5、2015 年 8 月 5 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 30,000.00 万元。

6、2015 年 1 月 20 日，本公司与中国建设银行深圳分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为长沙北纬 28 度项目 4 期土地，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及长沙观音谷房地产开发有限公司担保。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 35,000.00 万元。

7、2014 年 4 月 28 日，本公司之子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行沈阳大东支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元。抵押物为沈阳中粮隆玺项目二期皇姑区黄河北大街两侧项目土地使用权和在建工程，中粮地产（北京）有限公司和中粮置地有限公司担保。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 30,000.00 万

元。

8、2014 年 12 月 31 日，本公司之子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行沈阳大东支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为沈阳中粮隆玺项目四期皇姑区黄河北大街西侧项目土地使用权和在建工程，中粮地产（集团）股份有限公司和中粮置地有限公司担保。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

9、2013 年 6 月 28 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款授信额度 70,000.00 万元，抵押物为房山区长阳镇起步区 5 号地 10 地块国有土地使用权及在建工程。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 44,632.37 万元。

10、2012 年 12 月 10 日，本公司之孙公司中粮地产投资(北京)有限公司与中国工商银行亚运村支行签订 71 个月抵押贷款合同，贷款金额 100,000.00 万元，抵押物为北京 C03 地块 5-6#住宅楼、S2-S9#商业办公楼分摊的土地使用权及在建工程。截止 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 68,554.58 万元。

11、2015 年 3 月 9 日，本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司和中信银行北苑支行签订 5 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为孙河一期、二期对应土地使用权及上附在建工程，截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 48,300.00 万元。

12、2015 年 12 月，本公司之孙公司北京稻香四季房地产开发有限公司与渤海银行天津分行签订 3 年期的委托贷款合同，贷款金额 187,517.25 万元，抵押物为稻田项目土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 187,517.25 万元。

13、2014 年 3 月 31 日，本公司之孙公司成都悦城实业有限公司与中国农业银行签订 3 年期借款合同，贷款金额 28,000.00 万元，抵押物为中粮祥云项目三期土地使用权（成国用[2013]第 304 号）。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 21,000.00 万元。

14、2014 年 6 月 24 日，本公司之孙公司成都中粮锦悦置业有限公司与中信银行成都分行、中信银行深圳分行签订 3 年期银团贷款合同，贷款金额 90,000.00 万元，抵押物为成都锦云项目土地使用权及在建工程（成国用[2014]第 80 号），中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,579.39 万元。

15、2014 年 5 月 27 日，本公司之孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与华西证券有限公司、招商银行成都益州大道支行签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 20,000.00 万元，抵押物为中粮香颂丽都项目土地使用权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。2015 年 6 月 26 日，新增与招商银行成都益州大道支行借款 10,000.00 万元，期限为 2015 年 6 月 26 日至 2017 年 5 月 29 日。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

16、2015 年 4 月 30 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与兴业国际信托有限

公司签订两份抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额分别为 31,000.00 万元人民币和 46,500.00 万元人民币，抵押物为鸿云项目土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 75,000.00 万元。

17、2010 年 3 月 22 日，本公司之子公司深圳市宝安福安实业有限公司与中国建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款合同 23,000.00 万元抵押物为福安公司名下房屋、土地使用权（抵 2009 房 0468 集团 R），截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 12,000.00 万元。

18、2009 年 6 月 30 日，本公司之子公司深圳市宝安三联有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安三联有限公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率(%)	币种	年末数	年初数
渤海银行天津分行	2015-12-28	2018-12-27	6.10	RMB	1,875,172,500.00	0.00
兴业国际信托有限公司	2015-4-30	2018-5-4	6.61	RMB	750,000,000.00	0.00
工商银行亚运村支行	2012-12-10	2018-5-30	6.55	RMB	685,545,792.86	506,513,210.92
中建投信托有限责任公司	2013-11-25	2018-11-24	6.46	RMB	650,000,000.00	650,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2014-12-31	2017-4-27	6.00	RMB	600,000,000.00	250,000,000.00
合计					4,560,718,292.86	1,406,513,210.92

28、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
08 年期公司债券	1,194,848,683.52	1,193,114,968.72
2015 中粮债	1,978,843,212.00	0.00
2015 中期票据	597,495,866.65	0.00
合计	3,771,187,762.17	1,193,114,968.72

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	年初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
08 年期公司债券	1,193,114,968.72	72,720,000.00	1,733,714.80	1,194,848,683.52
2015 中粮债		29,333,333.32	1,383,212.00	1,978,843,212.00
2015 中期票据		10,750,000.00	395,866.65	597,495,866.65

债券名称	年初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
小计	1,193,114,968.72	112,803,333.32	3,512,793.45	3,771,187,762.17
减：一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,193,114,968.72	112,803,333.32	3,512,793.45	3,771,187,762.17

注 1：08 年期公司债券发行日期为 2008 年 8 月 25 日，发行期限 10 年，发行金额 1,200,000,000.00 元。

注 2：2015 中粮债发行日期为 2015 年 8 月 17 日，发行期限 5 年，发行金额 2,000,000,000.00 元。

注 3：2015 中期票据发行日期为 2015 年 7 月 21 日，发行期限 3 年，发行金额 600,000,000.00 元。

注 4：本公司无一年内到期的应付债券。

29、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
停车位租金	2,129,633.36	0.00	44,380.82	2,085,252.54	注 1
递延租金收入	0.00	914,107,287.00	3,301,317.10	910,805,969.90	注 2
合计	2,129,633.36	914,107,287.00	3,345,697.92	912,891,222.44	

注 1：停车位租金系一次性收取至 2062 年 11 月止停车位租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

注 2：递延租金收入系一次性收取至 2030 年 11 月止 67 区中粮商务公园租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

注 3：本公司 2015 年度不存在计入递延收益的政府补助。

30、股本

项目	年初数	本年增减变动（+/-）					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
4.外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初数	本年增减变动（+-）					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
三、股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

31、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价（注 1）	214,292,298.66	14,720,000.00	0.00	229,012,298.66
其他资本公积（注 2）	46,201,430.92	4,704,664.97	246,080.35	50,660,015.54
合计	260,493,729.58	19,424,664.97	246,080.35	279,672,314.20

注 1：资本公积股本溢价本年增加 14,720,000.00 元，原因为深圳市锦峰城房地产开发有限公司收到少数股东出资超出其在注册资本中所占的份额的差额。

注 2：其他资本公积本年增加 4,704,664.97 元，其中成都鸿悦置业有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司吸收增资，少数股东实际投入时所享有的净资产小于按协议计算净资产的差额转入资本公积 4,700,683.96 元；中粮地产（集团）股份有限公司收中登委托出售中粮地产零碎股利息 3,981.01 元。资本公积减少 246,080.35 元，原因为中粮鸿云置业南京有限公司（简称南京鸿云）收购少数股东上海中城永跃投资中心（有限合伙）持有的南京鸿云 49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有南京鸿云收购日可辨认净资产份额之间的差额冲减资本公积所致。

32、其他综合收益

项目	年初 余额	本年发生金额					年末 余额
		本年 所得税前 发生额	减：前年 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后 归属 于少 数股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	579,125,539.66	-1,942,463.90	574,939,461.17	0.00	-576,881,925.07	0.00	2,243,614.59
可供出售金融资产公允价值变动损益	574,939,461.17	0.00	574,939,461.17	0.00	-574,939,461.17	0.00	0.00
外币财务报表折算差额	4,186,078.49	-1,942,463.90	0.00	0.00	-1,942,463.90	0.00	2,243,614.59
其他综合收益合计	579,125,539.66	-1,942,463.90	574,939,461.17	0.00	-576,881,925.07	0.00	2,243,614.59

33、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	773,732,503.86	163,127,730.80	11,314,239.76	925,545,994.90
合计	773,732,503.86	163,127,730.80	11,314,239.76	925,545,994.90

注 1：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

注 2：法定盈余公积减少 11,314,239.76 元，原因为中粮鸿云置业南京有限公司（简称南京鸿云）收购少数股东上海中城永跃投资中心（有限合伙）持有的南京鸿云 49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有南京鸿云收购日可辨认净资产份额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减，冲减盈余公积所致。

34、未分配利润

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61	
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00	
调整后年初未分配利润	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	721,812,207.59	598,526,380.97	

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
其他调整因素	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	163,127,730.80	148,524,746.04	10%
提取任意盈余公积	0.00	0.00	
提取一般风险准备	0.00	0.00	
应付普通股股利	63,480,605.86	54,411,947.88	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	
收购少数股东权益	95,568,664.44	0.00	
年末未分配利润	2,957,375,172.15	2,557,739,965.66	

注：经 2015 年 5 月 15 日召开的本公司 2014 年度股东大会，审议通过利润分配方案，以 2014 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.35 元（含税），共支付股利 63,480,605.86 元。本次权益分派股权登记日为 2015 年 6 月 26 日，除息日为 2015 年 6 月 29 日。

35、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	13,341,995,433.86	8,684,206,143.31
其他业务收入	157,547,290.27	356,627,085.53
营业收入合计	13,499,542,724.13	9,040,833,228.84
主营业务成本	9,888,961,806.73	5,618,627,381.92
其他业务成本	40,340,837.49	15,181,780.97
营业成本合计	9,929,302,644.22	5,633,809,162.89

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	12,886,967,497.64	9,534,697,772.76	8,326,421,078.56	5,398,559,065.91
房屋租赁	338,992,600.29	205,292,035.50	252,747,320.97	98,246,511.61
物业管理	116,035,335.93	148,971,998.47	105,037,743.78	121,821,804.40
合计	13,341,995,433.86	9,888,961,806.73	8,684,206,143.31	5,618,627,381.92

（3）前五名客户的营业收入情况前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例%
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 22 号	40,680,000.00	0.30
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 10 号	35,500,000.00	0.26

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例%
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 2 号	34,890,000.00	0.26
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 35 号	33,000,000.00	0.24
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 33 号	32,600,000.00	0.24
合计	176,670,000.00	1.30

注：本年营业收入较上年增加 49.32%，营业成本较去年增加 76.24%，主要原因是本年住宅商品房项目结算面积增加，收入成本同比增加。

36、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	712,984,114.94	464,581,088.67	详见附注五
城市维护建设税	41,674,395.56	25,682,895.44	
教育费附加	23,851,435.78	13,968,113.33	
地方教育费附加	11,820,943.14	9,901,969.42	
土地增值税	646,355,023.51	590,936,607.13	
其他	44,631,767.37	25,855,292.92	
合计	1,481,317,680.30	1,130,925,966.91	

37、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
销售现场费	71,456,980.22	90,344,404.83
广告宣传费	143,610,006.34	165,386,249.91
销售代理费	170,428,367.06	141,104,878.39
物业服务费	34,570,400.97	23,111,357.46
职工薪酬	44,542,964.41	34,106,261.96
其他	31,804,785.04	32,846,419.92
合计	496,413,504.04	486,899,572.47

38、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	195,645,885.75	173,800,865.68
行政办公费	75,677,371.55	84,803,496.04
折旧、摊销	23,016,339.19	20,503,314.25
中介咨询费	18,096,039.87	19,991,267.04
税金	30,306,869.59	24,807,718.01
其他	17,096,968.83	13,772,167.22
合计	359,839,474.78	337,678,828.24

39、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	529,124,591.93	421,599,494.63
减：利息收入	82,942,564.56	61,203,547.28
汇兑损益	-2,493,088.66	-135,011.28
银行手续费	33,896,429.36	28,925,453.26
其他	15,968.83	6,459.91
合计	477,601,336.90	389,192,849.24

40、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	18,068,354.03	15,982,866.87
存货跌价损失	233,430,309.91	238,363,863.26
合计	251,498,663.94	254,346,730.13

41、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	2,176,547.90	1,343,884.29
权益法核算的长期股权投资收益	86,773,663.61	126,904,296.52
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	5,661,904.41	9,694,960.67
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	787,848,316.19	454,907,592.95
合作企业分配利润	172,855.42	11,643.21
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-3,705,028.29
合计	882,633,287.53	589,157,349.35

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年 增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,176,547.90	1,343,884.29	被投资方分红增加
合计	2,176,547.90	1,343,884.29	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年 增减变动原因
北京中粮万科置业有限公司	35,444,353.66	40,026,267.61	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	21,595,100.23	12,755,246.94	被投资方净利润增加

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年 增减变动原因
广州市鹏万房地产有限公司	29,652,975.89	74,046,768.60	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	83,355.61	76,013.37	被投资方净利润增加
北京悦恒置业有限公司	-2,121.78	0.00	上年未发生
合计	86,773,663.61	126,904,296.52	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年投资收益比上年增加49.81%，其原因为本年出售可供出售金融资产导致。

42、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	57,735.35	674,494.28	57,735.35
其中：固定资产处置利得	57,735.35	674,494.28	57,735.35
政府补助	9,290,000.00	778,250.00	9,290,000.00
违约金	15,064,469.13	5,429,150.00	3,305,069.13
个税手续费	94,416.87	36,034.29	94,416.87
罚款及滞纳金收入	2,041,951.70	5,017,223.67	13,801,351.70
收购产生的收益	0.00	9,169,902.01	0.00
其他（注）	11,452,533.13	3,754,439.69	11,452,533.13
合计	38,001,106.18	24,859,493.94	38,001,106.18

注：其他中包含根据本公司与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局就一揽子解决历史遗留问题 2014 年 8 月 12 日签订《补偿协议书》（深规土宝补[2014]第 23 号）无需支付的地价款 9,765,627.00 元。

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/ 与收益相关
政府节能补贴（太阳能）	0.00	578,250.00	收益相关
经济奖励专项资金（注 1）	1,636,000.00	200,000.00	收益相关
绿色建筑奖励奖金（注 2）	7,654,000.00	0.00	收益相关
合计	9,290,000.00	778,250.00	

注 1：经济奖励专项资金为成都市武侯区人民政府簇锦街道办事处对中粮地产成都有限公司和成都悦城实业有限公司的财政扶持金。

注 2：绿色建筑奖励奖金为北京市政府对北京中粮万科房地产开发有限公司绿色建筑奖励奖金。

43、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	15,470,113.23	456,404.09	15,470,113.23
其中：固定资产处置损失	15,470,113.23	456,404.09	15,470,113.23
对外捐赠	111,000.00	0.00	111,000.00
赔款及违约金	7,087,690.75	13,525,778.26	7,087,690.75
其他	1,004,672.74	1,786,395.60	1,004,672.74
合计	23,673,476.72	15,768,577.95	23,673,476.72

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	533,963,214.84	541,328,872.62
递延所得税调整	-134,655,176.29	-37,908,725.84
合计	399,308,038.55	503,420,146.78

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	1,400,530,336.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	350,132,584.22
子公司适用不同税率的影响	-2,258.42
调整以前期间所得税的影响	-3,352,472.81
非应税收入的影响	-53,563,292.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	30,463,456.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-42,149,514.05
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	117,779,534.91
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	399,308,038.55

45、其他综合收益

详见附注六、32。

46、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
代收款项	211,411,394.65	565,377,440.99
押金、保证金	8,846,126,400.88	2,871,698,357.93

项目	本年发生数	上年发生数
收到的联营、合营公司款项	2,273,253,100.73	25,587,680.02
收到的集团外部单位往来款及其他	570,512,744.38	511,212,161.02
合计	11,901,303,640.64	3,973,875,639.96

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付的保证金、押金、备用金	8,893,878,654.69	3,159,016,116.97
支付的与经营活动有关的费用支出	658,952,204.06	464,603,224.12
支付的联营、合营公司款项	114,560,246.23	215,010,000.00
支付的集团外部单位往来款及其他	4,883,410,589.42	3,008,677,013.41
合计	14,550,801,694.40	6,847,306,354.50

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	11,185,000.00	17,457,000.00
贷款手续费	4,398,636.00	0.00
收购少数股东股权	449,820,000.00	0.00
合计	477,403,636.00	29,457,000.00

47、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
i. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,001,222,298.39	902,808,237.52
加：资产减值准备	251,498,663.94	254,346,730.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	156,337,317.09	98,819,621.73
无形资产摊销	12,354,931.85	2,299,123.49
长期待摊费用摊销	11,899,276.77	22,982,539.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-8,181,771.34	-280,344,676.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	68,909.86	13,088.61
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	529,124,591.93	421,599,494.63

项目	本年金额	上年金额
投资损失（收益以“-”号填列）	-882,633,287.53	-589,157,349.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-134,655,176.29	-37,908,725.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-36,037,098.77	158,789,918.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,302,403,136.38	-3,019,195,726.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,660,088,118.10	159,840,851.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,245,269,740.38	-156,717,433.26
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,222,858.20	-2,061,824,305.16
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	9,252,733,867.86	7,230,386,189.34
减：现金的年初余额	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	2,022,347,678.52	1,378,322,668.51

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

本年支付 2014 年并购成都硕泰丽都地产开发有限公司尾款 13,780,000.00 元。

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

本公司 2015 年度未处置子公司

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	9,252,733,867.86	7,230,386,189.34
其中：库存现金	367,209.63	404,508.68
可随时用于支付的银行存款	9,246,157,572.00	7,225,246,899.62
可随时用于支付的其他货币资金	6,209,086.23	4,734,781.04
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00

项目	年末余额	年初余额
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	9,252,733,867.86	7,230,386,189.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

注：年末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物 80,253,861.88 元。

48、所有者权益变动表项目注释

(1) 上年所有者权益变动表中“其他”项目系对本年增加主要为孙公司吸收增资，少数股东实际投入时所享有的净资产小于按协议计算的净资产的差额转入资本公积。

(2) 本年所有者权益变动中“其他”项主要为资本公积和盈余公积变动，详见本附注“六、31、资本公积和 33、盈余公积”。

49、所有权或使用权受限制的资产

项目	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
货币资金	60,212,903.91	80,253,861.88	回迁安置房建设基金/开发贷及按揭保证金/法院冻结款
存货	14,572,989,255.01	12,303,409,728.80	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,936,126,558.55	1,423,517,020.36	长期借款抵押
固定资产	315,711,788.95	307,798,867.11	长期借款抵押
无形资产	49,986,654.00	0.00	
合计	16,935,027,160.42	14,114,979,478.15	

50、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
库存现金：			
其中：港币	8,922.15	0.8378	7,474.80
银行存款：			
其中：港币	10,740,024.55	0.8378	8,997,777.77
美元	65,010.89	6.4936	422,154.72

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本公司本年未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本公司本年未发生同一控制下的企业合并。

3、反向购买

本公司本年未发生反向购买。

4、处置子公司

本公司本年未发生处置子公司的情况。

5、其他原因的合并范围变动

本年新增公司

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

八、在其他主体中的权益

1、在子（孙）公司中的权益

（1）企业集团的构成

子（孙）公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
子公司：						
1、中粮地产集团深圳贸易有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	83.33	16.67	设立
2、深圳市宝铜实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3、中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
4、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
5、深圳市宝恒建设监理有限公司	深圳	深圳	工程监理	50.00	50.00	设立
6、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	深圳	深圳	建筑设计	95.00	5.00	设立
7、中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
8、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
9、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	69.05		设立
10、深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52		设立
11、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00		设立
12、中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
13、深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00		设立
14、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
15、中粮地产发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立

子（孙）公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
16、长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00		设立
17、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		设立
18、成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00		同一控制下 企业合并
19、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00		设立
20、苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00		同一控制下 企业合并
21、杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
22、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
23、中粮地产（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
24、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		同一控制下 企业合并
25、中粮地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
26、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00		设立
27、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00		设立
28、中粮祥云置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00		设立
孙公司：						
1、中粮地产深圳(实业)有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	设立
2、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	非同一控制 下企业合并
3、深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
4、长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		98.00	非同一控制 下企业合并
5、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	设立
6、成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
7、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		61.45	非同一控制 下企业合并
8、成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁		100.00	设立
9、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
10、上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
11、上海置悦实业有限公司	上海	上海	实业投资、投 资管理		100.00	设立

子（孙）公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
12、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	设立
13、中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	设立
14、北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	设立
15、中粮地产投资（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	设立
16、北京中粮万科房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并
17、北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		70.00	设立

(2) 非全资子公司（孙）公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
1、深圳宝安三联有限公司	30.95	7,357,054.07	6,852,690.08	152,110,089.24
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43.48	11,992,304.55	7,826,400.00	78,922,681.32
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10.00	-10,876.06	0.00	-3,573,864.52
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	-680,520.16	0.00	390,879,789.02
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	49.00	-795,272.84	0.00	425,777,731.00
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	15.00	1,911,218.17	10,500,000.00	15,208,991.59
7、成都悦城实业有限公司	30.00	-31,213,003.22	0.00	71,677,362.08
8、成都中粮锦悦置业有限公司	49.00	903,995.37	0.00	232,933,010.67
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	38.5455	15,780,826.53	0.00	227,382,658.87
10、成都鸿悦置业有限公司	49.00	-3,839,556.88	0.00	188,128,548.82
11、上海加来房地产开发有限公司	49.00	67,901,190.62	49,000,000.00	260,950,070.71
12、中粮祥云置业南京有限公司	49.00	-467,340.59	0.00	220,032,659.41
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	10.00	2,393,086.85	0.00	83,364,451.41
14、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	90,429,293.18	0.00	722,549,625.65
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	187,072,198.47	495,000,000.00	439,320,994.36
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	49.00	-19,644,877.52	0.00	368,071,202.21
17、北京稻香四季房地产开发有限公司	30.00	-2,189,098.38	0.00	-2,189,098.38
18、天津粮滨投资有限公司	10.00	5,581,713.25	0.00	-5,063,494.38
19、中粮祥云置业（苏州）有限公司	49.00	-11,573,890.49	0.00	208,926,109.51
20、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35.00	-36,247,135.54	0.00	1,031,924,238.16

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本年归属于少 数股东的损益	本年向少数股 东分派的股利	年末少数股东 权益余额
21、中粮鸿云置业南京有限公司（注）	49.00	-5,251,218.58	0.00	0.00
合计		279,410,090.80	569,179,090.08	5,107,333,756.75

注：2015 年 11 月 13 日，本公司收购上海中城永跃投资中心(有限合伙)持有的中粮鸿云置业南京有限公司的 49% 股权，年末少数股东权益余额为 0.00 元。

(3) 非全资子公司（孙）公司的主要财务信息

子（孙）	年末余额					
公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	451,251,295.33	99,907,423.90	551,158,719.23	19,688,317.81	40,000,000.00	59,688,317.81
2、深圳市宝安福安实业有限公司	203,173,179.41	126,450,336.41	329,623,515.82	28,108,609.39	120,000,000.00	148,108,609.39
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	743,594.77	2,102.80	745,697.57	36,484,342.78	0.00	36,484,342.78
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	3,546,299,271.88	47,984,598.28	3,594,283,870.16	747,647,987.47	2,049,000,000.00	2,796,647,987.47
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	1,853,507,430.19	1,506,438.42	1,855,013,868.61	856,001,751.27	510,000,000.00	1,366,001,751.27
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,047,527,043.41	37,748,435.22	1,085,275,478.63	760,561,234.72	0.00	760,561,234.72
7、成都悦城实业有限公司	524,168,307.05	618,333.33	524,786,640.38	75,862,100.13	210,000,000.00	285,862,100.13

子（孙） 公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
8、成都中粮锦悦置业有限公司	1,832,499,756.66	38,764,957.84	1,871,264,714.50	790,097,205.79	605,794,017.54	1,395,891,223.33
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	852,650,295.45	105,681,420.74	958,331,716.19	243,840,417.95	200,000,000.00	443,840,417.95
10、成都鸿悦置业有限公司	2,264,151,870.49	3,482,515.39	2,267,634,385.88	1,033,698,571.95	850,000,000.00	1,883,698,571.95
11、上海加来房地产开发有限公司	1,134,891,938.24	73,868,716.95	1,208,760,655.19	696,755,149.50	0.00	696,755,149.50
12、中粮祥云置业南京有限公司	1,279,150,593.87	315,726.77	1,279,466,320.64	330,420,076.95	500,000,000.00	830,420,076.95
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,054,885,058.28	81,831,911.91	1,136,716,970.19	303,072,456.09	0.00	303,072,456.09
14、中粮地产投资（北京）有限公司	2,386,091,465.20	1,578,320,171.45	3,964,411,636.65	1,804,274,771.06	685,545,792.86	2,489,820,563.92
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	4,438,015,692.73	1,190,039,259.29	5,628,054,952.02	4,387,882,731.43	446,323,654.50	4,834,206,385.93
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	3,799,312,170.84	14,044,973.90	3,813,357,144.74	2,579,158,905.42	483,000,000.00	3,062,158,905.42
17、北京稻香四季房地产开发有限公司	4,205,031,160.00	2,432,331.54	4,207,463,491.54	2,339,587,986.14	1,875,172,500.00	4,214,760,486.14

子（孙） 公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
18、天津粮滨投资有限公司	2,511,192,053.47	2,190,556.04	2,513,382,609.51	2,564,017,553.34	0.00	2,564,017,553.34
19、中粮祥云置业（苏州）有限公司	1,632,270,361.22	7,952,291.42	1,640,222,652.64	1,213,842,837.31	0.00	1,213,842,837.31
20、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	4,627,748,965.54	9,128,604.72	4,636,877,570.26	788,522,604.09	900,000,000.00	1,688,522,604.09
合计	39,644,561,504.03	3,422,271,106.32	43,066,832,610.35	21,617,289,410.59	9,474,835,964.90	31,092,125,375.49

（续）

子（孙）公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	518,571,369.26	110,207,688.48	628,779,057.74	87,938,265.33	51,000,000.00	138,938,265.33
2、深圳市宝安福安实业有限公司	198,498,631.58	142,815,907.58	341,314,539.16	25,380,829.94	144,000,000.00	169,380,829.94
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	851,311.73	2,946.40	854,258.13	36,484,142.78	0.00	36,484,142.78
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	2,554,376,656.46	304,108.64	2,554,680,765.10	308,578,093.31	1,447,000,000.00	1,755,578,093.31
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	908,956,434.73	422,239.73	909,378,674.46	860,506,726.62	0.00	860,506,726.62
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,341,784,405.51	50,849,392.54	1,392,633,798.05	760,661,008.60	250,000,000.00	1,010,661,008.60
7、成都悦城实业有限公司	1,573,152,319.52	920,903.69	1,574,073,223.21	1,039,105,338.90	192,000,000.00	1,231,105,338.90
8、成都中粮锦悦置业有限公司	2,280,187,920.83	8,573,469.27	2,288,761,390.10	987,457,787.45	827,775,000.00	1,815,232,787.45
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	1,019,376,931.99	8,026,909.44	1,027,403,841.43	458,616,397.01	200,000,000.00	658,616,397.01
10、成都鸿悦置业有限公司	949,018,770.16	2,353,727.11	951,372,497.27	759,536,176.58	0.00	759,536,176.58
11、上海加来房地产开发有限公司	1,382,918,959.75	66,971,162.13	1,449,890,121.88	978,799,231.71	0.00	978,799,231.71
12、中粮鸿云置业南京有限公司	3,268,994,989.26	1,791,321.17	3,270,786,310.43	2,294,550,118.48	266,150,000.00	2,560,700,118.48
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,037,541,312.79	88,544,335.31	1,126,085,648.10	316,372,002.54	0.00	316,372,002.54

子（孙）公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
14、中粮地产投资（北京）有限公司	3,562,780,246.73	1,010,310,163.09	4,573,090,409.82	2,776,535,704.09	506,513,210.92	3,283,048,915.01
15、北京中粮万科房地产开发有 限公司	4,233,214,640.31	1,190,784,407.57	5,423,999,047.88	3,003,950,046.05	1,035,323,654.50	4,039,273,700.55
16、北京正德兴合房地产开发有 限公司	2,786,437,724.80	2,491,460.88	2,788,929,185.68	1,089,639,359.59	908,000,000.00	1,997,639,359.59
17、天津粮滨投资有限公司	3,460,075,600.03	2,743,677.25	3,462,819,277.28	3,569,271,353.56	0.00	3,569,271,353.56
18、中耀房地产开发（沈阳）有 限公司	4,466,262,759.23	10,807,811.17	4,477,070,570.40	575,152,359.83	850,000,000.00	1,425,152,359.83
合计	35,543,000,984.67	2,698,921,631.45	38,241,922,616.12	19,928,534,942.37	6,677,761,865.42	26,606,296,807.79

(续)

子（孙）公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流 流量
1、深圳宝安三联有限公司	41,413,879.62	23,770,772.44	23,770,772.44	19,026,284.41
2、深圳市宝安福安实业有限 公司	76,194,045.33	27,581,197.21	27,581,197.21	59,895,544.84
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	-108,760.56	-108,760.56	-2,278.38
4、中粮地产（深圳）实业有 限公司	0.00	-1,466,789.10	-1,466,789.10	-1,285,431,987.49
5、深圳市锦峰城房地产开发 有限公司	0.00	-1,859,830.50	-1,859,830.50	-281,656,653.05
6、长沙观音谷房地产开发有 限公司	607,925,890.20	12,741,454.46	12,741,454.46	449,937,957.03
7、成都悦城实业有限公司	741,375,823.49	-104,043,344.06	-104,043,344.06	-86,542,909.85
8、成都中粮锦悦置业有限公 司	959,407,209.00	1,844,888.52	1,844,888.52	809,222,527.78
9、成都硕泰丽都地产开发有 限公司	1,009,841,577.58	145,703,853.82	145,703,853.82	51,795,642.88
10、成都鸿悦置业有限公司	4,700.00	-7,900,506.76	-7,900,506.76	-1,169,470,001.70
11、上海加来房地产开发有限 公司	496,321,182.54	140,914,615.52	140,914,615.52	74,627,828.46

子（孙）公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
12、中粮祥云置业南京有限公司	0.00	-953,756.31	-953,756.31	-944,636,231.25
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	3,556,608.64	23,930,868.54	23,930,868.54	-2,113,389.14
14、中粮地产投资（北京）有限公司	1,821,346,658.33	184,549,577.92	184,549,577.92	-159,771,196.42
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	2,381,204,768.13	399,123,218.76	399,123,218.76	1,791,808,743.32
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	-40,091,586.77	-40,091,586.77	57,140,892.27
17、北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	-7,296,994.60	-7,296,994.60	-1,873,207,186.00
18、天津粮滨投资有限公司	1,619,679,124.00	55,817,132.45	55,817,132.45	11,081,018.56
19、中粮祥云置业（苏州）有限公司	0.00	-23,620,184.67	-23,620,184.67	-427,188,569.24
20、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	533,987,949.00	-103,563,244.40	-103,563,244.40	383,410,136.40
合计	10,292,259,415.86	725,072,581.91	725,072,581.91	-2,522,073,826.57

（续）

子（孙）公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、深圳宝安三联有限公司	324,394,875.57	234,336,700.78	234,336,700.78	-275,445,452.95
2、深圳市宝安福安实业有限公司	70,617,242.88	24,332,933.62	24,332,933.62	57,220,134.33
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	-334,127.01	-334,127.01	-42,979.13
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-885,703.21	-885,703.21	-1,491,102,078.84
5、长沙观音谷房地产开发有限公司	155,302,231.28	-25,769,518.67	-25,769,518.67	-141,737,489.25
6、成都悦城实业有限公司	122,210,378.07	11,981,293.92	11,981,293.92	-113,218,643.76
7、成都中粮锦悦置业有限公司	11,400.00	-22,601,797.75	-22,601,797.75	-1,113,348,874.86
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	2,450.00	-17,271,716.20	-17,271,716.20	-139,729,051.59

子（孙）公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
9、上海加来房地产开发有限公司	760,213,456.51	138,403,189.80	138,403,189.80	105,586,399.14
10、中粮鸿云置业南京有限公司	0.00	-35,387,416.44	-35,387,416.44	84,495,357.52
11、苏源集团江苏房地产开发有限公司	166,295,447.64	70,267,721.30	70,267,721.30	-46,639,937.31
12、中粮地产投资（北京）有限公司	1,760,947,698.74	265,563,105.44	265,563,105.44	-178,167,172.02
13、北京中粮万科房地产开发有限公司	805,452,993.38	78,101,512.86	78,101,512.86	-510,173,424.46
14、北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	-6,169,887.46	-6,169,887.46	-1,601,944,950.93
15、天津粮滨投资有限公司	0.00	-36,835,400.96	-36,835,400.96	227,065,260.24
16、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	809,524,355.00	80,531,442.87	80,531,442.87	-365,503,499.88
合计	4,974,972,529.07	758,262,332.89	758,262,332.89	-5,502,686,438.75

2、在子（孙）公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子（孙）公司的交易

（1）在子（孙）公司所有者权益份额发生变化的情况说明

成都鸿悦置业有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司本年增资增加少数股东，所有者权益份额由 100.00%变为 51.00%。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	成都鸿悦置业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司
处置对价	196,000,000.00	442,000,000.00
—现金	196,000,000.00	442,000,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00
处置对价合计	196,000,000.00	442,000,000.00
减：处置的股权比例计算的子公司净资产份额	191,968,105.70	426,611,210.34
差额	4,031,894.30	15,388,789.66
其中：调整资本公积	4,031,894.30	15,388,789.66
调整盈余公积	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市鹏万房地产有限公司	广州	广州	房地产开发、商品房销售	50.00		按权益法核算
北京中粮万科置业有限公司	北京	北京	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	50.00		按权益法核算
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳	深圳	生产经营各种规格的铜芯塑料电线、全塑电缆、控制电缆、编织线、镀锡线、裸铜线生产。产品 100% 外销。增加：软光缆、光交叉连接设备及相关器材的研究、开发和生产经营。	20.00	25.00	按权益法核算
深圳凯莱物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	30.00		按权益法核算
北京悦恒置业有限公司	北京	北京	项目投资；投资管理；销售自行开发商品房；经济贸易咨询；房地产开发、专业承包、物业管理；机动车公共停车场服务。	34.00		按权益法核算

(2) 合营或联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额				
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	北京悦恒置业有限公司
流动资产	605,687,460.61	430,316,014.81	6,270,262.47	826,885,918.13	8,630,583,052.86
非流动资产	6,652,586.38	52,261.31	0.00	348,264,048.61	1,386.79
资产合计	612,340,046.99	430,368,276.12	6,270,262.47	1,175,149,966.74	8,630,584,439.65

项目	年末余额/本年发生额				
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	北京悦恒置业有限公司
流动负债	134,535,075.53	69,226,881.02	1,699,425.37	764,841,635.82	2,630,588,600.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	6,000,000,000.00
负债合计	134,535,075.53	69,226,881.02	1,699,425.37	794,841,635.82	8,630,588,600.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	47,319,421.44	0.00
归属于母公司股东权益	477,804,971.46	361,141,395.10	4,570,837.10	332,988,909.48	-4,160.35
按持股比例计算的净资产份额	238,902,485.73	180,570,697.55	1,371,251.13	149,845,009.27	-2,121.78
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	238,902,485.73	180,570,697.55	1,371,251.13	149,845,009.27	-2,121.78
营业收入	895,200.00	132,204,912.00	687,200.00	1,314,393,159.32	0.00
净利润	70,888,707.32	59,305,951.78	277,852.05	46,778,214.12	-4,160.35
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	
综合收益总额	70,888,707.32	59,305,951.78	277,852.05	46,778,214.12	-4,160.35

项目	年末余额/本年发生额				
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司	北京悦恒置业有限公司
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：北京悦恒置业有限公司于 2015 年 12 月成立，注册资金为 85,950.00 万元，认缴日期为 2016 年 10 月 31 日前，2015 年度未认缴资金。

（续）

项目	年初余额/上年发生额			
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司
流动资产	690,440,501.26	552,172,248.66	5,923,686.04	880,917,702.44
非流动资产	4,393,583.62	118,084.40	0.00	355,680,026.56
资产合计	694,834,084.88	552,290,333.06	5,923,686.04	1,236,597,729.00
流动负债	287,917,820.74	250,454,889.74	1,630,700.99	910,740,835.55
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	287,917,820.74	250,454,889.74	1,630,700.99	910,740,835.55
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	40,857,095.58
归属于母公司股东权益	406,916,264.14	301,835,443.32	4,292,985.05	284,999,797.87
按持股比例计算的净资产份额	203,458,132.08	150,917,721.67	1,287,895.51	128,249,908.94
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企业权益投资的账面价值	203,458,132.08	150,917,721.67	1,287,895.51	128,249,908.94
营业收入	1,847,810,526.00	653,477,424.72	687,200.00	1,556,993,291.66
净利润	80,052,535.20	148,093,537.20	253,377.92	28,344,993.19
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	80,052,535.20	148,093,537.20	253,377.92	28,344,993.19

项目	年初余额/上年发生额			
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司
本年度收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	-405,908,410.60	0.00	0.00

(3) 合营或联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	419,471,061.50	354,375,853.75
—净利润	65,095,249.38	114,073,036.21
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	65,095,249.38	114,073,036.21
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	151,216,260.40	129,537,804.45
—净利润	21,133,551.97	12,831,260.31
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	21,133,551.97	12,831,260.31

(4) 本公司本年未发生合营企业或联营企业发生的超额亏损。

(5) 本公司本年不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(6) 本公司本年不存在与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

4、重要的共同经营

本公司本年不存在重要的共同经营。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本公司的风险管理目标和政策如下：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控

制在限定的范围之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币有关，除本公司的下属子公司华高置业有限公司以港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2015 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元和港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位:港币元		
项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	10,748,946.70	10,956,413.15
其他应收款	23,659.31	23.31
其他应付款	2,060.00	0.00
应付账款	63,005.00	116,362.00

金额单位:美元元		
项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	65,010.89	65,100.79

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。目前华高置业有限公司没有采购和销售活动。

（2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、27)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

（3）其他价格风险

2015 年 12 月 31 日，本公司不再持有按公允价值计量的可供出售金融资产。

2、信用风险

2015 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司由专业部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司本年不存在已逾年末减值的金融资产。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2015 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 104.85 亿元。

十、关联方及关联交易

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	45.67	45.67

2、本公司的子（孙）公司情况

详见附注八、1、在子（孙）公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司合营和联营企业详见附注八、3

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	子公司之其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
天津泰达城市轨道建设开发有限公司	子公司之其他股东
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	子公司之其他股东
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	孙公司之其他股东
上海景时成攀投资中心	孙公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京天恒乐活城置业有限公司	孙公司之其他股东
长沙中联重工科技发展股份有限公司	孙公司之其他股东

其他关联方名称	与本公司关系
中信信诚资产管理有限公司	孙公司之其他股东
上海景时深光投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司之其他股东
广州市鹏万房地产有限公司	本公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	本公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司之联营企业
中英人寿保险有限公司	同一最终控制方
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控制方
中英人寿保险有限公司北京分公司	同一最终控制方
上海万良企业管理咨询有限公司	同一最终控制方
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控制方
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控制方
德鸿物业发展（深圳）有限公司	同一最终控制方
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制方
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制方
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控制方
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控制方
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制方
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制方
中粮屯河股份有限公司	同一最终控制方
中粮置地有限公司	同一最终控制方
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方
中粮上海粮油进出口有限公司	同一最终控制方
中粮置地管理有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方
中粮创新食品（北京）有限公司	同一最终控制方
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方

5、关联方交易情况

（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，2015 年 6 月 15 日我司已跟外方签订终止合作协议，本年本公司实际收到协作服务费折合人民币 110.03 万元。

（2）商标使用权

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

本公司 2015 年 1 月 1 日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，保险责任有效期间自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，本年共支付保险费 3,634,481.34 元。

（4）购买商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中粮屯河股份有限公司	购买商品	36,600.00	11,228.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	11,640,603.63	6,578,818.04
四川凯莱物业管理有限公司（注 2）	接受劳务	583,240.00	0.00
中粮集团有限公司	接受劳务	79,854.38	78,082.49
合计		12,340,298.01	6,668,128.53

注 1：本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对祥云项目展示区、持有商业物业管理、现场办公楼及其前期物业提供物业管理服务。项目展示区服务和持有商业物业管理服务期限为自协议签订之日起至 2015 年 10 月 27 日止，项目现场办公楼服务期限自协议签订之日起至 2015 年 12 月 31 日止，前期物业服务期限自协议签订之日起至物业移交之日止。本年发生物业费 8,923,172.39 元。本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与北京凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对孙河项目提供管理服务。中粮瑞府物业管理服务期限自协议签订之日起至 2015 年 12 月 31 日止。本年发生物业费 2,717,431.24 元。

注 2：本公司之子公司中粮地产成都有限公司、本公司之孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与四川凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对会所办公区提供物业管理服务。本年共发生物业费 583,240.00 元。

（5）出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理（注 1）	2,743,715.01	3,019,524.94
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理（注 2）	3,946,410.54	3,515,542.56
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理（注 3）	1,458,000.00	462,695.83
合计		8,148,125.55	6,997,763.33

注 1：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订《萧山区湘湖人家小区物业服务协议》，2015 年度发生物业管理服务费 2,743,715.01 元。

注 2：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司苏州分公司与苏州苏源房地产开发有限公司签订《中粮本园配合销售委托协议》，服务期限自 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止，2015 年度发生物业管理服务费 3,946,410.54 元。

注 3：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司沈阳分公司与沈阳大悦城房产开发有限公司签订“沈阳大悦城房产开发有限公司物业服务合同”，合同期限为 2015 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日，2015 年度发生物业管理服务费 1,458,000.00 元。

(6) 关联受托管理/委托管理情况

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益确定依据	本年确认的 托管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
卓远地产（成都）有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
苏州苏源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-07-01	2015-06-30	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00

注：本公司 2009 年 9 月 27 日分别与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司共六家公司（以下统称委托方）签订受托管理协议，接受委托经营管理委托方的全部业务。在不违反委托方公

公司章程的前提下，对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。本次受托经营管理的期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。托管费为固定费用，委托方每年应当支付给本公司委托管理费 50 万元人民币，每半年支付 25 万元，定价依据为综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

2012 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司（原沈阳鹏利广场房产开发有限公司，2009 年 10 月更名为沈阳大悦城房产开发有限公司）、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司等五家公司续签新的委托经营管理合同。鹏利国际（四川）置业有限公司正在进行注销清算，公司不再与其续签委托经营管理合同。鹏利国际（四川）置业有限公司与公司的委托经营管理关系至原合同期满为止。同时，由于公司已于 2011 年终止配股融资收购控股股东资产的活动，为避免潜在同业竞争，董事会同意公司与苏州苏源房地产开发有限公司签署委托经营管理合同。期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。

上述委托经营管理合同已届到期，公司不再与上述公司续签经营管理合同。

本年受托管理费共计 275.00 万元。

（7）关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本年租赁费	上年租赁费
北京中粮广场发展有限公司	固定资产	6,763,500.00	9,018,000.00

注：根据本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京中粮广场发展有限公司签订的办公楼租赁协议，本年租赁费为 6,763,500.00 元。租赁期限自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，截止资产负债表日，已支付租金 6,763,500.00 元。

（8）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮地产(集团)股份有限公司	长沙观音谷房地产开发有限公司	20,000.00	2013--11--15	2017--11--15	是
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产(北京)有限公司	20,000.00	2012--10--31	2017--10--18	是
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	65,000.00	2013--12--19	2018--11--23	否
中粮地产(集团)股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	27,000.00	2013--12--02	2018--12--02	是
中粮地产(集团)股份有限公司	北京正德兴合房地	90,800.00	2014-03-26	2018-03-25	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
限公司（注 1）	产开发有限公司				
中粮地产(北京)有限公司（注 1）	北京正德兴合房地产开发有限公司	90,800.00	2014-03-26	2016-03-25	否
中粮地产(集团)股份有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司	90,000.00	2014-06-26	2019-06-25	否
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产成都有限公司	23,000.00	2014-06-30	2019-02-20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	65,000.00	2014-04-30	2017-09-19	是
中粮地产成都有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司	46,000.00	2014-02-21	2015-08-14	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司	90,000.00	2014-06-26	2021-06-25	否
中粮地产(北京)有限公司（注 2）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	39,000.00	2014-06-28	2019-04-27	否
中粮置地有限公司（注 2）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	21,000.00	2014-06-28	2019-04-27	否
中粮地产(集团)股份有限公司（注 3）	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司（注 3）	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	否
中粮地产(集团)股份有限公司（注 4）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	39,000.00	2014-12-31	2019-12-30	否
中粮置地有限公司（注 4）	中耀房地产开发(沈阳)有限公司	21,000.00	2014-12-31	2019-12-30	否
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	20,000.00	2015-3-12	2018-11-24	否
中粮地产(集团)股份有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司	24,582.00	2015-4-13	2019-5-26	否
中粮地产(集团)股份有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司	70,000.00	2015-4-22	2022-3-8	否
中粮地产(集团)股份有限公司（注 5）	深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	103,000.00	2015-11-23	2018-09-09	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 5）	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	103,000.00	2015-11-23	2018-09-09	否
中粮地产(集团)股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	10,000.00	2015-09-28	2019-09-27	否
中粮地产(集团)股份有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	75,500.00	2015-09-07	2018-09-07	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮地产(集团)股份有限公司	成都鸿悦置业有限公司	77,500.00	2015-05-19	2020-04-29	否
中粮地产成都有限公司	成都鸿悦置业有限公司	50,000.00	2015-3-4	2017-3-3	否
长沙观音谷房地产开发有限公司（注 6）	中粮地产(集团)股份有限公司	70,000.00	2015-1-20	2020-1-20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 6）	中粮地产(集团)股份有限公司	70,000.00	2015-1-20	2020-1-20	否

注 1：该两笔担保为中粮地产（北京）有限公司、中粮地产（集团）股份有限公司为北京正德兴合房地产开发有限公司一笔 9.08 亿元债务提供的复合担保；

注 2：该两笔担保为中粮地产（北京）有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发(沈阳)有限公司一笔 6 亿元债务提供的联合担保；

注 3：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。

注 4：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发(沈阳)有限公司一笔 6 亿元债务提供的联合担保；

注 5：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保。

注 6：该两笔担保为长沙观音谷房地产开发有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司为中粮地产（集团）股份有限公司一笔 7 亿元债务提供的复合担保。

（9）关联方资金拆借

① 资金拆入：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
资金拆入：				
上海万良企业管理咨询有限公司/建设银行	18,000.00	2014/03/28	2015/03/27	注 1
上海万良企业管理咨询有限公司/建设银行	16,000.00	2015/03/30	2016/03/29	注 2
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	10,000.00	2014/03/28	2015/03/27	注 3
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	18,000.00	2014/03/29	2015/03/28	注 4
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2015/08/13	2016/08/12	注 5
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2015/08/12	2016/08/12	注 6
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2014/04/25	2015/04/25	注 7
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2014/05/05	2015/05/05	注 8

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2014/04/25	2015/04/25	注 9
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2014/10/13	2015/10/13	注 10
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2015/10/13	2016/10/13	注 11
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2014/10/15	2015/10/15	注 12
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2015/10/15	2016/10/15	注 13
中粮集团有限公司/财务公司	54,500.00	2014/12/17	2015/12/17	注 14
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/01/05	2015/04/25	注 15
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/24	2016/04/24	注 16
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/27	2016/04/27	注 17
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2015/05/05	2016/05/05	注 18
中粮集团有限公司/财务公司	24,500.00	2015/12/17	2016/12/17	注 19
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2014/05/26	2015/05/26	注 20
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/03/11	2015/03/11	注 21
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/09/29	2015/09/29	注 22
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2015/03/27	2016/03/27	注 23
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2015/12/16	2016/12/16	注 24
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2015/07/19	2016/07/18	注 25
北京中粮万科置业有限公司	5,500.00	2015/01/28	2016/01/27	注 26
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2015/04/09	2016/04/08	注 27
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2014/07/29	2015/07/28	注 28
上海中城永玺投资中心（有限合伙）/农业银行	13,000.00	2015/02/13	2015/08/13	注 29
上海景时成攀投资中心（有限合伙）/农业银行	50,000.00	2015/04/22	2015/12/20	注 30
上海景时南科投资中心（有限合伙）/农业银行	50,000.00	2015/12/20	2017/12/20	注 31
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行	51,000.00	2015/08/04	2017/12/15	注 32
中信信诚资产管理有限公司/农业银行	90,800.00	2014/03/26	2016/03/25	注 33
合计	1,424,300.00			

注 1：2012 年 3 月 26 日，本公司与上海万良企业管理咨询有限公司签订委托贷款合同，委托建设银行深圳分行向本公司提供 29,000.00 万元贷款，期限 12 个月。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书将该笔贷款余额 18,000.00 万元期限展期至 2015 年 3 月 27 日，该合同共展期 2 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 2：2015 年 3 月 30 日，本公司与上海万良企业管理咨询有限公司签订委托贷款合同，委托建设银行深圳分行向本公司提供 16,000.00 万元贷款，期限 12 个月。截至 2015

年 12 月 31 日贷款本金余额 16,000.00 万元。

注 3：2011 年 12 月 27 日，本公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行深圳分行向本公司提供 22,000.00 万元贷款，期限 12 个月。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书将贷款余额 10,000.00 万元期限展期至 2015 年 3 月 27 日，该合同共展期 3 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 4：2013 年 3 月 29 日，本公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行深圳分行向本公司提供 18,000.00 万元贷款，期限 12 个月。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书期限延长至 2015 年 3 月 28 日，展期金额 18,000.00 万元，该合同共展期 1 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 5：2008 年 8 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中国建设银行深圳市分行向本公司提供 120,000.00 万元贷款，2015 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2016 年 8 月 12 日，展期金额 70,800.00 万元，该合同共展期 8 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,800.00 万元。

注 6：2008 年 8 月 12 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中国农业银行深圳宝安支行向本公司提供 86,700.00 万元贷款。2015 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2016 年 8 月 12 日，展期金额 86,700.00 万元，该合同共展期 8 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 86,700.00 万元。

注 7：2014 年 4 月 25 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 60,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 8：2014 年 5 月 5 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 9：2014 年 4 月 25 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 70,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 10：2014 年 10 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 90,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 11：2015 年 10 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 90,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 90,000.00 万元。

注 12：2014 年 10 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 65,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 13：2015 年 10 月 15 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 65,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 65,000.00 万元。

注 14：2014 年 12 月 17 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责

任公司向本公司提供 54,500.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 15: 2015 年 1 月 5 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 16: 2015 年 4 月 24 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 17: 2015 年 4 月 27 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 18: 2015 年 5 月 5 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 19: 2015 年 12 月 17 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 24,500.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 24,500.00 万元。

注 20: 2014 年 5 月 26 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 6,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 21: 2014 年 3 月 11 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元贷款。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 22: 2014 年 9 月 29 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 23: 2015 年 3 月 27 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元。

注 24: 2015 年 12 月 16 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 24,500.00 万元。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 24,500.00 万元。

注 25: 2015 年 7 月 19 日, 本公司与北京名都房地产开发有限公司签订内部贷款合同, 贷款金额 25,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 25,000.00 万元。

注 26: 2013 年 1 月 28 日, 本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同, 贷款金额 24,000.00 万元。2015 年 1 月该合同期限展期至 2016 年 1 月 27 日, 展期金额 5,500.00 万元, 该合同共展期 2 次。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 27: 2013 年 4 月 9 日, 本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同, 贷款金额 6,000.00 万元。2015 年 4 月该合同期限展期至 2016 年 4 月 8 日, 展期金额 6,000.00

万元，该合同共展期 2 次，截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 6,000.00 万元。

注 28：2013 年 7 月 29 日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同，贷款金额 9,000.00 万元。2014 年 7 月该合同期限展期至 2015 年 7 月 28 日，展期金额 9,000.00 万元，该合同共展期 1 次，截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 9,000.00 万元。

注 29：2014 年 2 月 14 日，本公司之孙公司成都中粮锦悦置业有限公司与上海中城永玺投资中心（有限合伙）、农业银行成都支行签订委托贷款合同，贷款金额 46,000.00 万元，贷款期限 1 年，2015 年 2 月该合同期限展期至 2015 年 8 月 13 日，展期金额 23,000.00 万元，该合同共展期 1 次，截至 2015 年 12 月 31 日本金余额 0.00 万元。

注 30：2015 年 4 月 22 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与中国农业银行股份有限公司成都光华支行、上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订委托贷款合同，贷款金额 50,000.00 万元，期限 2 年，截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 30,000.00 万元，其中 20,000.00 万元列示为 1 年内到期非流动负债，10,000.00 万元列示为长期借款。

注 31：2015 年 11 月 20 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与上海景时南科投资中心（有限合伙）、中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部签订委托贷款合同，贷款金额 50,000.00 万元，期限 2 年，截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

注 32：2015 年 08 月 04 日，本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）、中信银行股份有限公司深圳分行签订委托贷款合同，贷款金额 51,000.00 万元，期限 28 个月。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 51,000.00 万元。

注 33：2014 年 3 月 26 日，本公司之子公司北京正德兴合房地产开发有限公司与中信信诚资产管理有限公司、中国农业银行股份有限公司签订委托贷款合同，贷款金额 90,800.00 万元，期限 24 个月。截至 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额 90,800.00 万元。

② 资金拆出：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
资金拆出：				
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2015/05/23	2016/05/23	注 1
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2015/11/30	2016/11/29	注 2
北京万科企业有限公司	20,000.00	2015/09/10	2016/09/09	注 3
北京万科企业有限公司	8,000.00	2015/09/14	2016/09/13	注 4
合计	50,785.00			

注 1：2011 年 5 月，本公司之子公司上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议，借款金额为 19,600.00 万元。2015 年 5 月该合同展期至 2016

年 5 月 23 日，年利率为同期银行贷款基准利率，合同已展期 4 次。截至 2015 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,600.00 万元，本年计提利息 10,307,966.67 元，本年未收到利息。

注 2：2013 年 11 月 30 日，本公司之子公司上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署短期借款合同，借款金额为 3,920.00 万元。2015 年 11 月，上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签订展期合同，将剩余本金 3,185.00 万元展期至 2016 年 11 月 29 日，截止 2015 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,185.00 万元，本年计提利息 1,603,780.21 元，本年未收到利息。

注 3：2015 年 9 月 10 日，本公司之子公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 20,000.00 万元，借款期限为 2015 年 9 月 10 日至 2016 年 9 月 9 日，年利率为 4.60%。截至 2015 年 12 月 31 日借款本金余额为 20,000.00 万元，本年计提利息 2,791,944.45 元，本年未收到利息。

注 4：2015 年 9 月 14 日，本公司之子公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 8,000.00 万元，借款期限为 2015 年 9 月 14 日至 2016 年 9 月 13 日，年利率为 4.60%。截至 2015 年 12 月 31 日借款本金余额为 8,000.00 万元，本年计提利息 1,075,888.89 元，本年未收到利息。

(10) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	11,336,300.00	11,555,500.00

(11) 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	391,770,690.46	300,217,915.39	696,535.62	983,994.98

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
苏州苏源房地产开发有限公司	1,244,044.28	12,440.44	469,167.82	4,691.68
杭州世外桃源房地产开发有限公司	230,440.08	2,304.40	766,280.95	7,662.81
沈阳大悦城房产开发有限公司	0.00	0.00	462,695.83	4,626.96
合计	1,474,484.36	14,744.84	1,698,144.6	16,981.45
其他应收款：				
北京悦恒置业有限公司	1,345,929,736.88	13,459,297.37	0.00	0.00

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
上海万科投资管理有限公司	314,601,983.54	3,146,019.84	302,690,236.65	3,026,902.37
北京万科企业有限公司	283,867,833.35	2,838,678.33	0.00	0.00
中粮创新食品（北京）有限公司	30,000,000.00	300,000.00	0.00	0.00
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	11,759,400.00	117,594.00	0.00	0.00
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	4,550,739.27	45,507.39	0.00	0.00
北京中粮广场发展有限公司	2,254,500.00	22,545.00	0.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	225,450.00	2,254.50	0.00	0.00
天津泰达城市轨道建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	500,000.00	5,000.00
深圳宝菱同利有限公司	0.00	0.00	496,752.71	4,967.53
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	79,200.00	792.00
合计	2,004,149,751.90	30,694,005.29	314,526,298.22	13,797,770.76

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
北京凯莱物业管理有限公司	4,271,244.93	6,578,818.04
四川凯莱物业管理有限公司	0.00	32,607.19
合计	4,271,244.93	6,611,425.23
其他应付款：		
北京名都房地产开发有限公司	255,531,874.99	247,384,333.29
广州市鹏万房地产有限公司	209,091,589.40	209,091,589.40
北京中粮万科置业有限公司	307,199,277.22	291,553,333.33
上海万科投资管理有限公司	23,028,178.95	40,921,322.38
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	4,417,416.71
杭州世外桃源房地产开发有限公司	219,448.66	156,833.35
北京天恒乐活城置业有限公司	541,484.19	0.00
北京万科企业有限公司	0.00	9,397,941.84
成都凯莱物业发展有限公司	0.00	1,784,688.90

项目名称	年末余额	年初余额
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	0.00	3,321,882.28
中粮集团有限公司	127,341.88	47,487.50
合计	804,625,666.17	812,731,647.04
应付利息：		
上海万良企业管理咨询公司	6,948,698.89	8,830,350.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	667,333.35
中粮集团有限公司	10,694,942.95	13,343,619.34
中粮财务有限责任公司	570,854.15	7,284,977.79
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	16,989,166.66	0.00
中信信诚资产管理有限公司	2,774,444.46	0.00
上海景时南科投资中心（有限合伙）	4,958,333.33	0.00
上海景时深光投资中心（有限合伙）	23,999,999.97	0.00
上海景时成攀投资中心	74,692,604.79	0.00
合计	50,692,604.82	30,126,280.48
短期借款：		
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	280,000,000.00
中粮集团有限公司	1,575,000,000.00	1,575,000,000.00
中粮财务有限责任公司（注）	3,990,000,000.00	3,755,000,000.00
上海万良企业管理咨询公司	160,000,000.00	180,000,000.00
合计	5,725,000,000.00	5,790,000,000.00

注：中粮财务有限责任公司短期借款包含委托贷款 3,595,000,000.00 元，直接借款 395,000,000.00 元。

7、关联方承诺

（1）2005 年 12 月本公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）于本公司股权分置改革过程中作出承诺：本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒（本公司前身）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。同时，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。

承诺履行情况：

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。

②2007 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。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

（2）本公司控股股东中粮集团有限公司于 2007 年 3 月本公司再融资时所作承诺。

①中粮集团地产业务发展战略

中粮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，中粮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

A、在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

B、在本公司进行住宅地产开发的城市中，若本公司因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而中粮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本公司或采取合作方式由本公司为主开发；若本公司不受让该等项目，中粮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第三方，而不就该项目进行销售。

C、若本公司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，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意本公司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本公司为主开发。

③其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与本公司主营业务相同或相近业务的情况，

在该等业务为本公司主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

承诺履行情况：承诺正常履行。

控股股东中粮集团把本公司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本公司，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给本公司管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

十一、承诺及或有事项

1、资产负债表日存在的重大承诺事项涉及的金额及其财务影响

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

人民币：万元

项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	545,133.62	317,876.01
—大额发包合同	309,448.49	478,007.14
—对外投资承诺	0.00	0.00
合 计	854,582.11	795,883.15

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司无对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

(3) 与合营企业投资相关的未确认承诺：参见“附注八、3（5）”部分。

(4) 其他承诺事项：

为了进一步深耕城市，提升主营业务实力，公司全资子公司 Tops Properties Limited（华高置业有限公司，以下简称“华高业”）于 2015 年 12 月 31 日与 China Foods Limited(中国食品有限公司，以下简称：中国食品)签订了《股权及债权转让协议》，华高置业拟收购中国食品持有的 Prized Developments Limit（简称“PD 公司”）100%的股权并收购中国食品对 PD 公司的债权，股权收购款和债权收购款合计 61,100.00 万元，转让协议生效以双方股东大会审议通过为前提。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A、上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”）为子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称“中耀”）开发的隆玺壹号外立面供应及安装单位，因其未按合同约定履行义务，经中耀多次函件催告，其仍未改正，中耀遂停付部分工程款，并依据合同约定委托第三方沈阳建筑建业工程有限公司、沈阳黎东幕墙装饰工程有限公司对余下工程进行施工，现上海盈创主张中耀支付此部分工程款。

2013 年 11 月 15 日（法律传票时间），上海盈创以中耀欠付材料及安装费为由诉诸沈阳市中级人民法院（以下简称“中级法院”），要求中耀支付材料及安装费 7,862,654.70 元、利息 483,553.26 元，并承担诉讼费用。2015 年 6 月 12 日二审法院审理完毕，判决中耀支付上海盈创工程款 497.00 万元及利息 95.00 万元。2015 年 8 月，法院冻结中耀资金 600.00 万，截止 2015 年 12 月 31 日，该笔资金仍处于冻结状态。

2014 年 4 月，中耀向中级法院另案起诉，请求减少支付上海盈创货款 564.00 万元，请求上海盈创承担违约金 769.00 万元并继续履行 GRC 勾缝义务。庭审当中，本公司就上海盈创施工质量问题申请司法鉴定，但中级法院以工程已过质保期为由拒绝本公司诉求。2015 年 9 月，中耀从中级法院撤诉，同时又以上海盈创拒绝履行质量保修义务为由向皇姑区人民法院再次起诉，要求上海盈创（工商登记更名为“盈创建筑科技（上海）有限公司”，以下简称“盈创公司”）承担本公司损失 1,148.71 万元，同时以本公司银行存款 1,148.71 万元为担保申请对盈创公司进行财产保全。30 日，皇姑区人民法院作出财产保全裁定，同时冻结中耀资金 1,148.71 万元。该案于 2015 年 11 月 5 日、2016 年 3 月 7 日法院两次开庭审理，目前双方已完成答辩，等待一审判决。

B、2007 年 9 月 29 日，贵公司（以下简称“中粮地产”）、天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由中粮地产、泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于泰达公司未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得中粮地产、粮滨公司无法在风亭及地铁出站口所占据地上、地下及周边地块进行开发，直接导致 B、C 地块占地面积大幅缩水，破坏了中粮地产公司、粮滨公司对项目地块的原有规划设计，严重损害了中粮地产公司、粮滨公司的合法权益。2015 年上半年中粮地产公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事起诉书，请求：①被告赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）；②赔偿原告为本次诉讼产生的合理支出、律师费等 100.00 万；③本案诉讼费用由被告承担。天津市高级人民法院于 2015 年 7 月 9 日向粮滨公司发放了（2015）津高民一初字第 0019 号受理案件通知书。因案情比较复杂，诉讼还在持续中，对当年财务报表的影响尚无法确定。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响
本公司没有为其他单位提供债务担保。

（3）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债
参见“附注八 3（6）、在其他主体中权益”部分。

（4）其他或有事项

本公司及子公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2015 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 402,438.24 万元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年 3 月 4 日召开第八届董事会第二十五次会议，会议通过关于公司非公开发行股票方案，本次发行采用非公开发行的方式，发行对象为包括公司控股股东中粮集团在内的不超过 10 名（含 10 名）特定对象，除公司控股股东中粮集团外，其他发行对象须为符合中国证监会规定的特定对象，包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者。本次非公开发行股份数量不超过 509,164,969 股（含 509,164,969 股），本次发行募集资金总额不超过 500,000.00 万元（含 500,000.00 万元），扣除发行费用后将用于新项目的收购和原有项目建设以及偿还银行贷款。

2、利润分配情况

本公司 2016 年 3 月 24 日召开第八届董事会第二十七次会议审议 2015 年度利润分配预案，拟以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.4 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2015 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

3、销售退回

本公司本年未发生重要的销售退回事项。

4、其他重要的资产负债表日后非调整事项

本公司本年不存在其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司本年不存在前期差错更正。

2、债务重组

本公司本年不存在债务重组。

3、资产置换

本公司本年不存在资产置换。

4、重要资产转让及出售

出售可供出售金融资产：为有效盘活公司资产，根据公司经营管理需求，公司本年

出售了招商证券股票（招商证券股份有限公司股份，股票简称:招商证券，证券代码：600999.sh）28,365,677股。截至2015年12月31日，公司不再持有招商证券股票。

本次出售部分招商证券股票扣除成本和相关交易税费后获得的所得税后投资收益约为5.91亿元。

5、年金计划

本公司企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，其中企业按员工个人上一年的全年收入的5%缴纳，个人以该职工上年度工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。

本公司本年年金计划无重大变化。

6、终止经营

本公司本年不存在终止经营的企业。

7、分部信息

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了住宅地产、工业地产和物业管理共三大报告分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

截至2015年12月31日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司、南京城市公司、杭州城市公司、沈阳城市公司和天津城市公司九个分部。

深圳城市公司包括：中粮地产（集团）股份有限公司（住宅地产业务）、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、深圳市宝恒建设监理有限公司、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司、中粮地产（深圳）实业有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司、中粮地产发展（深圳）有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司、成都中粮锦悦置业有限公司、成都鸿悦置业有限公司、成都硕泰丽都地产开发有限公司、成都和鑫悦企业管理有限公司；上海城市公司包括：上海加来房地产开发有限公司、中粮地产（上海）有限公司、上海悦鹏置业发展有限公司、上海置悦实业有限公司；长沙城市公司包括：长沙中粮地产投资有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司；北京城市公司包括：中粮地产（北京）有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司、北京中粮万科房地产开发有限公司、正德兴合房地产开发有限公司；南京城市公司包括：中粮地产南京有限公司、中粮鸿云置业南京有限公司、中粮祥云置业南京有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司；杭州公司包括：杭州易筑房地产开发有限公司、杭州鸿悦置业有限公司；沈阳城市公司包括：中耀房地产开发（沈阳）有限公司；天津城市公司包括：天津粮滨投资有限公司。

工业地产核算内容为深圳地区部分公司出租工业厂房及提供相关服务，包括：中粮

地产集团深圳贸易有限公司、深圳市宝铜实业有限公司、深圳鹏丽陶瓷有限公司、中粮地产集团深圳工人服务有限公司、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司、中粮地产集团深圳工业发展有限公司、深圳市宝安三联有限公司、深圳市宝安福安实业有限公司及中粮地产（集团）有限公司（物业租赁、来料加工及其他业务）。

物业管理核算内容为商品性住宅的物业管理服务，包括：深圳中粮地产物业服务有限公司、中粮地产集团深圳物业管理有限公司。

报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等，不包括递延所得税负债。

分部经营成果是指各个分部产生的收入(包括对外交易收入及分部间的交易收入)，扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

分部财务信息

2015年度分部财务信息：

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	627,556,576.82	2,875,428,244.92	1,583,175,254.54
其中：外部销售收入	627,556,576.82	2,875,360,478.51	1,583,175,254.54
分部间销售收入	0.00	67,766.41	0.00
分部费用	600,723,730.88	2,972,071,241.90	1,267,705,910.78
分部利润	26,832,845.94	-84,883,596.98	315,469,343.76
分部资产	9,222,633,049.37	6,795,673,865.48	2,117,479,937.79
分部负债	7,906,383,948.59	5,517,112,057.44	1,102,633,336.08

2015年度分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部收入	607,925,890.20	4,199,229,470.74	6,768,608.64	1,040,745,004.71
其中：外部销售收入	607,925,890.20	4,199,229,470.74	6,768,608.64	1,040,745,004.71
分部间销售入	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部费用	593,626,156.11	3,604,597,629.82	12,535,350.69	1,194,552,674.68
分部利润	14,299,734.09	594,631,840.92	-5,766,742.05	-153,807,669.97
分部资产	1,083,882,942.15	18,644,977,179.73	6,078,237,743.87	664,752,275.28
分部负债	1,030,292,384.36	16,703,698,529.22	5,034,295,901.61	219,581,402.72

2015年度分部财务信息（续）

项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	天津城市公司	沈阳城市公司		
分部收入	1,619,679,124.00	533,987,949.00	307,866,637.80	172,925,415.61
其中：外部销售收入	1,619,679,124.00	533,987,949.00	294,354,479.53	110,759,887.44
分部间销售收入	0.00	0.00	13,512,158.27	62,165,528.17
分部费用	1,564,032,302.51	636,360,322.19	148,693,622.45	172,540,199.74
分部利润	55,646,821.49	-102,372,373.19	159,173,015.35	385,215.87
分部资产	2,513,163,935.76	4,636,877,570.26	1,908,535,137.09	85,146,818.66
分部负债	2,564,017,553.34	1,688,522,604.09	1,821,165,792.22	76,596,113.95

2015年度分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	13,575,288,176.98	75,745,452.85	13,499,542,724.13
其中：外部销售收入	0.00	13,499,542,724.13	0.00	13,499,542,724.13
分部间销售收入	0.00	75,745,452.85	75,745,452.85	0.00
分部费用	431,847,422.53	13,187,527,164.28	203,313,260.10	12,984,213,904.18
分部利润	-431,847,422.53	387,761,012.70	-127,567,807.25	515,328,819.95
分部资产	26,868,298,156.07	80,619,658,611.51	25,298,007,618.62	55,321,650,992.89
分部负债	18,958,080,636.53	62,622,380,260.15	18,386,631,715.85	44,235,748,544.30

2014年度分部财务信息：

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	1,832,791,956.82	276,319,941.04	1,666,426,999.51
其中：外部销售收入	1,831,075,050.82	276,319,941.04	1,666,426,999.51
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00
分部费用	1,404,683,670.74	399,548,177.10	1,344,197,050.27
分部利润	428,108,286.08	-123,228,236.06	322,229,949.24

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部资产	6,354,195,928.53	6,890,404,031.19	3,060,793,714.85
分部负债	5,701,808,395.53	5,631,849,794.88	2,177,332,328.63

2014年度分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部收入	155,302,231.28	2,566,400,692.12	208,535,713.64	880,506,519.03
其中：外部销售收入	155,302,231.28	2,566,400,692.12	208,535,713.64	880,506,519.03
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	182,255,917.29	2,241,933,475.11	134,515,888.57	1,122,854,361.96
分部利润	-26,953,686.01	324,467,217.01	74,019,825.07	-242,347,842.93
分部资产	1,381,605,453.70	13,061,685,409.67	4,331,433,867.47	1,543,430,533.64
分部负债	1,328,930,514.92	10,962,578,232.85	3,050,475,618.97	944,483,950.34

2014年度分部财务信息（续）

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部收入	809,524,355.00	710,569,338.00	131,919,708.14
其中：外部销售收入	809,524,355.00	550,400,421.52	94,624,398.88
分部间销售收入	0.00	160,168,916.48	37,295,309.26
分部费用	730,257,428.26	159,137,953.46	131,286,064.68
分部利润	79,266,926.74	551,431,384.54	633,643.46
分部资产	4,477,070,570.40	7,929,310,886.12	61,154,741.25
分部负债	1,425,152,359.83	1,024,955,816.83	52,719,012.80

2014年度分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	9,238,297,454.58	197,464,225.74	9,040,833,228.84
其中：外部销售收入	0.00	8,292,329,572.84	0.00	8,292,329,572.84
分部间销售收入	0.00	197,464,225.74	197,464,225.74	0.00
分部费用	390,955,177.66	8,241,625,165.10	8,772,055.22	8,232,853,109.88
分部利润	-390,955,177.66	996,672,289.48	188,692,170.52	807,980,118.96
分部资产	20,671,800,118.15	69,762,885,254.97	23,451,411,998.98	46,311,473,255.99
分部负债	19,982,873,186.34	52,283,159,211.92	16,636,723,746.13	35,646,435,465.79

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2015 年度	2014 年度
分部利润	503,569,419.95	807,980,118.96
加：投资收益	882,633,287.53	589,157,349.35
营业利润	1,386,202,707.48	1,397,137,468.31

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司无其他对投资者决策有影响的重要事项

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	28,269,991.00	100.00	0.00	0.00	28,269,991.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,269,991.00	100.00	0.00	—	28,269,991.00

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	33,159.00	100.00	0.00	0.00	33,159.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	33,159.00	100.00	0.00	—	33,159.00

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	28,269,991.00	100.00	33,159.00	100.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,269,991.00	100.00	33,159.00	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	28,269,991.00	100.00	0.00	33,159.00	100.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	28,269,991.00	100.00	0.00	33,159.00	100.00	0.00

(4) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	年末金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 1603A	租户	2,840,000.00	3 个月以内	10.05	0.00
深圳 67 区中粮商务公园商铺 2 栋 111	租户	2,300,000.00	3 个月以内	8.14	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 207	租户	2,010,000.00	3 个月以内	7.11	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 203A	租户	1,650,000.00	3 个月以内	5.84	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 3 栋 703A	租户	1,530,000.00	3 个月以内	5.41	0.00

(5) 应收账款年末比年初增加 85155.86 %，主要原因是应收深圳 67 区中粮商务公园租金收入增加。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	14,086,877,865.61	99.95	35,404,848.45	0.25	14,051,473,017.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,875,482.19	0.02	414,034.68	14.40	2,461,447.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,478,459.11	0.03	290,132.94	6.48	4,188,326.17
合计	14,094,231,806.91	100.00	36,109,016.07		14,058,122,790.84

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	13,056,771,417.47	99.96	35,658,774.65	0.27	13,021,112,642.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	853,139.26	0.01	228,607.29	26.80	624,531.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,601,960.74	0.04	4,031,767.56	87.61	570,193.18
合计	13,062,226,517.47	100.00	39,919,149.50		13,022,307,367.97

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	122,991.51	4.28	372,900.00	43.71
3 个月以上—1 年（含 1 年）	2,039,190.00	70.92	50,973.16	5.97
1 年以上—2 年（含 2 年）	423,578.32	14.73	286,702.10	33.61
2 年以上—3 年（含 3 年）	209,441.36	7.28	5,032.00	0.59

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
3 年以上	80,281.00	2.79	137,532.00	16.12
合计	2,875,482.19	100.00	853,139.26	100.00

（3）坏账准备的计提情况

① 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
中粮地产（北京）有限公司	3,315,745,088.98	0.00	0.00	经测试未减值，不计提坏账准备
天津粮滨投资有限公司	1,946,916,041.82	0.00	0.00	同上
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	1,387,151,348.16	0.00	0.00	同上
中粮祥云置业（苏州）有限公司	1,213,187,321.31	0.00	0.00	同上
北京正德兴合房地产开发有限公司	1,068,064,138.84	0.00	0.00	同上
中粮鸿云置业南京有限公司	912,162,135.79	0.00	0.00	同上
中粮地产南京有限公司	887,178,981.81	0.00	0.00	同上
中粮地产成都有限公司	730,126,256.04	0.00	0.00	同上
长沙观音谷房地产投资有限公司	417,015,133.33	0.00	0.00	同上
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	329,652,331.03	0.00	0.00	同上
长沙中粮地产投资有限公司	329,236,149.64	0.00	0.00	同上
中粮祥云置业南京有限公司	325,267,844.43	0.00	0.00	同上
成都天泉置业有限责任公司	309,115,239.77	0.00	0.00	同上
中粮地产（深圳）实业有限公司	301,725,061.74	0.00	0.00	同上
中粮地产发展（深圳）有限公司	180,848,550.41	0.00	0.00	同上
成都中粮锦悦置业有限公司	129,361,454.51	0.00	0.00	同上
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	110,922,020.34	0.00	0.00	同上
杭州易筑房地产开发有限公司	73,050,521.89	0.00	0.00	同上
华高置业有限公司	41,420,586.80	0.00	0.00	同上
深圳鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	经测试全额计提
中粮地产投资（北京）有限公司	25,180,600.23	0.00	0.00	经测试未减值，不计提坏账准备
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	18,146,210.29	0.00	0.00	经测试未减值，不计提坏账准备
合计	14,086,877,865.61	35,404,848.45		

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内（含 3 个月）	122,991.51	4.28	0.00	372,900.00	43.71	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	2,039,190.00	70.92	101,959.50	50,973.16	5.97	2,548.66
1 年以上-2 年（含 2 年）	423,578.32	14.73	127,073.50	286,702.10	33.61	86,010.63
2 年以上-3 年（含 3 年）	209,441.36	7.28	104,720.68	5,032.00	0.59	2,516.00
3 年以上	80,281.00	2.79	80,281.00	137,532.00	16.12	137,532.00
合计	2,875,482.19	100.00	414,034.68	853,139.26	100.00	228,607.29

③ 年末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
深圳市创芯置业有限公司	162,318.14	0.00	0.00	经测试减值，不计提坏账准备
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	290,132.94	100.00	290,132.94	经测试，全额计提
中粮地产集团深圳贸易有限公司	4,026,008.03	0.00	0.00	经测试减值，不计提坏账准备
合计	4,478,459.11		290,132.94	

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 475,560.33 元；本年收回或转回坏账准备金额 4,285,693.76 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的项目：

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳宝菱同利有限公司	收到款项	合营企业往来，经测试后未减值，按 1% 计提	4,967.53	4,967.53
深圳凯莱物业管理有限公司	收到款项	合营企业往来，经测试后未减值，按 1% 计提	792.00	792.00
华高置业有限公司	年末净资产大于应收款项，不用计提	按其他应收款余额与其净资产的差额	253,926.20	253,926.20

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
中粮地产集团深圳贸易有限公司	年末净资产大于应收款项，不用计提	按其他应收款余额与其净资产的差额	4,026,008.03	4,026,008.03
合计			4,285,693.76	4,285,693.76

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	2,834,928.86	811,722.74
往来款	14,091,356,324.72	13,061,373,378.21
其他	40,553.33	41,416.52
合计	14,094,231,806.91	13,062,226,517.47

(6) 本报告期内其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中粮地产（北京）有限公司	往来款	3,315,745,088.98	3 个月以内	23.53	0.00
天津粮滨投资有限公司	往来款	1,946,916,041.82	5 年以内	13.81	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,387,151,348.16	3 个月以内	9.84	0.00
中粮祥云置业（苏州）有限公司	往来款	1,213,187,321.31	3 个月以内	8.61	0.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	往来款	1,068,064,138.84	3 年以内	7.58	0.00
合计	—	8,931,063,939.11	—	—	0.00

(8) 其他应收款年末比年初增加 7.95%，主要原因是往来款的增加。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,226,241,694.61	53,936,827.57	6,172,304,867.04	5,996,741,694.61	53,936,827.57	5,942,804,867.04
对联营、合营企业投资	487,442,216.32	0.00	487,442,216.32	412,663,708.83	0.00	412,663,708.83
合计	6,713,683,910.93	53,936,827.57	6,659,747,083.36	6,409,405,403.44	53,936,827.57	6,355,468,575.87

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00
中粮地产（集团）深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计	950,000.00	0.00	0.00	950,000.00	0.00	950,000.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计 提减值 准备	减值准备年 末余额
有限公司						
深圳市宝安福 安实业有限公 司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
深圳市宝安三 联有限公司	43,862,717.00	0.00	0.00	43,862,717.00	0.00	0.00
深圳市宝铜实 业有限公司	12,809,935.31	0.00	0.00	12,809,935.31	0.00	0.00
华高置业有限 公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
成都天泉置业 有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷 有限公司	43,086,827.57	0.00	0.00	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57
中粮地产成都 有限公司	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（北 京）有限公司	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产 物业服务有限 公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产 投资有限公司	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产（上 海）有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
天津粮滨投资 有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产南京 有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计 提减值 准备	减值准备年 末余额
杭州易筑房地 产开发有限公 司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业 有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地 产开发有限公 司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
中耀房地产开 发（沈阳）有限 公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00
苏源集团江苏 房地产开发有 限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
中粮地产发展 （深圳）有限公 司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
中粮祥云置业 （苏州）有限公 司	0.00	229,500,000.00	0.00	229,500,000.00	0.00	0.00
合计	5,996,741,694.61	229,500,000.00	0.00	6,226,241,694.61	0.00	53,936,827.57

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	150,917,721.67	0.00	0.00	29,652,975.89	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	203,458,132.08	0.00	0.00	35,444,353.66	0.00	0.00
小计	354,375,853.75	0.00	0.00	65,097,329.55	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	56,999,959.57	0.00	0.00	9,597,822.33	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,287,895.51	0.00	0.00	83,355.61	0.00	0.00
小计	58,287,855.08	0.00	0.00	9,681,177.94	0.00	0.00
合计	412,663,708.83	0.00	0.00	74,778,507.49	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	180,570,697.56	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	238,902,485.74	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	419,473,183.30	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	66,597,781.90	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,371,251.12	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	67,969,033.02	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	487,442,216.32	0.00

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	355,318,142.16	1,442,222,265.92
其他业务收入	34,628,552.07	11,102,840.14
营业收入合计	389,946,694.23	1,453,325,106.06
主营业务成本	113,094,277.00	560,275,549.41
其他业务成本	25,689,857.77	672,827.75
营业成本合计	138,784,134.77	560,948,377.16

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	238,911,375.00	61,678,618.92	1,326,590,575.00	507,750,185.13
房屋租赁	116,406,767.16	51,415,658.08	115,027,790.70	52,092,718.74
物业管理	0.00	0.00	603,900.22	432,645.54
合计	355,318,142.16	113,094,277.00	1,442,222,265.92	560,275,549.41

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
中粮深圳锦云 2 栋 155 业主	17,408,090.00	4.90%
中粮深圳锦云 2 栋 156 业主	17,345,067.00	4.88%
中粮深圳锦云 2 栋 154 业主	16,580,129.00	4.67%
中粮深圳锦云 2 栋 157 业主	15,116,714.00	4.25%
中粮深圳锦云 2 栋 161 业主	11,676,041.00	3.29%
合计	78,126,041.00	21.99%

注：本年营业收入较上年减少 73.17%，主要原因为本年结转商品房收入减少。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的可供出售金融资产	2,176,547.90	1,343,884.29
权益法核算的长期股权投资收益	74,778,507.49	119,818,048.22
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	-572,282.32
成本法核算的长期股权投资收益	167,962,073.35	201,978,352.62
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	5,661,904.41	9,694,960.67
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	787,848,316.19	454,907,592.95

项目	本年发生额	上年发生额
合作企业分配利润	172,855.42	11,643.21
合计	1,038,600,204.76	787,182,199.64

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,176,547.90	1,343,884.29	被投资方分红增加
合计	2,176,547.90	1,343,884.29	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	35,444,353.66	40,026,267.61	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	9,597,822.33	5,668,998.64	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	29,652,975.89	74,046,768.60	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	83,355.61	76,013.37	被投资方净利润增加
合计	74,778,507.49	119,818,048.22	

(4) 本公司 2015 年 1-12 月投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本年投资收益比上年增长 31.94%，其原因为本年出售可供出售金融资产导致。

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,112,861.48	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
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）	9,290,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	23,535,744.61	子公司收取股东往来款资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值	0.00	

项目	金额	说明
准备		
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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	处置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	18,744.90	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
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六家企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,450,007.34	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	835,779,951.56	
减：所得税影响额	208,383,600.86	
少数股东权益影响额（税后）	10,797,071.02	
合计	616,599,279.68	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2015 年度	12.00%	0.40	0.40
	2014 年度	10.68%	0.33	0.33
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2015 年度	1.75%	0.06	0.06
	2014 年度	1.65%	0.05	0.05

3、主要会计报表项目的增减变动情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	年末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	9,332,987,729.74	7,290,599,093.25	2,042,388,636.49	28.01%
应收账款	160,264,305.79	226,835,547.93	-66,571,242.14	-29.35%
其他应收款	2,095,038,136.44	427,845,897.20	1,667,192,239.24	389.67%
投资性房地产	3,780,961,264.22	2,797,035,006.05	983,926,258.17	35.18%
无形资产	34,547,627.04	61,763,751.43	-27,216,124.39	-44.06%
递延所得税资产	560,098,525.90	425,443,349.61	134,655,176.29	31.65%
可供出售金融资产	35,180,000.00	837,077,688.79	-801,897,688.79	-95.80%
长期应收款	53,402,915.70	7,156,674.97	46,246,240.73	646.20%
在建工程	0.00	265,105,921.78	-265,105,921.78	-100.00%
长期待摊费用	11,233,271.09	21,159,168.17	-9,925,897.08	-46.91%
应付账款	5,166,548,999.76	3,498,681,719.85	1,667,867,279.91	47.67%
应付利息	132,028,326.74	97,014,908.56	35,013,418.18	36.09%
应付股利	12,047,569.47	1,547,569.47	10,500,000.00	678.48%
应付债券	3,771,187,762.17	1,193,114,968.72	2,578,072,793.45	216.08%
递延收益	912,891,222.44	2,129,633.36	910,761,589.08	42766.12%
递延所得税负债	140,979,113.94	368,662,699.76	-227,683,585.82	-61.76%
其他综合收益	2,243,614.59	579,125,539.66	-576,881,925.07	-99.61%

货币资金增加的原因主要是本年商品房销售款项增加。

应收账款减少的原因主要是本年收回商品房销售款。

其他应收款增加的主要原因是本年新增合营公司北京悦恒置业有限公司往来款。

投资性房地产增加的原因主要是本年深圳 67 区中粮商务公园和北京祥云小镇完工转入。

无形资产减少的原因主要是本年转入投资性房地产。

递延所得税资产增加的原因主要是本年计提的土地增值税和未支付工程款增加，按准则规定确认的递延所得税资产增加。

可供出售金融资产减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

长期应收款增加的原因主要是云景国际项目公共配套设施的政府监管资金。

在建工程减少的原因主要是本年深圳宝安 67 区中粮商务公园项目竣工交付。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本年摊销长期待摊费用。

应付账款增加的原因主要是本年应付地价款及工程款增加。

应付利息增加的原因主要是本年计提应付利息增加。

应付股利增加的原因主要是子公司计提应付股利未支付。

应付债券增加的原因主要是本年发行五年期公司债与三年期中期票据。

递延收益增加的原因主要是本年新增预收深圳 67 区中粮商务公园的租金。

递延所得税负债减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

其他综合收益减少的原因主要是本年出售可供出售金融资产。

(2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	2015 年度	2014 年度	变动额	变动率
营业收入	13,499,542,724.13	9,040,833,228.84	4,458,709,495.29	49.32%
营业成本	9,929,302,644.22	5,633,809,162.89	4,295,493,481.33	76.24%
投资收益	882,633,287.53	589,157,349.35	293,475,938.18	49.81%

营业收入、营业成本增加的原因主要是本年住宅商品房项目结算面积增加，收入成本同比增加。

投资收益增加的原因主要是本年处置可供出售金融资产收益增加。

公司名称：中粮地产(集团)股份有限公司

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

日期：2016 年 3 月 24 日

日期：2016 年 3 月 24 日

日期：2016 年 3 月 24 日