



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

2015 年度董事会工作报告

二〇一六年三月

目 录

一、2015 年经营成果和财务状况分析	3
二、董事会日常工作情况	13
三、公司利润分配及分红派息情况	15
四、公司未来发展的展望	16

中粮地产（集团）股份有限公司

2015 年度董事会工作报告

董事长 周政

各位股东：

现在，我代表公司董事会向大会做董事会报告，请予审议。

一、2015 年经营成果和财务状况分析

2015 年，随着中国经济进入“新常态”，房地产行业也进入了变革的关键期。在中央促消费、去库存的总基调下，市场成交量稳步回升，行业运行环境显著改善。但与此同时，房企竞争加剧，行业利润率下降，集中度不断提升的局面已经形成。

面对市场下行所带来的业绩挑战中粮地产（集团）股份有限公司（简称“中粮地产”或“公司”）董事会坚决贯彻“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营方针，增加土地储备，拓宽融资渠道，创新营销方式，强化管理变革，全年实现签约金额 151 亿元，营业收入 135 亿元，实现双百亿的目标；实现净利润 10 亿元，较去年增长 10.91%，为股东交上了一份满意的成绩单。

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%。

（一）公司 2015 年的主要运营措施

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。

（二）2015年公司主营业务分析

1、收入情况

（1）公司在报告期内的收入

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。

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

(2) 公司在报告期内房地产项目开发情况

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	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	19.90	317,811.00	307,558.01

	工									
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	竣	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	8.94	146,187.00	127,533.62

州	工	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。

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、成本情况

公司成本变动情况

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
--	--	--	--	--	--	--	---

3、费用情况

报告期内期间费用变动情况

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%	

4、现金流

现金流构成及变动情况

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

(三) 主营业务构成情况

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。

(四) 非主营业务分析

	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

(五) 资产、负债状况分析

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

(六) 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。

二、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况及决议内容

报告期内全年共召开了 16 次董事会，所有决议均获得了有效的贯彻执行。

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第八届董事会第八次会议	2015 年 2 月 10 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2015 年 2 月 11 日
第八届董事会第九次会议	2015 年 3 月 16 日		2015 年 3 月 17 日
第八届董事会第十次会议	2015 年 4 月 16 日		2015 年 4 月 18 日
第八届董事会第十一次会议	2015 年 4 月 29 日		-
第八届董事会第十二次会议	2015 年 6 月 26 日		2015 年 6 月 27 日
第八届董事会第十三次会议	2015 年 8 月 27 日		2015 年 8 月 29 日
第八届董事会第十四次会议	2015 年 8 月 28 日		2015 年 8 月 31 日
第八届董事会第十五次会议	2015 年 9 月 1 日		2015 年 9 月 2 日
第八届董事会第十六次会议	2015 年 9 月 5 日		2015 年 9 月 6 日
第八届董事会第十七次会议	2015 年 9 月 24 日		2015 年 9 月 25 日
第八届董事会第十八次会议	2015 年 10 月 19 日		2015 年 10 月 20 日
第八届董事会第十九次会议	2015 年 10 月 29 日		2015 年 10 月 30 日
第八届董事会第二十次会议	2015 年 11 月 23 日		2015 年 11 月 24 日
第八届董事会第二十一次会议	2015 年 12 月 1 日		2015 年 12 月 2 日
第八届董事会第二十二次会议	2015 年 12 月 8 日		2015 年 12 月 9 日
第八届董事会第二十三次会议	2015 年 12 月 29 日		2015 年 12 月 30 日

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司董事会严格按照股东大会的决议及授权,全面执行了股东大会的各项决议,积极推进各发展项目的建设,切实按照有关规定履行职责。

1、报告期内,根据公司 2014 年年度股东大会通过的决议,公司贷款、担保以及对外投资等事项均在股东大会授权范围内开展。

2、2015 年 6 月,根据公司 2014 年年度股东大会通过的决议,董事会实施了公司 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2015 年 4 月至 7 月,根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议,公司通过上海证券交易所交易系统出售持有的招商证券(600999.sh) 28,365,677 股。公司本年度处置可供出售的金融资产产生的税后利润约 5.91 亿元。

4、2015 年 7 月,公司根据公司 2014 年第一次临时股东大会通过的决议,发行 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%。

5、2015 年 8 月,公司根据公司 2014 年第一次临时股东大会通过的决议,发行 20 亿元公司债券,五年期,债券简称“15 中粮 01”,代码为“112271”,票面利率为 4.40%。

6、2015 年 8 月,董事会实施了公司债券(证券代码:112004、证券简称:08 中粮债)2015 年付息方案。

(三) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
周政	董事长	16	2	14	0	0	否
马建平	董事	16	1	14	1	0	否
殷建豪	董事	16	1	15	0	0	否
马德伟	董事	16	1	14	1	0	否
王浩	董事	16	2	14	0	0	否
李晋扬	董事	16	2	14	0	0	否
顾云昌	独立董事	16	2	14	0	0	否
孟焰	独立董事	16	1	14	1	0	否
李曙光	独立董事	16	2	6	0	0	否

三、公司利润分配及分红派息情况

(一) 报告期内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

(二) 公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、公司 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,044,151,743.53 元，加上本年母公司净利润 660,238,111.70 元，减去本年度提取法定盈余公积 66,023,811.17 元以及本年度分配普通股股利 63,480,605.86 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,574,885,438.20 元。根据公司现金分红政策，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（含税），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。

2、公司 2014 年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 2,389,790,589.64 元，加上本年母公司净利润 787,525,668.63 元，减去本年度提取法定盈余公积 78,752,566.86 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,044,151,743.53 元。2015 年 5 月 15 日公司 2014 年度股东大会同意公司以截至 2014 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 0.35 元，即 63,480,605.86 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2014 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2015 年 6 月 29 日实施上述方案。

3、公司 2013 年度利润分配方案。

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,652,722,658.25 元，加上本年母公司净利润 879,422,088.08 元，减去本年度提取法定盈余公积 87,942,208.81 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 2,389,790,589.64 元。2014 年 5 月 9 日公司 2013 年度股东大会同意公司以截至 2013 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 0.30 元，即 54,411,947.88 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2013 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2014 年 7 月 3 日实施上述方案。

（三）公司近三年现金分红情况表

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%	-	-

四、公司未来发展的展望

（一）管理层对所处行业的讨论与分析

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）公司未来发展的战略

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）公司 2016 年度经营计划

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、2016年公司运营计划

(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（万平方米）
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。

（四）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。

（五）未来发展的风险提示及应对措施

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。

2015年在董事会、经理层及各级员工的共同努力下，公司团队积极把握市场机遇，进一步加大库存去化力度，超额完成全年业绩指标，进一步扩大了公司经营规模，经济效益也取得了持续增长。在新的一年里，公司董事会将继续从全体股东的利益与公司可持续发展出发，勤勉履职，锐意进取，科学决策，稳步提升公司经营管理水平，努力创造良好的业绩回报股东，为把公司逐步建设成为最具持续发展能力的品牌地产引领者而奋斗！

谢谢大家！