

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2015-012

中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	崔捷	范步登	
电话	86-755-23999288、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291	
传真	86-755-23999009	86-755-239999009	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

二、主要财务数据和股东变化

（一）主要财务数据

	2014 年	2013 年	本年比上年增 减 (%)	2012 年
营业收入（元）	9,040,833,228.84	10,178,640,140.51	-11.18	7,944,889,640.36
归属于上市公司股东的净利润（元）	598,526,380.97	534,570,092.14	11.96	511,183,982.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	92,457,639.00	202,788,438.41	-54.41	119,905,075.56
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,061,824,305.16	-3,281,900,009.57	37.18	2,643,336,522.80
基本每股收益（元/股）	0.33	0.29	13.79	0.28
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.29	13.79	0.28
加权平均净资产收益率（%）	10.68	10.48	增加 0.20 个百分点	10.82
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2012 年末

总资产(元)	46,311,473,255.99	40,602,717,174.27	14.06	34,999,026,330.67
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,984,823,334.76	5,407,718,541.92	10.67	4,887,196,015.19

注：本公司本年度依据财政部 2014 年 1 月 26 日起相继修订和颁布的会计准则第 2 号、第 9 号、第 30 号、第 33 号、第 37 号、第 39 号、第 40 号、第 41 号等八项准则及 2014 年 7 月 23 日发布的新《企业会计准则——基本准则》变更了会计政策，并对会计政策变更后影响公司报表长期股权投资、可供出售金融资产、递延收益、其他非流动负债、资本公积、其他综合收益、外币报表折算差额等项目做了调整。本次调整对上述表格中的会计数据和财务指标无影响。

(二) 前 10 名股东持股情况表

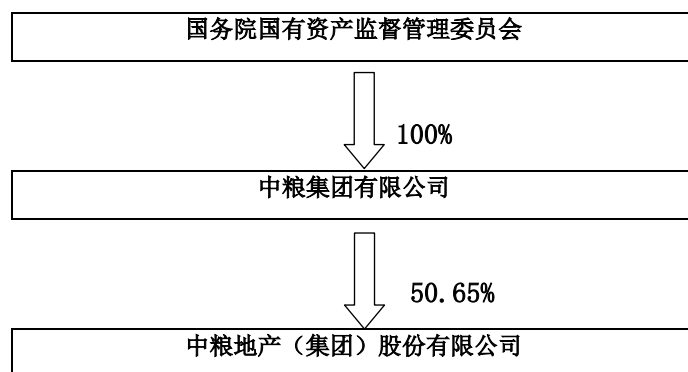
报告期末普通股股东总数	131,105			年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	172,834	
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	50.65%	918,665,014	0		0
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷 1 号集合资金信托	境内非国有法人	1.16%	21,000,000	0		0
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.60%	10,880,663	0		0
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.56%	10,099,844	0		0
景顺长城基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托景顺长城基金公司股票型组合资产	境内非国有法人	0.55%	10,033,198	0		0
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.42%	7,633,053	0		0
中国工商银行股份有限公司—诺安灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.37%	6,714,041	0		0
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.36%	6,582,563	0		0
刘程武	境内自然人	0.31%	5,627,331	0		0
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	0.31%	5,535,157	0		0
上述股东关联关系或一致行动的说明		十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明(如有)		公司股东刘程武通过安信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 5,627,279 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 5,627,331 股				

(三) 前十名08中粮债持有人持债情况表（截至2014年12月31日）

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

(四) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、管理层讨论与分析

(一) 管理层对所处行业的讨论与分析

2015 年，世界经济未完全摆脱危机，虽保持周期性温和复苏态势，但主要经济体冷热不均，走势不一，加上国际资本和商品市场波动异常，贸易保护主义有所抬头，不确定性仍然较多。美国经济在全球经济放缓的大背景下一枝独秀，实现了稳定温和复苏，发展势头良好，美联储 10 月底正式结束第三轮量化宽松货币政策，意味着金融危机以来史无前例的宽松货币

盛宴落幕。而欧元区经济低迷，复苏微弱，内部各国增长步伐不一，英国、西班牙复苏趋势稳定，德、法经济增长预期向下，重债国家经济好转，但欧俄乌的地缘政治冲突给经济增长带来新的不利影响。日本受国内高额债务、低潜在增长率以及消费税上调的冲击，经济增速出现大幅下滑。新兴经济体总体仍处于增长调整期，普遍面临结构调整和经济下行压力。

在当前世界经济格局中，中国经济已从高速增长转为中高速增长，在中央政府“稳增长、调结构”的经济调控思路指引下，国内宏观经济运行缓中趋稳。全年国内生产总值 636463 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%，分季度看，GDP 同比增长速度分别是 7.4%、7.5%、7.3%、7.3%，全年增长平稳。全年 GDP 增速与上年比虽有所回落，但经济结构不断优化升级，经济增长从要素驱动、投资驱动转向创新驱动。

从我国宏观经济看，投资方面，2014 年固定资产投资比上年名义增长 15.7%（扣除价格因素实际增长 15.1%），受制造业持续产能过剩、房地产市场深度调整等因素影响，投资增速放缓。消费方面，2014 年全年社会消费品零售总额比上年名义增长 12.0%（扣除价格因素实际增长 10.9%），增速稳定，由于就业形势较好，消费需求依旧旺盛，尤其是网上零售额比上年增长 49.7%。进出口方面，受世界经济复苏缓慢影响，进出口总值同比增速下降，顺差扩大。价格方面，受经济下行和油价下跌影响，价格水平涨幅较低，全年 CPI 比上年上涨 2.0%，物价控制远远低于目标，通货膨胀压力较小，而工业生产出厂价格下降 1.9%，持续处于低迷状态。

2014 年，房地产行业投资增速持续下行，对 GDP 增长贡献率也相应下降，行业开始由高速增长转入平稳增长。房地产业宏观调控去行政化的政策导向逐渐明确，将更注重强调宏观顶层制度设计，持续推进建立行业的市场化长效机制。通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求，同时，各地政府灵活调整相关政策，限购限贷手段逐步退出，除一线城市及三亚外，限购政策全面放开，行政干预趋弱，并通过信贷、公积金、财政补贴多轮政策调整促进自住住房消费。

外部环境因素变化对房地产行业的影响主要体现在住宅市场成交量价明显回落、主要城市库存压力大、去化周期延长、土地市场热度总体下降等方面，限购限贷政策的放开也没有再带来行业快速反弹，住宅市场高速增长周期面临结束，全国城市间出现分化。2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年增长 10.5%，增速明显下降；房屋新开工面积 179,592 万平方米，下降 10.7%，降幅扩大；商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%，房地产市场整体下行，市场整体供大于求，存在较

大的去化压力；受行业转折影响，土地市场供应明显趋缓，成交量下滑，各城市价格分化现象明显，一线城市竞争激烈，二三线城市市场热度下降。

展望 2015 年，在经历 2014 年全面深化改革、经济结构调整转型之后，中央经济工作会议提出“坚持稳中求进总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置”；国务院总理李克强在十二届全国人大二次会议提到：对房地产市场则要因城因地分类进行调控，抑制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。2015 年 3 月 25 日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），要求合理安排住房及其用地供应规模、优化住房及用地供应结构、统筹保障性安居工程建设。3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发布关于个人住房贷款政策有关问题的通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%，并将普通房营业税免徵期限由 5 年缩短至 2 年。由此可见，在未来经济增长速度或将进一步放缓的背景下，房地产的首要任务是保持平稳发展，稳定住房消费。同时，深化改革将继续推进，房地产行业继续向市场化回归，保障房建设、不动产统一登记、房地产税立法、土地制度改革等长效机制将继续深化推进，未来房地产市场调控手段更趋于长效、稳定，促进市场自身调节机制的建立，有利于长期稳定发展；新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等因素也将对国内房地产行业的发展起到一定的推动作用，但这些因素已经出现一定程度的变化，决定购买力的货币供应因素也正在减弱，同时，影响房地产行业发展的因素开始凸显，以住宅为代表的房地产行业高速增长已结束。

基于以上分析，管理层认为：平稳发展将成为房地产行业未来一段时间的“新常态”，城市的分化将继续，地方政策调整将更加灵活。在全面深化改革背景下，“限购限贷”政策放开，但行业快速反弹、住宅投资投机性需求迅速回流的可能性不大。两会提出“稳定住房消费”，未来各地将以更加灵活的手段促进刚需消费。而在去行政化的市场化调控手段将逐步呈常态化的情况下，市场主流成交产品将从首置扩至更大范围，同时，更加激烈的市场化竞争也将成行业主旋律，更有利于行业的中长期健康稳定发展。

（二）2014 年公司财务状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 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 (%)		
货币资金	7,290,599,093.25	15.74	6,925,058,798.37	17.06	-1.32	
应收账款	226,835,547.93	0.49	195,174,325.19	0.48	0.01	
预付款项	45,750,728.64	0.10	108,201,005.26	0.27	-0.17	主要是股权并购交易完成，年初已付股权转让款年末转出
其他应收款	427,845,897.20	0.92	563,506,516.86	1.39	-0.47	
存货	32,673,271,009.10	70.55	29,182,363,395.27	71.87	-1.32	
可供出售金融资产	837,077,688.79	1.81	838,657,786.08	2.07	-0.26	
长期应收款	7,156,674.97	0.02	652,601.25	0.00	0.02	
长期股权投资	483,913,658.20	1.04	816,478,699.35	2.01	-0.97	主要是本年权益法核算的长期股权投资收益分红
投资性房地产	2,797,035,006.05	6.04	759,352,242.15	1.87	4.17	主要是中粮万科房地产开发有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司持有型物业增加
固定资产	587,331,781.76	1.27	591,331,034.96	1.46	-0.19	
在建工程	265,105,921.78	0.57	58,876,169.39	0.15	0.42	主要是深圳宝安 67 区在建项目投入增加
无形资产	61,763,751.43	0.13	59,870,116.12	0.15	-0.02	
商誉	161,183,979.11	0.35	85,539,379.11	0.21	0.14	主要是并购项目合并成本高于可辨认净资产的公允价值
长期待摊费用	21,159,168.17	0.05	30,120,481.14	0.07	-0.02	
递延所得税资产	425,443,349.61	0.92	387,534,623.77	0.95	-0.03	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		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 (%)		
短期借款	6,040,000,000.00	13.04	8,146,000,000.00	20.06	-7.02	
应付账款	3,498,681,719.85	7.55	3,602,013,905.24	8.87	-1.32	
预收款项	8,409,063,398.58	18.16	6,855,647,284.71	16.88	1.28	
应付职工薪酬	116,270,612.24	0.25	90,659,468.19	0.22	0.03	
应交税费	886,706,209.32	1.91	701,171,072.93	1.73	0.18	
应付利息	97,014,908.56	0.21	70,922,478.09	0.17	0.04	主要是本年偿还借款利息增加
应付股利	1,547,569.47	0.00	1,547,569.47	-	-	
其他应付款	1,448,367,096.51	3.13	3,843,837,187.47	9.47	-6.34	主要是本年归还往来款

一年内到期的非流动负债	3,163,300,000.00	6.83	1,334,000,000.00	3.29	3.54	主要是一年内到期的银行借款增加
长期借款	10,421,576,649.42	22.50	5,591,873,555.23	13.77	8.73	主要是因项目开发增加银行借款
应付债券	1,193,114,968.72	2.58	1,191,483,087.88	2.93	-0.35	
长期应付款	-	0.00	324,438.22	-	-	
预计负债	-	0.00	1,280,064.00	-	-	
递延所得税负债	368,662,699.76	0.80	199,386,765.15	0.49	0.31	主要是并购项目土地评估增值影响
递延收益	2,129,633.36	-	2,174,014.18	0.01	-0.01	

(三) 2014 年公司经营情况分析

(1) 住宅销售：报告期内，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 69.82 万平方米，签约金额 108.50 亿元；结算面积 54.97 万平方米，结算收入 96.40 亿元；已售待结转面积 68.87 万平方米。

其中，合作项目广州金域蓝湾（按权益计）、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 1.17 万平方米，签约金额 1.37 亿元；结算面积 8.09 万平方米，结算收入 13.13 亿元；已售待结转面积 0.22 万平方米。

(2) 房屋租赁：房屋租赁业收入 25,274.73 万元，比上年增加 65.41 万元，增长 0.26%，公司物业租赁收入保持相对稳定。

(3) 物业管理、来料加工：收入 10,503.77 万元，比上年增加 2,406.90 万元，增长 29.73%，主要原因是报告期内物业管理、服务的项目较上年增加。

(4) 其他业务收入：35,662.71 万元，比上年减少 9,198.77 万元，下降 20.50%，主要是报告期内处置投资性房地产取得的收入较上年减少。

报告期内，公司在建拟建项目共 20 个，权益占地面积 428.39 万平方米，权益规划总建筑面积 658.17 万平方米。其中，2014 年新增住宅地产项目 3 个（深圳云景国际、深圳中粮凤凰里、成都中粮鸿云），占地面积 19.67 万平方米，建筑面积 74.40 万平方米。

此外，公司在宝安区拥有物业建筑面积 113.92 万平方米，其中新安片区占地 17.76 万平方米，建筑面积 30.44 万平方米；福永片区占地 47.84 万平方米，建筑面积 83.48 万平方米。

(四) 公司未来发展的战略目标和战略定位

经历 2014 年中国房地产业整体调整、变革的一年，在行业外部环境发生深刻变化的情况下，基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，公司将持续提升资产质量，在聚焦产品、

聚焦城市的战略基础上，以强化管理为途径，实现经营水平的提升和盈利水平的突破。

聚焦产品。大力发展品牌住宅业务，坚持面对主流客群，做主流产品。加强客户分析，增强对市场的把握，在城市、政策分化情况下，持续调整产品，以首置首改刚需住宅为主。同时不断完善产品线建设，进一步推进住宅产品标准化落地。未来可探索更多的战略产品线，如依托中粮集团全产业链的品牌优势及公司现有的资源优势切入产业地产发展。密切关注养老地产市场。

聚焦城市。在深化分类管理的战略思想指导下，进一步加大力度深耕现有城市，将优质资源向优质城市、优秀团队聚集，同时，努力实现现有城市业务的可持续增长和较好的业绩回报水平。对于重点深耕城市，必须保证业绩的可持续增长和较好的资源占用回报水平；快速完善产品结构，通过各种渠道积极拓展，实现多个项目运作；快速持续提高市场占有率；逐步扩大“中粮”品牌的市场影响力；保持积极的自我滚动、自我拓展能力。对于次重点深耕城市，在保证业绩的可持续经营和较好的资源占用回报水平的前提下，积极拓展，完善产品结构和区域布局，实现多个项目运作，逐渐提升市场份额。

强化管理，实行四个强化。强化产品定位，加强市场和客户的分析，抓住主流客群，实现准确的产品定位；强化城市公司二级发动机作用，强调自我滚动、自我发展；强化市场导向的全生命周期运营体系，推进精细化管理的实现，提升房地产开发各环节的能力，推动从产品导向到市场导向的转变，提高客户满意度，提升股东回报；强化保障体系建设，完善组织架构，深化人才观念、加强团队意识，深入落实已有的薪酬体系和奖励制度，创新融资模式，确保资金流动性，推动公司全面风险管理，细化提升法律风险防控子系统，持续优化全业务链安全风险防控体系。

（五）公司 2015 年度经营计划

1、2015 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2015 年公司将依据“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营总方针，优化资产结构，聚焦内涵增长，加快业务周转，借力资本市场，积极适应市场变化，不断实现自我突破，为较好地达成年度经营业绩而积极努力。公司拟采取的运营措施如下：

（1）深化资产结构与资源配置

深入优化资产结构和资源配置，提高投资效率。针对销售型业务，继续增加刚需产品比重。根据已进入的城市市场规模和成长性等因素对城市进行分类管理，向重点深耕城市倾斜资源，强化考核和激励机制，激发城市公司自我发展的内驱力。

(2) 强化精细化管理，聚焦内涵增长

持续通过精细化管理，实现内涵式增长。一是要加快住宅类产品的去化速度，拿地以快周转刚需类用地为主，加快速度快周转住宅项目开发节奏，实现资金快速回笼；二是提升可售型业务精细化管理，包括对竞品进行精细化跟踪，健全策略落地监督体系，精准营销，提升费效比等；三是继续提升现有产品竞争力，积极推动产品设计标准化落地，继续研究在开放平台基础上的模块组合，不断完善产品线管理框架及管理流程；四是从客户需求出发，推动物业服务品质提升和品牌塑造；五是积极探索上市公司层面和项目层面的跟投机制，创新激励考核。

(3) 强化运营与费用管控

运营管控方面，强化项目全生命周期管理，完善标准工期，提升目标管理责任书执行力，加强对项目关键节点的考核与激励。同时，实施项目分类管理，优化流程，压缩刚需快周转项目开发周期，提高运营效率。

费用管控方面，一是以市场为导向进行目标成本管控，在保证工程质量的前提下，系统压缩工程成本，推进集中采购，统一资源，降低成本；二是进一步加强公司管理费用及销售费用的管控；三是加强资金统一调配，拓宽融资渠道，降低资金成本。

2、2015 年公司运营计划

(1) 住宅地产开工计划

2015 年，公司计划新开工项目有 8 个，新开工面积 131.27 万平米，同比增加 25.2%，其中包括：北京祥云国际（A10 展示区）、上海南桥半岛（三期）、深圳中粮凤凰里、深圳云景国际、深圳祥云国际（一期）、成都中粮鸿云、长沙北纬 28 度（四期高层 1 标段）、南京中粮鸿云坊（二期）。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	1.88
上海南桥半岛	上海	8.30
深圳中粮凤凰里	深圳	12.78
深圳云景国际	深圳	42.32
深圳祥云国际	深圳	20.70
成都中粮鸿云	成都	19.29
长沙北纬 28 度	长沙	9.92

南京中粮鸿云坊	南京	16.08
---------	----	-------

注：深圳祥云国际项目于 2015 年 3 月 10 日取得建设用地规划许可证。

(2) 工业地产经营计划

根据 2014 年工业地产整体运营情况，随着宝安 22 区中粮紫云项目、25 区城市更新项目、69 区项目以及福永中粮凤凰里项目的推进，减少了可出租面积及租金收入，预计 2015 年度全年物业出租率为 96%，租金收取率为 98%。2015 年度的主要经营计划为：

1、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。

2、做好 69 区项目产业规划工作，为新型的产业园项目争取政府的政策优惠，做好商业部分的定位及业态布局，实现辐射整个片区的目标。69 区项目作为公司第一个工改工的城市更新项目，能够为公司同类工业地块开发提供重要参考借鉴。

(六) 未来公司发展所需资金情况

2015 年房地产行业政策环境有望持续走好，除一季度的降准降息之外，年内货币政策继续放松可期，降息降准预期发酵，按揭贷款整体向好。公司将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，如银行开发贷款、拆迁贷款、物业抵押贷款、委托贷款及信托融资等。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。

(七) 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、市场及财务等方面的风险。

第一、政策风险。本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。2015 年作为全面深化改革关键之年和“十二五”收官之年，中央层面将推进房地产市场化长效机制建设并不断完善细化，地方政府在根据中央政策调结构去库存方面会有更多的自主性。稳定住房消费、分类指导作为 2015 年房地产政策基调，地方政府将根据市场变化调整相关政策。宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

第二，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。在房地产调控长效化、市场化趋势愈加明显的背景下，品牌企业的业绩稳步增长，行业集中度显著提升，市场份额愈加向行业领先梯队集中。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得公司的经营策略和财务状况都受到挑战，这就要求本公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐、有效地对市场需求变化做出反应。

第三，财务风险。房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。2015 年房地产市场仍将以去库存为主，公司仍将面临一定的资金压力。同时，公司的资产负债率为 76.97%，已达较高的负债水平，负债率偏高可能影响公司的融资能力。未来公司将加大获取销售回款的力度，加速资金回流，强化快周转，同时进一步拓宽融资渠道，及时补充流动性。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司将以市场的自身变化为基础，积极应对新局面、新问题。未来公司将继续深入优化资产结构、产品结构和资源结构，通过精细化管理，聚焦内涵增长，确保业务增长和盈利能力不断提升。

四、涉及财务报告的相关事项

(一) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司本期发生重要会计政策、会计估计的变更：

1、会计政策变更

(1) 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

经本公司第八届董事会第十次会议于 2015 年 4 月 16 日决议通过，本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

单位：元

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日资产负债表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额
			增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	35,180,000.00
		长期股权投资	-35,180,000.00
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》	执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》，本公司将可供出售金融资产公允价值变动在“资本公积”核算的部分，采用追溯调整法调整至“其他综合收益”核算。	资本公积	-543,481,413.52
		其他综合收益	543,481,413.52
	执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》，本公司将外币报表折算差额由单独核算，采用追溯调整法调整至“其他综合收益”核算。	外币报表折算差额	-4,290,575.25
		其他综合收益	4,290,575.25
	执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》，本公司根据列报要求将递延收益单独列报，采用追溯调整法将其从其他非流动负债中调出。	递延收益	2,174,014.18
		其他非流动负债	-2,174,014.18

（2）其他会计政策变更

除上述情况外，本公司本年度无其他会计政策变更。

2、会计估计变更

除上述情况外，本公司本年度无会计估计变更。

（二）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

（三）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

1、本年发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
成都硕泰丽都地产开发有限公司	2014/1/31	338,708,421.13	61.45	购买	2014/1/31	协议约定	2,450.00	-23,125,244.37
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2014/4/1	430,000,000.00	100.00	购买	2014/4/1	协议约定	0.00	-1,128,052.16

本公司本年度对上述公司并购不存在分步实现企业合并的情况。

2、其他原因的合并范围变动

本年新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
成都鸿悦置业有限公司	新设	100.00%
中粮地产发展(深圳)有限公司	新设	100.00%

(四) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

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。

中粮地产(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一五年四月十六日