



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

2014 年度报告

二〇一五年四月

致股东

尊敬的各位股东：

冬去春来，万象更新。

2014 年，中粮地产迈入了上市后的第二十一个年头。

二十一岁，这是一个满怀激情和怀揣梦想的年纪。正是大家的激情挥洒和全力拼搏造就了如今的中粮地产。二十一年，我们开拓了一片版图，从一个蜗居南国一隅的区域性公司发展成为一个初步完成整体布局的全国性企业。二十一年的岁月，我们更是见证了一个资产规模不断壮大的央企地产公司应有的坚持与从容。

一路走来，荆棘密布。尤其是在过去的 2014 年，我们更是第一次面对经济发展的“新常态”与行业调整的“分化期”双重影响相互叠加、相互碰撞的复杂局面。仰望星空容易，坚守价值很难。在发展的过程中，我们始终相信，只有恪守基本的商业逻辑，保持常态的进取精神，才有可能真正锻造一家“百年老店”。为了这个终极目标，我们始终努力前行。

我们坚信，高效资源是企业的基石。

房地产行业是一个重资源属性的行业，人才、土地、资金等核心资源对于企业的发展至关重要。因此，我们不敢懈怠。我们坚持“活用人、高绩效、强激励”的人才理念，搭建以推动业绩成长为主线，以优化人才选用为基础，以提升团队专业力为核心的人力资源管理体系。我们探索多元的土地获取方式，立足招拍挂的传统土地获取模式，同时积极通过旧城改造、合作开发、对外收购等方式增加土地储备。我们追求多元的融资方式，通过总对总授信、债权融资、股权融资等途径优化资金结构，降低资金成本，提升资金使用效率。

我们坚信，有效管理是成功的助力。

房地产行业的白银时代不再机会满地，但是精益化管理、内生化的模式更是克敌制胜、赶超同业的不二法宝。因此，我们一直坚守。我们始终将梳理产品体系和优化运营管控作为有效手段：一方面，推进产品研发工作，规范产品设计流程，《都市精品产品手册》、《郊区刚需产品手册》等成果喜人；另一方面，提升开发管理能力，全面推行“全生命周期的运营管控”体系，不断优化项目开发的标准化流程。

我们坚信，卓越品牌是不懈的追求。

随着房地产行业的逐步“分化”，房地产企业之间的业绩差距越来越大，只有具备品牌

知名度和美誉度的企业才能在市场竞争中脱颖而出。因此，我们高举“品牌”战略，依托母公司“中粮”的品牌优势，整合中粮优质食品产业链和服务链资源，为消费者提供更多公司产品 and 物业管理的增值服务，全力推广“中粮地产”品牌，不仅做品牌开发商，更要成为品质开发商。正是我们的坚守，“中粮·鸿云”、“中粮·锦云”、“中粮·祥云”、“中粮·澜山”等明星产品应运而生，提升了公司的品牌内涵，强化了公司的核心竞争力。

“为股东创造价值”是我们永恒的追求。回首过去，正是你们的一路相随，让我们在奋斗的道路上并不孤单；感谢你们的默默坚守，让我们对公司的未来始终充满信心。2015 年，我们将满怀激情、锐意进取，再一次用我们的青春和汗水谱写一曲属于我们自己的华美篇章。

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。

董事马建平因公无法出席董事会审议年度报告，委托董事周政代为出席并行使表决权；其余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 2014 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以 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），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2014 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

第一节重要提示、目录和释义.....	3
第二节公司简介.....	7
第三节会计数据和财务指标摘要.....	9
第四节董事会报告.....	11
第五节重要事项.....	39
第六节股份变动及股东情况.....	53
第七节优先股相关情况.....	59
第八节董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第九节公司治理.....	70
第十节内部控制.....	78
第十一节财务报告.....	82
第十二节备查文件目录.....	83

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
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	原深圳市宝安区 67 区中粮产业园项目
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	深圳市宝安区 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
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	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日

重大风险提示

本公司在本报告的“董事会报告”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

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、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

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

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人 营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 10 月 08 日	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号	深企法字 04498 号 (注册号 19224718-9)	国税粤字 44030652080003 号 1011	19224718-9
报告期末注册	2013 年 6 月 6 日	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号	440301103197805	深税登字 44030019224718 9 号	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第一大股东。				

五、其他有关资料

(一) 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	雷波涛崔幼军

(二) 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

(三) 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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

单位：元

	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。

截止披露日前一交易日的公司总股本

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

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	280,331,587.61	372,284,959.13	226,179,362.50	主要是处置投资性房地产
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）	778,250.00	7,271,566.65	773,360.44	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,573,558.89	32,185,405.61	21,334,534.65	控股子公司收取其他股东的资金使用费
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			收购成都香颂丽都项目产生并购收益
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	454,907,592.95	111,912,322.72	286,580,491.88	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	2,149,556.88	2,048,712.49	3,327,918.05	
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	3,000,000.00	3,250,000.00	受托管理杭州世外桃源公司等 6 家公司托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,032,854.74	-3,983,011.52	-6,207,181.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小计	769,943,303.08	524,719,955.08	535,238,486.40	
减：所得税影响额	191,655,115.36	131,375,160.49	135,499,370.49	
少数股东权益影响额（税后）	72,219,445.75	61,563,140.86	8,460,209.03	
合计	506,068,741.97	331,781,653.73	391,278,906.88	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节董事会报告

一、主营业务分析

（一）概述

2014 年，中国经济经历着从高速增长转向中高速增长的“新常态”，全年 GDP 增速为 7.4%，是三十多年以来的最低值，房地产行业也进入了比 2008 年更严酷的冬天。在“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，房地产行业投资增速持续下行，对 GDP 增长贡献率持续下降。全国土地供需量下降，住宅销售面积回落，百城住宅价格从 5 月起连续下跌，10 月底，主要城市库存出清周期普遍延长。纵观 2014 年，行业转折点不期而至，竞争日益激烈，整合速度加快，房地产行业从“黄金时代”全面转入“白银时代”，平稳发展成为常态。

面对严峻的市场形势，公司坚决贯彻“优化结构、精细管理、提升效率、价值创造”的经营方针，提升开发管理水平，加强精细管理能力，研究创新销售策略，积极开拓融资渠道，全年实现营业收入 90.41 亿元，归属于上市公司股东的净利润 5.99 亿元，较好地完成了 2014 年度的经营指标。

1、公司在报告期内的经营措施

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、因地制宜地开展和实施各项经营措施，保证各项经营计划的顺利推进。

（一）聚焦内涵增长，提升精细化管理水平

2014 年，外部市场环境持续低迷，公司通过苦练内功，不断提升开发管理能力，提升精细化管理水平，聚焦内涵增长，为自身创造更大的发展空间。具体措施如下：

一是加强运营节点控制。2014 年，公司通过全面推行全生命周期管控体系，有序推进在建项目整体运营计划，新拿地项目从拿地到开工时间已缩短至 6.3 个月，与 2013 年相比减少了 2.3 个月。全年应达成里程碑节点 161 个，提前或按计划达成 141 个，准点达成率 88%。

二是产品研发持续深化。公司积极推动产品设计标准化落地，在开放平台的基础上进行模块组合，不断完善产品线管理框架及管理流程，编制《彩云系列（刚需）产品手册》、下发《户型库》以及《各景观、室内风格设计指引》。

三是规范招标采购制度，推行集中采购。公司通过收集反馈现有招标采购制度流程的执

行情况，同时借鉴标杆企业经验，对现有制度流程以及招标采购思路进行梳理，对《招标采购管理办法》进行修订。报告期内公司推行材料设备类集中采购，降低了采购成本费用。

四是推进成本管理体系建设。通过建立统一的合约规划，完善全过程成本管理体系，实现目标成本管理与合约管理的有效接轨，严格控制目标成本。同时公司参考行业标杆，结合管理现状，完成了合约规划管理体系的建立，并推出《合约规划管理作业指引》。

五是激励考核有所创新。公司一方面推行“项目试点激励”，将过程考核与结果考核相结合，激发工作热情，提高工作效率；另一方面启动了“营销专项激励”，对完成销售任务起到了极大的促进作用。

（二）强化营销，及时调整营销策略

面对市场形势的快速变化，公司及时应对，采取“以价换量、加速去化”的营销策略，全力冲刺年度业绩指标。住宅业务当年签约金额受整体市场调整及部分项目调整价格策略的影响，略有下降，但好于行业平均水平。具体措施如下：

一是召开多场“一户一策”专项策略研讨会，邀请合作伙伴、项目营销团队、专家委员会对重点难点项目营销策略进行专场研讨，形成了有效的“营销 31 条”策略。为推行营销 31 条的落地执行，及时下发了每个项目的通用及专属营销策略，建立自有渠道团队，颁布出台《销售型物业价格管理办法（试行）》以及专项激励政策等举措。

二是完善营销标准化建设。营销关键路径标准化方面，通过以“七步法”和“四结合”为核心的营销关键路径动作标准化，结合营销风险检查进行落地巡检；案场管理标准化方面，细化形成一套围绕客户体验与促进客户成交的指引文件，同时内容结合开盘风险检查对城市公司进行巡检。

（三）拓宽融资渠道，丰富土地获取方式

2014 年，公司通过总对总授信、债权融资、股权融资等途径，全面保障项目资金需求。一是拓宽债权融资渠道，公司债、中期票据工作取得突破。公司利用资本市场和银行间市场新政策利好，申请发行公司债券与中期票据。相关发行议案已经董事会、股东大会审议通过，目前正在积极准备公司债申报材料以及中期票据注册材料，公司将根据公司债的申报情况及中期票据的注册情况，结合市场择机发行

二是项目层面引入投资者，股权融资规模逐年扩大。2014 年，公司成功为北京中粮瑞府、深圳云景国际、成都中粮鸿云等项目引入股权合作方。公司通过项目股权融资，一方面优化了项目股权结构，节省了资金成本，提高了资金利用效率；另一方面通过引入第三方，促进

项目提升管理水平，提高项目投资回报。

三是拿地模式多样化。为了顺利完成土地储备指标，报告期内除通过招拍挂方式成功获取成都攀成钢地块外，公司总部与城市公司形成合力，系统研究城市土地与房地产市场发展趋势和不同城市的房地产政策，以解决历史遗留问题为契机成功获取深圳凤凰里项目；同时凭借丰富的城市更新项目开发运营经验收购其他城市更新项目，成功获取深圳云景国际项目。全年累计新增土地储备 74.4 万平米。

2、公司在报告期内的经营计划完成状况

报告期内公司住宅项目新开工项目 10 个，实现新开工面积 74.33 万平米，较年初计划有所下降。2014 年公司针对住宅市场的快速调整，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，增加了项目前期准备工作，导致部分项目的新开工进度慢于预期。

2014 年公司工业地产出租面积约 113 万平方米，全年实现物业出租率 99.1%，租金收取率为 99.8%，物业出租率和租金收取率均完成了年初计划。

公司持续推进城市更新项目。截至 2014 年底，深圳中粮紫云项目（深圳宝安 22 区项目）已完成项目实施主体确认，正在办理用地审批。深圳市宝安 25 区城市更新项目继续推进拆迁谈判及专项规划的审批工作。深圳市宝安区 67 区中粮商务公园项目已竣工。

2014 年，公司全年实现营业收入 90.41 亿元，较上年同期下降 11.18%，主要是本年商品房结算收入较上年同期减少；利润总额 14.06 亿元，较上年同期增长 14.66%，主要是本年主营业务毛利率提高以及处置可供出售金融资产收益较上年同期增加；归属于上市公司股东的净利润 5.99 亿元，较上年增长 11.96%；基本每股收益 0.33 元，较上年增长 13.79%。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 463.11 亿元，较上年末增长 14.06%，主要是本年在建项目投入及持有型物业（投资性房地产）增加；公司所有者权益 106.65 亿元，较上年末增长 18.89%，主要是本年经营盈利及少数股东投入增加；归属于上市公司股东的所有者权益 59.85 亿元，较上年末增长 10.67%；加权平均净资产收益率 10.68%；资产负债率 76.97%，扣除预收账款后的资产负债率为 58.81%。

（二）收入情况

1、公司在报告期内的收入

（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 万平米，签约金额 108.50 亿元；结算面积 54.97 万平米，结算收入 96.40 亿元；已售待结转面

积 68.87 万平米。

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。

2014年住宅项目销售明细

序号	项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
1	北京祥云国际	66,801.99	121,323.55
2	北京长阳一号地、五号地	99,777.33	216,615.60
3	上海翡翠别墅	8,270.39	57,927.94
4	上海南桥半岛	45,083.91	92,541.22
5	深圳中粮锦云	14,853.44	48,021.78
6	深圳中粮鸿云	473.42	917.66
7	深圳一品澜山	12,878.32	17,336.72
8	成都御嶺湾	5,030.35	9,375.00
9	成都祥云国际	47,506.27	56,152.82
10	成都香榭丽都	3,014.66	3,019.90
11	成都香颂丽都	41,586.99	60,453.20
12	成都中粮锦云	74,681.36	82,208.11
13	天津中粮大道	35,855.85	74,343.21
14	沈阳中粮隆玺	47,895.33	49,109.37
15	南京颐和南园	80.07	256.25
16	南京鸿云坊	66,861.96	80,197.26
17	长沙北纬28度	67,550.04	39,542.96
18	杭州方圆府	26,810.54	41,878.39

19	杭州云涛名苑	21,481.75	20,105.69
	小计	686,493.97	1,071,326.63
20	广州金域蓝湾（按权益计）	9,335.50	12,120.39
21	北京长阳三号地(按权益)	2,389.17	1,569.09
	小计	11,724.67	13,689.48
	合计	698,218.64	1,085,016.11

2、公司在报告期内的在建拟建项目

报告期内，公司在建拟建项目共 20 个，权益占地面积 428.39 万平米，权益规划总建筑面积 658.17 万平米。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 万平米，建筑面积 74.40 万平米。

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

2014 年在建拟建项目明细

序号	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	累计已结转建筑 面积 (平方米)
1	北京祥云国际	290,360	520,822	281,781.59
2	北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500	437,331.97
3	北京中粮瑞府	75,360	81,716	—
4	上海翡翠别墅	304,832	198,952	186,360.12
5	上海南桥半岛	107,183	201,389	44,950.54
6	深圳中粮凤凰里	47,595	127,800	—
7	深圳云景国际	84,780	423,210	—
8	成都御嶺湾	734,150	249,611	102,466.02
9	成都祥云国际	88,831	224,708	190,403.08
10	成都中粮锦云	60,579	181,738	—
11	成都香颂丽都	29,065	103,325	—
12	成都中粮鸿云	64,314	192,941	—
13	天津中粮大道	129,785	755,000	—
14	沈阳中粮隆玺	258,854	673,140	212,700.69

15	南京颐和南园	504,467	302,148	271,265.45
16	南京中粮鸿云坊	144,958	318,909	—
17	长沙北纬 28 度	771,655	783,302	131,584.39
18	杭州方圆府	38,513	94,498	35,092.63
	小计	4,172,456	6,285,709	1,893,936.48
19	北京中粮万科 3 号地、 广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982	294,499.26
	按权益计算合计	4,283,947	6,581,691	2,188,435.74

注：1 规划建筑面积指计容积率面积。

2 深圳云景国际、深圳中粮凤凰里为城市更新项目，均已取得建设用地规划许可证。

3、报告期内销售客户情况

（1）公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	165,880,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.84

（2）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	33,880,000.00	0.37
2	客户二	33,350,000.00	0.37
3	客户三	33,000,000.00	0.37
4	客户四	33,000,000.00	0.37
5	客户五	32,650,000.00	0.36
合计	——	165,880,000.00	1.84

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。

（三）成本情况

1、行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 年		同比增 减 百分点
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比 重 (%)	
商品房销售	5,398,559,065.91	95.82	6,874,302,414.25	96.83	减少 1.01 个 百分点
房屋租赁	98,246,511.61	1.74	105,141,593.99	1.48	增加 0.26 个 百分点
物业管理及来料加工	121,821,804.40	2.16	101,820,714.44	1.43	增加 0.73 个 百分点

2、公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,295,603,551.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	24.19

3、公司前 5 名供应商资料

公司前五名供应商情况

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	350,564,432.31	6.55
2	供应商二	270,582,025.49	5.05
3	供应商三	245,294,346.36	4.58
4	供应商四	236,154,213.00	4.41
5	供应商五	193,008,534.81	3.60
合计	——	1,295,603,551.97	24.19

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。

（四）费用情况

报告期内期间费用及所得税费用变动情况

单位：万元

项目	2014 年发生数	2013 年发生数	增减金额	变动幅度 (%)	备注
销售费用	48,689.96	42,421.93	6,268.03	14.78	
管理费用	33,767.88	30,718.16	3,049.72	9.93	
财务费用	38,919.28	43,867.55	-4,948.27	-11.28	
所得税费用	50,342.01	30,724.83	19,617.18	63.85	主要是本年递延所得税费用调整较上年减少

（五）研发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

（六）现金流

现金流构成及变动情况

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减 (%)	备注
经营活动现金流入小计	13,973,855,124.16	15,968,359,189.46	-12.49	
经营活动现金流出小计	16,035,679,429.32	19,250,259,199.03	-16.70	
经营活动产生的现金流量净额	-2,061,824,305.16	-3,281,900,009.57	37.18	主要是本年在建项目地价款及工程款等支出较上年减少
投资活动现金流入小计	791,918,328.28	527,859,741.14	50.02	主要是本年处置可供出售金融资产收回的现金较上年增加
投资活动现金流出小计	851,660,417.59	212,917,198.78	300.00	主要是本年支付成都香颂丽都、深圳祥云国际项目并购款较上年增加
投资活动产生的现金流量净额	-59,742,089.31	314,942,542.36	-118.97	主要是本年支付成都香颂丽都、深圳祥云国际项目并购款较上年增加
筹资活动现金流入小计	14,443,428,094.19	13,069,788,957.31	10.51	
筹资活动现金流出小计	10,943,569,768.04	10,094,052,225.16	8.42	
筹资活动产生的现金流量净额	3,499,858,326.15	2,975,736,732.15	17.61	
现金及现金等价物净增加额	1,378,322,668.51	8,758,764.70	15,636.50	主要是经营活动及筹资活动现金增加

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异，其原因主要是本年支付的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。

二、主营业务构成情况

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(百分点)
分行业						
商品房销售	8,326,421,078.56	5,398,559,065.91	35.16	-11.39	-21.47	8.32
房屋租赁	252,747,320.97	98,246,511.61	61.13	0.26	-6.56	2.84
物业管理及来料加工	105,037,743.78	121,821,804.40	-15.98	29.73	19.64	9.77
合计	8,684,206,143.31	5,618,627,381.92	35.30	-10.75	-20.66	8.08
分地区						
深圳	2,181,671,845.43	1,195,029,039.77	45.22	107.38	127.46	-4.84
北京	2,565,123,432.85	1,648,247,711.95	35.74	-40.15	-47.22	8.60
成都	272,974,340.57	206,686,748.27	24.28	-72.49	-74.03	4.50
长沙	155,281,331.28	93,184,576.01	39.99	-53.57	-48.75	-5.65
南京	208,535,713.64	94,093,667.91	54.88	-53.38	-63.88	13.12
上海	1,666,426,999.51	1,049,303,122.32	37.03	79.79	89.63	-3.26
沈阳	753,685,961.00	609,481,596.61	19.13	-37.61	-48.55	17.20
杭州	880,506,519.03	722,600,919.08	17.93	82.26	58.14	12.52

三、资产、负债状况分析

（一）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	

（二）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）以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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 ² （不含衍生金融资产）							
2. 衍生金融资产							
3. 可供出售金融资产	803,477,786.08		766,585,948.21	0.00		498,431,753.77	801,897,688.79
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	803,477,786.08		766,585,948.21	0.00		498,431,753.77	801,897,688.79
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

四、核心竞争力分析

房地产业宏观调控去行政化的政策导向逐渐明确，影响房地产行业发展的因素开始凸显，行业进入了一个高速增长之后的稳定阶段，平稳发展将成为房地产行业未来一段时间的“新常态”。公司的核心竞争力主要体现为：

1、高效率的资源整合能力

（1）**土地**。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，通过收购项目整合土地资源和团队，同时深入挖潜，积极参与城市更新，快速扩大规模。除了在售或在建项目，公司目前在深圳市宝安区拥有可出租物业约 110 万平方米，公司宝安 22 区项目、25 区项目、69 区项目已相继纳入了深圳的城市更新单元计划，目前正在有序地推进相关工作。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。公司一方面依托控股股东央企中粮集团的支持，同时凭借在多年的经营发展过程中积累的良好信誉，与各大银行保持着长期合作关系，形成了稳定的信贷资金来源，另一方面，随着房地产行业资本市场融资政策的调整，未来公司能够更加充分有效地发挥在资本市场的融资优势。此外，公司还积极拓宽融资渠道，在项目层面引入合作方进行“股权+债权”的融资方式，优化了项目股权结构，节省了资金成本，提高了资金利用效率，促进项目管理水平的提升。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。

2、精细化的运营管理能力

(1) 全生命周期管控能力。公司不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式，由原来主要监控工程节点调整为监控项目全生命周期开发计划，确保项目按期有序、有效搭接进行开发，使每个阶段都在监控范围内。同时，公司在里程碑及一级计划全覆盖的基础上，全面推行专项计划，对价值链上的关键步骤进行监控，抓住关键路径、确保计划执行。

(2) 产品复制能力。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。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。公司根据不同客户需求建立了自身的《都市精品产品手册》和《郊区刚需产品手册》，并在多个城市公司进行推广和复制，例如鸿云、锦云、祥云等系列产品已在北京、深圳、成都、南京等城市复制和推广。

3、强大的品牌影响力

控股股东中粮集团有限公司是中央管理的 53 家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。

五、投资状况分析

(一) 对外股权投资情况

1、对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
1,290,708,421.13	1,659,780,000.00	-22.24

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
中粮地产发展（深圳）有限公司	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；房地产配套服务设施的建设与经营，自有物业租赁，物业管理；酒店管理；会议服务，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。	100.00
中粮地产（深圳）实业有限公司	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；房地产配套服务设施的建设与经营，自有物业租赁，物业管理；酒店管理；会议服务，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。	51.00
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发与经营；房地产经纪；物业管理；投资咨询（不含限制项目）	100.00
成都硕泰丽都房地产开发有限公司	房地产开发、经营（法律法规禁止及限制的除外）	61.4545
成都鸿悦置业有限公司	房地产开发与经营、房地产中介服务	100.00

2、持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券公司	35,311,740.58	63,365,756	1.36	28,365,677	0.49	801,897,688.79	350,875,655.38	可供出售金融资产	法人股
合计		35,311,740.58	63,365,756	---	28,365,677	---	801,897,688.79	350,875,655.38	---	---

3、证券投资情况

☐适用 ☒不适用

4、持有其他上市公司股权情况的说明

请参见以上“持有金融企业股权情况”。

（二）委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

（三）募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

（四）主要子公司、参股公司分析

1、主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	房地产开发	房地产开发经营	800,000,000.00	4,573,090,409.82	1,290,041,494.81	1,760,947,698.74	356,267,258.17	265,563,105.44
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营、建筑材料销售	180,000,000.00	1,449,890,121.88	471,090,890.17	760,213,456.51	181,395,159.91	138,403,189.80
上海悦鹏置业发展有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营	10,000,000.00	1,670,033,449.91	374,314,295.14	906,213,543.00	135,588,519.41	100,055,889.75
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	工业地产租赁	兴办各类实业	63,523,100.00	628,779,057.74	489,840,792.41	324,394,875.57	312,242,379.81	234,336,700.78
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	房地产开发	房地产开发、商品房销售	200,000,000.00	552,290,333.06	301,835,443.32	653,477,424.72	197,543,105.81	148,093,537.20
招商证券股份有限公司	参股公司	券商	注 1	5,808,135,529.00	193,408,050,497.25	41,596,161,155.66	11,002,468,274.67	4,963,161,589.37	3,884,519,769.67

注 1：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）

上述招商证券股份有限公司数据来源于招商证券股份有限公司 2014 年度报告。

2、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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
成都硕泰丽都房地产开发有限公司	开发成都香颂丽都项目	非同一控制下并购	对公司未来经营业绩产生积极影响
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	开发深圳祥云国际项目	非同一控制下并购	对公司未来经营业绩产生积极影响

（五）非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
长沙北纬 28 度	487,020.00	35,950.05	198,004.84	在建在售	累计实现净利润 12,429.46 万元
天津中粮大道	1,630,367.92	45,354.48	308,085.43	在建在售	累计实现净利润-15,745.21 万元
北京祥云国际	825,052.00	149,176.94	752,146.28	在建在售	累计实现净利润 49,003.37 万元
成都祥云国际	274,360.00	13,932.61	270,728.79	在建在售	累计实现净利润 4,796.79 万元
南京彩云居	73,513.06	1,110.99	63,509.99	竣工售罄	累计实现净利润 11,314.23 万元
成都香榭丽都	76,793.49	4,485.23	85,035.23	竣工在售	累计实现净利润 435.39 万元
北京长阳三号地南侧地块	192,545.48	16,073.43	183,840.43	在建售罄	累计实现净利润 5,345.82 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	196.07	125,959.95	竣工在售	累计实现净利润-27,553.63 万元
杭州方圆府	208,789.00	23,618.00	180,981.00	竣工在售	累计实现净利润-12,551.71 万元
沈阳中粮隆玺	877,470.00	56,833.44	526,964.34	在建在售	累计实现净利润-6,650.42 万元
深圳中粮一品澜山	155,598.00	21,171.51	153,346.67	竣工在售	累计实现净利润-5,434.14 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	26,638.08	292,440.89	在建在售	累计实现净利润 117,286.02 万元
南京颐和南园	170,449.76	1,053.44	154,400.73	在建在售	累计实现净利润 60,971.36 万元
北京长阳一号地、五号地	1,296,556.65	121,928.00	980,496.74	在建在售	累计实现净利润 58,472.38 万元
上海南桥半岛	289,421.00	66,321.75	215,042.09	在建在售	累计实现净利润 7,431.43 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	1,320.91	129,111.60	竣工在售	累计实现净利润 68,759.99 万元
成都御嶺湾	252,352.00	19,445.68	216,229.15	在建在售	累计实现净利润 11,450.21 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	13,229.20	434,411.14	竣工售罄	累计实现净利润 115,364.99 万元
南京中粮鸿云坊	467,558.00	51,334.30	295,999.30	在建	累计实现净利润-3,991.38 万元

北京中粮瑞府	440,883.00	39,831.00	276,274.11	在建	累计实现净利润-871 万元
成都中粮锦云	270,364.00	50,664.36	199,942.25	在建在售	累计实现净利润-2,647.14 万元
成都香颂丽都	125,256.00	34,013.15	93,836.98	在建在售	累计实现净利润-3,121.26 万元
深圳中粮凤凰里	135,136.00	4,888.32	4,888.32	拟建	累计实现净利润-105.29 万元
深圳云景国际	663,710.00	177,620.11	177,620.11	拟建	累计实现净利润-138.03 万元
成都中粮鸿云	263,039.00	95,158.31	95,158.31	拟建	累计实现净利润-816.37 万元
合计	10,242,847.91	1,071,349.36	6,414,454.67	--	

六、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

☐适用 ☒不适用

七、公司控制的特殊目的主体情况

☐适用 ☒不适用

八、公司未来发展的展望

（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 比上年增长 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

营业税免征期限由 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）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。

（三）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，加快速度加快住宅项目开发节奏，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。

（四）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。

（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、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。

九、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。

十、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。

十一、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

十二、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%

十三、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	报告期内未调整或变更现金分红政策

（二）公司近3年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案情况

1、公司2014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 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。公司拟以截至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。

2、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。

3、公司 2012 年度利润分配方案。

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,338,217,502.61 元，加上本年母公司净利润 409,907,892.80 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,990,789.28 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 1,652,722,658.25 元。2013 年 5 月 10 日公司 2012 年度股东大会同意公司以截至 2012 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（含税），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 2012 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2013 年 6 月 28 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 股东的净利润	占合并报表中归 属于上市公司股 东的净利润的比 率(%)	以现金方式要约 回购股份资金计 入现金分红的金 额	以现金方式要约 回购股份资金计 入现金分红的比 例
2014 年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61	—	—
2013 年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18	—	—
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57	—	—

（四）公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐适用 ☒不适用

十四、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）	0.00
每 10 股派息数（元）（含税）	0.35
每 10 股转增数（股）	0.00
分配预案的股本基数（股）	1,813,731,596
现金分红总额（元）（含税）	63,480,605.86
可分配利润（元）	3,044,151,743.53
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100
现金分红政策：	
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	
<p>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。公司拟以截至 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。</p> <p>上述公司 2014 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。</p>	

十五、社会责任情况

《中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年度社会责任报告》详情见公司于 2015 年 4 月 18 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）发布的相关文件。

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 1 月 9 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	朱雀投资 梁跃军	公司定位；历史沿革；持有物业及城市更新项目；前海项目；土地储备；2013 年经营情况；2014 年行业展望等。
2014 年 2 月 20 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	富国基金 殷姿	持有物业及城市更新项目；土地储备；国企改革；2014 年行业展望等。
2014 年 2 月 24 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	恒泰证券 吴俊	持有物业及城市更新项目；土地储备；2014 年行业展望；融资情况；战略定位；股权激励；高管离职等。
2014 年 7 月 18 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	平安证券杨侃 清水源投资 袁煜森	公司战略定位；公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；

					公司土地储备；公司 2014 年经营情况；公司的融资情况；公司对 2014 年房地产行业的看法；关于国有企业改革等。
2014 年 12 月 2 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	广发证券乐加栋 招商基金 潘俊安	公司战略定位；公司持有型物业情况；关于国企改革；公司 2014 年经营情况等。
2014 年 12 月 4 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	中山证券 周雅婷	公司战略定位；公司持有型物业情况；关于国企改革；公司 2014 年经营情况；公司 2015 年经营预测等。
2014 年 12 月 10 日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	东兴证券 郑闵钢、杨骞 清水源投资 袁煜森 前海人寿 肖黎力	公司 2014 年经营情况；公司持有型物业情况；关于国有企业改革；关于公司参与前海开发区开发建设的情况；公司的产品结构以及对于产品的定位等。

接待次数	7 次
接待机构数量	10
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

十七、董事会日常工作情况

（一）董事会召开情况

报告期内全年共召开了 9 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
第七届董事会第二十七次会议	2014 年 4 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)	2014 年 4 月 12 日
第七届董事会第二十八次会议	2014 年 4 月 29 日		2014 年 4 月 30 日
第八届董事会第一次会议	2014 年 5 月 9 日		2014 年 5 月 13 日
第八届董事会第二次会议	2014 年 7 月 2 日		2014 年 7 月 3 日
第八届董事会第三次会议	2014 年 7 月 28 日		2014 年 7 月 29 日
第八届董事会第四次会议	2014 年 8 月 12 日		2014 年 8 月 13 日
第八届董事会第五次会议	2014 年 8 月 25 日		2014 年 8 月 27 日
第八届董事会第六次会议	2014 年 10 月 29 日		2014 年 10 月 30 日
第八届董事会第七次会议	2014 年 11 月 10 日		2014 年 11 月 11 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 2013 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、2014 年 7 月，根据公司 2013 年年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2014 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）2014 年付息方案。

4、2014 年 11 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）35,000,079 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 3.41 亿元。

（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	9	3	6	0	0	否
马建平	董事	9	0	8	1	0	否
殷建豪	董事	9	1	7	1	0	否
马德伟	董事	9	2	6	1	0	否
王浩	董事	9	3	6	0	0	否
李晋扬	董事	9	3	6	0	0	否
顾云昌	独立董事	9	2	6	1	0	否
孟焰	独立董事	9	3	6	0	0	否
李曙光	独立董事	9	3	6	0	0	否

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

报告期内公司无媒体普遍质疑事项。

三、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

瑞华会计师事务所对本公司控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况作了专项说明，详情请参见公司于 2015 年 4 月 18 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的《关于中粮地产（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》。

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。

四、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

五、资产交易事项

（一）收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格（万元）	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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）	披露日期	披露索引
成都基汇投资管理有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司 61.4545% 的股权	33,870.84	资产产权已过户、债权债务已转移	将进一步提升主营业务竞争力	对公司未来经营业绩产生积极影响	-	是	本公司与成都硕泰丽都房地产开发有限公司另一股东同受最终控制方控制	2013 年 12 月 3 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
深圳锦峰集团有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100% 股权	43,000.00	资产产权已过户、债权债务已转移	将进一步提升主营业务竞争力	对公司未来经营业绩产生积极影响	-	否	不适用	2013 年 11 月 5 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（二）出售资产情况

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	披露日期	披露索引
深圳中洲宝华置业有限公司	厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、二层、三层）及铁皮棚、仓库、保安室等	2014 年 5 月	28,086.45	20,973.54	符合公司经营发展战略	23.23	参考市场价	否	不适用	办理中	是	2014 年 4 月 3 日、5 月 10 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
二级市场出售	招商证券股票 35,000,079 股	2014 年 11 月	49,843.18	34,118.07	符合公司经营发展战略	37.79	市价	否	不适用	是	是	2014 年 11 月 25 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（三）企业合并情况

☐适用 ☒不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内公司未实施股权激励计划。

七、重大关联交易

（一）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（%）	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
杭州世外	同一最	经营	提供物业	参照本公	301.95	301.95	2.89	转账	301.95		

中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年度报告

桃源房地产开发有限公司	最终控股股东	性交易	管理服务	公司向业主提供物业服务的收费标准						—	—
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	46.27	46.27	0.44	转账	46.27	—	—
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	1.12	1.12	-	转账	1.12	—	—
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	657.88	657.88	6.30	转账	657.88	—	—
中粮集团有限公司	控股股东	经营性交易	接受服务	市价	7.81	7.81	-	转账	7.81		
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	接受服务	市价	427.76	427.76	-	转账	427.76	—	—
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	接受物业租赁服务	市价	901.80	901.80	3.57	转账	901.80	—	—
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收费标准	351.55	351.55	3.37	转账	351.55	—	—
合计					---	---	2,696.14	---	---	---	---
大额销货退回的详细情况					无						
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场交易方）进行关联交易的原因					日常经营管理需要						
关联交易对上市公司独立性的影响					对上市公司独立性不产生重大影响						
公司对关联方的依赖程度、以及先关解决措施（如有）					对上市公司经营成果、财务状况不产生重大影响，不存在对关联方的重大依赖						
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）					不适用						
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）					不适用						

（二）资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）共同对外投资的重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）关联债权债务往来

公司不存在非经营性关联债权债务往来。

（五）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。

2014 年公司受托管理费为 300 万元。

2、为了支持公司所属项目开发，公司于 2014 年 8 月 12 日召开的第八届董事会第四次会议审议通过了《关于向北京名都房地产开发有限公司申请 2 亿元借款的议案》，同意公司向北京名都房地产开发有限公司申请 2 亿元借款，期限一年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率。北京名都房地产开发有限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。

3、根据经营发展需要，公司于 2014 年 10 月 29 日召开的第八届董事会第六次会议审议通过了《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、本着存取自由的原则，公司于 2012 年 4 月 23 日召开的公司 2011 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，期限三年。中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

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 2014 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 30021.79 万元。

5、公司 2013 年 12 月 19 日召开的第二次临时股东大会审议通过了《关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的议案》，同意公司下属公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）收购成都基汇投资管理顾问有限公司（简称：基汇投资）持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司（简称：硕泰丽都）61.4545%的股权。

根据评估价值，成都公司以 33,870.84 万元价格收购硕泰丽都 61.4545%的股权。同时，境外 BVI 公司越华有限公司（EXCEED SINO LIMITED）收购 Pansy Joy Limited 持有的硕泰丽都另一股东硕泰有限公司（HK）100%的股权，从而间接持有硕泰丽都 38.5455%的股权。根据协议，在完成收购股权交割的前提下，成都公司已向硕泰丽都提供 19,738.14 万元借款，硕泰丽都的另一股东硕泰有限公司或其关联公司已按照股权比例提供同比例的财务资助。

BVI 越华公司与成都公司的最终实际控制人均为中粮集团，因此该笔交易构成关联交易。截至报告期末，硕泰丽都已完成工商变更，纳入公司合并报表范围。

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	披露索引
1	中粮地产（集团）股份有限公司关于向北京名都房地产开发有限公司申请 2 亿元借款的关联交易公告	2014 年 8 月 13 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	中粮地产（集团）股份有限公司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	2014 年 10 月 30 日	

八、重大合同及其履行情况

（一）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”。

2、承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）对外担保情况

单位：万元

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（是 或否）
深圳市锦峰城房地产开发有限公司 ⁽¹⁾	2014.1.2	65,000	2013.12.31	65,000	股权质押	2013.12.31-2015.9.19	是	否
中粮鸿云置业南京有限公司	2013.9.26	33,250	2013.11.28	33,250	股权质押	2013.11.28-2014.11.14	是	否
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	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司 ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	2014.5.5	65,000	2014.4.30	65,000	连带责任保证	2014.4.30-2017.9.19	否	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	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否

限公司(3)								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		237,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		373,800			
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		373,800	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		373,800			
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（是或否）
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2011.9.27	40,000	2011.11.24	40,000	连带责任保证	2011.11.24-2016.11.24	是	否
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	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2012.7.25	32,500	2012.8.24	32,500	连带责任保证	2012.9.20-2017.8.23	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	否	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	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司 ⁽²⁾	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	2014.5.10	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	2014.5.10	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(3)	2014.5.10	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	2014.5.10	39,000	2014.12.31	39,000	连带责任保证	2014.12.31-2019.12.30	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		652,700	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		285,800			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		875,500	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		417,800			

报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	889,700	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	659,600
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	1,249,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	791,600
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			132.27%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			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 (D)			85,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			358,557
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			443,557
未到期担保可能承担连带清偿责任说明			无
违反规定程序对外提供担保的说明			无

注：1、公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）中的各项担保均为本司控股子公司向控股孙公司、以及本司控股子公司之间提供的担保。

2、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 6.5 亿元债务提供的复合担保，其中于 2013 年 12 月 31 日提供的中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供的股权质押已于本报告期内解除；

（2）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。

（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

3、违规对外担保情况

报告期内，公司不存在违规对外担保。

（三）其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）其他重大交易

☐ 适用 ☒ 不适用

九、承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	<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</p>

					<p>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</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>

		<p>第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>（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。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>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。</p>			
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	<p>中粮地产（集团）股份有限公司自 2014 年 12 月 2 日发布《股票交易异常波动公告》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。</p>	2014-12-2	三个月	<p>承诺已履行完毕。中粮地产（集团）股份有限公司自 2014 年 12 月 2 日发布《股票交易异常波动公告》之日起三个月无重大资产重组、收购、发行股份等行为。</p>
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				

（二）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

十、聘任、解聘会计师事务所情况

（一）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）	138.6 万元
境内会计师事务所连续服务年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	雷波涛 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）	—

境外会计师事务所连续服务年限（如有）	—
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	—

（二）当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

（三）聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

2014 年 5 月 30 日，公司 2013 年度股东大会通过《关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 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 2014 年年度财务报告和内部控制审计机构，为公司提供 2014 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 2014 年度内部控制情况发表审计意见，聘期一年，费用为 55 万元。

十一、监事会、独立董事（如适用）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

十二、处罚及整改情况

公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场进入、被认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

年度报告披露后公司不存在面临暂停上市和终止上市的情况。

十四、其他重大事项的说明

1、2012 年 7 月 16 日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与深圳市前海深港现代生活服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）签订了合作框架协议。协议约定双方在优势互补、平等协商的基础上，紧密开展合作对接，积极谋划双方在金融、物流、地产领域的合作。深圳公司具体负责前海合作区项目的推进、统筹、协调等工作。

根据合作协议，深圳公司将根据自身发展战略和业务组合特点，将前海合作区作为重点

投资和发展地区，积极谋划项目的落实到位。前海管理局将通过提供优惠的政策和优质的服务，营造良好营商环境，支持深圳公司在前海合作区内的机构设立和业务发展，在业务创新、融资和项目审批等方面依法、依规为深圳公司提供全力支持，为深圳公司提供优质高效的服务。目前，公司正在积极与前海管理局协商推进相关工作。

2、2014年11月28日，公司2014年第一次临时股东大会通过了《公司符合发行公司债券条件》、《公司发行公司债券方案》、《提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜》等有关发行公司债券预案的议案以及《关于公司发行不超过人民币23亿元中期票据的议案》，目前，公司正在积极推进相关工作。上述事宜详情请见本公司11月29日、8月27日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《中粮地产（集团）股份有限公司2014年第一次临时股东大会决议公告》、《中粮地产（集团）股份有限公司公司债券发行预案公告》中的相关披露内容。

十五、公司子公司重要事项

1、2013年10月21日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与新创维电器、深圳创维置业有限公司（以下简称“创维置业”）签订《深圳市光明新区公明创维项目合作协议》，约定就获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目（以下简称“创维项目”，即深圳云景国际项目）进行合作。报告期内，深圳公司设立的项目公司中粮地产（深圳）实业有限公司已于2014年7月14日取得创维项目城市更新实施主体确认书，并于2014年11月7日取得《建设用地规划许可证》。创维方已完成公明创维项目的建筑拆除及场地平整工作，我司已确认项目用地达到移交条件并已付清全部搬迁补偿款共计人民币16.5亿元，完成了地块移交。详情请见公司2014年11月28日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的关于《深圳市光明新区公明创维项目合作协议》的履行进展公告中的相关披露内容。

2、2014年7月2日召开的公司第八届董事会第二次会议审议通过关于与上海景时深光投资中心（有限合伙）签订投资协议的议案。公司及中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称：深圳公司）、中粮地产（深圳）实业有限公司与上海景时深光投资中心（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发创维项目（深圳云景国际项目）进行合作。深圳公司和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，基金已对中粮地产（深圳）实业有限公司（简称：项目公司）增资39,200万元，深圳公司已对项目公司增

资15,300万元，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。依据投资相关协议内容，基金将按约定向项目公司提供60,000万元借款。上述事宜详情请见本公司7月3日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《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》中的相关披露内容。

3、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》。根据《补偿协议书》，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局收回原约定补偿给宝恒集团（公司前身）的位于沙井未落实的6.87万 m^2 土地权益及因规划调整未能完善后续手续的南山1.4068万 m^2 未建用地；作为补偿，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，提升用地价值，使其与回收用地权益价值对等。等价值置换后落实在两块置换用地上的可售建筑面积为214,404.19 m^2 ，同时深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局对公司该两地块原地上建（构）筑物进行货币补偿，补偿款共计人民币206,602,385元。福永鹏丽地块（深圳中粮凤凰里项目）于报告期内取得建设用地规划许可证。上述事宜详情请见本公司8月13日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《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》中的相关披露内容。

4、2014年8月22日，公司全资子公司中粮地产成都有限公司通过公开竞拍方式，竞买取得成都市锦江区攀成钢2号地块的国有建设用地使用权。地块成交总价为人民币131,585.89万元。目前，该地块实施主体已确认为成都鸿悦置业有限公司，并于2014年10月取得建设用地规划许可证。上述事宜详情请见本公司8月23日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于购得土地使用权的公告》中的相关披露内容。

报告期内，公司及其全资子公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）、成都鸿悦置业有限公司（简称：项目公司）与上海景时成攀投资中心（有限合伙）（简称：合伙企业）签署投资协议，约定与合伙企业就开发成都市锦江区攀成钢地块项目（简称：项目，即成都中粮鸿云项目）进行合作，成都公司和合伙企业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，合伙企业已对成都鸿悦置业有限公司（简称：项目公司）增资19,600万元，成都公司已对项目公司增资400万元，项目公司已完成相关工商变更手续，成都公司持有项目公司51%股权，合伙企业持有项目公司49%股权。依据投资相关协议内容，合伙企业将向项目公司提供50,000万元借款。上述事宜详情请见本公司11月11日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于与上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订投资

协议的公告》中的相关披露内容。

5、本公司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”）与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）于2013年11月1日签订股权转让框架协议，深圳公司拟收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“目标公司”或“锦峰城公司”）100%股权，开发建设爱联社区A区旧村改造项目（简称：爱联项目，即深圳祥云国际项目）。报告期内，锦峰城公司已纳入公司合并报表范围。锦峰城公司作为爱联项目一期实施主体的资格已于报告期内得到确认，项目一期已于2015年3月取得用地规划许可证，二期处于拆迁谈判阶段。详情请见我司2013年11月5日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的相关披露内容。

6、宝安22区中粮工业园城市更新项目于2012年3月25日通过深圳市规划与国土资源委员会公示，经深圳市政府批准于2012年5月31日被纳入《2012年深圳市城市更新单元计划第二批计划》并公告，完成更新单元计划申报。2012年8月30日与宝安区政府签订了《22区中粮工业园城市更新项目合作协议》，项目成为宝安区重点推进的城市更新项目之一。详情请见我司2012年3月17日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的相关披露内容。报告期内，宝安区22区城市更新项目（深圳中粮紫云项目）被深圳市发展和改革委员会列入“深圳市2014年度重大项目”，成为市级重点项目。该项目已于2014年12月完成项目实施主体确认，目前正在办理用地审批。

十六、公司发行公司债券的情况

报告期内，中诚信证券评估有限公司对本公司发行的“08 中粮债”进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司主体信用等级 AA，维持本次公司债券信用等级 AAA，评级展望稳定。

报告期末，公司总负债率 76.97%。公司已于 2014 年 8 月 25 日派付公司债券第六年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

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

第六节 股份变动及股东情况

一、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	0.0001	0	0	0	0	0	11,517	0.0001
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	0.0001	0	0	0	0	0	11,517	0.0001
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	0.0001	0	0	0	0	0	11,517	0.0001
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	99.9999	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9999
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.9999	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9999
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

二、证券发行与上市情况

（一）报告期末近三年历次证券发行情况

截止报告期末，公司近三年未发行股票或公司债券。

（二）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

报告期内公司股份总数及股东结构未发生变化。

（三）现存的内部职工股情况

公司无现存的内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

（一）公司股东数量及持股情况

报告期末普通股股东总数（户）	131,105	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数（户）	172,834	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	无			
持股 5%以上的股东或前 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	50.65	918,665,014	0	0	918,665,014	无	无
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	无报告期初数	0	21,000,000	无	无
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	无报告期初数	0	10,880,663	无	无
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	无报告期初数	0	10,099,844	无	无
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	无报告期初数	0	10,033,198	无	无
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	无报告期初数	0	7,633,053	无	无
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	无报告期初数	0	6,714,041	无	无
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.36	6,582,563	无报告期初数	0	6,582,563	无	无
刘程武	境内自然人	0.31	5,627,331	增加 791,300	0	5,627,331	无	无
中国银行股份有限公司—国泰国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	无报告期初数	0	5,535,157	无	无
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）		—						
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。		
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	918,665,014	人民币普通股	918,665,014
中诚信托有限责任公司—中诚·金谷 1 号集合资金信托	21,000,000	人民币普通股	21,000,000
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	10,880,663	人民币普通股	10,880,663
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	10,099,844	人民币普通股	10,099,844
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	10,033,198	人民币普通股	10,033,198
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	7,633,053	人民币普通股	7,633,053
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	6,714,041	人民币普通股	6,714,041
全国社保基金一一四组合	6,582,563	人民币普通股	6,582,563
刘程武	5,627,331	人民币普通股	5,627,331
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	5,535,157	人民币普通股	5,535,157
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		

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

☐ 是 ☒ 否

（二）公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中粮集团有限公司	宁高宁	1952 年	10110041-4	197,776.8 万元	许可经营项目：粮食收购；第二类增值电信业务中的信息服务业务；《美食与美酒》期刊的出版；

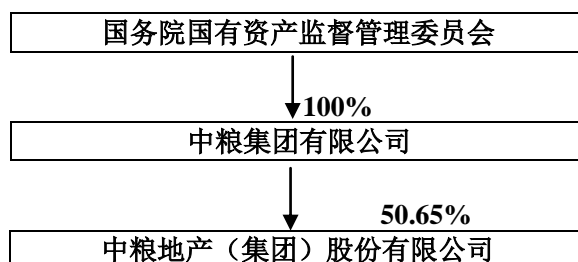
					境外期货业务。一般经营项目：进出口业务；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中粮未来的战略定位是以客户需求为导向，涵盖从田间到餐桌，即从农产品原料到终端消费品，包括种植、收储物流、贸易、加工、养殖屠宰、食品制造与营销等多个环节，通过对全产业链的系统管理和关键环节的有效掌控以及各产业链之间的有机协同，形成整体核心竞争力，奉献安全、营养、健康的食品，实现全面协调可持续发展。截至 2014 年 9 月 30 日，集团总资产 3,088.80 亿元，收入 1,396.44 亿元，集团整体资产负债率控制良好。总资产、净资产、营业收入、资产负债率等主要财务指标表现良好，财务安全性较高，总体运行良好。				
控股股东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 20.74% 股权、中国食品有限公司 74.10% 股权、中粮屯河股份有限公司 35.54% 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 58.03% 股权、大悦城地产有限公司 67.03% 股权、中国蒙牛乳业有限公司 31.5% 股权				

（三）公司实际控制人情况

1、实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2、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

（四）其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期内公司股东及其一致行动人不存在提出或实施股份增持计划的情况。

五、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

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)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	52	2011-1-4	2017-5-9	0	0	0	0
马建平	董事	现任	男	52	2005-7-4	2017-5-9	0	0	0	0
殷建豪	董事	现任	男	45	2007-3-16	2017-5-9	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	52	2007-3-16	2017-5-9	0	0	0	0
王浩	董事	现任	男	49	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
李晋扬	董事、总经理	现任	男	46	2011-8-11	2017-5-9	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	现任	男	71	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
孟焰	独立董事	现任	男	60	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
李曙光	独立董事	现任	男	52	2013-9-25	2017-5-9	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	55	2009-11-20	2017-5-9	0	0	0	0
朱来宾	监事会副主席	现任	男	43	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
李柳宾	职工监事	现任	男	47	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
王浩	监事会副主席	离任	男	49	2007-8-16	2014-5-9	0	0	0	0
陈瑜	职工监事	离任	男	61	2008-12-26	2014-5-9	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	47	2007-7-19	2017-5-9	0	0	0	0
曹荣根	副总经理	现任	男	52	2002-7-2	2017-5-9	15,356	0	0	15,356
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	现任	男	49	2006-2-17	2017-5-9	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	52	2006-2-17	2017-5-9	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	51	2002-11-25	2017-5-9	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	49	2010-8-21	2017-5-9	0	0	0	0
陆革	副总经理	现任	男	45	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
戴羿	副总经理	离任	男	57	2002-11-25	2014-5-9	0	0	0	0
张宝泉	副总经理	离任	男	45	2010-8-21	2014-2-11	0	0	0	0
合计	-	-	-	-	-	-	15,356	0	0	15,356

二、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。2011年1月起任公司董事长。

◆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月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006年1月起任中粮集团公司战略部总监。2008年3月起任中国食品有限公司非执行董事。2010年5月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。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。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，现任中粮集团办公厅主任及中粮集团董事会秘书；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。

◆独立董事顾云昌

顾云昌，男，1944年4月出生。现任全国房地产商会执行主席，高级城市规划师、研究员。1979年进入国家建设部工作，历任建设部房产住宅局副局长、处长，建设部城镇住宅研究所负责人，建设部政策研究中心副主任，中国房地产协会副会长兼秘书长，中国房地产研究会副会长。现任上市公司远洋地产、徐辉控股、阳光100及亚厦装饰股份的独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事孟焰

孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。中央财经大学教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常

务理事, 教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员、全国会计硕士学位教育指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任万华化学集团股份有限公司独立董事, 已取得深交所独董资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事李曙光

李曙光, 男, 出生于1963年, 江西人, 中国政法大学法学博士。中国政法大学教授、博士生导师。现任破产法与企业重组研究中心主任。1998年获第六届霍英东教育基金会高等院校“青年教师基金”, 2006年1月入选2005年教育部“新世纪优秀人才支持计划”。曾担任江苏汇鸿股份有限公司、五矿发展股份有限公司、招商证券股份有限公司独立董事。已取得上海证券交易所独立董事资格证书。

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11月起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	-	
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	-	
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	2013-11	-	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	-	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				

三、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，不在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

（二）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	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬（税后）
周政	董事长	男	52	现任		78.48	60.44
马建平	董事	男	52	现任		80.95	62.42
殷建豪	董事	男	45	现任		105.84	84.19
马德伟	董事	男	52	现任		105.59	83.51
王浩	董事、监事会副主席（离任）	男	49	现任		97.98	70.69
李晋扬	董事、总经理	男	46	现任	137.34		130.43
顾云昌	独立董事	男	71	现任	13.75		11.25
孟焰	独立董事	男	60	现任	13.75		11.25
李曙光	独立董事	男	52	现任	13.75		13.98
余福平	监事会主席	男	55	现任		142.39	126.59
朱来宾	监事会副主席	男	43	现任		71.66	55.7
李柳宾	职工监事	男	47	现任	56.5		48.86
陈瑜	职工监事（离任）	男	61	离任	35.21		32.98
叶雄	副总经理	男	47	现任	126.61		95.2
曹荣根	副总经理	男	52	现任	123.21		144.37
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	男	49	现任	122.65		98.04
朱海彬	副总经理	男	52	现任	126.69		105.48
张雪松	副总经理	男	51	现任	94.96		86.2
冯安静	副总经理	男	49	现任	96.21		83.32
陆革	副总经理	男	45	现任	101.05		109.41
戴羿	副总经理	男	57	离任	93.87		75.63
张宝泉	副总经理	男	45	离任			27.7
合计	--	--	--	--	1,155.55	682.89	1,617.64

注：1、“从公司获得的报酬总额”及“从股东单位获得的报酬总额”指每位现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员在报告期内分别从公司及其股东单位获得的应付报酬总额合计；“报告期末实际

所得报酬”指报告期末全体董事、监事和高级管理人员从公司和股东单位实际获得的，已扣除了应缴税款、代扣费用后的合计报酬。

2、报告期末实际所得报酬包含 2014 年发放的 2013 年度绩效奖金；2014 年度绩效奖金将在 2015 年计发。

3、国务院国有资产监督管理委员会（简称“国资委”）所任免并纳入其监管的在中央企业担任董事、监事、高级管理人员职务的（本公司董事周政、马建平适用），当年奖金将于次年 10 月由国资委核定，统计数据中的奖金基数基于往年薪酬水平预估。

4、王浩先生于 2014 年 5 月 9 日经公司 2013 年度股东大会决议，离任监事会副主席，当选公司董事。

5、陈瑜先生于 2014 年 5 月 9 日离任职工监事。

6、李曙光先生 2014 年 1 月补发 2013 年 9-12 月份补贴。

7、余福平先生因在香港发薪，其从股东单位获得的报酬总数与报告期末实际所得报酬（税后）为以 2014 年 12 月 31 日的人民币对港币汇率换算而成的人民币所得。

8、张宝泉先生于 2014 年 2 月向公司董事会辞去公司副总经理职务，2014 年发放 2013 年终奖金。

（三）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

四、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
王浩	董事	被选举	2014-5-9	2013 年度股东大会选举
王浩	监事会副主席	任期满离任	2014-5-9	监事任期届满
陈瑜	职工监事	任期满离任	2014-5-9	职工监事任期届满
朱来宾	监事会副主席	被选举	2014-5-9	2013 年度股东大会选举
李柳宾	职工监事	被选举	2014-5-9	职工代表大会选举
陆革	副总经理	聘任	2014-5-9	第八届董事会第一次会议聘任
戴羿	副总经理	任期满离任	2014-5-9	副总经理任期届满
张宝泉	副总经理	辞职	2014-2-11	个人工作原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司核心技术团队及关键技术人员保持稳定。

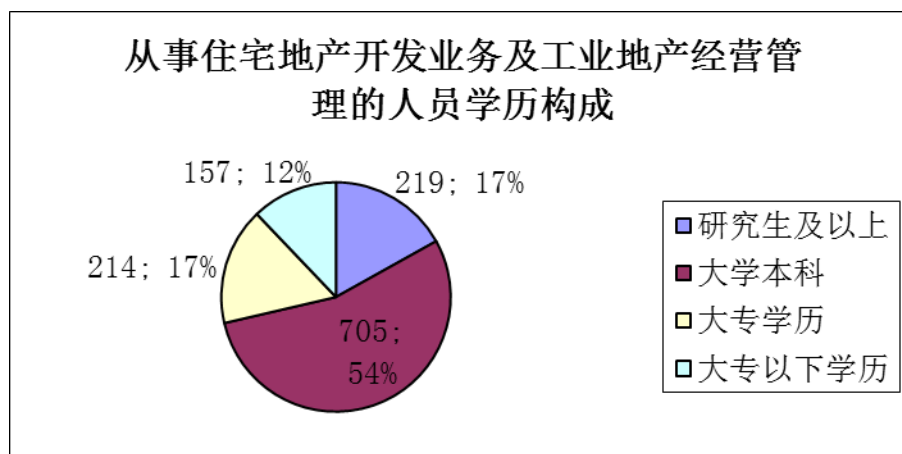
六、公司员工情况

（一）员工构成情况

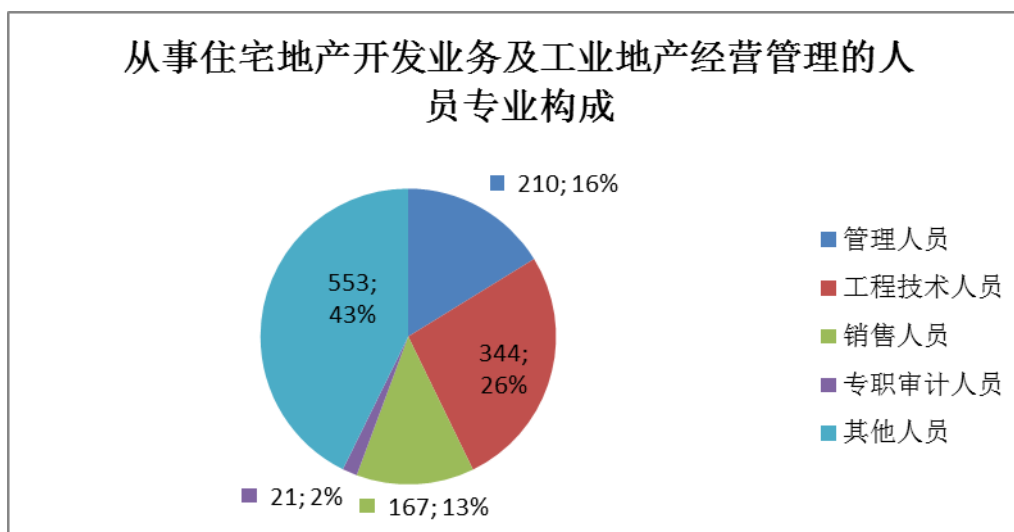
截至2014年12月31日，公司共有在册员工2,773人。

1、从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1,295人。

其学历构成如下：研究生及以上219人，大学本科705人，大专学历214人，大专以下学历157人。



其专业构成如下：管理人员210人，工程技术人员344人，销售人员167人，专职审计人员21人，其他人员553人。



2、从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为1,278人。其中大专以上学历120人，平均年龄约为34岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）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	2012 年 8 月 10 日
2	中粮地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则	2007 年 3 月 17 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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

（二）公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司开展上市公司规范运作专项培训。

为了进一步强化公司内部各单位的规范治理，提升合规运作水平，提高公司法人治理与信息披露质量，公司针对各城市公司关键人员、关键部门举办了多场有针对性的上市公司合规运作及规范治理培训。通过培训，公司各级单位进一步明确了规范运作的重要性及关键要求，强化了内幕信息管控及内幕交易防控的认识，提升公司治理水平。

2、公司持续加强内幕信息知情人管理工作。

公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，明确了内幕信息知情人范围，建立了内幕信息知情人档案，并制订了严格的内幕信息报送程序。公司严格按照有关规定，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。

国务院国资委为了加强对中央企业的管理，要求中央企业每月向国资委报送主要财务数据资料。作为中央企业中粮集团的控股子公司，公司所有上报信息均在编制完成后报公司董事会秘书、财务总监及董事长签批，通过中粮集团合并后报送国资委。报告期内，公司严格按照相关规定对未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。

二、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

（一）本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014. 05. 9	1、审议通过《公司 2013 年度董事会工作报告》； 2、审议通过《公司 2013 年度监事会工作报告》； 3、审议通过关于经审计的公司 2013 年度财务报告及审计报告的议案； 4、审议通过《公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》； 5、审议通过《公司 2013 年年度报告及其摘要》；	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过	2014. 5. 10	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ），中粮地产 2013 年度股东大会决

		<p>6、审议通过关于公司 2014 年度贷款授信额度的议案；</p> <p>7、审议通过关于公司 2014 年度为控股子公司提供担保额度的议案；</p> <p>8、审议通过关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案；</p> <p>9、审议通过关于控股子公司深圳市宝安三联有限公司与深圳中洲宝华置业有限公司签订搬迁补偿协议的议案；</p> <p>10、审议通过关于董事会换届的议案；</p> <p>11、审议通过关于监事会换届的议案；</p> <p>12、审议通过关于调整独立董事津贴的议案；</p>			<p>议公告，公告编号为 2014-016)</p>
--	--	--	--	--	----------------------------

（二）本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014. 11. 28	<p>1、审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；</p> <p>2、审议通过《关于公司发行公司债券方案的议案》；</p> <p>3、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》；</p> <p>4、审议通过《关于公司发行不超过人民币 23 亿元中期票据的议案》</p>	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过	2014. 11. 29	<p>《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，中粮地产 2014 年第一次临时股东大会决议公告，公告编号为 2014-050)</p>

三、报告期内独立董事履行职责的情况

（一）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	9	2	6	1	0	否
孟焰	9	3	6	0	0	否
李曙光	9	3	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2	0	0	0	否

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事未对公司有关事项提出异议。

（三）独立董事对公司有关建议是否被采纳

√是□否

（四）独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司三位现任独立董事认真履行了作为独立董事应承担的职责。报告期内公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，全年共进行了 6 次现场办公活动，听取了北京公司对中粮瑞府项目开发情况的汇报，并前往了深圳商务公园、成都香颂丽都、中粮锦云及御岭湾等公司重点项目进行现场办公，实地了解项目经营销售情况，并对相关工作作出了重要指导。独立董事通过现场对公司各个重点项目的开发、运营以及销售情况等进行了考察，充分了解公司的战略发展规划及项目实际运营情况，为今后做出专业的独立判断奠定了基础。同时独立董事还从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各领域的专家，在关于公司财务管理、风险控制、关联交易等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事在公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

独立董事履职情况请详见公司于 2015 年 4 月 18 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《中粮地产（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事 2014 年度履行职责情况报告》。

四、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，公司第七届董事会审计委员会召开 3 次会议并对季度报告和半年报发表审核意见，具体情况如下：

2014 年 1 月 6 日，公司召开第七届董事会审计委员会第十次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2013 年年度审计工作。

2014 年 3 月 3 日，公司召开第七届董事会审计委员会第十一次会议，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 2014 年公司内审工作计

划。

2014 年 3 月 12 日，公司召开第七届董事会审计委员会第十二次会议，审计委员会委员审议通过了《中粮地产第七届董事会审计委员会关于 2013 年度审计工作的总结报告》、《中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年内部控制自我评价报告》以及关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2014 年度财务报告和内控审计机构的议案。

2014 年 4 月 29 日，第七届董事会审计委员会委员出具了关于《公司 2014 年第一季度报告及其正文》的审核意见，审核通过了《公司 2014 年第一季度报告及其摘要》的议案。

2014 年 8 月 25 日，第八届董事会审计委员会委员出具了关于《公司 2014 年半年度报告及其摘要》的审核意见，审核通过了《公司 2014 年半年度报告及其摘要》的议案。

2014 年 10 月 29 日，第八届董事会审计委员会委员出具了关于《公司 2014 年第三季度报告及其正文》的审核意见，审核通过了《公司 2014 年度第三季度报告及其正文》的议案。

（二）薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司第七届董事会薪酬与考核委员会共召开 2 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：

2014 年 3 月 11 日，公司召开第七届董事会薪酬与考核委员会第三次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2013 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。

2014 年 3 月 14 日，公司召开第七届董事会薪酬与考核委员会第四次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了《关于调整独立董事津贴的议案》。

（三）提名委员会履职情况

报告期内，公司第七届董事会提名委员会共召开 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：

2014 年 3 月 12 日，公司召开第七届董事会提名委员会第五次会议，提名委员会委员审议通过了关于研究董事会换届的议案，对第八届董事会董事及独立董事候选人进行了提名。

五、监事会工作情况

（一）监事会会议召开情况

报告期内，监事会认真开展工作，共召开5次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数

要求。监事会会议的具体召开情况如下：

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
第七届监事会第十二次会议	2014年4月10日	余福平、王浩、陈瑜	1、关于公司2013年度监事会工作报告的议案； 2、关于公司2013年度内部控制自我评价报告。 3、关于公司2013年经审计的财务报告； 4、关于公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案； 5、关于提请审议监事会换届的议案。	一致通过	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	2014年4月12日
第七届监事会第十三次会议	2014年4月25日	余福平、王浩、陈瑜	1、关于提请审核《2013年第一季度报告》全文及正文（摘要）的议案。			—
第八届监事会第一次会议	2014年5月9日	余福平、朱来宾、李柳宾	1、关于提请审议推举余福平先生为公司第八届监事会主席的议案； 2、关于提请审议推举朱来宾先生为公司第八届监事会副主席的议案。			2014年5月13日
第八届监事会第二次会议	2014年8月25日	余福平、朱来宾、李柳宾	1、关于提请审核公司2014年半年度报告及其摘要的议案； 2、关于提请审议公司2014年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。			2014年8月27日
第八届监事会第三次会议	2014年10月29日	余福平、朱来宾、李柳宾	1、关于提请审核公司2014年第三季度报告全文及正文的议案。			—

（二）监事会对公司 2014 年度的监督事项无异议

（三）监事会对内控评价报告的审核意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：公司在2014年通过进一步健全和完善各项内部控制制度，使内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展，确保公司发展战略的全面实施以及所有财产的安全、完整。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。报告期内，公司不存在违反国家五部

委颁布的《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》及公司《内部控制手册》等制度的情形。

监事会于 2015 年 4 月 16 日召开第八届监事会第四次会议，审核了有关有关文件。全体监事一致认为：公司 2014 年度内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度建设及合规运行情况。

（四）监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

七、同业竞争情况

公司目前与控股股东中粮集团之间不存在实质性同业竞争情况。详情请见本报告第五节“九、承诺事项履行情况”。

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。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

根据国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“《基本规范》”）和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》（以下简称“《评价指引》”）的要求，结合中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的《内部控制手册》以及公司年度合并财务报表数据，内控工作办公室以及实施内控工作的各部门（单位）工作小组，对纳入内部控制评价范围内的单位、业务和事项以及高风险领域进行了评价。

为进一步促进内控体系的完善及加深员工的内控意识，中粮地产内控工作办公室于 2014 年 8 月至 9 月，派出内控工作组到地产集团下属的 9 家城市公司开展内控工作宣贯。内控工作组对中粮地产《内控工作手册》的工作程序、工作方法进行了详解介绍，并对《内控工作手册》中的风险矩阵进行了详细解读，对各公司在实际工作中遇到的问题进行了逐一解答。审计监察部在城市公司开展现场审计工作时，对城市公司的内控专员进行了单独培训指导。通过上述活动确保了中粮地产内控工作的有效实施。

公司在下半年依据《内部控制手册》，基于定量和定性两方面考虑，选取公司总部及下属 20 家单位列为本年度内部控制评价单位，内部控制评价的范围涵盖了公司及所属单位的主要业务和事项（包括住宅开发、工业地产和物业三类）以及高风险领域，进行了内部控制运行的有效性检查，并对公司 2014 年度内部控制的有效性进行了自我评价。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

二、董事会关于内部控制责任的声明

本公司董事会及全体董事保证本报告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营班子负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。确保国家有关法律法规和公司内部控制制度得到有效的贯彻执行，促进公司健康发展。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《中央企业全面风险管理指引》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和监管部门相关的法律法规建立了财务报告内部控制体系，对“不相容职务分离、授权审批、会计信息系统与权限、财产保护、预算决算、独产稽核、运营分析”等关键控制点进行了控制。

四、内部控制评价报告

（一）公司 2014 年内部控制自我评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年4月18日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

（二）独立董事对公司内部控制自我评价报告出具的独立意见

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《公司章程》的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对《公司 2014 年度内部控制评价报告》发表以下独立意见：

我们通过对公司现行的内部控制制度及其执行情况的了解，认为公司的内部控制制度体系相对比较完备，公司现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制各项重点活动（包括资产管理、销售业务、成本和采购、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露及对控股子公司控制等）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现有违反财政部、审计署、中国保险监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会及中国证券监督管理委员会制定的《企业内部控制基本规范》及相关指引、公司内部控制制度的情形发生。公司出具的内部控制自我评价报告能真实反映公司内部控制的实际情况。

（三）监事会对公司内部控制自我评价报告出具的审核意见

详见本报告“第八节 五、监事会工作情况”的相关内容。

五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审计意见段	
中粮地产公司于 2014 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。	
审计报告全文披露日期	2015 年 4 月 18 日
审计报告全文披露索引	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

（一）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

（二）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

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

（一）年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行

根据深圳监管局发布的《关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知》（深证局公司字【2010】14 号）的要求，公司于 2010 年 3 月 8 日召开的第六届董事会第二十一次会议上审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度》。2010 年 4 月，根据深圳证监局的进一步指导，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度（修订案）》。2014 年，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司城市公司年报信息披露会计差错责任追究细则》并下发执行，进一步健全和完善了上市公司年报信息披露重大差错责任

追究制度。

公司严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度》以及《中粮地产（集团）股份有限公司城市公司年报信息披露会计差错责任追究细则》的要求规范公司定期报告及相关文件的编制与披露工作。报告期内，公司未出现年度报告信息披露重大差错的情况。

（二）报告期内公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况

第十一节财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第十二节备查文件目录

- 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。

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一五年四月十六日

中粮地产（集团）股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2015] 02060088 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	131

审计报告

瑞华审字[2015] 02060088 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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 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： 雷波涛

中国·北京

中国注册会计师： 崔幼军

二〇一五年四月十六日

合并资产负债表
2014 年 12 月 31 日

会合 01 表

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	7,290,599,093.25	6,925,058,798.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	226,835,547.93	195,174,325.19
预付款项	六、3	45,750,728.64	108,201,005.26
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	427,845,897.20	563,506,516.86
存货	六、5	32,673,271,009.10	29,182,363,395.27
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		40,664,302,276.12	36,974,304,040.95
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、6	837,077,688.79	838,657,786.08
持有至到期投资			
长期应收款	六、7	7,156,674.97	652,601.25
长期股权投资	六、8	483,913,658.20	816,478,699.35
投资性房地产	六、9	2,797,035,006.05	759,352,242.15
固定资产	六、10	587,331,781.76	591,331,034.96
在建工程	六、11	265,105,921.78	58,876,169.39
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、12	61,763,751.43	59,870,116.12
开发支出			
商誉	六、13	161,183,979.11	85,539,379.11
长期待摊费用	六、14	21,159,168.17	30,120,481.14
递延所得税资产	六、15	425,443,349.61	387,534,623.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,647,170,979.87	3,628,413,133.32
资产总计		46,311,473,255.99	40,602,717,174.27

合并资产负债表(续)
2014 年 12 月 31 日

会合 01 表

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、16	6,040,000,000.00	8,146,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	3,498,681,719.85	3,602,013,905.24
预收款项	六、18	8,409,063,398.58	6,855,647,284.71
应付职工薪酬	六、19	116,270,612.24	90,659,468.19
应交税费	六、20	886,706,209.32	701,171,072.93
应付利息	六、21	97,014,908.56	70,922,478.09
应付股利	六、22	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	六、23	1,448,367,096.51	3,843,837,187.47
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	3,163,300,000.00	1,334,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		23,660,951,514.53	24,645,798,966.10
非流动负债：			
长期借款	六、25	10,421,576,649.42	5,591,873,555.23
应付债券	六、26	1,193,114,968.72	1,191,483,087.88
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、27		324,438.22
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、29		1,280,064.00
递延收益	六、30	2,129,633.36	2,174,014.18
递延所得税负债	六、15	368,662,699.76	199,386,765.15
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,985,483,951.26	6,986,521,924.66
负债合计		35,646,435,465.79	31,632,320,890.76
股东权益：			
股本	六、31	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、32	260,493,729.58	258,856,920.72
减：库存股			
其他综合收益	六、33	579,125,539.66	547,771,988.77
专项储备			
盈余公积	六、34	773,732,503.86	625,207,757.82
一般风险准备			
未分配利润	六、35	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61
归属于母公司股东权益合计		5,984,823,334.76	5,407,718,541.92
少数股东权益		4,680,214,455.44	3,562,677,741.59
股东权益合计		10,665,037,790.20	8,970,396,283.51
负债和股东权益总计		46,311,473,255.99	40,602,717,174.27

载于第 13 页至第 136 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

2014 年度

会合 02 表

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		9,040,833,228.84	10,178,640,140.51
其中：营业收入	六、36	9,040,833,228.84	10,178,640,140.51
二、营业总成本		8,232,853,109.88	9,312,728,538.78
其中：营业成本	六、36	5,633,809,162.89	7,099,086,746.28
营业税金及附加	六、37	1,130,925,966.91	1,039,603,209.14
销售费用	六、38	486,899,572.47	424,219,339.81
管理费用	六、39	337,678,828.24	307,181,593.82
财务费用	六、40	389,192,849.24	438,675,487.20
资产减值损失	六、41	254,346,730.13	3,962,162.53
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、42	589,157,349.35	358,694,153.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		126,904,296.52	236,379,663.59
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,397,137,468.31	1,224,605,755.21
加：营业外收入	六、43	24,859,493.94	23,109,063.54
其中：非流动资产处置利得		674,494.28	110,863.13
减：营业外支出	六、44	15,768,577.95	21,279,987.26
其中：非流动资产处置损失		456,404.09	1,570,341.98
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,406,228,384.30	1,226,434,831.49
减：所得税费用	六、45	503,420,146.78	307,248,336.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		902,808,237.52	919,186,495.22
归属于母公司股东的净利润		598,526,380.97	534,570,092.14
少数股东损益		304,281,856.55	384,616,403.08
六、其他综合收益的税后净额	六、33	31,353,550.89	39,868,164.55
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		31,353,550.89	39,868,164.55
（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		31,353,550.89	39,868,164.55
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		31,458,047.65	38,896,872.87
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		-104,496.76	971,291.68
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		934,161,788.41	959,054,659.77
归属于母公司股东的综合收益总额		629,879,931.86	574,438,256.69
归属于少数股东的综合收益总额		304,281,856.55	384,616,403.08
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十六、2	0.33	0.29
（二）稀释每股收益	十六、2	0.33	0.29

载于第 13 页至第 136 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

2014 年度

会合 03 表

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		9,999,979,484.20	10,835,276,287.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、47	3,973,875,639.96	5,133,082,902.18
经营活动现金流入小计		13,973,855,124.16	15,968,359,189.46
购买商品、接受劳务支付的现金		7,249,060,643.86	9,776,387,012.35
支付给职工以及为职工支付的现金		371,951,087.26	380,651,198.60
支付的各项税费		1,567,361,343.70	1,332,164,142.56
支付其他与经营活动有关的现金	六、47	6,847,306,354.50	7,761,056,845.52
经营活动现金流出小计		16,035,679,429.32	19,250,259,199.03
经营活动产生的现金流量净额		-2,061,824,305.16	-3,281,900,009.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		498,431,753.77	138,738,241.72
取得投资收益收到的现金		10,976,292.61	10,705,512.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		282,510,281.90	378,415,987.12
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		791,918,328.28	527,859,741.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		233,234,250.61	96,292,757.67
投资支付的现金			108,280,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		618,426,166.98	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、47		8,344,441.11
投资活动现金流出小计		851,660,417.59	212,917,198.78
投资活动产生的现金流量净额		-59,742,089.31	314,942,542.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		784,000,000.00	612,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		784,000,000.00	612,500,000.00
取得借款收到的现金		13,659,428,094.19	12,457,288,957.31
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		14,443,428,094.19	13,069,788,957.31
偿还债务支付的现金		9,576,425,000.00	8,734,310,256.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,337,687,768.04	1,328,764,166.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,092,005.23	260,130,881.25
支付其他与筹资活动有关的现金	六、47	29,457,000.00	30,977,803.00
筹资活动现金流出小计		10,943,569,768.04	10,094,052,225.16
筹资活动产生的现金流量净额		3,499,858,326.15	2,975,736,732.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		30,736.83	-20,500.24
五、现金及现金等价物净增加额	六、48	1,378,322,668.51	8,758,764.70
加：期初现金及现金等价物余额	六、48	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13
六、期末现金及现金等价物余额	六、48	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83

载于第 13 页至第 136 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
2014 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

会合 04 表
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				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、本期增减变动金额（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、本期提取														
2、本期使用														
（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 136 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)
2014 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

会合 04 表
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				44,068,404.14		507,903,824.22		489,785,944.07		1,908,315,685.33		2,811,307,167.12	7,575,112,620.88
加：会计政策变更					214,292,298.66				-9,665,500.53		-81,236,236.70		14,881,270.56	138,271,831.99
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				258,360,702.80		507,903,824.22		480,120,443.54		1,827,079,448.63		2,826,188,437.68	7,713,384,452.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					496,217.92		39,868,164.55		145,087,314.28		335,070,829.98		736,489,303.91	1,257,011,830.64
（一）综合收益总额							39,868,164.55				534,570,092.14		384,616,403.08	959,054,659.77
（二）股东投入和减少资本													612,500,000.00	612,500,000.00
1、股东投入的普通股													612,500,000.00	612,500,000.00
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									145,087,314.28		-199,499,262.16		-260,130,881.25	-314,542,829.13
1、提取盈余公积									145,087,314.28		-145,087,314.28			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-54,411,947.88		-260,130,881.25	-314,542,829.13
4、其他														
（四）股东权益内部结转					496,217.92								-496,217.92	
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					496,217.92								-496,217.92	
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	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

载于第 13 页至第 136 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
2014 年 12 月 31 日

会企 01 表

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		2,270,103,298.45	2,503,138,568.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	33,159.00	491,848.18
预付款项		8,075,000.00	11,056,928.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	13,022,307,367.97	13,662,857,677.03
存货		206,060,646.51	657,074,970.30
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		15,506,579,471.93	16,834,619,991.77
非流动资产：			
可供出售金融资产		837,077,688.79	838,657,786.08
持有至到期投资			
长期应收款		547,852.81	652,601.25
长期股权投资	十五、3	6,355,468,575.87	6,661,987,119.35
投资性房地产		348,659,272.68	402,831,544.63
固定资产		334,808,897.74	347,628,844.27
在建工程		265,105,921.78	58,293,289.39
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		55,365,737.44	56,162,821.47
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		8,197,033,947.11	8,366,214,006.44
资产总计		23,703,613,419.04	25,200,833,998.21

资产负债表(续)
2014 年 12 月 31 日

会企 01 表

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		6,040,000,000.00	8,146,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		54,780,577.16	192,429,975.79
预收款项		572,710,525.01	829,683,942.00
应付职工薪酬		36,470,366.43	33,480,953.36
应交税费		510,291,899.49	246,050,401.52
应付利息		60,688,881.86	64,516,887.79
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		4,345,973,582.86	5,079,931,043.75
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,224,800,000.00	834,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,847,263,402.28	15,427,640,773.68
非流动负债：			
长期借款		2,238,750,000.00	2,931,900,000.00
应付债券		1,193,114,968.72	1,191,483,087.88
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			324,438.22
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		836,696.46	949,474.26
递延所得税负债		191,646,487.05	181,160,471.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,624,348,152.23	4,305,817,471.53
负债合计		17,471,611,554.51	19,733,458,245.21
股东权益：			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		308,505,039.70	308,450,696.57
减：库存股			
其他综合收益		574,939,461.17	543,481,413.52
专项储备			
盈余公积		490,674,024.13	411,921,457.27
一般风险准备			
未分配利润		3,044,151,743.53	2,389,790,589.64
股东权益合计		6,232,001,864.53	5,467,375,753.00
负债和股东权益总计		23,703,613,419.04	25,200,833,998.21

载于第 13 页至第 136 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 2014 年度

会企 02 表

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	十五、4	1,453,325,106.06	1,543,051,947.55
减：营业成本	十五、4	560,948,377.16	401,770,730.14
营业税金及附加		303,013,614.08	154,344,906.12
销售费用		32,305,110.97	20,523,038.35
管理费用		109,447,351.84	132,199,612.69
财务费用		239,602,475.93	436,987,072.96
资产减值损失		-5,520,377.43	-478,306.95
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）	十五、5	787,182,199.64	629,935,808.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		119,818,048.22	234,576,182.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,000,710,753.15	1,027,640,702.40
加：营业外收入		2,060,718.43	9,890,078.05
其中：非流动资产处置利得		421,346.41	7,121.18
减：营业外支出		1,502,718.41	17,424,770.40
其中：非流动资产处置损失		152,735.54	1,436,922.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,001,268,753.17	1,020,106,010.05
减：所得税费用		213,743,084.54	140,683,921.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		787,525,668.63	879,422,088.08
五、其他综合收益的税后净额		31,458,047.65	38,896,872.87
（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		31,458,047.65	38,896,872.87
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		31,458,047.65	38,896,872.87
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		818,983,716.28	918,318,960.95

载于第 13 页至第 136 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

2014 年度

会企 03 表

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		974,463,156.42	1,450,915,768.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,486,195,951.50	9,760,194,388.08
经营活动现金流入小计		15,460,659,107.92	11,211,110,156.49
购买商品、接受劳务支付的现金		90,847,241.08	237,580,890.69
支付给职工以及为职工支付的现金		110,303,089.66	152,829,974.93
支付的各项税费		258,054,101.42	298,740,793.43
支付其他与经营活动有关的现金		13,179,352,202.82	14,789,251,646.06
经营活动现金流出小计		13,638,556,634.98	15,478,403,305.11
经营活动产生的现金流量净额		1,822,102,472.94	-4,267,293,148.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		498,431,753.77	138,738,241.72
取得投资收益收到的现金		19,454,292.61	283,750,648.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		517,550.28	672,933,889.12
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		518,403,596.66	1,095,422,778.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,396,439.93	60,410,475.05
投资支付的现金		30,000,000.00	392,280,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		241,396,439.93	452,690,475.05
投资活动产生的现金流量净额		277,007,156.73	642,732,303.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,490,000,000.00	10,467,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,490,000,000.00	10,467,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,898,350,000.00	6,301,734,318.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		867,807,387.86	827,396,858.69
支付其他与筹资活动有关的现金		20,622,000.00	28,482,803.00
筹资活动现金流出小计		8,786,779,387.86	7,157,613,979.69
筹资活动产生的现金流量净额		-2,296,779,387.86	3,309,386,020.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		4,488.38	226,744.43
五、现金及现金等价物净增加额		-197,665,269.81	-314,948,079.94
加：期初现金及现金等价物余额		2,467,768,568.26	2,782,716,648.20
六、期末现金及现金等价物余额		2,270,103,298.45	2,467,768,568.26

载于第 13 页至第 136 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
2014 年度

会企 04 表

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				308,450,696.57		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、本期增减变动金额（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、本期提取												
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 136 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）
 2014 年度

会企 04 表

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											
	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				210,146,773.94		504,584,540.65		323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,505,164,817.30
加：会计政策变更					98,303,922.63							98,303,922.63
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,813,731,596.00				308,450,696.57		504,584,540.65		323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,603,468,739.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							38,896,872.87		87,942,208.81		737,067,931.39	863,907,013.07
（一）综合收益总额							38,896,872.87				879,422,088.08	918,318,960.95
（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									87,942,208.81		-142,354,156.69	-54,411,947.88
1、提取盈余公积									87,942,208.81		-87,942,208.81	
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、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	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

载于第 13 页至第 136 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

2014 年度财务报表附注

（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2014年12月31日，中粮集团持有本公司股份918,665,014股，占总股本的50.65%。

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、来料加工业等。

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 2015 年 4 月 16 日决议批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

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 2014 年度纳入合并范围的子公司共 27 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 4 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 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%

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
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，是指在公司的日常经营活动中，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年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

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：

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》	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	可供出售金融资产	+35,180,000.00

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-
号——长期股权投资（2014 年修订）》	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。	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。

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。这需要本公司管理层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管理层的判断。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%

税项	税目	税率
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%
来料加工工缴费收入	增值税	4%、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

级别	人口	每平方米税额
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 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 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	399,124.29	1.0000	399,124.29	393,831.32	1.0000	393,831.32
-港元	6,825.45	0.7889	5,384.39	10,460.45	0.7862	8,224.32
银行存款：						
-人民币	7,216,210,746.63	1.0000	7,216,210,746.63	5,838,282,943.41	1.0000	5,838,282,943.41
-港元	10,949,587.70	0.7889	8,637,801.25	11,095,885.58	0.7862	8,723,918.12
-美元	65,100.79	6.1190	398,351.74	65,191.39	6.0969	397,465.38
其他货币资金：						
-人民币	64,947,684.95	1.0000	64,947,684.95	1,077,252,415.82	1.0000	1,077,252,415.82
合计	—	—	7,290,599,093.25	—	—	6,925,058,798.37

注：（1）其他货币资金年末余额为 64,947,684.95 元，其中 60,212,903.91 元为回迁安置房建设基金。

（2）货币资金年末较年初增加 5.28%，主要原因是本年销售商品房款增加。

2、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	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

(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	200,774,213.37	99.21	7,179,708.17	3.58	193,594,505.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,595,777.77	0.79	15,957.78	1.00	1,579,819.99
合计	202,369,991.14	100.00	7,195,665.95	—	195,174,325.19

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）	166,630,070.82	68.50	174,630,126.69	86.98
3 个月以上—1 年（含 1 年）	27,511,707.32	11.31	4,259,353.50	2.12
1 年以上—2 年（含 2 年）	39,407,269.03	16.20	20,034,358.04	9.98
2 年以上—3 年（含 3 年）	9,606,207.37	3.95	1,787,884.14	0.89
3 年以上	90,915.14	0.04	62,491.00	0.03
合计	243,246,169.68	100.00	200,774,213.37	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）	166,630,070.82	68.50	0.00	174,630,126.69	86.98	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	27,511,707.32	11.31	1,375,585.36	4,259,353.50	2.12	212,967.69
1 年以上—2 年（含 2 年）	39,407,269.03	16.20	11,822,180.71	20,034,358.04	9.98	6,010,307.41
2 年以上—3 年（含 3 年）	9,606,207.37	3.95	4,803,103.69	1,787,884.14	0.89	893,942.07
3 年以上	90,915.14	0.04	90,915.14	62,491.00	0.03	62,491.00
合计	243,246,169.68	100.00	18,091,784.90	200,774,213.37	100.00	7,179,708.17

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
沈阳大悦城房产开发有限公司	462,695.83	4,626.96	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	766,280.95	7,662.81	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
苏州苏源房地产开发有限公司	469,167.82	4,691.68	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	1,698,144.60	16,981.45	—	

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 12,125,617.63 元；本年收回或转回坏账准备金额 1,212,517.23 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
沈阳隆玺壹号房款	收回房款	按账龄计提	342,723.35	182,462.45
上海裴翠别墅项目房款	收回房款	按账龄计提	104,618.95	91,119.45
成都祥云国际项目房款	收回房款	按账龄计提	1,741,171.02	938,935.33
合计			2,188,513.32	1,212,517.23

(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
长沙北纬 28 度 B1-2 业主	业主	14,280,000.00	1-2 年	5.83	4,284,000.00

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
长沙北纬 28 度 B1-1 业主	业主	9,490,000.00	3 个月-1 年	3.87	474,500.00
长沙北纬 28 度 V1-101 业主	业主	5,930,000.00	3 个月以内	2.42	0.00
长沙北纬 28 度 V2-101 业主	业主	5,930,000.00	3 个月-1 年	2.42	296,500.00
长沙北纬 28 度 V5-101 业主	业主	4,890,000.00	3 个月-1 年	2.00	244,500.00
合计		40,520,000.00			5,299,500.00

(6) 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%
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	462,695.83	0.19
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	766,280.95	0.31
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	469,167.82	0.19
合计		1,698,144.60	—

(7) 应收账款年末比年初增加 16.22%，主要原因是本年增加深圳一品澜山、长沙北纬 28 度项目等商品房销售。

3、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	41,386,995.00	90.46	102,157,273.65	94.41
1 至 2 年	3,542,882.03	7.74	2,545,910.00	2.35
2 至 3 年	495,458.00	1.08	234,393.61	0.22
3 年以上	325,393.61	0.72	3,263,428.00	3.02
合计	45,750,728.64	100.00	108,201,005.26	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
江苏省建筑工程集团有限公司	供应商	17,763,800.00	1 年以内	合同未执行完毕
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
中国建设银行股份有限公司辽宁省分行沈阳大东支行	资金提供方	2,213,336.00	1 年以内	合同未执行完毕
中国建筑第八工程局有限公司	供应商	1,536,543.94	1 年以内	合同未执行完毕
北京嘉华永康消防技术服务有限公司	供应商	1,355,281.56	1 年以内	合同未执行完毕

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
合计		30,868,961.50		

(3) 预付账款年末比年初减少 57.72%，主要原因是本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司本年股权收购交易已完成，股权预付款转出。

4、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	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

(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	527,626,786.62	89.07	15,928,775.64	3.02	511,698,010.98
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	63,892,812.47	10.79	12,898,233.89	20.19	50,994,578.58
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	822,148.79	0.14	8,221.49	1.00	813,927.30
合计	592,341,747.88	100.00	28,835,231.02	—	563,506,516.86

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)	95,385,555.40	64.79	24,520,706.69	38.38
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	18,531,057.78	12.59	12,961,220.01	20.29
1 年以上—2 年 (含 2 年)	14,344,705.58	9.74	8,440,082.32	13.21
2 年以上—3 年 (含 3 年)	8,172,030.59	5.55	16,505,310.56	25.83
3 年以上	10,791,247.12	7.33	1,465,492.89	2.29
合计	147,224,596.47	100.00	63,892,812.47	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
上海万科投资管理有限公司	302,690,236.65	3,026,902.37	1.00	子公司股东往来款, 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	313,450,345.51	13,787,011.23		合计

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)	95,385,555.40	64.79	0.00	24,520,706.69	38.38	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	18,531,057.78	12.59	926,552.88	12,961,220.01	20.29	648,061.03
1 年以上-2 年 (含 2 年)	14,344,705.58	9.74	4,303,411.43	8,440,082.32	13.21	2,532,024.69
2 年以上-3 年 (含 3 年)	8,172,030.59	5.55	4,086,015.30	16,505,310.56	25.83	8,252,655.28
3 年以上	10,791,247.12	7.33	10,791,247.12	1,465,492.89	2.29	1,465,492.89
合计	147,224,596.47	100.00	20,107,226.73	63,892,812.47	100.00	12,898,233.89

③ 期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
天津滨海快速交通发展有限公司	500,000.00	5,000.00	1.00	子公司股东往来, 经测试后, 按 1%计提
深圳宝菱同利有限公司	496,752.71	4,967.53	1.00	合作企业往来, 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
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	792.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	1,075,952.71	10,759.53	—	

(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 9,924,242.57 元；本年收回或转回坏账准备金额 4,854,476.10 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
上海万科投资管理有限公司	款项收回	子公司股东往来，经测试后，按 1%计提	5,168,666.78	2,141,764.41
沈阳市于洪区会计核算中心	支付居民挡光补偿金	按账龄计提	1,507,159.60	838,538.60
沈阳闻堰镇政府	款项收回	按账龄计提	490,000.00	490,000.00
深圳市财政委员会	款项转出	按账龄计提	419,295.30	419,295.30
合计			7,585,121.68	3,889,598.31

(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	113,321,600.45	40,011,745.27
往来款	341,395,631.85	544,537,735.83
其他	7,033,662.39	7,792,266.78
合计	461,750,894.69	592,341,747.88

(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
上海万科投资管理有限公司	往来款	302,690,236.65	3-4 年	64.63	3,026,902.37
深圳市光明新区城市建设局	保证金	46,616,014.80	3 个月以内	9.95	0.00
香港凯丽有限公司	往来款	10,760,108.86	3 年以上	2.30	10,760,108.86
博罗县公共资源交易中心	保证金	10,000,000.00	3 个月以内	2.14	0.00
沈阳市人力资源和社会保障局	保证金	7,112,000.00	1-4 年	1.54	2,875,050.00

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
合计	—	377,178,360.31	—	—	16,662,061.23

(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%
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	302,690,236.65	64.63
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	2.30
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司股东	500,000.00	0.11
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	496,752.71	0.11
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司的关联企业	79,200.00	0.02
合计		314,526,298.22	—

(9) 其他应收款年末比年初减少 24.07%，主要原因是本公司收回上海万科投资管理有限公司部分往来款。

5、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	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（注）	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

(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	4,799,581,264.33	226,915,676.64	848,609.97	4,798,732,654.36
在建开发产品	22,550,854,743.82	1,636,265,862.46	0.00	22,550,854,743.82
拟开发产品	1,826,785,376.93	0.00	0.00	1,826,785,376.93
其他存货	5,990,620.16	0.00	0.00	5,990,620.16
合计	29,183,212,005.24	1,863,181,539.10	848,609.97	29,182,363,395.27

(2) 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	
宝河大厦住宅 C-606 房	248,704.76	0.00	248,704.76	0.00	0.00
海滨广场一期九栋 210 房	599,905.21	0.00	599,905.21	0.00	0.00
杭州方圆府	0.00	84,257,943.08	0.00	0.00	84,257,943.08
杭州云涛名苑	0.00	154,954,530.15	0.00	0.00	154,954,530.15
合计	848,609.97	239,212,473.23	848,609.97	0.00	239,212,473.23

(3) 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
宝河大厦住宅 C-606 房、海滨广场一期九栋 210 房		在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量,对可变现净值高于存货成本的差额,转回存货跌价准备并计入当期损益	
杭州方圆府、云涛名苑项目	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		

(4) 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
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
宝河大厦住宅 C-606 房	1995 年 11 月	248,704.76	0.00	248,704.76	0.00	0.00
海滨广场一期九栋 210 房	1997 年 10 月	599,905.21	0.00	599,905.21	0.00	0.00
深圳中粮·鸿云项目	2011 年 12 月	10,381,549.57	-64,266.00	7,677,867.51	2,639,416.06	0.00
深圳中粮·锦云项目	2012 年 12 月	600,619,621.24	-4,896,409.40	497,365,663.61	98,357,548.23	0.00
深圳一品澜山	2014 年 6 月	0.00	1,477,867,404.39	478,803,398.59	999,064,005.80	0.00
长沙北纬 28 度一至二期	2010 年 12 月 2011 年 12 月	235,290,953.10	0.00	30,735,685.15	204,555,267.95	0.00
长沙北纬 28 度三期	2013 年 12 月	302,717,058.04	-6,234,000.00	62,448,890.86	234,034,167.18	0.00
上海翡翠项目二期	2010 年 12 月	31,553,180.08	0.00	0.00	31,553,180.08	0.00
上海镇翠项目三期	2011 年 11 月	47,454,066.78	0.00	28,540,678.55	18,913,388.23	0.00
上海翡翠项目四期	2011 年 11 月	96,605,432.65	0.00	12,218,001.59	84,387,431.06	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
上海翡翠项目五期（北）	2012 年 12 月	234,841,384.91	0.00	125,952,610.82	108,888,774.09	0.00
上海翡翠项目五期（南）	2014 年 7 月	0.00	275,024,541.82	100,262,002.22	174,762,539.60	0.00
上海翡翠项目六期（东）	2013 年 12 月	950,310.08	22,372,120.62	2,594,005.30	20,728,425.40	0.00
上海翡翠项目六期（西）	2014 年 12 月	0.00	170,987,932.83	160,546,008.08	10,441,924.75	0.00
上海南桥半岛一期	2014 年 11 月	0.00	806,953,986.80	623,904,466.67	183,049,520.13	0.00
上海南桥半岛二期	2014 年 12 月	0.00	850,963,427.61	0.00	850,963,427.61	0.00
成都御岭湾二期	2011 年 12 月	488,714,546.61	16,778,099.93	75,717,283.06	429,775,363.48	0.00
成都祥云国际一期	2011 年 1 月	448,690,597.64	-4,058,620.94	65,742,652.27	378,889,324.43	0.00
成都祥云国际二期	2012 年 12 月	72,413,306.44	-26,647,415.72	16,951,080.29	28,814,810.43	0.00
成都香榭丽都	2012 年 9 月	130,895,475.28	-18,594,652.15	45,085,805.23	67,215,017.90	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 6 月	718,596,827.81	-27,106,809.80	135,712,883.09	555,777,134.92	154,954,530.15
杭州方圆府	2014 年 9 月	0.00	1,625,089,820.08	586,888,035.99	1,038,201,784.09	84,257,943.08
南京颐和南园三至四期	2010 年 12 月	116,299,424.20	0.00	108,957,359.70	7,342,064.50	0.00
	2011 年 10 月 2013 年 12 月					
南京彩云居	2012 年 11 月	30,767,967.18	-7,590,513.91	19,607,912.40	3,569,540.87	0.00
北京祥云国际一期	2011 年 5 月	86,842,855.55	0.00	5,859,758.00	80,983,097.55	0.00
北京祥云国际二期	2013 年 8 月	685,576,845.87	1,004,515,233.87	707,198,920.71	982,893,159.03	0.00
	2013 年 10 月					
	2014 年 9 月					
北京祥云国际三期	2014 年 10 月	0.00	1,651,219,326.16	1,115,486,503.62	535,732,822.54	0.00
北京祥云国际四期	2014 年 10 月	0.00	184,721,991.11	161,347,212.99	23,374,778.12	0.00
北京长阳半岛一号地一期	2011 年 12 月	43,710,833.84	1,705,218.69	9,298,078.80	36,117,973.73	0.00
北京长阳半岛一号地二期	2013 年 1 月	3,095,725.90	116,674.51	-35.43	3,212,435.84	0.00
	2013 年 5 月					
	2013 年 6 月					
	2013 年 9 月					
北京长阳半岛五号地一期	2013 年 10 月	14,740,141.30	496,986,232.20	480,287,878.24	31,438,495.26	0.00
	2013 年 12 月					
	2014 年 5 月					
北京长阳半岛五号地二期	2014 年 5 月	0.00	313,945,343.34	112,988,681.51	200,956,661.83	0.00
北京长阳半岛五号地三期	2014 年 11 月	0.00	1,137,531,981.44	1,137,531,981.44	0.00	0.00
沈阳隆玺壹号一期商品房	2013 年 7 月	324,030,290.05	-17,338,971.23	35,976,458.75	270,714,860.07	0.00
	2013 年 11 月					
沈阳隆玺壹号回迁房	2013 年 9 月	73,536,080.18	-6,528,793.02	67,007,287.16	0.00	0.00
沈阳隆玺壹号 2.1 期商品房	2014 年 9 月	0.00	958,719,431.30	506,497,850.70	452,221,580.60	0.00
合计		4,799,581,264.33	10,876,438,314.53	7,526,041,477.44	8,149,978,101.42	239,212,473.23

(5) 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 额 (万元)	年初余额	年末余额
深圳一品澜山	2011 年 7 月	2014 年 6 月	155,598.00	1,319,286,232.32	0.00
深圳紫云项目	2013 年 11 月	2016 年 12 月	310,000.00	38,197,052.87	184,420,990.42
长沙北纬 28 度三期	2012 年 10 月	2015 年 9 月	487,020.00	99,882,161.36	364,282,041.59
长沙北纬 28 度四期	2014 年 4 月	2016 年 1 月	487,020.00	0.00	48,273,975.93
上海翡翠项目五期（南）	2011 年 8 月	2014 年 7 月	317,811.10	281,453,710.63	0.00
上海翡翠项目六期（西 -688 弄 22 栋 3 号楼）	2012 年 6 月	2015 年 12 月	317,811.10	55,780,531.15	27,361,651.82
上海南桥半岛三期	2012 年 3 月	2017 年 12 月	289,421.00	1,444,808,909.51	411,659,668.86
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 9 月	252,352.00	290,140,744.96	362,893,175.98
成都祥云国际三期	2013 年 9 月	2015 年 6 月	274,360.00	516,903,924.84	657,882,337.66
成都中粮锦云	2013 年 1 月	2015 年 12 月	270,364.00	1,474,442,328.79	1,897,420,043.03
成都香颂丽都	2014 年 3 月	2015 年 6 月	125,256.00	0.00	1,127,640,112.12
成都中粮鸿云	2014 年 12 月	2016 年 12 月	263,039.00	0.00	941,042,593.16
杭州方圆府	2011 年 12 月	2014 年 9 月	208,789.00	1,431,601,644.95	0.00
南京颐和南园四期联排	2010 年 7 月	2018 年 12 月	170,449.76	13,335,253.47	12,886,586.92
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2016 年 7 月	467,558.00	2,464,355,869.46	2,863,124,372.03
北京祥云国际二至四期	2009 年 6 月	2015 年 6 月	825,052.00	2,761,304,408.19	1,213,754,348.87
北京长阳半岛五号地二 期	2010 年 7 月	2016 年 12 月	1,296,556.65	4,242,151,815.27	3,096,965,230.74
北京中粮瑞府	2014 年 5 月	2016 年 2 月	440,883.00	2,411,548,291.17	2,899,634,223.96
天津中粮大道	2010 年 7 月	2015 年-2017 年	1,630,367.92	2,290,067,725.63	2,705,785,858.52
沈阳隆玺壹号二期商品 房	2012 年 6 月	2016 年 9 月	877,470.00	1,415,594,139.25	760,772,426.81
沈阳隆玺壹号四期写字 楼	2014 年 3 月	2016 年 10 月	877,470.00	0.00	694,588,850.57
合计				22,550,854,743.82	20,270,388,488.99

(6) 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 项目	(注 1)			38,510,508.77	100,625,816.09
深圳宝安 69 区项目	(注 2)			200,000.00	977,225.22
中粮前海亚太总部项目	(注 2)			320,000.00	320,000.00
深圳中粮凤凰里项目（原 鹏丽项目）（注 3）	2015 年 3 月	2016 年 12 月	135,136.00	0.00	47,830,401.40
深圳万宝项目	(注 4)			0.00	3,932,929.96
深圳祥云国际	2015 年 4 月	2018 年 2 月	537,311.00	0.00	1,232,594,486.76
深圳云景国际	2015 年 4 月	2018 年 12 月	663,710.00	0.00	1,775,021,002.66
长沙北纬 28 度四至五期	2015 年 3 月	2017 年 4 月	487,020.00	219,515,138.41	219,627,874.57
沈阳隆玺壹号三期住宅	2016 年 6 月	2018 年 6 月	877,470.00	819,831,264.36	820,601,015.79

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
沈阳隆玺壹号四期写字楼	2014 年 3 月	2016 年 10 月	877,470.00	45,867,3083.75	0.00
沈阳隆玺壹号四期持有型商业	2016 年 6 月	2016 年 11 月	877,470.00	289,735,381.64	290,437,903.47
合计				1,826,785,376.93	4,491,968,655.92

注 1：根据《深圳市城市更新办法》，本公司于 2010 年 12 月 6 日与深圳市宝安区人民政府签订了关于深圳市宝安区 25 区旧城改造项目的意向协议。根据协议，本公司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地面积约 16.8 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、星级酒店、高端住宅等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续，本公司将根据有关规定履行所需行政审批程序。2011 年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。项目 2011 年 8 月通过深圳市规划与国土资源委员会城市更新计划审批，2011 年 12 月 8 日深圳市政府发布正式公告，批准 25 区城市更新项目立项，项目已成为深圳市、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。2012 年 11 月编制完成项目专项规划草案并报政府审批，2012 年 12 月上报项目城市更新实施方案政府备案。2013 年 5 月 14 日项目专项规划通过区政府审批。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和深圳宝安 69 区项目处于前期市场调研咨询阶段。

注 3：2014 年 8 月 12 日，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签订了《补偿协议书》（深规土宝补[2014]第 23 号），项目地块用地性质调整为二类居住用地。项目于 2014 年 8 月 28 日取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局核发的《建设用地规划许可证》（深规土许 BA-2014-0087 号），于 2014 年 9 月 23 日取深圳市发展和改革委员会核发的《深圳市社会投资项目核准通知书》（深发改核准[2014]0308 号）。

注 4：万宝地块项目尚处于项目前期阶段，未确定开发时间。

注 5：存货年末余额含有借款费用资本化金额为 2,334,893,426.87 元，本年资本化金额 1,016,590,138.05 元。

注 6：本公司存货年末账面价值较年初增加 11.96%，主要是本年购置地块及在建项目的投入增加。

注 7：年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、50。

6、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	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79	838,657,786.08	0.00	838,657,786.08
其中：按公允价值计量-招商证券股份有限公司	801,897,688.79	0.00	801,897,688.79	803,477,786.08	0.00	803,477,786.08
按成本计量-上海中城联盟投资管理有限公司（注）	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	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79	838,657,786.08	0.00	838,657,786.08

注：根据 2014 年修订后的企业会计准则，企业持有的对被投资方不具有控制、共同控制或重大影响的股权投资(通常持股比例在 20%以下)划分为可供出售金融资产，并按照公允价值计量；对于不具备合理估值条件的该类投资，暂按成本计量。本公司原持有上海中城联盟投资管理有限公司股权在长期股权投资科目核算，现调整至可供出售金融资产科目。

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	35,311,740.58	0.00	35,311,740.58
公允价值	766,585,948.21	0.00	766,585,948.21
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	574,939,461.17	0.00	574,939,461.17
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00

(3) 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	2.149	1,343,884.29
合计	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	1,343,884.29

(4) 本公司本年度可供出售金融资产未发生减值。

(5) 本公司本年度未发生可供出售权益工具年末公允价值严重下跌或非暂时性下跌。

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

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（注 1）	130,000.00	0.00	130,000.00	260,000.00	0.00	260,000.00	
其中：未实现融资收益							
佛山市疗养院	-16,498.19	0.00	-16,498.19	-41,749.75	0.00	-41,749.75	
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心（注 2）	434,351.00	0.00	434,351.00	434,351.00	0.00	434,351.00	
杭州市物业维修资金管理中心（注 3）	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	0.00	0.00	0.00	
合计	7,156,674.97	0.00	7,156,674.97	652,601.25	0.00	652,601.25	

注 1：本公司于 1994 年 5 月 15 日与佛山市干部疗养院签订协议，合资兴建疗养楼，佛山市干部疗养院承担总投资额的三分之一，本公司承担总投资额的三分之二，约定共享利益时间为 20 年，前 10 年每年支付给本公司 200,000.00 元，后 10 年每年支付给本公司 130,000.00 元，到期后产权归佛山市干部疗养院所有，合作期内发生的损失或收益等，由双方根据比例承担。本公司实际于 1995 年投入 1,400,000.00 元，截至

2014 年 12 月 31 日尚有余额 113,501.81 元未收回。

注 2：系根据深圳市房屋公用设施维修基金相关规定上缴宝安 28 区厂房维修基金。

注 3：根据《浙江省物业专项维修资金管理办法》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，保修金的存储期限为 8 年。

8、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	482,779,363.67	0.00	0.00	74,046,768.60	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	163,431,864.47	0.00	0.00	40,026,267.61	0.00	0.00
小计	646,211,228.14	0.00	0.00	114,073,036.21	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	115,494,662.00	0.00	0.00	12,755,246.94	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,211,882.14	0.00	0.00	76,013.37	0.00	0.00
小计	116,706,544.14	0.00	0.00	12,831,260.31	0.00	0.00
三、其他						
厦门鹏源房地产开发有限公司（注）	53,560,927.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	816,478,699.35	0.00	0.00	126,904,296.52	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	405,908,410.60	0.00	0.00	150,917,721.67	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	203,458,132.08	0.00
小计	405,908,410.60	0.00	0.00	354,375,853.75	0.00
二、联营企业					

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		
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	128,249,908.94	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,287,895.51	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	129,537,804.45	0.00
三、其他					
厦门鹏源房地产开发有限公司 (注)	0.00	0.00	-53,560,927.07	0.00	0.00
合计	405,908,410.60	0.00	-53,560,927.07	483,913,658.20	0.00

注：其他为本公司子公司厦门鹏源房地产开发有限公司 2013 年末清算完毕产生。

9、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	1,634,152,589.68	31,760,329.57	1,665,912,919.25
2、本年增加金额	2,136,760,977.22	0.00	2,136,760,977.22
（1）存货转入	2,126,633,801.56	0.00	2,126,633,801.56
（2）固定资产转入	10,127,175.66	0.00	10,127,175.66
3、本年减少金额	74,674,806.40	4,251,448.66	78,926,255.06
（1）处置	74,674,806.40	4,251,448.66	78,926,255.06
4、年末余额	3,696,238,760.50	27,508,880.91	3,723,747,641.41
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	866,663,918.97	9,786,369.79	876,450,288.76
2、本年增加金额	72,635,770.39	545,676.15	73,181,446.54
（1）本年计提或摊销	66,976,059.53	545,676.15	67,521,735.68
（2）本年新增	5,659,710.86	0.00	5,659,710.86
3、本年减少金额	47,982,003.91	5,047,484.37	53,029,488.28
（1）处置	47,982,003.91	5,047,484.37	53,029,488.28
4、年末余额	891,317,685.45	5,284,561.57	896,602,247.02
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

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(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	2,774,810,686.71	22,224,319.34	2,797,035,006.05
2、年初账面价值	737,378,282.37	21,973,959.78	759,352,242.15

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2：本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：本年投资性房地产计提的折旧 67,521,735.68 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、50。

注 5：截至 2014 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 47,640.74 万元，净值 25,165.05 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例为 12.79%，账面价值比例为 9.00%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时办理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

10、 固定资产

(1) 固定资产情况

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						
1、年初余额	602,019,051.57	45,061,571.94	40,530,709.11	38,662,511.95	69,434,752.64	795,708,597.21
2、本年增加金额	23,889,802.77	282,885.00	1,590,054.78	1,556,117.88	7,748,721.58	35,067,582.01
(1) 购置	0.00	274,035.00	1,187,085.98	174,919.86	7,243,143.58	8,879,184.42
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	1,381,198.02	0.00	1,381,198.02
(3) 存货转入	23,889,802.77	0.00	0.00	0.00	0.00	23,889,802.77
(4) 企业合并增加	0.00	8,850.00	402,968.80	0.00	505,578.00	917,396.80
3、本年减少金额	10,348,728.04	8,298,730.95	1,769,852.29	2,624,202.16	4,255,080.29	27,296,593.73
(1) 处置或报废	10,348,728.04	8,298,730.95	1,769,852.29	2,624,202.16	4,255,080.29	27,296,593.73
4、年末余额	615,560,126.30	37,045,725.99	40,350,911.60	37,594,427.67	72,928,393.93	803,479,585.49
二、累计折旧						
1、年初余额	65,587,947.64	33,192,683.27	28,779,119.56	37,010,637.30	39,807,174.48	204,377,562.25
2、本年增加金额	15,892,902.30	2,435,382.13	4,042,906.95	792,080.01	8,134,614.66	31,297,886.05
(1) 计提	15,892,902.30	2,435,102.15	3,957,118.00	792,080.01	7,958,205.14	31,035,407.60
(2) 新增	0.00	279.98	85,788.95	0.00	176,409.52	262,478.45
3、本年减少金额	5,018,333.53	7,668,318.45	1,586,174.99	2,624,202.16	2,630,615.44	19,527,644.57
(1) 处置或报废	5,018,333.53	7,668,318.45	1,586,174.99	2,624,202.16	2,630,615.44	19,527,644.57

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
4、年末余额	76,462,516.41	27,959,746.95	31,235,851.52	35,178,515.15	45,311,173.70	216,147,803.73
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	539,097,609.89	9,085,979.04	9,115,060.08	2,415,912.52	27,617,220.23	587,331,781.76
2、年初账面价值	536,431,103.93	11,868,888.67	11,751,589.55	1,651,874.65	29,627,578.16	591,331,034.96

注 1：本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：本年计提折旧额为 31,297,886.05 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、50。

注 8：截至 2014 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 2,639.11 万元，净值 740.43 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 3.28%，账面价值比例 1.26%。

11、 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	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78	58,293,289.39	0.00	58,293,289.39
深圳宝安 28 区员工宿舍改造	0.00	0.00	0.00	582,880.00	0.00	582,880.00
合计	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78	58,876,169.39	0.00	58,876,169.39

（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 固定资产 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	58,293,289.39	206,812,632.39	0.00	0.00	265,105,921.78
宝安 28 区员工宿舍 改造		582,880.00	137,096.34	719,976.34	0.00	0.00
63 区三联公司装修		0.00	661,221.68	661,221.68	0.00	0.00
合计		58,876,169.39	207,610,950.41	1,381,198.02	0.00	265,105,921.78

(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	4,247,055.00	4,247,055.00	7.44	44.00	48.51	金融机构贷 款
合计	4,247,055.00	4,247,055.00	7.44	44.00	48.51	

(3) 本年计提在建工程减值准备情况

本公司本年在建工程未发生减值。

12、 无形资产情况

(1) 无形资产情况

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	2,883,992.82	2,420,000.00	70,315,052.40
2、本年增加金额	0.00	4,192,758.80	0.00	4,192,758.80
(1) 购置	0.00	4,192,758.80	0.00	4,192,758.80
(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	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	65,011,059.58	7,076,751.62	2,420,000.00	74,507,811.20
二、累计摊销				
1、年初余额	9,573,359.78	871,576.50	0.00	10,444,936.28
2、本年增加金额	1,435,998.63	863,124.86	0.00	2,299,123.49
(1) 计提	1,435,998.63	863,124.86	0.00	2,299,123.49
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	11,009,358.41	1,734,701.36	0.00	12,744,059.77
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
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				0.00
1、年末账面价值	54,001,701.17	5,342,050.26	2,420,000.00	61,763,751.43
2、年初账面价值	55,437,699.8	2,012,416.32	2,420,000.00	59,870,116.12

注 1：本年无形资产的摊销额为 2,299,123.49 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、50。

13、 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
		企业合并形成的	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
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（注）	0.00	75,644,600.00	0.00	75,644,600.00
合计	85,539,379.11	75,644,600.00	0.00	161,183,979.11

注：本公司纳入合并范围的孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司合并成本高于其可辨认净资产的公允价值。

（2）商誉减值准备

本年本公司未发生减值。

14、 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	879,437.91	4,900,016.26	949,545.17	28,457.38	4,801,451.62
回迁房地下人防使用费	0.00	4,871,400.00	142,092.15	0.00	4,729,307.85
租入固定资产装修费	0.00	4,025,114.00	805,022.80	0.00	3,220,091.20
中粮大道体验中心	7,005,531.04	0.00	7,005,531.04	0.00	0.00
隆玺壹号展示中心	6,029,639.65	0.00	5,351,048.62	0.00	678,591.03
上海南桥半岛售楼处	13,628,046.81	95,653.50	7,851,313.56	0.00	5,872,386.75

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
其他	2,577,825.73	157,500.00	877,986.01	0.00	1,857,339.72
合计	30,120,481.14	14,049,683.76	22,982,539.35	28,457.38	21,159,168.17

15、 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	31,446,213.72	7,861,553.43	19,183,380.17	4,795,845.06
计提未缴纳的土地增值税（注 1）	612,979,981.36	153,244,995.34	500,603,612.22	125,150,903.06
超过税前扣除限额的未支付工程款（注 2）	255,307,201.72	63,826,800.43	504,831,624.84	126,207,906.21
预计负债	0.00	0.00	1,280,064.00	320,016.00
可抵扣亏损	87,041,925.24	21,760,481.31	12,898,835.65	3,224,708.91
内部交易未实现利润（注 3）	672,434,417.44	168,108,604.36	495,928,003.72	123,982,000.93
预提销售费用	14,640,252.88	3,660,063.22	0.00	0.00
其他	27,923,406.08	6,980,851.52	15,412,974.40	3,853,243.60
合计	1,701,773,398.44	425,443,349.61	1,550,138,495.00	387,534,623.77

(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	766,585,948.21	191,646,487.05	724,641,884.68	181,160,471.17
存货应纳税暂时性差异（注 4）	708,064,850.84	177,016,212.71	72,905,175.92	18,226,293.98
合计	1,474,650,799.05	368,662,699.76	797,547,060.60	199,386,765.15

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，按照所得税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，按照所得税准则的规定确认递延所得税资产。

注 4：本年度纳入合并范围成都硕泰丽都房地产开发有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司均为非同一控制下合并，根据评估报告评估增值分别为 240,238,568.12 元、405,807,200.00 元，本年增加递延所得税负债合计 161,511,442.03 元。

(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	289,890,411.69	47,806,515.16
计提未缴纳的土地增值税	565,362,730.80	187,676,784.12
超过税前扣除限额的未支付工程款	93,503,591.20	6,159,852.99
合计	948,756,733.69	241,643,152.27

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。

16、 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	36,030,896.97	22,049,860.20	6,066,993.33	0.00	52,013,763.84
存货跌价准备	848,609.97	239,212,473.23	848,609.97	0.00	239,212,473.23
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	66,989,895.28	261,262,333.43	6,915,603.30	0.00	321,336,625.41

17、 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	6,040,000,000.00	8,146,000,000.00
合计	6,040,000,000.00	8,146,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本年度不存在已逾期未偿还的短期借款。

18、 应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付地价	9,765,627.00	441,575,115.00
应付及预提工程款	3,250,859,717.47	3,022,772,248.55
工程保证金	135,298,416.95	62,421,898.73
应付及预提销售佣金、广告费等	97,704,701.30	68,607,798.07
物业服务费	4,039,447.90	4,943,565.79
其他	1,013,809.23	1,693,279.10
合计	3,498,681,719.85	3,602,013,905.24

（2）截至 2014 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或关联方的款项情况。

（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	106,341,426.40	工程尚未结算
龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	28,673,817.60	工程尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	21,414,605.00	工程尚未结算
江苏省第一建筑安装有限公司重庆分公司	18,373,115.31	工程尚未结算
合计	174,802,964.31	

19、 预收款项

（1）预收款项账龄列示：

（1）预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮·鸿云项目	3,710,277.00	13,821,321.00
深圳中粮·锦云项目	205,925,810.00	815,835,621.00
深圳一品澜山	64,208,508.00	236,824,164.00
67 区中粮商务公园	363,074,438.01	27,000.00
长沙北纬 28 度	120,776,441.34	87,304,440.43
成都香榭丽都	8,348,299.00	15,895,562.00
成都中粮锦云	453,562,528.41	0.00
成都香颂丽都	398,663,642.00	0.00
成都中粮鸿云	559,567,924.34	156,310,986.60
成都御岭湾	19,184,423.54	28,938,135.01

项目	年末余额	年初余额
杭州方圆府	174,762,214.00	466,001,151.57
杭州云涛名苑	66,046,314.97	10,992,048.00
南京颐和南园	1,539,507.00	150,307,851.00
南京彩云居	101,000.00	15,232,357.00
南京中粮鸿云坊	491,807,950.00	0.00
上海翡翠项目	151,173,778.05	397,134,934.00
上海南桥半岛	511,928,489.00	651,333,273.50
沈阳隆玺壹号	260,773,532.41	499,586,064.00
北京长阳半岛	2,553,550,948.95	1,566,139,814.20
北京祥云国际	650,651,631.40	1,151,905,798.72
天津中粮大道	1,332,836,153.00	580,311,185.00
物业服务费、租赁费	16,869,588.16	11,745,577.68
合计	8,409,063,398.58	6,855,647,284.71

(2) 截至 2014 年 12 月 31 日，预账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	254,101,409.00	1 年以上	房屋尚未交付
北京祥云国际	293,337,055.00	1 年以上	房屋尚未交付
天津中粮大道	580,311,185.00	1 年以上	房屋尚未交付
成都祥云三期	150,520,420.60	1 年以上	房屋尚未交付
合计	1,278,270,069.60		

20、 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	90,454,527.37	409,085,163.84	390,233,172.05	109,306,519.16
二、离职后福利 -设定提存计划	188,440.82	40,891,747.32	34,116,095.06	6,964,093.08
三、辞退福利	16,500.00	2,342,469.57	2,358,969.57	0.00
四、一年内到期的 其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	90,659,468.19	452,319,380.73	426,708,236.68	116,270,612.24

(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	85,321,015.59	336,592,144.74	319,841,780.84	102,071,379.49
2、职工福利费	0.00	18,675,456.91	18,675,456.91	0.00
3、社会保险费	72,392.90	16,469,891.60	16,247,269.20	295,015.30
其中：医疗保险费	63,973.82	14,283,347.47	14,091,883.01	255,438.28
工伤保险费	4,795.07	1,060,053.74	1,056,923.96	7,924.85
生育保险费	3,624.01	1,126,490.39	1,098,462.23	31,652.17
4、商业保险	0.00	4,277,606.53	4,277,606.53	0.00
5、住房公积金	736,654.19	23,008,185.54	22,885,814.99	859,024.74
6、工会经费	2,994,561.34	5,010,414.55	4,696,152.37	3,308,823.52
7、职工教育经费	1,329,903.35	4,716,503.54	3,274,130.78	2,772,276.11
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		334,960.43	334,960.43	0.00
合计	90,454,527.37	409,085,163.84	390,233,172.05	109,306,519.16

(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	178,733.46	32,239,729.33	31,833,700.83	584,761.96
2、失业保险费	9,707.36	2,009,875.34	1,979,099.60	40,483.10
3、企业年金	0.00	6,642,142.65	303,294.63	6,338,848.02
合计	188,440.82	40,891,747.32	34,116,095.06	6,964,093.08

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。

21、 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	7,488.70	-33,885.35
营业税	-272,017,193.03	-214,384,370.93
企业所得税	268,119,179.07	280,943,100.88
个人所得税	1,919,299.09	1,483,866.38
城市维护建设税	-16,385,809.92	-13,086,307.44
教育费附加	-7,258,317.70	-5,708,478.47
地方教育费附加	-2,740,067.98	-1,245,595.70
土地增值税	906,517,489.61	644,041,490.85
印花税	751,519.63	1,673,184.60

项目	年末余额	年初余额
房产税	5,677,008.85	5,585,022.90
土地使用税	2,123,271.13	1,668,832.11
其他	-7,658.13	234,213.10
合计	886,706,209.32	701,171,072.93

22、 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	45,010,965.05	11,555,577.77
企业债券利息	24,240,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	24,046,719.35	31,846,675.34
一年内到期的长期借款利息	3,717,224.16	3,280,224.98
合计	97,014,908.56	70,922,478.09

23、 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
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
社会公众股	1,060,928.40	1,060,928.40
合计	1,547,569.47	1,547,569.47

24、 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	186,613,238.55	107,571,659.90
代收代付款	121,610,979.17	149,639,322.42
往来款	1,088,076,832.37	3,504,507,079.14
诚意金	21,995,266.12	46,534,221.72
补偿款及违约金	5,915,109.14	9,342,089.60
其他	24,155,671.16	26,242,814.69
合计	1,448,367,096.51	3,843,837,187.47

(2) 截至 2014 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或关联方的款项情况。

(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
北京中粮万科置业有限公司	273,503,333.33	1-2 年	往来款，尚未支付

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	235,306,555.54	1-3 年	往来款，尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	184,091,589.40	2-3 年	往来款，尚未支付
北京房山区长阳镇政府	130,450,260.86	3-4 年	往来款，尚未支付
上海万科投资管理有限公司	40,921,322.38	1 至 2 年	往来款，尚未支付
合计	864,273,061.51		

(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
东莞市万科建筑技术研究有限公司	41,747,932.36	往来款，尚未支付
深圳泛华工程集团有限公司	31,994,956.13	工程质保金
北京中粮万科置业有限公司	18,050,000.00	往来款，尚未支付
深圳锦峰集团公司	21,500,000.00	往来款，尚未支付
北京万科企业有限公司	9,397,941.85	往来款，尚未支付
合计	122,690,830.34	

25、 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	3,163,300,000.00	1,334,000,000.00

(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	625,000,000.00	140,000,000.00
抵押借款	1,599,800,000.00	100,000,000.00
信用借款	790,000,000.00	694,000,000.00
保证借款	148,500,000.00	400,000,000.00
合计	3,163,300,000.00	1,334,000,000.00

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
平安信托有限责任公司	2012-3-31	2014-3-31	10.50%	RMB	0.00	497,000,000.00
昆仑信托有限公司	2012-8-22	2014-8-21	10.50%	RMB	0.00	100,000,000.00
平安信托有限责任公司	2012-8-28	2014-8-28	9.30%	RMB	0.00	197,000,000.00
农业银行深圳宝安支行	2009-10-10	2014-9-24	基准下浮 10%	RMB	0.00	140,000,000.00
中信银行深圳分行	2011-11-24	2014-11-24	7.32%	RMB	0.00	400,000,000.00
中信银行长沙分行	2013-2-25	2015-2-25	6.77%	RMB	150,000,000.00	0.00
农业银行深圳宝安支行	2012-3-28	2015-3-28	基准上浮	RMB	550,000,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
			10%			
中投信托有限责任公司	2013-5-31	2015-5-31	7.20%	RMB	799,800,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2010-9-19	2015-9-19	6.40%	RMB	148,500,000.00	0.00
华润深国投信托有限公司	2013-9-29	2015-9-29	8.20%	RMB	400,000,000.00	0.00
中信银行北京北苑支行	2012-10-18	2015-10-18	6.77%	RMB	80,000,000.00	0.00
浙商银行深圳分行	2013-11-15	2015-11-15	6.70%	RMB	100,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2013-7-23	2015-11-23	基准上浮 10%	RMB	390,000,000.00	0.00
工商银行宝安支行	2011-12-6	2015-12-16	基准上浮 10%	RMB	85,000,000.00	0.00
农业银行成都支行	2014-2-14	2015-8-13	8.00%	RMB	460,000,000.00	0.00
合计					3,163,300,000.00	1,334,000,000.00

26、 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）	1,338,000,000.00	309,000,000.00
抵押借款（注 2）	5,263,326,649.42	3,802,591,958.26
保证借款	1,779,000,000.00	680,281,596.97
信用借款	2,041,250,000.00	800,000,000.00
合计	10,421,576,649.42	5,591,873,555.23

注 1:

1、2014 年 3 月 26 日，本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与中国农业银行北京朝阳支行、中信信诚资产管理有限公司签订 2 年期委托贷款合同，贷款金额 90,800.00 万元，质押物为中粮地产（北京）有限公司持有的北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 90,800.00 万元。

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 2014 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 2014 年

12 月 31 日贷款本金余额为 18,600.00 万元。

2、2014 年 6 月 18 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 39,000.00 万元，抵押物为中粮商务公园（即中粮创智厂区）土地使用权抵押。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 18,500.00 万元。

3、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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,550.00 万元。

4、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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,900.00 万元。

5、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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

6、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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 25,000.00 万元。

7、2012 年 9 月 20 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 50,000.00 万元。抵押物为沈阳中粮隆玺项目一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（集团）股份有限公司提供担保。2014 年 5 月 8 日贷款已偿还。

8、2013 年 11 月 18 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与交通银行北京官园支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 44,000.00 万元，抵押物为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地二期国有土地使用权及在建工程。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 13,000.00 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朝阳支行签订 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为北京房山区长阳镇起步区 5 号三期地国有土地使用权及在建工程。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 446,323,654.50 元。

10、2013 年 9 月 13 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农业银行北京万寿路支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 76,000.00 万元，抵押物

为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地 04 地块（剔除 4#、6#、7#）、08 地块土地使用权。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 34,900.00 万元。

11、2013 年 9 月 13 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农业银行北京万寿路支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 43,000.00 万元，抵押物为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地 07 地块（剔除 1#、10#）土地使用权。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 11,000.00 万元。

12、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抵押贷款合同，贷款金额为 100,000.00 万元，期限 71 个月，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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 506,513,210.92 元。

13、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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 82,777.50 万元。

14、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，以中粮祥云项目三期土地使用权抵押（成国用[2013]第 304 号）。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 19,200.00 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（成国用[2011]第 420 号），中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

16、2013 年 11 月 12 日，本公司之子公司成都天泉置业有限公司与渣打银行成都分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 27,000.00 万元，抵押物为成都中粮御岭湾项目 B 标 44 套现房及三期土地使用权。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 155,064,784.00 元。

17、2014 年 4 月 4 日，本公司之孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与云南国际信托有限公司签订 2 年期贷款合同，贷款金额 25,000.00 万元，抵押物为“长沙中粮北纬 28 度”项目四期 T49-T65 栋（共计 17 栋、90 户住宅）和三期 C2 区 H1 至 H5 五栋在建工程。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 25,000.00 万元。

18、2014 年 5 月 27 日，本公司之孙公司中粮鸿云置业南京有限公司与中信银行江宁支行签订 3 年期贷款合同，贷款金额为 28,350.00 万元，抵押物为南京鸿云坊 G34 地块二期项目土地使用权（抵合[2014]字第 94 号）。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 26,615.00 万元。

19、2014 年 6 月 26 日，本公司之孙公司上海悦鹏置业发展有限公司与中国建设银行

行上海第五支行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 45,000.00 万元，抵押物为奉贤区江海镇 12 街坊 16/6 丘的土地使用权（沪奉地奉字[2012]第 000945 号）。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,000.00 万元。

20、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，贷款金额 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 14,400.00 万元。

21、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宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，抵押物为三联公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 5,100.00 万元。

22、2012 年 06 月 20 日，本公司之子公司杭州鸿悦置业有限公司与中信银行杭州平海支行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 50,000.00 万元，抵押物为杭州中粮方圆府项目土地使用权（杭下国用[2011]第 100084 号、杭下[2011]第 100086 号、杭下[2011]第 100087 号、杭下[2011]第 100088 号）。2014 年 07 月 09 日贷款已全部偿还。

（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
工商银行亚运村支行	2012-12-10	2018-5-30	基准利率	RMB	506,513,210.92	404,235,000.84
中建投信托有限责任公司	2013-11-25	2018-11-24	基准上浮 10%	RMB	650,000,000.00	650,000,000.00
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
建设银行沈阳大东支行	2014-6-28	2017-4-27	基准上浮 2%	RMB	600,000,000.00	0.00
中信银行成都分行	2014/6/24	2017/6/23	基准上浮 16.5%	RMB	827,775,000.00	0.00
合计					3,492,288,210.92	1,054,235,000.84

27、 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	1,193,114,968.72	1,191,483,087.88
合计	1,193,114,968.72	1,191,483,087.88

（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	1,191,483,087.88	72,720,000.00	1,631,880.84	1,193,114,968.72
小计	1,191,483,087.88	72,720,000.00	1,631,880.84	1,193,114,968.72

债券名称	年初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
减：一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,191,483,087.88	72,720,000.00	1,631,880.84	1,193,114,968.72

注 1：08 年期公司债券面值 1.00 元，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：本公司无一年内到期的应付债券。

28、 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
爱普生精工（香港）有限公司	0.00	324,438.22
减：一年内到期部分	0.00	0.00
合计	0.00	324,438.22

注 1：本公司无一年内到期的长期应付款。

注 2：根据爱普生精工（香港）有限公司（以下简称爱普生公司）与本公司签订的《协议书》，由爱普生公司垫付建设来料加工厂——福信工业厂厂房资金计 15,390,100.00 人民币元，所建厂房所有权归本公司所有，本公司以自二零零一年十月一日起计 168 个月的应收来料加工厂的固定工缴费抵付爱普生公司垫付的资金。

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司长期应付款余额为 0.00 元。

29、 预计负债

项目	年初余额	年末余额	形成原因
未决诉讼	1,280,064.00	0.00	注
合计	1,280,064.00	0.00	

注：本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司祥云一期别墅四位业主 2012 年 7 月就房屋未达到交付标准事项向顺义人民法院起诉，2013 年 12 月 19 日经顺义区人民法院一审判决，中粮地产投资（北京）有限公司应赔偿四业主房屋租金收入损失共计 1,280,064.00 元。本公司已于 2014 年 1 月 8 日向北京市第三中级人民法院提起上诉。2014 年 6 月 26 日，经北京市第三中级人民法院出具民事调解书，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司与该项诉讼相关的损失为 1,280,064.00 元。

30、 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	2,174,014.18	0.00	44,380.82	2,129,633.36	注 1
合计	2,174,014.18	0.00	44,380.82	2,129,633.36	

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：递延收益-停车位租金由其他非流动负债转入。

注 3：本公司本年度不存在计入递延收益的政府补助。

31、 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
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

32、 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	214,292,298.66	0.00	0.00	214,292,298.66
其他资本公积（注）	44,564,622.06	1,636,808.86	0.00	46,201,430.92
合计	258,856,920.72	1,636,808.86	0.00	260,493,729.58

注：其他资本公积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净资产的差额转入资本公积 1,582,465.73 元及本公司分红的零散股转入 54,343.13 元。

33、 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：前期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	547,771,988.77	314,484,635.23	272,645,068.46	10,486,015.88	31,353,550.89	0.00	579,125,539.66
可供出售金融资产公允价值变动损益	543,481,413.52	314,589,131.99	272,645,068.46	10,486,015.88	31,458,047.65	0.00	574,939,461.17
外币财务报表折算差额	4,290,575.25	-104,496.76	0.00	0.00	-104,496.76	0.00	4,186,078.49
其他综合收益合计	547,771,988.77	314,484,635.23	272,645,068.46	10,486,015.88	31,353,550.89	0.00	579,125,539.66

34、 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	625,207,757.82	148,524,746.04	0.00	773,732,503.86

注：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。

35、 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	2,162,150,278.61	1,908,315,685.33	
调整年初未分配利润合计数	0.00	-81,236,236.70	
调整后年初未分配利润	2,162,150,278.61	1,827,079,448.63	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	598,526,380.97	534,570,092.14	
其他调整因素	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	148,524,746.04	145,087,314.28	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	54,411,947.88	54,411,947.88	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	
年末未分配利润	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61	

注：经 2014 年 5 月 9 日召开的本公司 2013 年度股东大会，审议通过利润分配方

案，以 2013 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 0.30 元（含税），共支付股利 54,411,947.88 元。本次权益分派股权登记日为 2014 年 7 月 2 日，除息日为 2014 年 7 月 3 日。

36、 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	8,684,206,143.31	9,730,025,398.72
其他业务收入	356,627,085.53	448,614,741.79
营业收入合计	9,040,833,228.84	10,178,640,140.51
主营业务成本	5,618,627,381.92	7,081,264,722.68
其他业务成本	15,181,780.97	17,822,023.60
营业成本合计	5,633,809,162.89	7,099,086,746.28

(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	8,326,421,078.56	5,398,559,065.91	9,396,963,359.18	6,874,302,414.25
房屋租赁	252,747,320.97	98,246,511.61	252,093,270.32	105,141,593.99
物业管理及来料加工	105,037,743.78	121,821,804.40	80,968,769.22	101,820,714.44
合计	8,684,206,143.31	5,618,627,381.92	9,730,025,398.72	7,081,264,722.68

(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%
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 29 号	33,880,000.00	0.37
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 11 号	33,350,000.00	0.37
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 25 号	33,000,000.00	0.37
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 28 号	33,000,000.00	0.37
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 12 号	32,650,000.00	0.36
合计	165,880,000.00	1.84

注 1：本年营业收入较上年减少 10.57%，主要原因是本年北京长阳半岛、上海翡翠项目、沈阳隆玺壹号、杭州云涛名苑等在售楼盘收入减少。

注 2：本年其他业务收入较上年同比减少 20.50%，主要原因为处置投资性房地产收入减少。

37、 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	464,581,088.67	515,117,244.24	5%
城市维护建设税	25,682,895.44	30,316,057.48	7%
教育费附加	13,968,113.33	15,134,095.44	3%
地方教育费附加	9,901,969.42	10,321,382.00	2%
土地增值税	590,936,607.13	441,768,857.37	
其他	25,855,292.92	26,945,572.61	
合计	1,130,925,966.91	1,039,603,209.14	

38、 销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
销售现场费	90,344,404.83	92,070,322.56
广告宣传费	165,386,249.91	138,781,721.61
销售代理费	141,104,878.39	126,192,732.30
物业服务费	23,111,357.46	18,505,581.19
职工薪酬	34,106,261.96	19,884,750.44
其他	32,846,419.92	28,784,231.71
合计	486,899,572.47	424,219,339.81

39、 管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	173,800,865.68	162,510,196.73
行政办公费	84,803,496.04	77,264,423.08
折旧、摊销	20,503,314.25	20,342,872.10
中介咨询费	19,991,267.04	17,523,676.10
税金	24,807,718.01	22,647,800.55
其他	13,772,167.22	6,892,625.26
合计	337,678,828.24	307,181,593.82

40、 财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	421,599,494.63	486,882,409.76
减：利息收入	61,203,547.28	86,215,102.10

项目	本年发生数	上年发生数
汇兑损益	-135,011.28	1,257,283.00
银行手续费	28,925,453.26	36,367,533.64
其他	6,459.91	383,362.90
合计	389,192,849.24	438,675,487.20

41、 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	15,982,866.87	3,962,162.53
存货跌价损失	238,363,863.26	0.00
合计	254,346,730.13	3,962,162.53

42、 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	1,343,884.29	1,405,238.94
权益法核算的长期股权投资收益	126,904,296.52	236,379,663.59
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,705,028.29	-403,345.13
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	9,694,960.67	8,997,937.35
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	454,907,592.95	111,912,322.72
合作企业分配利润	11,643.21	402,336.01
合计	589,157,349.35	358,694,153.48

(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	1,343,884.29	1,405,238.94	被投资方分红减少
合计	1,343,884.29	1,405,238.94	

(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
厦门鹏源房地产开发有限公司	0.00	289,057.49	
北京中粮万科置业有限公司	40,026,267.61	18,975,394.70	被投资方净利润增加
深圳宝兴电线电缆有限公司	12,755,246.94	2,725,962.62	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	74,046,768.60	214,282,067.97	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	76,013.37	107,180.81	被投资方净利润减少
合计	126,904,296.52	236,379,663.59	

(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 64.25%，其原因为本期处置可供出售金融资产收益增加。

43、 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	674,494.28	110,863.13	674,494.28
其中：固定资产处置利得	674,494.28	110,863.13	674,494.28
政府补助	778,250.00	7,271,566.65	778,250.00
违约金	5,429,150.00	2,943,918.00	5,429,150.00
个税手续费	36,034.29	1,453,931.12	36,034.29
罚款及滞纳金收入	5,017,223.67	7,709,242.39	5,017,223.67
收购产生的收益（注）	9,169,902.01	0.00	9,169,902.01
其他	3,754,439.69	3,619,542.25	3,754,439.69
合计	24,859,493.94	23,109,063.54	24,859,493.94

注：系本年本公司子公司中粮地产成都有限公司收购成都硕泰丽都地产开发有限公司属于非同一控制下企业合并，合并成本小于可辨认净资产公允价值的差额计入营业外收入。

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
财政扶持金	0.00	6,991,000.00	收益相关
F53 电缆收入摊销	0.00	280,566.65	收益相关
政府节能补贴（太阳能）（注 1）	578,250.00	0.00	收益相关
经济奖励专项资金（注 2）	200,000.00	0.00	收益相关
合计	778,250.00	7,271,566.65	

注 1：根据深圳市可再生能源建筑应用城市示范太阳能屋顶计划，本公司中粮锦云花园项目收到政府财政拨款 578,250.00 元。

注 2：在天津市河东区注册且开发项目的房地产企业，其缴纳的企业所得税和营业税达到政府补助标准的，由河东区政府给予财政扶持，本年天津粮滨投资有限公司收到经济奖励专项资金 200,000.00 元。

44、 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	456,404.09	1,570,341.98	456,404.09

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
其中：固定资产处置损失	456,404.09	1,570,341.98	456,404.09
对外捐赠	0.00	86,000.00	0.00
预计负债	0.00	1,280,064.00	0.00
赔款及违约金	13,525,778.26	17,366,646.09	13,525,778.26
其他	1,786,395.6	976,935.19	1,786,395.6
合计	15,768,577.95	21,279,987.26	15,768,577.95

45、 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	541,328,872.62	576,596,082.76
递延所得税调整	-37,908,725.84	-269,347,746.49
合计	503,420,146.78	307,248,336.27

（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	1,406,228,384.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	351,557,096.08
子公司适用不同税率的影响	154,309.84
调整以前期间所得税的影响	-7,147,742.18
非应税收入的影响	-87,182,689.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-5,124,832.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,132,981.75
本期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	148,618,086.51
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	503,420,146.78

46、 其他综合收益

详见附注六、33。

47、 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	565,377,440.99	240,323,734.17
押金、保证金	2,871,698,357.93	2,521,672,122.28

项目	本年发生数	上年发生数
收到的联营、合营公司款项	25,587,680.02	1,248,975,341.60
收到的集团外部单位往来款及其他	511,212,161.02	1,122,111,704.13
合计	3,973,875,639.96	5,133,082,902.18

(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	3,159,016,116.97	2,418,031,911.84
支付的与经营活动有关的费用支出	464,603,224.12	547,849,267.23
支付的联营、合营公司款项	215,010,000.00	249,667,476.58
支付的集团外部单位往来款及其他	3,008,677,013.41	4,545,508,189.87
合计	6,847,306,354.50	7,761,056,845.52

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
其他	0.00	8,344,441.11
合计	0.00	8,344,441.11

(4) 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
贷款保证金	0.00	5,265,586.00
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	17,457,000.00	12,017,217.00
贷款手续费	0.00	1,695,000.00
贷款承诺费	0.00	0.00
合计	29,457,000.00	30,977,803.00

48、 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	902,808,237.52	919,186,495.22
加：资产减值准备	254,346,730.13	3,962,162.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	98,819,621.73	107,442,273.89
无形资产摊销	2,299,123.49	1,445,342.25
长期待摊费用摊销	22,982,539.35	40,059,519.42

项目	本年金额	上年金额
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)	-280,344,676.22	-373,744,437.98
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	13,088.61	1,459,478.85
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)	421,599,494.63	460,399,462.34
投资损失 (收益以“-”号填列)	-589,157,349.35	-358,694,153.48
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-37,908,725.84	-265,460,347.83
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	158,789,918.73	-3,966,138.18
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-3,019,195,726.06	-4,182,075,837.07
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	159,840,851.38	434,811,431.95
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-156,717,433.26	-66,725,261.48
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-2,061,824,305.16	-3,281,900,009.57
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	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
减: 现金的年初余额	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13
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	1,378,322,668.51	8,758,764.70

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	647,428,421.13
其中: 深圳市锦峰城房地产开发有限公司	322,500,000.00
成都硕泰丽都地产开发有限公司	324,928,421.13
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	29,002,254.15
其中: 深圳市锦峰城房地产开发有限公司	27,615,965.10
成都硕泰丽都地产开发有限公司	1,386,289.05
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00

项目	金额
其中：深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00
成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00
取得子公司支付的现金净额	618,426,166.98

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本公司本年度未处置子公司

(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	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
其中：库存现金	404,508.68	402,055.64
可随时用于支付的银行存款	7,225,246,899.62	5,847,404,326.91
可随时用于支付的其他货币资金	4,734,781.04	4,257,138.28
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
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	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
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保函保证金 60,212,903.91 元。

49、 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”项主要为资本公积变动，详见本附注“六、32.资本公积”。

50、 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	60,212,903.91	回迁安置房建设基金
存货	14,572,989,255.01	长期借款/一年内到期的非流动 负债抵押
投资性房地产	1,137,531,977.23	长期借款抵押
固定资产	1,114,306,370.27	长期借款抵押

项目	年末账面价值	受限原因
无形资产	49,986,654.00	长期借款抵押
合计	16,935,027,160.42	

51、 外币货币性项目

(1) 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	6,825.45	0.7889	5,384.39
银行存款：			
其中：港币	10,949,587.70	0.7889	8,637,801.25
美元	65,100.79	6.1190	398,351.74

七、 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

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	61.4545	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) 合并成本及商誉

项目	成都硕泰丽都地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司
合并成本		
—现金	338,708,421.13	430,000,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00
—发行或承担的债务的公允价值	0.00	0.00
—发行的权益性证券的公允价值	0.00	0.00
—或有对价的公允价值	0.00	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00

项目	成都硕泰丽都地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司
合并成本合计	338,708,421.13	430,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	347,878,323.14	354,355,400.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-9,169,902.01	75,644,600.00

① 合并成本公允价值的确定

本公司孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司被合并净资产公允价值以经北京中企华资产评估有限责任公司评估，并出具中企华评报字[2013]第 3302 号评估报告。

本公司孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司被合并净资产公允价值以经中联资产评估集团有限公司评估，并出具中联评报字[2013]第 850 号评估报告。

② 大额商誉形成的主要原因

本公司纳入合并范围的孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司合并成本高于其可辨认净资产的公允价值。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	成都硕泰丽都地产开发有限公司		深圳市锦峰城房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：				
货币资金	1,386,289.05	1,386,289.05	87,650,615.10	87,650,615.10
其他应收款	370,814.93	370,814.93	589,600.00	589,600.00
存货	837,558,615.89	597,321,501.59	1,140,893,226.65	735,086,026.65
固定资产	654,918.35	653,464.55	0.00	0.00
负债：				
其他流动负债	213,836,383.04	213,836,383.04	303,326,241.75	303,326,241.75
长期借款	0.00	0.00	470,000,000.00	470,000,000.00
递延所得税负债	60,059,642.03	0.00	101,451,800.00	0.00
净资产：	566,074,613.15	385,895,687.08	354,355,400.00	50,000,000.00
减：少数股东权益	218,196,290.01	148,745,422.06	0.00	0.00
取得的净资产	347,878,323.14	237,150,265.02	354,355,400.00	50,000,000.00

注：可辨认资产、负债公允价值是根据评估报告的评估值确定。

(4) 本公司本年年末不存在无法合理确定合并对价或被购买方可辨认净资产、负债公允价值的情况。

2、同一控制下企业合并

本公司本年度未发生同一控制下的企业合并。

3、反向购买

本公司本年度未发生反向购买。

4、处置子公司

本公司本年度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

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
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

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	
						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
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		100.00	非同一控制下企业合并
3、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
4、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	设立
5、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
6、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		61.4545	非同一控制下企业合并
7、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	设立
8、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
9、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
10、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
11、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
12、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

(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	72,526,775.45	4,436,966.98	151,605,725.25
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43.48	10,579,959.54	6,522,000.00	74,756,776.77
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10.00	-33,412.71	0.00	-3,562,988.47
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	-439,690.82	0.00	391,522,102.68
5、长沙观音谷房地产开发有限公司	15.00	-3,865,427.80	0.00	23,797,773.42
6、成都悦城实业有限公司	30.00	3,594,388.18	0.00	102,890,365.30
7、成都中粮锦悦置业有限公司	49.00	-11,074,880.90	0.00	232,029,015.30
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	38.5455	-6,594,457.67	0.00	211,601,832.34
9、上海加来房地产开发有限公司	49.00	66,084,928.79	176,400,000.00	242,048,880.09
10、中粮鸿云置业南京有限公司	49.00	-17,339,834.06	0.00	347,942,234.05
11、苏源集团江苏房地产开发有限公司	10.00	7,026,772.13	0.00	80,971,364.56
12、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	130,125,921.67	0.00	747,248,795.89
13、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	31,928,010.89	0.00	632,120,332.46
14、北京正德兴合房地产开发有限公司	49.00	-2,739,661.04	0.00	387,716,079.73
15、天津粮滨投资有限公司	10.00	-3,683,540.10	0.00	-10,645,207.63
16、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35.00	28,186,005.00	0.00	1,068,171,373.70

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
合计		304,281,856.55	187,358,966.98	4,680,214,455.44

(3) 非全资子（孙）公司的主要财务信息

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
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、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
6、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
7、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
8、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
9、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
10、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
11、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
12、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
13、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
14、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
15、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
16、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	33,685,025,779.78	2,696,145,664.61	36,381,171,444.39	18,308,492,039.17	6,677,761,865.42	24,986,253,904.59

(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	270,108,383.68	122,852,853.51	392,961,237.19	61,119,825.96	62,000,000.00	123,119,825.96
2、深圳市宝安福安实业有限公司	191,124,404.34	159,234,551.79	350,358,956.13	20,758,180.53	167,000,000.00	187,758,180.53
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	1,092,225.23	296,700.30	1,388,925.53	36,684,683.17	0.00	36,684,683.17
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	120,010,500.00	3,875.00	120,014,375.00	26,000.00	0.00	26,000.00
5、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,093,091,753.64	46,030,241.12	1,139,121,994.76	481,379,686.64	250,000,000.00	731,379,686.64

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
公司						
6、成都悦城实业有限公司	1,470,024,630.45	1,856,351.17	1,471,880,981.62	1,140,894,391.23	0.00	1,140,894,391.23
7、成都中粮锦悦置业有限公司	1,490,683,825.49	1,289,936.33	1,491,973,761.82	995,843,361.42	0.00	995,843,361.42
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9、上海加来房地产开发有限公司	1,976,154,611.91	65,395,742.17	2,041,550,354.08	1,348,862,653.71	0.00	1,348,862,653.71
10、中粮鸿云置业南京有限公司	2,497,293,912.11	1,512,097.88	2,498,806,009.99	1,753,332,401.60	0.00	1,753,332,401.60
11、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,133,054,988.37	54,633,568.79	1,187,688,557.16	448,242,632.90	0.00	448,242,632.90
12、中粮地产投资（北京）有限公司	4,358,843,581.22	26,111,645.96	4,384,955,227.18	2,954,961,772.97	405,515,064.84	3,360,476,837.81
13、北京中粮万科房地产开发有限公司	4,726,982,393.48	115,280,769.22	4,842,263,162.70	3,279,182,370.81	256,456,957.42	3,535,639,328.23
14、北京正德兴合房地产开发有限公司	2,467,334,496.04	478,092.79	2,467,812,588.83	2,419,352,875.28	0.00	2,419,352,875.28
15、天津粮滨投资有限公司	2,816,006,258.88	10,374,035.92	2,826,380,294.80	2,895,996,970.12	0.00	2,895,996,970.12
16、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	4,225,533,043.82	12,633,613.16	4,238,166,656.98	766,779,889.28	500,000,000.00	1,266,779,889.28
合计	28,837,339,008.66	617,984,075.11	29,455,323,083.77	18,603,417,695.62	1,640,972,022.26	20,244,389,717.88

(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
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	166,295,447.64	70,267,721.30	70,267,721.30	-46,639,937.31

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
有限公司				
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

（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	257,231,589.18	168,363,913.23	168,363,913.23	-179,841,236.27
2、深圳市宝安福安实业有限公司	67,449,615.56	19,750,609.56	19,750,609.56	50,442,055.51
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10,689,400.00	-14,658,420.52	-14,658,420.52	-728,482.40
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-11,625.00	-11,625.00	-119,989,500.00
5、长沙观音谷房地产开发有限公司	334,472,760.63	43,840,373.57	43,840,373.57	-43,029,196.80
6、成都悦城实业有限公司	460,370,467.90	25,111,327.67	25,111,327.67	569,843,551.33
7、成都中粮锦悦置业有限公司	24,000.00	-3,869,599.60	-3,869,599.60	-499,698,673.79
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
9、上海加来房地产开发有限公司	926,853,597.00	167,537,394.14	167,537,394.14	469,803,681.28
10、中粮鸿云置业南京有限公司	0.00	-4,526,391.61	-4,526,391.61	-744,928,434.86
11、苏源集团江苏房地产开发有限公司	121,132,646.00	44,323,259.11	44,323,259.11	-85,960,828.59
12、中粮地产投资（北京）有限公司	1,534,233,131.00	214,769,256.76	214,769,256.76	31,353,590.12
13、北京中粮万科房地产开发有限公司	2,751,792,379.70	279,814,844.11	279,814,844.11	506,280,725.63
14、北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	-2,540,286.45	-2,540,286.45	-4,104,645.13
15、天津粮滨投资有限公司	0.00	-48,841,101.99	-48,841,101.99	312,146,165.68
16、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	1,258,964,428.00	-65,001,805.11	-65,001,805.11	136,804,737.83
合计	7,723,214,014.97	824,061,747.87	824,061,747.87	398,393,509.54

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

孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司、中粮地产(深圳)实业有限公司本年增资

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	北京正德兴合房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有限公司
处置对价	392,000,000.00	392,000,000.00
—现金	392,000,000.00	392,000,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00
处置对价合计	392,000,000.00	392,000,000.00
减：处置的股权比例计算的子公司净资产份额	390,455,740.77	391,961,778.81
差额	1,544,259.23	38,221.19
其中：调整资本公积	1,544,259.23	38,221.19
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

(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
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
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

(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	2,550,416,701.13	1,746,533,535.82	5,588,336.97	794,641,295.70
非流动资产	286,870.99	74,341.14	0.00	342,225,537.78
资产合计	2,550,703,572.12	1,746,607,876.96	5,588,336.97	1,136,866,833.48

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
流动负债	2,223,839,843.18	781,049,149.64	1,548,729.84	844,334,762.96
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	2,223,839,843.18	781,049,149.64	1,548,729.84	844,334,762.96
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	35,877,265.84
归属于母公司股东权益	326,863,728.94	965,558,727.32	4,039,607.13	292,532,070.52
按持股比例计算的净资产份额	163,431,864.47	482,779,363.67	1,211,882.14	115,494,662.00
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	163,431,864.47	482,779,363.67	1,211,882.14	115,494,662.00
营业收入	330,924,129.00	1,796,210,235.00	687,200.00	1,583,480,599.97
净利润	37,950,789.40	428,564,135.95	357,269.41	6,057,694.71
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	37,950,789.40	428,564,135.95	357,269.41	6,057,694.71
本年度收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	0.00	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	354,375,853.75	646,211,228.14
—净利润	114,073,036.21	233,257,462.67
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	114,073,036.21	233,257,462.67
联营企业：		
投资账面价值合计		

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
下列各项按持股比例计算的合计数	129,537,804.45	116,706,544.14
—净利润	12,831,260.31	2,833,143.43
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	12,831,260.31	2,833,143.43

(4) 本公司本年度未发生合营企业或联营企业发生的超额亏损。

(5) 本公司本年度不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(6) 本公司本年度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，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层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 2014 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	10,956,413.15	11,106,346.03
其他应收款	23.31	23.31
应付账款	116,362.00	52,550.00

金额单位:美元元		
项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	65,100.79	65,191.39

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、26)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

本公司持有的分类为可供出售金融资产部分投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

其他价格风险敏感性分析：

本公司因持有以公允价值计量的金融资产而面临价格风险。

2、信用风险

2014 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。

本公司本年度不存在已逾期未减值的金融资产。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为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。本公司管理层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。2014 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 1,277,261.00 万元。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
（二）可供出售金融资产				
1、债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2、权益工具投资	801,897,688.79	0.00	0.00	801,897,688.79
3、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）投资性房地产				
1、出租的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
2、出租的建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
持续以公允价值计量的资产总额	801,897,688.79	0.00	0.00	801,897,688.79
二、非持续的公允价值计量	0.00	0.00	0.00	0.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司对于持续按第一层次公允价值计量的可供出售金融资产--招商证券的市价确定依据为证券股市场每日公开交易的收盘价。

3、本年内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本年内未发生估值技术变更。

十一、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	50.65	50.65

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	子公司的其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司的其他股东
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司的其他股东
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司的其他股东
中英人寿保险有限公司	同一最终控股股东
鹏利国际（四川）置业有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询有限公司	同一最终控股股东
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控股股东
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制股东
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制股东
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	同一最终控制股东
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控制股东
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控制股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制股东
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制股东
中粮置地有限公司	同一最终控制股东
中粮财务有限责任公司	同一最终控制股东
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，本年度本公司实际收到协作服务费折合人民币 253.37 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 2014 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 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 4,277,606.53 元。

（4）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

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	11,228.00	75,073.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	6,578,818.04	4,187,787.16
中粮集团有限公司	接受劳务	78,082.49	113,735.90
合计		6,668,128.53	4,376,596.06

本公司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、现场办公楼及其前期物业提供物业管理服务。项目展示区服务期限为自协议签订之日起至 2014 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 2014 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。本年度已付物业费 215,120.46 元，本年度发生物业费 6,578,818.04 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
中粮集团有限公司	房屋出售（注 1）	0.00	13,885,244.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理（注 2）	462,695.83	1,522,972.78
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理（注 3）	3,019,524.94	1,082,010.00
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理（注 4）	3,515,542.56	1,971,197.30
卓远地产（成都）有限公司	物业管理	0.00	40,686.65

注 1：2013 年度本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团有限公司签订房屋预售合同，并收到预收款项 13,885,244.00 元，本年度该销售实现，已交

付房屋并且确认收入。

注 2：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 C 区住宅前期物业服务合同补充协议及中粮·大悦公寓前期物业服务合同。C 区住宅服务期限：自 2010 年 10 月 15 日至业主大会成立；中粮·大悦公寓服务期限：自 2012 年 1 月 1 日至业主大会成立；本年度共确认物业管理服务费 462,695.83 元。

注 3：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：中财大厦 17 层办公楼物业服务协议，本年度确认物业管理服务费 593,671.64 元；萧山区湘湖人家小区物业服务协议，本年度确认物业管理服务费 2,425,853.30 元。

注 4：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 2013 年 3 月 15 日起至 2015 年 3 月 14 日止。本年度确认物业管理服务费 3,515,542.56 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	年度确认的托管收益
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	2012-9-27	2015-9-26	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	2012-9-27	2015-9-26	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	2012-9-27	2015-9-26	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	2012-9-27	2015-9-26	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	2012-9-27	2015-9-26	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	2012-7-1	2015-6-30	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00

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、沈阳大悦城房地产开发有限公司、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。

上述委托经营管理合同已届到期。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。

本年受托管理费共计 300.00 万元。

（7）关联租赁情况

①本公司作为承租人

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	9,018,000.00	1,000,000.00

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，本年度租赁费为 9,018,000.00 元。租赁期限自 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，截止资产负债表日，本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司已支付本年度房屋租金。

（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
1、中粮地产（集团）股份有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	32,500.00	2012/9/20	2017/8/23	是
2、中粮地产南京有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	33,250.00	2013/11/28	2014/11/14	是
3、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 2）	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	65,000.00	2013/12/31	2015/9/19	是
4、深圳市宝安福安实业有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	20,000.00	2009/10/10	2016/9/24	是
5、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	40,000.00	2011/11/24	2016/11/24	是
5、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	2013/12/2	2018/12/2	否
6、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	2014/2/21	2015/8/14	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
7、中粮地产（集团）股份有限公司（注 1）	北京正德兴合房地产开发有限公司	90,800.00	2014/3/26	2016/3/25	否
8、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	2014/3/26	2016/3/25	否
9、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	2013/12/2	2018/12/2	否
10、中粮地产（北京）有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	39,000.00	2014/6/28	2017/4/27	否
11、中粮置地有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	21,000.00	2014/6/28	2017/4/27	否
12、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（注 2）	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	65,000.00	2014/4/30	2017/9/19	否
13、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	否
14、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	否
15、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
16、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	2014/6/30	2019/2/20	否
17、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	2014/6/26	2019/6/25	否
18、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
19、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
20、中粮地产（集团）股份有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	39,000.00	2014/12/31	2019/12/30	否
21、中粮置地有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	21,000.00	2014/12/31	2019/12/30	否
22、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	2014/6/26	2021/6/25	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 6.5 亿元债务提供的复合担保，其中于 2013 年 12 月 31 日提供的中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供的股权质押已于本报告期内解除；

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。

（9）关联方资金拆借

① 拆入资金：

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	18,000.00	2014/3/28	2015/3/27	注 1
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	10,000.00	2014/3/28	2015/3/27	注 2
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	18,000.00	2014/3/29	2015/3/28	注 3
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2014/8/13	2015/8/13	注 4
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2014/8/12	2015/8/11	注 5
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/11/22	2014/2/22	注 6
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2013/10/25	2014/4/25	注 7
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2014/4/25	2015/4/25	注 8
中粮集团有限公司/财务公司	110,000.00	2013/11/5	2014/5/4	注 9
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2014/5/5	2015/5/5	注 10
中粮集团有限公司/财务公司	19,600.00	2013/11/5	2014/5/5	注 11
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2013/10/25	2014/4/25	注 12
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2014/4/25	2015/4/25	注 13
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2013/10/12	2014/10/12	注 14
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2014/10/13	2015/10/13	注 15
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2013/10/14	2014/10/14	注 16
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2014/10/15	2015/10/15	注 17
中粮集团有限公司/财务公司	54,500.00	2014/12/17	2015/12/17	注 18
中粮财务有限责任公司	26,000.00	2013/3/1	2014/3/1	注 19
中粮财务有限责任公司	5,500.00	2013/6/27	2014/6/27	注 20
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2013/9/18	2014/9/18	注 21
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2014/5/26	2015/5/26	注 22
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/3/11	2015/3/11	注 23
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/9/29	2015/9/29	注 24
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2014/7/19	2015/7/18	注 25
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	66,000.00	2014/10/29	2015/10/28	注 26
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	23,500.00	2014/9/5	2015/9/4	注 27
北京中粮万科置业有限公司	20,500.00	2014/1/28	2015/1/27	注 28
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2014/4/9	2015/4/8	注 29
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2014/7/29	2015/7/28	注 30
北京万科企业有限公司	41,800.00	2014/6/14	2014/12/30	注 31
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	33,250.00	2013/11/14	2014/11/14	注 32
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	46,000.00	2014/2/14	2016/2/13	注 33
成都凯莱物业发展有限公司	3,500.00	2014/3/24	2014/12/29	注 34
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	6,530.38	2014/2/11	2014/12/26	注 35

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
合计	1,506,180.38			

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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元，本年计提利息 11,552,250.00 元，本年支付 12,273,166.67 元。

注 2：2011 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元，本年计提利息 7,450,333.35 元，本年支付 7,299,500.00 元。

注 3：2013 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，合同金额 18,000.00 万元，该合同共展期 1 次。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元，本年计提利息 13,461,000.00 元，本年支付 13,362,000.00 元。

注 4：2008 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，2014 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2015 年 8 月 13 日，合同金额 70,800.00 万元，该合同共展期 7 次。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,800.00 万元，本年计提利息 47,377,000.00 元，支付利息 47,377,000.00 元。

注 5：2008 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。2014 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2015 年 8 月 11 日，合同金额 86,700.00 万元，该合同共展期 7 次。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 86,700.00 万元，本年计提利息 58,016,750.00 元，支付利息 58,016,750.45 元。

注 6：2013 年 11 月 22 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 110,000.00 万元贷款。截至 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 10,285,000.00 元，支付利息 12,503,333.33 元。

注 7：2013 年 10 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 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 12,540,000.00 元，支付利息 13,750,000.00 元。

注 8：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元，本年计提利息 24,933,333.33 元，支付利息 24,000,000.00 元。

注 9：2013 年 11 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 110,000.00 万元贷款。截至 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 25,006,666.67 元，支付利息 27,225,000.00 元。

注 10：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 80,000.00 万元，本年计提利息 32,133,333.33 元，支付利息 30,666,666.66 元。

注 11：2013 年 11 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 19,600.00 万元贷款。截至 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 4,455,733.33 元，支付利息 4,851,000.00 元。

注 12：2013 年 10 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 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 14,630,000.00 元，支付利息 16,041,666.67 元。

注 13：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 40,000.00 万元，本年计提利息 22,183,333.33 元，支付利息 21,450,000.00 元。

注 14：2013 年 10 月 12 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 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 46,695,000.00 元，支付利息 48,510,000.00 元。

注 15：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 90,000.00 万元，本年计提利息 13,200,000.00 元，支付利息 11,385,000.00 元。

注 16：2013 年 10 月 14 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 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 34,081,666.67 元，支付利息 35,392,500.01 元。

注 17：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 65,000.00 万元，本年计提利息 9,295,000.00 元，支付利息 7,984,166.66 元。

注 18：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 54,500.00 万元，本年计提利息 1,398,833.33 元，支付利息 373,022.22 元。

注 19：2013 年 3 月 1 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 26,000.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 2,513,333.33

元，支付利息 2,990,000.00 元。

注 20：2013 年 6 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 5,500.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 1,622,500.00 元，支付利息 1,723,333.33 元。

注 21：2013 年 9 月 18 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 2014 年 12 月 31 日此笔借款已归还，本年计提利息 6,500,000.00 元，支付利息 6,775,000.00 元。

注 22：2014 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。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 6,000.00 万元，本年计提利息 2,200,000.00 元，支付利息 2,090,000.00 元。

注 23：2014 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。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元，本年计提利息 7,400,000.00 元，支付利息 7,125,000.00 元。

注 24：2014 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 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元，本年计提利息 2,350,000.00 元，支付利息 2,075,000.00 元。

注 25：2011 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 20,000.00 万元。2013 年该合同展期至 2014 年 7 月 18 日，2014 年该合同期限展期至 2015 年 7 月 18 日，展期合同金额 20,000.00 万元，该合同共展期 3 次，截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 20,000.00 万元，本年计提利息 12,077,777.75 元，本年尚未支付。

注 26：2012 年 10 月 29 日，本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元。2014 年 10 月该合同期限展期至 2015 年 10 月 28 日，展期合同金额 66,000.00 万元，该合同共展期 1 次。截至 2014 年 12 月 31 日此笔贷款已归还，本年计提利息 34,415,000.01 元，本年支付 83,198,333.35 元。

注 27：2013 年 9 月 5 日，本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订贷款合同，贷款金额 23,500.00 万元。2014 年 9 月该合同期限展期至 2015 年 9 月 4 日，展期合同金额 23,500.00 万元，该合同共展期 1 次，截至 2014 年 12 月 31 日此笔贷款已归还，本年计提利息 12,689,999.99 元，本年支付 17,311,666.66 元。

注 28：2013 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。2014 年 1 月该合同期限展期至 2015 年 1 月 27 日，展期合同金额 20,500.00 万元，该合同共展期 1 次。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,500.00 万元，本年计提利息 8,991,666.67 元，本年尚未支付。

注 29：2013 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。2014 年 4 月该合同期限展期至 2015 年 4 月 8 日，展期合同金额 6,000.00 万元，该合同共展期 1 次，截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 6,000.00 万元，本年计提利息 3,623,333.33 元，本年尚未支付。

注 30：2013 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，展期合同金额 9,000.00 万元，该合同共展期 1 次，截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 9,000.00 万元，本年计提利息 5,435,000.00 元，本年尚未支付。

注 31：2013 年 6 月 14 日，本公司之孙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订贷款合同，贷款金额为 53,000.00 万元，2014 年 6 月该合同项下剩余本金 41,800.00 万元期限展期至 2014 年 12 月 30 日，该合同共展期 1 次。截至 2014 年 12 月 31 日此笔贷款已归还，2014 年度支付利息 11,228,843.74 元，本年支付利息 26,673,610.30 元。

注 32：2013 年 11 月 14 日，本公司之孙公司中粮鸿云置业南京有限公司与上海中城永跃投资中心（有限合伙）签订贷款合同，贷款金额为 33,250.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日此笔贷款已归还，本年度共计提利息 21,612,500.00 元，本年支付利息 24,937,500.00 元。

注 33：2014 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。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 46,000.00 万元，本年度共计提利息 32,515,068.49 元，本年支付利息 18,400,000.00 元。

注 34：2014 年 3 月 24 日，本公司之孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与成都凯莱物业发展有限公司签订贷款合同，贷款金额 3,500.00 万元。截止 2014 年 12 月 29 日此笔贷款已归还，本年度共计提利息 1,784,688.90 元，本年尚未支付。

注 35：2014 年 2 月 11 日，本公司之孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与中粮鹏利置业（重庆）有限公司签订资金贷款合同，贷款金额 65,303,840.70 元。截止 2014 年 12 月 29 日此笔贷款已归还，本年度共计提利息 3,321,882.28 元，本年尚未支付。

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	9,800.00	2013/12/31	2014/12/30	注 1
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2014/5/23	2015/5/22	注 2
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2013/9/29	2014/9/28	注 3
上海万科投资管理有限公司	735.00	2013/11/30	2014/11/29	注 4
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2014/11/30	2015/11/29	注 4

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
上海万科投资管理有限公司	4,900.00	2013/12/29	2014/12/28	注 5
合计	46,060.00			

注 1：2013 年 12 月 31 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 9,800.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金已收回，本年度共计提利息 1,470,000.00 元，本年未支付利息。

注 2：2014 年 5 月 23 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 19,600.00 万元，截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 19,600.00 万元尚未收回，本年度共计提利息 11,923,333.33 元，本年未支付利息。

注 3：2013 年 9 月 29 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 7,840.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金已收回，本年度共计提利息 2,352,000.00 元，本年未支付利息。

注 4：2013 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。2014 年，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 2015 年 11 月 29 日，截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额 3,185.00 万元尚未收回，本年度计提利息 2,091,592.22 元，本年未支付利息。

注 5：2013 年 12 月 29 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 4,900.00 万元。截至 2014 年 12 月 31 日此笔贷款已收回，本年共计提利息 736,633.34 元，本年未支付利息。

(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	11,555,500.00	11,557,200.00

(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	300,217,915.39	284,547,768.82	983,994.98	752,059.82

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：				
沈阳大悦城房产开发有限公司	462,695.83	4,626.96	1,241,942.77	12,419.43

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
杭州世外桃源房地产开发有限公司	766,280.95	7,662.81	353,835.00	3,538.35
苏州苏源房地产开发有限公司	469,167.82	4,691.68	0.00	0.00
合计	1,698,144.60	16,981.45	1,595,777.77	15,957.78
其他应收款：				
上海万科投资管理有限公司	302,690,236.65	3,026,902.37	516,866,677.76	5,168,666.78
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
天津滨海快速交通发展有限公司	500,000.00	5,000.00	300,000.00	3,000.00
深圳宝菱同利有限公司	496,752.71	4,967.53	522,148.79	5,221.49
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	792.00	0.00	0.00
合计	314,526,298.22	13,797,770.76	528,448,935.41	15,936,997.13

(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	6,578,818.04	215,120.46
四川凯莱物业管理有限公司	32,607.19	0.00
合计	6,611,425.23	215,120.46
预收款项：		
中粮集团有限公司	0.00	13,885,244.00
合计	0.00	13,885,244.00
其他应付款：		
北京名都房地产开发有限公司	247,384,333.29	235,306,555.54
北京万科企业有限公司	9,397,941.84	420,491,436.10
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	0.00	948,405,000.01
北京中粮万科置业有限公司	291,553,333.33	388,503,333.33
成都凯莱物业发展有限公司	1,784,688.90	0.00
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,417,416.71	4,417,416.71
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
广州市鹏万房地产有限公司	209,091,589.40	690,000,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	156,833.35	0.00
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	0.00	335,825,000.00
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	3,321,882.28	0.00
上海万科投资管理有限公司	40,921,322.38	71,825,924.35
中粮集团有限公司	47,487.50	39,246.34
合计	812,731,647.04	3,099,468,730.44
应付利息：		
上海万良企业管理咨询咨询公司	8,830,350.00	9,551,266.67
杭州世外桃源房地产开发有限公司	667,333.35	417,500.00

项目名称	年末余额	年初余额
中粮集团有限公司	13,343,619.34	16,638,075.35
中粮财务有限责任公司	7,284,977.79	11,431,933.33
合计	30,126,280.48	38,038,775.35
短期借款：		
上海万良企业管理咨询公司	180,000,000.00	180,000,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	280,000,000.00	280,000,000.00
中粮集团有限公司	1,575,000,000.00	6,821,000,000.00
中粮财务有限责任公司	3,755,000,000.00	465,000,000.00
合计	5,790,000,000.00	7,746,000,000.00

7、关联方承诺

(1) 本公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）于 2005 年 12 月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。

② 2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。控股股东中粮集团始终履行其承诺。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，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，中粮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，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。

十二、 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 2014 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
已签订的正在或准备履行的建安合同	478,007.14	283,291.89

项目	年末余额	年初余额
已签订的正在或准备履行的土地合同	317,876.01	387,476.01
合计	795,883.15	670,767.90

(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：截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

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

2012 年本公司子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称“中耀沈阳”）与上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”）签订 GRC 供应及安装合同。在合同履行期间，上海盈创在质量及工期方面多次违约，后中耀沈阳多次要求其整改维修遭到拒绝，故中耀沈阳暂停支付其剩余合同款并委托第三方进行维修。2014 年 1 月 2 日中耀沈阳收到法院传票，上海盈创因建设工程施工合同纠纷向沈阳市中级人民法院提起诉讼，请求中耀沈阳支付安装费及利息，共计 8,346,207.96 元。2014 年 6 月 6 日，中耀沈阳就上海盈创的违约行为向沈阳市中级人民法院提起诉讼，请求上海盈创支付违约金 769.00 万元，并对质保期内原告另行委托第三方维修，要求减少支付货款 564.00 万元，诉讼标的总计为 1,333.00 万元。目前案件正在审理阶段。

(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

2011 年 12 月 6 日，本公司与中国工商银行深圳宝安支行于签订收购股权事项的 4 年期贷款合同，以上海加来房地产开发有限公司 51%股权为质押物贷款 28,500.00 万元用于收购上海万良企业管理有限公司所持有的上海加来房地产开发有限公司 51%股权。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 8,500.00 万元。

2012 年 10 月 18 日子公司中粮地产（北京）有限公司与中信银行北京北苑支行签订 3 年期的并购借款合同 20,000.00 万元，保证人为中粮地产（集团）股份有限公司，同时以北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权出质为上述借款提供担保。截至 2014 年 12 月 31 日贷款本金余额为 8,000.00 万元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

本公司不存在股票和债券的发行、重要的对外投资、重要的债务重组等对财务状况和经营成果有影响的事项。

2、利润分配情况

本公司 2015 年 4 月 16 日召开第八届董事会第十次会议审议 2014 年度利润分配预案，拟以 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），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2014 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。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司本年度不存在前期差错更正。

2、债务重组

本公司本年度不存在债务重组。

3、资产置换

本公司本年度不存在资产置换。

4、重要资产转让及出售

（1）出售可供出售金融资产

根据 2010 年 12 月 23 日公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过的《关于审议授权总经理处置可供出售金融资产的议案》，同意授权总经理根据公司发展战略、证券市场情况以及公司经营与财务状况处置可供出售的金融资产，并决定处置的时机与数量。

为更好地满足公司经营发展的资金需求，本公司 2014 年 11 月公司出售了部分可供出售金融资产（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) 出售前公司持有招商证券股份 63,365,756 股，占其总股本的 1.09%。公司通过上海证券交易所竞价交易系统本年累计出售招商证券股票 35,000,079 股，交易价格为 49,843.18 万元，截至 2014 年 12 月 30 日收盘，公司尚持有招商证券股份 28,365,677 股，占其股份总数的 0.49%。

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为 34,118.07 万元。

(2) 出售深圳市宝安区宝城 26 区厂房 1 栋、食堂 1 栋

根据深圳市宝安区旧城改造领导小组办公室 2004 年 8 月 20 日发布《宝安区 2004 年旧城改造项目公告》，确定宝城 26 区 20.8 万平方米土地被列入宝安区旧城改造计划，深圳市宝安区城中村(旧村)改造办公室于 2007 年 12 月 3 日同意深圳中州宝华置业有限公司为 26 区旧城改造二期的开发主体，可依法开展与之相关的各项工作。由于公告改造范围内厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、夹层、二层、三层）的产权人为本公司，建筑总面积共 20,206.32 m²。铁皮棚无产权建筑面积 1,057.95 m²和仓库、保安室等其他无产权建筑面积 1,298.45 m²等物业属于本公司所有。

本公司子公司深圳市宝安三联有限公司与深圳中州宝华置业有限公司于 2014 年 4 月签订厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、夹层、二层、三层）及仓库、保安室等搬迁补偿协议，双方商定以支付货币补偿作为物业的补偿方式。搬迁补偿协议总金额为 280,864,495.00 元。其中：产权物业补偿总额为人民币 272,785,320.00 元，无产权物业搬迁总额为人民币 1,586,925.00 元，仓库、保安室等其他无产权物业搬迁补偿总额为人民币 6,492,250.00 元。

本次出售宝城 26 区厂房 1 栋、食堂 1 栋等扣除成本和税费后获得的所得税后净利润为 2,093.54 万元。

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

本公司本年度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 2014 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、杭州城市公司和沈阳城市公司八个分部。

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、成都中粮鸿悦置业有限公司、成都硕泰丽都地产开发有限公司；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；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和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。

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集团有限公司、中粮地产集团深圳物业管理有限公司。

（1） 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。

(2) 分部财务信息

2014 年分部财务信息：

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
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	133,719,769.03
分部间销售入	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

2013 年分部财务信息：

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	721,076,962.82	998,524,713.76	926,853,597.00
其中：外部销售收入	719,360,116.82	998,524,713.76	926,853,597.00
分部间销售收入	1,716,846.00	0.00	0.00
分部费用	495,289,121.60	939,212,854.98	729,825,558.85
分部利润	225,787,841.22	59,311,858.78	197,028,038.15
分部资产	4,001,640,082.91	3,766,434,279.93	3,732,155,789.36
分部负债	7,008,498,449.60	2,782,184,456.56	2,753,219,317.50

2013 年分部财务信息（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	334,472,760.63	4,286,025,510.70	447,307,637.00	483,096,009.00
其中：外部销售收入	334,472,760.63	4,286,025,510.70	447,307,637.00	483,096,009.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	288,678,950.31	3,687,729,610.94	334,426,021.90	536,268,925.61
分部利润	45,793,810.32	598,295,899.76	112,881,615.10	-53,172,916.61
分部资产	1,130,758,840.77	11,806,529,818.26	3,712,657,855.98	2,467,295,214.10
分部负债	1,036,483,702.49	10,340,683,129.40	2,474,151,816.13	1,626,007,562.77

2013 年分部财务信息（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	1,258,964,428.00	1,205,028,116.63	100,658,999.24

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
其中：外部销售收入	1,258,964,428.00	660,742,039.24	63,293,328.36
分部间销售收入	0.00	544,286,077.39	37,365,670.88
分部费用	1,322,733,214.44	236,050,288.71	100,257,938.47
分部利润	-63,768,786.44	968,977,827.92	401,060.77
分部资产	4,238,166,656.98	1,365,478,937.58	49,009,678.94
分部负债	1,266,779,889.28	674,260,013.52	40,829,325.70

2013 年分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	10,762,008,734.78	583,368,594.27	10,178,640,140.51
其中：外部销售收入	0.00	10,178,640,140.51	0.00	10,178,640,140.51
分部间销售收入	0.00	583,368,594.27	583,368,594.27	0.00
分部费用	629,406,741.67	9,299,879,227.48	-12,849,311.30	9,312,728,538.78
分部利润	-629,406,741.67	1,462,129,507.30	596,217,905.57	865,911,601.73
分部资产	27,414,059,998.09	63,684,187,152.90	23,081,469,978.63	40,602,717,174.27
分部负债	18,216,878,519.71	48,219,976,182.66	16,587,655,291.90	31,632,320,890.76

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2014 年	2013 年
分部利润	807,980,118.96	865,911,601.73
加：投资收益	589,157,349.35	358,694,153.48
营业利润	1,397,137,468.31	1,224,605,755.21

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

2014 年 11 月 28 日，公司 2014 年第一次临时股东大会通过了《公司符合发行公司债券条件》、《公司发行公司债券方案》、《提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜》等有关发行公司债券预案的议案以及《关于公司发行不超过人民币 23 亿元中期票据的议案》，目前，公司正在积极推进相关工作。

截止到 2015 年 3 月初，目前关于公司发行不超过人民币 23 亿元中期票据的申报材料已上报协会，正在等待审批核准。

十五、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	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

(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	491,848.18	100.00	0.00	0.00	491,848.18
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	491,848.18	100.00	0.00	—	491,848.18

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）	33,159.00	100.00	491,848.18	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	33,159.00	100.00	491,848.18	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)	33,159.00	100.00	0.00	491,848.18	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	33,159.00	100.00	0.00	491,848.18	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
艾默生过程管理 (天津) 阀门有限公司		33,159.00	3 个月以内	100.00	0.00

(5) 应收账款年末比年初减少 93.26%，主要原因是本年租金收回。

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	13,056,771,417.47	99.95	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

(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	13,701,510,964.03	99.95	41,167,152.07	0.30	13,660,343,811.96
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,238,083.11	0.02	241,145.34	10.77	1,996,937.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,548,156.82	0.03	4,031,229.52	88.63	516,927.30
合计	13,708,297,203.96	100.00	45,439,526.93	—	13,662,857,677.03

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）	372,900.00	43.71	1,491,352.13	66.64
3 个月以上—1 年（含 1 年）	50,973.16	5.97	379,684.36	16.96
1 年以上—2 年（含 2 年）	286,702.10	33.61	46,005.00	2.06
2 年以上—3 年（含 3 年）	5,032.00	0.59	225,364.00	10.07
3 年以上	137,532.00	16.12	95,677.62	4.27
合计	853,139.26	100.00	2,238,083.11	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
鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	年末净资产为负数，全额计提
华高置业有限公司	39,002,432.99	253,926.20	0.65	参照对方年末净资产计提
合计	74,407,281.44	35,658,774.65	—	

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）	372,900.00	43.71	0.00	1,491,352.13	66.64	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	50,973.16	5.97	2,548.66	379,684.36	16.96	18,984.22
1 年以上-2 年（含 2 年）	286,702.10	33.61	86,010.63	46,005.00	2.06	13,801.50
2 年以上-3 年（含 3 年）	5,032.00	0.59	2,516.00	225,364.00	10.07	112,682.00
3 年以上	137,532.00	16.12	137,532.00	95,677.62	4.27	95,677.62
合计	853,139.26	100.00	228,607.29	2,238,083.11	100.00	241,145.34

③ 期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
深圳宝菱同利有限公司	496,752.71	1.00	4,967.53	合作企业往来，经测试后，按 1%计提
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	1.00	792.00	联营企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮地产集团深圳贸易有限公司	4,026,008.03	100.00	4,026,008.03	年末净资产为负数，全额计提
合计	4,601,960.74	-	4,031,767.56	

(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 449,401.98 元；本年收回或转回坏账准备金额 5,969,779.41 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

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
华高置业有限公司	净资产增加	按其他应收款余额与其净资产的差额	5,762,303.62	5,508,377.42
深圳宝菱同利有限公司	往来款收回	合作企业往来，经测试后未减产，按 1%计提	8,907.02	3,939.49
深圳市财政委员会	往来款收回	按账龄计提	419,295.30	419,295.30
华南国际经济贸易仲裁委员会	往来款收回	按账龄计提	38,167.20	38,167.20
合计			6,228,673.14	5,969,779.41

(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
子公司往来款	13,060,797,425.50	13,705,553,412.45
合营单位往来款	575,952.71	522,148.79
保证金	811,722.74	2,022,205.74
代缴水电费	973.16	27,169.62
其他	40,443.36	172,267.36
合计	13,062,226,517.47	13,708,297,203.96

(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
天津粮滨投资有限公司	往来款	2,278,188,451.54	5 年以上	17.44%	0.00
中粮鸿云置业南京有限公司	往来款	1,801,323,214.79	2 年以内	13.79%	0.00
中粮地产（北京）有限公司	往来款	1,574,066,345.01	1 年以内	12.05%	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,500,429,614.89	2 年以内	11.49%	0.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	往来款	1,071,847,472.20	2 年以内	8.21%	0.00
合计	—	8,225,855,098.43	—	62.98%	0.00

(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%
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作企业	496,752.71	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司的联营企业	79,200.00	0.00
合计		575,952.71	—

(9) 其他应收款年末比年初减少 4.71%，主要原因是往来款项收回。

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
对子公司投资	5,996,741,694.61	53,936,827.57	5,942,804,867.04	6,017,169,875.71	53,936,827.57	5,963,233,048.14
对联营、合营	412,663,708.83	0.00	412,663,708.83	698,754,071.21	0.00	698,754,071.21

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
企业投资						
合计	6,409,405,403.44	53,936,827.57	6,355,468,575.87	6,715,923,946.92	53,936,827.57	6,661,987,119.35

(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	
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	950,000.00	0.00	0.00	950,000.00	0.00	950,000.00
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
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	50,428,181.10	0.00	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

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
中粮地产成都有限公司（本部）	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（本部）	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
长沙中粮地产开发有限公司（本部）	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（本部）	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
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	0.00	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
合计	6,017,169,875.71	30,000,000.00	50,428,181.10	5,996,741,694.61	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	482,779,363.67	0.00	0.00	74,046,768.60	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	163,431,864.47	0.00	0.00	40,026,267.61	0.00	0.00
小计	646,211,228.14	0.00	0.00	114,073,036.21	0.00	0.00
二、联营企业						

深圳宝兴电线电缆制造有限公司	51,330,960.93	0.00	0.00	5,668,998.64	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,211,882.14	0.00	0.00	76,013.37	0.00	0.00
小计	52,542,843.07	0.00	0.00	5,745,012.01	0.00	0.00
合计	698,754,071.21	0.00	0.00	119,818,048.22	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	405,908,410.60	0.00	0.00	150,917,721.67	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	203,458,132.08	0.00
小计	405,908,410.60	0.00	0.00	354,375,853.75	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	56,999,959.57	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,287,895.51	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	58,287,855.08	0.00
合计	405,908,410.60	0.00	0.00	412,663,708.83	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	1,442,222,265.92	835,467,322.75
其他业务收入	11,102,840.14	707,584,624.80
营业收入合计	1,453,325,106.06	1,543,051,947.55
主营业务成本	560,275,549.41	381,579,581.28
其他业务成本	672,827.75	20,191,148.86
营业成本合计	560,948,377.16	401,770,730.14

(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	1,326,590,575.00	507,750,185.13	719,315,736.00	327,964,765.57
房屋租赁	115,027,790.70	52,092,718.74	113,696,817.04	52,594,187.73
物业管理及来料加工	603,900.22	432,645.54	2,454,769.71	1,020,627.98

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
合计	1,442,222,265.92	560,275,549.41	835,467,322.75	381,579,581.28

(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*锦云 1 栋 130 业主	11,499,631.00	0.79
中粮*锦云 1 栋 135 业主	11,561,730.00	0.80
中粮*锦云 2 栋 142 业主	10,149,484.00	0.70
中粮*锦云 2 栋 152 业主	12,852,884.00	0.88
中粮*锦云 2 栋 160 业主	8,759,557.00	0.60
合计	54,823,286.00	3.77

注 1：本年主营业务收入较上年增加 72.62%，主要原因为本年锦云项目商品房销售收入结转增加。

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/长期股权投资收益	203,322,236.91	274,450,374.79
权益法核算的长期股权投资收益	119,818,048.22	234,576,182.42
处置长期股权投资产生的投资收益	-572,282.32	-403,345.13
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	9,694,960.67	8,997,937.35
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	454,907,592.95	111,912,322.72
合作企业分配利润	11,643.21	402,336.01
合计	787,182,199.64	629,935,808.16

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产/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	1,343,884.29	1,405,238.94	本年分配往年利润
深圳市宝安三联有限公司	9,900,352.62	2,193,135.85	本年分配利润比上年增加
深圳市宝安福安实业有限公司	8,478,000.00	5,652,000.00	本年分配利润比上年增加
上海加来房地产开发有限公司	183,600,000.00	265,200,000.00	本年分配利润比上年减少
合计	203,322,236.91	274,450,374.79	

(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	40,026,267.61	18,975,394.70	被投资方净利润增加
深圳宝兴电线电缆有限公司	5,668,998.64	1,211,538.94	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	74,046,768.60	214,282,067.97	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	76,013.37	107,180.81	被投资方净利润减少
合计	119,818,048.22	234,576,182.42	

(4) 本公司本年度投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本年投资收益比上年增加 24.96%，其原因为本年处置可供出售金融资产收益增加。

十六、 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	280,331,587.61	主要为处置 26 区投资性房地产
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）	778,250.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,573,558.89	
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	
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准备	0.00	
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	

项目	金额	说明
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	454,907,592.95	处置可供出售金融资产
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,149,556.88	
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	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,032,854.74	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	769,943,303.08	
减：所得税影响额	191,655,115.36	
少数股东权益影响额（税后）	72,219,445.75	
合计	506,068,741.97	

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	2014 年度	10.68%	0.33	0.33
	2013 年度	10.48%	0.29	0.29
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2014 年度	1.65%	0.05	0.05
	2013 年度	3.98%	0.11	0.11

3、会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日合并资产负债表如下：

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,962,774,756.13	6,925,058,798.37	7,290,599,093.25
应收账款	382,472,683.89	195,174,325.19	226,835,547.93
预付款项	105,306,927.23	108,201,005.26	45,750,728.64

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他应收款	731,509,784.84	563,506,516.86	427,845,897.20
存货	24,948,082,198.47	29,182,363,395.27	32,673,271,009.10
流动资产合计	32,130,146,350.56	36,974,304,040.95	40,664,302,276.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	780,644,553.06	838,657,786.08	837,077,688.79
长期应收款	746,487.10	652,601.25	7,156,674.97
长期股权投资	537,927,166.20	816,478,699.35	483,913,658.20
投资性房地产	820,105,189.22	759,352,242.15	2,797,035,006.05
固定资产	437,039,460.77	591,331,034.96	587,331,781.76
在建工程	266,002.75	58,876,169.39	265,105,921.78
无形资产	31,653,765.37	59,870,116.12	61,763,751.43
商誉	85,539,379.11	85,539,379.11	161,183,979.11
长期待摊费用	52,883,700.59	30,120,481.14	21,159,168.17
递延所得税资产	122,074,275.94	387,534,623.77	425,443,349.61
非流动资产合计	2,868,879,980.11	3,628,413,133.32	5,647,170,979.87
资产总计	34,999,026,330.67	40,602,717,174.27	46,311,473,255.99

(续)

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	4,100,000,000.00	8,146,000,000.00	6,040,000,000.00
应付账款	2,890,150,261.10	3,602,013,905.24	3,498,681,719.85
预收款项	5,991,698,377.26	6,855,647,284.71	8,409,063,398.58
应付职工薪酬	90,060,371.31	90,659,468.19	116,270,612.24
应交税费	369,134,642.53	701,171,072.93	886,706,209.32
应付利息	168,047,201.09	70,922,478.09	97,014,908.56
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	5,041,344,679.52	3,843,837,187.47	1,448,367,096.51
一年内到期的非流动负债	1,937,374,722.15	1,334,000,000.00	3,163,300,000.00
流动负债合计	20,589,357,824.43	24,645,798,966.10	23,660,951,514.53
非流动负债：			
长期借款	5,311,520,131.84	5,591,873,555.23	10,421,576,649.42
应付债券	1,189,947,059.52	1,191,483,087.88	1,193,114,968.72
长期应付款	1,930,621.31	324,438.22	0.00
预计负债	0.00	1,280,064.00	0.00
递延收益	2,498,961.65	2,174,014.18	2,129,633.36

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
递延所得税负债	190,387,279.05	199,386,765.15	368,662,699.76
非流动负债合计	6,696,284,053.37	6,986,521,924.66	11,985,483,951.26
负债合计	27,285,641,877.80	31,632,320,890.76	35,646,435,465.79
股东权益：			
股本	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	258,360,702.80	258,856,920.72	260,493,729.58
其他综合收益	507,903,824.22	547,771,988.77	579,125,539.66
盈余公积	480,120,443.54	625,207,757.82	773,732,503.86
未分配利润	1,827,079,448.63	2,162,150,278.61	2,557,739,965.66
归属于母公司股东权益合计	4,887,196,015.19	5,407,718,541.92	5,984,823,334.76
少数股东权益	2,826,188,437.68	3,562,677,741.59	4,680,214,455.44
股东权益合计	7,713,384,452.87	8,970,396,283.51	10,665,037,790.20
负债和股东权益总计	34,999,026,330.67	40,602,717,174.27	46,311,473,255.99

4、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	2014 年末	2013 年末	变动额	变动率
应收账款	226,835,547.93	195,174,325.19	31,661,222.74	16.22%
预付款项	45,750,728.64	108,201,005.26	-62,450,276.62	-57.72%
其他应收款	427,845,897.20	563,506,516.86	-135,660,619.66	-24.07%
存货	32,673,271,009.10	29,182,363,395.27	3,490,907,613.83	11.96%
长期股权投资	483,913,658.20	816,478,699.35	-332,565,041.15	-40.73%
投资性房地产	2,797,035,006.05	759,352,242.15	2,037,682,763.90	268.34%
在建工程	265,105,921.78	58,876,169.39	206,229,752.39	350.28%
商誉	161,183,979.11	85,539,379.11	75,644,600.00	88.43%
长期待摊费用	21,159,168.17	30,120,481.14	-8,961,312.97	-29.75%
短期借款	6,040,000,000.00	8,146,000,000.00	-2,106,000,000.00	-25.85%
预收款项	8,409,063,398.58	6,855,647,284.71	1,553,416,113.87	22.66%
应付职工薪酬	116,270,612.24	90,659,468.19	25,611,144.05	28.25%
应交税费	886,706,209.32	701,171,072.93	185,535,136.39	26.46%
应付利息	97,014,908.56	70,922,478.09	26,092,430.47	36.79%
其他应付款	1,448,367,096.51	3,843,837,187.47	-2,395,470,090.96	-62.32%
一年内到期的非流动负债	3,163,300,000.00	1,334,000,000.00	1,829,300,000.00	137.13%
长期借款	10,421,576,649.42	5,591,873,555.23	4,829,703,094.19	86.37%
递延所得税负债	368,662,699.76	199,386,765.15	169,275,934.61	84.90%

项目	2014 年末	2013 年末	变动额	变动率
少数股东权益	4,680,214,455.44	3,562,677,741.59	1,117,536,713.85	31.37%

应收账款增加的原因主要是本年增加深圳一品澜山、长沙北纬 28 度项目等商品房销售。

预付账款减少的原因主要是子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司本期股权收购交易已完成，股权预付款转出。

其他应收款减少的原因主要是本年收回上海万科投资管理有限公司往来款。

存货增加的原因主要是本年本年购置地块及在建项目的投入增加。

长期股权投资减少的原因主要是权益法核算的长期股权投资本年分红。

投资性房地产增加的原因主要是本年北京万科半岛广场和北京祥云小镇完工由存货转入增加。

在建工程增加的原因主要是本年深圳宝安 67 区中粮商务公园项目在建工程支出增加。

商誉增加的原因主要是本年新纳入合并范围的孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司合并成本高于可辨认净资产公允价值。

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。

短期借款减少的原因主要是本年向财务公司的借款减少。

预收款项增加的原因主要是本年成都锦云、成都香颂丽都、天津六纬路等项目商品房预售款增加。

应付职工薪酬增加的原因主要是本年计提年度绩效奖金。

应交税费增加的原因主要是本年上海悦鹏半岛、深圳中粮锦云、杭州方圆府、南京颐和南园、沈阳隆玺壹号等项目计提的土地增值税增加。

应付利息增加的原因主要是本年长期借款的增加导致借款利息的增加。

其他应付款减少的原因主要是本年偿还中粮集团内部往来款。

一年内到期的非流动负债增加的原因主要是本年一年内到期的长期借款增加。

长期借款增加的原因主要是本年北京祥云、深圳房地产、杭州方圆府等项目增加长期借款。

递延所得税负债增加的原因主要是本年新纳入合并范围成都硕泰丽都房地产开发有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为非同一控制下合并资产评估增值。

少数股东权益增加的原因主要是本年少数股东资本投入及当年损益增加。

(2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	2014 年	2013 年	变动额	变动率
营业总收入	9,040,833,228.84	10,178,640,140.51	-1,137,806,911.67	-11.18%

项目	2014 年	2013 年	变动额	变动率
营业成本	5,633,809,162.89	7,099,086,746.28	-1,465,277,583.39	-20.64%
销售费用	486,899,572.47	424,219,339.81	62,680,232.66	14.78%
财务费用	389,192,849.24	438,675,487.20	-49,482,637.96	-11.28%
资产减值损失	254,346,730.13	3,962,162.53	250,384,567.60	6319.39%
投资收益	589,157,349.35	358,694,153.48	230,463,195.87	64.25%

营业收入、营业成本增加的原因主要是本年深圳一品澜山、北京祥云国际、杭州方圆府等项目商品房销售收入结转增加。

销售费用增加的原因主要是本年销售项目的销售代理费、广告宣传费等增加。

财务费用减少的原因主要是金融借款利率降低等原因，利息支出减少。

资产减值损失增加的原因主要是本年杭州鸿悦置业公司和杭州易筑公司计提存货减值准备的增加。

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：2015 年 4 月 16 日

日期：2015 年 4 月 16 日

日期：2015 年 4 月 16 日