



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

2014 年度董事会工作报告

二〇一五年四月

## 目 录

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 一、2014 年经营成果和财务状况分析 ..... | 3  |
| 二、董事会日常工作情况 .....         | 14 |
| 三、公司利润分配及分红派息情况 .....     | 16 |
| 四、公司未来发展的展望 .....         | 17 |

## 中粮地产（集团）股份有限公司

### 2014 年度董事会工作报告

董事长 周政

各位股东：

现在，我代表公司董事会向大会做董事会报告，请予审议。

#### 一、2014 年经营成果和财务状况分析

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，归属于母公司股东的净利润 5.99 亿元，较好地完成了 2014 年度的经营指标。

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%。

### （一）公司 2014 年的主要运营措施

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

#### 1、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。

#### 2、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。

### 3、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。

## （二）2014 年公司主营业务分析

### 1、收入情况

#### （1）公司在报告期内的收入

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

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

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

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

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

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。

### 在建拟建项目明细

| 序号 | 项目名称        | 占地面积<br>(平方米) | 规划建筑面积<br>(平方米) | 累计已结转建筑<br>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、<br>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。

## 2、成本情况

### 公司成本变动情况（行业分类）

单位：元

| 行业分类  | 2014 年           |                | 2013 年           |                | 同比增减<br>百分点 |
|-------|------------------|----------------|------------------|----------------|-------------|
|       | 金额               | 占营业成本比重<br>（%） | 金额               | 占营业成本比重<br>（%） |             |
| 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<br>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<br>个百分点 |

### 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            |

### 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。

## 3、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资产调整较上年减少 |

## 4、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<br>(%) | 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      | 15636.50    | 主要是经营活动及筹资活动现金增加               |

### （三）主营业务构成情况

#### 1、公司主营业务构成情况

|               | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率(%) | 营业收入比上年<br>同期增减(%) | 营业成本比上年<br>同期增减(%) | 毛利率比上年同期<br>增减(百分点) |
|---------------|------------------|------------------|--------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>分行业</b>    |                  |                  |        |                    |                    |                     |
| 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<br>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                |
| <b>分地区</b>    |                  |                  |        |                    |                    |                     |
| 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 |

## 2、报告期内营业收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 10%以上的主要行业为商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：万元

|       | 营业收入       |            |         | 营业成本       |            |         | 毛利率(%) |       |           |
|-------|------------|------------|---------|------------|------------|---------|--------|-------|-----------|
|       | 2014年      | 2013年      | 变动幅度(%) | 2014年      | 2013年      | 变动幅度(%) | 2014年  | 2013年 | 变动幅度(百分点) |
| 商品房销售 | 832,642.11 | 939,696.34 | -11.39  | 539,855.91 | 687,430.24 | -21.47  | 35.16  | 26.85 | 8.31      |
| 合计    | 832,642.11 | 939,696.34 | -11.39  | 539,855.91 | 687,430.24 | -21.47  | 35.16  | 26.85 | 8.31      |

## （四）资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

|          | 2014 年末           |           | 2013 年末           |           | 比重增减<br>(百分点) | 重大变动说明                    |
|----------|-------------------|-----------|-------------------|-----------|---------------|---------------------------|
|          | 金额                | 占总资产比例(%) | 金额                | 占总资产比例(%) |               |                           |
| 货币资金     | 7,290,599,093.25  | 15.74     | 6,925,058,798.37  | 17.06     | -1.32         |                           |
| 应收账款     | 226,835,547.93    | 0.49      | 195,174,325.19    | 0.48      | 0.01          |                           |
| 预付款项     | 45,750,728.64     | 0.10      | 108,201,005.26    | 0.27      | -0.17         | 主要是股权并购交易完成，年初已付股权转让款年末转出 |
| 其他应收款    | 427,845,897.20    | 0.92      | 563,506,516.86    | 1.39      | -0.47         |                           |
| 存货       | 32,673,271,009.10 | 70.55     | 29,182,363,395.27 | 71.87     | -1.32         |                           |
| 可供出售金融资产 | 837,077,688.79    | 1.81      | 838,657,786.08    | 2.07      | -0.26         |                           |
| 长期应收款    | 7,156,674.97      | 0.02      | 652,601.25        | 0.00      | 0.02          |                           |
| 长期股权投资   | 483,913,658.20    | 1.04      | 816,478,699.35    | 2.01      | -0.97         | 主要是本年权益法核算的长期股权投资收益分红     |
| 投资性房地产   | 2,797,035,006.05  | 6.04      | 759,352,242.15    | 1.87      | 4.17          | 主要是中粮万科房地产开发有限公司、中粮地产投资   |

|         |                |      |                |      |       |                          |
|---------|----------------|------|----------------|------|-------|--------------------------|
|         |                |      |                |      |       | （北京）有限公司持有型物业增加          |
| 固定资产    | 587,331,781.76 | 1.27 | 591,331,034.96 | 1.46 | -0.19 |                          |
| 在建工程    | 265,105,921.78 | 0.57 | 58,876,169.39  | 0.15 | 0.42  | 主要是深圳宝安 67 区在建项目投入增加     |
| 无形资产    | 61,763,751.43  | 0.13 | 59,870,116.12  | 0.15 | -0.02 |                          |
| 商誉      | 161,183,979.11 | 0.35 | 85,539,379.11  | 0.21 | 0.14  | 主要是并购项目合并成本高于可辨认净资产的公允价值 |
| 长期待摊费用  | 21,159,168.17  | 0.05 | 30,120,481.14  | 0.07 | -0.02 |                          |
| 递延所得税资产 | 425,443,349.61 | 0.92 | 387,534,623.77 | 0.95 | -0.03 |                          |

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

|             | 2014 年            |            | 2013 年           |            | 比重增减<br>(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 |  |
|------|--------------|---|--------------|------|-------|--|

### 3、以公允价值计量的资产和负债

| 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            |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|---------|--------|----------------|----------------|
| <b>金融资产</b>                                       |                |            |                |         |        |                |                |
| 1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 <sup>2</sup> （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                                              |                |            |                |         |        |                |                |

单位：元

### （五）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人口老龄化等因素开始凸显，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，67 区项目和 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。

## 二、董事会日常工作情况

### （一）董事会会议情况及决议内容

报告期内全年共召开了 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 | 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  | 报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ） | 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   |                                                                                     | -                |
| 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 | 5 | 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 |

### 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）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

##### 1、公司 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），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 比上年上涨 2.0%，物价控制远远低于目标，通货膨胀压力较小，而工业生产出厂价格下降 1.9%，持续处于低迷状态。

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

外部环境因素变化对房地产行业的影响主要体现在住宅市场成交量价明显回落、主要城市库存压力大、去化周期延长、土地市场热度总体下降等方面，限购限贷政策的放开也没有再带来行业快速反弹，住宅市场高速增长周期面临结束，全国城市间出现分化。2014 年，全国房地产开发投资 95,036 亿元，比上年增长 10.5%，增速明显下降；房屋新开工面积 179,592 万平方米，下降 10.7%，降幅扩大；商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%，房地产市场整体下行，市场整体供大于求，存在较大的去化压力；受行业转折影响，土地市场供应明显趋缓，成交量下滑，各城市价格分化现象明显，一线城市竞争激烈，二三线城市市场热度下降。

展望 2015 年，在经历 2014 年全面深化改革、经济结构调整转型之后，中央经济工作会议提出“坚持稳中求进总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展

新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置”，国务院总理李克强在十二届全国人大二次会议提到，对房地产市场则要因城因地分类进行调控，抑制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。3月25日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），要求合理安排住房及其用地供应规模、优化住房及用地供应结构、统筹保障性安居工程建设。3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发布关于个人住房贷款政策有关问题的通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%，并将普通房营业税免徵期限由5年缩短至2年。由此可见，未来经济增长速度或将进一步放缓，而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健发展。

## （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。未来可探索发展更多的战略产品线，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，加快速度周转住宅项目开发节奏，实现资金快速回笼；二是提升可售型业务精细化管理，包括对竞品进行精细化跟踪，健全策略落地监督体系，精准营销，提升费效比等；三是继续提升现有产品竞争力，积极推动产品设计标准化落地，继续研究在开放平台基础上的模块组合，不断完善产品线管理框架及管理流程；四是从客户需求出发，推动物业服务品质提升和品牌塑造；五是积极探索上市公司层面和项目层面的跟投机制，创新激励考核。

### （3）强化运营与费用管控

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

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

## 2、2015 年公司运营计划

### （1）住宅地产开工计划

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

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

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

注：深圳祥云国际项目于 2015 年 3 月 10 日取得建设用地规划许可证，故将其纳入开工计划。

## （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。

2014 年在董事会、经理层及各级员工的共同努力下，公司克服了宏观调控及市场波动的影响，进一步扩大了公司经营规模，经济效益也取得了持续增长。在新的一年里，公司董事会将继续从全体股东的利益与公司可持续发展出发，勤勉履职，锐意进取，科学决策，稳步提升公司经营管理水平，努力创造良好的业绩回报股东，为把公司逐步建设成为最具持续发展能力的品牌地产引领者而奋斗！

谢谢大家！