



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

2014 年第一季度报告

二〇一四年四月

第一节 重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、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：保证季度报告中财务报告真实、准确、完整。

本公司 2014 年第一季度财务会计报告未经审计。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期		本报告期 比上年同期增减 (%)
		调整前	调整后	调整后
营业收入 (元)	972,319,160.47	965,456,613.01	965,456,613.01	0.71
归属于上市公司股东的净利润 (元)	67,039,212.73	60,504,987.43	59,481,986.65	12.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	61,911,572.03	-27,176,955.09	-28,199,955.87	319.54
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,193,191,042.55	1,112,495,445.22	1,112,495,445.22	-207.25
基本每股收益 (元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33
稀释每股收益 (元/股)	0.04	0.03	0.03	33.33
加权平均净资产收益率 (%)	1.25	1.26	1.21	增加 0.04 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末 比上年度末增减 (%)
		调整前	调整后	调整后
总资产 (元)	40,864,372,170.54	40,602,717,174.27	40,602,717,174.27	0.64
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,353,570,746.30	5,407,718,541.92	5,407,718,541.92	-1.00

注：根据财政部颁布的《企业会计准则解释第 6 号》规定，同一控制下企业合并项目系最终控制方以前年度从第三方收购来的，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理，本公司以前年度发生同一控制下企业合并，故调整上年同期数。

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	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）	133,417.90	
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）	467,670.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,837,133.33	收取关联往来企业资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	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	
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	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
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	1,250,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,852,470.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	12,540,692.08	--
减：所得税影响额	3,134,498.91	
少数股东权益影响额（税后）	4,278,552.47	
合 计	5,127,640.70	--

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	142,980					
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	50.65	918,665,014	0	-	-
林泗华	境内自然人	1.34	24,236,413	0	-	-
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人	0.88	16,021,673	0	-	-
王秀梅	境内自然人	0.61	11,001,978	0	-	-
何庆民	境内自然人	0.32	5,858,443	0	-	-

刘程武	境内自然人	0.24	4,286,031	0	-	-
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	境内非国有法人	0.23	4,259,810	0	-	-
张余权	境内自然人	0.23	4,108,800	0	-	-
邓秀葵	境内自然人	0.22	4,037,339	0	-	-
钟坚龙	境内自然人	0.20	3,579,990	0	-	-
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	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			
林泗华	24,236,413	人民币普通股	24,236,413			
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	16,021,673	人民币普通股	16,021,673			
王秀梅	11,001,978	人民币普通股	11,001,978			
何庆民	5,858,443	人民币普通股	5,858,443			
刘程武	4,286,031	人民币普通股	4,286,031			
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	4,259,810	人民币普通股	4,259,810			
张余权	4,108,800	人民币普通股	4,108,800			
邓秀葵	4,037,339	人民币普通股	4,037,339			
钟坚龙	3,579,990	人民币普通股	3,579,990			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《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。					
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东林泗华通过兴业证券公司客户信用交易担保证券账户持有 23,027,713 股，普通账户持有 1,208,700 股，实际合计持有 24,236,413 股；公司股东王秀梅通过齐鲁证券公司客户信用交易担保证券账户持有 11,001,978 股；公司股东何庆民通过海通证券公司客户信用担保交易证券账户持有 5,858,443 股；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 4,285,979 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,286,031 股；公司股东张余权通过中信建投证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,108,800 股；公司股东邓秀葵通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,037,339 股。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

 是 否

公司股东青海三工投资管理有限公司通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户持有 15,977,228 股；公司股东殷进云通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户持有 44,445 股。

报告期末前十名 08 中粮债持有人持债情况表

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

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	增减 (%)	主要变动原因
应收账款	109,736,048.45	195,174,325.19	-43.78	主要是本期收回销售房款
预付款项	186,582,402.73	108,201,005.26	72.44	主要是本期支付爱联项目并购款
长期待摊费用	20,864,537.03	30,120,481.14	-30.73	主要是本期摊销长期待摊费用
应付职工薪酬	52,244,457.60	90,659,468.19	-42.37	主要是本期发放上年度绩效工资
应交税费	489,930,828.09	701,171,072.93	-30.13	主要是本期缴纳营业税及企业所得税
项目	2014 年 1-3 月	2013 年 1-3 月	增减 (%)	主要变动原因
营业税金及附加	164,635,520.39	96,657,150.82	70.33	主要是本期计提土地增值税增加
投资收益	10,700,890.17	146,056,722.95	-92.67	主要是本期未出售可供出售金融资产（上期投资收益主要来源于可供出售金融资产出售收益）
经营活动产生的现金流量净额	-1,193,191,042.55	1,112,495,445.22	-207.25	主要是本期取得销售房款减少、支付工程款等增加
投资活动产生的现金流量净额	-325,494,241.39	157,574,523.93	-306.57	主要是本期支付项目并购款增加
筹资活动产生的现金流量净额	121,064,425.61	-5,073,903.57	2486.02	主要是本期取得项目少数股东的资本投入增加

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、2013 年 12 月 19 日，公司 2013 年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。详情请参见公司于 2013 年 12 月 20 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关文件。

硕泰丽都项目已于 2014 年 1 月 10 日完成工商变更。鉴于成都公司于 1 月 23 日已向基汇投资支付 50%以上股权收购款，硕泰丽都项目于报告期纳入公司合并报表范围。硕泰丽都项目已于 2014 年 4 月开盘销售。

2、2013 年 11 月 29 日，公司第七届董事会第二十六次会议审议通过关于与中信信诚资产管理有限公司合作开发北京孙河项目的议案，同意公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（简称：北京公司）与中信信诚资产管理有限公司（简称：中信信诚）合作开发北京孙河项目（简称“孙河项目”）。根据约定，北京公司股权出资增至 4.08 亿元；中信信诚的增资总金

额为不超过人民币3.92亿元，根据情况选择一次性增资或分期增资。详情请参见公司2013年12月3日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

北京公司与中信信诚已于2014年1月签署相关协议。2014年2月25日，项目公司注册资本已变更为8亿元，其中北京公司认缴4.08亿元，中信信诚认缴3.92亿元。截至2014年4月3日，中信信诚向孙河项目提供了共计9.08亿元股东借款。

3、报告期内，公司控股子公司深圳市宝安三联有限公司（简称：三联公司，公司持有其69.05%股权）与中洲公司、深圳中洲集团有限公司（简称：中洲集团）达成一致并签订了《宝安中粮地产 26 区工业园厂房 1 栋、食堂 1 栋（一层、夹层、二层、三层）及铁皮棚、仓库、保安室等物业搬迁补偿协议》（简称“协议”）。本次交易已经公司 2014 年 4 月 10 日召开的第七届董事会第二十七次会议审议通过。根据初步估算，本次交易公司产生税前收益约 1.93 亿元人民币。根据《股票上市规则》、《公司章程》等规定，深圳宝安 26 区项目涉及金额已累计达到股东大会审议标准，以上事项将提交公司 2013 年度股东大会审议。详情请参见公司于 2014 年 4 月 3 日、2014 年 4 月 12 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

4、2013年11月1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（简称“深圳公司”）与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）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100%股权，开发建设爱联旧村改造项目。项目于2013年12月18日完成股权过户。深圳公司于2014年1月向锦峰集团支付了第一期股权转让款。目前，协议双方正在推进拆迁工作。详情请参见公司于2013年11月5日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

5、2013 年 10 月 18 日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过关于与新创维电器（深圳）有限公司签订合作协议的议案。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（简称“深圳公司”）与新创维电器（深圳）有限公司（简称“新创维电器”）、深圳创维置业有限公司（简称“创维置业”）签订合作协议，约定就获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目展开合作。深圳公司于 2013 年 11 月 22 日与新创维电器签订搬迁补偿协议，并按合作协议约定的支付节点支付部分补偿款。目前，项目正在实施主体确认阶段。详情请参见公司于 2013 年 10 月 22 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

6、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（简称“深

圳公司”)与深圳市前海深港现代服务业合作区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。目前，公司正在推进相关工作。详情请参见公司于 2012 年 7 月 17 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

7、2011 年，公司位于深圳市宝安区的 25 区城市更新项目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。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。2012 年 12 月，公司上报项目城市更新实施方案获政府备案。2013 年 5 月 14 日项目专项规划通过宝安区政府审批。2014 年 2 月项目取得深圳市 2014 年度重大项目证书，享受行政审批绿色通道。目前，公司正在开展拆迁谈判、专项规划审批等前期工作。

8、2012 年 5 月 31 日，公司位于深圳市宝安区 22 区的城市更新项目被正式纳入《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》。该项目拟由工业用地更新为居住和商业用地，拟拆除重建用地面积 40,597 平方米，公司所占用地及建筑物权属比例均超过 90%。2013 年 2 月 6 日，该项目的专项规划取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局初审意见，现进行市级主管部门审批。目前，公司正推进相关工作。详情请参见公司于 2012 年 3 月 17 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

9、根据中国证监会深圳监管局 2011 年 2 月 18 日发布的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(简称《通知》)的要求，公司开始在集团总部各部门及下属重点子公司全面深入开展“上市公司内部控制规范试点工作”(简称“内控规范试点工作”)。

报告期内，公司内部控制审计机构瑞华会计师事务所于 2014 年 1 月启动公司内控审计终审的现场工作，2014 年 2 月完成全部审计的现场工作。在此期间，公司内控办公室安排各下属公司进行对接，配合现场审计人员，协调现场工作，确保现场审计的顺利进行。

公司内控办公室出具了《中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》，并已经公司 2014 年 4 月 10 日召开的第七届董事会第二十七次会议审议和第七届监事会第十二次会议审核，独立董事对《公司 2013 年度内部控制评价报告》发表了独立意见。

瑞华会计师事务所出具了《中粮地产(集团)股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》，认为公司于 2013 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。

详情请参见公司于 2014 年 4 月 12 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的相关文件。

三、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。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</p>

					案，从而维护股东和上市公司的长远利益。
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。 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺。</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，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>	2007-3-21	长期有效	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。
其他对公司中小股东所作承诺					
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				

四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

不适用。

五、持有上市公司股权情况

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	78,838,901.40	63,365,756	1.36	63,365,756	1.36	641,895,108.28	0.00	可供出售金融资产	法人股
合计		78,838,901.40	63,365,756	1.36	63,365,756	1.36	641,895,108.28	0.00		

六、证券投资情况

不适用。

七、衍生品投资情况

不适用。

八、违规对外担保情况

不适用。

九、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

不适用。

十、公司债券情况说明

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。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化。报告期末，公司总负债率 76.66%。公司已于 2013 年 8 月派付公司债券第五年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

十一、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	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；现有持有型物业情况及城市更新项目情况；土地储备；前海经营情况；2013 年经营情况；公司对行业 2014 年情况的展望
2014 年 2 月 20 日	深圳办公地点	实地调研	机构	富国基金 殷姿	公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；土地储备；国企改革；公司对 2014 年房地产行业的展望
2014 年 2 月 24 日	深圳办公地点	实地调研	机构	恒泰证券 吴俊	公司持有型物业及参与深圳城市更新项目情况；土地储备；公司对 2014 年房地产行业的展望；战略定位；股权激励；人事变动

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,527,437,940.04	6,925,058,798.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	109,736,048.45	195,174,325.19
预付款项	186,582,402.73	108,201,005.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	525,290,250.78	563,506,516.86
买入返售金融资产		
存货	31,063,704,020.02	29,182,363,395.27
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	37,412,750,662.02	36,974,304,040.95
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	641,895,108.28	803,477,786.08
持有至到期投资		
长期应收款	652,601.25	652,601.25
长期股权投资	862,333,785.08	851,658,699.35
投资性房地产	743,454,801.65	759,352,242.15
固定资产	587,477,854.98	591,331,034.96
在建工程	62,017,321.48	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	59,863,493.99	59,870,116.12
开发支出		
商誉	85,539,379.11	85,539,379.11
长期待摊费用	20,864,537.03	30,120,481.14
递延所得税资产	387,522,625.67	387,534,623.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,451,621,508.52	3,628,413,133.32
资产总计	40,864,372,170.54	40,602,717,174.27
流动负债：		
短期借款	6,896,000,000.00	8,146,000,000.00
向中央银行借款		

吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	2,846,406,061.83	3,602,013,905.24
预收款项	7,629,698,403.20	6,855,647,284.71
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	52,244,457.60	90,659,468.19
应交税费	489,930,828.09	701,171,072.93
应付利息	74,337,563.45	70,922,478.09
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	3,740,707,963.03	3,843,837,187.47
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	1,382,000,000.00	1,334,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	23,112,872,846.67	24,645,798,966.10
非流动负债：		
长期借款	6,799,185,111.00	5,591,873,555.23
应付债券	1,191,882,744.85	1,191,483,087.88
长期应付款	216,292.15	324,438.22
专项应付款		
预计负债	1,280,064.00	1,280,064.00
递延所得税负债	218,884,494.33	199,386,765.15
其他非流动负债	2,145,819.73	2,174,014.18
非流动负债合计	8,213,594,526.06	6,986,521,924.66
负债合计	31,326,467,372.73	31,632,320,890.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	681,151,325.89	802,338,334.24
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	625,111,012.11	625,207,757.82
一般风险准备		
未分配利润	2,229,286,237.05	2,162,150,278.61
外币报表折算差额	4,290,575.25	4,290,575.25
归属于母公司所有者权益合计	5,353,570,746.30	5,407,718,541.92
少数股东权益	4,184,334,051.51	3,562,677,741.59
所有者权益（或股东权益）合计	9,537,904,797.81	8,970,396,283.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,864,372,170.54	40,602,717,174.27

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

2、母公司资产负债表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,521,914,798.61	2,503,138,568.26
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,742,927.82	491,848.18
预付款项	8,056,928.00	11,056,928.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	12,872,627,225.46	13,662,857,677.03
存货	446,346,018.00	657,074,970.30
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	14,851,687,897.89	16,834,619,991.77
非流动资产：		
可供出售金融资产	641,895,108.28	803,477,786.08
持有至到期投资		
长期应收款	652,601.25	652,601.25
长期股权投资	6,706,214,189.30	6,697,167,119.35
投资性房地产	394,255,973.57	402,831,544.63
固定资产	344,030,577.83	347,628,844.27
在建工程	61,356,099.80	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	55,885,390.88	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	8,204,289,940.91	8,366,214,006.44
资产总计	23,055,977,838.80	25,200,833,998.21
流动负债：		
短期借款	6,896,000,000.00	8,146,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	125,771,547.38	192,429,975.79
预收款项	526,454,642.00	829,683,942.00
应付职工薪酬	17,563,941.68	33,480,953.36
应交税费	298,853,495.14	246,050,401.52
应付利息	66,982,365.82	64,516,887.79
应付股利	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	5,097,363,419.91	5,079,931,043.75
一年内到期的非流动负债	882,000,000.00	834,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,912,536,981.40	15,427,640,773.68
非流动负债：		
长期借款	2,365,400,000.00	2,931,900,000.00
应付债券	1,191,882,744.85	1,191,483,087.88
长期应付款	216,292.15	324,438.22

专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	140,764,801.72	181,160,471.17
其他非流动负债	921,279.81	949,474.26
非流动负债合计	3,699,185,118.53	4,305,817,471.53
负债合计	17,611,722,099.93	19,733,458,245.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	730,745,101.74	851,932,110.09
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	411,921,457.27	411,921,457.27
一般风险准备		
未分配利润	2,487,857,583.86	2,389,790,589.64
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	5,444,255,738.87	5,467,375,753.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,055,977,838.80	25,200,833,998.21

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

3、合并利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	972,319,160.47	965,456,613.01
其中：营业收入	972,319,160.47	965,456,613.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	852,711,294.41	990,447,076.23
其中：营业成本	483,895,361.52	676,869,603.73
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	164,635,520.39	96,657,150.82
销售费用	39,149,615.72	53,670,162.55
管理费用	52,141,120.12	55,024,631.78
财务费用	115,053,165.01	109,185,598.05
资产减值损失	-2,163,488.35	-960,070.70
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）	10,700,890.17	146,056,722.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,675,085.73	34,144,400.23
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	130,308,756.23	121,066,259.73
加：营业外收入	5,763,334.84	871,523.96
减：营业外支出	1,777,446.09	1,517,268.99
其中：非流动资产处置损失	80,197.30	2,391.05
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	134,294,644.98	120,420,514.70
减：所得税费用	55,858,424.03	38,525,999.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	78,436,220.95	81,894,514.81
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	67,039,212.73	59,481,986.65
少数股东损益	11,397,008.22	22,412,528.16
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.04	0.03
（二）稀释每股收益	0.04	0.03
七、其他综合收益	-121,187,008.35	9,907,039.50
八、综合收益总额	-42,750,787.40	91,801,554.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	-54,147,795.62	69,389,026.15
归属于少数股东的综合收益总额	11,397,008.22	22,412,528.16

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

4、母公司利润表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	536,437,392.83	175,444,108.01
减：营业成本	226,626,337.13	84,379,157.90
营业税金及附加	91,703,985.50	31,144,408.13
销售费用	532,253.64	1,841,672.05
管理费用	19,175,912.38	24,153,827.87
财务费用	81,736,242.49	117,799,577.84
资产减值损失	-1,485,282.80	-610,994.87
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）	9,072,874.39	226,440,875.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,047,069.95	32,928,552.79
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	127,220,818.88	143,177,334.60
加：营业外收入	670,500.00	3,001.00
减：营业外支出	193,483.35	6,000.00
其中：非流动资产处置损失	79,897.30	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	127,697,835.53	143,174,335.60
减：所得税费用	29,630,841.31	10,001,281.57
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	98,066,994.22	133,173,054.03
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益	-121,187,008.35	9,907,039.50
七、综合收益总额	-23,120,014.13	143,080,093.53

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

5、合并现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,615,368,863.87	2,576,037,821.73
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	256,042,132.88	1,240,095,098.55
经营活动现金流入小计	1,871,410,996.75	3,816,132,920.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,798,667,068.03	1,211,243,264.96
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	106,767,015.10	109,629,354.85
支付的各项税费	478,120,153.39	324,917,515.87
支付其他与经营活动有关的现金	681,047,802.78	1,057,847,339.38
经营活动现金流出小计	3,064,602,039.30	2,703,637,475.06
经营活动产生的现金流量净额	-1,193,191,042.55	1,112,495,445.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		128,041,586.85
取得投资收益所收到的现金	25,804.44	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	140,322,300.00	33,946,335.00
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	140,348,104.44	161,987,921.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,571,062.25	4,413,397.92
投资支付的现金	86,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	323,271,283.58	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	465,842,345.83	4,413,397.92
投资活动产生的现金流量净额	-325,494,241.39	157,574,523.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	392,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资	392,000,000.00	

收到的现金		
取得借款收到的现金	2,093,811,555.77	1,316,078,732.22
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	2,485,811,555.77	1,316,078,732.22
偿还债务支付的现金	2,088,500,000.00	1,053,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,442,130.16	260,670,935.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		78,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,805,000.00	6,981,700.00
筹资活动现金流出小计	2,364,747,130.16	1,321,152,635.79
筹资活动产生的现金流量净额	121,064,425.61	-5,073,903.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,397,620,858.33	1,264,996,065.58
加：期初现金及现金等价物余额	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13
六、期末现金及现金等价物余额	4,454,442,662.50	7,108,300,821.71

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

6、母公司现金流量表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	214,700,498.90	664,170,773.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,721,366,099.97	1,563,713,388.50
经营活动现金流入小计	2,936,066,598.87	2,227,884,162.31
购买商品、接受劳务支付的现金	13,401,800.47	156,818,228.25
支付给职工以及为职工支付的现金	38,754,631.93	50,421,242.91
支付的各项税费	68,974,411.20	87,638,805.87
支付其他与经营活动有关的现金	1,762,774,187.09	936,139,728.38
经营活动现金流出小计	1,883,905,030.69	1,231,018,005.41
经营活动产生的现金流量净额	1,052,161,568.18	996,866,156.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		128,041,586.85
取得投资收益所收到的现金	25,804.44	81,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	301,200.00	33,946,335.00
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	327,004.44	243,587,921.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,495,016.07	3,421,466.52
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	48,495,016.07	3,421,466.52
投资活动产生的现金流量净额	-48,168,011.63	240,166,455.33
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	300,000,000.00	826,000,000.00
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	300,000,000.00	826,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,068,500,000.00	1,003,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,912,326.20	127,777,672.63
支付其他与筹资活动有关的现金	6,805,000.00	5,374,000.00
筹资活动现金流出小计	2,285,217,326.20	1,136,651,672.63
筹资活动产生的现金流量净额	-1,985,217,326.20	-310,651,672.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-981,223,769.65	926,380,939.60
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	1,486,544,798.61	3,709,097,587.80

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

二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是 否

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2014 年第一季度报告全文签字盖章页）

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一四年四月二十九日