

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2014-006

中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

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

公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更后的股票简称(如有)	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	崔捷	范步登	
电话	86-755-23999288、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291	
传真	86-755-23999299	86-755-23999299	
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com	

2、主要财务数据和股东变化

（1）主要财务数据

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

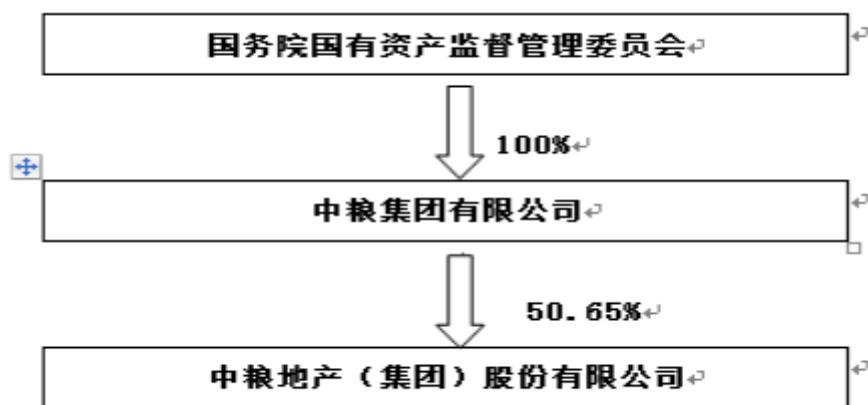
	2013 年	2012 年		本年比上年增减(%)	2011 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36	7,944,889,640.36	28.12	5,541,073,483.66	5,541,073,483.66
归属于上市公司股东的净利润（元）	534,570,092.14	514,933,158.15	511,183,982.44	4.58	421,995,724.17	406,588,383.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	202,788,438.41	123,654,251.27	119,905,075.56	69.12	181,260,098.35	165,852,757.86
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80	2,643,336,522.80	-224.16	-2,413,342,532.57	-2,413,342,532.57
基本每股收益（元/股）	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
加权平均净资产收益率（%）	10.48%	11.19%	10.82%	-0.34	9.22%	8.9%

	2013 年末	2012 年末		本年末比上年末增减 (%)	2011 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	40,602,717,174.27	34,838,562,066.52	34,999,026,330.67	16.01	32,602,592,973.24	32,771,462,251.83
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,407,718,541.92	4,763,805,453.76	4,887,196,015.19	10.65	4,462,847,804.30	4,589,987,541.44

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数		145,202		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		142,933	
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		无	无	
林泗华	境内自然人	1.33	24,063,713		无	无	
王秀梅	境内自然人	0.61	11,001,978		无	无	
青海三工投资管理有限公司	境内非国有法人	0.41	7,488,190		无	无	
中国工商银行一建信优选成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.37	6,799,872		无	无	
中国工商银行一诺安中小盘精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.32	5,769,040		无	无	
大成价值增长证券投资基金	境内非国有法人	0.3	5,381,840		无	无	
刘程武	境内自然人	0.24	4,386,031		无	无	
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		无	无	
张余权	境内自然人	0.23	4,108,800		无	无	
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。					
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 1,036,000 股，实际合计持有 24,063,713 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 4,385,979 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,386,031 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。					

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

（一）管理层对所处行业的讨论与分析

回顾2013年，在国际金融危机后续效应的影响下，全球经济非均衡性温和复苏，不稳定和不确定因素依然突出：得益于技术创新和再工业化战略，美国经济保持了较好的增长势头，经济复苏强劲；日本得益于其超宽松货币政策带来经济增长加速，复苏势头总体较好；欧元区经济未能保持上半年良好表现，复苏相对疲软，且呈现出不稳定、不均衡的状况；新兴经济体增速集体放缓，由于出口加投资的模式过度依赖国际贸易和资本，使“金砖五国”的整体表现差强人意。

2013年是在中国经济转型中重要的一年。在国际经济缓慢复苏，国内宏观调控坚持稳中求进、稳中有为、稳中提质的背景下，2013年我国国民经济经历年中波折和低谷后，展现稳中向好局面，我国GDP比上年增长7.7%，和去年同期增长水平相当，经济整体在低位企稳，整体进入稳定增长通道。2013年4个季度，GDP同比增速分别达到7.7%、7.5%、7.8%和7.7%。

宏观经济方面，三驾马车保持增长，结构调整初见成效：投资增长稳定，2013年固定资产投资比上年增长19.6%，年中“钱荒”造成企业和个人投资资金紧缺，固定资产投资完成额下降，增速放缓，投资对经济的拉动减弱；消费增长提速，2013年我国社会消费品零售总额同比增长13.1%，内需拉动有力；由于国际形势复杂严峻，进出口增速有所放缓。价格方面，CPI温和可控，2013年CPI比上年上涨2.6%，远低于政府提出的3.5%的年度控制目标；而PPI仍处低迷，2013年PPI比上年下降1.9%，仍处于下行通道，但降幅收窄。

房地产方面，2013年全国整体调控基调贯彻始终，年初“国五条”及各地细则出台，明确房地产调控不放松，旨在稳定房价、鼓励首次置业需求、抑制投机性购房，“有保有压”方向

明确。2013年房地产政策是“宏观稳，微观活”，限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市政策导向出现分化。不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

在调控政策进一步消化的2013年，全国房地产市场量价齐升，一线城市及部分二线城市商品房销售规模创历史新高：2013年，商品房销售面积130551万平方米，比上年增长17.3%，比2012年提高15.5个百分点；商品房销售额81428亿元，增长26.3%，比2012年提高16.3个百分点。全国房地产开发投资86013亿元，比上年增长19.8%，增速高于去年；新开工面积止跌反弹，增长13.5%，规模超越2011年高点；土地市场全国量价明显好于去年，一线城市增长最为显著。

展望2014年，作为十八届三中全会后全面深化改革的第一年，市场在资源配置中的决定性作用将逐步显现，未来房地产行业调控逐渐“去行政化”是大势所趋，将以政府为主提供基本保障，市场为主满足多层次需求。土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立。但是市场化改革和长效机制的建立需要一个过程，现有行政化调控手段短期内不会退出，不同城市的政策取向继续差别化。

基于以上分析，管理层认为，2014年我国宏观经济发展将坚持稳中求进的总基调，继续保持稳健的货币政策，不再单纯重视经济增速，结构优化是关键，通过信贷增长、投资加大以刺激经济增长的局面将有所改变，房地产快速上行的推动力也将有所减弱。在持续的调控背景下，首置和首改等刚需依然为主流；一线城市改善性需求依然旺盛，供不应求的现状短期难以改变，二线城市供需相对平衡，三四线需注意供应过剩风险。在调控不放松、长效调控机制在建立过程中的情况下，行业短期走势充满不确定性；从长期来看，土地改革、房产税、财税制度改革等行业长效机制逐步建立，新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等对国内房地产行业中长期利好。

（二）2013年公司财务状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：万元

	2013年末		2012年末		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产 比例(%)		占总资产 比例(%)		
货币资金	6,925,058,798.37	17.06	5,962,774,756.13	17.04	0.02	
应收账款	195,174,325.19	0.48	382,472,683.89	1.09	-0.61	主要是本年收回商品房销售款
预付款项	108,201,005.26	0.27	105,306,927.23	0.30	-0.03	

其他应收款	563,506,516.86	1.39	731,509,784.84	2.09	-0.70	
存货	29,182,363,395.27	71.87	24,948,082,198.47	71.28	0.59	主要是本年购置地块及在建项目投入增加
可供出售金融资产	803,477,786.08	1.98	767,744,553.06	2.19	-0.21	
长期股权投资	851,658,699.35	2.10	550,827,166.20	1.57	0.53	主要是权益法核算的长期股权投资增加
投资性房地产	759,352,242.15	1.87	820,105,189.22	2.34	-0.47	
固定资产	591,331,034.96	1.46	437,039,460.77	1.25	0.21	主要是本年成都天泉、中粮长沙房屋及建筑物增加
在建工程	58,876,169.39	0.15	266,002.75	0.00	0.15	主要是本年深圳宝安67区在建项目投入增加
无形资产	59,870,116.12	0.15	31,653,765.37	0.09	0.06	主要是本年支付土地出让费用
长期待摊费用	30,120,481.14	0.07	52,883,700.59	0.15	-0.08	主要是本年摊销费用
递延所得税资产	387,534,623.77	0.95	122,074,275.94	0.35	0.60	主要是本年末因计提土地增值税等确认递延所得税资产

2、负债项目重大变动情况

单位：万元

	2013年		2012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	8,146,000,000.00	20.06	4,100,000,000.00	11.71	8.35	主要是项目开发需要增加金融机构借款
应付账款	3,602,013,905.24	8.87	2,890,150,261.10	8.26	0.61	主要是本年末结算规模增大，应付工程款增加
预收款项	6,855,647,284.71	16.88	5,991,698,377.26	17.12	-0.24	
应交税费	701,171,072.93	1.73	369,134,642.53	1.05	0.68	主要是本年末计提企业所得税增加
应付利息	70,922,478.09	0.17	168,047,201.09	0.48	-0.31	主要是本年偿还借款利息
其他应付款	3,843,837,187.47	9.47	5,041,344,679.52	14.40	-4.93	主要是本年归还往来款
一年内到期的非流动负债	1,334,000,000.00	3.29	1,937,374,722.15	5.54	-2.25	主要是一年内到期的银行借款减少
长期借款	5,591,873,555.23	13.77	5,311,520,131.84	15.18	-1.41	
应付债券	1,191,483,087.88	2.93	1,189,947,059.52	3.40	-0.47	
递延所得税负债	199,386,765.15	0.49	190,387,279.05	0.54	-0.05	

（三）2013年公司经营情况分析

1、公司不同行业经营情况分析

（1）住宅销售：报告期内，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积72.70万平方米，签约金额112.67亿元；结算面积75.29万平方米，结算收入104.61亿元；已售待结转面积54.02万平方米。

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0.74万平方米，签约金额1.53亿元；结算面积5.99万平方米，结算收入10.64亿元；已售待结转面积7.14万平方米。

（2）房屋租赁：房屋租赁业收入25,209.33万元，比上年同期减少844.22万元，减少3.24%，主要原因是公司位于深圳市宝安区的部分物业被纳入城市更新旧城改造，部分租赁客户解除

租约搬迁导致租金收入减少。

（3）物业管理、来料加工：收入8,096.88万元，比上年同期增加983.70万元，增长13.83%，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：44,861.47万元，比上年同期增加23,289.09万元，增长107.96%，主要是报告期内处置投资性房地产取得的收入增加。

截至2013年年末，公司在建拟建项目共 19个，权益占地面积418.43万平米，权益规划总建筑面积604.93万平米。其中，公司于报告期内新增4个住宅地产项目（南京中粮鸿云坊、北京孙河项目、成都中粮锦云、成都香颂丽都），占地面积31万平米，建筑面积68.57万平米。

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(%)		
	2013年	2012年	变动幅度(%)	2013年	2012年	变动幅度(%)	2013年	2012年	变动幅度(百分点)
商品房销售	939,696.34	739,749.86	27.03	687,430.24	543,168.91	26.56	26.85	26.57	0.28
合计	939,696.34	739,749.86	27.03	687,430.24	543,168.91	26.56	26.85	26.57	0.28

（四）公司未来发展的战略目标和战略定位

基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，公司将以优化资产结构、提升资产质量为主线，大力发展品牌住宅业务，关注养老地产市场，聚焦战略城市深耕发展，确保业务增长和盈利能力不断提升。

聚焦产品。大力发展品牌住宅业务，进一步优化住宅产品结构，继续加大刚需快周转类产品比重，适当增加改善类产品，使刚需快周转类产品与改善类、非快周转类产品保持合理比例；结合土地、客户、产品特点，继续深化品牌住宅产品线研究，完善各品类标准化建设，制定发布产品手册，逐步固化形成可复制的标准化产品；关注养老地产市场。

聚焦城市。聚焦现有城市，深耕重点城市，择机拓展新城市。强化城市分类管理，提升城市公司发展内驱力，以一线和重点二线城市为主；建立城市区域筛选模型，提高对区位价值的甄别能力，强调地块区位，强势布局；依据现有城市选择模型，借助品牌影响力，在全国范围内择优择机拓展进入新城市。

系统化管理提升。以战略和市场为导向，不断优化产品结构，提升产品力，强化城市公司二级发动机的作用，注重非常规发展模式，同时推进产品标准化，实现快速的产品复制能力，在产品标准化的同时做好成本标准化，对项目分类管理，优化流程，压缩开发周期，以

目标管理责任书为抓手强化执行，提升开发运营效率

（五）公司2014年度经营计划

1、公司2014年主要拟采取的运营措施与工作。

结合内外部环境分析，依据“优化结构、精细化管理、提升效率、价值创造”的经营总方针，公司拟采取的运营措施如下：

（1）持续提升产品竞争能力。

公司将加大销售型业务比重，借力城市更新政策积极转型提升工业地产，主动采取措施把亏损项目止亏增盈，对非核心资产进行优化。同时，公司将继续提升现有产品竞争力，在打造开发销售商业模式指引下发展品牌住宅，积极推进产品线工作规划，由公司产品特点切入，结合土地、客户、产品特点，建立产品线，品类规划，细化产品线标准化，制定产品线管控办法，完善各品类标准化建设。

（2）继续优化资源配置水平。

公司未来发展战略将聚焦城市，充分发挥城市公司二级发动机作用。对已进入的战略城市，根据市场规模、成长性等指标，综合考虑竞争风险等因素，分为重点深耕城市和次重点深耕城市。根据城市分类，其资源配置和战略责任侧重不同：公司对重点深耕城市在资源配置上予以倾斜，同时重点城市承担更重大的战略任务；对次重点城市兼顾配置资源，确保持续经营和项目布局完善。

（3）强化项目全生命周期管控。

公司对项目进行分类管理，优化流程，压缩开发周期，提升项目开发运营效率。公司将项目梳理分类，对于刚需、快周转项目简化流程；对于重大项目重点管控，固化拿地30个工作日之内锁定重大节点计划机制；推进工期标准化，以目标管理责任书为抓手强化执行；完善标准工期，确定不同产品类型的开发周期，以目标管理责任书为标准进行评估考核与激励，强化目标管理责任书执行。

（4）不断强化成本费用管控。

公司将在做好产品标准化的同时做好成本标准化，编制涵盖设计各个阶段、各个专业的设计标准，从全过程抓起，保证成本标准化的切实可行；结合公司不同业态产品成本管控特点，统一管理口径，建立“以目标成本为核心，成本动态控制为主导”的成本管理体系，逐步推进成本标准化建设，加强成本管理制度建设，推行限额设计控制成本上限，根据产品系列细化成本指标；加强成本动态管理，控制成本风险，推行集中采购，加强伙伴管理。

（5）深入推行考核激励工作。

公司通过一套行之有效的激励机制，盘活人才资源，激发全体员工的创造力和执行力。公司将推动建立高绩效基础上的强激励体系，逐步实现考核激励体系的“四化”，即市场化、个性化、动态化和规范化，建立“活用人”、“强激励”、“高绩效”三点式实现路径，在城市公司、总部职能部门和项目公司层面分别制定激励机制，将个人收入与公司业务发展紧密联系在一起。

2、公司2014年运营计划。

（1）住宅地产开工计划。

2014年，公司计划新开工项目有10个，新开工面积104.81万平方米，同比增加11.6%。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平方米）
北京长阳一号地、五号地 (长阳半岛项目)	北京	3.20
北京孙河项目	北京	8.17
上海南桥半岛	上海	8.30
成都御岭湾	成都	2.45
成都中粮锦云	成都	18.17
成都香颂丽都	成都	10.33
沈阳中粮隆玺	沈阳	4.23
天津中粮大道	天津	6.16
长沙北纬28度	长沙	27.99
南京中粮鸿云坊	南京	15.81

（2）工业地产经营计划。

根据2013年运营情况，结合2014年的经营环境，公司2014年预计物业出租率为96%，租金收取率为98%。主要经营计划为：

深圳市宝安区22区、25区城市更新项目，继续推进拆迁谈判，跟踪并加快相关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，计划完成竣工备案，做好招商工作，优化配套服务，以专业化运营为客户营造良好的工作与生活环境。

在招商工作方面，公司将提高客户准入门槛，重视客户资信、实力、行业，通过多渠道、多途径的招商方式，吸引客户竞租，做到公开透明，实现从优选商，最大限度地提升整体租金水平。

（六）未来公司发展所需资金情况

未来一段时期，行业可能面临严峻的融资形势，资金环境不容乐观。公司将坚持“现金为王”策略，确保经营的安全性和稳健性，加快资金回笼速度。同时，公司将继续加强多渠道融资工作，通过银行开发贷、拆迁贷款、抵押贷款、委托贷款以及引进战略投资者等多种方式获取资金；此外，公司还将充分挖掘潜力，进一步加大融资创新力度，利用自身在资本市场

的信誉和品牌优势，积极探索融资产品，创新合作机制，并持续关注资本市场直接融资方式的政策变化，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的成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

（七）未来发展的风险提示及应对措施

展望2014年，虽然房地产行业长期向好的趋势并未发生改变，但是公司在经营过程中仍然面临着宏观环境变化与行业竞争加剧的压力。

从宏观经济层面来看，经济形势总体平稳，但下行压力依然较大，不确定性与风险性依然存在。政府在“稳增长、调结构”的思路下，继续推进深化改革开放与体制机制创新：政府引导社会资源进入实体性、创新性产业领域，逐步培养新的经济增长点和支柱产业；逐步改变“一刀切”的调控政策，实行“分类别、分区域”调控，长效调控机制的建立尚需时间。

从公司经营层面来看，公司在项目开发过程中承受着规模、资金、成本、销售等多方面的压力。规模效应日益凸显，行业集中度持续提升；融资压力继续增大，融资成本不断提高；土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市库存较大，供应存在过剩风险。如此复杂的经营环境，已对公司“追赶行业龙头”形成挑战。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司未来将以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。此外，公司在未来发展战略及决策过程中还可能面临市场、财务、政策等方面的风险。

第一，市场风险。2012年下半年起，土地市场成交量逐步释放，这将在2014年半年之后形成较大的住宅新增供应量；同时，在中央的鼓励下，保障性住房将加大供应，其替代作用将进一步加强。因此，预计未来市场竞争将更加激烈。公司将持续提升产品竞争力，优化产品结构，强化成本费用管控。

第二，财务风险。2014年，继续受到调控政策影响，市场存在不确定性，公司将面临一定的资金压力。因此，公司将推行开源增效，销售物业强化快周转，加速资金回流，持有物业持续提升租金水平；强化节流降本，持续加强费用控制。同时，公司将利用自身在资本市场的信誉和品牌优势，积极拓展融资渠道，多方面筹措资金以满足经营发展需要。

第三、政策风险。十八届三中全会上，政府的工作重心明确为全面深化改革，这预示着行业调控将逐渐“去行政化”。但是，房地产市场化机制的形成是一个渐进过程，以限购限贷为代表的行政性调控短期内仍难以退出，不同城市因市场走势分化政策取向也不同，房地产行业发展的不确定性增加。公司将密切关注政策的变化，积极应对。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）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

公司本期发生会计政策变更。

企业会计准则解释第6号规定：“同一控制下的企业合并，是指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，且该控制不是暂时性的。从最终控制方的角度看，其在合并前后实际控制的经济资源并没有发生变化，因此有关交易事项不应视为购买。合并方编制财务报表时，在被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的情况下，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、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。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间应不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

本解释发布前同一控制下的企业合并未按照上述规定处理的，应当进行追溯调整。”

本公司纳入合并范围的子公司成都天泉置业有限公司、上海加来房地产开发有限公司、苏源集团江苏房地产开发有限公司是本公司最终控制方中粮集团以前年度从第三方收购而来的，本公司按照上述规定进行追溯调整。

因追溯调整对2012年12月31日合并报表项目的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
资产负债表：			
存货	24,859,312,469.93	88,769,728.54	24,948,082,198.47
商誉	13,844,843.50	71,694,535.61	85,539,379.11
递延所得税负债	168,194,846.89	22,192,432.16	190,387,279.05
资本公积	548,652,944.79	214,292,298.66	762,945,243.45
盈余公积	489,785,944.07	-9,665,500.53	480,120,443.54
未分配利润	1,908,315,685.33	-81,236,236.70	1,827,079,448.63
少数股东权益	2,811,307,167.12	14,881,270.56	2,826,188,437.68
利润表：			
主营业务成本	5,602,520,614.82	8,405,014.44	5,610,925,629.26
所得税	323,330,592.26	-2,101,253.60	321,229,338.66
净利润	680,475,737.15	-6,303,760.84	674,171,976.31
归属于母公司所有者的净利润	514,933,158.15	-3,749,175.71	511,183,982.44
少数股东损益	165,542,579.00	-2,554,585.13	162,987,993.87

因追溯调整对2013年12月31日合并报表项目的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
资产负债表：			
存货	29,111,611,139.16	70,752,256.11	29,182,363,395.27
固定资产	589,178,115.21	2,152,919.75	591,331,034.96
商誉	13,844,843.50	71,694,535.61	85,539,379.11

递延所得税负债	181,160,471.17	18,226,293.98	199,386,765.15
资本公积	588,046,035.58	214,292,298.66	802,338,334.24
盈余公积	636,049,670.56	-10,841,912.74	625,207,757.82
未分配利润	2,252,174,225.16	-90,023,946.55	2,162,150,278.61
少数股东权益	3,549,730,763.47	12,946,978.12	3,562,677,741.59
利润表：			
主营业务成本	7,083,277,396.67	15,809,349.61	7,099,086,746.28
管理费用	307,126,390.75	55,203.07	307,181,593.82
所得税	311,214,474.45	-3,966,138.18	307,248,336.27
净利润	931,084,909.72	-11,898,414.50	919,186,495.22
归属于母公司所有者的净利润	544,534,214.20	-9,964,122.06	534,570,092.14
少数股东损益	386,550,695.52	-1,934,292.44	384,616,403.08

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

（3）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、合并范围增加情况。

①本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司于2013年10月份注册成立了中粮地产（深圳）实业有限公司，注册资本25,500万元人民币，持有该公司100%股权。

②本公司子公司中粮地产（北京）有限公司于2013年8月份出资5,100万元人民币，注册成立了北京正德兴合房地产开发有限公司，持有该公司100%股权。

③本公司子公司中粮地产成都有限公司于2013年8月份出资5,000万元人民币，注册成立了成都中粮锦悦置业有限公司。2013年11月29日增加上海中城永玺投资中心（有限合伙）为公司新股东，同时增加注册资本人民币45,000万元，增资后公司注册资本变为50,000万元，其中中粮地产成都有限公司出资25,500万元，占注册资本的51%；上海中城永玺投资中心（有限合伙）出资24,500万元，占注册资本的49%。

④本公司子公司中粮地产南京有限公司于2013年7月份出资10,000万元人民币，注册成立了中粮鸿云置业南京有限公司。2013年11月15日增加注册资本至75,000万元，其中中粮地产南京有限公司出资额为38,250万元，占注册资本的51%；上海中城永跃投资中心(有限合伙)出资额为36,750万元，占注册资本的49%。

2、合并范围减少情况。

原子公司厦门鹏源房地产开发有限公司于2013年1月开始清算，未纳入本年合并范围。

（4）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。

（本页为中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年度报告摘要签章页）

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一四年四月十日