



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

2011 年年度报告

二〇一二年三月

## 致股东

### 前言

2011 年对中国房地产市场而言,是不平凡的一年。这一年来,楼市调控政策雷厉风行,从限购限价到银根紧缩,从支持保障房建设到调整土地政策,给房地产企业带来了诸多的挑战。在新房产政策的调控下,2011 年全国房地产市场销售量萎缩、产品去化速度放缓、销售价格松动,肩负民生和经济发展重任的中国房地产行业在经历了“黄金 10 年”的蓬勃发展后,为着自身后续持续、健康、稳定、长久的发展,正在默默地进行着一场重构。

这一年,为了顺应国家调控形势,提升企业业绩,我们对内狠抓管理,梳理公司内部各项职能及下属项目的管理架构,同时着力打造项目产品力,注重企业品牌塑造;对外我们紧盯行业形势,以业绩为导向,坚持快周转、快去化策略,较好地完成了年初制定的预算目标任务。

### 笃行

2011 年的行业形势并没有给我们带来太大的困扰,相反,我们认为这是我们培养能力、加快成长的机会。在 2009、2010 年两年时间里,中粮地产投入了大量的资源及时间进行企业制度流程、管理经验的梳理,这为我们 2011 年的业绩取得提供了莫大的支持:

我们将更多的精力聚焦在了产品线的梳理及产品力的打造上,我们坚信成熟的产品线复制的开发模式能有效促进企业发展。2010 年,我们梳理出了公司壹号系列、祥云国际系列、中粮澜山系列和长阳半岛模式四大战略产品线,2011 年,我们将以上产品线成功地在全国新项目中予以应用,缩短了现有项目的运营周期。此外,我们关注现有产品品质的提升,我们相信产品的品质、质量是吸引客户的唯一理由,努力以打造传世艺术品的决心和态度完成公司每一个项目的开发建设。

我们深耕城市。每个城市公司积极关注当地房地产市场状况,了解当地房地产政策和

居民住房需求，紧盯当地房地产土地市场，发挥属地化优势。同时加强对城市公司的激励与考核，激发每个城市公司作为“二级发动机”努力前进的积极性。

我们创造了公司开发房地产项目的“新速度”——2011 年，深圳鸿云项目运营开发工期成功挑战 450 天，较标准工期缩短三分之一，创造出了“中粮速度”。我们将鸿云项目的开发运营经验在全国项目推广，要求各项目以鸿云为标杆开发运营，有效地提高了公司各项目的运营周转速度。

我们更加关注公司的品牌建设。2011 年，我们着力开展公司的品牌建设，在全国的项目里建设“中粮品牌馆”，让每一位客户深刻地了解公司的历史，了解中粮地产一直以来以绿色、安全、品质的要求来建设房地产的理念；通过“品味中粮、跃动未来”营销活动组织客户深入项目，亲身体验公司项目的优良品质，为公司 2011 年业绩的取得及今后几年的持续发展打下良好基础。

我们重视土地储备，2011 年我们在上海、长沙等地都有新增土地储备。我们还积极跟踪深圳的旧城改造政策，努力将公司下属工业空置物业转变为高附加值物业。一方面为公司工业地产项目转型、发展创造出了一条新思路；另一方面也进一步加强了公司的土地储备。

此外，我们在人才建设方面不遗余力，“金种子计划”全面启动，大力扩充企业的人才储备，为公司后续发展打下良好的人才基础。

总之，面临 2011 年严峻的市场形势，我们坚持不懈地围绕着“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的年度经营方针，坚定目标，扎扎实实地开展公司各项工作，基本实现了年初既定的经营目标，取得了良好的经营业绩。

## 展望

2012 年的房地产市场，又将会怎样？从目前来看，2011 的货币从紧政策、限价政策、限购政策尚未完全达到国家抑制房价、促进房地产市场理性回归的要求，因此，2012 年国

家的房地产政策还将坚持宏观调控的倾向不会改变,而且可以预见的是:在 2012 年后的几个年度里,房地产调控都将会是国家宏观政策调控的不变主题,直到房地产市场回归理性。但我们相信,我国居民对房地产市场的刚性需求不会改变,中国的房地产市场也将注定在困难中持续向前发展。

我们认为,在现行的宏观经济环境下,产品线丰富、在全国布局、经营稳健、注重资金周转率的房地产企业将得到更快的发展。基于以上认识,2012 年我们将坚持“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”十六字经营方针,重点做好以下工作:

我们将重视管理,更强地做实城市,坚持完善城市运营管理平台,充分发挥城市公司的主观能动性,深耕市场,加强各城市公司对当地市场的精准把握,注重知识和经验的积累、传播。

我们将坚持不懈地提升产品品质,更加关注于项目细节,加强质量控制,加强对于产品的把控能力,精心打造有市场竞争力的产品;同时,我们也将更加关注品牌价值及客户需求,因为无论任何行业,只要抓住了客户的需求,也就找到了营销的王道,得到了客户的认可,也就树立了自己的行业品牌。

我们将持续细分并聚焦成熟的产品线,做好产品组合,发挥组合优势,增强抗风险能力,重点开发刚性需求为主的快去化率产品。

我们将更加关注资金平衡,坚持现金为王,积极拓宽并创新融资渠道,同时加快销售、加快回笼;强化成本控制;实行企业资金集中管理,加快内部资金流通,实现资源利用的效用最大化。

## 结语

在我们看来,一个平稳、健康的行业环境是行业内企业长久、持续经营的基础,而近年来国内外经济形势的变幻及行业政策的调整将会最终有利于我国地产行业的平稳、健康发展,同时给企业的发展带来了无限机遇,它促使我们更加细致地反思自身的企业发展战

略和管理模式，鞭策我们以更加精细化的管理思维去思考当今形势下的市场消费需求，培养和优化自身的核心竞争力。

2011 年，我们在各位股东的支持和信赖下慎思笃行、持续耕耘，致力于把中粮地产建设成为一个有责任感、高回报、排名全国前列的房地产品牌企业。未来，我们将以更加清晰的战略、更加成熟的管理、更加有力的步伐，在这条路上不断前行。

## 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事马建平先生因公无法出席本次会议，委托董事马德伟先生代为出席并行使表决权；独立董事刘洪玉先生因工作原因无法出席本次会议，委托独立董事丁平准先生代为出席并行使表决权；其余董事均出席本次会议。

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。

利安达会计师事务所有限公司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、完整。

## 目 录

第一章 公司基本情况简介	7
第二章 会计数据和业务数据摘要	8
第三章 股本变动及股东情况	10
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	14
第五章 公司治理结构	23
第六章 股东大会	38
第七章 董事会报告	39
第八章 监事会报告	66
第九章 重要事项	69
第十章 财务报告	80
第十一章 备查文件目录	80

## 第一章 公司基本情况简介

- (一) 公司中文名称：中粮地产(集团)股份有限公司  
英文名称：COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.  
英文缩写：COFCO PROPERTY
- (二) 公司法定代表人：周政
- (三) 公司董事会秘书：崔捷  
证券事务代表：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  
联系电话：86-755-23999000、86-755-23999288  
传 真：86-755-23999299  
电子信箱：cofco-property@cofco.com
- (四) 公司注册地址：深圳市宝安区湖滨路 5 号  
公司办公地址：深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层  
邮政编码：518048  
公司国际互联网网址：<http://www.cofco-property.cn>  
电子信箱：cofco-property@cofco.com
- (五) 公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》  
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：  
<http://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
- (六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
证券简称：中粮地产 08 中粮债  
证券代码：000031 112004
- (七) 其他有关资料
- 1、公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日
  - 2、注册地点：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

3、企业法人营业执照注册号：440301103197805

4、税务登记号码：国税深字 440306192247189 号

深地税登字 440306192247189 号

5、公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所

办公地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 一号楼东区 2008 室

## 第二章 会计数据和业务数据摘要

### 一、公司本年度实现（单位：人民币元）

项 目	金 额
营业利润	1,065,485,503.36
利润总额	1,072,612,531.57
净利润	732,559,292.56
归属于上市公司股东的净利润	421,995,724.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	181,260,098.35
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,342,532.57

### 非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

项 目	2011 年度	2010 年度（调整后）	2009 年度（调整后）
非流动资产处置损益	555,284.25	5,868,051.35	-40,847.23
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）	3,138,360.44	673,360.44	673,360.44
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,891,678.66	5,639,700.00	8,114,469.80
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	3,509,864.60	109,164,927.52	276,918,859.18
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	293,523,926.29	391,081,476.41	124,034,615.99
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,836,026.46	2,143,152.19	0.00

对外委托贷款取得的损益	5,509,342.22	6,740,640.00	7,641,813.38
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,433,383.52	57,289.33	-589,281.86
小 计	322,397,866.44	524,368,597.24	416,752,989.70
减：所得税影响额	76,268,461.89	90,871,812.21	29,200,579.68
少数股东权益影响额（税后）	5,393,778.73	1,050,039.80	1,316,842.82
合 计	240,735,625.82	432,446,745.23	386,235,567.20

## 二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业总收入	5,541,073,483.66	2,113,572,540.38	2,744,256,697.38	101.92	2,013,539,571.10	3,295,641,206.84
营业利润	1,065,485,503.36	737,651,394.57	914,027,732.03	16.57	449,806,548.36	818,921,708.93
利润总额	1,072,612,531.57	744,979,638.05	920,577,943.32	16.52	449,837,073.73	818,964,940.28
净利润	732,559,292.56	554,598,126.54	679,827,726.80	7.76	375,896,360.42	652,815,219.60
归属于上市公司股东的净利润	421,995,724.17	463,975,287.56	576,681,927.80	-26.82	373,516,717.78	568,151,207.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,260,098.35	164,393,879.44	144,235,182.57	25.67	274,830,155.31	181,915,640.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,342,532.57	-3,593,069,965.38	-3,618,794,630.05	33.31	78,743,457.12	545,745,998.36
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
资产总额	32,602,592,973.24	20,173,630,451.12	20,808,492,799.80	56.68	13,287,262,534.44	15,434,335,013.98
负债总额	25,484,767,135.03	14,042,402,056.75	14,128,727,456.64	80.38	6,824,250,026.29	8,229,458,686.50

归属于上市公司股东的所有者权益	4,462,847,804.30	4,678,497,749.76	5,172,181,003.67	-13.71	5,935,609,232.98	6,481,470,548.07
总股本(股)	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00

注：因本年内发生同一控制下企业合并，新增合并苏源集团江苏房地产开发有限公司，调整本年期初数及上年同期数。

## (二) 主要财务指标

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.26	0.32	-28.13	0.21	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.09	0.08	25.00	0.15	0.10
加权平均净资产收益率(%)	9.22	8.88	10.18	减少 0.96 个百分点	10.49	14.17
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.21	2.85	2.55	增加 1.66 个百分点	7.72	4.82
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.33	-1.98	-2.00	33.50	0.04	0.30
项 目	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.46	2.58	2.85	-13.68	3.27	3.57
资产负债率(%)	78.17	69.61	67.90	增加 10.27 个百分点	51.36	53.32

## 第三章 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 报告期公司股份变动情况表 (截止 2011 年 12 月 31 日)

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	高管股	发行新股	股权分置改革解除限售	公积金转增及送股	小计	数量	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	15,356	0.001	-3,839				-3,839	11,517	0.001
1、国家持股	0								
2、国有法人持股	0	0						0	0
3、其他内资持股	15,356	0.001	-3,839				-3,839	11,517	0.001
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股(高管股份)	15,356	0.001	-3,839				-3,839	11,517	0.001
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	1,813,716,240	99.999	3,839		0		3,839	1,813,720,079	99.999
1、人民币普通股	1,813,716,240	99.999	3,839		0		3,839	1,813,720,079	99.999
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	1,813,731,596	100	0		0	0	0	1,813,731,596	100

(二) 报告期限售股份变动情况表(截止至 2011 年 12 月 31 日)

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	15,356	3,839	0	11,517	高管股份	-
合计	15,356	3,839	0	11,517	-	-

(三) 到报告期末为止的前三年公司历次证券发行情况

1、前次证券发行情况

到报告期末为止的前三年公司未发行股票或公司债券。

2、报告期内公司股份总数及结构未发生变化。

(四) 报告期内公司实施 2010 年度利润分配方案, 以公司截止 2010 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.2 元人民币现金。

(五) 公司无现存的内部职工股。

## 二、股东和实际控制人情况

### (一) 前十名股东持股情况(截至 2011 年 12 月 31 日)

单位: 股

股东总数	165,130		本年度报告公布日前一个月末股东总数	165,198	
<b>前 10 名股东持股情况</b>					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中粮集团有限公司	国有股东	50.65	918,665,014	0	0
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	其他	4.14	75,159,449	0	0
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	1.47	26,695,469	0	0
中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.84	15,312,277	0	0
中国工商银行-融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.57	10,377,467	0	0
中国工商银行-诺安价值增长股票证券投资基金	其他	0.40	7,189,974	0	0
中国民生银行-银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.34	6,092,111	0	0
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.29	5,230,366	0	0
中国工商银行-诺安中小盘精选股票型证券投资基金	其他	0.26	4,705,143	0	0
中国工商银行-诺安灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.20	3,622,777	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
股东名称	持有流通股数量		股份种类		
中粮集团有限公司	918,665,014		人民币普通股		
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	75,159,449		人民币普通股		
中国建设银行-长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	26,695,469		人民币普通股		
中国银行-易方达深证 100 交易型开放式指数证券投资基金	15,312,277		人民币普通股		

中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	10,377,467	人民币普通股
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	7,189,974	人民币普通股
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	6,092,111	人民币普通股
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,230,366	人民币普通股
中国工商银行—诺安中小盘精选股票型证券投资基金	4,705,143	人民币普通股
中国工商银行—诺安灵活配置混合型证券投资基金	3,622,777	人民币普通股
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。	

## (二) 前十名有限售条件股东持有有限售条件股份情况

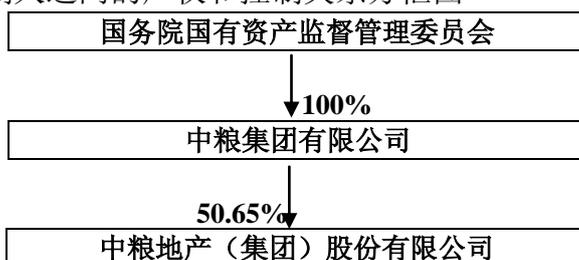
目前我司有限售条件股东持有的有限售条件股份均为高管股份。

## (三) 公司控股股东情况

### 1、控股股东基本情况

名称	中粮集团有限公司
法定代表人	宁高宁
成立日期	中粮集团有限公司成立于1952年，国务院国有资产监督管理委员会直属的国有独资公司，是中央政府直接管理的53家国有重要骨干企业之一
注册地址	北京市东城区建国门内大街8号中粮广场7-13层
主要经营业务	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。

### 2、公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



### 3、报告期内公司控股股东（实际控制人）未发生变更情形。

## (四) 前十名08中粮债持有人持债情况表（截至2011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	3,312,054	27.60
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
4	太平人寿保险有限公司－万能－团险万能	800,000	6.67
5	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
6	中国平安人寿保险股份有限公司－万能－个险万能	720,000	6.00
7	中国人寿保险股份有限公司	500,000	4.17
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	交通银行－华夏债券投资基金	300,010	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司－万能－个险万能	300,000	2.50

#### 第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

##### 一、公司董事、监事、高级管理人员的情况

###### （一）基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期 (年月~年月)	年初持 股数	年末持 股数	变动 原因	报告期内从公 司领取的应付 报酬税前总额 (万元)	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
周政	总经理	男	49	2008.6~2011.1	0	0	-	183.90	否
	董事长			2011.1~2014.5					
孙忠人	前任董事长	男	61	2008.6~2011.1	0	0	-	0	是
柳丁	前任董事	女	57	2008.6~2011.7	0	0	-	0	是
马建平	董事	男	49	2011.5~2014.5	0	0	-	0	是
殷建豪	董事	男	42	2011.5~2014.5	0	0	-	0	是
马德伟	董事	男	49	2011.5~2014.5	0	0	-	0	是
韩石	董事	男	43	2011.8~2014.5	0	0	-	0	是
李晋扬	董事	男	43	2011.8~2014.5	0	0	-	120.90	否
	常务副总经理			2011.5~2014.5					
丁平准	独立董事	男	75	2011.5~2014.5	0	0	-	10.00	否
刘洪玉	独立董事	男	50	2011.5~2014.5	0	0	-	10.00	否
陈忠谦	独立董事	男	50	2011.5~2014.5	0	0	-	10.00	否
余福平	监事会主席	男	52	2011.5~2014.5	0	0	-	98.13	否
王浩	监事会副主席	男	46	2011.5~2014.5	0	0	-	0	是
陈瑜	职工监事	男	58	2011.5~2014.5	0	0	-	65.04	否
朱海彬	副总经理	男	49	2011.5~2014.5	0	0	-	117.76	否
崔捷	财务总监	男	46	2011.5~2014.5	0	0	-	103.06	否
	副总经理			2011.12~2014.5					
	董事会秘书								
曹荣根	副总经理	男	49	2011.5~2014.5	15,356	15,356		96.16	否
张雪松	副总经理	男	48	2011.5~2014.5	0	0	-	90.76	否
戴羿	副总经理	男	54	2011.5~2014.5	0	0	-	90.76	否
厉辉	原副总经理	男	39	2011.5~2011.12	0	0	-	84.50	否
	前任董事会秘书								
刘鹏鹏	原副总经理	男	40	2008.6~2011.5	0	0	-	26.08	否
孙伊萍	副总经理	女	45	2011.5~2014.5	0	0	-	109.86	否
叶雄	副总经理	男	44	2011.5~2014.5	0	0	-	98.98	否
张宝泉	副总经理	男	42	2011.5~2014.5	0	0	-	93.66	否
冯安静	副总经理	男	46	2011.5~2014.5	0	0	-	92.81	否
合计	-	-	-	-	15,356	15,356	-	1,502.36	

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

(二) 现任董事、监事和高级管理人员的主要工作经历和除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

◆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。现任中粮集团有限公司地产酒店事业部总经理。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。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。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, 2006年1月起任中粮集团办公室主任。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。2007年3月起任本公司董事。

◆董事 韩石

韩石, 男, 1967年10月出生, 对外经济贸易大学国际贸易专业学士。1990年8月进入中粮集团, 历任中国粮油食品进出口总公司中粮粮油进出口公司部门副经理; 中国粮油食品进出口(集团)有限公司鹏利(加拿大)有限公司副总经理; 中国粮油食品(集团)有限公司物业投资部副总经理。2007年4月至今历任中粮置业投资有限公司副总经理, 总经理; 中粮集团有限

公司地产酒店事业部常务副总经理。2011年8月11日起任公司董事。

◆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。

◆独立董事 丁平准

丁平准，男，1937年12月出生。资深会计专家，高级会计师，教授，美国管理会计师协会高级顾问，澳大利亚会计师公会高级顾问。中国注册会计师行业创始人之一。自1983年起，历任中国会计学会第一任专职副秘书长，中国注册会计师协会秘书长，财审“两会”联合会第一任秘书长，中国资产评估协会副会长、中国注册会计师协会副会长、中国会计学会常务理事、副秘书长。现任中国总会计师协会副会长、国家会计学院兼职教授。2006年3月20日起担任本公司独立董事。

◆独立董事 刘洪玉

刘洪玉，男，1962年10月出生，清华大学结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士。现任清华大学房地产研究所所长、教授、博士生导师。兼任中国房地产估价师与房地产经纪人学会副会长、中国房地产行业协会常务理事、亚洲房地产学会（AsRES）理事（前会长）等，是中国注册房地产估价师、英国皇家特许测量师学会资深会员（FRICS）。主要研究兴趣包括房地产经济学、房地产金融与投资、房地产开发和房地产资产管理。2006年4月起任本公司独立董事。

◆独立董事 陈忠谦

陈忠谦，男，1962年4月出生。法学博士，经济学硕士。曾任广州市政府办公厅法制处副主任科员、主任科员、广州市政府法制局监督检查处副处长、广州仲裁委员会秘书长、副主任、专职副主任。现任广州仲裁委员会主任、党组书记、广州市第十二、十三届人大代表、暨南大学兼职法学硕士生导师。2007年8月起任本公司独立董事。

◆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。现任中粮集团财务部副总监。2009年11月起任本公司监事会主席。

**◆监事会副主席 王浩**

王浩，男，1966年12月出生，大学本科学历。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。现任中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2007年8月起任本公司监事会副主席。

**◆职工监事 陈瑜**

陈瑜，1954年7月出生，毕业于华南师范大学经济管理专业。高级政工师。曾于中国人民解放军00271部队服役，后转入核工业部华南局任职。2002年7月至2006年8月，任深圳新安湖实业公司书记，兼董事、副总经理，2006年8月至今历任中粮地产78区项目、46区项目、61区项目总经理。2008年12月起任本公司职工监事。

**◆常务副总经理 李晋扬**

请详见“董事 李晋扬”

**◆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。

**◆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职；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月任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监；2001年5月任广州侨鹏房产开发有限公司财务总监；2001年8月任深圳爱家特物业管理有限公司董事总经理；2003年3月至2006年1月任鹏利国际（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 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。

◆ 副总经理 戴羿

戴羿，男，1958年9月出生，民革会员，经济学博士，副教授。曾任江西财经大学教师、经济系副主任；1998年8月进入公司历任集团秘书处副秘书长、管理发展部经理，2002年11月至今任本公司副总经理。

◆ 副总经理 张雪松

张雪松，男，1964年1月出生，研究生学历。曾任深圳市宝安区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。

◆ 原副总经理 前任董事会秘书 厉辉

厉辉，男，1973年6月出生，经济学硕士，香港科技大学高级管理工商管理硕士，经济师。1997年进入中信证券，曾任中信证券投资银行部经理、企业购并部高级经理、企业购并部副总经理兼企业购并部上海分部负责人、中信证券投资银行业务总监。2005年11月进入中粮集团。2006年2月17日起任公司副总经理，2007年9月至2011年12月兼任本公司董事会秘书。

◆ 副总经理 孙伊萍

孙伊萍，女，1967年10月出生，硕士研究生学历。1993年进入中粮集团工作，先后任广东太古可口可乐公司副总经理、海南可口可乐饮料有限公司总经理。2007年7月起任本公司副总经理。

◆ 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 张宝泉

张宝泉，男，1970年7月出生，工商管理硕士。1992年7月至1995年2月在解放军总政建筑直工部设计院担任结构工程师；1995年3月至2001年9月在北京华远房地产股份有限公司工作，历任项目工程师、项目工程经理、公司工程技术部经理、项目经理等职务；2001年9月至2006年9月在华润置地(北京)股份有限公司工作，历任项目经理、公司总经理助理。2006年9月至2010年8月任公司总经理助理。2010年8月起任公司副总经理。

◆ 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。

### （三）报告期内董事、监事和高级管理人员的年度报酬情况

1、独立董事的报酬，公司根据2006年度股东大会决议对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前10万元。

2、前任董事柳丁，董事马建平、殷建豪、马德伟、韩石，监事会副主席王浩在股东单位中粮集团有限公司任职，不在本公司领取报酬；独立董事丁平准、刘洪玉、陈忠谦没有在本公司股东单位或其他关联单位领取报酬。

其余董事、监事及高级管理人员2011年度的薪酬情况见本章第一部分基本情况。

### （四）报告期内公司董事、监事被选举或离任情况以及高级管理人员聘任或解聘情况

1、因届退休年龄，孙忠人先生向董事会辞去公司董事及董事长职务。2011年1月4日，公司第六届董事会第三十八次会议审议通过孙忠人先生辞去公司董事及董事长职务的议案，并推举周政先生出任公司第六届董事会董事长，任期至第六届董事会届满为止。

2、2011年，公司第六届董事会任期届满。2011年4月20日，公司第六届董事会第四十一次会审议通过关于第七届董事会候选人提名的议案。2011年5月26日，公司2010年年度股东大会通过累积投票方式选举周政、柳丁、马建平、殷建豪、马德伟任公司第七届董事会董事，丁平准、刘洪玉、陈忠谦任公司第七届董事会独立董事，任期三年。

3、2011年5月26日，公司第七届董事会第一次会议审议通过关于推举周政先生为公司董事长的议案，公司第七届董事会推举周政先生为董事长，任期三年。

4、2011年7月20日，公司董事柳丁女士因工作原因辞去公司董事职务。2011年8月11日公司2011年第一次临时股东大会通过累积投票方式选举韩石、李晋扬为公司第七届董事会董事，任期自本次大会决议通过时起，至本届董事会任期届满为止。

5、2011年，公司第六届监事会任期届满。2011年4月20日，公司第六届监事会第十五次会审议通过关于第七届监事会候选人提名的议案。2011年5月26日，公司2010年年度股东大会通过累积投票方式选举余福平、王浩任公司第七届监事会监事，任期三年。2011年5月19日中粮地产（集团）股份有限公司第二届职工代表大会第七次会议选举陈瑜先生为公司职工监事，任期与第七届监事会一致。

6、因工作原因，周政先生向公司第六届董事会提出辞去公司总经理的申请。2011年1月4日，公司第六届董事会第三十八次会议审议通过有关周政先生辞去公司总经理职务的议案。公司董事会同意周政先生因工作原因辞去总经理的职务。

7、2011年1月4日，公司第六届董事会第三十八次会议聘任李晋扬先生为公司常务副总

经理，任期至本届董事会期满为止。

8、2011年5月26日，公司第七届董事会第一次会议审议通过关于聘任李晋扬先生为公司常务副总经理；聘任朱海彬、曹荣根、戴羿、张雪松、厉辉、孙伊萍、叶雄、张宝泉、冯安静为公司副总经理；聘任崔捷为公司财务总监；聘任厉辉为公司董事会秘书的议案，任期三年。

9、因个人原因，厉辉先生向公司董事会提出辞呈。2011年12月20日，第七届董事会第八次会议审议通过关于厉辉先生辞去公司副总经理及董事会秘书职务的议案。同次会议根据常务副总经理的提名，公司董事会审议通过关于聘任财务总监崔捷先生为公司副总经理的议案，任期至本届董事会届满之日止；根据董事长的提名，董事会同意公司聘任财务总监崔捷先生为公司董事会秘书，任期至本届董事会届满之日止。

(五) 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	以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	13	5	8	0	-	否
孙忠人	前任董事长	1	1	0	0	-	否
柳丁	前任董事	6	1	3	2	-	否
马建平	董事	13	2	8	3	-	否
殷建豪	董事	13	4	8	1	-	否
马德伟	董事	13	5	8	0	-	否
韩石	董事	6	1	4	1	-	否
李晋扬	董事	6	2	4	0	-	否
丁平准	独立董事	13	5	8	0	-	否
刘洪玉	独立董事	13	5	8	0	-	否
陈忠谦	独立董事	13	5	8	0	-	否

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

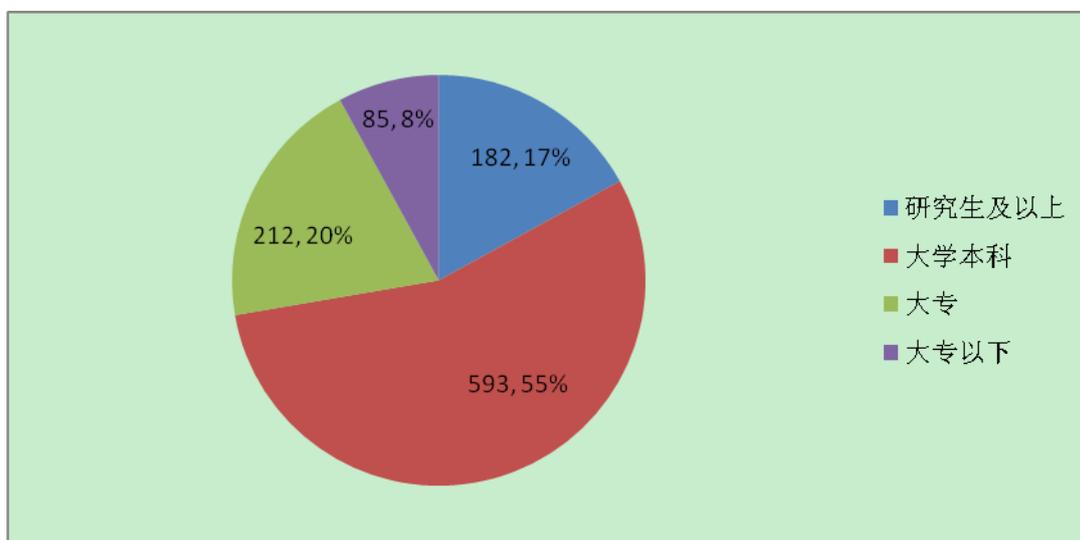
适用  不适用

二、公司员工情况（以下数据需以饼状图进行表示）

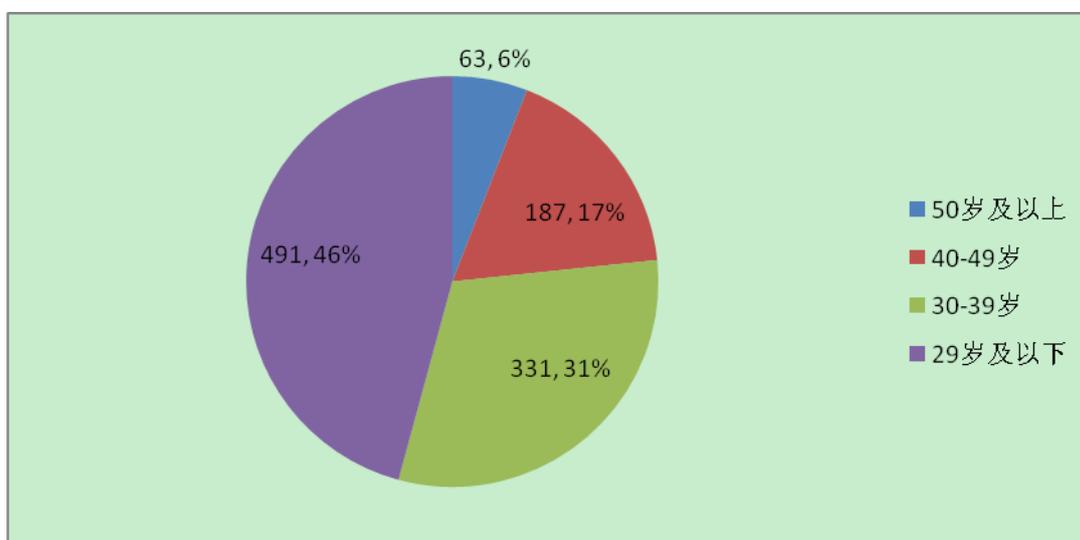
截至 2011 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 1887 人。

(1) 其中从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为 1072 人。

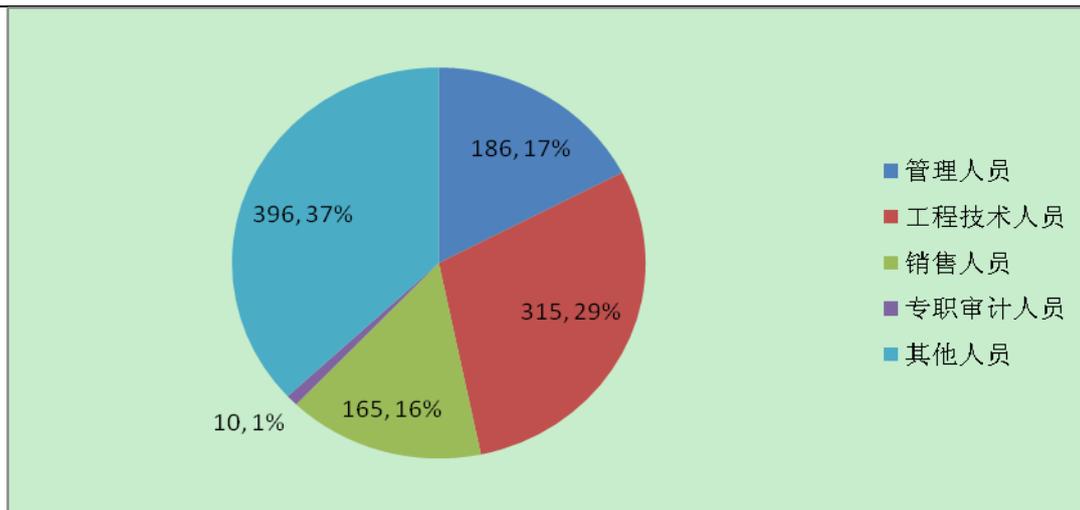
其学历构成如下：研究生及以上 182 人，大学本科 593 人，大专学历 212 人，大专以下学历 85 人。



其年龄结构如下：50 岁以上 63 人，40—49 岁 187 人，30—39 岁 331 人，29 岁以下 491 人。



专业构成如下：管理人员 186 人，工程技术人员 315 人，销售人员 165 人，专职审计人员 10 人，其他人员 396 人。



(2) 从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为 815 人。其中大专以上学历 194 人，平均年龄约为 35 岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

## 第五章 公司治理结构

### 一、公司治理

#### 1、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	2011 年 8 月 12 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	2009 年 4 月 27 日
22	中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度	2007 年 7 月 20 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

## 2、关于向大股东、实际控制人提供未公开信息情况的说明

国务院国有资产管理委员会（以下简称：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，公司在要求相关经办人恪守保密职责的前提下，每月财务报表编制完成并履行相应的审批程序后向中粮集团财务部报送资产负债表、现金流量表及利润表，通过中粮集团合并后报送国资委。公司已按照有关规定的要求，履行了报备程序。

### 二、独立董事履行职责情况

公司已经制定《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》，明确了独立董事履行监督职能的有关权限和职责范围以及独立董事在年报编制、审议及披露中的职责。报告期内公司共有独立董事 3 人。公司独立董事丁平准先生、刘洪玉先生、陈忠谦先生本着对公司和全体股东忠实和勤勉的态度，出席了报告期内召开的全部 13 次董事会，认真履行了作为独立董事应承担的职责。2011 年，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，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、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。

公司出具的《中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会独立董事 2011 年履职情况报告》将披露在巨潮资讯网。

### 三、公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面与控股股东均实现分开的情况说明

控股股东行为规范，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，报告期内公司常务副总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高管人员在公司取酬，没有在股东单位担任职务。

### 四、报告期内对高级管理人员的考评机制以及激励制度的建立、实施情况

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。

2007 年 12 月，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。

## 五、内部控制

### 1、公司董事会对于内部控制责任的声明

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；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

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，认为公司自实施内部控制制度以来，较为完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整，财务报告及相关信息真实完整，防范和控制公司风险，并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善，使之更有利于提高上市公司风险管理水平，保护投资者的合法权益。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 2、财务报告内部控制

#### (1) 公司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。公司 2011 年度财务报告内部控制不存在重大缺陷。

#### (2) 本年内公司财务报告内部控制重大缺陷

适用  不适用

### (3) 本年度公司财务报告内部控制重大缺陷的整改措施

适用  不适用

### 3、公司内部控制自我评价报告

※ ※ ※ ※

## 中粮地产(集团)股份有限公司

### 2011 年内部控制自我评价报告

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等部门对上市公司内部控制的有关要求,以及《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》和《上市公司内部控制指引》等相关法律、规范性文件,公司结合自身实际特点和情况制订了相应的内控制度,以保证公司的正常生产经营和公司资产的安全和完整,防范和控制公司风险,并随着公司业务发展以及外部环境变化不断调整、完善,使之更有利于提高上市公司风险管理水平,保护投资者的合法权益。2011 年公司以董事会为主导对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了全面深入的自查,在此基础上对公司的内部控制做出自我评价。

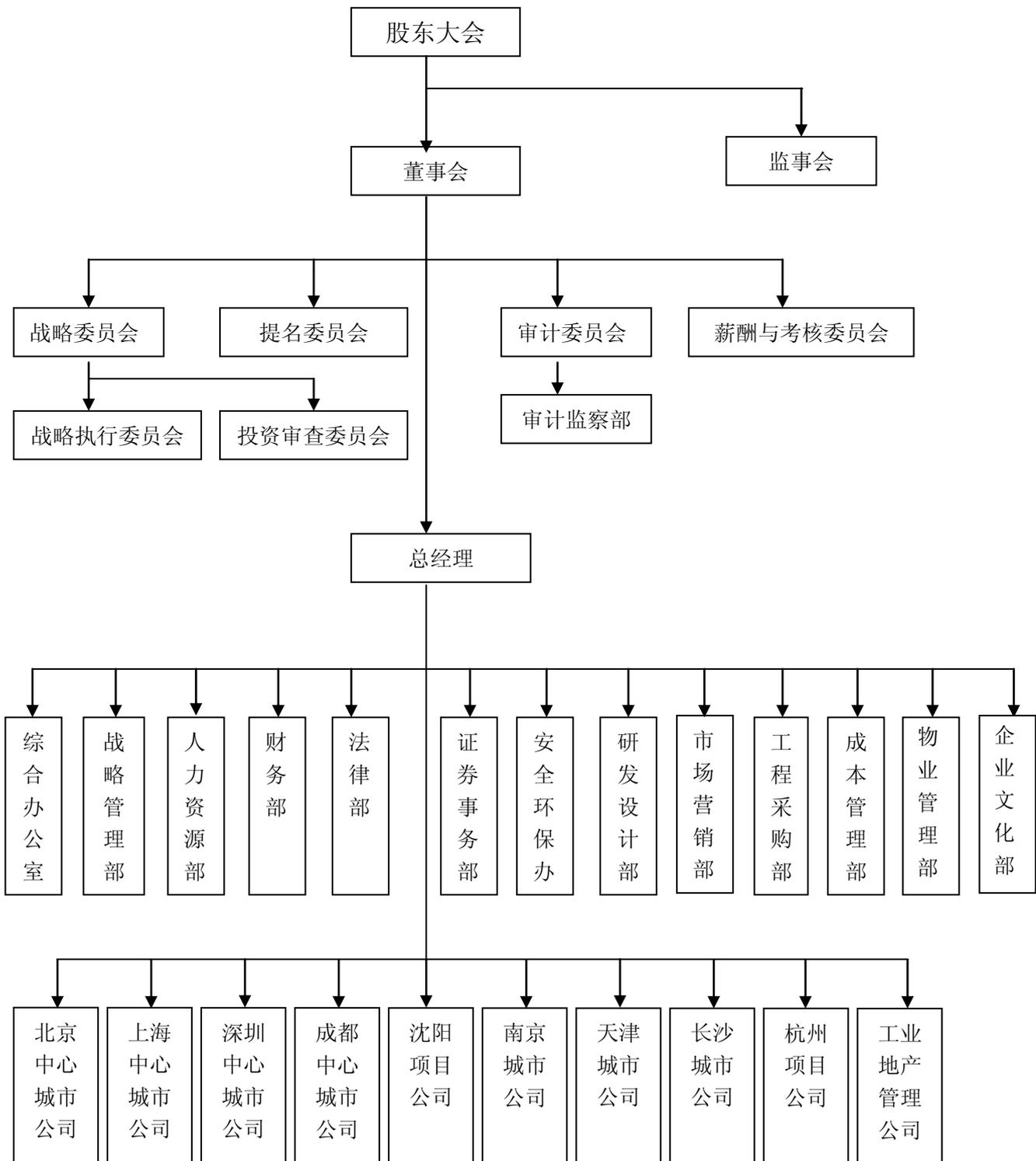
#### 一、公司内部控制综述

##### 1. 公司内部控制的组织架构

公司已设立较为完善的组织控制架构,并制定了各层级之间的控制流程,保证董事会及高级管理人员下达的指令能够被严格执行,并已明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限,建立了相应的制衡和监督机制,确保其在授权范围内履行职能。

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施,经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会已下设了战略、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会,分别就公司相关业务的决策方面履行职责,同时设立了由董事会下属审计委员会领导的内部审计部门,定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督,评估其执行的效果和效率,及时提出相关的改进建议。监事会对董事会建立与实施内部控制的行为进行监督。

具体组织结构如下图:



## 2. 公司内部控制制度的建设情况

公司从 2009 年 3 月起开始全面开展制度流程建设工作, 为进一步加强集团内控建设, 公司于 2010 年 5 月引入专业咨询公司对制度流程作进一步优化。截止 2010 年底, 制度流程小组共制定 19 个模块 218 个制度流程文件, 786 个配套格式表单, 其中包括住宅 53 个和商业 59 个关键成果模板。这些制度流程文件已经在 2011 年由公司编制成《制度流程汇编》下发公司下属各单位(部门)正式实施。

2011 年 3 月, 根据相关监管要求公司开始对下属各单位(部门)全面实施内控规范试点工作。在咨询公司的配合下, 公司内控工作小组对各单位(部门)内控情况进行梳理、测试等工作。截止 2011 年底, 内控工作小组已经完成全部试点单位(部门)的现场工作并对在现场工作中发现的各单位(部门)内控缺陷进行汇总分析。通过对各单位(部门)内控缺陷及其重要性进行评级, 内控工作小组提出需要建立及完善 9 项制度。这些制度包括:《员工道德行为准则》、《风险管理实施办法》、《投资管理制度》、《筹资管理制度》、《租金定价管理办法》、《资产减值准备管理办法》、《IT 管理制度》、《固定资产管理制度》及《在建项目开发成本归集指引》等 9 项。其中《IT 管理制度》、《固定资产管理规定》、《资产减值准备管理办法》及《在建项目开发成本归集指引》等 4 项制度已经完成并于 2011 年底下发执行, 其余制度正在制定完善过程中。

随着公司进一步完善内部控制制度、健全内控体系, 公司的治理水平和规范运作水平得到了较大的提升, 各项经营活动处于严谨的制度控制之下, 已逐步建立起公司内部相互制衡和约束的运行机制, 业务活动趋于程序化、制度化。目前公司的内部控制制度涵盖了环境控制、业务控制、会计系统控制、电子信息系统控制、信息传递控制、内部审计控制等方面, 能基本满足公司内部控制的需要, 公司内部控制运行环境良好。

## 3. 公司内部审计部门基本情况

公司按监管要求设立了对董事会下设审计委员会负责的内部审计部门——审计监察部。审计监察部下设财务审计部、工程审计部和运营销售审计部三个分部, 配置了 10 名具备财务和管理等方面专业知识的内部审计专职人员。

2011 年, 审计监察部共完成各项审计工作 12 项, 其中募集资金审计 4 项、离任经济责任审计 3 项、招标监督及目标成本管理专项审计 2 项、后续审计 3 项。审计金额人民币 24 亿元, 提出整改及所需关注事项 19 项。

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局的要求,公司被确立为深圳辖区内需在 2011 年进行内控规范试点工作的上市公司之一。公司专门成立了内控规范试点工作领导小组、内控办公室及工作组,聘请专业咨询公司协助完成内控工作。内控办公室设在审计监察部,财务、法律、证券等相关部门共同参与。截止 12 月 31 日,内控办公室已经按计划顺利完成了包括集团总部在内的 19 家单位的内控规范试点现场工作并于 12 月份向所有单位下发了整改通知书。

2011 年,审计监察部继续开展招标监督工作,全年完成公司下属 22 个项目 229 项招标的监督工作。

2011 年公司制定的全套制度流程正式下发执行,为配合公司制度流程建设工作,使公司管理做到事前有预警,事中有控制,事后有监督,审计监察部在上年工作的基础上,以公司制定的各项制度流程为依据,同时参考内控规范试点工作成果,于 2011 年底前完成了标准化审计流程的编制工作。

## 二、重点活动的控制

### 1. 对控股子公司的控制

2011 年,公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定,通过对控股公司外派董事、监事和高级管理人员,明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限,根据公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理,并在经营过程中不断加强监控,以此强化对控股子公司的经营管理。

各控股子公司均参照公司制度,并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核,并评价子公司经营管理绩效,以此作为奖惩依据。

公司控股子公司控制结构及持股比例图如下:



## 2. 对关联交易的控制

为进一步加强公司的关联交易管理,保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则,确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益,特别是中小投资者的合法权益,2011 年公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定,结合公司的实际情况,拟定《中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度》。公司第六届董事会第四十一次会议及 2010 年年度股东大会审议通过上述制度。公司与关联方的交易行为得到了更为有力有效的控制与管理。

2011 年公司股东大会、董事会在审批与关联方共同增资项目公司开发成都祥云国际项目、向关联财务公司申请综合授信、接受关联方委托贷款以及向关联方申请委托贷款展期等关联交易事项时均严格按照相关规定履行了相应的决策程序,所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议,关联董事、关联股东在审议关联事项时均严格执行回避制度。特别是在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上,公司严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》的要求,强化风险控制意识,制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案,聘请了天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行风险评价,并于每个季度出具风险评估报告。

## 3. 对对外担保的控制

为进一步规范公司的对外担保行为,维护投资者和公司利益,防范公司对外担保风险,确保公司资产安全,2011 年公司根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定,结合公司的实际情况,拟定《中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度》。公司第六届董事会第四十一次会议及 2010 年年度股东大会审议通过上述制度。公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

2011 年公司对外担保业务中仅存在为控股子公司的担保业务。为控股子公司提

供的各笔担保均严格按照相关规定履行了相应的审批程序并及时履行了相应的信息披露义务，不存在违反《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》以及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》规定的违规担保行为。

2011 年度公司新增担保 60,000 万元，解除担保 0 万元，截止 2011 年 12 月 31 日，公司为控股子公司提供担保金额为 60,000 万元，占上市公司 2011 年经审计的归属母公司股东权益的 13.44%。

#### 4. 对募集资金的控制

2007 年 8 月，公司通过向原股东配售股份实际募集资金 13.30 亿元。为规范募集资金的管理和使用，2007 年公司第五届董事会第十七次会议审议通过《募集资金管理制度》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督和责任追究等内容进行了明确规定。2009 年 3 月，为进一步规范公司募集资金的使用管理，根据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律法规要求，结合公司的实际情况，在《募集资金管理制度》的基础上进一步制定了《募集资金管理实施细则》。

在实际运行中，公司密切跟踪项目进度和募集资金的使用情况，确保投资项目按公司承诺计划实施，保证募集资金按照招股说明书所列资金用途使用。公司独立董事、监事会及内审部门严格按照有关规定对募集资金的使用情况进行定期的检查和监督，内部审计部门每季度对募集资金的存放与使用情况进行检查并向审计委员会报告检查结果。

截止 2010 年末，中粮地产配股募集资金已按要求全部投入完毕。2011 年，我司严格按照有关规定将募集资金账户中产生的孳息投入募投项目。公司配股募集资金在资金管理方面做到了专户存储，不同的投资项目分配了固定的专户，管理脉络清晰，符合深交所及公司内部相关制度的规定。

#### 5. 对重大投资的控制

为确保重大投资的安全和增值，有效控制投资风险，公司在《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》中明确股东大会、董事会对重大投资的审批权限及相应的审议程序，并制定了相应的流程对新增土地立项、可行性报告审批、招拍挂及协议方式获取土地等加以规范。

2011 年公司发生的重大投资事项主要包括：

(1) 2011 年 10 月, 公司下属全资子公司中粮地产(上海)有限公司通过挂牌方式, 分别取得上海市奉贤区南桥新城 09 单元 03A-04A, 06A-01A 区域地块(属同一宗地, 宗地编号: 201116233552426145) 及 02A-02A 区域地块(宗地编号: 201116233551426144) 的土地使用权, 地块面积为 10.7 万平方米, 总价为 108,748 万元人民币。

(2) 2011 年, 长沙北纬 28 度项目调整了项目容积率, 新增建筑面积 44 万平方米, 公司总计支付了 2.09 亿元。

(3) 2011 年, 为保障项目经营发展, 提升区域中心城市公司实力, 公司对下属全资子公司中粮地产成都有限公司进行增资, 截至 2011 年 12 月 31 日, 中粮地产成都有限公司的注册资本已由 5,000 万增至 23,500 万元。

(4) 2011 年, 为保障项目经营发展, 公司对下属全资子公司杭州易筑房地产开发有限公司进行增资。截至 2011 年 12 月 31 日, 杭州易筑房地产开发有限公司的注册资本已由 20,000 万元增至 40,000 万元。

(5) 2011 年, 为提升区域中心城市公司实力, 保障公司战略的实施, 公司对下属全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司进行增资。截至 2011 年 12 月 31 日, 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司的注册资本已由 5,000 万元增至 48,000 万元。

(6) 2011 年, 为提升区域中心城市公司实力, 保障公司战略实施, 推动项目经营发展, 公司对下属全资子公司中粮地产(上海)有限公司进行增资。截至 2011 年 12 月 31 日, 中粮地产(上海)有限公司的注册资本已由 5,000 万元增至 40,000 万元。

(7) 2011 年 8 月, 因经营发展需要, 公司第七届董事会第四次会议同意中粮地产成都公司与中粮鹏利成都公司按股权比例共同对悦城实业进行增资, 将悦城实业的注册资本从 10,000 万元增加到 29,500 万元。中粮地产成都公司此次投入 13,650 万元增资款, 加上已经投入的 7,000 万元后合计出资为 20,650 万元, 将持有悦城实业 70% 股权; 中粮鹏利成都公司投入不超过 5,850 万元, 加上已经投入的 3,000 万元后合计出资为 8,850 万元, 仍将持有悦城实业 30% 股权。

上述重大投资事项的决策均按相关法规履行了相应的审批程序。

## 6、对信息披露的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作,确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平,公司制定和完善了一系列内控制度。

为加强对关联交易及对外担保等重点事项的管控及信息披露,公司制定了《中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度》、《中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度》,明确了关联交易及对外担保的范围,审议流程及信息披露程序,并规定了相关事项的日常监管原则。

2009年10月30日,为完善公司信息披露管理制度,公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》。2011年,公司根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及相关监管机构的要求,进一步开展防范内幕信息泄露及内幕交易行为的活动。2011年12月,公司第七届董事会第八次会议根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》(证监会公告【2011】30号)及中国证券监督管理委员会深圳监管局发布的《关于要求深圳上市公司进一步做好内幕信息管理有关工作的通知》(深证局公司字【2011】108号)的要求对《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》进行了修订,进一步明确了公司内幕信息及内幕信息知情人范围,并对内幕信息登记备案管理流程进行梳理。

2011年公司严格按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《深圳证券交易所上市公司投资者关系管理指引》和《接待与推广制度》等规定,规范对外接待、回答网络平台提问等投资者关系活动,每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加,见面座谈均有书面记录,未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形,保证了公司信息披露的公平性。

### 三、整体评价

报告期内,公司遵循内部控制的基本原则,根据自身的实际情况,进一步调整了内部组织管理结构,修订了内部控制制度。公司现有内部控制制度较为完整、合理,形成了较为规范的管理体系,能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的错误,保护公司资产的安全和完整,保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性,公司的内部控制制度执行情况良好。

公司将在今后的工作中,继续努力完善内部控制制度,提高公司科学决策能力和风险防范能力,加强信息披露管理,切实保障投资者的合法权益,以保证公司持

续、稳定、健康发展。

※

※

※

※

#### 4、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《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 2011 年内部控制自我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（包括对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及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。

#### 5、监事会对公司内部控制自我评价报告出具的审核意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制自我评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：2011 年公司不断建立、健全和完善各项内部控制制度，现行的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；确保公司所有财产的安全、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，公司不存在违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司《中粮地产(集团)股份有限公司内部控制制度》的情形。

综上，全体监事一致认为：公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

#### 6、公司本年度内部控制建设活动方案的实施情况

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局《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》（深证局公司字(2011) 31 号）的要求，公司结合实际情况，于 2011 年 4 月 26 日制定了《关于实施内部控制规范的工作方案》，并报送

深圳证监局备案。2011 年 5 月,公司在全公司范围内成立了领导小组、工作小组及下属各单位等三级联动的工作组织架构,并确定了内控工作咨询机构,公司内部控制规范工作于 2011 年 5 月 31 日正式启动。

公司内控工作采用以内控工作小组为主,各公司内控专员配合的方式,对内控评价单位进行现场测试,收集被评价单位内部控制设计和运行是否有效的证据,编制内部控制评价工作底稿,研究分析内控缺陷。具体实施情况如下:

2011 年 6 月初,中介机构对公司内部控制规范工作涉及的全体人员进行了内控培训。2011 年 6 月至 8 月间,中介机构与公司内控工作小组共同完成五家试点公司的内控建设现场工作。2011 年 9 月,中介机构对公司内控工作小组进行内控现场工作实务的培训。2011 年 9 月至 12 月,公司内控工作小组完成全部单位的内控现场工作。

2011 年三季度末至四季度,公司内控工作小组展开全面的内控推广工作。四季度完成推广工作的项目公司包括以下 10 家:福安公司、长沙北纬 28 度项目、深圳一品澜山项目、杭州云涛名苑及方圆府项目、南京颐和南园及彩云居项目、中粮地产上海、天津中粮大道项目以及沈阳隆玺壹号项目。

截止 12 月 31 日,公司内控团队已经完成全部推广现场工作,通过推广工作,对集团下属各单位的主要业务流程进行了细致的梳理,每家单位结束现场工作前,均与管理层或相关责任人就现场工作情况及各流程发现的缺陷进行了充分的沟通,并就沟通结果和整个意见进行了书面确认,工作组同时针对这些提出了相关整改建议。

根据公司内控工作领导小组的决议,公司要求所有完成现场工作的各单位限期整改并将整改结果进行汇报,内控办公室已于 12 月 9 日向所有已经完成推广现场工作并进行了缺陷确认的单位下发了整改通知书,并对整改结果进行跟踪。

2012 年 1 月,内控规范试点工作办公室对发现的内部控制缺陷及成因、表现形式和影响程度进行综合分析和全面复核,提出认定意见和整改意见,下达了整改通知书,督促各职能部门、各子公司落实整改,至 2012 年 2 月末,各职能部门、各子公司完成了整改情况报告。公司将于 2012 年半年度报告披露时同时披露公司内部控制自我评价报告,并于 2012 年年度报告披露时同时披露公司内部控制审计报告。

公司内控工作进度的实际情况与工作方案要求相符，不存在偏差。

## 7、内部控制相关情况

内部控制相关情况	是/否/不适用	备注/说明(如选择否或不适用,请说明具体原因)
<b>一、内部审计制度的建立情况</b>		
1、公司是否建立内部审计制度,内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2、公司董事会是否设立审计委员会,公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3、内部审计部门是否配置三名以上(含三名)专职人员从事内部审计工作	是	
<b>二、年度内部控制自我评价报告披露情况</b>		
公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2、内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效(如为内部控制无效,请说明内部控制存在的重大缺陷)	是	
3、本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具审计报告	否	公司将根据深圳证监局规定的一般上市公司内控建设要求,于 2012 年年报时聘请会计师事务所对内部控制有效性出具审计报告
4、会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具标准审计报告。如出具非标准审计报告或指出公司非财务报告内部控制存在重大缺陷的,公司董事会、监事会是否针对所涉及事项做出专项说明。	不适用	同上
5、独立董事、监事会是否出具明确同意意见(如为异议意见,请说明)	是	
6、保荐机构或保荐代表人是否出具明确同意的核查意见(如适用)	不适用	
<b>三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效</b>		
<b>审计委员会本年度主要工作内容与工作成效:</b>	<p>在报告期内,董事会审计委员会结合公司的实际情况,全面参与到 2010 年度报告工作中。审计委员会召开 3 次会议审议与年报有关事项,听取年报审计会计师事务所关于审计工作的安排、计划,通过电话、邮件及见面会的形式督促审计工作的进展,审阅了会计师出具初步审计意见的财务报告并同意提交董事会审议。审计委员会还对年审会计师事务所 2010 年审计工作情况及公司 2010 年度审计工作进行了总结。审计委员会在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作中发挥了重要作用。</p>	
<b>内部审计部门本年度主要工作内容与工作成效:</b>	<p>2011 年,审计部共完成各项审计工作 11 项,其中募集资金审计 4 项、离任经济责任审计 3 项、目标成本管理专项审计 1 项、后续审计 3 项。审计金额人民币 24 亿元,提出整改及所需关注事项 19 项。</p> <p>根据深圳证监局的要求,开展内控规范试点工作。作为该项工作的牵头部门,审计部牵头完成了工作方案的制定、咨询公司的选定、各项培训、19 家单位的现场工作及各单位的整改,使中粮地产内控规范试点工作完全符合深圳证监局规定的进度。</p> <p>为配合公司制度流程建设,在公司制度流程及内控规范试点工作成果的基础上,完成指定中粮地产标准化审计流程。</p> <p>继续开展招标监督工作,全年完成公司下属 22 个项目 229 项招标的监督工作。</p>	

## 六、年度报告披露重大差错责任追究制度

### 1、年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）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，2010年3月8日公司第六届董事会第二十一次会议审议通过《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）》。

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》的要求规范公司定期报告及相关文件的编制与披露工作，目前公司未出现年度报告披露重大差错的情况。

### 2、报告期内公司年度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

适用  不适用

## 七、同业竞争

目前，公司以房地产开发为主营业务，与中粮集团之间仅在住宅地产方面存在经营相同、相似业务的情形，但综合考虑行业特殊性、地域、规模、客户群、产品类别或档次等判断同业竞争的合理因素，目前中粮集团与公司不构成实质性同业竞争。

## 第六章 股东大会

报告期内公司召开了2010年年度股东大会、2011年第一次临时股东大会，有关情况如下：

### 一、2010年年度股东大会

会议届次	2010年年度股东大会	召开时间	2011年5月30日
信息披露载体	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	决议的信息披露时间	2011年5月31日
议案名称	1、审议公司 2010 年度董事会报告； 2、审议公司 2010 年度监事会报告； 3、审议经审计的公司 2010 年度财务报告及审计报告； 4、审议关于公司前次募集资金使用情况的说明； 5、审议公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案；		

	6、审议公司 2010 年度报告及其摘要； 7、审议关于公司 2011 年度贷款授信额度的议案； 8、审议关于续聘利安达会计师事务所的议案； 9、审议《中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度》； 10、审议《中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度》； 11、审议关于董事会换届的议案； 12、审议关于监事会换届的议案； 其他事项：听取公司 2010 年度独立董事述职报告。
会议决议情况	本次参加会议有表决权的股份共计 1,000,906,750 股，占公司有效表决权股份总数的 55.18%。会议审议通过了上述全部议案。

## 二、2011 年第一次临时股东大会

会议届次	2011 年第一次临时股东大会	召开时间	2011-8-11
信息披露载体	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	决议的信息披露时间	2011-8-12
议案名称	1、审议关于《公司章程修订案》的议案； 2、审议关于向控股股东中粮集团有限公司下属公司申请委托贷款授信额度的议案； 3、审议关于向中粮集团有限公司申请续借委托贷款的议案； 4、审议关于补选董事的议案		
会议决议情况	本次参加会议有表决权的股份共计 1,040,277,665 股，占公司有效表决权股份总数的 57.36%。会议审议通过了上述全部议案。		

## 第七章 董事会报告

### 一、报告期内经营情况回顾

#### (一) 2011 年公司主要运营措施及工作

面对严峻的外部经营形势，公司坚定贯彻“聚焦产品、深耕城市、加快周转、持续成长”的经营方针，不断提升市场营销工作，积极强化运营管理体系，高度重视产品质量安全，最终实现了较好的经营业绩。

#### 1、加强营销管控，提升市场营销能力

公司系统梳理市场营销思路，持续推进营销体系建设，不断创新市场营销方式，全力紧抓在售楼盘，系统清理尾盘，圆满达成年度销售目标：

一是加强品牌建设，统一“中粮地产品牌馆”标准并在城市公司全面推广建设，启动“品味中粮，悦动未来”品牌联动活动，在北京、上海等城市举办“品味中粮之旅”系列活动；

二是举办专题研讨，全年共组织了 6 场营销系统专业研讨会，邀请行业专家、合作单位和城市公司相关人员共同探讨政策影响与行业发展趋势，通过搭建沟通平台，交流了经验，共享了资源，充分发挥了房地产行业专家对于集团经营决策的支持作用；

三是加强专项指导，在系统整合营销资源，全面加强与城市公司销售联动基础上，全程跟进城市公司各个项目的开盘前期风险检查、开盘中期具体指导和开盘后期销售总结等各个环节，加强对于具体项目的专项指导；

四是创新营销方式，在系统研究外部市场、准确定位目标客户的基础上针对在售项目制定具体营销方案，通过圈层营销、团购活动等营销措施针对符合政策条件并具备购买能力的目标客户展开宣传，提升了营销工作的具体效果。

## 2、加强运营管理，提升项目运营水平

公司在系统梳理内部制度流程的基础上，根据“计划先行、工作前置、过程跟踪、结果导向”的原则，致力于打通职能部门之间、集团总部与城市公司之间、城市公司与项目公司之间的“条块分割”，打造全专业、全配合、全过程的“统一”的地产项目运营平台：

一是成立专门机构，2011 年 4 月集团成立运营推进小组，统筹负责集团层面运营管理体系建设工作，同时指导城市公司搭架构、建团队、建体系，充实运营管理职能；

二是加强系统宣贯，在集团层面和城市公司层面全面开展运营管理专项培训，提高了员工对于地产项目运营管理的认识，实现了运营管理体系的“全覆盖”。

三是全面推行计划体系、目标管理责任书。截至目前，集团所有在建、拟建项目已全面推行计划管理体系和目标管理责任书，实现了对里程碑计划、一级计划的全面监控。同时，集团以深圳公司和沈阳公司为试点推广二级、三级计划，提升项目管控的精细化程度。

## 3、加强土地储备，提升持续发展能力

公司始终将土地作为关系公司长远发展的战略资源，不断根据公司战略、财务能力和产品类型等调整土地储备计划，提升公司的可持续发展能力：

一是完善土地管理机制，不断完善土地储备的跟踪研究机制，严格执行“3+1”土地储备评审机制；

二是创新土地获取方式，在执行国土部门“招拍挂”政策的前提下，通过协议转让、合作开发、土地性质调整等各种灵活的土地资源利用方式，减少财务支出、分散经营风险，提升了公司的可持续发展能力。

#### 4、加强物业管理，提升物业服务水平

物业管理作为房地产项目运营管理的最后环节，是完善开发链条、提升产品附加值和客户满意度的重要手段。集团确立了“提升物业服务品质，打造物业服务品牌”目标，全面加强物业管理体系建设：

一是系统梳理物业服务标准，编制了 4 本产品服务手册、7 本规范操作手册和 40 个制度流程，完成了 ISO9001 的升级认证和 ISO14001 的环境质量体系认证，实现了物业管理体系的标准化和规范化；

二是全力打造物业服务品牌，通过开展“中粮产品进社区”活动，宣传了中粮产品，传播了中粮文化，强化了物业品牌，通过“零距离”体验提升了整体宣传效果。

#### 5、加强安全管理，提升安全管控能力

中粮地产在加强经营管理同时，高度重视安全工作，持续加大安全投入，不断提升企业的安全管控能力：

一是明确目标，通过签订《业绩合同》和《安全环保责任书》，将安全管理纳入业绩考核，明确了各层级、各单位的安全管理责任，实现了安全管理责任全覆盖；

二是完善机构，编制了《中粮地产安全管理机构及专业人员配备指导意见》，推进集团总部和城市公司层面的安全管理机构建设；

三是健全制度，颁布了 19 项安全环保工作制度，明确了安全管控工作流程，建立了安全管理日常工作机制（月度安全工作例会和安全生产工作简报）；

四是加强排查，全年共开展 3 次安全工作专项检查，督查 870 项问题和隐患，已督促整改 868 项，整改完成率 99.8%。

### （二）2011 年公司主要运营数据

截至 2011 年 12 月，公司总资产 326.03 亿元，同比增长 56.68%；归属于上市公司股东的所有者权益 44.63 亿元，同比下降 13.71%。公司 2011 年实现营业收入 55.41 亿元，同比增长 101.92%；净利润 7.33 亿元，同比增长 7.8%；归属于上市公司股东的净利润 4.22 亿元，同比下降 26.82%；归属于上市公司股东的扣除非经常

性损益的净利润 1.81 亿元，同比增长 25.67%。

2011 年，住宅实现签约面积 45.93 万平米，签约金额 74.47 亿元；结算面积 25.13 万平米，结算收入 52.40 亿元；已售待结转面积 47.10 万平米。

截至 2011 年年末，公司在建拟建项目共 19 个（北京祥云国际、北京长阳一号地及五号地、上海翡翠别墅、上海奉贤区南桥新城项目、深圳中粮锦云、深圳中粮鸿云、深圳中粮一品澜山、成都御岭湾、成都祥云国际、成都香榭丽都、沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、南京彩云居、南京颐和南园、长沙北纬 28 度、杭州云涛名苑、杭州方圆府、北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾），权益占地面积 400.04 万平米，权益规划总建筑面积 599.22 万平米，其中 2011 年住宅项目新开工 102.66 万平米（其中回迁房面积 10.78 万平米）。

2011 年，公司新增住宅地产项目 3 个（北京长阳一号地及五号地、上海奉贤区南桥新城项目、南京颐和南园），占地面积 104.88 万平米，建筑面积 135.60 万平米。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平米）	规划建筑面积（平米）
北京祥云国际	290,360	520,822
北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500
上海翡翠别墅	304,832	198,952
上海奉贤区南桥新城项目	107,183	201,389
深圳中粮锦云	36,943	147,760
深圳中粮鸿云	24,249	67,890
深圳中粮一品澜山	53,113	122,160
成都御岭湾	734,150	249,611
成都祥云国际	88,831	352,983
成都香榭丽都	21,000	96,893
沈阳隆玺壹号	258,854	680,000
天津中粮大道	129,785	755,000
南京彩云居	43,869	103,335
南京颐和南园	504,467	302,135
长沙北纬 28 度	771,655	783,302
杭州云涛名苑	43,961	120,245

杭州方圆府	38,513	141,206
小计	3,888,940	5,696,183
北京长阳三号地南侧地块	78,324	157,922
广州金域蓝湾	144,657	433,971
小计	222,981	591,963
北京长阳三号地南侧地块、 广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982
按权益计算合计	4,000,431	5,992,165

2011 年控股项目销售明细

项目名称	签约面积(平方米)	签约金额(万元)
北京祥云国际	55,239	42,220
北京长阳一号地、五号地	176,780	291,033
上海翡翠别墅	39,911	126,400
深圳中粮鸿云	30,712	72,121
深圳中粮澜山	1,089.16	3,353.52
深圳 46 区海滨广场(三期)	218.51	367.66
成都御岭湾	7,977	14,762
成都祥云国际	39,083	49,035
成都香榭丽都	25,644	33,929
沈阳隆玺壹号	13,505	21,020
南京彩云居	21,996	23,964
南京颐和南园	19,824	29,950
长沙北纬 28 度	24,131	31,928
杭州云涛名苑	3,129	4,655
合计	459,259	744,738

注：沈阳隆玺壹号的签约金额含 4.2 亿的回迁房款

## 二、报告期主要经营成果和财务状况分析

### (一) 2011 年公司主营业务及其经营成果分析

#### 1、报告期内公司所涉及主要行业基本情况分析：

(1) 商品房开发：2011 年全年，住宅实现签约面积 45.93 万平米，签约金额 74.57 亿元；结算面积 25.13 万平米，结算收入 52.40 亿元；已售待结转面积 47.10

万平米。合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 5.97 万平米，签约金额 9.75 亿元；结算面积 2.20 万平米，结算收入 3.14 亿元；已售待结转面积 5.58 万平米。

(2) 来料加工：全年来料加工业收入 2,882.59 万元，比上年同期减少 3,028.37 万元，下降 51.23%，主要原因是本期万宝电子厂搬迁，工人人数、管理费收入减少。

(3) 房屋租赁：房屋租赁业收入 22,572.47 万元，比上年同期增加 2,723.84 万元，增长 13.72%，主要原因是万宝电子厂搬迁后，原厂房招租以及其他物业出租增加收入。

## 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% 以上的主要行业有商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：人民币万元

	营业收入		营业成本		毛利	
	2011 年	2010 年	2011 年	2010 年	2011 年	2010 年
商品房销售	524,088.02	244,386.91	312,646.90	127,145.51	211,441.12	117,241.40
房屋租赁	22,572.47	19,848.63	10,413.32	10,720.57	12,159.15	9,128.06
来料加工	2,882.59	5,910.96	1,762.35	3,066.82	1,120.24	2,844.14
物业管理及 其他	4,564.27	4,279.17	4,313.47	3,407.21	250.80	871.96
合计	554,107.35	274,425.67	329,136.04	144,340.11	224,971.31	130,085.56

行业	毛利	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
商品房销售	211,441.12	40.34	114.45	145.90	减少 7.63 个百分点
房屋租赁	12,159.15	53.87	13.72	-2.87	增加 7.88 个百分点
来料加工	1,120.24	38.86	-51.23	-42.53	减少 9.25 个百分点
物业管理及其他	250.80	5.49	6.66	26.60	减少 14.88 个百分点

## (二) 2011 年公司财务状况分析

### 1、资产、负债变动情况及分析（单位：万元）

项 目	2011 年期末数	2010 年期末数	变动幅度	分析说明
货币资金	394,635.91	282,943.84	39.47%	本年因开发项目需要增加银行借款
应收账款	26,206.90	8,524.42	207.43%	本年商品房销售量增加
预付款项	9,234.77	56,606.66	-83.69%	已支付的土地款和工程款转入存货核算
其他应收账款	102,950.75	59,329.53	73.52%	本年应收往来款项增加
存货	2,449,026.43	1,305,213.11	87.63%	本年新增上海市奉贤区南桥新城等开发项目及在建开发项目的投入增加
其他流动资产	0.00	9,800.00	-100.00%	本年上海加来公司收回借给上海万科投资公司委托贷款
可供出售金融资产	101,402.40	182,494.38	-44.44%	可供出售金融资产按公允价值计量,期末市价较期初下降,以及处置部分可供出售金融资产
固定资产	17,071.50	25,131.14	-32.07%	主要是部分房屋建筑物转入投资性房地产核算
在建工程	1,766.54	779.29	126.69%	主要是大中华 34 楼装修工程增加
商誉	1,384.48	104.27	1227.84%	对非同一控制下北京中粮万科房地产开发有限公司合并增加商誉
长期待摊费用	7,724.88	2,481.44	211.31%	沈阳隆玺壹号项目和天津中粮大道销售现场的投入增加
递延所得税资产	12,360.75	9,622.36	28.46%	长沙观音谷公司和上海加来公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加
短期借款	494,400.00	398,800.00	23.97%	因项目开发的需要向银行申请的贷款增加
应付账款	199,848.26	62,505.75	219.73%	主要是长沙中粮北纬 28°、沈阳隆玺壹号、北京祥云国际等项目应付工程款增加
预收款项	570,147.83	177,330.00	221.52%	主要是北京长阳项目、沈阳隆玺壹号项目等项目商品房预售款增加
应交税费	42,918.56	59,585.95	-27.97%	主要是北京长阳项目、北京祥云国际、沈阳隆玺壹号、长沙中粮北纬 28°等项目缴交营业税、企业所得税、土地增值税等
应付利息	18,232.42	7,360.06	147.72%	因项目开发建设需要向银行申请的贷款增加,计提未付利息增加
其他应付款	484,669.40	147,694.29	228.16%	主要是本年对北京名都房地产公司、万曜香港公司、中粮集团等往来款增加
一年内到期的非流动负债	104,500.00	48,500.00	115.46%	本年一年内到期的长期借款增加
长期借款	483,868.49	343,150.00	41.01%	因项目开发的需要向银行申请的贷款增加
递延所得税负债	22,140.80	39,953.63	-44.58%	可供出售金融资产按公允价值计量,期末价格较期初下降,以及处置部分可供出售金融资产
资本公积	70,829.25	148,926.68	-52.44%	可供出售金融资产按公允价值计量,期末市价较期初下降,以及收购苏源集团江苏房地产开发有限公司股权冲减资本溢价
少数股东权益	265,497.80	150,758.43	76.11%	本年子公司中耀房地产开发(沈阳)有限公司少数股东投资增加

## 2、资产、负债构成变动情况表（单位：万元）

项目	2011 年期末数		2010 年期末数		占总资产比重的 变动幅度增减百 分点
	金额	占总资产的 比重	金额	占总资产的 比重	
总资产	3,260,259.30	100.00%	2,080,849.28	100.00%	0.00
货币资金	394,635.91	12.10%	282,943.84	13.60%	-1.50
应收账款	26,206.90	0.80%	8,524.42	0.41%	0.39
其他应收款	102,950.75	3.16%	59,329.53	2.85%	0.31
预付款项	9,234.77	0.28%	56,606.66	2.72%	-2.44
存货	2,449,026.43	75.12%	1,305,213.11	62.73%	12.39
可供出售金融资产	101,402.40	3.11%	182,494.38	8.77%	-5.66
长期股权投资	46,989.08	1.44%	50,691.64	2.44%	-1.00
投资性房地产	86,632.77	2.66%	84,296.24	4.05%	-1.39
固定资产净额	17,071.50	0.52%	25,131.14	1.21%	-0.69
无形资产	2,789.05	0.09%	2,783.79	0.13%	-0.04
长期待摊费用	7,724.88	0.24%	2,481.44	0.12%	0.12
递延所得税资产	12,360.75	0.38%	9,622.36	0.46%	-0.08
总负债	2,548,476.71	78.17%	1,412,872.75	67.90%	10.27
短期借款	494,400.00	15.16%	398,800.00	19.17%	-4.01
应付账款	199,848.26	6.13%	62,505.75	3.00%	3.13
预收帐款	570,147.83	17.49%	177,330.00	8.52%	8.97
其他应付款	484,669.40	14.87%	147,694.29	7.10%	7.77
应交税费	42,918.56	1.32%	59,585.95	2.86%	-1.54
一年内到期的非流动 负债	104,500.00	3.21%	48,500.00	2.33%	0.88
长期借款	483,868.49	14.84%	343,150.00	16.49%	-1.65
应付债券	118,850.13	3.65%	118,714.04	5.71%	-2.06
递延所得税负债	22,140.80	0.68%	39,953.63	1.92%	-1.24

## 3、公司主要资产计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

## 4、报告期内期间费用及所得税费用变动情况（单位：万元）

项目	2011 年发生数	2010 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	25,273.66	12,766.43	12,507.23	97.97%
管理费用	28,952.44	24,096.21	4,856.23	20.15%
财务费用	34,648.85	12,647.04	22,001.81	173.97%
所得税费用	34,005.32	24,075.02	9,930.30	41.25%

分析说明：

(1) 销售费用增加主要是本年新开盘销售项目增加，广告宣传费、销售现场费、销售代理费等增加。

(2) 管理费用增加主要是随着公司经营规模扩大、开发项目增加，人工成本及行政办公费用增加。

(3) 财务费用增加主要是因项目开发需要，向金融机构借款增加，利息支出

增加。

(4) 所得税费用增加主要是本年利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

### 5、现金流构成及变动情况（单位：万元）

项目	2011 年	2010 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	854,096.13	867,618.24	-1.56%	主要是本年收到的往来款较上年减少
经营活动现金流出总额	1,095,430.38	1,229,497.71	-10.90%	主要是本年支付的购置土地款、工程款较上年减少
经营活动现金流量净额	-241,334.25	-361,879.46	-33.31%	
二、投资活动	-	-		
投资活动现金流入总额	236,324.96	76,509.77	208.88%	非同一控制下合并北京中粮万科房地产开发有限公司增加其它与投资活动有关的现金
投资活动现金流出总额	46,539.39	72,872.70	-36.14%	主要是本年支付委贷的现金较上年减少
投资活动现金流量净额	189,785.57	3,637.07	5118.08%	
三、筹资活动	-	-		
筹资活动现金流入总额	551,510.29	659,966.32	-16.43%	主要是本年借款取得的现金较上年减少
筹资活动现金流出总额	400,171.38	214,734.85	86.36%	主要是本年偿还借款的现金支出较上年增加
筹资活动现金流量净额	151,338.91	445,231.47	-66.01%	
现金及现金等价物净增加（减少）额	99,745.07	86,963.59	14.70%	

### 6、与公允价值计量相关的项目（单位：万元）

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动(4)	本期计提的减值(5)	期末金额 (6)
<b>金融资产</b>					
其中：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>					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40
金融资产小计	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40
<b>金融负债</b>					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					

合计	182,494.38	-	81,091.98	-	101,402.40
----	------------	---	-----------	---	------------

**7、公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况**

适用  不适用

**8、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩**

单位：万元

公司名称	注册资本	持股比例	主要项目	2011 年度营业收入	净利润
成都天泉置业有限公司	27,000	100%	中粮·御岭湾住宅项目	18,294.91	2,735.64
长沙观音谷房地产开发有限公司	25,767.83	98%	长沙北纬 28 度项目	10,259.13	567.46
深圳市宝安三联有限公司	6,352.31	69.05%	物业租赁和工业投资	4,769.78	1,143.11
深圳市宝安福安实业有限公司	1,000	56.52%	以大洋开发区的综合开发为基础的兴办自营工业、承接外引内联和三资项目	5,581.97	1,211.16
中粮地产投资(北京)有限公司	80,000	51%	北京祥云国际项目	100,038.18	14,831.21
上海加来房地产开发有限公司	18,000	51%	上海翡翠别墅项目	156,131.33	37,844.65
成都悦城实业有限公司	29,500	70%	成都祥云国际项目	63,855.77	3,911.70
苏源集团江苏房地产开发有限公司	20,000	90%	南京颐和南园项目	28,463.80	9,477.40
北京中粮万科房地产开发有限公司	80,000	50%	北京长阳一、五号地项目	80,112.00	5,217.55
主要参股公司经营情况及业绩					
公司名称	注册资本	持股比例	获利情况		
招商证券股份有限公司	32.27 亿元	2.11%	报告期内公司收到招商证券分配的股利 2,566.35 万元。		
广州市鹏万房地产有限公司	20,000 万元	50%	报告期内营业收入总额 62,711.33 万元，净利润 12,915.61 万元。		

**9、公司控制的特殊目的主体情况**

适用  不适用

**(三) 公司未来发展展望**

**1、管理层对所处行业的讨论与分析**

2011 年，世界经济在欧债危机深化、美国失业率高企等多重冲击下缓慢复苏，但增长乏力。IMF 预测，2011 年全球经济增速为 4.0%，相比年初的预测值降低了

0.4 个百分点。美国主权信用评级下调，失业率居高不下，实体经济仍未完全恢复；始自 2010 年的欧洲债务危机不断升级，扩散进程超乎意料，并开始渗透和侵入到西班牙、意大利和法国等欧元区核心国家；“3.11”地震、海啸和核泄漏重创日本经济；受全球流动性泛滥影响，新兴市场国家成为 2011 年通货膨胀的“重灾区”。

相比世界经济的踟躅，中国经济在“十二五”开局年实现平稳着陆，全年 GDP 增速达 9.2%，但经济形势更趋复杂。2011 年投资和消费保持稳定增长，增速比 2010 年有所回落；进出口总值再创新高，但人民币升值降低了出口竞争力，以劳动密集型、低附加值为特征的出口企业生存艰难，贸易顺差自 2008 年以来连续三年收窄；2011 年我国通胀水平持续高位运行，全年 CPI 同比增长 5.4%，PPI 同比增长 6%，均仅次于十年以来的 2008 年最高水平的 5.9%和 6.9%，抑制通胀成为宏观调控的主要着力点。

2011 年，调控依旧是房地产行业的关键词。1 月，“新国八条”和房产税先后落地，“限购”、“限贷”、“限价”等政策全面升级，限购城市从 2010 年的不足 20 个增加到 43 个；3 月，国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，从 5 月 1 日起，商品房销售必须明码标价；7 月，限购令升级，国务院召开会议部署房地产调控，要求继续严格执行限购政策，房价上涨过快的二、三线城市也要实行限购，随后住建部出台“五条”新限购标准，浙江台州、衢州，广东珠海等二三线城市相继出台限购令，限购城市扩展到 46 个；与此同时，廊坊、秦皇岛、烟台、韶关、丹东等部分二三线城市实行“限价令”，限定商品住房销售价格；11 月底，1000 万套保障房建设计划提前实施；始于 2010 年房地产调控在 2011 年不断得到细化和落实。

宏观政策方面，2011 年央行实行稳健的货币政策，多次上调存款准备金率和存贷款基准利率：2011 年上半年央行保持了一月一次的上调存准率频率，自 2010 年年初以来，连续 12 次上调存款准备金率，至 2011 年 6 月最后一次上调存款准备金率，大型金融机构存款准备金率达到 21.5%历史高位；上调存准率的同时，央行于 2011 年连续三次加息（2010 年 10 月加息周期启动后的第 5 次加息），5 年期以上的基准利率突破 7 的历史高位，达到 7.05%，房贷利率已升至最近 10 年来的最高水平，大幅提高开发商融资成本以及购房者的购房成本。与此同时，央行全年持续加强对房地产行业的信贷监管，对个人住房贷款严格“限贷”，提高二套房首付比例，甚至上浮首套房贷款基准利率，暂停第三套住房贷款；监管层敦促信托公司削减对房

地产领域的信贷,7月起相关监管部门将房地产信托产品由事后报备改为事前报备,房地产信托融资亦因此受限,开发商融资渠道受阻。

在限购、限贷、限价的强有力的行政管制下,调控效果显现,全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2010 年有较大幅度的回落:2011 年,全国房地产开发投资 61740 亿元,比上年增长 27.9%,增速比上年回落 5.3 个百分点;全国商品房销售面积和销售额分别为 10.99 亿平米、59119 亿元,比上年分别增长 4.9%和 12.1%,增速比上年分别回落 5.7 个百分点及 6.8 个百分点。下半年以来,商品房销量增幅显著下降,市场去化速度放缓,房价开始松动。以北京、上海、杭州、南京等一线和领先二线城市为代表的房地产市场,随着年底推盘量加大,同时去化速度放缓,库存量持续大幅攀升,位于历史高位;购房者受调控影响,购房成本大幅上升,市场观望氛围浓厚,商品房市场成交持续低迷;10 月份以来,多个城市出现久违的打折促销楼盘;在新房市场打折促销的带动下,二手房挂牌价格也一改之前的平稳之势,出现松动迹象。随着调控的深入,央行收紧信贷、房屋销量下降导致房地产企业销售回款放缓,房地产企业的资金流愈趋紧张。2011 年,为了解资金流动性,寻求新的出路,房地产企业股权交易频繁出现。

展望 2012,中央经济工作会议提出“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”,确立未来调控方向不动摇。央行表示实施稳健的货币政策,2011 年 11 月底,央行近三年来首次下调存准率,预计货币政策将在 2012 年适时适度预调微调,但房地产开发信贷仍将受到限制。行业调控政策仍将延续,短期内没有放松的可能,但是出台更严厉的调控政策的可能性也不大,更多是已有政策的延续和落地,包括已执行限购的城市本年度仍将继续执行限购,继续大力推进保障房开发等。此外,住建部表态要继续加快个人住房信息系统建设,于 6 月底前实现 40 个主要城市的联网,房产税改革试点范围有望进一步扩大。

基于以上分析,管理层认为 2012 年房地产行业将面临更为严峻的市场环境和竞争形势,房地产开发企业的资金链更趋紧张,如何过冬是经营的核心。住宅市场方面,限购城市在调控政策影响下,随着成交量的低位徘徊,价格下跌空间将打开,“以价换量”将是市场短期内的主旋律;未限购城市,受调控的影响,消费者的观望情绪蔓延,成交量将有所下降,价格将出现快速上涨后的回调。商业地产不在本轮政策调控范围内,不限购,不限价,部分投资需求和投机需求转向商业地产领域,

同时，随着经济的发展，零售业、旅游业、金融等服务业快速发展，带来对零售业、酒店、写字楼的需求增长，北京、上海、深圳等城市都显现出租金水平稳步上升，空置率稳步下降的态势；越来越多的地产开发商开始关注到商业地产稳定现金流和资产升值的好处，并在政府的鼓励下开始进入商业地产领域，这给调控下的 2012 年中国房地产带来一丝暖意。

正如在之前的报告中所述，管理层认为从长期来看，调控将有利于房地产行业长期健康稳定发展。经济的稳定增长、居民可支配收入水平稳步提高以及城市化进程的长尾效应仍将是支撑房地产发展的关键驱动因素，住宅地产和商业地产在中长期依然有较好的发展前景。基于上述判断，结合发展战略要求、股东回报要求，公司将在做好现有项目资源开发经营的基础上，协调发展开发销售业务和持有经营业务，逐步建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式；积极跟踪土地市场，把握好土地储备的节奏，做好项目资源的新增储备；择机进入新城市，逐步完善一二三线城市合理布局，分散投资风险；积极承担社会责任，参与保障性住房的建设。

## 2、公司未来发展的战略目标和战略定位

基于对 2012 年宏观调控和行业趋势的分析和判断，公司将积极调整，适应市场变化，继续深化和执行“三个聚焦”的战略思想，在“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”的年度经营总方针指导下，进一步完善商业模式，协调发展持有经营和开发销售两项业务，苦练内功，提升企业经营管理能力和抗风险能力。

**聚焦战略产品。**在行业调控不放松的严峻形势下，公司一方面将积极调整，适应变化，抓住商业地产发展机会，择机发展以大悦城为品牌的全服务链城市综合体；另一方面在已逐步固化的壹号系列、祥云国际系列、中粮澜山系列和长阳半岛模式四大战略产品线的基础上，深化住宅产品线研究，在整体设计、规划设计、建筑单体设计、景观设计、室内装修设计等方面制定标准，初步完成祥云国际、长阳半岛系列产品规划设计的总结提炼，逐步实现标准化。

**聚焦重点城市。**目前公司住宅地产业务已进入北京、上海、深圳等 10 个城市，包括一线、二线和三线城市，未来资源分配将结合各城市公司的发展状况，努力实现城市公司之间的均衡发展。通过深耕现有城市，利用区域差异化，降低投资风险。同时，公司已初步建立以持有经营和开发销售结合的城市选择标准体系，筛选出在全国五大经济圈中综合排名靠前的城市作为潜在优先进入城市，通过跟踪研究，择

机进入，逐步完善在环渤海、长三角、珠三角、中部及中西部区域等经济圈内城市的布局。

**聚焦管理提升。**公司将进一步提升资源整合能力、商业策划运营管理能力、住宅开发销售能力、规划与设计能力、产品复制能力等五项能力，打造与未来商业模式匹配的核心竞争力。

其他战略举措包括土地储备、融资、组织、人才、制度流程、运营管理等。土地储备方面，坚持“以我为主，稳健测算”的原则，带着战略产品在战略城市中寻找合适的地块；优先考虑各城市公司可持续发展性与产品结构优化，并积极寻找低价拿地的机会，探索与全产业链协同巧拿地，努力寻求与国内大开发商及投资基金合作拿地的机会，分散风险；融资方面，积极拓宽和创新融资渠道，盘活优质资产，满足公司经营发展的资金需求；组织战略与管控方面，完善和优化中粮地产总部及所属城市公司组织架构，落实两级管控及两级驱动的组织架构；人才战略方面，建立健全员工招聘体系、人才发展体系和绩效评价体系等工作，进一步打造人才梯队，建立分层次、分类别的培训体系；制度流程体系方面，打通各专业之间的条块隔离，打造全专业、全配合、全过程地产运营平台；运营管理方面，建立全价值链、全生命周期的运营管理体系。

2012 年公司将继续完善商业模式。建立持有经营和开发销售有机结合的商业模式，以销售业务快速周转的现金流支撑持有业务开发运营，获取销售业务带来的业绩增长、高回报和持有业务形成的优质资产和稳定的现金流，实现自我造血、自我融资、自我滚动、自我发展。

### 3、未来发展的风险提示及应对措施

公司未来发展可能面临政策、市场、经营及财务等方面的风险。

第一，政策从紧风险。2011 年的房地产调控堪称行业史上最强，中央经济工作会议对调控目标由 2011 年“遏制房价过快上涨”转变为 2012 年的“促进房价合理回归”，我们预测以“限购”、“限贷”、“限价”为核心的调控政策短期内不会放松，但出台更为严厉政策的可能性也很小。央行于 2012 年初表态将“加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，继续落实差别化住房信贷政策，满足首次购房家庭的贷款需求”，北京、深圳、上海等多个城市原先上浮 5%-10%的首套房贷款利率开始回归基准点，政府支持鼓励自住型刚性需求，调控政策有适度微调的迹象。

尽管如此，依然存在出台更严厉调控政策的可能，为此，公司将继续加强对宏观环境的跟踪研究，持续关注货币政策、财政政策和行业政策变化，及时把握政策动向，以便提早准备、积极应对。同时，在具体业务层面，积极向持有经营与开发销售相结合的商业模式转型，并合理布局一二三线城市，降低和分散风险。

第二，住宅市场深度调整风险。在一系列调控措施的作用下，全国各地住宅市场 2011 年下半年开始成交量锐减，房价普遍出现滞涨和下跌，楼市调控成效显现。鉴于目前调控仍在继续和深化，2012 年住宅市场存在持续恶化并深度调整的风险。对此，公司将加强对市场和竞争对手的跟踪研究，把握市场动态，根据市场变化对住宅进行分类分析，积极主动调整经营策略，包括：适当调整产品定位，如取消精装修以降低购房总价；加大自住刚需型产品的供应；对客户进行深入调研，把握目标客户心理价位，合理制定入市价格；对高端产品创新营销方式，主动寻找目标客户，充分发挥中粮品牌整体优势，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等方式，加强销售等。

第三，财务风险。鉴于 2012 年住宅市场不确定性增强，且房地产企业融资继续受调控影响，公司存在收入目标和融资目标偏离预算的风险。对此，公司将采取“开源节流，现金为王”的方针，通过加大营销力度，严格控制费用支出，增强自我造血功能；积极拓宽和创新融资渠道，加强与金融机构合作，实现多渠道融资；以及盘活存量资产、处置非主业资产等多项经营举措，确保公司经营发展的资金需求。

#### **4、2012 年度经营计划**

##### **(1) 2012 年公司主要拟采取的运营措施与工作**

2012 年经营方针为“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”，在行业调控不放松的形势下，坚定信心，争取在低谷中寻找低成本扩张的机会，积极寻找低价拿地的机会，优化产品结构。苦练内功，夯实管理基础，打造团队，培养专业能力，提高住宅开发销售能力。

开源节流，现金为王，加快刚需住宅项目开发节奏，多种营销方式并举，加快销售，回笼现金；放缓去化速度慢的别墅项目的开发，减少资金占用和利息支出；密切跟踪和研究土地市场，坚持“以我为主，稳健测算”的原则，带着战略产品在

战略城市中寻找合适的地块，更加审慎地获取土地；非常时期非常成本控制，在保证工程质量的前提下，系统压缩工程成本，强化战略采购，降低工程建造成本，加强费用预算管理，灵活调整产品定位。

针对公司未来发展导向以及目前面临的问题，将从五个方面采取措施：

①立足现实，全力抓好现有项目运营，高度重视现金管理。

排除万难推进沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、杭州云涛名苑、北京祥云国际等重点难点项目；想方设法提升持有型物业的回报，认真抓好在建重点项目进度。

②健全制度，不断完善运营管控体系。

完善全生命周期项目运营管控体系，提高项目复制能力；完善各职能、专业线制度，使总部管控水平进一步科学化、规范化、精细化。

③提升能力，扬长补短，打造精品。

梳理地产价值链各环节，学习标杆，扬长补短，持续提升核心竞争力，打造精品。

④交流协作，围绕战略发展提升团队。

围绕战略发展和业绩目标，加强内部交流协作、优势互补和经验分享，实现团队提升。

⑤战略引领，寻求低成本扩张的机会。

调控期既是挑战也是机会，在抓好自身发展基础上，积极寻找低成本扩张机会，在战略引领下，尽快实现快速稳健发展。

## (2) 2012 年公司运营计划——住宅开工计划

### ①住宅开工计划

2012 年，公司计划新开工项目有 8 个，新开工面积 50.32 万平方米（其中保障房面积 1 万平方米），同比减少 51%，其中包括：北京祥云国际、上海翡翠别墅、上海奉贤区南桥新城项目、成都御岭湾、天津中粮大道、南京颐和南园、长沙北纬 28 度、杭州方圆府。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平方米）
北京祥云国际	北京	10
上海翡翠别墅	上海	1.20
上海奉贤区南桥新城项目	上海	6.12

成都御岭湾	成都	6.30
天津中粮大道	天津	8.55
南京颐和南园	南京	0.95
长沙北纬 28 度	长沙	7.84
杭州方圆府	杭州	9.36

## ②2012 年工业地产经营计划

根据 2011 年工业地产整体运营情况，结合 2012 年的经营环境，预计 2012 年可实现经营收入 2.33 亿元，基本持平。预计全年物业出租率为 96%，租金收取率为 98.5%。主要经营计划为：

### I、全力推进 25 区城市更新项目。

一是编制完成 25 区整体专项规划，争取于 2012 年 12 月 8 日前向政府主管部门申报片区整体专项规划；二是组建拆迁谈判小组，确定 03、05、06、07 地块拆迁谈判的执行方案，确定并开始签订拆迁补偿安置协议。

### II、继续探索打造中粮科技产业城

67 区项目：①6 月 30 日前，解决土地闲置历史遗留问题；②8 月 31 日前，完善市场调研与客户调查，结合宝安新安街道发展规划完成项目定位；③12 月 31 日前完成项目建筑方案设计及评审，方案报批并通过政府审批。

大洋项目：根据宝安区福永街道的发展规划，结合中粮实际，研究策划大洋开发区整体城市更新、产业升级，完成研究策划报告。

### III、进一步加大招商引资、转型提升力度

i、以 67 区项目为试点，引进高端制造业及科技研发等企业，营造优雅环境及齐全的商业配套，全力打造中粮科技产业园。

ii、继续实施“转型提升”发展战略，将部分地理位置优越、地铁开通带来增值的物业，进行商业化改造，如宝安 69 区工业园，争取最大程度提升租金。

iii、福安二期工业城由于劳动密集型企业的减少，空置宿舍较多，且空置时间较长，计划将进一步加强宣传推广，多渠道招商，将空置宿舍转化为现金收入。

iv、加强城市综合体相关理论和商业运营技能的学习，做好 25 区城市更新项目招商引资前期准备工作。

## (四) 报告期内的投资情况

**1、报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延期到报告期内的情况。**

公司2007年配股融资已于2010年使用完毕，2008年公司债融资已于2008年使用完毕。近三年公司未发生通过发行股票或公司债券募集资金的行为。

**2、报告期内非募集资金投资的重大项目**

项目名称	项目情况简介	项目进度	投资 (单位: 万元)			销售面积 (单位: 平方米)		销售金额 (单位: 万元)		已结算销售收入 (单位: 万元)	
			预计总投资	报告期内投入资金	累计投入资金	报告期内	累计	报告期内	累计	报告期内	累计
长沙观音岩项目(北纬28度)	住宅用地	项目二期于2011年1月开工, 面积6.93万平米; 二期于2011年7月开盘, 并于年底竣工验收。	399,905.00	35,562.00	80,383.00	24,131.09	56,040.22	31,928.04	65,948.56	10,258.36	41,307.94
天津六纬路项目(中粮大道)		天津中粮大道体验中心于2011年8月落成。	965,633.30	19,614.85	204,043.08	-	-	-	-	-	-
北京后沙峪项目(北京祥云国际)	居住、绿化; 商业金融兼容居住	2011年新开工建设二期工程, 开工面积共14.61万平米。	825,052.00	86,955.00	431,376.00	55,238.83	109,487.97	42,219.75	180,206.63	100,038.18	100,038.18
成都市武侯区高碑村项目(成都祥云国际)	城镇混合住宅用地	2011年6月新开工建设二期, 面积8.76万平米, 并于7月底开盘; 2011年年底一期竣工验收。	264,659.91	41,426.81	145,173.69	39,083.36	77,986.73	49,035.33	99,041.73	63,852.77	63,852.77
南京彩云居项目	城镇混合住宅用地	项目于2011年5月开盘。	73,513.06	14,374.98	43,981.95	21,996.15	21,996.15	23,963.61	23,963.61	-	-
成都市香榭丽都项目	城镇混合住宅用地	项目于2011年7月开盘, 并于9月完成主体工程封顶。	76,793.49	17,474.87	57,491.44	25,643.60	25,643.60	33,929.07	33,929.07	-	-

北京房山区长阳3号地项目	二类居住用地、文化娱乐用地、托幼用地、小学用地	项目08地块于2011年8月开工、开盘;10地块东侧10月开工、开盘。	192,545.48	13,687.29	112,050.01	38,069.80	38,069.80	57,775.14	57,775.14	-	-
杭州云涛名苑项目	商业、居住用地	项目于2011年7月开工,面积8.84万平米;于10月开盘,目前正在进行主体结构施工。	131,952.00	18,959.00	83,363.00	3,128.98	3,128.98	4,655.29	4,655.29	-	-
杭州方圆府项目	住宅(设配套公建)用地、商业金融业用地	截至2011年年底项目正在进行施工图设计。	196,462.00	57,356.58	107,252.59	-	-	-	-	-	-
沈阳隆玺壹号项目	居住商业	项目一期(含回迁房)于2011年4月开工建设;一期商品房于2011年10月开盘,目前正在进行主体结构施工。	877,470.00	351,621.65	351,759.63	13,505.44	13,505.44	21,019.87	21,019.87	-	-
深圳一品澜山项目	商住用地	项目于2011年7月开工,面积11.67万平米。	125,000.00	11,810.00	86,824.00	-	-	-	-	-	-
深圳市中粮·鸿云项目	商旅住宅用地	项目于2011年7月开盘,并于年底竣工,截至2011年年底项目已取得竣工备案回执并完成物业移交。	67,929.25	49,981.38	62,831.38	30,711.53	30,711.53	72,121.30	72,121.30	63,047.15	63,047.15

深圳市 宝安 25 区城市 更新项 目	城市更 新项目	2011 年, 该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, 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。目前, 项目已成为宝安区政府确认的重大投资项目, 并被纳入深圳市“十二五”规划。	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦 江镇翡 翠别墅 项目	综合用 地、居住 (无商业 配套)、 居住(无 商业用 地)、综 合用地 (文化 娱乐用 地)	项目 2011 年新开工建设五期, 面积 4.28 万平米; 项目主要销售三期商业及四期住宅, 三期及四期均于 2011 年年底完成竣工备案。	317,811.10	65,256.31	204,639.39	39,911.00	84,343.87	126,400.00	342,326.70	156,131.33	309,075.43
南京颐 和南园 项目	住宅用 地	四期小高层于 2011 年 4 月开盘, 并于年底完成四期小高层竣工验收。	152,349.70	2,881.39	148,079.03	19,824.35	247,666.72	29,949.75	228,246.39	28,463.80	222,386.08
北京长 阳一、五 号地项 目	居住用 地、商业 金融用 地	2011 年新开工面积合计为 14.74 万平米。	1,150,404.00	96,392.00	670,685.00	176,780.00	320,185.00	291,033.00	498,870.00	80,112.00	80,112.00

上海市 奉贤区 南桥新 城项目	普通商 品房	目前处于项目前期开发 准备阶段	294,853.00	108,780.71	108,780.71	-	-	-	-	-	-
深圳市 中粮·锦 云项目	高层精 品住宅	项目 2011 年 8 月全面开 工, 面积 13.44 万平米, 目前正进行主体结构施 工。	166,024.00	33,059.31	48,513.81	-	-	-	-	-	-
成都天 泉·聚龙 国际生 态园项 目(“御 岭湾”)	住宅	三期 A 标段于 2011 年 4 月开盘, 于 5 月底完成 主体工程封顶, 并于 2011 年年底完成竣工备 案。	204,455.90	29,261.41	67,426.01	7,997.03	84,464.07	14,762.32	116,846.71	18,290.50	103,350.58
广州金 沙洲项 目(广州 金域蓝 湾)	居住、商 业、旅 游、娱 乐、办 公及 其他	2011 年新开工建设三期 高层及别墅。	436,591.45	36,482.12	364,902.73	81,415.98	340,334.62	137,258.74	445,390.90	62,711.34	318,412.08

(五) 报告期内公司没有发生重大资产损失事项, 没有对外担保承担连带责任导致重大资产损失情况。

(六) 利安达会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。报告期内公司不存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正等情形。

(七) 董事会日常工作情况

1、报告期内董事会共召开13次会议, 会议召开及披露情况如下:

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第六届董事会第三十八次会议	2011年1月4日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年1月5日
第六届董事会第三十九次会议	2011年1月14日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年1月15日
第六届董事会第四十次会议	2011年4月8日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年4月9日
第六届董事会第四十一次会议	2011年4月20日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年4月22日
第六届董事会第四十二次会议	2011年4月26日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年4月27日
第七届董事会第一次会议	2011年5月30日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年5月31日
第七届董事会第二次会议	2011年7月22日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年7月23日
第七届董事会第三次会议	2011年8月11日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年8月12日
第七届董事会第四次会议	2011年8月26日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年8月30日
第七届董事会第五次会议	2011年9月26日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年9月27日
第七届董事会第六次会议	2011年10月28日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年10月29日
第七届董事会第七次会议	2011年11月29日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年11月30日
第七届董事会第八次会议	2011年12月20日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2011年12月21日

2、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) 报告期内公司按照 2010 年度股东大会决议, 公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

(2) 2011 年 7 月根据公司 2010 年度股东大会通过的决议, 董事会实施了公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

(3) 2011 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) 2011 年付息方案。

(4) 2011 年 1-12 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公司持有的招商证券(600999.sh) 22,663,436 股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约 22,307.82 万元。

### 3、董事会下设审计委员会履职情况汇总报告

在报告期内, 董事会审计委员会结合公司的实际情况, 全面参与到 2010 年度报告工作中。审计委员会召开 3 次会议审议与年报有关事项, 听取年报审计会计师事务所关于审计工作的安排、计划, 通过电话、邮件及见面会的形式督促审计工作的进展, 审阅了会计师出具初步审计意见的财务报告并同意提交董事会审议。审计委员会还对年审会计师事务所 2010 年审计工作情况及公司 2010 年度审计工作进行了总结。审计委员会在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作中发挥了重要作用。

※ ※ ※ ※

#### 中粮地产第七届董事会审计委员会 关于 2011 年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会公告【2008】48 号文的规定, 中粮地产第七届董事会审计委员会现对利安达会计师事务所(以下简称“利安达”)从事本年度公司审计工作总结如下:

#### 一、审计前的准备工作

##### 1、审计计划的确定

2011 年的审计工作从 2012 年 1 月初开始到目前完成初步审计历时 2 个多月的时间。具体时间安排如下: 2012 年 1 月 10 日利安达开始进驻中粮地产进行审计工作, 3 月 2 日出具 2011 年审计报告初稿提交审计委员会审阅, 3 月 28 日出具审计报告定稿。

##### 2、未审财务报表的审阅

在年审注册会计师进场前, 审计委员会对公司财务部编制的财务报表进行了认

真的审阅，并对未经审计的财务报表发表审阅意见。审计委员会认为：公司编制的 2011 年财务会计报表基本反映了公司 2011 年度的经营成果和财务状况，同意以此财务报告为依据进行 2011 年度财务审计。

## 二、审计过程

2012 年 1 月 10 日开始，利安达派出小组对公司总部和各子公司全面开展审计。

审计过程中，审计委员会根据审计进度书面督促并要求利安达严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，经审阅公司财务部于 2012 年 3 月 2 日提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的 2011 年度财务报告，审计委员会一致同意公司 2011 年度财务报告，并同意将公司 2011 年度财务报告提交董事会审议。

2012 年 3 月 15 日，利安达向审计委员会提交 2011 年年度未定稿审计报告。2012 年 3 月 28 日，董事会需审议此项事宜。至此，利安达对公司 2011 年度财务审计的现场审计工作结束。

## 三、审计结果

利安达为本公司出具了标准无保留意见的 2011 年度《审计报告》。

审计委员会认为，利安达对公司 2011 年度财务报告审计工作计划完善，时间安排得当，各项审计程序均按期推进。2011 年审计工作现已基本完成，本委员会同意将利安达出具的公司 2011 年《审计报告》提交董事会审议。

※ ※ ※ ※

## 4、董事会下设薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

在报告期内，董事会薪酬与考核委员会在认真全面了解公司经营发展情况的基础上，对公司授薪的董事及高级管理人员的履行职责情况进行了审查；审阅了公司 2010 年年度报告关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况，有效地平衡了股东和董事及高级管理人员的利益。

## 5、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为加强对重大内部信息及知情人的管理，公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度》和《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，根据有关监管部门对外部单位报送信息的各项管理要求，加强

对内部信息对外报送及其知情人的管理,进一步规范了公司的内部信息保密工作和外部信息披露行为。

## 6、公司内幕信息及知情人管理制度的建立和执行情况

2009年10月30日,公司第六届董事会第十七次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》,明确了公司内幕信息的范围,内幕知情人的义务与相关责任。根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》,2011年12月20日我司第七届董事会第八次会议对《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》进行了修订,对内幕信息的备案流程进行了进一步的明确。

目前我司严格按照相关监管规定及公司制度对内幕信息及知情人进行管控,要求相关内幕信息知情人及时报备信息,公司证券事务部负责编制内幕信息知情人档案,并定期报送监事会进行审核。

### (八) 本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所以及中国证监会深圳监管局的要求,公司2008年年度股东大会审议通过关于《章程修正案》的议案,对公司分红政策进行了修订。

公司严格按照上述制度执行利润分配政策。所有的利润分配方案均通过公司董事会审议后提交股东大会进行审议,并在股东大会审议通过后2个月内完成利润分配工作。2009年至今,公司在保障持续经营和长远发展的前提下,坚持通过现金方式分配利润,切实保障了投资者的合法权益。

### 公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所审计,本年母公司年初未分配利润 1,056,946,518.29 元,加上本年母公司净利润 352,828,462.49 元,减去本年度提取法定盈余公积 35,282,846.25 元以及本年度分配普通股股利 36,274,631.92 元,本年度实际可供股东分配的利润为 1,338,217,502.61 元。

公司拟以截至 2011 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 2011 年度不进行公积金转增股本。

**公司前三年现金分红情况：**

**公司最近三年现金分红情况表**

单位：万元

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	年度可分配利润
2010 年	3,627.46	46,397.53	7.82%	126,078.63
2009 年	3,627.46	37,351.67	9.71%	83,884.58
2008 年	3,627.46	14,201.65	25.54%	54,468.96
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例				33.33%

**(九) 其他事项**

**1、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明**

利安达会计师事务所对本公司控股股东及其他关联方占用资金情况作了专项说明，请参见巨潮资讯网披露的《中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》。

**2、独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行中国证监会有关规定情况的专项说明及独立意见。**

2011 年度公司新增担保 60,000 万元，解除担保 0 万元，截止 2011 年 12 月 31 日，公司为控股子公司提供担保金额为 60,000 万元，占上市公司 2011 年经审计的归属母公司股东权益的 13.44%。

截至二〇一一年十二月三十一日,本公司及其子公司担保事项明细项目列示如下:

借款单位	贷款银行	贷款金额	期限	担保人
长沙观音谷房地产开发有限公司	浙商银行深圳分行	200,000,000.00	2013.9.23-2015.9.23	中粮地产
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中信银行深圳分行	400,000,000.00	2014.11.24-2016.11.24	中粮地产

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	发生日期（协议签署日）	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）
无	无	无	无	无	无	无
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计（A）						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						60,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						60,000.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						

担保总额 (A+B)	60,000.00
担保总额占公司归属母公司股东权益的比例	13.44%
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0.00
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)	0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金 额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任 说明	无

独立董事经审慎调查,认为公司能积极贯彻落实中国证监会下发的证监发 56 号文件和 120 号文件精神,严格遵守《公司章程》中关于对外担保的相关规定,较好地控制了公司对外担保风险。鉴于长沙观音谷房地产开发有限公司及中粮地产集团深圳房地产开发有限公司属我公司控股子公司,在决策、财务、资金等方面均可由公司控制,不存在实质性的担保风险。截至 2011 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为 10,341,227.09 元;在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易在提交董事会审议之前征求了独立董事的意见并经公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过;同时公司严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事项的通知》,强化风险控制意识,制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案,并聘请了天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行审计,每季度定期出具《关于中粮财务有限责任公司风险评估报告》,有效控制和防范关联交易风险,关联交易的决策程序合法规范。公司不存在违反中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)中有关控股股东及其他关联方占用上市公司资金及上市公司为控股股东及其他关联方提供违规担保的情况。

3、公司选定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》为信息披露报纸。

## 第八章 监事会报告

### 一、监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开4次会议,具体情况如下:

会议届次	召开时间	会议议案	披露媒体名称	披露时间
第六届监事会第十五次会议	2011.4.20	1、关于提请审议公司 2010 年度监事会工作报告的议案； 2、审核公司经审计的 2010 年度财务报告及审计报告； 3、关于提请审议 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案； 4、审核公司 2010 年内部控制自我评价报告； 5、关于提请审议监事会换届的议案。	《证券时报》、 《中国证券报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网	2011. 4. 22
第七届监事会第一次会议	2011.5.30	1、关于提请审议推举余福平先生为公司第七届监事会主席的议案； 2、关于提请审议推举王浩先生为公司第七届监事会副主席的议案。	《证券时报》、 《中国证券报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网	2011. 5. 31
第七届监事会第二次会议	2011.8.26	1、审核公司 2011 年半年度报告； 2、关于提请审议公司 2011 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。	《证券时报》、 《中国证券报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网	2011. 8. 28
第七届监事会第三次会议	2011.10.26	1、审核公司 2011 年第三季度报告		

## 二、监事会对公司 2011 年度有关事项发表审核意见

### (一) 公司依法运作情况

监事会根据国家法律、法规，中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会2011年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，进一步完善了公司治理结构和内部管理制度，报告期内公司决策程序合法。公司董事、高级管理人员执行职务时能够勤勉、尽责地履行职责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益及股东权益的情况发生。

### (二) 检查公司财务状况

报告期内，监事会认真履行检查公司财务状况的职责，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。利安达会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正的。

### （三）公司最近一次募集资金投资项目情况

公司最近三年不存在发行股份或公司债券募集资金的情况。

### （四）公司收购、出售资产情况

1、2009年，公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团有限公司拥有的5家住宅开发房地产公司的股权，分别是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、苏州苏源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50%的股权和万科中粮（苏州）置业有限公司49%的股权。2010年，公司2010年第一次临时股东大会审议通过修改后的配股方案，同意以自有资金先行收购上述部分资产。同年，公司以自有资金收购了上海加来房地产开发有限公司51%的股权。2011年，公司还以自有资金收购了苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权。

2、根据公司2010年第二次临时股东大会的决议，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购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。

3、2011年1-12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公司持有的招商证券（600999.sh）股票共计22,663,436股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约22,307.82万元。

在上述重大收购、出售资产行为中，监事会认为交易价格定价合理、公允，符合公司长远发展利益，未发现内幕交易情形，亦未发生损害部分股东的权益行为或造成公司资产流失的情况。

### （五）公司关联交易情况

2011年，公司发生的关联交易主要有收购关联方股权、向关联方申请贷款、与关联方共同增资成都悦城实业有限公司等。监事会认为：公司发生的关联交易的决策程序符合相关法律、法规及公司章程的规定，定价公允，体现了控股股东对上市公司业务发展的支持，不存在损害公司和中小股东利益的情形，不存在内幕交易行为。

## (六) 关于内部控制自我评价报告

监事会对董事会关于公司 2010 年度内部控制自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核,认为报告反映了公司治理和内部控制的实际情况,公司已建立了较为完善、可行的内部控制制度体系,执行情况良好。公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

## (七) 公司建立和实施内幕信息和知情人管理制度的情况

2011 年,公司通过网络平台创办防控内幕交易宣传专栏、举办专题讲座,面向公司包括财务、审计监察、法律、综合办公室在内的主要职能部门及各级文书员等关键岗位人员开展了以保护公司内部信息、防控内幕交易为主题的专题培训。监事会认为此次专题培训能让员工深入认识防控内幕交易的重要性,进一步提升上市公司治理水平。

公司每月编制《向大股东、实际控制人提供未公开信息情况表》,向中国证券监督管理委员会深圳监管局报备有关报送信息的内容、审批流程、知情人及其近亲属信息等资料。监事会对以上事宜进行了相关的监督与审核,认为公司严格按照相关监管规定履行了审批与报备程序,有利于防范内幕信息泄露。

2011 年 12 月 20 日,根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》,公司第七届董事会第八次会议审议通过了《中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》(修订案),对内幕信息及知情人范围进行进一步明确,详细地规定了公司内幕信息知情人档案管理的流程与要求,并明确了监事会在防范内幕交易、防控内幕信息泄露工作中的作用与职责。2012 年监事会将加强对公司内幕信息管理的各项监督工作,定期审阅内幕信息及知情人档案,将防控内幕交易作为监事会的监督重点常抓不懈,为推动公司规范运作,保护公司及投资者利益不断努力。

## 第九章 重要事项

### 一、本年度公司重大诉讼、仲裁事项。

#### 1、我司对大中华国际集团(深圳)有限公司房地产买卖合同纠纷案

2007 年公司第五届董事会第二十七次会议审议通过关于同意签署《写字间购买及租赁交易安排协议》的议案,同意公司购买深圳市大中华国际交易广场 34、35

层办公楼，并在大中华国际集团（深圳）有限公司（以下简称“大中华集团”）取得对应房产及其相应土地使用权前租赁上述房产。

2011 年 1 月，大中华集团获得上述资产的产权初始登记，同时具备了《深圳市房地产买卖合同》及进行备案登记的条件。此后，我司多次致函敦促大中华集团严格按照协议，办理上述房产的交易事宜，但均遭其拒绝。

为维护公司合法权益，我司于 2011 年 4 月 8 日向广东省高级人民法院提出诉讼，诉请大中华集团继续履行协议，签署《深圳市房地产买卖合同》并办理登记备案；同时支付截止 2011 年 4 月 8 日大中华集团应向我司支付的违约金合计人民币 82,921,614 元。

2011 年 9 月，最高人民法院裁定由广东省高级人民法院受理我司的诉讼。大中华集团也向广东省高级人民法院提出了反诉，要求公司返还上述房产并支付房屋占有使用费 26,395,800.00 元、违约金 1,744,171.30 元，共计 28,139,971.30 元。目前，案件尚在审理当中。

2、深圳市规划与国土资源委员会发布《深圳市城市更新改造项目 2010 年度实施计划安排一览》公告以深圳市瑞恒投资发展有限公司（以下简称“瑞恒公司”）为实施主体的 22 区一期更新单元已纳入深圳城市更新改造项目。公司目前在该区域拥有厂房等物业，宗地面积 10,755.19 平方米，总建筑面积为 29,907.16 平方米。

本公司 2009 年 6 月 25 日与深圳市宝深宝实业有限公司（以下简称宝深宝）签订了建筑物租赁合同，将位于上述更新单元的深圳市宝安区新安街道创业路 22 区 248 号的 24,764.55 平方米的建筑物租赁给宝深宝，后因该地区城市更新项目将进入实施阶段，本公司于 2010 年 1 月 8 日向宝深宝提交了一份《关于提前终止 22 区租赁合同的函》，但宝深宝并不同意提前终止该租赁合同。宝安 22 区一期更新单元实施主体瑞恒公司于 2011 年 1 月 24 日给本公司发来函件表明，租赁合同的提前解除工作由我司负责，涉及的相关补偿费用由瑞恒公司支付。截至本报告日，我司与宝深宝之间关于提前终止租赁合同的事宜已进入司法程序。

公司将根据有关城市更新管理规定，与深圳市政府确定的该城市更新项目的实施主体就上述物业的拆迁补偿进行积极磋商。

## 二、本年度公司发生破产重整相关事项。

适用 不适用

### 三、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权情况。

#### 1、持有其他上市公司股权情况

单位：(人民币)元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600999	招商证券	122,226,196.04	2.11%	1,000,098,225.68	248,740,699.08	-596,927,840.25
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	13,925,819.52	457,424.49	-4,046,459.12
合计		128,391,959.04		1,014,024,045.20	249,198,123.57	-600,974,299.37

#### 2、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	-
合计	10,000,000.00	-		10,000,000.00	0.00	0.00	-	-

#### 3、公司报告期内未发生买卖其他上市公司股份的情况。

#### 4、董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东不存在违反相关规定买卖公司股票的情况。

### 四、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

(一) 2009 年，公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权，分别是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、苏州苏源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 50%的股权和万科中粮(苏州)置业有限公司 49%的股权。2011 年，公司以自有资金收购苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权。

上述事项的收购进程请详见公司 2010 年 11 月 6 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网的《以自筹资金收购项目公司股权进展情况的公告》以及 2010 年 12 月 2 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网的《关于以自筹资金收购项目公司股权进展情况的公告》。

(二) 2010 年 12 月 23 日, 公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过关于收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司下属子公司 50% 股权的议案。

有关上述收购事项的详细内容请见本章关于公司关联交易事项的披露内容。

(三) 2011 年 1-12 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公司持有的招商证券 (600999.sh) 22,663,436 股。公司本次处置可供出售金融资产产生的税后利润约 22,307.82 万元。

有关招商证券股票处置情况请详见 2011 年 3 月 30 日、10 月 10 日以及 12 月 31 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》以及巨潮资讯网的《关于出售部分金融资产的公告》。

## 五、报告期内公司股权激励计划实施情况

适用  不适用

## 六、报告期内公司关联交易事项。

(一) 报告期内公司与关联方之间未发生与日常经营相关的关联交易。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、2009 年, 公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团拥有的 5 家住宅开发房地产公司的股权, 分别是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、苏州苏源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 50% 的股权和万科中粮 (苏州) 置业有限公司 49% 的股权。2010 年, 公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过修改后的配股方案, 同意以自有资金先行收购上述部分资产。同年, 公司以自有资金收购了上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权。2011 年, 公司还收购苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。

以上信息刊登于 2010 年 9 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

2、为提升公司主营业务实力, 促进项目发展, 2010 年 12 月 23 日公司 2010 年第二次临时股东大会审议同意全资子公司中粮地产 (北京) 有限公司 (以下简称“中粮地产 (北京)”) 收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 (以下简称“假日风景”) 全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 (以下简称“北京中粮万科”) 50% 的股权。2011 年 7 月, 公司完成有关工商变更登记手续。北京中粮万科

并入公司合并报表范围。

以上信息刊登于2010年9月10日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

### (三) 公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

#### 1、沈阳隆玺壹号项目

因经营发展需要，2010年12月23日，公司2010年第二次临时股东大会审议通过公司与中粮集团(香港)有限公司全资子公司耀基中国有限公司成立中耀房地产开发(沈阳)有限公司对沈阳市皇姑区宗地编号2010-030号航空学院地块进行开发。公司持有项目公司65%股份，耀基中国有限公司持有项目公司35%股份，项目公司注册资本为2.9990亿美元。各方按其出资额在注册资本中的比例分享利润和分担风险。根据项目发展需要，双方可适时考虑对公司进行增资，增资后的注册资本金不超过人民币31.2亿元。截至2011年12月31日，中耀房地产开发(沈阳)有限公司注册资本为46,877.42万美元。

以上信息刊登于2010年12月7日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

#### 2、成都祥云国际项目

2011年8月，公司第七届董事会第四次会议审议同意中粮地产成都公司与中粮鹏利成都公司按股权比例共同对悦城实业进行增资，将悦城实业的注册资本从目前的10,000万元增加到29,500万元。中粮地产成都公司此次投入13,650万元增资款，加上已经投入的7,000万元后合计出资为20,650万元，将持有悦城实业70%股权；中粮鹏利成都公司投入5,850万元，加上已经投入的3,000万元后合计出资为8,850万元，仍将持有悦城实业30%股权。

以上信息刊登于2011年8月30日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。

### (四) 报告期内公司与关联方之间债权债务往来、担保等事项。

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
沈阳大悦城房产开发有限公司	73.71	69.73	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	90.77	39,063.10	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	0.00	44.95	0.91	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	22,340.10	3,979.84

中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	12,550.20	0.00	0.00	25,090.15
卓远地产(成都)有限公司	4.09	0.00	0.00	1.11
广州侨鹏房产开发有限公司	0.00	0.00	5,714.01	5,714.01
德鸿物业发展(深圳)有限公司	0.00	0.00	5,194.56	5,194.56
鹏利国际(四川)置业有限公司	0.00	0.00	0.00	12.00
上海鹏利置业发展有限公司	32,923.43	0.00	0.00	22,076.57
上海万良企业管理咨询公司	9,341.38	0.00	0.00	20,000.00
万曜香港有限公司	0.00	0.00	22,490.46	21,882.69
北京名都房地产开发有限公司	0.00	0.00	21,071.64	21,071.64
中粮集团有限公司	0.00	0.00	155,648.10	161,291.04
中粮财务有限责任公司	0.00	939.25	19,069.75	0.00
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	0.00	0.00	20,000.00	20,000.00
香港凯丽有限公司	0.00	1,076.01	0.00	0.00
合计	54,983.58	41,193.04	271,529.53	306,313.61

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 54,892.81 万元,余额 1,008.98 万元。

### (五) 公司与关联方之间的其他重大关联交易

1、2009 年 9 月 27 日,公司第六届董事会第十六次会议审议通过关于委托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属 6 家房地产公司的全部业务。六家公司分别为:鹏利国际(四川)置业有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、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(以下合称“委托方”)。公司受托管理 6 家公司的经营权。在不违反各家公司章程的前提下,公司对 6 家公司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。公司向各公司收取每年 50 万元的委托管理费用。各公司应每 6 个月支付一次管理费用:于委托经营管理合同生效后 6 个月内支付 25 万元人民币,此后依此类推。本次受托经营管理期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。2011 年全年公司共收取委托管理费 300 万元。

2、本着存取自由的原则,2009 年 11 月 20 日,公司 2009 年第一次临时股东大会同意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,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。

截至 2011 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 10,341,227.09 元。

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,严格按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于深圳上市公司在大股东附属财务机构存款有关事

项的通知》，强化风险控制意识，制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案，并每季度定期由天职国际会计师事务所对中粮财务有限责任公司进行审计，并出具了《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。

**独立董事根据《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》对公司2011年在中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等金融业务的关联交易发表的独立意见**

根据深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第37号---涉及财务公司关联存贷款等金融业务的信息披露》的要求以及中国证券监督管理委员会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，在认真研究了利安达会计师事务所出具的《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》的基础上，对公司2011年在中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等金融业务的关联交易发表以下独立意见：

①中粮财务有限责任公司作为一家经中国银行业监督管理委员会批准的规范性非银行金融机构，在其经营范围内为公司提供金融服务符合国家有关法律法规的规定。公司根据相关规则对中粮财务有限责任公司进行风险评估，公司年审会计师事务所利安达会计师事务所出具了《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》，认为中粮财务有限责任公司 2011 年经营业绩良好，公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务安全性和流动性良好，公司与中粮财务有限责任公司之间发生的关联存贷款等金融业务的风险是可控的。

②2011 年，公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务，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。公司向中粮财务有限责任公司申请办理 5 亿元额度的续期，期限一年，利率不高于同期银行贷款基准利率。上述关联交易事项定价公允，公司严格履行了有关审议及信息披露义务，不会损害上市公司及中小股东的利益。

3、2009 年 11 月 20 日，公司第六届董事会第十八次会议审议同意公司下属控股子公司中粮地产投资（北京）有限公司（以下简称“中粮地产北京公司”）向中粮集团有限公司（以下简称“中粮集团”）承租写字间并接受中粮集团下属企业北京凯莱物业管理有限公司的相关物业服务。2011 年，中粮地产北京公司根据租赁协

议及物业服务协议向中粮集团支付租金 553.88 万元,向北京凯莱物业管理有限公司支付物业服务费 107.85 万元。

4、本公司 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日,保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 2,129,708.84 元。

5、本公司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粮·湘湖人家商铺(车位)销售现场物业服务委托协议,协议约定对位于杭州萧山区闻堰镇的湘湖人家商铺(车位)售楼现场提供礼宾安保和保洁服务。服务期限自 2011 年 4 月 2 日至 2012 年 3 月 1 日,本年度共确认服务费 184,361.00 元;同时收取物业服务费 184,361.00 元。

6、本公司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 区住宅物业服务合同及中粮大悦公寓前期物业服务委托协议,协议约定对沈阳大悦城 C 区住宅及中粮大悦公寓提供物业管理服务。C 区住宅服务期限:自 2010 年 10 月 15 日至业主大会成立,本年度共确认物业管理服务费 1,861,193.37 元;收取物业管理费 1,463,871.79 元。

## 七、报告期内公司重大合同事项。

1、报告期内公司受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属 6 家房地产公司的全部业务。六家公司分别为:鹏利国际(四川)置业有限公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳鹏利广场房产开发有限公司、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。交易详情请见上述“公司与关联方之间的其他重大关联交易”。除上述受托经营管理事项外,报告期内,公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

2、公司对外担保情况请参见董事会报告中“独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行中国证监会有关规定情况的专项说明及独立意见”。

3、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

适用  不适用

4、报告期内公司无其他重大合同事项。

适用  不适用

### 八、公司或持股 5%以上股东披露的承诺事项。

公司及相关方承诺事项履行表

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	<p>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。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。</p>	<p>为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，2006年4月底，公司正式更名为“中粮地产(集团)股份有限公司”；2006年6月份，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。2007年8月，公司实施2007年度配股方案，通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司51%的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权；2008年6月27日公司2007年度股东大会审议通过关于收购控股股东持有的天泉置业有限公司剩余49%股权的议案，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>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。</p> <p>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>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。</p>
股份限售承诺	中粮集团有限公司	<p>1、所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在12个月内不上市交易或者转让。</p> <p>2、在上述承诺期满后，其通过深圳证券交易所挂牌交易出售股份的数量占本公司的股份总数比例在12个月内不超过5%，在24个月内不超过10%。</p> <p>3、通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数1%的，应当自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p>	<p>公司全体非流通股股东所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在12个月内不存在上市交易或者转让的情况。2007年4月16日，控股股东中粮集团持有的占公司股份总数5%的有限售条件流通股解除限售条件上市流通；2008年4月8日，控股股东中粮集团持有的24,480,875股(占公司股份总数2.70%)的有限售条件流通股解除限售条件上市流通；2009年8月10日控股股东中粮集团持有的778,774,302股(占公司股份总数42.94%)有限售条件流通股解除限售条件上市流通。至此中粮集团持有的我司股份均为无限售条件流通股。中粮集团将继续履行承诺，通过深圳证券交易所挂牌交易出售的股份数量，每达到本公司的股份总数1%的，将自该事实发生之日起2个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。</p>

### 九、公司聘任会计师事务所的情况

会计师事务所名称	利安达会计师事务所
会计师事务所连续服务年限	四年
签字会计师名称	粟红波、周阿春

签字会计师连续服务年限	二年
决策程序	2011 年 5 月 30 日公司 2010 年年度股东大会同意续聘利安达会计师事务所作为公司年度财务决算审计机构
服务范围	为公司提供 2011 年度会计报表审计、净资产验证及其它相关的咨询服务等业务
服务期限	一年
服务费用	69 万元
其他	股东大会授权董事会根据经营管理需要聘请会计师事务所进行年度审计业务及其他业务服务时, 有权在规定的收费标准内决定支付会计师事务所的报酬。

## 十、公司债券情况

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 78.17%。公司已于 2011 年 8 月派付公司债券第三年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

十一、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没有有权机关调查、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。

2011 年 11 月 12 日，公司就财政部驻深圳市财政监察专员办事处对公司 2009 年度会计信息质量进行检查，要求公司进行整改及公司落实情况履行了信息披露，详情请见 2011 年 11 月 12 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的《中粮地产（集团）股份有限公司关于财政部驻深圳市财政监察专员办事处对公司 2009 年度会计信息质量进行检查和公司整改情况的公告》。

## 十二、其他重大事件

根据深圳市规划和国土资源委员会于 2012 年 3 月 16 日发布的《关于〈2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划〉（草案）公示的公告》，公司位于深圳市宝安区 22 区中粮工业园城市更新单元项目已被纳入深圳市规划和国土资源委员会拟定的《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》（草案），目前该计划正在深圳市规划和国土资源委员会网站及现场进行公示，公示期为 2012 年 3 月 16 日至 2012 年 3 月 25 日。宝安区新安街道 22 区中粮工业园更新单元项目拟更新为居住和商业

用地，需拆除重建用地面积 40,597 平方米，公司所占权属比例超过 90%。

上述城市更新项目实施主体须依据《深圳市城市更新办法》经相关程序认定后方可确定。本次城市更新单元实施主体及城市更新单元规划的审批具有不确定性，若获得批准纳入深圳市 2012 年城市更新年度计划，根据更新办法规定，项目的实施还可能需补缴地价。

公司将根据项目申报的进展情况及时履行相应的信息披露义务。

### 十三、公司承担社会责任情况

公司严格按照深圳证券交易所《上市公司社会责任指引》的有关规定，为落实科学发展观，构建和谐社会，推进经济社会可持续发展，对国家和社会的全面发展、自然环境和资源，以及股东、债权人、职工、客户、消费者、供应商、社区等利益相关者积极承担相应的社会责任，统筹兼顾公司与各利益相关者的利益，促进公司本身与全社会的协调、和谐发展。今后公司将在日常经营活动中，遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，遵守社会公德、商业道德，接受政府部门和社会公众舆论的监督，按照有关要求，积极履行社会责任。

公司出具的《社会责任报告》将同步在巨潮资讯网上披露。

### 十四、公司接待调研及采访等相关情况

报告期内为贯彻证券市场公平、公开、公正原则，进一步规范上市公司信息披露行为，确实保证公司信息披露的公平性，公司严格按照深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》及公司制定的《接待和推广制度》等有关规定，规范接待调研和媒体采访等事宜，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

2011年公司投资者接待情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011-2-22	公司办公地点	一对一面谈	润晖投资	商业地产形势；上市公司定位；公司战略；城市公司情况；公司组织架构及制度流程情况；公司经营情况；公司土地储备情况。
2011-2-25	公司办公地点	一对一面谈	上海泽熙投资管理有限公司	公司销售情况；商业地产现状；集团整合情况；市场所受影响；公司治理、制度流程；工业地产情况
2011-4-14	公司办公地点	一对一面谈	美国 GE 资产管理公司	地产行业发展情况、公司目前城市公司发展、项目建设及商业地产情况，行业融资状况
2011-8-22	深圳中粮·鸿云项目	小组面谈	民生证券、大成基金、新华基金、大摩华鑫	了解目前公司经营发展情况，现场调研、参观深圳中粮·鸿云项目。

2011-9-2	公司办公地点	一对一面谈	上投摩根	公司半年度报告披露情况、项目运作以及在建设项目进展情况；前往 61 区进行现场调研。
2011-10-18	公司办公地点	一对一面谈	瑞银证券有限责任公司	了解公司发展历程、战略定位以及项目情况
2011-11-15	公司办公地点	一对一面谈	长安基金管理有限公司	了解公司概况、经营状况、项目开工情况、年度报告披露情况及工业地产情况
2011-12-12	公司办公地点	一对一面谈	长江证券	了解公司项目，定期报告披露及工业地产情况；探讨房地产行业发展情况；讨论公司金融资产处置情况及战略

## 第十章 财务报告

- 一、审计报告(附后)
- 二、会计报表（附后）
- 三、会计报表附注（附后）

## 第十一章 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

二〇一二年三月二十八日

中粮地产（集团）股份有限公司  
审 计 报 告  
2011 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3
三、合并利润表	4
四、合并现金流量表	5
五、合并所有者权益变动表	6-7
六、资产负债表	8
七、利润表	9
八、现金流量表	10
九、所有者权益变动表	11-12
十、财务报表附注	13-108

委托单位：中粮地产（集团）股份有限公司

审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司

联系电话：（010）57835188

传真号码：（010）85866877

网 址：<http://www.reanda.com>

# 审计报告

利安达审字[2012]第 1058 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）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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不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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，中粮地产公司的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公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国 北京

中国注册会计师：周阿春

中国注册会计师：粟红波

二〇一二年三月二十八日

# 合并资产负债表

会合 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	3,946,359,129.10	2,829,438,431.65	短期借款	五、19	4,944,000,000.00	3,988,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	五、2	262,069,019.99	85,244,221.72	应付账款	五、20	1,998,482,641.70	625,057,463.73
预付款项	五、4	92,347,738.35	566,066,617.28	预收款项	五、21	5,701,478,269.73	1,773,300,010.43
应收利息				应付职工薪酬	五、22	81,214,175.22	83,027,844.08
应收股利				应交税费	五、23	429,185,571.80	595,859,500.08
其他应收款	五、3	1,029,507,524.04	593,295,345.14	应付利息	五、24	182,324,167.36	73,600,629.85
存货	五、5	24,490,264,309.97	13,052,131,112.47	应付股利	五、25	1,547,593.92	1,560,564.83
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、26	4,846,693,958.70	1,476,942,924.57
其他流动资产	五、6		98,000,000.00	一年内到期的非流动负债	五、28	1,045,000,000.00	485,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>29,820,547,721.45</b>	<b>17,224,175,728.26</b>	其他流动负债			
非流动资产：				<b>流动负债合计</b>		<b>19,229,926,378.43</b>	<b>9,102,348,937.57</b>
可供出售金融资产	五、7	1,014,024,045.20	1,824,943,848.96	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	五、29	4,838,684,864.59	3,431,500,000.00
长期应收款	五、8	830,636.83	471,709.09	应付债券	五、30	1,188,501,253.48	1,187,140,370.40
长期股权投资	五、10	469,890,805.54	506,916,350.36	长期应付款	五、31	3,029,914.07	4,129,206.83
投资性房地产	五、11	866,327,716.29	842,962,381.74	专项应付款			
固定资产	五、12	170,715,010.57	251,311,433.92	预计负债	五、27		138,172.18
在建工程	五、13	17,665,351.96	7,792,873.60	递延所得税负债	五、17	221,408,021.55	399,536,325.49
工程物资				其他非流动负债	五、32	3,216,702.91	3,934,444.17
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		<b>6,254,840,756.60</b>	<b>5,026,378,519.07</b>
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>25,484,767,135.03</b>	<b>14,128,727,456.64</b>
油气资产				股东权益：			
无形资产	五、14	27,890,539.63	27,837,874.89	股本	五、33	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积	五、34	708,292,468.76	1,489,266,813.13
商誉	五、15	13,844,843.50	1,042,661.32	减：库存股			
长期待摊费用	五、16	77,248,833.63	24,814,386.45	专项储备			
递延所得税资产	五、17	123,607,468.64	96,223,551.21	盈余公积	五、35	407,301,992.58	324,418,919.61
其他非流动资产				一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,782,045,251.79</b>	<b>3,584,317,071.54</b>	未分配利润	五、36	1,530,278,426.55	1,543,101,162.27
				外币报表折算差额		3,243,320.41	1,662,512.66
				<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>4,462,847,804.30</b>	<b>5,172,181,003.67</b>
				少数股东权益		2,654,978,033.91	1,507,584,339.49
				<b>股东权益合计</b>		<b>7,117,825,838.21</b>	<b>6,679,765,343.16</b>
<b>资产总计</b>		<b>32,602,592,973.24</b>	<b>20,808,492,799.80</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>32,602,592,973.24</b>	<b>20,808,492,799.80</b>

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

（所附注系财务报表组成部分）

# 合并利润表

会合 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司 2011 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>5,541,073,483.66</b>	<b>2,744,256,697.38</b>
其中：营业收入	五、37	5,541,073,483.66	2,744,256,697.38
<b>二、营业总成本</b>		<b>4,884,292,113.51</b>	<b>2,360,609,468.36</b>
其中：营业成本	五、37	3,291,360,377.81	1,443,401,067.47
营业税金及附加	五、38	700,586,674.77	424,743,585.49
销售费用	五、39	252,736,590.80	127,664,274.23
管理费用	五、40	289,524,431.04	240,962,060.04
财务费用	五、41	346,488,476.53	126,470,387.63
资产减值损失	五、42	3,595,562.56	-2,631,906.50
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）	五、43	408,704,133.21	530,380,503.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		71,286,270.05	74,079,137.82
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,065,485,503.36</b>	<b>914,027,732.03</b>
加：营业外收入	五、44	8,213,923.26	8,915,876.11
减：营业外支出	五、45	1,086,895.05	2,365,664.82
其中：非流动资产处置损失		147,646.30	134,691.37
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,072,612,531.57</b>	<b>920,577,943.32</b>
减：所得税费用	五、46	340,053,239.01	240,750,216.52
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>732,559,292.56</b>	<b>679,827,726.80</b>
归属于母公司所有者的净利润		421,995,724.17	576,681,927.80
少数股东损益		310,563,568.39	103,145,799.00
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	五、47	0.23	0.32
（二）稀释每股收益	五、47	0.23	0.32
<b>七、其他综合收益</b>	五、48	<b>-599,393,491.62</b>	<b>-1,260,869,340.28</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>133,165,800.94</b>	<b>-581,041,613.48</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		-177,397,767.45	-684,187,412.48
归属于少数股东的综合收益总额		310,563,568.39	103,145,799.00

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：3,509,864.60 元。

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

（所附附注系财务报表组成部分）

# 合并现金流量表

会合 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年  
度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,858,315,436.15	3,796,935,894.93
收到的税费返还		16,343.32	6,823,212.39
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	2,682,629,520.44	4,872,423,318.91
经营活动现金流入小计		8,540,961,299.91	8,676,182,426.23
购买商品、接受劳务支付的现金		6,093,617,101.42	6,950,050,430.31
支付给职工以及为职工支付的现金		278,414,925.97	208,385,465.30
支付的各项税费		1,154,451,226.76	610,542,516.16
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	3,427,820,578.33	4,525,998,644.51
经营活动现金流出小计		10,954,303,832.48	12,294,977,056.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,413,342,532.57</b>	<b>-3,618,794,630.05</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		634,081,127.74	683,527,991.69
取得投资收益收到的现金		164,065,751.65	70,963,657.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,916,436.86	10,606,059.76
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		1,562,186,296.91	
投资活动现金流入小计		2,363,249,613.16	765,097,708.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,898,358.32	25,726,241.44
投资支付的现金		106,313,750.00	407,203,999.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		270,756,248.39	295,413,750.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,425,542.53	382,974.40
投资活动现金流出小计		465,393,899.24	728,726,965.81
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,897,855,713.92</b>	<b>36,370,743.04</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		449,870,379.00	696,663,201.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		449,870,379.00	696,663,201.50
取得借款收到的现金		5,065,232,543.11	5,903,000,000.00
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		5,515,102,922.11	6,599,663,201.50
偿还债务支付的现金		3,213,696,044.58	1,783,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		573,486,653.67	349,246,420.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,132,554.85	5,354,099.54
支付其他与筹资活动有关的现金	五、49	214,531,136.00	14,602,037.50
筹资活动现金流出小计		4,001,713,834.25	2,147,348,457.52
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,513,389,087.86</b>	<b>4,452,314,743.98</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-451,571.76</b>	<b>-254,967.50</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>997,450,697.45</b>	<b>869,635,889.47</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		<b>2,829,438,431.65</b>	<b>1,959,802,542.18</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,826,889,129.10</b>	<b>2,829,438,431.65</b>

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

（所附附注系财务报表组成部分）

# 合并股东权益变动表

会合 04 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年度

单位：元

项 目	本 年 金 额									
	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
<b>一、上年年末余额</b>	1,813,731,596.00	1,489,266,813.13			324,418,919.61		1,543,101,162.27	1,662,512.66	1,507,584,339.49	6,679,765,343.16
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	1,813,731,596.00	1,489,266,813.13			324,418,919.61		1,543,101,162.27	1,662,512.66	1,507,584,339.49	6,679,765,343.16
<b>三、本年增减变动金额</b>		-780,974,344.37			82,883,072.97		-12,822,735.72	1,580,807.75	1,147,393,694.42	438,060,495.05
（一）净利润							421,995,724.17		310,563,568.39	732,559,292.56
（二）其他综合收益		-600,974,299.37						1,580,807.75		-599,393,491.62
上述（一）和（二）小计		-600,974,299.37					421,995,724.17	1,580,807.75	310,563,568.39	133,165,800.94
（三）所有者投入和减少资本									449,870,379.00	449,870,379.00
1. 所有者投入资本									449,870,379.00	449,870,379.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					82,883,072.97		-119,157,704.89		-6,132,554.89	-42,407,186.81
1. 提取盈余公积					82,883,072.97		-82,883,072.97			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-36,274,631.92		-6,132,554.89	-42,407,186.81
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-180,000,045.00					-315,660,755.00		393,092,301.92	-102,568,498.08
<b>四、本年年末余额</b>	1,813,731,596.00	708,292,468.76			407,301,992.58		1,530,278,426.55	3,243,320.41	2,654,978,033.91	7,117,825,838.21

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

（所附附注系财务报表组成部分）

## 合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年度

会合 04 表  
金额单位：元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	1,813,731,596.00	3,325,431,758.75			256,300,840.66		1,085,652,779.09	353,573.57	723,405,779.41	7,204,876,327.48
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	1,813,731,596.00	3,325,431,758.75			256,300,840.66		1,085,652,779.09	353,573.57	723,405,779.41	7,204,876,327.48
<b>三、本年增减变动金额</b>		-1,836,164,945.62			68,118,078.95		457,448,383.18	1,308,939.09	784,178,560.08	-525,110,984.32
（一）净利润							576,681,927.80		103,145,799.00	679,827,726.80
（二）其他综合收益								1,308,939.09		-1,260,869,340.28
上述（一）和（二）小计							576,681,927.80	1,308,939.09	103,145,799.00	-581,041,613.48
（三）所有者投入和减少资本									696,663,201.50	696,663,201.50
1. 所有者投入资本									696,663,201.50	696,663,201.50
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					68,118,078.95		-104,392,710.87		-5,354,099.54	-41,628,731.46
1. 提取盈余公积					68,118,078.95		-68,118,078.95			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-36,274,631.92		-5,354,099.54	-41,628,731.46
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他		-573,986,666.25					-14,840,833.75		-10,276,340.88	-599,103,840.88
<b>四、本年年末余额</b>	1,813,731,596.00	1,489,266,813.13			324,418,919.61		1,543,101,162.27	1,662,512.66	1,507,584,339.49	6,679,765,343.16

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

（所附附注系财务报表组成部分）

# 资 产 负 债 表

会企 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位：元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		776,536,695.52	1,194,466,012.92	短期借款		4,744,000,000.00	3,780,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十、1	148,294,516.63	1,347,205.95	应付账款		262,989,428.66	107,601,557.71
预付款项		11,056,928.00	11,640,261.35	预收款项		69,857,593.00	2,994,368.00
应收利息				应付职工薪酬		42,810,081.09	54,451,866.87
应收股利			10,000,000.00	应交税费		183,954,392.60	104,310,646.76
其他应收款	十、2	7,727,277,580.74	7,000,187,084.33	应付利息		159,123,447.01	61,224,134.77
存货		871,406,160.61	359,622,096.11	应付股利		1,547,593.92	1,560,564.83
一年内到期的非流动资产				其他应付款		2,488,546,459.33	1,954,765,284.54
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		900,000,000.00	320,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>9,534,571,881.50</b>	<b>8,577,262,660.66</b>	其他流动负债			
非流动资产：				<b>流动负债合计</b>		<b>8,852,828,995.61</b>	<b>6,386,908,423.48</b>
可供出售金融资产		1,014,024,045.20	1,824,943,848.96	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		2,201,474,460.44	2,013,500,000.00
长期应收款		830,636.83	471,709.09	应付债券		1,188,501,253.48	1,187,140,370.40
长期股权投资	十、3	5,607,698,748.56	3,519,519,669.74	长期应付款		3,029,914.07	4,129,206.83
投资性房地产		466,003,776.92	464,351,195.40	专项应付款			
固定资产		96,373,490.80	151,356,499.57	预计负债			
在建工程		17,647,351.96	1,279,787.96	递延所得税负债		221,408,021.55	399,536,325.49
工程物资				其他非流动负债		1,175,029.86	1,287,807.66
固定资产清理				<b>非流动负债合计</b>		<b>3,615,588,679.40</b>	<b>3,605,593,710.38</b>
生产性生物资产				<b>负债合计</b>		<b>12,468,417,675.01</b>	<b>9,992,502,133.86</b>
油气资产				股东权益：			
无形资产		28,428,472.40	28,978,960.47	股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积		874,370,838.56	1,474,163,805.88
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		12,147,667.19	16,885,335.11	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		282,988,459.18	247,705,612.93
其他非流动资产				一般风险准备			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,243,154,189.86</b>	<b>6,007,787,006.30</b>	未分配利润		1,338,217,502.61	1,056,946,518.29
				<b>股东权益合计</b>		<b>4,309,308,396.35</b>	<b>4,592,547,533.10</b>
<b>资产总计</b>		<b>16,777,726,071.36</b>	<b>14,585,049,666.96</b>	<b>负债和股东权益总计</b>		<b>16,777,726,071.36</b>	<b>14,585,049,666.96</b>

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

（所附附注系财务报表组成部分）

# 利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年度

金额单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业收入</b>	十、4	<b>782,165,349.25</b>	<b>390,825,044.25</b>
减：营业成本	十、4	318,045,968.72	192,725,589.66
营业税金及附加		150,970,450.36	62,063,356.24
销售费用		23,885,039.28	2,583,788.61
管理费用		178,276,272.64	171,603,254.35
财务费用		217,605,354.14	2,497,026.49
资产减值损失		24,745,174.10	11,907,365.54
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、5	549,324,012.96	540,733,029.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		66,157,600.07	70,435,119.09
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>417,961,102.97</b>	<b>488,177,692.49</b>
加：营业外收入		2,762,991.81	1,509,768.08
减：营业外支出		60,631.03	664,740.38
其中：非流动资产处置损失		9,817.28	40,606.71
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>420,663,463.75</b>	<b>489,022,720.19</b>
减：所得税费用		67,835,001.26	81,316,478.61
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>352,828,462.49</b>	<b>407,706,241.58</b>
<b>五、每股收益</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			
<b>六、其他综合收益</b>		<b>-600,974,299.37</b>	<b>-1,262,178,279.37</b>
<b>七、综合收益总额</b>		<b>-248,145,836.88</b>	<b>-854,472,037.79</b>

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

（所附附注系财务报表组成部分）

# 现金流量表

会企 03 表  
单位: 元

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2011 年度

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		700,357,244.18	399,490,821.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,074,899,433.67	6,114,028,188.91
经营活动现金流入小计		4,775,256,677.85	6,513,519,009.92
购买商品、接受劳务支付的现金		636,481,430.54	260,258,345.74
支付给职工以及为职工支付的现金		136,861,867.27	117,812,245.23
支付的各项税费		157,645,140.67	124,484,205.33
支付其他与经营活动有关的现金		3,929,141,718.34	6,149,969,027.80
经营活动现金流出小计		4,860,130,156.82	6,652,523,824.10
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-84,873,478.97</b>	<b>-139,004,814.18</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		336,081,126.74	433,534,564.95
取得投资收益收到的现金		169,814,301.38	68,456,433.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		928,580.00	-
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		506,824,008.12	501,990,998.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,511,053.86	13,551,801.05
投资支付的现金		2,011,511,158.87	2,556,565,395.83
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		734,930.00	-
投资活动现金流出小计		2,028,757,142.73	2,570,117,196.88
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,521,933,134.61</b>	<b>-2,068,126,198.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		3,893,474,460.44	4,175,000,000.00
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		3,893,474,460.44	4,175,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,161,500,000.00	1,261,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		449,690,264.95	304,103,897.45
支付其他与筹资活动有关的现金		212,836,136.00	14,477,037.50
筹资活动现金流出小计		2,824,026,400.95	1,580,080,934.95
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,069,448,059.49</b>	<b>2,594,919,065.05</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-40,763.31</b>	<b>-83,252.62</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-537,399,317.40</b>	<b>387,704,799.90</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		1,194,466,012.92	806,761,213.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>657,066,695.52</b>	<b>1,194,466,012.92</b>

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

(所附附注系财务报表组成部分)

# 股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年度

会企 04 表

金额单位：元

项目	附注	本年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	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
<b>一、上年年末余额</b>		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
<b>二、本年初余额</b>		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>			-599,792,967.32			35,282,846.25		281,270,984.32	-283,239,136.75
(一) 净利润								352,828,462.49	352,828,462.49
(二) 其他综合收益			-600,974,299.37						-600,974,299.37
上述(一)和(二)小计			-600,974,299.37					352,828,462.49	-248,145,836.88
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配						35,282,846.25		-71,557,478.17	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积						35,282,846.25		-35,282,846.25	
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他			1,181,332.05						1,181,332.05
<b>四、本年年末余额</b>		1,813,731,596.00	874,370,838.56			282,988,459.18		1,338,217,502.61	4,309,308,396.35

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

(所附附注系财务报表组成部分)

# 股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2011 年度

会企 04 表

金额单位：元

	附注	上年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	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
<b>一、上年年末余额</b>		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
<b>二、本年初余额</b>		1,813,731,596.00	3,170,898,768.24			206,934,988.77		726,285,532.79	5,917,850,885.80
<b>三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)</b>			-1,696,734,962.36			40,770,624.16		330,660,985.50	-1,325,303,352.70
（一）净利润								407,706,241.58	407,706,241.58
（二）其他综合收益			-1,262,178,279.37						-1,262,178,279.37
上述（一）和（二）小计			-1,262,178,279.37					407,706,241.58	-854,472,037.79
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						40,770,624.16		-77,045,256.08	-36,274,631.92
1. 提取盈余公积						40,770,624.16		-40,770,624.16	
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-36,274,631.92	-36,274,631.92
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
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									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他			-434,556,682.99						-434,556,682.99
<b>四、本年年末余额</b>		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10

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

（所附附注系财务报表组成部分）

## 中粮地产（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

截至 2011 年 12 月 31 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

---

## 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2011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：4403011027398；注册地址：深圳市宝安区湖滨路5号。

## 2、所处行业

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：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

公司主要产品和服务是住宅、商业物业、工业物业。

#### 5、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

(1) 根据本公司于 2009 年 9 月 27 日与万曜香港有限公司(以下简称万曜公司)签订的《股权转让协议》及 2010 年 9 月 9 日签订的《股权转让协议之补充协议》，本公司以现金方式收购万曜公司持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司（以下简称苏源公司）90%的股权。以 2010 年 6 月 30 日为基准日，依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2010]第 431-05 号”《资产评估报告》评估的股东权益价值，确定的股权收购价为 49,566.08 万元。

万曜公司的最终控制方为中粮集团有限公司，与本公司属同一实际控制人。本项股权收购为同一控制下企业合并，合并完成日为 2011 年 3 月 31 日。

(2) 根据子公司中粮地产（北京）有限公司于 2010 年 12 月 6 日与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（以下简称假日风景公司）签订的《股权转让协议》，中粮地产（北京）有限公司以现金方式收购假日风景公司持有的北京中粮万科房地产开发有限公司 50%股权。以 2010 年 7 月 31 日为基准日，依据中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2010]第 432 号”《资产评估报告》评估的股东权益价值，确定的股权收购价为 40,589.45 万元。

根据公司章程约定董事会成员共五名，其中由中粮地产（北京）有限公司派出三名董事，能够对其财务及经营决策实施控制，形成非同一控制下企业合并。合并完成日为 2011 年 6 月 30 日。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

### （二）遵循企业会计准则的声明

本公司声明：本公司编制的本期财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### （三）会计期间

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。

### （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

业务收支以人民币以外的货币为主的公司，可以选定其中一种货币为记账本位币，但是编报的财务会计报告折算为人民币。

在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告，折算为人民币。

#### （五）记账基础和计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除交易性金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外，均采用历史成本记账。

#### （六）现金等价物的确认标准

现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。期限短，一般是指从购买日起三个月内到期。

#### （七）公允价值、实际利率法、摊余成本、资产预计未来现金流量的现值

1、公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

（1）存在活跃市场的资产或负债，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。

（2）不存在活跃市场的资产或负债，参照同类或类似资产交易价格确定其公允价值。

（3）资产或负债不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法是指按照资产或负债（含一组资产或负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。

（1）实际利率是指将资产或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，折现为该资产或负债当前账面价值所使用的利率。

（2）在初始确认以摊余成本计量的资产或负债时，就应当计算确定实际利率，并在相关资产或负债预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

在确定实际利率时，考虑资产或负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权或类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不考虑未来信用损失。

资产或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、交易费用及溢价或折价等，在确定实际利率时予以考虑。资产或负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时，采用该资产或负债在整个合同期内的合同现金流量。

3、摊余成本是指该资产或负债的初始确认金额经下列调整后的结果：

(1) 扣除已偿还的本金；

(2) 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；

(3) 扣除已发生的减值损失（仅适用于资产）。

4、资产预计未来现金流量的现值，应当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。

资产预计未来现金流量的现值所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。首先以该资产的市场利率为依据。如果该资产的利率无法从市场获得的，使用替代利率（加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定）估计。

## （八）金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产在初始确认时划分为以下四类：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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和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）、其他金融负债。

### 2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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。

(1) 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：在初始计量时以公允价值计量，相关交易费用计入当期损益；后续计量时仍以公允价值计量，其变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资、贷款和应收款项：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产，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。

(3) 可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(4) 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成

本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司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，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。

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，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；对单独测试未发生减值的金融资产，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。

（2）按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，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（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当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。

（3）可供出售金融资产，如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(4) 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发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(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：

<u>组合类型</u>	<u>确定组合的依据</u>	<u>按组合计提坏账准备的计提方法</u>
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：

<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
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%

## （九）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，可以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，减记的金额应当予以恢复，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。

## （十）长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、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长期股权投资。

1、投资成本确定

本公司分别以下情况对长期股权投资进行计量：

- （1）合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法

律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日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。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业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差额，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、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；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。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（I）在个别财务报表中，应当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，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（II）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，应当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转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

⑤以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

## 2、后续计量及损益确认方法

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用的成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

### (3) 长期股权投资核算的转换

① 本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。继后期间，自被投资单位分得的现金股利或利润未超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的，分得的现金股利或利润应冲减长期股权投资的成本，不作为投资收益。自被投资单位取得的现金股利或利润超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的部分，确认为当期损益。

② 本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

i. 原持有长期股权投资的账面余额与按照原持股比例计算确定应享有原取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，属于通过投资作价体现的商誉部分（即原取得投资时投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分），不调整长期股权投资的账面价值；属于原取得投资时因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

ii. 对于新取得的股权部分，应比较新增投资的成本与取得该部分投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，其中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成本；投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，应调整增加长期股权投资的成本，同时计入取得当期的营业外收入。

上述与原持股比例相对应的商誉或是应计入留存收益的金额与新取得投资过程中体现的商誉及计入当期损益的金额应综合考虑，在此基础上确定与整体投资相关的商誉或是因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额应计入留存收益或是损益的金额。

iii. 对于原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现净损益中应享有份额的，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；属于其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

③ 因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

对于原取得投资后至转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

#### （4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减

值准备的，处置时结转相应的减值准备。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：**A.**任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。**B.**涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。**C.**各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍应当按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

(2) 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：**A.**在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。**B.**参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。**C.**与被投资单位之间发生重要交易。**D.**向被投资单位派出管理人员。**E.**向被投资单位提供关键技术资料。

### 4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

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。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

## (十一) 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,应当计入投资性房地产成本;不满足的应当在发生时计入当期损益。

### 3、后续计量

本公司应当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，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，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，应当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

本公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。投资性房地产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地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，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### （十二）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：

- ①已提足折旧继续使用的固定资产；
- ②按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- ③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：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20—40 年	2.4%—4.75%
机器设备	5%	10 年	9.5%
交通运输设备	5%	5 年	19%
房屋装修	0%	5 年	20%
其它固定资产	5%	5 年	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应当在“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，应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

在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定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，固定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。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (十三) 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；

2、资产负债表日，本公司对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金

额，可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程的可收回金额低于其账面价值的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### （十四）无形资产

##### 1、无形资产的确认为

（1）无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②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。

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：

- ①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；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③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，应当证明其有用性；
- ④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；
- ⑤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

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹

象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其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，同时计提相应的无形资产减值准备。

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）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### （十五）商誉

非同一控制下的吸收合并，购买方在购买日应当按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

非同一控制下的控股合并，母公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第8号—资产减值》进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

### （十六）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。

### （十七）维修基金和质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：对于深圳地区的房地产项目，本公司执行《深圳市物业专项维修资金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，执行当地的有关规定。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

### （十八）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：

① 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。

② 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) 提供劳务的总收入应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。

### （十九）成本和费用

1、本公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

2、本公司应支付职工的工资，根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也计入各项成本、费用。

3、本公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，以实际发生数计入成本、费用。凡由本期负担而尚未支出的费用，计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的

费用，分期计入成本、费用。

4、本公司根据生产经营特点和管理要求，确定适合本公司的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目和成本计算方法一经确定，不得随意变更。

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

## （二十）职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

## （二十一）所得税

1、所得税包括当期所得税（当期应交所得税）和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

2、本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

3、各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

## （二十二）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，应当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，应当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。在可行权日，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，应当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，应当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，应当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，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当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。

## （二十三）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：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③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。

#### （二十四）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，应当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，应当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。

#### （二十五）政府补助

1、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值进行初始计量；公允价值不能够可靠取得时则按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，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，初始确认为递延收益，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。

3、已确认的政府补助需要返还时，如果相关的递延收益尚未转销完毕，则冲减递延收益的账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的则直接计入当期损益。

#### （二十六）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、应当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，应当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。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

## （二十七）外币折算

### 1、外币交易

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。

在资产负债表日将外币货币性资产和外币货币性负债采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同产生的汇兑差额记入当期损益，同时调增或调减外币货币性资产和外币货币性负债的记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的规定处理。

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

（1）以历史成本计量的外币非货币性项目，在资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

（2）以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的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。

### 2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

（1）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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

（3）现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

（4）产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，应在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。本公司境外经营的子公司，在编制合并财务报表时，应按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

## （二十八）企业合并

### 1、同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2、非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

## （二十九）合并财务报表

1、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或本公司对被投资单位满足以下条件之一的，均将其纳入合并财务报表的合并范围：

- ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并资产负债表以母公司和子公司的资产负债表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后进行编制。合并利润表以母公司和子公司的利润表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并利润表的影响后进行编制。合并现金流量表以母公司和子公司的现金流量表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并现金流量表的影响后进行编制。合并所有者权益变动表以母公司和子公司的所有者权益变动表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并所有者权益变动表的影响后进行编制。

子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表，使子公司采用的会计政策与母公司保持一致。

子公司的会计期间与母公司不一致的,按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整;或者子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表,使子公司的会计期间与母公司保持一致。

3、子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额,其余额冲减少数股东权益。

#### 4、外币财务合并报表折算

本公司在境外经营的子公司,编制合并财务报表时,按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额,并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

母公司含有实质上构成对子公司(境外经营)净投资的外币货币性项目的情况下,在编制合并财务报表时,应分别以下两种情况编制抵销分录:

(1)实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母公司或子公司的记账本位币反映,则该外币货币性项目产生的汇兑差额应转入“外币报表折算差额”;

(2)实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母、子公司的记账本位币以外的货币反映,则应将母、子公司此项外币货币性项目产生的汇兑差额相互抵销,差额计入“外币报表折算差额”。

如果合并财务报表中各子公司之间也存在实质上构成对另一子公司(境外经营)净投资的外币货币性项目,在编制合并财务报表时应比照上述原则编制相应的抵销分录。

#### 5、报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

(1)母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的年初数;编制合并利润表时,将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司合并当期年初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(2)因非同一控制下企业合并增加的子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初数。编制合并利润表时,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制合并现金流量表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 6、在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

母公司在报告期内处置子公司,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的年初数;编制合并利润表时,将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;编制合并现金流量表时,将该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### （三十）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：

- （1）各单项产品或劳务的性质相同或相似；
- （2）生产过程的性质相同或相似；
- （3）产品或劳务的客户类型相同或相似；
- （4）销售产品或提供劳务的方式相同或相似；
- （5）生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。

本公司在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本公司合并财务报表所采用的会计政策一致。

### （三十一）主要会计政策、会计估计的变更

- 1、本公司本期无会计政策的变更事项。
- 2、本公司本期无会计估计的变更事项。

### （三十二）前期会计差错

本公司本期无需要披露的前期会计差错更正事项。

### （三十三）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

因本附注一、5 中的第（1）项所述股权收购事项属于同一控制下企业合并，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，本公司作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司在编制合并财务报表时，因该项收购所涉及的企业合并的标的股权及业务，视同该标的股权及业务从设立时起就被母公司控制，并对其进行追溯调整。

因追溯调整对 2010 年 1 月 1 日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	3,145,431,713.75	180,000,045.00	3,325,431,758.75
盈余公积	236,203,183.79	20,097,656.87	256,300,840.66
未分配利润	904,773,867.29	180,878,911.80	1,085,652,779.09
少数股东权益	681,075,044.55	42,330,734.86	723,405,779.41

因追溯调整对 2011 年 1 月 1 日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	1,309,266,768.13	180,000,045.00	1,489,266,813.13
盈余公积	293,050,598.72	31,368,320.89	324,418,919.61
未分配利润	1,260,786,274.25	282,314,888.02	1,543,101,162.27
少数股东权益	1,452,730,644.61	54,853,694.88	1,507,584,339.49

### 三、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%
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% 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将在 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、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。

## 四、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
中粮地产集团深圳贸易有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	600.00	经营进出口业务，国内商业及物资供应
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	1,400.00	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车（不含小轿车）、汽车零配件
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	505.50	物业管理，租赁服务
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	111.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务，经济信息咨询，国内商业，物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	48,000.00	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	深圳	工程监理	200.00	工程监理
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	深圳	建筑设计	100.00	建筑设计，建筑技术咨询
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	500.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	6,352.31	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	1,000.00	兴办各类实业，国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	长沙	房地产开发	3,500.00	房地产开发经营
华高置业有限公司	全资子公司	香港	商业贸易	HKD1.00	商贸
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	深圳	工业生产	USD1,000.00	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
深圳中粮地产物业服务集团有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	300.00	物业管理
中粮地产成都有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	23,500.00	房地产开发经营
中粮地产（上海）有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
天津粮滨投资有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	5,100.00	房地产开发经营
中粮地产南京有限公司	全资子公司	南京	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营、物业服务
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营；服务、物业管理
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	USD 46,877.42	房地产开发；销售自行开发的商品房；自由产权房租租赁；物业管理；酒店管理等。

## 通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	年末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
中粮地产集团深圳贸易有限公司（注1）	6,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝铜实业有限公司（注2）	14,209,935.31	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳物业管理有限公司（注3）	5,055,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳工人服务有限公司（注4）	1,110,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司（注5）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	475,000,001.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝恒建设监理有限公司（注6）	2,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司（注7）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳工业发展有限公司（注8）	5,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	69.05	69.05	是
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	56.52	56.52	是
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	100.00	100.00	是
华高置业有限公司	HKD10,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳鹏丽陶瓷有限公司（注9）	57,826,062.77	0.00	90.00	90.00	是
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳中粮地产物业服务集团有限公司	3,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产（上海）有限公司	400,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	90.00	90.00	是
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
杭州鸿悦置业有限公司	300,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

子公司名称	年末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2,030,388,806.34	0.00	65.00	65.00	是

## 通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
深圳市宝安三联有限公司	32,068,156.84	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	65,152,192.38	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	-2,174,765.40	0.00
天津粮滨投资有限公司	1,337,872.04	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	1,075,973,515.63	0.00
合计	1,172,356,971.49	0.00

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	成都	房地产开发	27,000.00	房地产开发经营
厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	厦门	房地产开发	4,310.02	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营、建筑材料销售
苏源集团江苏房地产开发有限公司	控股子公司	南京	房地产开发	20,000.00	房地产开发、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）

## 同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	年末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比 例%	表决权比 例%	是否合并 报表
成都天泉置业有限责任公司	348,852,353.43	0.00	100.00	100.00	是
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	100.00	100.00	是
上海加来房地产开发有限公司	154,270,817.01	0.00	51.00	51.00	是
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	90.00	90.00	是

## 同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海加来房地产开发有限公司	443,762,850.58	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	64,331,097.68	0.00
合计	508,093,948.26	0.00

## 2、孙公司情况

### (1) 通过设立或投资等方式取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	北京	房地产开发	80,000.00	房地产开发经营
成都悦城实业有限公司	控股孙公司	成都	房地产开发	29,500.00	房地产开发经营
上海悦鹏置业发展有限公司	全资孙公司	上海	房地产开发	1,000.00	房地产开发

### 通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

孙公司名称	年末实际投资金额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表
中粮地产投资（北京）有限公司	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00	是
成都悦城实业有限公司	206,500,000.00	0.00	70.00	70.00	是
上海悦鹏置业发展有限公司	10,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

### 通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

孙公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
中粮地产投资（北京）有限公司	439,342,074.58	0.00
成都悦城实业有限公司	95,520,483.92	0.00
合计	534,862,558.50	0.00

### (2) 非同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
长沙观音谷房地产开发有限公司（注 10）	控股孙公司	长沙	房地产开发	25,767.83	房地产开发经营
北京中粮万科房地产开发有限公司	控股孙公司	北京	房地产开发	80,000.00	房地产开发与销售

### 非同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

孙公司名称	年末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
长沙观音谷房地产开发有限公司	252,524,700.00	0.00	98.00	98.00	是
北京中粮万科房地产开发有限公司	405,894,484.10	0.00	50.00	60.00	是

注：根据北京中粮万科房地产开发有限公司章程约定董事会成员共五名，其中由中粮地产（北京）有限公司派出三名董事，拥有其 60% 的表决权，能够对其财务及经营决策实施控制。

## 非同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

孙公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
长沙观音谷房地产开发有限公司	11,045,715.21	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	<u>428,618,840.45</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>439,664,555.66</u>	<u>0.00</u>

注 1：本公司直接持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 83.33%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳贸易有限公司 16.67%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 2：本公司直接持有深圳市宝铜实业有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有深圳市宝铜实业有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 3：本公司直接持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 93.97%的股权，子公司中粮地产集团深圳贸易有限公司持有中粮地产集团深圳物业管理有限公司 6.03%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 4：本公司直接持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 90.09%的股权，子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司持有中粮地产集团深圳工人服务有限公司 9.91%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 5：本公司直接持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 90%的股权，子公司中粮地产集团深圳工人服务有限公司持有中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 10%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 6：本公司直接持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳市宝恒建设监理有限公司 50%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 7：本公司直接持有深圳中粮地产建筑研发设计有限公司 95%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有深圳中粮地产建筑研发设计有限公司 5%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 8：本公司直接持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 80%的股权，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司持有中粮地产集团深圳工业发展有限公司 20%的股权，直接加间接合计持有 100%股权。

注 9：深圳鹏丽陶瓷有限公司注册资本为 1,000.00 万美元，本公司及子公司华高置业有限公司合计投入 900.00 万美元。本公司直接持有 68.4%的股权，华高置业有限公司持有 21.6%的股权，直接加间接合计持有 90%股权。

注 10：2007 年 3 月 1 日，本公司的子公司长沙中粮地产投资有限公司（以下简称长沙中粮公司）与长沙中联重工科技发展股份有限公司（以下简称长沙中联重工）签订股权转让协议，长沙中联重工将其持有的长沙观音谷房地产开发有限公司 68%的股权转让给长沙中粮公司；同

时协议约定，长沙中联重工与长沙中粮公司除收益权外按照各自的股权比例履行股东责任、享有权利，收益权按照长沙中联重工 15%、长沙中粮公司 85%的比例进行分配。

### 3、本公司及子公司下属非独立会计核算但单独纳税的主要附属机构：

<u>单位名称</u>	<u>注册时间</u>	<u>主营业务</u>	<u>经营方式</u>
万宝电子厂	1995 年 12 月	小型电动机	来料加工
中粮地产钒纳克工业厂（钒纳克工业厂）	1992 年 07 月	偏光板	来料加工
福信工业厂	1997 年 01 月	手表外用部品、电镀产品	来料加工
中粮地产腾讯工业厂（腾讯工业厂）	2004 年 05 月	塑胶五金、吸塑加工	来料加工

上述来料加工厂为本公司与外方合作经营企业。本公司提供厂房，负责招聘员工；由外方提供设备，组织生产，并负责相关材料的进口及产品的出口销售。由外方支付给本公司固定工缴费和工人工资等，相关工人工资主要由外方承担。

本公司与香港万宝至实业有限公司原签订的万宝电子厂协议有效期截至 2010 年 12 月 5 日，因该厂海关、税务、外汇管理及工商行政管理注销手续办理需要时间，双方同意将原协议（及其补充协议）的有效期限延长至 2011 年 12 月 5 日。截至本报告日正在办理税务等注销事宜。

### 4、合并范围发生变更的说明

#### （1）合并范围变更及理由

1) 本公司于 2011 年 3 月 31 日完成对苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权收购事项，形成同一控制下企业合并。纳入本年度合并范围（详见附注一、5）。

2) 子公司中粮地产（北京）有限公司于 2011 年 6 月 30 日完成对北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权收购事项；根据北京中粮万科房地产开发有限公司章程约定董事会成员共五名，其中由中粮地产（北京）有限公司派出三名董事，能够对其财务及经营决策实施控制，形成非同一控制下企业合并。纳入本年度合并范围（详见附注一、5）。

3) 子公司中粮地产（上海）有限公司于 2011 年 12 月 12 日出资 1,000.00 万元，设立上海悦鹏置业发展有限公司，拥有上海悦鹏置业发展有限公司 100.00%股权。

#### （2）对本公司拥有其半数及半数以下表决权比例的公司，纳入合并范围的原因

<u>被投资单位名称</u>	<u>股权比例</u>	<u>纳入合并范围原因</u>
北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00%	本公司能够对其财务及经营决策实施控制

### 5、本期新纳入合并范围的主体

<u>名称</u>	<u>年末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
苏源集团江苏房地产开发有限公司	643,310,976.67	94,774,027.88
北京中粮万科房地产开发有限公司	812,713,626.31	52,175,579.17

注 1：本年新纳入合并范围的苏源集团江苏房地产开发有限公司系同一控制下企业合并，合并日为 2011 年 3 月 31 日，将其全年净利润纳入本年合并利润表。

注 2：本年新纳入合并范围的北京中粮万科房地产开发有限公司系非同一控制下企业合并，

合并日为 2011 年 6 月 30 日，将其下半年净利润纳入本年合并利润表。

### 6、本期发生的同一控制下企业合并

<u>被合并方</u>	<u>属于同一控制下企业合并的判断依据</u>	<u>同一控制的实际控制人</u>	<u>合并本期期初至合并日的收入</u>	<u>合并本期至合并日的净利润</u>	<u>合并本期至合并日的经营活动现金流</u>
苏源集团江苏房地产开发有限公司	同属中粮集团有限公司控制	中粮集团有限公司	0.00	3,509,864.60	-27,263,669.03

### 7、本期发生的非同一控制下企业合并

<u>被合并方</u>	<u>商誉金额</u>	<u>商誉计算方法</u>
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	股权收购价405,894,484.10元大于所享有被合并企业合并日可辨认净资产公允价值（786,184,603.84元）50%股权份额393,092,301.92元，其差额为12,802,182.18元，确认为商誉。

### 8、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司的子公司华高置业有限公司是一家在香港注册的公司，该公司的外币财务报表按以下方式进行折算。

（1）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 0.81070 折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的近似即期汇率 0.83082 折算。

（3）现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的近似即期汇率 0.83082 折算。

（4）所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

（5）产生的外币财务报表折算差额，在编制财务报表时，单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 五、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金	539,214.46	287,173.51
银行存款	3,819,961,808.34	2,826,840,662.14
其他货币资金	<u>125,858,106.30</u>	<u>2,310,596.00</u>
合 计	<u>3,946,359,129.10</u>	<u>2,829,438,431.65</u>

## 货币资金明细：

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	533,230.24	1.00000	533,230.24	285,119.15	1.00000	285,119.15
港币	7,381.55	0.81070	5,984.22	2,414.25	0.85093	2,054.36
小 计	—		<u>539,214.46</u>	—		<u>287,173.51</u>
银行存款						
人民币	3,810,342,219.38	1.00000	3,810,342,219.38	2,815,521,706.00	1.00000	2,815,521,706.00
港币	11,345,647.48	0.81070	9,197,916.41	11,467,706.96	0.85093	9,758,215.89
美元	66,922.59	6.30090	421,672.55	235,665.25	6.62270	1,560,740.25
小 计	—		<u>3,819,961,808.34</u>	—		<u>2,826,840,662.14</u>
其他货币资金						
人民币	125,858,106.30	1.00000	125,858,106.30	2,310,596.00	1.00000	2,310,596.00
小 计	—		<u>125,858,106.30</u>	—		<u>2,310,596.00</u>
合 计	—		<u>3,946,359,129.10</u>	—		<u>2,829,438,431.65</u>

(1) 其他货币资金年末余额为 125,858,106.30 元，其中 119,470,000.00 元为保函保证金，6,388,106.30 元为 POS 机刷卡形成在途资金。

(2) 货币资金年末较年初增加 39.47%，主要原因是本年度商品房销售预收账款增加。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	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
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	263,024,766.97	100.00	955,746.98	0.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>263,024,766.97</u>	<u>100.00</u>	<u>955,746.98</u>	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	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
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	87,409,333.16	100.00	2,165,111.44	2.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>87,409,333.16</u>	<u>100.00</u>	<u>2,165,111.44</u>	

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。

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			
	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）	246,578,183.83	93.75	0.00	0.00
3个月以上—1年（含1年）	15,931,792.24	6.06	796,589.61	5.00
1年以上—2年（含2年）	508,047.90	0.19	152,414.37	30.00
2年以上—3年（含3年）	0.00	0.00	0.00	50.00
3年以上	<u>6,743.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,743.00</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>263,024,766.97</u>	<u>100.00</u>	<u>955,746.98</u>	

续表：

账 龄	年初数			
	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）	84,535,967.98	96.72	0.00	0.00
3个月以上—1年（含1年）	745,530.26	0.85	37,276.52	5.00
1年以上—2年（含2年）	0.00	0.00	0.00	30.00
2年以上—3年（含3年）	0.00	0.00	0.00	50.00
3年以上	<u>2,127,834.92</u>	<u>2.43</u>	<u>2,127,834.92</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>87,409,333.16</u>	<u>100.00</u>	<u>2,165,111.44</u>	

②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。

(2) 本期转回或收回的主要情况

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
澳斯顿（深圳）有限公司	已到期	按账龄 3 年以上全额计提坏账准备	2,039,704.06	2,039,704.06
深圳凯莱物业管理 有限公司	已到期	按账龄 3 年以上全额计提坏账准备	88,130.86	88,130.86

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司 关系	金 额	年限	占应收账款 总额比例%
翡翠别墅四期浦秀北路 155 弄 31 号	客户	27,200,000.00	3 个月以内	10.34
翡翠别墅二期江桃路 556 弄 67 号	客户	15,015,093.00	3 个月-1 年	5.71
御嶺湾二期 200 栋	客户	5,000,000.00	3 个月以内	1.90
中粮鸿云 HYSP026	客户	4,440,000.00	3 个月以内	1.69
中粮鸿云 HYSP024	客户	<u>3,570,000.00</u>	3 个月以内	<u>1.36</u>
合 计		<u>55,225,093.00</u>		<u>21.00</u>

(4) 应收账款年末比年初增加 207.43%，主要原因是本年商品房销售结转收入增加。

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	781,682,794.31	74.35	18,469,335.72	2.36
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	262,702,071.38	24.99	3,397,539.76	1.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>6,989,533.83</u>	<u>0.66</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,051,374,399.52</u>	<u>100.00</u>	<u>21,866,875.48</u>	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	582,393,599.79	95.44	16,493,368.66	2.83
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	22,823,753.17	3.74	454,680.60	1.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>5,026,041.44</u>	<u>0.82</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>610,243,394.40</u>	<u>100.00</u>	<u>16,948,049.26</u>	

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。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
北京中粮万科置业有限公司	390,631,006.79	3,906,310.07	1.00	合营企业往来，经测试后，按1%计提
上海万科投资管理有限公司	380,291,678.66	3,802,916.79	1.00	子公司的股东，经测试后，按1%计提
香港凯丽有限公司	<u>10,760,108.86</u>	<u>10,760,108.86</u>	<u>100.00</u>	账龄在3年以上全额计提
合计	<u>781,682,794.31</u>	<u>18,469,335.72</u>		

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末数		坏账准备	
	账面余额 金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	239,957,361.81	91.35	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	15,372,420.09	5.85	768,621.01	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	6,621,109.95	2.52	1,986,332.98	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	217,187.53	0.08	108,593.77	50.00
3 年以上	<u>533,992.00</u>	<u>0.20</u>	<u>533,992.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>262,702,071.38</u>	<u>100.00</u>	<u>3,397,539.76</u>	

续表：

账 龄	年初数		坏账准备	
	账面余额 金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	20,089,646.00	88.01	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	2,110,458.2	9.25	105,522.91	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	227,258.97	1.00	68,177.69	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	230,820.00	1.01	115,410.00	50.00
3 年以上	<u>165,570.00</u>	<u>0.73</u>	<u>165,570.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>22,823,753.17</u>	<u>100.00</u>	<u>454,680.60</u>	

(2) 本期转回或收回的主要情况

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
广州市鹏万房地产有限公司	已到期	合营企业往来，经测试后，按1%计提。	1,836,026.46	1,836,026.46

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(4) 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情况。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应收款 总额比例%
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	390,631,006.79	3 个月-3 年	37.15
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	380,291,678.66	3 个月以内	36.17

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应收款 总额比例%
昆仑信托有限责任公司	贷款资金提供方	193,640,000.00	3 个月以内（含 3 个月）	18.42
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	3 年以上	1.02
沈阳市于洪区会计核算中心	非关联方	<u>9,000,000.00</u>	3 个月以上—1 年（含 1 年）	<u>0.86</u>
合 计		<u>984,322,794.31</u>		<u>93.62</u>

#### （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%
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	390,631,006.79	37.15
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	1.02
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	449,500.82	0.04
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制股东	300,000.00	0.03
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	<u>201,627.17</u>	<u>0.02</u>
合 计		<u>402,342,243.64</u>	<u>38.26</u>

（7）其他应收款年末比年初增加 73.52%，主要原因是关联方往来款增加。

## 4、预付款项

### （1）预付款项按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	25,848,127.95	27.99	519,958,316.88	91.85
1-2年	20,200,000.00	21.87	29,875,439.80	5.28
2-3年	30,073,749.70	32.57	13,168,932.60	2.33
3年以上	<u>16,225,860.70</u>	<u>17.57</u>	<u>3,063,928.00</u>	<u>0.54</u>
合 计	<u>92,347,738.35</u>	<u>100.00</u>	<u>566,066,617.28</u>	<u>100.00</u>

### （2）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	时间	未结算原因
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	供应商	40,000,000.00	2-3 年	合同未执行完毕
北京市供电建设承包公司	供应商	16,800,000.00	1-2 年	工程未完工，未结算
中国建设银行股份深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1-2 年	企业债保函费，按年预付，按月摊销
沈阳市城乡建设委员会	供应商	6,126,786.24	1 年以内	工程未完工，未结算
北京天竺空港经济开发公司	供应商	<u>3,400,000.00</u>	1-2 年	工程未完工，未结算
合 计		<u>74,326,786.24</u>		

（3）预付账款年末比年初减少 83.69%，主要原因是已支付土地款和工程款转入存货核算。

## 5、存货

## (1) 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	2,699,175,368.18	848,609.97	2,698,326,758.21
在建开发产品	18,188,329,326.55	0.00	18,188,329,326.55
拟开发产品	3,597,589,165.55	0.00	3,597,589,165.55
其他存货	<u>6,019,059.66</u>	<u>0.00</u>	<u>6,019,059.66</u>
合 计	<u>24,491,112,919.94</u>	<u>848,609.97</u>	<u>24,490,264,309.97</u>

## (1) 存货分类（续）

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	731,109,524.20	848,609.97	730,260,914.23
在建开发产品	7,762,382,134.72	0.00	7,762,382,134.72
拟开发产品	4,553,488,443.36	0.00	4,553,488,443.36
其他存货	<u>5,999,620.16</u>	<u>0.00</u>	<u>5,999,620.16</u>
合 计	<u>13,052,979,722.44</u>	<u>848,609.97</u>	<u>13,052,131,112.47</u>

## (2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提	本年减少		年末账面余额
			本年转回	本年转销	
完工开发产品	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

## (3) 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 C-606 房	1995 年 11 月	248,704.76	0.00	0.00	248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房	1997 年 10 月	599,905.21	0.00	0.00	599,905.21	599,905.21
深圳宝安 46 区海滨广场三期	2007 年 12 月	2,110,055.50	0.00	2,110,055.50	0.00	0.00
厦门鹏源中心 A1 区	2008 年 12 月	866,326.36	0.00	866,326.36	0.00	0.00
深圳宝安 115 区中粮澜山花园	2009 年 12 月	9,473,072.08	0.00	9,473,072.08	0.00	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目二期	2010 年 12 月	361,364,230.76	563,560.00	317,383,871.49	44,543,919.27	0.00
成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）一期	2011 年 1 月	0.00	1,091,234,875.34	520,068,498.40	571,166,376.94	0.00
成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）二期	2011 年 2 月	108,542,900.49	92,673,747.64	100,277,052.16	100,939,595.97	0.00
北京后沙峪项目（北京祥云国际）一期	2011 年 5 月	0.00	741,717,532.31	658,135,854.85	83,581,677.46	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
上海浦江镇翡翠别墅项目三期	2011年11月	0.00	715,884,465.12	381,102,701.43	334,781,763.69	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目四期	2011年11月	0.00	421,697,400.69	110,712,437.93	310,984,962.76	0.00
长沙观音岩项目（北纬28度）1-2期	2011年12月	55,315,900.57	719,855,481.86	53,513,926.19	721,657,456.24	0.00
南京颐和南园项目3-4期	2010年12月 2011年10月	192,180,248.41	52,752,662.19	103,957,718.85	140,975,191.75	0.00
北京长阳半岛项目-一号地一期	2011年12月	0.00	623,613,173.30	613,122,184.83	10,490,988.47	0.00
深圳市中粮·鸿云项目	2011年12月	0.00	634,541,947.51	255,745,301.91	378,796,645.60	0.00
合计		731,109,524.20	5,094,534,845.96	3,126,469,001.98	2,699,175,368.18	848,609.97

(4) 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）	项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
		竣工时间			
成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）3-5期	2008年12月	2014年6月	204,455.90	267,374,102.74	438,674,705.79
北京后沙峪项目（北京祥云国际）2-4期	2009年9月	2014年11月	825,052.00	3,419,323,147.29	3,226,483,477.01
北京长阳半岛项目-一号地二期、五号地	2010年7月	2012年12月	1,150,404.00	0.00	6,163,106,110.79
成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）二期	2010年9月	2012年10月	264,659.91	1,472,898,767.42	880,382,824.23
上海浦江镇翡翠别墅项目三期	2010年11月	2011年11月	317,811.10	165,125,882.48	0.00
长沙观音岩项目（北纬28度）三期	2010年2月	2012年12月	399,905.00	184,858,318.66	93,579,122.67
天津六纬路项目（中粮大道）	2010年7月	2012年12月	965,633.30	1,752,080,589.37	1,850,056,811.15
南京颐和南园项目四期联排	2010年7月	2013年12月	152,349.70	19,569,577.76	24,267,969.78
南京颐和南园项目四期小高层	2010年7月	2011年12月	152,349.70	16,798,627.78	0.00
深圳市中粮·鸿云项目	2010年10月	2011年12月	67,929.25	170,303,246.26	0.00
南京彩云居项目	2010年12月	2012年10月	73,513.06	294,049,874.96	429,005,905.67
成都市香榭丽都项目2-3期	2011年1月	2012年6月	76,793.49	0.00	540,624,290.19
沈阳隆玺壹号项目回迁房	2011年4月	2013年4月	877,470.00	0.00	706,441,339.26
沈阳隆玺壹号项目一期清水商品房	2011年5月	2012年12月	877,470.00	0.00	445,412,450.86
沈阳隆玺壹号项目一期精装商品房	2011年5月	2013年9月	877,470.00	0.00	60,606,926.31
杭州云涛名苑项目	2011年5月	2012年9月	131,952.00	0.00	787,893,572.33
深圳一品澜山项目	2011年7月	2012年12月	125,000.00	0.00	867,467,334.27
上海浦江镇翡翠别墅项目五期	2011年8月	2013年6月	317,811.10	0.00	170,698,247.98
深圳市中粮·锦云项目	2011年10月	2012年12月	166,024.00	0.00	484,206,370.43

项目名称	开工时间	预计（或实际）		项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
		竣工时间				
成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）3-5期	2008年12月	2014年6月		204,455.90	267,374,102.74	438,674,705.79
杭州方圆府项目	2011年12月	2013年12月		196,462.00	0.00	1,019,421,867.83
合计					7,762,382,134.72	18,188,329,326.55

（5）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		项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
		竣工时间				
成都市香榭丽都项目2-3期	2011年1月	2012年6月		76,793.49	393,192,698.78	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目四期	2011年3月	2011年11月		317,811.10	157,731,345.63	0.00
杭州云涛名苑项目	2011年5月	2012年9月		131,952.00	631,846,915.50	0.00
深圳一品澜山项目	2011年7月	2012年12月		125,000.00	750,141,672.12	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目五期	2011年8月	2013年6月		317,811.10	152,869,326.40	0.00
深圳市中粮·锦云项目	2011年10月	2012年12月		166,024.00	171,177,392.11	0.00
沈阳隆玺壹号项目2-4期	2012年6月	2014年12月		877,470.00	2,256,720,826.86	2,267,282,359.29
深圳市宝安25区城市更新项目	(注1)			0.00	567,710.00	2,412,524.42
深圳市宝安22区城市更新项目	(注2)			0.00	0.00	120,000.00
上海市奉贤区南桥新城项目	2012年7月	2013年11月		294,853.00	0.00	1,087,807,070.00
长沙观音岩项目(北纬28度)4-5期	2013年1月	2014年12月		399,905.00	0.00	197,014,716.84
上海浦江镇翡翠别墅项目六期	2013年12月	2014年11月		317,811.10	39,240,555.96	42,952,495.00
合计					4,553,488,443.36	3,597,589,165.55

注1：25区城市更新项目正处于可行性调研阶段，开工时间及预计总投资额暂未确定。

注2：22区城市更新项目正处于可行性调研阶段，开工时间及预计总投资额暂未确定。

（6）存货年末余额含有借款费用资本化金额为1,182,662,703.30元。

（7）本公司存货年末账面价值较年初增加87.63%，主要原因为本年度新增上海市奉贤区南桥新城项目等开发项目及在建开发项目的投入增加。

## 6、其他流动资产

项目	年末数	年初数
委托贷款	0.00	98,000,000.00

注：2010年12月31日，子公司上海加来房地产开发有限公司委托中国农业银行上海静安支行向上海万科投资管理有限公司发放委托贷款金额为9,800.00万元，期限为2010年12月31日至2011年12月30日，年利率为5.56%，本年已收回。

## 7、可供出售金融资产

可供出售金融资产情况

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	<u>1,014,024,045.20</u>	<u>1,824,943,848.96</u>
其中：招商证券	<u>1,000,098,225.68</u>	<u>1,805,795,847.12</u>
光大银行	13,925,819.52	19,148,001.84

注：本公司本年度出售招商证券股票 22,663,436 股。

## 8、长期应收款

项 目	年末数	年初数
佛山市疗养院（注1）	396,285.83	471,709.09
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心（注2）	<u>434,351.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>830,636.83</u>	<u>471,709.09</u>

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，合作期内发生的破坏损失或收益等，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 2011 年 12 月 31 日尚有余额 396,285.83 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 28 区厂房维修基金 434,351.00 元。

## 9、对合营企业投资和联营企业投资

（1）本公司的合营、联营企业（金额单位：万元）：

被投资单位名称	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位表决权 比例(%)	年末资产 总额	年末负债 总额	年末净资 产总额	本年营业收 入总额	本年净利 润
一、合营企业							
1. 广州市鹏万房 地产有限公司	50.00	50.00	184,640.20	147,728.28	36,911.92	62,711.33	12,915.61
2. 北京中粮万科 置业有限公司	50.00	50.00	143,647.69	114,156.26	29,491.43	0.00	-507.06
二、联营企业							
1. 宝兴电线电缆 有限公司	45.00	45.00	117,993.19	93,547.47	24,445.73	140,282.45	2,051.47
2. 深圳凯莱物业 管理有限公司	30.00	30.00	519.33	167.35	351.98	68.72	17.35

(2) 本公司的合作经营企业概况如下：

公司名称	注册时间	注册资本 (万美元)	本公司利润分成比例	经营范围	经营期限
深圳宝菱同利有限公司	1988年4月	1,543.00	30%-50%	铁板加工	2038年3月
深圳公华金属制品有限公司	1992年3月	875.00	25%-35%	影印机和印字机的金属构件等	2032年3月

(2) 本公司的合作经营企业概况如下（续）：

公司名称	本公司提供的合作条件
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约 20000 平米，标准管理楼 1000 平米，车库 260 平米，一台 500kva 变压设备，宝安县城 25 区 7265 平米土地。
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城 20 区的工业用地 15903 平米。

## 10、长期股权投资

长期股权投资情况

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	-982,470.00	0.00	0.00	0.00
上海中城联盟投资管理公司	0.00	12,900,000.00	12,900,000.00	0.00	0.00
中粮滨海地产（天津）有限公司	11,100,000.00		11,100,000.00	0.00	0.00
小 计	<u>22,082,470.00</u>	<u>11,917,530.00</u>	<u>34,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					
广州市鹏万房地产有限公司	239,981,552.00	-55,421,955.59	184,559,596.41	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	149,992,439.97	-2,535,289.80	147,457,150.17	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	93,586,522.68	9,231,605.87	102,818,128.55	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,273,365.71	-217,435.30	1,055,930.41	0.00	0.00
小 计	<u>484,833,880.36</u>	<u>-48,943,074.82</u>	<u>435,890,805.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>506,916,350.36</u>	<u>-37,025,544.82</u>	<u>469,890,805.54</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

被投资单位名称	投资成本	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本年现金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	4.90	4.90		0.00
深圳深长宝恒加油站有限公司	982,470.00	21.05	21.05		900,000.00
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	2.06	2.06		0.00
中粮滨海地产（天津）有限公司	11,100,000.00	51.00	51.00		0.00
二、权益法核算的长期股权投资					
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	50.00	50.00		120,000,000.00
北京中粮万科置业有限公司	150,000,000.00	50.00	50.00		0.00
宝兴电线电缆有限公司	59,394,532.80	45.00	45.00		0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	30.00	30.00		229,344.78

### 11、投资性房地产

按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>1,516,765,992.47</u>		<u>212,923,335.39</u>	<u>23,533,313.98</u>	<u>1,706,156,013.88</u>
1. 房屋、建筑物	1,486,025,329.42		206,913,939.39	23,533,313.98	1,669,405,954.83
2. 土地使用权	30,740,663.05		6,009,396.00	0.00	36,750,059.05
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>643,693,222.39</u>	<u>111,333,570.19</u>	<u>59,138,490.47</u>	<u>4,447,373.80</u>	<u>809,717,909.25</u>
1. 房屋、建筑物	636,705,694.97	109,333,957.43	58,538,779.31	4,447,373.80	800,131,057.91
2. 土地使用权	6,987,527.42	1,999,612.76	599,711.16	0.00	9,586,851.34
三、投资性房地产账面净值合计	<u>873,072,770.08</u>	—	—	—	<u>896,438,104.63</u>
1. 房屋、建筑物	849,319,634.45	—	—	—	869,274,896.92
2. 土地使用权	23,753,135.63	—	—	—	27,163,207.71
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
1. 房屋、建筑物	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
2. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	<u>842,962,381.74</u>	—	—	—	<u>866,327,716.29</u>
1. 房屋、建筑物	819,209,246.11	—	—	—	839,164,508.58
2. 土地使用权	23,753,135.63	—	—	—	27,163,207.71

注 1：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 2：本年投资性房地产计提的折旧 59,138,490.47 元。

注 3：截至 2011 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 28,532.89 万元，净值 16,837.28 万元。分别占投资性房地产年末账面原值比例 16.72%，账面价值比例 19.44%。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，未及时处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。

## 12、固定资产

### (1) 固定资产情况

项 目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>542,097,155.01</u>		<u>30,791,812.81</u>	<u>196,607,142.44</u>	<u>376,281,825.38</u>
房屋及建筑物	367,793,665.00		0.00	178,720,901.50	189,072,763.50
机器设备	48,795,413.23		2,929,851.20	1,378,312.20	50,346,952.23
运输工具	37,232,337.67		8,480,097.43	4,756,462.00	40,955,973.10
办公设备及其他	47,841,139.70		18,447,131.82	9,106,760.73	57,181,510.79
房屋装修	40,434,599.41		934,732.36	2,644,706.01	38,724,625.76
			<u>本年新增</u>	<u>本年计提</u>	
二、累计折旧合计	<u>290,785,721.09</u>	<u>2,005,468.35</u>	<u>32,909,287.14</u>	<u>120,133,661.77</u>	<u>205,566,814.81</u>
房屋及建筑物	180,016,510.18	0.00	12,945,810.69	107,801,603.49	85,160,717.38
机器设备	30,655,844.49	752,559.46	4,170,531.05	1,112,427.26	34,466,507.74
运输工具	22,103,077.76	0.00	5,175,760.14	4,528,212.94	22,750,624.96
办公设备及其他	22,994,709.35	1,252,908.89	7,361,607.52	4,816,985.36	26,792,240.40
房屋装修	35,015,579.31	0.00	3,255,577.74	1,874,432.72	36,396,724.33
三、固定资产账面净值合计	<u>251,311,433.92</u>	—	—	—	<u>170,715,010.57</u>
房屋及建筑物	187,777,154.82	—	—	—	103,912,046.12
机器设备	18,139,568.74	—	—	—	15,880,444.49
运输工具	15,129,259.91	—	—	—	18,205,348.14
办公设备及其他	24,846,430.35	—	—	—	30,389,270.39
房屋装修	5,419,020.10	—	—	—	2,327,901.43
四、减值准备合计	<u>0.00</u>		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00		0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00		0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00		0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00		0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00		0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	<u>251,311,433.92</u>	—	—	—	<u>170,715,010.57</u>

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
房屋及建筑物	187,777,154.82	—	—	103,912,046.12
机器设备	18,139,568.74	—	—	15,880,444.49
运输工具	15,129,259.91	—	—	18,205,348.14
办公设备及其他	24,846,430.35	—	—	30,389,270.39
房屋装修	5,419,020.10	—	—	2,327,901.43

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 32,909,287.14 元；本年由在建工程转入固定资产原价为 4,407,553.83 元。

(2) 本公司年末无暂时闲置的固定资产。

(3) 本公司年末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 本公司年末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

(5) 本公司年末无持有待售的固定资产情况。

(6) 截至 2011 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 4,050.32 万元，净值 2,195.76 万元。分别占固定资产年末账面原值比例 10.76%，账面价值比例 12.86%。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。

### 13、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
福永艾默生食堂燃气管道工程	9,000.00	0.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00
艾默生工业园二期-塘尾围墙	9,000.00	0.00	9,000.00	0.00	0.00	0.00
福信生活区 2.3 栋热水系统	0.00	0.00	0.00	213,223.00	0.00	213,223.00
中粮科技工业园三期厂房	0.00	0.00	0.00	6,299,862.64	0.00	6,299,862.64
大中华 34 楼装修工程	17,597,349.21	0.00	17,597,349.21	1,189,279.96	0.00	1,189,279.96
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	0.00	0.00	0.00	90,508.00	0.00	90,508.00
大中华 35 楼机房改造	<u>50,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>50,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>17,665,351.96</u>	<u>0.00</u>	<u>17,665,351.96</u>	<u>7,792,873.60</u>	<u>0.00</u>	<u>7,792,873.60</u>

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数(万元)	年初数	本年增加	转入固定资产	转入投资性房地产	其他减少	年末数
中粮科技工业园三期厂房		6,299,862.64	20,812,525.09	0.00	27,112,387.73	0.00	0.00
大中华 34 楼装修工程	1,794.68	1,189,279.96	16,408,069.25	0.00	0.00	0.00	17,597,349.21
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	56.96	90,508.00	456,302.00	546,810.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产中心大厦 LED 广告屏	315.00	0.00	3,150,000.00	3,150,000.00	0.00	0.00	0.00
福信生活区 2.3 栋热水系统	72.00	213,223.00	497,520.83	710,743.83	0.00	0.00	0.00
合计		<u>7,792,873.60</u>	<u>41,324,417.17</u>	<u>4,407,553.83</u>	<u>27,112,387.73</u>	<u>0.00</u>	<u>17,597,349.21</u>

续表：

项目名称	工程进度	利息资本化	其中：本期利	本期利息资	资金来源
		累计金额	息资本化金额	本化率%	
中粮科技工业园三期厂房	已完结	0.00	0.00	0.00	自有资金
大中华 34 楼装修工程	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金
22 区 2 栋、9 栋电梯设备采购及安装	已完结	0.00	0.00	0.00	自有资金
中粮地产中心大厦 LED 广告屏	已完结	0.00	0.00	0.00	自有资金
福信生活区 2.3 栋热水系统	已完结	0.00	0.00	0.00	自有资金
合计		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	

14、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>35,008,345.70</u>	<u>795,872.00</u>	<u>0.00</u>	<u>35,804,217.70</u>
土地使用权	32,497,104.98	0.00	0.00	32,497,104.98
管理软件	91,240.72	795,872.00	0.00	887,112.72
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00
二、累计摊销合计	<u>7,170,470.81</u>	<u>743,207.26</u>	<u>0.00</u>	<u>7,913,678.07</u>
土地使用权	7,131,876.49	688,108.99	0.00	7,819,985.48
管理软件	38,594.32	55,098.27	0.00	93,692.59
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产账面净值合计	<u>27,837,874.89</u>	—	—	<u>27,890,539.63</u>
土地使用权	25,365,228.49	—	—	24,677,119.50
管理软件	52,646.40	—	—	793,420.13
会员资格	2,420,000.00	—	—	2,420,000.00
四、减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
管理软件	0.00	0.00	0.00	0.00
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	<u>27,837,874.89</u>	—	—	<u>27,890,539.63</u>

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
土地使用权	25,365,228.49	—	—	24,677,119.50
管理软件	52,646.40	—	—	793,420.13
会员资格	2,420,000.00	—	—	2,420,000.00

注：本年无形资产的摊销额为 743,207.26 元。

## 15、商誉

被投资单位名称	形成来源	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
北京中粮万科房地 产开发有限公司	非同一控制 下企业合并	0.00	12,802,182.18	0.00	12,802,182.18	0.00
长沙观音谷房地 产开发有限公司	非同一控制 下企业合并	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01	0.00
深圳市宝铜实业有 限公司	收购少数股 东权益	<u>209,935.31</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>209,935.31</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>1,042,661.32</u>	<u>12,802,182.18</u>	<u>0.00</u>	<u>13,844,843.50</u>	<u>0.00</u>

(1) 子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科房地产开发有限公司的股权属于非同一控制下企业合并。中粮地产（北京）有限公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司于 2010 年 12 月 6 日签订关于北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权之股权转让协议，协议约定根据中企华资产评估有限责任公司以 2010 年 7 月 31 日为评估基准日出具的“中企华评报字[2010]第 432 号”评估报告，标的股权于基准日的评估值为 40,589.45 万元作为股权的收购对价，于 2011 年 6 月 30 日完成股权转让过户手续。北京中粮万科房地产开发有限公司 2011 年 6 月 30 日可辨认净资产的公允价值为 786,184,603.84 元，中粮地产（北京）有限公司所享有其可辨认净资产公允价值 50% 份额为 393,092,301.92 元，合并成本 405,894,484.10 元大于所享有其可辨认净资产公允价值 50% 份额的金额为 12,802,182.18 元，确认为商誉的金额为 12,802,182.18 元。

(2) 经测试，截至 2011 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

## 16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
出租资产维修、装饰工程	977,099.65	0.00	453,394.94	0.00	523,704.71
观音谷办公楼装修工程	482,692.49	0.00	199,734.84	0.00	282,957.65
大中华中粮地产总部装修	13,050,397.17	0.00	3,641,971.32	0.00	9,408,425.85
中粮地产集团北京福临门办 公区装修费用	10,278,097.32	0.00	2,936,599.32	0.00	7,341,498.00
中粮大道体验中心	0.00	46,890,451.70	5,210,050.20	0.00	41,680,401.50
隆玺壹号展示中心	0.00	19,425,767.00	1,942,576.70	0.00	17,483,190.30
其他	<u>26,099.82</u>	<u>595,087.63</u>	<u>92,531.83</u>	<u>0.00</u>	<u>528,655.62</u>
合 计	<u>24,814,386.45</u>	<u>66,911,306.33</u>	<u>14,476,859.15</u>	<u>0.00</u>	<u>77,248,833.63</u>

**17、递延所得税资产/递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,543,299.72	33,364.30
计提未缴纳的土地增值税	95,835,440.60	69,937,640.20
超过税前扣除限额的未支付工程款	25,742,084.40	25,742,084.40
预计负债	0.00	30,397.88
其他	486,643.92	480,064.43
小 计	<u>123,607,468.64</u>	<u>96,223,551.21</u>
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	221,408,021.55	399,536,325.49

注：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。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异		
其中：计提的资产减值准备	47,608,421.95	36,064,030.10
计提未缴纳的土地增值税	158,161,027.13	17,524,876.27
超过税前扣除限额的未支付工程款	<u>6,743,297.67</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>212,512,746.75</u>	<u>53,588,906.37</u>

注：因部分公司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。

(3) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	6,173,198.82
计提未缴纳的土地增值税	383,341,762.40
超过税前扣除限额的未支付工程款	102,968,337.60
其他	1,946,575.67
小 计	<u>494,429,874.49</u>
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	885,632,086.20

### 18、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	19,113,160.70	7,893,079.81	4,183,618.05	0.00	22,822,622.46
二、存货跌价准备	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97
三、投资性房地产减值准备	<u>30,110,388.34</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
合 计	<u>50,072,159.01</u>	<u>7,893,079.81</u>	<u>4,183,618.05</u>	<u>0.00</u>	<u>53,781,620.77</u>

### 19、短期借款

#### 短期借款分类

类 别	年末数	年初数
质押借款（注 1）	514,000,000.00	0.00
抵押借款（注 2）	200,000,000.00	60,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	<u>4,080,000,000.00</u>	<u>3,628,000,000.00</u>
合 计	<u>4,944,000,000.00</u>	<u>3,988,000,000.00</u>

注 1：2010 年 12 月 17 日，本公司与昆仑信托有限责任公司签订股票收益权转让合同，约定将本公司所持有的招商证券 6500 万股（含 2011 年送股 1500 万股）股票收益权及派生收益权作为担保，取得 51,400.00 万元信托借款。

注 2：本公司的孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与中信银行长沙分行于 2011 年 11 月 29 日签订一年期抵押贷款合同，以北纬 28 度二期在建项目和土地使用权作为抵押取得短期借款 20,000.00 万元。

### 20、应付账款

(1) 应付账款账龄列示：

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	1,835,207,795.83	91.83	508,291,410.92	81.32
1 年以上	<u>163,274,845.87</u>	<u>8.17</u>	<u>116,766,052.81</u>	<u>18.68</u>
合 计	<u>1,998,482,641.70</u>	<u>100.00</u>	<u>625,057,463.73</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2011 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 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿原因	资产负债表日 后偿还金额
深圳市宝安区国土局	23,456,423.00	6 年以上	土地使用手续不完备	0.00
南京凯进园林景观工程有限公司	9,595,236.95	1-2 年	工程未完，尚未结算	0.00
汕头市潮阳建筑工程总公司	5,678,048.77	1 年以上	工程未完，尚未结算	0.00

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日 后偿还金额
望城县黄金乡财政所	4,000,000.00	1-2 年	未付红线外市政设施费	0.00
江苏省建筑工程集团有限公司	<u>2,848,822.79</u>	3 年以上	工程尾款，尚未支付	<u>0.00</u>
合 计	<u>45,578,531.51</u>			<u>0.00</u>

## 21、预收款项

(1) 预收款项账龄列示：

账龄	年末数 金额	比例%	年初数 金额	比例%
1 年以内	4,516,207,720.78	79.21	1,390,553,134.48	78.42
1 年以上	<u>1,185,270,548.95</u>	<u>20.79</u>	<u>382,746,875.95</u>	<u>21.58</u>
合计	<u>5,701,478,269.73</u>	<u>100.00</u>	<u>1,773,300,010.43</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日，预收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	预收金额	账龄	未结转原因
北京祥云国际预收房款	216,357,150.00	1 年以上	未交房
北京长阳半岛预收房款	<u>964,676,335.00</u>	1 年以上	未交房
合 计	<u>1,181,033,485.00</u>		

## 22、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	79,448,876.61	235,365,129.80	236,569,744.53	78,244,261.88
二、职工福利费	0.00	15,275,569.51	15,275,569.51	0.00
三、社会保险费	1,375,470.20	27,109,463.02	28,060,885.87	424,047.35
其中：①医疗保险费	313,162.93	7,339,184.64	7,585,496.19	66,851.38
②养老保险费	957,765.29	17,933,317.73	18,545,731.74	345,351.28
③失业保险费	50,592.99	725,602.82	768,193.24	8,002.57
④工伤保险费	28,718.65	569,371.30	597,349.22	740.73
⑤生育保险费	22,443.54	541,986.53	564,115.48	314.59
四、住房公积金	102,677.32	10,184,855.61	9,852,291.21	435,241.72
五、辞退福利	178,710.20	2,096,965.22	2,275,675.42	0.00
其中：①因解除劳动关系给予的补偿	178,710.20	2,096,965.22	2,275,675.42	0.00
②预计内退人员支出	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费	1,828,226.88	2,083,480.01	2,170,363.64	1,741,343.25
七、职工教育经费	93,882.87	3,745,622.54	3,470,224.39	369,281.02

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
八、非货币性福利	0.00	286,050.91	286,050.91	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>83,027,844.08</u>	<u>296,147,136.62</u>	<u>297,960,805.48</u>	<u>81,214,175.22</u>

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

注 2：应付职工薪酬的余额主要是本公司绩效考核奖金，预计于 2012 年 1 月和 4 月分两次发放。

### 23、应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	12,612.71	-186,841.90
营业税	-212,398,651.35	3,288,876.98
企业所得税	145,956,968.02	221,924,692.94
个人所得税	1,297,643.49	1,436,463.14
城市维护建设税	-11,065,185.76	467,873.66
教育费附加	-5,503,139.88	440,179.82
地方教育费附加	-472,915.33	6,626.80
土地增值税	500,967,432.70	360,089,970.70
印花税	1,699,408.50	301,919.50
房产税	3,610,735.36	3,460,870.01
土地使用税	4,497,689.44	4,205,552.83
其他	<u>582,973.90</u>	<u>423,315.60</u>
合 计	<u>429,185,571.80</u>	<u>595,859,500.08</u>

### 24、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	38,071,029.60	22,159,853.36
企业债券利息	24,240,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	66,960,241.60	26,651,805.52
一年内到期的长期借款利息	<u>53,052,896.16</u>	<u>548,970.97</u>
合 计	<u>182,324,167.36</u>	<u>73,600,629.85</u>

## 25、应付股利

单位名称	年末数	年初数
中粮集团有限公司	0.00	12,970.91
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	<u>1,060,952.85</u>	<u>1,060,952.85</u>
合 计	<u>1,547,593.92</u>	<u>1,560,564.83</u>

## 26、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示:

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	3,840,421,566.79	79.24	1,007,581,474.70	68.22
1 年以上	<u>1,006,272,391.91</u>	<u>20.76</u>	<u>469,361,449.87</u>	<u>31.78</u>
合 计	<u>4,846,693,958.70</u>	<u>100.00</u>	<u>1,476,942,924.57</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况:

单位名称	款项内容	年末数	年初数
中粮集团有限公司	福临门大厦房租	0.00	5,538,800.00
中粮集团有限公司	往来款	<u>1,611,817,111.11</u>	<u>50,877,625.00</u>
合 计		<u>1,611,817,111.11</u>	<u>56,416,425.00</u>

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
北京市房山区长阳镇政府	500,000,000.00	1-2 年	项目未开工
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	250,806,571.75	1-2 年	往来款，尚未支付
上海万良企业管理咨询公司	200,000,000.00	1-2 年	股权转让款，尚未支付
大中华国际集团（深圳）有限公司	11,554,800.00	1-2 年	（注）
苏源集团有限公司	<u>4,062,240.19</u>	3 年以上	往来款，尚未支付
合 计	<u>966,423,611.94</u>		

注：该事项因大中华公司起诉要求支付租金，本公司认为已购买涉案房屋，因大中华公司违约导致未办理产权证，本公司认为自己作为业主无须再支付租金，现案件已进入法院审理阶段（具体见附注六、3 所述），最终结果尚待法院判决，现按规定披露。

(4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

单位名称	所欠金额	内 容
中粮集团有限公司	1,611,817,111.11	往来款
北京万科企业有限公司	863,001,099.33	往来款
上海鹏利置业发展有限公司	220,765,689.87	往来款
万曜香港有限公司	218,826,930.56	股权转让款
北京名都房地产开发有限公司	<u>210,716,444.44</u>	往来款
合 计	<u>3,125,127,275.31</u>	

27、预计负债

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼	138,172.18	0.00	138,172.18	0.00

注：深圳市宝安区人民法院（2009）深宝法民一初字第 63 号《民事判决书》就本公司负责管理的新玥庭小区居民陈瑜坠楼事件，判决本公司与新玥庭小区电梯维护保养公司深圳市舒达电梯工程有限公司共同承担事故医疗费、护理费、残疾赔偿金、精神抚慰金等经济损失。截至本报告日，该案件已全部审理并执行完毕。

28、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	年末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	1,045,000,000.00	485,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

①1 年内到期的长期借款类别

类 别	年末数	年初数
抵押借款	25,000,000.00	165,000,000.00
信用借款	<u>1,020,000,000.00</u>	<u>320,000,000.00</u>
合 计	<u>1,045,000,000.00</u>	<u>485,000,000.00</u>

②1 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	币种	利率%	年末数		年初数	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
东亚银行（中国）有限公司北京分行	2010/10/21	2012/10/21	RMB	1 年期基准利率	0.00	700,000,000.00	0.00	0.00
华润深国投信托有限公司	2009/07/31	2012/07/31	RMB	3.82%+3 年期基准利率调整幅度	0.00	200,000,000.00	0.00	0.00
中国建设银行股份有限公司成都第九支行	2010/11/16	2012/11/15	RMB	5.040	0.00	120,000,000.00	0.00	0.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数		年初数	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币 金额
中信银行股份有限公司南京分行	2010/12/16	2012/11/30	RMB	浮动利率	0.00	25,000,000.00	0.00	0.00
合计					0.00	1,045,000,000.00	0.00	0.00

## 29、长期借款

### (1) 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款（注 1）	265,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款（注 2）	2,684,210,404.15	1,021,500,000.00
保证借款	948,500,000.00	240,000,000.00
信用借款	940,974,460.44	1,970,000,000.00
合 计	4,838,684,864.59	3,431,500,000.00

注 1：①2009 年 9 月 24 日，本公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订人民币 20,000.00 万元 5 年期贷款合同，保证人系控股子公司深圳市宝安福安有限公司，同时本公司以股权出质为上述借款提供质押担保（质押物：本公司拥有成都天泉置业有限责任公司的股权）。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额为 18,000.00 万元。

②2011 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% 股权为质押物贷款本金 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 2011 年 12 月 31 日已提取借款本金 8,500.00 万元。

注 2：①子公司深圳市宝安福安实业有限公司 2010 年与中国建设银行深圳市分行签订 10 年期贷款合同，抵押物为宝安福安实业有限公司厂房、宿舍等。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额为 21,000.00 万元。

②2010 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，取得长期贷款共计 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 29,700.00 万元。

③2009 年 10 月 30 日，子公司深圳市宝安三联有限公司于建设银行宝安支行签订 10 年期贷款合同 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安三联有限公司所持有的商用物业。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 8,200.00 万元。

④2009 年 11 月 20 日，孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与中信银行股份有限公司总行营业部签订 5 年期银团贷款合同，抵押物为中粮吉祥庄项目的土地使用权及全部在建项目。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 43,500.00 万元。

⑤2010年10月8日，孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与交通银行股份有限公司签订120,000.00万元授信额度的3年期贷款合同，抵押物为北京市房山区长阳镇（长阳镇起步区5号地）住宅、商业、地下车库用房国有土地使用权及北京市房山区长阳镇（长阳镇起步区1号地）A、C、D地块住宅、综合、商业、办公（物业管理用房）地下车库用房国有土地使用权。截至2011年12月31日，本公司已提取贷款本金96,124.04万元。

⑥2011年9月16日，子公司杭州易筑房地产开发有限公司与招商银行招商银行杭州城西支行于签订30,000.00万元的2年期贷款合同。抵押物杭州易筑房地产开发有限公司所有或依法有权处分的土地使用权。本年度共提取借款本金3,881.00万元。

⑦2010年2月25日，本公司与中国银行深圳市分行签订35,000.00万元3年期贷款合同。抵押物为中粮地产集团中心。截至2011年12月31日贷款本金余额为35,000.00万元。

⑧子公司中粮地产南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行本年度共签订了13,090.00万元的长期贷款合同，贷款期限至2013年12月14日。抵押物为中粮地产南京有限公司所有或依法有权处分的土地使用权。截至2011年12月31日已提取贷款本金8,416.00万元。

⑨2011年9月20日，孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与浙商银行深圳分行签订2年期的20,000.00万元贷款合同，保证人为中粮地产（集团）股份有限公司，抵押物为长沙观音谷房地产开发有限公司拥有的土地使用权（望变更国用2011第0105号；望变更国用2011第0107号）。截至2011年12月31日，已取得贷款本金8,600.00万元。

⑩2011年11月24日，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3年期的40,000.00万元贷款合同。保证人为中粮地产（集团）股份有限公司，抵押物为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拥有的“一品澜山”项目土地使用权。截至2011年12月31日，已提取贷款本金14,000.00万元。

(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	币种	利率%	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行	2010/10/8	2013/10/8	RMB	基准利率	0.00	961,240,404.15	0.00	0.00
中国建设银行股份有限公司成都第九支行	2010/7/20	2013/7/19	RMB	5.0000	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
中国建设银行深圳分行	2011/10/25	2014/4/24	RMB	基准利率的1.055倍	0.00	580,000,000.00	0.00	0.00
中信银行北京中粮广场支行	2009/12/17	2014/12/17	RMB	5.6400	0.00	435,000,000.00	0.00	250,000,000.00
中国银行深圳支行	2010/2/25	2013/2/25	RMB	基准利率下浮10%	0.00	350,000,000.00	0.00	350,000,000.00
合计					0.00	2,926,240,404.15	0.00	600,000,000.00

### 30、应付债券

#### (1) 种类

债券种类	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
10年期公司债券	1,187,140,370.40	0.00	-1,360,883.08	1,188,501,253.48

#### (2) 详细信息

债券种类	期限 (年)	年利率 (%)	发行日期	面值总额	溢(折)价金额	应付利息总额	年末余额
10年期公司债券	10年	6.06	2008年8月25日	1,200,000,000.00	-11,498,746.52	0.00	1,188,501,253.48

### 31、长期应付款

项目	初始金额	年末账面价值	年初账面价值	期限
爱普生精工（香港）有限公司	15,390,100.00	3,029,914.07	4,129,206.83	46个月

注：根据爱普生精工（香港）有限公司（以下简称爱普生公司）与该公司签订的《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 2011 年 12 月 31 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金 12,360,185.93 元。

### 32、其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
停车位租金收入	2,262,775.82	2,307,156.64
递延收益	953,927.09	1,627,287.53
合计	3,216,702.91	3,934,444.17

注 1：停车位租金收入系一次性收取至 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：递延收益详见本附注五、44。

### 33、股本

数量单位：股

项目	年初数	本年变动增减（+、-）					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	15,356.00	0.00	0.00	0.00	-3,839.00	-3,839.00	11,517.00

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他	小 计	
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	15,356.00	0.00	0.00	0.00	-3,839.00	-3,839.00	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
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>15,356.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-3,839.00</b>	<b>-3,839.00</b>	<b>11,517.00</b>
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	1,813,716,240.00	0.00	0.00	0.00	3,839.00	3,839.00	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
<b>无限售条件流通股份合计</b>	<b>1,813,716,240.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3,839.00</b>	<b>3,839.00</b>	<b>1,813,720,079.00</b>
<b>股份总数</b>	<b>1,813,731,596.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,813,731,596.00</b>

### 34、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	180,000,045.00	0.00	180,000,045.00	0.00
其他资本公积	1,309,266,768.13	0.00	600,974,299.37	708,292,468.76
其中：可供出售金融资产公允价值变动	1,270,198,363.98	0.00	600,974,299.37	669,224,064.61
合 计	1,489,266,813.13	0.00	780,974,344.37	708,292,468.76

注：本年度发生的同一控制下企业合并事项，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，本公司作为合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司在编制合并财务报表时，因该项收购所涉及的企业合并的标的股权及业务，视同该标的股权及业务从设立时起就被母公司控制，并对其进行追溯调整。因合并后资本公积（资本溢价）余额不足，未能转回部分计入留存收益。

### 35、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	324,418,919.61	82,883,072.97	0.00	407,301,992.58

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

### 36、未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	1,260,786,274.25	904,773,867.29
调整年初未分配利润合计数	282,314,888.02	180,878,911.80

项 目	本年数	上年数
调整后年初未分配利润	<u>1,543,101,162.27</u>	<u>1,085,652,779.09</u>
加：本年归属于母公司所有者的净利润	421,995,724.17	576,681,927.80
其他调整因素	-315,660,755.00	-14,840,833.75
减：提取法定盈余公积	82,883,072.97	68,118,078.95
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	36,274,631.92	36,274,631.92
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	<u>1,530,278,426.55</u>	<u>1,543,101,162.27</u>

注 1：经 2011 年 5 月 30 日召开的本公司 2010 年度股东大会，审议通过利润分配方案，以 2010 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 0.20 元（含税），共支付股利 36,274,631.92 元。本次权益分派股权登记日为 2011 年 7 月 26 日，除息日为 2011 年 7 月 27 日。

注 2：由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，调增年初未分配利润 282,314,888.02 元。

注 3：其他调整因素系收购苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权，合并后资本公积（资本溢价）余额不足冲减，被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分尚有留存收益 315,660,755.00 元未能转回。

### 37、营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	5,531,918,456.56	2,732,752,067.66
其他业务收入	<u>9,155,027.10</u>	<u>11,504,629.72</u>
营业收入合计	<u>5,541,073,483.66</u>	<u>2,744,256,697.38</u>
主营业务成本	3,290,755,328.55	1,441,905,794.80
其他业务成本	<u>605,049.26</u>	<u>1,495,272.67</u>
营业成本合计	<u>3,291,360,377.81</u>	<u>1,443,401,067.47</u>

#### (2) 按业务类别列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	5,240,880,228.86	3,126,469,001.98	2,443,869,115.94	1,271,455,128.95
房屋租赁	225,724,654.15	104,133,141.42	198,486,296.45	107,205,678.51

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
来料加工	28,825,910.32	17,623,544.80	59,109,597.44	30,668,170.74
物业管理及其他	<u>45,642,690.33</u>	<u>43,134,689.61</u>	<u>42,791,687.55</u>	<u>34,072,089.27</u>
合 计	<u>5,541,073,483.66</u>	<u>3,291,360,377.81</u>	<u>2,744,256,697.38</u>	<u>1,443,401,067.47</u>

## (3) 公司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
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	61,901,352.00	1.12%
翡翠别墅二期江桃路 556 弄 40 号	39,990,000.00	0.72%
翡翠别墅二期江桃路 556 弄 34 号	35,781,621.00	0.65%
翡翠别墅四期浦秀北路 155 弄 11 号	35,622,000.00	0.64%
翡翠别墅二期江桃路 556 弄 33 号	<u>35,600,000.00</u>	<u>0.64%</u>
合 计	<u>208,894,973.00</u>	<u>3.77%</u>

注：本年营业收入较上年增长 101.92%，主要原因是本年北京后沙峪（北京祥云国际）、北京长阳半岛、成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）、上海加来翡翠别墅、深圳鸿云等项目商品房销售收入结转增加，相应结转的成本增加。

**38、营业税金及附加**

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	293,874,413.41	148,651,991.58	3%、5%
地方教育费附加	2,316,267.72	189,947.41	2%
城市维护建设税	16,965,688.61	5,136,054.51	1%、7%
教育费附加	10,518,322.37	4,064,704.99	3%
土地增值税	361,882,071.16	265,995,499.82	超率累进
其他	<u>15,029,911.50</u>	<u>705,387.18</u>	
合 计	<u>700,586,674.77</u>	<u>424,743,585.49</u>	

**39、销售费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	41,357,234.20	13,451,627.55
广告宣传费	118,214,733.39	64,416,017.10
销售代理费	47,535,579.07	25,513,228.95
物业服务费	5,693,578.42	3,227,862.99
职工薪酬	10,366,836.45	6,966,305.28
其他	<u>29,568,629.27</u>	<u>14,089,232.36</u>
合 计	<u>252,736,590.80</u>	<u>127,664,274.23</u>

**40、管理费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	151,286,246.00	127,995,820.54
行政办公费	81,622,971.67	67,756,272.54
折旧、摊销	15,248,888.59	13,832,064.85
中介咨询费	11,850,343.21	13,504,084.82
税金	13,259,404.98	6,821,947.89
其他	<u>16,256,576.59</u>	<u>11,051,869.40</u>
合 计	<u>289,524,431.04</u>	<u>240,962,060.04</u>

**41、财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	365,851,739.36	156,313,049.35
减：利息收入	57,377,690.58	48,416,993.29
汇兑损益	3,831,757.79	1,983,616.71
银行手续费	32,094,407.61	16,568,476.26
其他	<u>2,088,262.35</u>	<u>22,238.60</u>
合 计	<u>346,488,476.53</u>	<u>126,470,387.63</u>

**42、资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	3,595,562.56	-2,631,906.50

**43、投资收益****(1) 投资收益明细**

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	900,000.00	797,405.01
权益法核算的长期股权投资收益	71,286,270.05	74,079,137.82
处置长期股权投资产生的投资收益	9,757,530.00	48,489.83
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	26,119,939.59	57,776,746.50
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	293,523,926.29	391,081,476.41
合作企业分配利润	1,521,950.25	269,389.75
其他投资收益	<u>5,594,517.03</u>	<u>6,327,857.69</u>
合 计	<u>408,704,133.21</u>	<u>530,380,503.01</u>

注：其他投资收益主要为委托贷款利息收入。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
宝恒深长加油站	900,000.00	600,000.00	转让前收取上半年投资收益
光大银行	0.00	197,405.01	已转为可供出售金融资产
合 计	900,000.00	797,405.01	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	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	-2,535,289.80	-7,560.03	被投资方净利润较上年减少
宝兴电线电缆有限公司	9,231,605.96	6,598,701.71	被投资方净利润较上年增加
广州市鹏万房地产有限公司	64,578,044.41	67,290,701.55	被投资方净利润较上年减少
深圳凯莱物业管理有限公司	11,909.48	197,294.59	被投资方净利润较上年减少
合 计	71,286,270.05	74,079,137.82	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年度投资收益比上年度减少 22.94%，其原因为本年度持有与处置可供出售金融资产等取得的投资收益减少。

44、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	702,930.55	5,964,403.99	702,930.55
其中：固定资产处置利得	702,930.55	5,964,403.99	702,930.55
政府补助	3,138,360.44	673,360.44	3,138,360.44
其他	4,372,632.27	2,278,111.68	4,372,632.27
合 计	8,213,923.26	8,915,876.11	8,213,923.26

(2) 政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	说明
财政扶持金	2,465,000.00	0.00	政府对新办企业的财政扶持
F53 电缆收入摊销	673,360.44	673,360.44	(注)
合 计	3,138,360.44	673,360.44	

注：2003年由深圳市宝安区福永街道办事处出资建设的从凤岗站连接至艾默生工业园 F53 供电专线（YJV22-10KV-3\*300 专线电缆敷设工程），造价 3,366,802.00 元，2008 年 4 月 1 日深圳市宝安区福永街道办事处财政办公室将此专线的所有权无偿移交给本公司。本公司确认递延

收益 3,366,802.00 元，分 5 年摊销，本期摊销 673,360.44 元。

#### 45、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	147,646.30	134,691.37	147,646.30
其中：固定资产处置损失	147,646.30	134,691.37	147,646.30
对外捐赠	26,000.00	0.00	26,000.00
其他	<u>913,248.75</u>	<u>2,230,973.45</u>	<u>913,248.75</u>
合 计	<u>1,086,895.05</u>	<u>2,365,664.82</u>	<u>1,086,895.05</u>

#### 46、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	353,896,790.62	312,287,955.52
递延所得税调整	<u>-13,843,551.61</u>	<u>-71,537,739.00</u>
合 计	<u>340,053,239.01</u>	<u>240,750,216.52</u>

#### 47、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.23	0.23	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.10	0.10	0.08	0.08

① 本公司本年不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

② 每股收益的计算过程：

本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（421,995,724.17）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（181,260,098.35）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

重述上年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（576,681,927.80）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（144,235,182.57）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

注 1：本报告期间，本公司股份总数无变化。

注 2：本年发生同一控制下企业合并，本公司已按规定重述上年每股收益。

#### 48、其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-543,712,713.05	-1,165,183,368.83
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-178,128,303.94	-215,911,274.06
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	235,389,890.26	312,906,184.60
小 计	<u>-600,974,299.37</u>	<u>-1,262,178,279.37</u>
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份	0.00	0.00

项 目	本年发生额	上年发生额
额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
4. 外币财务报表折算金额	1,580,807.75	1,308,939.09
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>1,580,807.75</u>	<u>1,308,939.09</u>
5. 其他	0.00	0.00
减：与其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>-599,393,491.62</u>	<u>-1,260,869,340.28</u>

#### 49、现金流量表项目注释

##### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
代收款项	225,264,308.56	207,231,817.07
押金、保证金	836,743,760.47	1,051,734,754.10
收到的联营、合营公司款项	249,111,528.74	231,000,000.00
收到的集团外部单位往来款	1,280,954,330.35	3,304,629,617.42
其他	<u>90,555,592.32</u>	<u>77,827,130.32</u>
合 计	<u>2,682,629,520.44</u>	<u>4,872,423,318.91</u>

##### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
支付的保证金、押金、备用金	1,754,443,009.67	1,715,947,645.86
支付的与经营活动有关的费用支出	338,803,287.60	471,018,355.83
支付的联营、合营公司款项	0.00	810,827,549.81
支付的集团外部单位往来款	1,167,977,438.92	1,014,940,669.97
其他	<u>166,596,842.14</u>	<u>513,264,423.04</u>
合 计	<u>3,427,820,578.33</u>	<u>4,525,998,644.51</u>

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年金额	上年金额
取得孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司收到的现金净额	1,562,186,296.91	0.00

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年金额	上年金额
股权转让评估费	340,000.00	0.00
股权转让律师费	60,000.00	0.00
产权交易服务费等	334,930.00	0.00
其他	<u>690,612.53</u>	<u>382,974.40</u>
合 计	<u>1,425,542.53</u>	<u>382,974.40</u>

**(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本年金额	上年金额
贷款保证金	193,640,000.00	0.00
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	6,656,331.67	0.00
贷款手续费	2,234,804.33	1,522,037.50
贷款承诺费	0.00	1,000,000.00
融资公证服务费	<u>0.00</u>	<u>80,000.00</u>
合 计	<u>214,531,136.00</u>	<u>14,602,037.50</u>

**50、现金流量表补充资料**

**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	732,559,292.56	679,827,726.80
加：资产减值准备	3,595,562.56	-2,631,906.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	94,270,719.63	94,508,697.45
无形资产摊销	743,207.26	713,155.84
长期待摊费用摊销	14,476,859.15	6,723,258.43
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）	-664,287.44	-5,829,712.62
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	109,003.19	10,151.10
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）	351,230,677.37	320,435,275.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-408,704,133.21	-530,380,503.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,843,551.61	-71,537,739.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,254,027,409.01	-5,433,812,423.41

补充资料	本金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	1,821,613,394.39	-434,477,071.71
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-754,701,867.41	1,757,656,461.19
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>-2,413,342,532.57</u>	<u>-3,618,794,630.05</u>
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	3,826,889,129.10	2,829,438,431.65
减：现金的期初余额	2,829,438,431.65	1,959,802,542.18
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	<u>997,450,697.45</u>	<u>869,635,889.47</u>

## （2）本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.取得子公司及其他营业单位的价格	901,555,284.10	588,827,500.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	476,650,732.49	295,413,750.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,768,080,781.01	0.00
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-1,291,430,048.52	295,413,750.00
4.取得子公司的净资产	1,338,231,417.23	302,491,798.06
流动资产	8,865,386,247.13	1,842,362,234.51
非流动资产	73,433,583.02	11,101,051.17
流动负债	6,708,947,969.94	1,385,971,487.62
非流动负债	891,640,442.98	165,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1.处置子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	0.00	6,573.26
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	389,547.66
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	-382,974.40
4.处置子公司的净资产	0.00	22,094,424.44
流动资产	0.00	21,493,375.67
非流动资产	0.00	604,290.92
流动负债	0.00	3,242.15
非流动负债	0.00	0.00

注 1：本年度以现金方式购买子公司苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%的股权，形成同一控制下企业合并，已支付现金 270,756,248.39 元。列示于现金流量表“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”。

注 2：本年度以现金方式购买孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权，形成非同一控制下企业并，已支付现金 205,894,484.10 元。减去该公司持有的现金及现金等价物后的净额为负数，列示于现金流量表“收到的其他与投资活动有关的现金”。

### （3）现金和现金等价物的构成

项 目	本金额	上年金额
一、现金	<u>3,826,889,129.10</u>	<u>2,829,438,431.65</u>
其中：库存现金	539,214.46	287,173.51
可随时用于支付的银行存款	3,819,961,808.34	2,826,840,662.14
可随时用于支付的其他货币资金	6,388,106.30	2,310,596.00
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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
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	<u>3,826,889,129.10</u>	<u>2,829,438,431.65</u>
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母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 119,470,000.00 元的保函保证金。

## 51、分部报告

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。截至 2011 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、北京城市公司和南京城市公司六个分部。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。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；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；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；南京城市公司包括：中粮地产南京有限公司和苏源集团江苏房地产开发有限公司。

(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路资源，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。

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

2011 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	668,812,995.82	821,506,825.80	1,561,313,313.00
其中：			
外部销售收入	668,812,995.82	821,506,825.80	1,561,313,313.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00
分部费用	<u>418,041,973.02</u>	<u>760,800,685.45</u>	<u>1,064,243,213.23</u>
分部利润	<u>250,771,022.80</u>	<u>60,706,140.35</u>	<u>497,070,099.77</u>
分部资产	2,085,569,542.38	2,866,413,853.42	2,944,475,487.15
分部负债	1,402,457,903.52	2,172,618,727.42	1,705,866,670.74

2011 年分部财务信息（续）：

项 目	住宅地产			工业地产	物业管理
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司		
分部收入	102,591,262.86	1,801,502,011.00	284,637,997.00	264,496,942.16	51,436,686.29
其中：					
外部销售收入	102,591,262.86	1,801,502,011.00	284,637,997.00	264,380,275.52	31,863,802.66
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	116,666.64	19,572,883.63
分部费用	<u>109,030,053.58</u>	<u>1,534,109,625.63</u>	<u>171,879,492.08</u>	<u>192,315,042.50</u>	<u>51,250,681.14</u>
分部利润	<u>-6,438,790.72</u>	<u>267,392,385.37</u>	<u>112,758,504.92</u>	<u>72,181,899.66</u>	<u>186,005.15</u>
分部资产	1,289,050,854.86	11,360,085,411.92	1,584,054,948.82	1,314,202,163.55	27,090,914.28
分部负债	1,274,980,860.15	10,424,420,225.06	907,067,717.01	518,692,156.25	17,921,001.99

2011 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	4,465,000.00	5,560,763,033.93	19,689,550.27	5,541,073,483.66
其中：				
外部销售收入	4,465,000.00	5,541,073,483.66	0.00	5,541,073,483.66
分部间销售收入	0.00	19,689,550.27	19,689,550.27	0.00
分部费用	<u>550,850,510.10</u>	<u>4,852,521,276.73</u>	<u>-31,770,836.78</u>	<u>4,884,292,113.51</u>
分部利润（注）	<u>-546,385,510.10</u>	<u>708,241,757.20</u>	<u>51,460,387.05</u>	<u>656,781,370.15</u>
分部资产	23,297,002,478.29	46,767,945,654.67	14,165,352,681.43	32,602,592,973.24
分部负债	15,835,433,066.14	34,259,458,328.28	8,774,691,193.25	25,484,767,135.03

2010 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	266,756,723.82	347,947,710.80	868,312,022.00
其中：			
外部销售收入	265,853,268.82	347,947,710.80	868,312,022.00
分部间销售收入	903,455.00	0.00	0.00
分部费用	<u>148,553,143.74</u>	<u>292,895,309.62</u>	<u>593,868,917.41</u>
分部利润	<u>118,203,580.08</u>	<u>55,052,401.18</u>	<u>274,443,104.59</u>
分部资产	1,143,968,415.01	2,613,758,886.64	1,648,510,858.15
分部负债	955,526,371.04	2,204,811,185.96	1,109,390,660.23

2010 年分部财务信息（续）：

项 目	住宅地产				物业管理
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	工业地产	
分部收入	310,495,767.94	4,000.00	630,684,157.00	276,679,700.12	31,602,408.31
其中：					
外部销售收入	310,495,767.94	4,000.00	630,684,157.00	276,566,922.32	23,624,166.50
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	112,777.80	7,978,241.81
分部费用	<u>250,286,580.34</u>	<u>64,943,157.56</u>	<u>467,221,936.61</u>	<u>194,665,886.64</u>	<u>31,141,635.96</u>
分部利润	<u>60,209,187.60</u>	<u>-64,939,157.56</u>	<u>163,462,220.39</u>	<u>82,013,813.48</u>	<u>460,772.35</u>
分部资产	474,562,607.06	3,749,845,786.70	1,413,686,812.75	1,378,607,269.69	22,903,186.48
分部负债	446,123,023.26	3,398,861,141.66	824,200,834.38	528,003,882.14	13,808,217.13

2010 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	20,768,682.00	2,753,251,171.99	8,994,474.61	2,744,256,697.38
其中：				
外部销售收入	20,768,682.00	2,744,256,697.38	0.00	2,744,256,697.38
分部间销售收入	0.00	8,994,474.61	8,994,474.61	0.00
分部费用	<u>290,556,807.20</u>	<u>2,334,133,375.08</u>	<u>-26,476,093.28</u>	<u>2,360,609,468.36</u>
分部利润（注）	<u>-269,788,125.20</u>	<u>419,117,796.91</u>	<u>35,470,567.89</u>	<u>383,647,229.02</u>
分部资产	19,323,466,112.92	31,769,309,935.40	10,960,817,135.60	20,808,492,799.80
分部负债	12,402,489,468.88	21,883,214,784.68	7,754,487,328.04	14,128,727,456.64

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项 目	2011 年	2010 年
分部利润	656,781,370.15	383,647,229.02
加：投资收益	<u>408,704,133.21</u>	<u>530,380,503.01</u>
营业利润	<u>1,065,485,503.36</u>	<u>914,027,732.03</u>

## 七、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
中粮集团有限公司	母公司	国有企业	北京市	宁高宁	粮油进出口	31,223.00 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	母公司对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
中粮集团有限公司	50.65%	50.65%	中粮集团有限公司	10110041-4

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	组织机构代码
中粮地产集团深圳贸易有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	经营进出口业务，国内商业及物资供应	600.00	100.00	100.00	19248671-0
深圳市宝钢实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车(不含小轿车)、汽车零配件	1,400.00	100.00	100.00	19248314-9
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	冯安静	物业管理，租赁服务	505.50	100.00	100.00	19248467-8
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐永南	兴办实业，国内商业及物资供销业	111.00	100.00	100.00	19248481-1
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐永南	清洁服务，经济信息咨询，国内商业，物资供销业	100.00	100.00	100.00	73111233-X
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	周政	房地产开发经营	48,000.00	100.00	100.00	19248685-X
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	张修权	工程监理	200.00	100.00	100.00	19237519-9
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	李晋扬	建筑设计，建筑技术咨询	100.00	100.00	100.00	71522217-6
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	兴办实业，国内商业及物资供销业	500.00	100.00	100.00	72301633-X
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	于涛	兴办各类实业	6,352.31	69.05	69.05	19247551-X
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	于涛	兴办各类实业，国内商业及物资供销业	1,000.00	56.52	56.52	19247968-4
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	长沙	周政	房地产开发经营	3,500.00	100.00	100.00	79238630-X
长沙观音谷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	长沙	朱海彬	房地产开发经营	25,767.83	98.00	98.00	79472227-4
厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	曹荣根	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理	4,310.02	100.00	100.00	B3695736-5
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	成都	周政	房地产开发	27,000.00	100.00	100.00	74030944-1
华高置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	朱海彬	商贸	HKD1.00	100.00	100.00	-

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	组织机构代码
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	彭庆文	生产各种规格的高级墙地彩釉砖	USD 1,000.00	90.00	90.00	61887170-5
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	周政	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00	66910208-4
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	有限责任公司	北京	周政	房地产开发经营	80,000.00	51.00	51.00	67879526-5
北京中粮万科房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	北京	毛大庆	房地产开发	80,000.00	50.00	60.00	69633276-6
深圳中粮地产物业服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	冯安静	物业管理	300.00	100.00	100.00	67004361-6
中粮地产成都有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	周政	房地产开发经营	23,500.00	100.00	100.00	66965202-7
成都悦城实业有限公司	控股孙公司	有限责任公司	成都	周政	房地产开发经营	29,500.00	70.00	70.00	69625613-4
中粮地产（上海）有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	周政	房地产开发经营	40,000.00	100.00	100.00	67117051-0
上海悦鹏置业发展有限公司	全资孙公司	有限责任公司	上海	周政	房地产开发	1,000.00	100.00	100.00	58683321-X
天津粮滨投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津	孙忠人	房地产开发经营	5,100.00	90.00	90.00	67942410-8
中粮地产南京有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	周政	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00	69835700-0
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	周政	房地产开发经营	40,000.00	100.00	100.00	55268728-5
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	杭州	周政	房地产开发经营	30,000.00	100.00	100.00	56302800-7
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	周政	房地产开发经营、建筑材料销售	18,000.00	51.00	51.00	73542719-5
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	控股子公司	有限责任公司	沈阳	周政	房地产开发；销售自行开发的商品房；自由产权房屋租赁；物业管理；酒店管理。	USD 46,877.42	65.00	65.00	56466378-2
苏源集团江苏房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	南京	周政	房地产开发、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）	20,000.00	90.00	90.00	14192054-8

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持 股比例(%)	本企业在被投资单 位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
广州市鹏万房地产有限公司	有限责任公司	广州	孙忠人	房地产开发	20,000.00	50.00	50.00	合营企业	79349352-9
北京中粮万科置业有限公司	有限责任公司	北京	毛大庆	房地产开发	30,000.00	50.00	50.00	合营企业	55850093-6
二、联营企业									
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	有限责任公司	深圳	吴育能	电线电缆制造	USD1,641.50	45.00	45.00	联营企业	61882292X
深圳凯莱物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	董忠心	物业管理	300.00	30.00	30.00	联营企业	618876581

### 4、本公司的合作经营企业概况如下：

公司名称	注册时间	注册资本 (万美元)	本公司利润 分成比例	经营范围	经营期限
深圳宝菱同利有限公司	1988年4月	1,543.00	30%-50%	铁板加工	2038年3月
深圳公华金属制品有限公司	1992年3月	875.00	25%-35%	影印机和印字机的金属构件等	2032年3月

**本公司的合作经营企业概况如下（续）：**

<u>公司名称</u>	<u>本公司提供的合作条件</u>
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约 20000 平米，标准管理楼 1000 平米，车库 260 平米，一台 500kva 变压设备，宝安县城 25 区 7265 平米土地
深圳公华金属制品有限公司	宝安县城 20 区的工业用地 15903 平米

**5、本企业的其他关联方情况**

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东
万曜香港有限公司	同一最终控股股东
中谷房地产开发公司	同一最终控股股东
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东
卓远地产（成都）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
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	同一最终控股股东
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询公司	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
杭州世外桃源房地产开发有限公司	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
德鸿物业发展（深圳）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
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方

**6、关联交易情况****（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 231.44 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 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交。本年度共支付保险费 2,129,708.84 元。

(4) 出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	提供物业管理服务(注 1)	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准准确	184,361.00	0.40
沈阳大悦城房产开发有限公司	提供物业管理服务(注 2)	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准准确	1,861,193.37	4.08

注 1：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粮·湘湖人家商铺（车位）销售现场物业服务委托协议，协议约定对位于杭州萧山区闻堰镇的湘湖人家商铺（车位）售楼现场提供礼宾安保和保洁服务。服务期限自 2011 年 4 月 2 日至 2012 年 3 月 1 日，本年度收取物业服务费 184,361.00 元。

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 区住宅物业服务合同及中粮大悦公寓前期物业服务委托协议，协议约定对沈阳大悦城 C 区住宅及中粮大悦公寓提供物业管理服务。C 区住宅服务期限：自 2010 年 10 月 15 日至业主大会成立，本年度共确认物业管理服务费 1,861,193.37 元；收取物业管理费 1,463,871.79 元。

(5) 关联托管情况

①公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益收益定价依据	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	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	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	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
鹏利国际（四川）置业有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	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公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
杭州世外桃源房产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	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	2009 年 9 月 27 日	2012 年 9 月 27 日	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。

②本年实际收到受托管理费共计 300.00 万元。

(6) 关联租赁情况

①公司承租情况表：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
中粮集团有限公司	中粮地产投资（北京）有限公司	北京中粮福临门大厦 13 层 1-4、8-13 区域，建筑面积 2031 平方米，用于办公。	2009 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日	市场价格	3,409,680.00
中粮集团有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	北京中粮福临门大厦 13 层 1-4、8-13 区域，建筑面积 2031 平方米，用于办公。	2009 年 7 月 1 日	2014 年 6 月 30 日	市场价格	2,129,120.00

注：本公司及子公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团签订写字间租赁合同，承租位于北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位，承租面积为 2031 平方米。租赁期限自 2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日，本年度共确认租赁费 5,538,800.00 元；同时向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费 1,078,502.59 元。

(7) 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
中粮集团有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	30,000.00	2010 年 2 月 24 日	2011 年 2 月 24 日	是
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 年 10 月 10 日	2014 年 9 月 24 日	否
深圳市宝安三联有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	24,000.00	2010 年 12 月 24 日	2013 年 12 月 27 日	否
深圳市宝安三联有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	20,000.00	2011 年 6 月 30 日	2013 年 6 月 30 日	否
杭州易筑房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	7,000.00	2012 年 7 月 15 日	2014 年 7 月 14 日	否
杭州易筑房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	8,000.00	2012 年 7 月 01 日	2014 年 6 月 30 日	否
中粮地产（集团）有限公司	长沙观音谷房地产开发有限公司	20,000.00	2013 年 9 月 23 日	2015 年 9 月 23 日	否
中粮地产（集团）有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	40,000.00	2014 年 11 月 24 日	2016 年 11 月 24 日	否

(8) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
<u>拆入资金:</u>				
上海鹏利置业发展有限公司	55,000.00	2010年10月12日	2011年2月10日	(注1)
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2011年1月19日	2012年7月18日	(注2)
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2011年7月19日	2012年7月18日	(注2)
德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,000.00	2011年1月4日	2012年1月3日	(注3)
上海鹏利置业发展有限公司	21,749.60	2011年10月18日	2012年10月17日	(注4)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2010年2月24日	2011年2月24日	(注5)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2010年4月9日	2011年4月8日	(注6)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2011年2月28日	2012年2月28日	(注7)
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2011年3月16日	2012年3月16日	(注8)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2011年8月29日	2012年8月29日	(注9)
中粮集团有限公司	70,800.00	2011年8月14日	2012年8月13日	(注10)
中粮集团有限公司	86,700.00	2011年8月11日	2012年8月10日	(注11)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 (东亚银行(中国)有限公司北京分行)	30,000.00	2010年9月1日	2011年9月1日	(注12)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 (建设银行)	23,500.00	2011年9月5日	2013年9月5日	(注13)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 (东亚银行(中国)有限公司北京分行)	70,000.00	2010年10月21日	2012年10月21日	(注14)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	30,000.00	2010年12月31日	2011年12月30日	(注15)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	15,000.00	2010年12月29日	2011年12月28日	(注15)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	45,000.00	2011年1月25日	2012年1月24日	(注15)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	10,000.00	2011年2月22日	2012年2月21日	(注15)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	58,000.00	2011年10月25日	2014年4月24日	(注16)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	18,000.00	2011年9月5日	2012年3月5日	(注17)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	22,000.00	2011年12月28日	2012年12月27日	(注18)
广州侨鹏房产开发有限公司	5,500.00	2011年5月23日	2012年5月22日	(注19)
德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,000.00	2011年5月23日	2012年5月22日	(注20)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	60,000.00	2010年7月20日	2013年7月19日	(注21)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	12,000.00	2010年11月16日	2012年11月15日	(注22)
中粮集团有限公司	5,000.00	2011年9月3日	2012年9月3日	(注23)
中粮集团有限公司	155,000.00	2011年11月3日	2012年11月26日	(注24)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	25,000.00	2010年10月29日	2011年4月28日	(注25)
<u>拆出资金:</u>				
广州鹏万房地产开发有限公司	15,500.00		2011年10月26日	(注26)
北京中粮万科置业有限公司	37,659.58			

## ①拆入资金：

注 1：2010 年 10 月，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订内部借款合同，借款金额 100,000.00 万元，合同约定期限不超过 2 年，实际执行利率为银行同期同档次基准利率加计相关税费。2011 年初借款余额为 55,000.00 万元，本年已全部归还。本年共计提利息 2,444,039.38 元，共支付利息 14,981,389.37 元（含上年）。

注 2：2011 年 1 月，本公司与北京名都房地产开发有限公司签订内部借款合同，借款金额 20,000.00 万元，借款利率为中国人民银行公布的同期同档次半年期基准利率，按月计息，到期一次还本付息。本年已全额归还，本年计提利息 4,347,222.22 元，尚未支付；2011 年 7 月本公司与北京名都房地产开发有限公司续借 20,000.00 万元，期限从 2011 年 7 月 19 日至 2012 年 7 月 18 日，利率为中国人民银行公布的同期同档次 1 年期基准利率，按月计息，到期一次还本付息。截至 2011 年 12 月 31 日借款本金余额 20,000.00 万元，本年计提利息 6,049,777.78 元，尚未支付。

注 3：2010 年 12 月 17 日，本公司与德鸿物业发展（深圳）有限公司签订内部借款合同，借款金额 5,000.00 万元，期限 1 年，利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率。2011 年 1 月 28 日已归还贷款 5,000.00 万元，本年计提利息 185,763.89 元，尚未支付。

注 4：2011 年 10 月 18 日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司内部借款合同，借款金额 21,749.60 万元，期限 1 年，利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率上浮 10%。截至 2011 年 12 月 31 日已取得借款 21,749.60 万元。本年已计提利息 3,269,689.87 元，尚未支付。

注 5：2010 年 2 月，本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，期限 1 年，利率为 4.779%/年。2011 年 2 月 24 日已全部归还，本年计提利息 2,150,550.00 元，本年支付利息 2,588,625.00 元，包含支付上年末计提的利息 438,075.00 元。

注 6：2010 年 4 月，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，期限 1 年，利率为 4.779%/年。2011 年 4 月 8 日已全部归还，2011 年支付利息 2,150,550.00 元，包含支付上年末计提的利息 219,037.50 元。

注 7：2011 年 2 月 28 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 30,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.06%/年。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 30,000.00 万元，本年计提利息 15,503,500.00 元，本年支付利息 14,948,000.00 元。

注 8：2011 年 3 月 16 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 5,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.06%/年。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 5,000.00 万元，本年计提利息 2,449,250.00 元，本年支付利息 2,356,666.67 元。

注 9：2011 年 8 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，期限 1 年，利率为 6.56%/年。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元，本年计提利息 3,416,666.67 元，本年支付利息 3,116,000.00 元。

注 10：2008 年，本公司的母公司中粮集团委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本

公司提供 120,000.00 万元贷款，2011 年 8 月 10 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限延长至 2012 年 8 月 13 日，利率为同期同档次贷款基准利率。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,800.00 万元，本年计提利息 39,278,994.33 元，支付利息 39,018,902.67 元。

注 11：2008 年，本公司的母公司中粮集团委托中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行向本公司提供 86,700.00 万元贷款。2011 年 8 月 10 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限再次延长至 2012 年 8 月 10 日，利率为同期同档次贷款基准利率。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 86,700.00 万元，本年度共计提利息 52,207,994.51 元，本年支付 51,604,122.99 元。

注 12：2010 年 9 月 1 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委托贷款合同，委托东亚银行（中国）有限公司北京分行向本公司提供 30,000.00 万元贷款，期限 1 年，利率为同期同档次贷款基准利率，本年已全部归还。本年计提利息 11,886,934.72 元，本年支付利息 17,350,018.06 元。

注 13：2011 年 9 月 5 日，本公司与北京万科假日风景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 23,500.00 万元贷款，期限 2 个月，即从 2011 年 9 月 5 日至 2011 年 11 月 4 日，三方当事人于 2011 年 11 月 4 日签署委托贷款展期协议书，将贷款期限延长至 2013 年 9 月 5 日，利率为同期同档次贷款基准利率。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 23,500.00 万元，本年计提利息 5,078,937.51 元，尚未支付。

注 14：2010 年 10 月 21 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委托贷款合同，委托东亚银行（中国）有限公司北京分行向本公司提供 70,000.00 万元贷款，期限 2 年，利率为同期同档次贷款基准利率。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,000.00 万元，本年共计提利息 44,925,416.67 元，尚未支付。

注 15：2010 年 12 月 29 日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供 100,000.00 万元贷款，合同约定每笔委托贷款发放日起期限不超过 1 年，分别于 2010 年 12 月 29 日取得 15,000.00 万元、2010 年 12 月 31 日取得 30,000.00 万元。利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍，上述两笔借款分别应于 2011 年 12 月 28 日、2011 年 12 月 30 日到期。2011 年 12 月 27 日三方当事人分别签订委托贷款展期协议书将上述两笔借款期限分别延长至 2012 年 12 月 28 日、2012 年 12 月 30 日，贷款利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍。2011 年 1 月 25 日取得贷款本金 45,000.00 万元，2 月 21 日取得贷款本金 10,000.00 万元。本年计提利息 65,101,441.82 元，支付利息 30,501,368.75 元。

注 16：2011 年 10 月 24 日，本公司与上海鹏利置业发展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 80,000.00 万元贷款，期限 30 个月，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍。截至 2011 年 12 月 31 日已取得贷款本金 58,000.00 万元。本年计提利息 7,686,143.88 元，尚未支付。

注 17：2011 年 9 月 2 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，

委托中信银行杭州分行向本公司提供 18,000.00 万元贷款，期限 6 个月，利率为 6.1%/年。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元，本年共计提利息 3,599,000.00 元，支付利息 3,263,500.00 元。

注 18: 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，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.05 倍。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 22,000.00 万元，本年计提利息 168,373.33 元，本年尚未支付。

注 19: 2011 年 5 月 22 日，子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与广州侨鹏房产开发有限公司签订内部借款合同，借款金额为 5,500.00 万元，实际执行利率为中国人民银行公布的同时同档次基准利率。截至到 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额为 5,500.00 万元。本年共计提 2,140,141.67 元，尚未支付。

注 20: 2011 年 5 月 22 日，子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与德鸿物业发展（深圳）有限公司签订内部借款合同借款 5,000.00 万元，实际执行利率为中国人民银行公布的同时同档次基准利率。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 5,000.00 万元，本年共计提 1,945,583.36 元，尚未支付。

注 21: 2010 年 7 月 20 日，孙公司成都悦城实业有限公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司签订委托贷款借款合同，委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 60,000.00 万元贷款，期限为 36 个月，利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%。截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额 60,000.00 万元，本年计提利息 32,072,750.00 元，已支付利息 29,565,000.00 元。

注 22: 2010 年 11 月 16 日，子公司成都天泉置业有限责任公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 12,000.00 万元贷款，期限为 24 个月，利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%。截至 2011 年 12 月 31 日，贷款本金余额 12,000.00 万元，本年计提利息 6,276,900.00 元，已支付利息 364,808.80 元。

注 23: 2007 年 2 月 14 日，中粮集团有限公司向子公司苏源集团江苏房地产开发有限公司提供 18,560.00 万元的短期借款，2011 年 9 月 3 日签订展期协议，将借款期限延长至 2012 年 9 月 3 日，同时将合同利率变更为 6.5600%。以前年度已归还借款 13,560.00 万元，截至 2011 年 12 月 31 日借款本金余额 5,000.00 万元。本年计提利息 1,093,333.33 元，本年尚未支付。

注 24: 孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中粮集团有限公司签订协议，双方同意对 2009 年签署的短期借款合同进行展期，借款金额为 155,000.00 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，借款本金余额为 155,000.00 万元。本年共计提利息 11,817,111.11 元，尚未支付。

注 25: 2010 年 10 月 29 日，子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限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，委托银行中国建设银行股份有限公司深圳市分行提供 25,000.00 万元贷款，期限为半年，利率为 5.1%。截至 2011 年 12 月 31 日已偿付全部贷款。本年共计提利息 11,197,333.35 元，支付利息 9,480,416.67 元。

②拆出资金：

注 26：2006 年 11 月起，本公司与合作方深圳市万科房地产有限公司按各自持有的股权比例向广州市鹏万房地产有限公司支付金沙洲项目投资款，约定利率 6.696%，截至 2011 年期初余额为 15,500.00 万元，2011 年 4 月 28 日收到还款 5,000.00 万元，6 月 15 日收到还款 1,500.00 万元，7 月 6 日收到还款 4,000.00 万元，10 月 26 日收到余款 5,000.00 万元，本年借款已全部收回。本年计提利息收入 5,703,690.00 元，收到归还利息 34,104,708.74 元。

注 27：2010 年 5 月起，本公司签署借款协议提供借款 49,159.58 万元给北京中粮万科置业有限公司，实际执行利率为银行同期同档次基准利率，截至 2011 年 12 月 31 日借款本金余额为 37,659.58 万元，本年计提利息收入 24,399,134.10 元，收到利息 23,491,461.22 元。

(9) 存款

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	10,341,227.09	200,747,124.11	169,981.18	451,699.95

7、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款</b>				
沈阳大悦城房产开发有限公司	397,321.58	0.00	0.00	0.00
<b>其他应收款</b>				
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
沈阳大悦城房产开发有限公司	300,000.00	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	390,631,006.79	3,906,310.07	389,723,333.91	3,897,233.34
深圳宝菱同利有限公司	449,500.82	0.00	458,595.35	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	201,627.17	0.00	183,602,645.91	1,836,026.46
万曜香港有限公司	0.00	0.00	6,077,621.05	0.00

(2) 应付关联方款项

关联方	年末余额	年初余额
<b>其他应付款</b>		
中粮集团有限公司	1,611,817,111.11	56,416,425.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	250,901,523.75	376,403,554.15
卓远地产（成都）有限公司	11,139.06	52,026.31
广州侨鹏房产开发有限公司	57,140,141.67	0.00
德鸿物业发展(深圳)有限公司	51,945,583.36	0.00

关联方	年末余额	年初余额
鹏利国际（四川）置业有限公司	120,000.00	120,000.00
广州市鹏万房地产有限公司	40,000,000.00	0.00
上海鹏利置业发展有限公司	220,765,689.87	550,000,000.00
上海万良企业管理咨询咨询公司	200,000,000.00	293,413,750.00
万曜香港有限公司	218,826,930.56	0.00
北京名都房地产开发有限公司	210,716,444.44	0.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	0.00	239,753.00
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	200,000,000.00	0.00
<b>应付利息</b>		
中粮财务有限责任公司	948,750.00	657,112.50
中粮集团有限公司	1,093,333.33	0.00
<b>应付股利</b>		
中粮集团有限公司	0.00	12,970.91

## 六、或有事项

1、本公司 2007 年 4 月 19 日同深圳海雅（集团）有限公司（以下简称海雅公司）签订了关于转让深圳新安湖实业有限公司（以下简称新安湖公司）权益的《产权交易合同》，将本公司所持新安湖公司全部权益转让给海雅公司，股权过户及交接手续已办理完毕。

但在《产权交易合同》的执行过程中，海雅公司发现，新安湖公司在本公司控制期间同华润万家有限公司（以下简称万家公司）签定了关于转让新安湖商城 A、B 座裙楼部分物业的买卖合同，并约定由新安湖公司保证免费提供 67 个停车位、转让房产的两个理货区占用的土地以及不小于 20 平方米的垃圾站给万家公司使用。

为了解决好上述问题，本公司与海雅公司及万家公司进行了多次协商并达成协议，约定本公司须负责将新安湖公司原承诺的免费提供 67 个停车位等事项予以解除，并承担相关全部费用和责任，确保不因此给新安湖公司及海雅公司造成任何损失。目前尚无法准确估计具体的损失金额。

2009 年 3 月 23 日，本公司与新安湖公司、海雅公司和（香港）凯途新安发展公司基于 2007 年 4 月 19 日《产权交易合同》的约定签订了《债权债务清理及转让协议》，并在该协议中约定债权债务清理后由新安湖公司和海雅公司应向本公司支付款项总计为 7,709,242.39 元。根据当事各方 2008 年 5 月 15 日的会议纪要及往来函件，在万家公司 67 个停车位等遗留问题没有解决完毕前，尚不能收回新安湖公司和海雅公司应支付给本公司的款项 7,709,242.39 元。截至本报

告日，本公司已聘请律师向新安湖公司和海雅公司发出了律师函。该等事项仍在进一步处理中。

2、本公司 2009 年 6 月 25 日与深圳市宝深宝实业有限公司（以下简称宝深宝）签订了建筑物租赁合同，将位于深圳市宝安区新安街道创业路 22 区 248 号的 24764.55 平方米的建筑物租赁给宝深宝，后因该地区旧城改造将进入实施阶段，本公司于 2010 年 1 月 8 日向宝深宝提交了一份《关于提前终止 22 区租赁合同的函》，但宝深宝并不同意提前终止该租赁合同。宝安 22 区旧城改造项目已确定深圳市瑞恒投资发展有限公司（以下简称瑞恒公司）为实施主体，瑞恒公司于 2011 年 1 月 24 日给本公司发来函件表明，租赁合同的提前解除工作由本公司负责，涉及的相关补偿费用由瑞恒公司支付。截至本报告日，该事项已进入司法程序。

3、本公司于 2007 年 9 月与大中华国际集团（深圳）有限公司（以下简称大中华公司）签订《写字间购买及租赁交易安排协议》，由本公司或本公司的关联公司或本公司工委会购买大中华公司所拥有的位于深圳市福田区大中华国际交易广场第 34 层和第 35 层建筑物及相应土地使用权，共计 8,245 平方米，总购买价款计 28,033.00 万元。2007 年 11 月，大中华公司与本公司和本公司工委会签订《写字间购买及租赁交易安排协议之补充协议》，约定第 34 层房产由本公司工委会租赁。根据协议约定，本公司支付购买定金 3,000.00 万元，大中华公司由于暂未取得房产的销售许可证，本公司先行租赁该等房产，支付的定金于已全部折抵租金。

大中华公司于 2010 年 12 月办妥了房屋产权初始登记，具备了办证过户条件，但大中华公司拒绝依约办理房产证过户。2011 年 5 月，大中华公司向福田区人民法院提起诉讼，要求判令解除与本公司和工会的租赁关系、支付自 2010 年 5 月起的租金每月 148.41 万元，并要求判令本公司腾退房屋和支付违约金。本公司和工委会对该案提起管辖权异议并上诉至深圳市中级人民法院。

2011 年 4 月，本公司向广东省高级人民法院提起诉讼，要求确认《写字间购买及租赁交易安排协议》合法有效并依约办理房产证过户，同时承担相关违约责任及诉讼产生的一切费用，后大中华公司对本案提出管辖异议并上诉到最高人民法院。2011 年 9 月 16 日，最高人民法院作出（2011）民一终字第 70 号《民事裁定书》，裁定驳回大中华公司管辖异议的上诉，确定由广东省高级人民法院负责本案一审。

2011 年 10 月 18 日，深圳市中级人民法院作出（2011）深中法立上裁字第 1728 号《民事裁定书》，裁定将本案移送到广东省高级人民法院处理。截至本报告日，广东省高级人民法院主持进行了庭前证据交换和质证。案件目前处于广东省高级人民法院一审审理阶段。

4、2009 年 9 月 24 日，本公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订借款合同，

借款金额为人民币 2 亿元，借款利率为央行同期基准利率下浮 10% 的优惠利率，执行年利率 5.184%，借款期限为 2009 年 10 月 10 日至 2014 年 09 月 24 日，保证人系控股子公司深圳市宝安福安有限公司，同时本公司以股权出质为上述借款提供质押担保（质押物：本公司拥有成都天泉置业有限责任公司的股权，权利质押清单编号：ZLDC2009001）。

## 七、承诺事项

（一）对于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 2011 年 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

	<u>年末余额（万元）</u>	<u>年初余额（万元）</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	216,285.31	153,671.46
已签订的正在或准备履行的土地合同	<u>121,314.14</u>	<u>153,906.15</u>
合 计	<u>337,599.45</u>	<u>307,577.61</u>

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司尚有已签合同（主要为重大的工程与土地合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 337,599.45 万元，须在合同他方履行合同规定的责任与义务同时，若干年内支付。

2、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，该项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16 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、五星级酒店等。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，该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，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。目前，项目已成为宝安区政府确认的重大投资项目，并被纳入深圳市“十二五”规划。

3、2008 年 12 月 17 日，子公司成都天泉置业有限公司与成都市龙泉驿区现代农业发展投资有限公司（以下简称农投公司）签订了《集体土地流转及整理合同》，由农投公司将位于成都市龙泉驿区同安街道万家村十四、十五、十六、十七组承包地、自留地、经济林地等农用地共计 2190 亩土地以出租方式流转给本公司经营使用，合同约定土地流转期限为 20 年（从 2008 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 31 日），期限届满后，本公司享有优先续展使用的权利。其中，以土地承包经营权流转方式流转的约 2102 亩土地已按承包经营法等法律法规规定的程序办理土

地承包经营权流转备案登记手续；约 88 亩农村集体建设用地（包括 44 亩农村宅基地和 44 亩集体工矿用地）正在按照成都集体建设用地使用权流转试点等规定进行整理及相关申报工作。土地流转及整理的费用总金额不超过 70,360,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日已支付 48,347,822.40 元，其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。2010 年和 2011 年未发生后续支付款项。

## （二）前期承诺的履行情况

1、2009 年 9 月 27 日经本公司第六届董事会第十六次会议审议通过拟以向原股东配售股份募集资金收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权；收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90% 的股权；收购中粮集团持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50% 的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49% 的股权。上述事项尚未获得中国证券监督管理委员会的核准。

截至 2011 年 12 月 31 日，本公司已完成了以现金方式收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权；以现金方式收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。

收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90% 的股权；收购中粮集团持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50% 的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49% 的股权。该等股权收购事宜尚未进一步开展。

2、本公司于 2008 年 8 月与东芝泰格信息系统（深圳）有限公司（以下简称东芝泰格公司）签订房屋租赁协议，由本公司在深圳市宝安区福永大洋开发区第 15 小区兴建工业厂房、模具仓库、动力机房、宿舍、门卫室等建筑物出租给东芝泰格公司，租期十年。该项目合同约定前三年租金共计 828.93 万元，第四年开始租金由双方协商确定。

3、2011 年 10 月 12 日，全资子公司中粮地产（上海）有限公司通过挂牌方式，取得上海市奉贤区南桥新城 09 单元 03A-04A、06A-01A 区域地块（属同一宗地，宗地编号：201116233552426145）的土地使用权，总价为 74,022.00 万元人民币。该地块土地用途为普通商品房，地块总面积为 68,425.90 平方米，使用年限为 70 年。同日，中粮地产（上海）有限公司通过挂牌方式，取得上海市奉贤区南桥新城 09 单元 02A-02A 区域地块（宗地编号：

201116233551426144)的土地使用权，总价为 34,726.00 万元人民币。该地块土地用途为普通商品房，地块总面积为 38,756.70 平方米，使用年限为 70 年。

截至 2011 年 12 月 31 日，已支付上述地价款 108,748.00 万元。由子公司出资成立的全资孙公司上海悦鹏置业发展有限公司负责开发。

## 八、资产负债表日后事项

经 2012 年 3 月 28 日召开的本公司第七届董事会第九次会议审议通过 2011 年度利润分配预案，本公司拟以 2011 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），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2011 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。

## 九、其他重要事项

### 1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	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	年末金额
可供出售金融资产	1,824,943,848.96	0.00	-810,919,803.76	0.00	1,014,024,045.20
可供出售金融资产明细					
被投资单位名称		股票数量	初始投资成本		年末公允价值
招商证券股份有限公司		98,241,476	122,226,196.04		1,000,098,225.68
中国光大银行股份有限公司		4,835,354	6,165,763.00		13,925,819.52
合计			128,391,959.04		1,014,024,045.20

2、根据 2010 年 2 月 25 日北京市房山区长阳镇起步区中小学、幼儿园等配套工程沟通协调会精神，长阳镇起步区 1、2、3、5 号地规划的幼儿园、中小学校等由政府作为立项开发主体出资，由北京中粮万科房地产开发有限公司代为开发建设。为确保代建工作能够正常开展，北京市房山区长阳镇人民政府与北京中粮万科房地产开发有限公司达成协议，由北京市房山区长阳镇人民政府向北京中粮万科房地产开发有限公司提供 5 亿元无息借款，借款期限为 2010 年 8 月 24 日起至 2010 年 12 月 25 日，并以北京中粮万科房地产开发有限公司拥有的长阳镇起步区 5 号地中的 09、10 商业建设用地使用权作为本协议借款还款的保证。

## 十、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	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
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	148,431,169.30	100.00	136,652.67	0.09
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
合 计	<u>148,431,169.30</u>	<u>100.00</u>	<u>136,652.67</u>	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	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
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,373,858.90	100.00	26,652.95	1.94
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
合 计	<u>1,373,858.90</u>	<u>100.00</u>	<u>26,652.95</u>	

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。

## ① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			
	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）	147,307,410.40	99.24	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	801,900.00	0.54	40,05.00	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	321,858.90	0.22	96,557.67	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	50.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	100.00
合 计	<u>148,431,169.30</u>	<u>100.00</u>	<u>136,652.67</u>	

续表：

账 龄	年初数			
	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）	840,800.00	61.20	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	533,058.90	38.80	26,652.95	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	50.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	100.00
合 计	<u>1,373,858.90</u>	<u>100.00</u>	<u>26,652.95</u>	

(2) 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。

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
中粮鸿云 HYSP026	客户	4,440,000.00	3 个月以内	2.99
中粮鸿云 HYSP024	客户	3,570,000.00	3 个月以内	2.41
中粮鸿云 HYSP023	客户	3,351,222.40	3 个月以内	2.26
中粮鸿云 HYSP025	客户	2,950,000.00	3 个月以内	1.99
中粮鸿云 HY02#02028A	客户	<u>2,500,000.00</u>	3 个月以内	<u>1.68</u>
合 计		<u>16,811,222.40</u>		<u>11.33</u>

(4) 应收账款年末比年初增加 10,907.56%，主要原因是本年鸿云项目商品房销售量增加。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,578,639,543.58	97.40	49,189,840.72	0.65
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	198,443,625.08	2.55	615,747.20	0.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>4,026,008.03</u>	<u>0.05</u>	<u>4,026,008.03</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>7,781,109,176.69</u>	<u>100.00</u>	<u>53,831,595.95</u>	

续表：

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,017,894,737.47	99.82	29,926,019.05	0.43
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	8,412,759.40	0.12	220,402.52	2.62
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>4,026,009.03</u>	<u>0.06</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>7,030,333,505.90</u>	<u>100.00</u>	<u>30,146,421.57</u>	

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。

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
北京中粮万科置业有限公司	390,631,006.79	3,906,310.07	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
华高置业有限公司	42,243,556.61	14,846,042.20	35.14	参照对方年末净资产计提。
鹏丽陶瓷有限公司	<u>30,437,488.45</u>	<u>30,437,488.45</u>	<u>100.00</u>	年末净资产为负数，全额计提。
合 计	<u>463,312,051.85</u>	<u>49,189,840.72</u>		

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数		坏账准备	
	账面余额		金 额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	194,601,746.57	98.06	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	2,434,711.00	1.23	121,735.55	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	1,254,285.51	0.63	376,285.65	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	70,312.00	0.04	35,156.00	50.00
3 年以上	<u>82,570.00</u>	<u>0.04</u>	<u>82,570.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>198,443,625.08</u>	<u>100.00</u>	<u>615,747.20</u>	

续表：

账龄	年初数		坏账准备	
	账面余额		金 额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	6,890,245.04	81.90	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	1,232,685.39	14.65	61,654.83	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	187,258.97	2.23	56,177.69	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	50.00
3 年以上	<u>102,570.00</u>	<u>1.22</u>	<u>102,570.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>8,412,759.40</u>	<u>100.00</u>	<u>220,402.52</u>	

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	坏账金额	计提比例	计提理由
中粮地产集团深圳贸易有限公司	4,026,008.03	4,026,008.03	100.00	年末净资产为负数，全额计提。

(2) 本报告期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情况

(3) 本期转回或收回的主要情况

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
广州市鹏万房地产有限公司	已到期	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。	1,836,026.46	1,836,026.46

(4) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	性质	年限	占其他应收款总额比例%
天津粮滨投资有限公司	子公司	2,023,818,129.86	往来款	4 年以内	26.01
中粮地产投资（北京）有限公司	子公司	1,450,767,882.17	往来款	4 年以内	18.64
杭州鸿悦置业有限公司	子公司	771,700,709.65	往来款	2 年以内	9.92
中粮地产（上海）有限公司	子公司	750,402,851.09	往来款	1 年以内	9.64
中粮地产成都有限公司	子公司	576,578,977.14	往来款	2 年以内	7.41
合计		<u>5,573,268,549.91</u>			<u>71.62</u>

## (5) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	390,631,006.79	5.02
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	449,500.82	0.01
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	201,627.17	0.00
合计		391,282,134.78	5.03

(6) 应收账款年末比年初增加 10.39 % 主要原因为关联方应收款项增加。

## 3、长期股权投资

## 长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
深圳市宝铜实业有限公司	成本法核算	12,809,935.31	90.00	90.00	
成都天泉置业有限公司	成本法核算	348,852,353.43	100.00	100.00	
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法核算	6,245,198.37	56.52	56.52	
华高置业有限公司	成本法核算	HKD10,000.00	100.00	100.00	
鹏丽陶瓷有限公司	成本法核算	43,086,827.57	68.40	68.40	
深圳市宝安三联有限公司	成本法核算	43,862,717.00	69.05	69.05	
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法核算	50,428,181.10	100.00	100.00	
深圳中粮地产物业服务有限公司	成本法核算	3,000,000.00	100.00	100.00	
天津粮滨投资有限公司	成本法核算	45,900,000.00	49.00	49.00	
长沙中粮地产投资有限公司	成本法核算	35,568,983.90	100.00	100.00	
中粮滨海地产（天津）有限公司	成本法核算	11,100,000.00	51.00	51.00	
中粮地产（北京）有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产（上海）有限公司	成本法核算	400,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产成都有限公司	成本法核算	235,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	成本法核算	900,000.00	90.00	90.00	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	成本法核算	475,000,001.00	100.00	100.00	
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法核算	1,000,000.00	90.09	90.09	
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	成本法核算	4,000,000.00	80.00	80.00	
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	成本法核算	1,000,000.00	50.00	50.00	
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	成本法核算	950,000.00	95.00	95.00	
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法核算	5,000,000.00	83.33	83.33	
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	成本法核算	4,750,000.00	93.97	93.97	
中粮地产南京有限公司	成本法核算	100,000,000.00	100.00	100.00	
杭州鸿悦置业有限公司	成本法核算	300,000,000.00	100.00	100.00	
杭州易筑房地产开发有限公司	成本法核算	400,000,000.00	100.00	100.00	

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海加来房地产开发有限公司	成本法核算	154,270,817.01	51.00	51.00	
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	成本法核算	2,030,388,806.34	65.00	65.00	
苏源集团江苏房地产开发有限公司	成本法核算	496,842,132.05	90.00	90.00	
金瑞期货经纪有限公司	成本法核算	10,000,000.00	4.90	4.90	
上海中城联盟投资管理公司	成本法核算	12,900,000.00	2.06	2.06	
广州市鹏万房地产有限公司	权益法核算	100,000,000.00	50.00	50.00	
北京中粮万科置业有限公司	权益法核算	150,000,000.00	50.00	50.00	
宝兴电线电缆有限公司	权益法核算	25,411,834.00	20.00	20.00	
深圳凯莱物业管理有限公司	权益法核算	900,000.00	30.00	30.00	

续表：

被投资单位名称	年初余额	增减变动	年末余额	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31	0.00	12,809,935.31	0.00	0.00	900,000.00
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43	0.00	348,852,353.43	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00	4,521,600.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00
鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57	43,086,827.57	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	43,862,717.00	0.00	0.00	5,921,466.76
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	140,000,000.00
深圳中粮地产物业服务服务有限公司	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00	0.00
中粮滨海地产(天津)有限公司	11,100,000.00	0.00	11,100,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	50,000,000.00	350,000,000.00	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	50,000,000.00	185,000,000.00	235,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	900,000.00	900,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	45,000,000.00	430,000,001.00	475,000,001.00	0.00	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	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	950,000.00	0.00	950,000.00	950,000.00	950,000.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位名称	年初余额	增减变动	年末余额	减值准备	本年计提 减值准备	现金红利
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00	0.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	154,270,817.01	0.00	154,270,817.01	0.00	0.00	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	1,560,947,645.86	469,441,160.48	2,030,388,806.34	0.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	0.00	496,842,132.05	496,842,132.05	0.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深长宝恒加油站	982,470.00	-982,470.00	0.00	0.00	0.00	900,000.00
上海中城联盟投资管理公司	0.00	12,900,000.00	12,900,000.00	0.00	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	239,981,552.00	-55,421,955.59	184,559,596.41	0.00	0.00	120,000,000.00
北京中粮万科置业有限公司	149,992,439.97	-2,535,289.80	147,457,150.17	0.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	41,594,010.08	4,102,935.98	45,696,946.06	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>1,273,365.71</u>	<u>-217,435.30</u>	<u>1,055,930.41</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>229,344.78</u>
合 计	<u>3,572,506,497.31</u>	<u>2,089,129,078.82</u>	<u>5,661,635,576.13</u>	<u>53,936,827.57</u>	<u>950,000.00</u>	<u>272,472,411.54</u>

#### 4、营业收入和成本

##### (1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	773,153,898.26	381,326,946.33
其他业务收入	<u>9,011,450.99</u>	<u>9,498,097.92</u>
营业收入合计	<u>782,165,349.25</u>	<u>390,825,044.25</u>
主营业务成本	317,549,241.25	192,691,569.66
其他业务成本	<u>496,727.47</u>	<u>34,020.00</u>
营业成本合计	<u>318,045,968.72</u>	<u>192,725,589.66</u>

##### (2) 按业务类别列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	668,159,775.00	267,328,429.49	265,808,888.00	131,280,231.80
房屋租赁	86,205,788.09	38,437,412.61	68,833,765.04	38,824,594.14
来料加工	18,788,335.17	11,213,065.05	46,684,293.29	22,586,743.72
物业管理及其他	<u>9,011,450.99</u>	<u>1,067,061.57</u>	<u>9,498,097.92</u>	<u>34,020.00</u>
合 计	<u>782,165,349.25</u>	<u>318,045,968.72</u>	<u>390,825,044.25</u>	<u>192,725,589.66</u>

(3) 公司前五名客户的销售收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	61,901,352.00	7.91%
中粮鸿云 HYSP001、HYSP002	9,168,903.00	1.17%
中粮鸿云 HYSP026	8,883,495.00	1.14%
华丰公司	8,650,748.05	1.09%
深圳海雅（集团）有限公司	<u>7,758,646.44</u>	<u>0.99%</u>
合 计	<u>96,363,144.49</u>	<u>12.30%</u>

注：本年营业收入较上年增长 100.13%，主要原因为本年鸿云项目商品房销售收入结转。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	152,243,066.76	20,403,724.07
权益法核算的长期股权投资收益	66,157,600.07	70,435,119.09
处置长期股权投资产生的投资收益	9,757,530.00	766,573.31
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	26,119,939.59	57,776,746.50
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	293,523,926.29	391,081,476.41
合作企业分配利润	<u>1,521,950.25</u>	<u>269,389.75</u>
合 计	<u>549,324,012.96</u>	<u>540,733,029.13</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
深圳宝恒深长加油站	900,000.00	600,000.00	转让前收取上半年利润
深圳宝铜实业公司	900,000.00	900,000.00	
成都天泉置业有限责任公司	0.00	10,000,000.00	本年未分红
深圳市宝安福安实业有限公司	4,521,600.00	4,521,600.00	
光大银行	0.00	197,405.01	投资转入可供出售金融资产
深圳市宝安三联有限公司	5,921,466.76	4,184,719.06	被投资方净利润增加
厦门鹏源房地产开发有限公司	<u>140,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	本年分配往年利润
合 计	<u>152,243,066.76</u>	<u>20,403,724.07</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	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	-2,535,289.80	-7,560.03	被投资方净利润减少
宝兴电线电缆有限公司	4,102,935.98	2,954,682.98	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	64,578,044.41	67,290,701.55	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>11,909.48</u>	<u>197,294.59</u>	被投资方净利润减少
合 计	<u>66,157,600.07</u>	<u>70,435,119.09</u>	

(4) 本公司本年度投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本年度投资收益比上年度增长 1.59 %，其原因为可供出售金融资产出售收益及分红收益较上年同期减少，厦门鹏源房地产开发有限公司本年分配以前年度利润增加投资收益。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	352,828,462.49	407,706,241.58
加：资产减值准备	24,745,174.10	11,907,365.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,490,677.88	52,075,546.18
无形资产摊销	798,156.07	767,882.26
长期待摊费用摊销	4,737,667.92	5,884,275.95
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）	-663,773.83	40,606.71
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,665.00	0.00
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）	548,992,540.17	306,102,719.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-549,324,012.96	-540,733,029.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-513,793,041.20	-23,577,873.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-657,879,753.00	-1,502,491,226.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	653,192,758.39	1,143,312,676.67
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>-84,873,478.97</u>	<u>-139,004,814.18</u>
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

补充资料	本年金额	上年金额
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	657,066,695.52	1,194,466,012.92
减：现金的期初余额	1,194,466,012.92	806,761,213.02
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	<u>-537,399,317.40</u>	<u>387,704,799.90</u>

注：年末现金及现金等价物余额中不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 119,470,000.00 元的保函保证金。

## 十一、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	555,284.25	
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）	3,138,360.44	政府无偿移交资产及财政扶持基金
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,891,678.66	
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	3,509,864.60	苏源集团江苏房地产开发有限公司期初至合并日净利润
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	293,523,926.29	出售股票
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,836,026.46	
对外委托贷款取得的损益	5,509,342.22	
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	

项 目	金 额	说 明
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	3,433,383.52	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	<u>322,397,866.44</u>	
减：所得税影响额	76,268,461.89	
少数股东权益影响额（税后）	5,393,778.73	
合 计	<u>240,735,625.82</u>	

## 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	每股收益（元/股）	
		产收益率	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	2011 年度	9.22%	0.23	0.23
	2010 年度	10.18%	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2011 年度	4.21%	0.10	0.10
	2010 年度	2.55%	0.08	0.08

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项 目	2011 年末	2010 年末	变动额	变动率
货币资金	3,946,359,129.10	2,829,438,431.65	1,116,920,697.45	39.47%
应收账款	262,069,019.99	85,244,221.72	176,824,798.27	207.43%
预付款项	92,347,738.35	566,066,617.28	-473,718,878.93	-83.69%
其他应收款	1,029,507,524.04	593,295,345.14	436,212,178.90	73.52%
存货	24,490,264,309.97	13,052,131,112.47	11,438,133,197.50	87.63%
其他流动资产	0.00	98,000,000.00	-98,000,000.00	-100.00%
可供出售金融资产	1,014,024,045.20	1,824,943,848.96	-810,919,803.76	-44.44%
长期股权投资	469,890,805.54	506,916,350.36	-37,025,544.82	-7.30%
固定资产	170,715,010.57	251,311,433.92	-80,596,423.35	-32.07%
在建工程	17,665,351.96	7,792,873.60	9,872,478.36	126.69%
商誉	13,844,843.50	1,042,661.32	12,802,182.18	1227.84%
长期待摊费用	77,248,833.63	24,814,386.45	52,434,447.18	211.31%
递延所得税资产	123,607,468.64	96,223,551.21	27,383,917.43	28.46%
短期借款	4,944,000,000.00	3,988,000,000.00	956,000,000.00	23.97%
应付账款	1,998,482,641.70	625,057,463.73	1,373,425,177.97	219.73%
预收款项	5,701,478,269.73	1,773,300,010.43	3,928,178,259.30	221.52%
应交税费	429,185,571.80	595,859,500.08	-166,673,928.28	-27.97%
应付利息	182,324,167.36	73,600,629.85	108,723,537.51	147.72%

项 目	2011 年末	2010 年末	变动额	变动率
其他应付款	4,846,693,958.70	1,476,942,924.57	3,369,751,034.13	228.16%
一年内到期的非流动负债	1,045,000,000.00	485,000,000.00	560,000,000.00	115.46%
长期借款	4,838,684,864.59	3,431,500,000.00	1,407,184,864.59	41.01%
递延所得税负债	221,408,021.55	399,536,325.49	-178,128,303.94	-44.58%
资本公积	708,292,468.76	1,489,266,813.13	-780,974,344.37	-52.44%
少数股东权益	2,654,978,033.91	1,507,584,339.49	1,147,393,694.42	76.11%

项 目	2011 年	2010 年	变动额	变动率
营业收入	5,541,073,483.66	2,744,256,697.38	2,796,816,786.28	101.92%
营业成本	3,291,360,377.81	1,443,401,067.47	1,847,959,310.34	128.03%
销售费用	252,736,590.80	127,664,274.23	125,072,316.57	97.97%
管理费用	289,524,431.04	240,962,060.04	48,562,371.00	20.15%
财务费用	346,488,476.53	126,470,387.63	220,018,088.90	173.97%
投资收益	408,704,133.21	530,380,503.01	-121,676,369.80	-22.94%
所得税费用	340,053,239.01	240,750,216.52	99,303,022.49	41.25%

货币资金的增加的原因主要是本年销售商品房预收账款增加。

应收账款的增加的原因主要是本年商品房销售结转收入增加。

预付款项的减少的原因主要是已支付土地款和工程款转入存货核算。

其他应收款增加的主要原因是关联方往来款增加。

存货增加的原因主要是本年新增上海市奉贤区南桥新城项目等开发项目及在建项目的投入增加。

其他流动资产减少的原因主要是本年上海加来房地产地开发有限公司收回借给上海万科投资管理公司委托贷款。

可供出售金融资产减少的主要原因是可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及处置部分可供出售金融资产。

长期股权投资减少的主要原因是本年收到按权益法核算的广州鹏万房地产公司分回以前年度利润。

固定资产减少的主要原因为部分房屋建筑物转入投资性房地产核算。

在建工程增加的主要原因为大中华 34 楼装修工程增加。

商誉增加的主要原因为对非同一控制下北京中粮万科房地产开发有限公司合并形成的商誉。

长期待摊费用增加的主要原因为沈阳隆玺壹号项目和天津六纬路项目（中粮大道）销售现场的投入增加。

递延所得税资产增加的主要原因是本年长沙观音谷房地产开发有限公司和上海加来房地产开发有限公司计提未缴土地增值税确认的递延所得税资产增加。

短期借款、长期借款增加的主要原因是因项目开发的需要向银行申请的贷款增加。

应付帐款增加的主要原因是天津六纬路项目（中粮大道）、上海浦江镇翡翠别墅、北京长阳半岛等项目应付工程款增加。

预收款项增加的主要原因是本年北京长阳半岛项目、沈阳隆玺壹号等项目商品房预售款增加。

应交税费减少的原因为北京长阳半岛项目、北京祥云国际、沈阳隆玺壹号、成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）、长沙观音岩项目（北纬 28 度）等项目缴交营业税、企业所得税、土地增值税等。

应付利息增加的主要原因是因项目开发建设需要向银行申请的贷款增加，计提未付利息增加。

其他应付款增加的主要原因是本年对中粮集团有限公司、北京万科公司等往来款增加。

一年内到期的非流动负债增加的主要原因是本年一年内到期的长期借款增加。

递延所得税负债减少的主要原因是可供出售金融资产按公允价值计量，期末价格较期初下降，以及出售可供出售金融资产导致递延所得税负债减少。

资本公积减少的主要原因是可供出售金融资产按公允价值计量，期末市价较期初下降，以及收购苏源集团江苏房地产开发有限公司股权冲减资本溢价。

少数股东权益增加的主要原因是本年子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司少数股东投资增加。

营业收入、营业成本增加的主要原因是本年北京后沙峪项目（北京祥云国际）、北京长阳半岛项目、成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）、上海加来翡翠别墅、深圳鸿云等项目商品房销售收入结转增加，相应结转的成本增加。

销售费用本年增加的主要原因是本年新开盘销售项目增加，广告宣传费、销售现场费、销售代理费等增加。

管理费用本年增加的主要原因是随着公司经营规模扩大、开发项目增加，人工成本及行政办公费用增加。

财务费用本年增加的主要原因是因项目开发需要，向金融机构借款增加，利息支出增加。

投资收益减少的主要原因是本年持有的可供出售金融资产分红收益及出售收益较上年减少。

所得税费用增加的主要原因是本年利润总额增加，当期按税法及相关规定计算的当期所得税增加。

## 十二、财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 3 月 28 日由董事会通过及批准发布。

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：2012 年 3 月 28 日

日期：2012 年 3 月 28 日

日期：2012 年 3 月 28 日