



中粮地产（集团）股份有限公司

COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

二〇一二年半年度报告

二〇一二年八月

重要提示：公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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参加本次会议，授权董事周政先生代为出席本次会议并进行表决。其余董事均出席本次会议，没有董事声明对本中期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事长周政、财务总监崔捷及财务部总经理张建国声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本公司 2012 年半年度财务会计报告未经审计。

目 录

一、 公司基本情况	4
二、 股本变动和主要股东持股情况	5
三、 董事、监事、高级管理人员情况	7
四、 董事会报告	8
五、 重要事项	21
六、 财务报告	32
七、 备查文件	33

一、 公司基本情况

(一) 公司基本情况

1、公司名称：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

2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中粮地产 08 中粮债

股票代码：000031 112004

3、公司注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路 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

公司互联网网址：<http://www.cofco-property.cn>

电子信箱：cofcoproperty@cofco.com

4、公司法定代表人：周政

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：cofcoproperty@cofco.com

5、选定的中国证监会指定报纸：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1993 年 10 月 8 日

注册地点：深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号

企业法人营业执照注册号：440301103197805

税务登记号码：国税深字 440300192247189 号

深地税登字 440300192247189 号

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。

(二) 主要财务数据和指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年期末	增减变动(%)
总资产(元)	34,384,029,975.61	32,602,592,973.24	5.46
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	4,396,535,797.52	4,462,847,804.30	-1.49
股本(股)	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00	0.00
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.42	2.46	-1.63
资产负债率(%)	79.33%	78.17%	1.16%
	报告期(1-6月)	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	1,222,575,219.91	1,607,415,321.06	-23.94
营业利润(元)	204,898,322.33	341,356,948.21	-39.98
利润总额(元)	208,025,121.38	342,365,007.99	-39.24
归属于上市公司股东的净利润(元)	60,833,371.68	109,276,976.46	-44.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润(元)	-125,916,579.21	-27,486,647.04	-358.10
基本每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50.00
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.06	-50.00
加权平均净资产收益率(%)	1.35	2.40	减少1.05个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.77	-0.56	减少2.21个百分点
经营活动产生的现金流量净额(元)	278,159,316.12	-2,376,696,439.70	111.70
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.15	-1.31	111.45

注：扣除非经常性损益项目和涉及金额：

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	14,413.00	
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)	336,680.22	政府无偿移交电缆专线资产
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	252,180,226.05	处置可供出售金融资产
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	受托管理杭州世外桃源等六家企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,775,705.83	
小 计	256,807,025.10	
减：所得税影响额	69,948,793.32	
少数股东权益影响额(税后)	108,280.89	
合 计	186,749,950.89	

二、股本变动和主要股东持股情况

(一) 报告期内公司股份结构变动(截至 2012 年 6 月 30 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（%）
一、有限售条件股份	11,517	0.001	0				0	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	11,517	0.001	0				0	11,517	0.001
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股(高管股份)	11,517	0.001	0				0	11,517	0.001
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,813,720,079	99.999	0		0		0	1,813,720,079	99.999
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.999	0		0		0	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									
三、股份总数	1,813,731,596	100	0		0	0	0	1,813,731,596	100

（二）报告期期末前十大股东持股情况（截止 2012 年 6 月 30 日）

单位：股

股东总数	159,359				
前 10 名股东持股情况					
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	3.31	60,000,000	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	0.92	16,687,921	0	0
中国工商银行－国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	其他	0.61	11,097,621	0	0
中国工商银行－融通深证 100 指数证券投资基金	其他	0.61	11,010,034	0	0
中国工商银行－国投瑞银稳健增长灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.58	10,470,172	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	0.46	8,321,925	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	0.38	6,911,491	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	0.34	6,109,761	0	0
大成价值增长证券投资基金	其他	0.33	5,989,911	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 持股 5% (含 5%) 以上股东所持股份报告期内未发生变动, 无质押、冻结等情况; (2) 前十名股东中, 国有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; 其他股东之间未知是否存在关联关系, 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。				

报告限售股份变动情况表 (截止至 2012 年 6 月 30 日)

单位: 股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曹荣根	11,517	0	0	11,517	高管股份	离职后半年

前十名 08 中粮债持有人持债情况表 (截至 2012 年 6 月 30 日)

序号	持有人名称	持债张数	持债比例
1	中国太平洋保险 (集团) 股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
8	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	300,000	2.50
9	信诚人寿保险有限公司—分红—一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司—分红	300,000	2.50

(三) 公司控股股东情况

报告期内控股股东无变更情况。公司唯一持股 5% 以上的代表国家持股的单位为中粮集团有限公司 (原称: 中国粮油食品 (集团) 有限公司)。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, 其法定代表人为宁高宁, 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。经营范围: 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。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。

三、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况。

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 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、根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》(证监发【2001】102号)以及《中粮地产(集团)股份有限公司独立董事制度》的规定,公司第七届董事会独立董事丁平准、刘洪玉连续任期已届六年,向公司提出辞呈。2012年4月23日,公司2011年年度股东大会改选出新任独立董事,丁平准、刘洪玉不再担任公司独立董事职务。

2、公司第七届董事会独立董事丁平准、刘洪玉连任期限已届满。董事会提名顾云昌、孟焰任公司第七届董事会独立董事候选人。2012年4月23日,公司2011年年度股东大会以累积投票方式选举顾云昌、孟焰为公司第七届董事会独立董事。

3、因个人原因,孙伊萍女士向公司董事会提出辞呈,辞去公司副总经理职务。2012年4月13日,公司第七届董事会第十次(临时)会议同意孙伊萍女士辞去副总经理职务。

四、董事会报告

(一) 报告期内经营情况

1、住宅地产业务

2012年上半年,实现住宅签约销售面积(按权益)22.48万平米,同比增加60.22%,签约销售金额(按权益)32.29亿元,同比增加47.85%,主要原因为沈阳隆玺壹号、成都祥云国际、长沙北纬28度、中粮鸿云及广州金域蓝湾、北京长阳三号地南侧地块等项目本期销售增加;结算面积6.92万平米,同比增加30.08%,结算收入11.04亿元,同比减少27.94%,主要原因是本期结转收入产品以普通住宅为主,售价比上期结转收入产品(主要为别墅)低;已售待结转面积68.24万平米。

截至2012年6月30日,公司在建拟建项目共19个,占地面积(按权益)400.04万平米,规划总建筑面积(按权益)599.22万平米,其中2012年上半年住宅新开工22.40万平米。

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	591,893
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

2012 年上半年销售项目明细

项目名称	签约销售面积（平米）	签约销售金额（万元）
北京祥云国际	35,937.63	55,961.52
北京长阳一号地、五号地	22,892.47	36,018.43
上海翡翠别墅	13,316.51	26,316.19
深圳中粮鸿云	8,933.30	15,390.87
成都御岭湾	1,572.49	2,751.22
成都祥云国际	22,919.35	20,662.56
成都香榭丽都	7,595.29	9,269.06
沈阳隆玺壹号	22,116.79	24,053.28
南京颐和南园	4,141.76	6,546.00
南京彩云居	11,011.03	12,245.57
长沙北纬 28 度	19,615.67	23,715.14
杭州云涛名苑	7,117.63	8,522.20
小计	177,169.92	241,452.04
北京长阳三号地南侧地块	36,340.46	54,656.50
广州金域蓝湾	58,866.30	108,191.02
小计	95,206.76	162,847.52
北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾按权益计算小计	47,603.38	81,423.76
合计（按权益计算）	224,773.30	322,875.80

2、工业地产业务

工业地产可出租物业面积共计 125.87 万平米，2012 年 1-6 月平均出租率达到 96.54%，租金收取率 91.69%。

工业地产拟新建项目：

(1) 目前工业地产管理公司正在对宝安 67 区储备用地 3.6 万平米，建筑面积 6.5 万平米“中粮科技产业城”的项目前期产品定位可行性研究。

(2) 对大洋开发区鹏丽陶瓷厂 5.8 万平米用地的项目前期产品定位可行性研究。

(二) 外部环境分析

2012 年上半年，受外需疲软和固定资产投资增速放缓影响，我国经济增速回落较快。上半年实现国内生产总值 227,098 亿元，同比增长 7.8%。其中一季度增长 8.1%，二季度增长 7.6%，二季度 GDP 增长率创下自 2009 年二季度以来三年新低；但 CPI 涨幅逐月回落，6 月份“破 3”，同比上涨 2.2%，通胀压力减小。

房地产投资增速放缓，房屋新开工面积快速回落。1-6 月份，全国房地产开发投资 30,610 亿元，同比名义增长 16.6%（扣除价格因素实际增长 14.3%），增速比 1-5 月份回落 1.9 个百分点。其中，住宅投资 20,879 亿元，增长 12.0%，增速回落 1.6 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.2%；房地产开发企业房屋施工面积 475,614 万平方米，同比增长 17.2%，增速比 1-5 月份回落 2.4 个百分点；房屋新开工面积 92,380 万平方米，同比下降 7.1%，降幅比 1-5 月份扩大 2.8 个百分点。

商品房销售同比下降，但商业营业用房同比有所增长。1-6 月份，商品房销售面积 39,964 万平方米，同比下降 10.0%，降幅比 1-5 月份缩小 2.4 个百分点；其中，住宅销售面积下降 11.2%，办公楼销售面积增长 7.1%，商业营业用房销售面积增长 2.5%；商品房销售额 23314 亿元，下降 5.2%，降幅缩小 3.9 个百分点；其中，住宅销售额下降 6.5%，办公楼销售额下降 1.1%，商业营业用房销售额增长 5.4%。

房地产市场出现了回暖迹象。上半年，国务院强调经济的工作重心以稳增长为首要任务，提高政策的针对性、灵活性和前瞻性，根据形势变化加大预调微调力度，尤其是连续的降低存款准备金、降息释放了货币政策转向的信号。在此背景下，年初至今已有 30 多个城市出台楼市“微调”政策，内容涉及土地出让、普通住宅标准的认定、税费优惠以及购房补贴等。除上海、芜湖、佛山、成都等 4 个放松限购政

策“红线”城市被叫停，其余城市不涉及限购的政策微调均还在实施。央行连续降息和降低存款准备金，房地产企业和购房者都间接或直接地受益。刚性需求上半年大幅释放，多数城市房地产市场从 3 月起成交量逐步回升，价格保持稳定，市场出现回暖迹象。

预计下半年房地产调控政策不会有根本性放松。中央已多次表态要“坚持房地产调控政策不放松”，当前地方的微调政策也并未真正触动限购和限贷的底线。从目前形势来看，限购政策依然是抑制房价上涨的有力手段。房地产市场能否持续放量仍有待观察，房地产企业库存高企、现金流紧张和融资压力较大的状况还没有得到根本的改善。

面对严峻的国内经济和市场环境，管理层进行了深入研讨和分析，采取多项措施应对：首先，进一步聚焦产品，着力提升产品力。在行业调控不放松的严峻形势下，公司一方面在已形成的壹号系列、祥云国际系列、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，狠抓产品质量，不断提升产品力；其次，全力促进项目销售，特别是刚需类产品的销售。经过多次市场研讨分析，结合业内专家的建议，抓住市场回暖的机会，积极推盘，特别是例如首置首改类的刚需类产品，同时，根据市场变化采取灵活的营销策略，有力地促进了销售；另一方面继续抓好现有项目运营。加强项目全生命周期的运营管理，强化项目目标管理责任书管理，严格按计划推进项目，确保各项目重大节点按计划达成；第三适应变化，抓住商业地产发展机会，择机发展商业地产；第四，积极拓宽融资渠道。加大与金融机构的沟通力度，加强与同业及其他合作方的战略合作，拓宽融资渠道；第五，进一步夯实管理基础，强化非常时期、非常成本控制，提高运营效率，降低运营成本。

（三）报告期内主要经营情况

1、经营成果分析

单位：（人民币）元

项 目	本期数	上期数	增减
营业收入	1,222,575,219.91	1,607,415,321.06	-23.94%
营业成本	759,069,583.79	928,235,002.88	-18.22%
销售费用	74,421,383.32	94,582,481.39	-21.32%
管理费用	114,518,424.93	105,332,500.37	8.72%

财务费用	218,844,564.56	145,927,666.92	49.97%
投资收益	281,440,197.63	215,926,001.74	30.34%
所得税费用	86,656,323.20	113,166,412.70	-23.43%
归属于母公司所有者的净利润	60,833,371.68	109,276,976.46	-44.33%

说明:

(1) 营业收入、营业成本减少的原因主要是本期结转收入产品以普通住宅为主, 售价比上期结转收入产品(主要为别墅)低, 结转收入减少, 相应结转的商品房销售成本减少。

(2) 销售费用减少的原因主要是本期天津中粮大道项目、上海加来翡翠项目支付的广告宣传费、销售现场费等减少。

(3) 管理费用增加的原因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。

(4) 财务费用增加的原因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。

(5) 投资收益增加的原因主要是本期处置可供出售金融资产等取得的收益增加。

(6) 所得税费用减少的原因主要是本期利润总额减少, 当期按税法及相关规定计算的当期所得税减少。

(7) 归属于母公司所有者的净利润减少的原因主要是本期结转商品房销售收入减少、财务费用增加。

2、财务状况分析

单位:(人民币)元

项 目	期末数	年初数	增减
货币资金	4,993,021,829.07	3,946,359,129.10	26.52%
应收账款	46,958,370.76	262,069,019.99	-82.08%
预付款项	110,939,964.76	92,347,738.35	20.13%
其他应收款	943,130,431.17	1,029,507,524.04	-8.39%
存货	25,662,537,764.55	24,490,264,309.97	4.79%
预收款项	7,079,646,426.88	5,701,478,269.73	24.17%
应交税费	13,464,191.61	429,185,571.80	-96.86%
应付利息	268,666,321.93	182,324,167.36	47.36%
一年内到期的非流动负债	1,565,474,460.44	1,045,000,000.00	49.81%
长期借款	6,137,277,709.15	4,838,684,864.59	26.84%
资本公积	635,736,026.88	708,292,468.76	-10.24%

说明:

- (1) 货币资金增加的原因主要是本期收到商品房销售款增加。
- (2) 应收账款减少的原因主要是本期收回中粮鸿云、上海翡翠项目等商品房销售款。
- (3) 预付款项增加的原因主要是本期支付成都御岭湾等项目工程款。
- (4) 其他应收款减少的原因主要是本期收回昆仑信托借款保证金。
- (5) 存货增加的原因主要是本期北京祥云国际、中粮锦云、沈阳隆玺壹号等在建项目的投入增加。
- (6) 预收账款增加的原因主要是本期北京长阳半岛、沈阳隆玺壹号等项目商品房预售款增加。
- (7) 应交税费减少的原因主要是本期本部、上海加来翡翠、北京长阳半岛等缴交企业所得税、营业税、土地增值税等。
- (8) 应付利息增加的原因主要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。
- (9) 一年内到期的非流动负债增加的原因主要是本期一年内到期的长期借款增加。
- (10) 长期借款增加的原因主要是因项目开发的需要向银行申请的贷款增加。
- (11) 资本公积减少的原因主要是本期出售可供出售金融资产,转出资本公积。

3、主营业务分析

报告期公司主营业务为商品房开发、物业租赁等,具体业务分为:

(1) 商品房开发: 2012 年 1-6 月,住宅实现签约面积 17.72 万平米,签约金额 24.15 亿元;结算面积 6.82 万平米,结算收入 10.66 亿元;已售待结转面积 57.99 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 4.76 万平米,签约金额 8.14 亿元;结算面积 0.1 万平米,结算收入 0.38 亿元;已售待结转面积 10.25 万平米。

(2) 房屋租赁: 房屋租赁业收入 11,442.76 万元,比上年同期增加 2,418.69 万元,增长 26.80%,主要原因是空置物业(万宝厂搬迁后原厂房及其他物业)及新建厂房(深圳宝安 68 区新建厂房)出租以及租金价格递增增加租赁收入。

(3) 其他：含来料加工、物业管理等业务，2012 年 1-6 月其他收入 4,223.24 万元，比上年同期减少 840.39 万元，减少 16.60%，主要原因是来料加工工缴费收入减少，以及其他业务收入减少。

按行业分主营业务收入构成为：

行业	营业收入		营业成本		毛利	
	2012 年 1-6 月	上年同期	2012 年 1-6 月	上年同期	2012 年 1-6 月	上年同期
商品房销售	1,065,915,227.82	1,466,538,375.00	675,980,497.16	842,926,063.75	389,934,730.66	623,612,311.25
房屋租赁	114,427,635.97	90,240,653.60	50,266,471.82	45,959,222.23	64,161,164.15	44,281,431.37
其他	<u>42,232,356.12</u>	<u>50,636,292.46</u>	<u>32,822,614.81</u>	<u>39,349,716.90</u>	<u>9,409,741.31</u>	<u>11,286,575.56</u>
合计	<u>1,222,575,219.91</u>	<u>1,607,415,321.06</u>	<u>759,069,583.79</u>	<u>928,235,002.88</u>	<u>463,505,636.12</u>	<u>679,180,318.18</u>

行业	毛利	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减百分点
商品房销售	389,934,730.66	36.58	-27.32	-19.81	-5.94
房屋租赁	64,161,164.15	56.07	26.80	9.37	7.00
其他	9,409,741.31	22.28	-16.60	-16.59	-0.01

4、报告期没有对公司利润产生重大影响的其他经营业务活动。

5、投资收益对公司净利润影响达到 10%以上（含 10%）的参股公司经营情况：

单位：（人民币）万元

公司名称	注册资本	持股比例	主要项目	2012 年 1-6 月营业收入	净利润
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	16,769.64	2,926.61
上海加来房地产开发有限公司	18,000	51%	上海翡翠别墅项目	8,162.74	2,660.33
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	4,814.02	2,693.82
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	51,551.76	7,738.60
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	46.61 亿元	1.62%	2012 年 1-6 月获得 2011 年度股利收益 1,130.62 万元		
广州市鹏万房地产有限公司	20,000 万元	50%	2012 年 1-6 月实现净利润 2,776.36 万元，根据权益比例确认投资收益 1,388.18 万元		

6、经营中面临的风险与对策

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，政策风险。从今年一季度开始，地方政府频繁出台房地产微调政策，调低首套房贷款利率，支持刚需入市。但正如上文所述，中央多次表态要“坚持房地

产调控政策不放松”，国家并未从根本上放松对房地产行业的调控政策，以“限购、限贷”为核心的调控政策仍将得到有力的执行，公司未来经营面临国家宏观调控的风险。在当前房地产调控政策下，随着调控的深入，项目利润空间下降，盈利水平降低，房地产企业现金流愈趋紧张。对此，公司将加强对政策变化的跟踪研究，快速反应，积极应对，同时加强对市场和竞争对手的跟踪研究，把握市场动态。

第二，市场风险。随着各地楼市微调政策的出台，部分城市房地产市场出现回暖迹象，而众多房企在市场回暖之际推出大量新盘，竞争趋于激烈。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，合理安排项目开盘时间；加大自住刚需型产品的供应，对客户进行广泛调研，精准把握目标客户，制定合理入市价格；对高端产品创新营销方式，主动寻找目标客户，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等方式，加强销售，回笼资金。

第三，内部经营风险。限价政策的有力执行，使得项目利润空间下降，盈利水平降低。公司将建立以目标成本为核心的成本闭环管控体系，加强管理，动态跟踪；同时在保证工程质量的前提下，系统优化项目成本，建立售价与成本对应的变动关系，控制开发成本。

第四，财务风险。公司一方面加大营销力度，盘活存量资产以及处置非主业资产，增强自我造血功能，另一方面，积极拓宽和创新融资渠道，加强与金融机构合作，多渠道融资，满足经营发展的资金需求。

（四）报告期投资情况

1、报告期内公司募集资金的使用或报告期之前募集资金的使用延续到本报告期的情况。

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	二期 9 月交付，三期完成总包招标，场地平整。	399,905.00	19,441.75	99,824.75	19,615.67	75,655.89	23,715.14	89,663.70	16,769.64	58,077.58
天津六纬路项目 (中粮大道)		E 地块于 2 月底开工，现阶段为基坑支护及桩基施工。	965,633.30	8,740.52	212,783.60		-		-		-
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	1-2 及 2-1 为室外工程施工，计划于 10 月份交付；2-2 及 2-4 为主体工程施工。	825,052.00	23,074.20	454,450.20	35,937.63	145,425.60	55,961.52	236,168.15	1,343.06	101,381.24
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	一期已交付，二期为内外装施工及园建工程。	264,659.91	11,559.86	156,733.55	22,919.35	100,906.08	20,662.56	119,704.29	3,158.32	67,011.09
南京彩云居项目	城镇混合住宅用地	室内装修施工，年内竣工备案。	73,513.06	6,505.58	50,487.53	11,011.03	33,007.18	12,245.57	36,209.18		-
成都市香榭丽都项目	城镇混合住宅用地	室内装修，防水、墙面、地坪施工，外脚手架拆除完成，年内竣工备案。	76,793.49	6,097.86	63,589.30	7,595.29	33,238.89	9,269.06	43,198.13		-
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	08 地块部分楼栋主体工程封顶，10 地块主体结构施工。	192,545.48	11,573.33	123,623.34	36,340.46	74,410.26	54,656.50	112,431.64		-
杭州云涛名苑项目	商业、居住用地	6 月底完成主体工程封顶，目前外装施工。	131,952.00	5,898.53	89,261.53	7,117.63	10,246.61	8,522.20	13,177.49		-

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年半年度报告

杭州方圆府项目	住宅（设配套公建）用地、商业金融业用地	项目于 3 月底开工，现阶段为基础工程施工。	196,462.00	966.66	108,219.25	-	-	-	-	-	-
沈阳隆玺壹号项目	居住商业	一期商品房于 6 月底完成主体工程封顶。	877,470.00	19,249.23	371,008.86	22,116.79	35,622.23	24,053.28	45,073.15	-	-
深圳一品澜山项目	商住用地	主体工程施工。	12,500.00	6,455.27	93,279.27		-		-	-	-
深圳市中粮·鸿云项目	商旅住宅用地	已竣工交付。		3,557.16	66,388.54	8,933.30	39,644.83	15,390.87	87,512.17	16,028.25	79,075.40
深圳市宝安 25 区城市更新项目	城市更新项目	该项目拟建深圳大悦城。目前正开展业主尽调工作及物业测绘工作，完成专项规划指标初排方案并提交宝规院进行专项规划编制，启动商业市场定位、写字楼、住宅产品策划工作。	-	381.22	381.22	-	-	-	-	-	-
宝安区新安街道 22 区中粮工业园更新单元项目	城市更新项目	报告期内，该项目已被纳入深圳市规划和国土资源委员会《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》中，并已完成了公示。	-	86.33	86.33	-	-	-	-	-	-
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）	5#地结构施工，示范区开放；6#地基础施工。	317,811.10	6,961.87	211,601.26	13,316.51	97,660.38	26,316.19	368,642.89	8,162.73	317,238.16

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年半年度报告

南京颐和南园项目	住宅用地	四期联排于 5 月工程开工。	152,349.70	2,012.60	150,091.63	4,141.76	251,808.48	6,546.00	234,792.39	4,814.02	227,200.10
北京长阳一、五号地项目	居住用地、商业金融用地	一号地 1-1 标段，内装完成；一号地 1-2 标段，入伙交付完成；一号地 1-3 标段，外装完成；一号地 2-1 标段，二次结构施工；一号地 2-2 标段，二次结构施工；五号地 1-1 标段，外装施工。	1,150,404.00	38,046.00	708,731.00	22,892.47	343,077.47	36,018.43	534,888.43	51,551.76	131,663.76
上海市奉贤区南桥新城项目	普通商品房	一期进行报批报建及总包单位招标工作。	294,853.00	6,440.57	115,221.28	-	-	-	-	-	-
深圳市中粮·锦云项目	高层精品住宅	5 月底完成主体工程封顶，售楼处于 6 月底开放。	166,024.00	24,187.09	72,700.90	-	-	-	-	-	-
成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）	住宅	三期 A 标已竣工交付，三期 B 标为主体工程施工。	204,455.90	9,556.87	76,982.88	1,572.49	86,036.56	2,751.22	119,597.93	4,763.74	108,114.32
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	二期 B12、B13 栋完成交付，三期 B18、B19、B20 栋外架拆除完成。	436,591.45	13,822.65	378,725.38	58,866.30	399,200.92	108,191.03	553,581.93	7,579.60	325,991.68

（五）对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

✓ 适用 □ 不适用

业绩预告情况：

业绩预告填写数据类型

□ 确数 ✓ 区间数

单位：万元

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动（%）			
累计净利润的预计数（万元）	0.00	--	6,193.92	12,387.85	□ -- □ 增长 ✓ 下降	100	--	50.00
基本每股收益（元/股）	0.00	--	0.03	0.07	□ -- □ 增长 ✓ 下降	100	--	57.14
业绩预告的说明	因销售收入结转主要集中于第四季度，本年 1-9 月归属于母公司股东的净利润与上年同期比较大幅下降							

（六）公司现金分红政策的制定及执行情况

根据中国证券监督管理委员会 2012 年发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，公司于 2012 年 7 月 24 日第七届董事会第十二次（临时）会议通过了对《章程》进行相应的调整的议案。以上议案经 2012 年 8 月 10 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过。具体调整内容如下：

原章程第一百五十五条为：

公司利润分配政策为：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（三）公司根据当年盈利状况和持续经营的需要，在实现盈利并且现金流满足持续经营和长远发展的前提下，尽量采取现金方式分配股利。具体分配方案由董事会拟定，并经股东大会审议决定。

修改为：

公司的利润分配政策为：

1、公司利润分配原则：

（1）公司根据当年盈利状况和持续经营的需要，在实现盈利并且现金流满足持

续经营和长远发展的前提下，尽量采取现金方式分配股利。公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定；公司利润分配的总和不得超过累计可供分配利润金额。

(2) 公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

2、利润分配条件：

(1) 公司该年度实现的可分配利润为正值；

(2) 审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 公司在未来十二个月内无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或其他重大支出的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%，且超过5000万元人民币。

3、公司利润分配期间间隔

公司一般以年度现金分红为主，公司董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期分红。

4、现金分红比例

在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

5、股利分配的条件

在满足现金分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

6、决策程序

(1) 公司在每个会计年度结束后，董事会应当结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出拟订每年利润分配预案，并在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下，研究论证利润分配预案。

(2) 注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或

否定意见的审计报告的,公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。

(3) 公司当年盈利董事会未做出现金分红预案的,公司应披露未进行现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途。独立董事应当对此发表独立意见并及时披露。

(4) 董事会在有关利润分配方案的决策和论证过程中,可以通过电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式,与股东特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,并及时答复中小股东关心的问题。公司利润分配方案需由独立董事发表独立意见,并经全体董事过半数同意,方可提请股东大会批准。公司利润分配方案应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的二分之一以上通过。

(5) 公司根据外部经营环境、自身经营状况、投资规划或长期发展要求需要调整利润分配政策时,应以股东权益保护为出发点,修改后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。董事会应当进行充分的研究和论证,并由独立董事发表独立意见,经半数以上董事同意后方可提交股东大会审议

(6) 公司利润分配政策的制订或修改提交股东大会审议时,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的三分之二以上通过。股东大会修改公司利润分配政策时,应充分听取社会公众股东意见,除设置现场会议投票外,还应当向股东提供网络投票平台。

五、重要事项

(一) 报告期内公司治理情况

内部控制规范试点专项活动情况

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局(以下简称“深证局”)2011年2月18日发布的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(以下简称《试点通知》)的要求,我司开始在集团总部各部门及下属重点子公司全面深入开展“上市公司内部控制规范试点工作”(以下简称“内控规范试点工作”),2012年上半年内控规范试点工作情况如下:

(1) 内控整改制度审批及下发

2012 年二季度, 中粮地产内控工作小组展开了全面的内控整改工作。其中, 根据内控整改要求, 公司共新制定重点制度 9 项, 补充完善制度 2 项, 其中 5 项制度已经于二季度前下发执行, 其余 6 项制度在二季度由各主责部门负责起草。内控办公室负责督促各主责部门起草制度, 起草完毕之后, 开始组织公司各相关部门对制度草案进行审议和沟通, 同时还请中介公司进行审核并出具专业意见。在汇总所有意见并进行修改后, 内控办公室将上述制度提交至公司经营班子会议及董事会上审议通过正式下发执行。上述制度的制定, 弥补了公司在管理制度上存在的不足, 提高了公司风险控制水平, 满足了内控工作的要求。

(2) 确定内控审计会计师事务所

4 月 23 日, 中粮地产 2011 年年度股东大会通过决议, 决定聘请利安达会计师事务所为中粮地产内控审计机构。确定内控审计机构之后, 内控办公室组织中介公司开始和利安达会计师事务所就中粮地产内控规范试点工作进展情况及内控审计工作进行了持续的三方沟通。包括向利安达介绍内控工作的组织实施、工作方法、各项工作成果及认定标准。通过沟通使利安达充分了解了中粮地产内控建设的情况。同时, 也对 2012 年内控审计的计划及安排进行了前期沟通, 截止二季度末, 利安达正在进行审计计划的编制工作。

(3) 整理内控工作文档

在一季度结束补充测试现场工作后, 内控办公室在中介公司的指导下组织内控工作组对前期工作底稿及各类文档进行集中整理, 通过分类归档、清点、编号、装订将纸质版的各类文档整理完毕, 同时对电子版的底稿也进行了合并、拷贝留底。

(4) 内控手册修订及执行

在一季度完成编制内控工作手册初稿后, 内控办公室在二季度继续对其进行完善和补充, 包括向内控办公室各部门征求意见和沟通, 向咨询公司征求专业意见, 针对各方提出的意见和建议进行修改和完善。通过补充完善后的内控工作手册, 内容分为八个章节, 涵盖了内控工作的组织实施、评价范围、标准及方法、内控缺陷的认定及整改、评价报告的编制以及公司层面与业务层面的风险控制矩阵, 所设风险涵盖了公司现阶段各种业态在日常经营中可能遇到的风险。内控工作手册将在上报领导小组审议通过后定稿, 在全公司范围内开始执行。

(5) 开展内控自我评价工作

根据深圳证监局的时间进度要求，内控办公室在二季度开始组织内控工作组对中粮地产内控工作展开自我评价，具体包括：确定内控自我评价范围、确定内控自我评价的程序和方法、评价缺陷认定和整改的有效性等工作。截止 6 月 30 日，中粮地产内控办公室正在积极推进内控自我评价报告的编制工作，公司已根据深圳证监局的时间要求编制了内控自我评价报告，并与 2012 年半年报同时披露。

(二) 报告期实施利润分配方案情况

公司 2011 年年度股东大会审议通过 2012 年度利润分配方案：以公司截至 2011 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.3 元（含税）。2012 年 6 月 18 日公司成功实施上述利润分配方案。

(三) 报告期的重大诉讼、仲裁事项

- 1、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项
- 2、报告期内公司其他诉讼、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 层办公室，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 82,921,614.00 元。

大中华集团向广东省高级人民法院提出管辖权异议，被裁定驳回后又向最高人民法院提起上诉。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人民币 26,395,800.00 元、违约金人民币 1,744,171.30 元，共计人民币 28,139,971.30 元。

2012 年 5 月 14 日，广东省高级人民法院开庭审理本案。目前，案件仍在审理过程中。

(2) 我司 2009 年 6 月 25 日与深圳市宝深宝实业有限公司(下称“宝深宝公司”)签订了建筑物租赁合同，约定将位于宝安新区新安街道创业路 22 区 248 号的建筑物(面积 24764.55 平方米)租赁给宝深宝公司。合同签订后，我司履行了出租人义务，将租赁物交付给宝深宝公司，但宝深宝公司一直没有交付房租和履行其他承租人义务。2012 年 3 月 23 日，根据合同约定，我司向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提起仲裁申请，请求裁决解除与宝深宝公司之间的租赁合同并支付拖欠的租金。目前，该案尚处于仲裁庭审理阶段。

(四) 公司报告期内未进行证券投资活动。

公司持有其他上市公司及金融企业股权及参股拟上市公司等投资情况明细如下表：

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	93,776,710.89	1.62%	875,100,232.17	200,441,374.09	-72,411,381.27
601818	光大银行	6,165,763.00	0.012%	13,732,405.37	643,102.08	-145,060.61
合计		99,942,473.89		888,832,637.54	201,084,476.17	-72,556,441.88

2、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

单位：(人民币) 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
金瑞期货经纪公司	10,000,000.00	-	4.90%	10,000,000.00	0.00	0.00
合计	10,000,000.00	-		10,000,000.00	0.00	0.00

2010 年 4 月 8 日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过关于转让金瑞期货 10% 股权的议案。董事会授权总经理依据相关规定，处理股权转让相关事宜并签署相关转让协议，转让价格不低于资产评估机构出具的评估报告确定的按公司所持有股权比例对应的评估价值。2010 年 5 月 21 日，公司第六届董事会第二十六次会议审议通过关于处置金瑞期货股权的议案，对转让金瑞期货相关工作进一步做出要求。2012 年 8 月 27 日，公司将所持金瑞期货股权在北京市产权交易所公示并挂牌出售。

目前，转让股权事宜正在办理过程中。为理顺金瑞期货股权管理架构，近期金瑞期货第一大股东江西铜业拟将所持有的 73.53%股权转让给其下属全资子公司江西铜业（北京）国际投资有限公司（以下简称“江铜国际”）。该项股权转让需我司同意放弃股权优先受让权。根据公司经营发展战略，公司 2012 年 8 月 10 日召开的 2012 年第一次临时股东大会审议通过关于放弃对金瑞期货股权的优先受让权的议案。

（五）报告期内公司重大资产收购、出售及资产重组事项。

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处置公司可供出售金融资产的议案，授权总经理根据公司发展战略、证券市场情况以及公司经营与财务状况处置公司所持有的招商证券股份。为补充流动资金，截至 2012 年 6 月 30 日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 22,866,779 股。经财务部门初步测算，公司本次处置可供出售金融资产产生的净利润为 18,193.52 万元。

（六）报告期内公司发生的关联交易。

- 1、报告期内公司不存在与日常经营相关的关联交易。
- 2、报告期内公司未发生与资产收购、出售相关的关联交易
- 3、报告期内公司未发生与关联方共同对外投资相关的关联交易
- 4、公司与其他关联方债权债务往来或担保事项。

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	31.56	101.29	0.00	0.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	7.60	11.90	0.00
香港凯丽有限公司	0.00	1,076.01	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	1,260.08	40,323.18	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	12.64	57.59	0.00	0.00
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	41,020.16	45,000.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	0.00	0.00	338.25	25,428.41
卓远地产（成都）有限公司	1.11	0.00	0.00	0.00
广州侨鹏房产开发有限公司	0.00	0.00	175.45	5,889.47
德鸿物业发展(深圳)有限公司	0.00	0.00	178.08	5,372.64
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	0.00	0.00	933.11	23,009.68
上海万良企业管理咨询公司	20,000.00	0.00	0.00	0.00
万曜香港有限公司	21,882.69	0.00	0.00	0.00
北京名都房地产开发有限公司	0.00	0.00	628.15	21,699.79
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	20,000.00	0.00	0.00	0.00

中粮集团有限公司	1,004.99	0.00	0.00	160,286.05
中英人寿保险有限公司广东分公司	351.58	0.00	0.00	0.00
中粮屯河股份有限公司	6.82	0.00	0.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	120.31	0.00	0.00	0.00
中粮财务有限责任公司	451.32	1,481.68	0.00	91.11
合计	65,123.10	43,047.35	43,285.10	286,789.15

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 43,850.38 万元，余额 1,590.57 万元。

5、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，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。

上述委托经营管理合同已届到期。2012 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司（原沈阳鹏利广场房产开发有限公司，2009 年 10 月更名为沈阳大悦城房产开发有限公司）、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司等五家公司续签新的委托经营管理合同。鹏利国际（四川）置业有限公司正在进行注销清算，公司不再与其续签委托经营管理合同。鹏利国际（四川）置业有限公司与公司的委托经营管理关系至原合同期满为止。同时，由于公司已于 2011 年终止配股融资收购控股股东资产的活动，为避免潜在同业竞争，董事会同意公司与苏州苏源房地产开发有限公司签署委托经营管理合同。期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。2012 年 4 月 23 日，公司 2011 年年度股东大会审议通过以上关于受托经营管理关联交易的议案。

(2) 本着存取自由的原则, 2012 年 4 月 23 日, 公司 2011 年年度股东大会同意公司与中粮财务有限责任公司签署《金融服务协议》, 将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户, 公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额, 期限三年。中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同期同档存款基准利率向公司支付利息。

截至 2012 年 6 月 30 日, 公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 14,816,788.07 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, 并每季度定期由信永中和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。

(3) 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, 期限届满后双方续约, 期限自 2012 年 3 月 2 日至 2012 年 9 月 1 日, 本期确认物业服务费 195,000.00 元, 报告期内收取物业服务费 119,010.00 元。

(4) 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, 报告期内收取物业管理费 315,560.01 元。

(5) 2012 年 1 月 1 日, 公司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 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日, 保险费交费方式为趸交。本期共支付保险费 3,515,814.47 元。

(6) 2012 年 8 月 10 日, 公司 2012 年第一次临时股东大会同意公司向控股股东中粮集团有限公司申请借款 31.25 亿元, 期限 3 年, 利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款基准利率的 1.055 倍。其中 15.75 亿元贷款为续借中粮集团委托贷款, 可以用于公司北京顺义区后沙峪项目的开发与建设; 另外 15.5 亿元借款额度可提供予我司控股子公司北京中粮万科房地产开发有限公司使用。

(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: 杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房地产开发有限公司、卓远地产(成都)有限公司、中粮鹏利(成都)实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司和苏州苏源房地产开发有限责任公司。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“独立董事对外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。

(八) 担保事项

2012 年 1-6 月公司新增担保 0.00 万元, 解除担保 0.00 万元, 截止 2012 年 6 月 30 日, 公司为控股子公司提供担保金额为 60,000.00 万元, 占上市公司截止到 2012 年 6 月 30 日未经审计的归属母公司股东权益的 13.65%。

截至二〇一二年六月三十日, 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(元)	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	2013.09.23-2015.09.23	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: (人民币) 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	13.65%
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 2012 年 6 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 14,816,788.07 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 2011 年年度股东大会审议通过；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，并聘请了信永中和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。

（九）公司或持股 5%以上股东没有发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

2005 年 12 月初，公司正式启动股权分置改革工作。2005 年 12 月 19 日，公司公布股权分置改革方案；2005 年 12 月 28 日公司根据与投资者沟通协商情况对股权

分支改革方案进行调整并公告。2006 年 1 月 18 日，公司 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议表决通过了公司股权分置改革的相关议案，并于 2006 年 2 月 9 日在《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 刊登了《深圳市宝恒(集团)股份有限公司股权分置改革实施公告》，2006 年 2 月 14 日公司股权分置改革方案正式实施完毕，公司股票恢复交易。在方案中，公司控股股东中粮集团有限公司(以下简称：中粮集团)承诺：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。

1、对于其所持有的股份，中粮集团承诺：

(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。

(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%。

(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。

2、承诺履行情况：

(1) 为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。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，管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。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，目前上述两项股权收购相关工商变

更手续已经办理完毕；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。

(2) 2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》并公告。

由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。

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。

(3) 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占公司股份总数 2.70% 的 24,480,875 股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剩余有限售条件流通股 778,774,302 股解除限售条件上市流通。

(4) 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。

(十) 其他重要事项：

1、公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处惩及深圳证券交易所公开谴责的情况。

2、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 79.33%。公司已于 2012 年 8 月 25 日派付公司债券第四年度的利息，有关资金将来自公司自

有资金。

3、公司接待调研及采访等相关情况

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》的有关规定，规范接待调研和媒体采访等事宜。报告期内，公司先后分别接待了基金公司、证券公司的调研。在接待上述比一般中小投资者更容易接触到信息披露主体和更具信息优势、且有可能利用有关信息进行交易或传播的机构和个人的过程中，公司严格按照相关规定未发生有选择性地、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。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表：

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
2012 年 4 月 12 日	深圳中粮·鸿云售楼现场	小组面谈	中信建设证券、宏源证券、新华基金、武当资产、招商基金、信达澳银基金、菁英时代、华西证券、国信证券	深圳中粮·鸿云目前的销售情况、公司在建在售项目的销售情况
2012 年 5 月 23 日	公司办公地点	小组面谈	华泰联合证券有限责任公司、大成基金	公司目前城市公司发展及项目建设情况
2012 年 6 月 25 日	公司办公地点	一对一面谈	恒泰证券股份有限公司	房地产行业发展情况、公司战略、公司目前城市公司发展及项目建设情况、工业地产发展情况

4、2012 年 7 月 16 日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与深圳市前海深港现代生活服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）签订了合作框架协议。协议约定双方在优势互补、平等协商的基础上，紧密开展合作对接，积极谋划双方在金融、物流、地产领域的合作。深圳公司具体负责前海合作区项目的推进、统筹、协调等工作。

根据合作协议，深圳公司将根据自身发展战略和业务组合特点，将前海合作区作为重点投资和发展地区，积极谋划项目的落实到位。前海管理局将通过提供优惠的政策和优质的服务，营造良好营商环境，支持深圳公司在前海合作区内的机构设立和业务发展，在业务创新、融资和项目审批等方面依法、依规为深圳公司提供全力支持，为深圳公司提供优质高效的服务。

六、财务报告

（一）公司 2012 年未经审计半年度财务会计报告附后。

(二) 会计报表附后。

(三) 会计报表附注附后。

七、备查文件

(一) 载有董事长签名的半年度报告文本。

(二) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。

(三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件文本。

(四) 公司章程。

(本页无正文，为 2012 年半年度报告签章页)

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一二年八月二十八日

中粮地产（集团）股份有限公司

财 务 报 告

2012 年度 1-6 月

目 录

	页次
一、合并资产负债表	2
二、合并利润表	3
三、合并现金流量表	4
四、合并所有者权益变动表	5-6
五、资产负债表	7
六、利润表	8
七、现金流量表	9
八、所有者权益变动表	10-11
九、财务报表附注	12-100

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

2012 年 6 月 30 日

金额单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	4,993,021,829.07	3,946,359,129.10	短期借款	五、19	4,500,000,000.00	4,944,000,000.00
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	46,958,370.76	262,069,019.99	应付账款	五、20	1,873,512,989.43	1,998,482,641.70
预付款项	五、4	110,939,964.76	92,347,738.35	预收款项	五、21	7,079,646,426.88	5,701,478,269.73
应收利息				应付职工薪酬	五、22	27,329,443.46	81,214,175.22
应收股利	五、5	11,949,306.63		应交税费	五、23	13,464,191.61	429,185,571.80
其他应收款	五、3	943,130,431.17	1,029,507,524.04	应付利息	五、24	268,666,321.93	182,324,167.36
存货	五、6	25,662,537,764.55	24,490,264,309.97	应付股利	五、25	1,547,593.92	1,547,593.92
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、26	4,417,641,458.53	4,846,693,958.70
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	五、27	1,565,474,460.44	1,045,000,000.00
流动资产合计		31,768,537,666.94	29,820,547,721.45	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		19,747,282,886.20	19,229,926,378.43
可供出售金融资产	五、7	888,832,637.54	1,014,024,045.20	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	五、28	6,137,277,709.15	4,838,684,864.59
长期应收款	五、8	830,636.83	830,636.83	应付债券	五、29	1,189,209,425.86	1,188,501,253.48
长期股权投资	五、10	486,599,863.50	469,890,805.54	长期应付款	五、30	2,480,267.69	3,029,914.07
投资性房地产	五、11	833,835,563.52	866,327,716.29	专项应付款			
固定资产	五、12	159,531,340.15	170,715,010.57	预计负债			
在建工程	五、13	17,888,827.73	17,665,351.96	递延所得税负债	五、17	197,222,540.92	221,408,021.55
工程物资				其他非流动负债	五、31	2,855,887.86	3,216,702.91
固定资产清理				非流动负债合计		7,529,045,831.48	6,254,840,756.60
生产性生物资产				负债合计		27,276,328,717.68	25,484,767,135.03
油气资产				股东权益：			
无形资产	五、14	27,748,363.71	27,890,539.63	股本	五、32	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积	五、33	635,736,026.88	708,292,468.76
商誉	五、15	13,844,843.50	13,844,843.50	减：库存股			
长期待摊费用	五、16	62,610,085.78	77,248,833.63	专项储备			
递延所得税资产	五、17	123,770,146.41	123,607,468.64	盈余公积	五、34	407,301,992.58	407,301,992.58
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		2,615,492,308.67	2,782,045,251.79	未分配利润	五、35	1,536,699,850.35	1,530,278,426.55
				外币报表折算差额		3,066,331.71	3,243,320.41
				归属于母公司股东权益合计		4,396,535,797.52	4,462,847,804.30
				少数股东权益		2,711,165,460.41	2,654,978,033.91
				股东权益合计		7,107,701,257.93	7,117,825,838.21
资产总计		34,384,029,975.61	32,602,592,973.24	负债和股东权益总计		34,384,029,975.61	32,602,592,973.24

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 利 润 表

会合 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,222,575,219.91	1,607,415,321.06
其中：营业收入	五、36	1,222,575,219.91	1,607,415,321.06
二、营业总成本		1,299,117,095.21	1,481,984,374.59
其中：营业成本	五、36	759,069,583.79	928,235,002.88
营业税金及附加	五、37	129,576,242.53	207,303,987.98
销售费用	五、38	74,421,383.32	94,582,481.39
管理费用	五、39	114,518,424.93	105,332,500.37
财务费用	五、40	218,844,564.56	145,927,666.92
资产减值损失	五、41	2,686,896.08	602,735.05
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、42	281,440,197.63	215,926,001.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		16,709,057.96	16,792,999.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		204,898,322.33	341,356,948.21
加：营业外收入	五、43	3,583,609.66	1,129,460.07
减：营业外支出	五、44	456,810.61	121,400.29
其中：非流动资产处置损失		74,395.87	9,817.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		208,025,121.38	342,365,007.99
减：所得税费用	五、45	86,656,323.20	113,166,412.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		121,368,798.18	229,198,595.29
归属于母公司所有者的净利润		60,833,371.68	109,276,976.46
少数股东损益		60,535,426.50	119,921,618.83
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、46	0.03	0.06
（二）稀释每股收益	五、46	0.03	0.06
七、其他综合收益	五、47	-72,733,430.58	-182,094,915.80
八、综合收益总额		48,635,367.60	47,103,679.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		-11,900,058.90	-72,817,939.34
归属于少数股东的综合收益总额		60,535,426.50	119,921,618.83

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

2012 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,674,589,822.20	1,962,241,730.16
收到的税费返还		15,204.09	16,955,901.02
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	1,589,664,623.82	1,280,630,837.45
经营活动现金流入小计		4,264,269,650.11	3,259,828,468.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,620,504,543.25	2,507,613,510.79
支付给职工以及为职工支付的现金		159,229,528.64	145,691,411.70
支付的各项税费		653,115,205.75	789,339,616.39
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	1,553,261,056.35	2,193,880,369.45
经营活动现金流出小计		3,986,110,333.99	5,636,524,908.33
经营活动产生的现金流量净额		278,159,316.12	-2,376,696,439.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		281,032,678.69	185,757,682.69
取得投资收益收到的现金		628,606.99	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		96,860.00	1,966,856.86
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			1,303,939.60
投资活动现金流入小计		281,758,145.68	189,028,479.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,826,225.22	22,871,033.55
投资支付的现金		618,826,930.56	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			266,535,818.95
支付其他与投资活动有关的现金	五、48	1,115.79	
投资活动现金流出小计		642,654,271.57	289,406,852.50
投资活动产生的现金流量净额		-360,896,125.89	-100,378,373.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			391,370,379.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			391,370,379.00
取得借款收到的现金		3,171,177,305.00	2,410,846,102.50
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、48	119,600,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,290,777,305.00	2,802,216,481.50
偿还债务支付的现金		1,716,453,111.25	1,637,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		403,876,206.40	165,206,652.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,348,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48	41,323,889.08	25,440,381.96
筹资活动现金流出小计		2,161,653,206.73	1,827,997,034.90
筹资活动产生的现金流量净额		1,129,124,098.27	974,219,446.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		275,411.47	-205,851.48
五、现金及现金等价物净增加额		1,046,662,699.97	-1,503,061,217.93
加：期初现金及现金等价物余额		3,826,889,129.10	2,829,438,431.65
六、期末现金及现金等价物余额		4,873,551,829.07	1,326,377,213.72

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表

 会合 04 表
金额单位:元

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 1-6 月

项 目	本期金额									
	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		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	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
三、本期增减变动金额		-72,556,441.88					6,421,423.80	-176,988.70	56,187,426.50	-10,124,580.28
（一）净利润							60,833,371.68		60,535,426.50	121,368,798.18
（二）其他综合收益		-72,556,441.88						-176,988.70		-72,733,430.58
上述（一）和（二）小计		-72,556,441.88					60,833,371.68	-176,988.70	60,535,426.50	48,635,367.60
（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							-54,411,947.88		-4,348,000.00	-58,759,947.88
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-54,411,947.88		-4,348,000.00	-58,759,947.88
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										
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	635,736,026.88			407,301,992.58		1,536,699,850.35	3,066,331.71	2,711,165,460.41	7,107,701,257.93

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

2012 年 1-6 月

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		
一、上年年末余额	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										
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额		-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
四、本年年末余额	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
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：张建国

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

2012 年 6 月 30 日

金额单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,864,454,378.63	776,536,695.52	短期借款		4,300,000,000.00	4,744,000,000.00
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	十一、1	16,640,283.93	148,294,516.63	应付账款		200,249,235.72	262,989,428.66
预付款项		17,056,928.00	11,056,928.00	预收款项		197,488,800.00	69,857,593.00
应收利息				应付职工薪酬		9,940,877.42	42,810,081.09
应收股利		11,949,306.63		应交税费		115,226,683.19	183,954,392.60
其他应收款	十一、2	7,362,727,312.28	7,727,277,580.74	应付利息		231,768,240.54	159,123,447.01
存货		1,007,344,883.09	871,406,160.61	应付股利		1,547,593.92	1,547,593.92
一年内到期的非流动资产				其他应付款		2,755,239,236.33	2,488,546,459.33
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		1,448,474,460.44	900,000,000.00
流动资产合计		10,280,173,092.56	9,534,571,881.50	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		9,259,935,127.56	8,852,828,995.61
可供出售金融资产		888,832,637.54	1,014,024,045.20	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		2,774,000,000.00	2,201,474,460.44
长期应收款		830,636.83	830,636.83	应付债券		1,189,209,425.86	1,188,501,253.48
长期股权投资	十一、3	5,922,214,533.31	5,607,698,748.56	长期应付款		2,480,267.69	3,029,914.07
投资性房地产		449,507,846.58	466,003,776.92	专项应付款			
固定资产		86,998,706.03	96,373,490.80	预计负债			
在建工程		17,833,351.96	17,647,351.96	递延所得税负债		197,222,540.92	221,408,021.55
工程物资				其他非流动负债		1,118,640.96	1,175,029.86
固定资产清理				非流动负债合计		4,164,030,875.43	3,615,588,679.40
生产性生物资产				负债合计		13,423,966,002.99	12,468,417,675.01
油气资产				股东权益：			
无形资产		28,018,585.94	28,428,472.40	股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积		801,814,396.68	874,370,838.56
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		9,778,833.23	12,147,667.19	专项储备			
递延所得税资产		0.00		盈余公积		282,988,459.18	282,988,459.18
其他非流动资产		0.00		一般风险准备			
非流动资产合计		7,404,015,131.42	7,243,154,189.86	未分配利润		1,361,687,769.13	1,338,217,502.61
				股东权益合计		4,260,222,220.99	4,309,308,396.35
资产总计		17,684,188,223.98	16,777,726,071.36	负债和股东权益总计		17,684,188,223.98	16,777,726,071.36

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

2012 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	223,396,969.78	52,493,261.29
减：营业成本	十一、4	109,503,179.47	29,893,099.43
营业税金及附加		34,307,386.60	8,281,715.41
销售费用		6,858,782.02	4,798,213.24
管理费用		60,893,912.66	66,087,175.13
财务费用		200,816,496.20	87,314,751.51
资产减值损失		-1,374,454.62	-2,475,996.11
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）	十一、5	286,265,300.12	211,211,147.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		14,515,784.75	14,423,236.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		98,656,967.57	69,805,449.97
加：营业外收入		921,084.21	58,822.74
减：营业外支出		102,947.75	50,964.03
其中：非流动资产处置损失		57,927.75	9,817.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		99,475,104.03	69,813,308.68
减：所得税费用		21,592,889.63	9,077,029.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		77,882,214.40	60,736,279.39
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益		-72,556,441.88	-182,246,554.50
七、综合收益总额		5,325,772.52	-121,510,275.11

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

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 1-6 月

会企 03 表

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		460,047,220.69	58,340,073.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,601,328,302.87	1,150,917,505.20
经营活动现金流入小计		2,061,375,523.56	1,209,257,579.17
购买商品、接受劳务支付的现金		284,173,631.93	353,147,006.16
支付给职工以及为职工支付的现金		69,270,655.21	82,965,479.90
支付的各项税费		133,201,060.88	90,057,706.92
支付其他与经营活动有关的现金		882,650,523.42	1,642,031,260.60
经营活动现金流出小计		1,369,295,871.44	2,168,201,453.58
经营活动产生的现金流量净额		692,079,652.12	-958,943,874.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		281,032,678.69	185,757,682.69
取得投资收益收到的现金		6,280,606.99	10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		287,313,285.68	195,757,682.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,015,029.07	12,409,166.38
投资支付的现金		418,826,930.56	735,976,979.43
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		1,115.79	
投资活动现金流出小计		420,843,075.42	748,386,145.81
投资活动产生的现金流量净额		-133,529,789.74	-552,628,463.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,419,000,000.00	1,985,974,460.44
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		119,600,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,538,600,000.00	1,985,974,460.44
偿还债务支付的现金		1,662,343,111.25	1,408,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		305,825,919.69	137,089,970.07
支付其他与筹资活动有关的现金		41,292,809.00	25,284,000.00
筹资活动现金流出小计		2,009,461,839.94	1,570,373,970.07
筹资活动产生的现金流量净额		529,138,160.06	415,600,490.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		229,660.67	-4,333.63
五、现金及现金等价物净增加额		1,087,917,683.11	-1,095,976,180.79
加：期初现金及现金等价物余额		657,066,695.52	1,194,466,012.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,744,984,378.63	98,489,832.13

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：张建国

股 东 权 益 变 动 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 1-6 月

金额单位：元

项目	附注	本期金额							
		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
一、上年年末余额		1,813,731,596.00	874,370,838.56			282,988,459.18		1,338,217,502.61	4,309,308,396.35
加： 1. 会计政策变更									
2. 前期差错更正									
3. 其他									
二、本年初余额		1,813,731,596.00	874,370,838.56			282,988,459.18		1,338,217,502.61	4,309,308,396.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-72,556,441.88					23,470,266.52	-49,086,175.36
（一）净利润								77,882,214.40	77,882,214.40
（二）其他综合收益			-72,556,441.88						-72,556,441.88
上述（一）和（二）小计			-72,556,441.88					77,882,214.40	5,325,772.52
（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								-54,411,947.88	-54,411,947.88
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配								-54,411,947.88	-54,411,947.88
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									
四、本期期末余额		1,813,731,596.00	801,814,396.68			282,988,459.18		1,361,687,769.13	4,260,222,220.99

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

2012 年 1-6 月

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
一、上年年末余额		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									
二、本年初余额		1,813,731,596.00	1,474,163,805.88			247,705,612.93		1,056,946,518.29	4,592,547,533.10
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-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
四、本年年末余额		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
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：张建国

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2012 年 6 月 30 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2012年6月30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

无

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期限制情况下经营时,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

（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

无

三、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

<u>税项</u>	<u>税 目</u>	<u>税 率</u>
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	全资子公司	深圳	房地产开发	48,000.00	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
产开发有限公司					
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
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	60,000.00	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	期末实际投资金额	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	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

子公司名称	期末实际投资金额	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
司					
深圳中粮地产物业服务 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	600,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
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	33,667,576.11	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	62,921,245.90	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	(2,117,677.98)	0.00
天津粮滨投资有限公司	(326,555.33)	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	1,073,564,391.11	0.00
合 计	1,167,708,979.81	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	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

限公司						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	期末实际投资金额	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	456,798,450.98	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	67,024,918.39	0.00
合 计	523,823,369.37	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	30,000.00	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	期末实际投资金额	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	300,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

<u>孙公司名称</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于冲减</u>
		<u>少数股东损益的金额</u>
中粮地产投资（北京）有限公司	436,891,191.81	0.00
成都悦城实业有限公司	95,236,998.07	0.00
合 计	532,128,189.88	0.00

（2）非同一控制下企业合并取得的孙公司

<u>孙公司全称</u>	<u>孙公司类型</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本（万元）</u>	<u>经营范围</u>
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）

<u>孙公司名称</u>	<u>期末实际投资</u>	<u>实质上构成对子公司净</u>	<u>持股比</u>	<u>表决权比</u>	<u>是否合并</u>
	<u>金额</u>	<u>投资的其他项目余额</u>	<u>例%</u>	<u>例%</u>	
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

非同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

<u>孙公司名称</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于冲减</u>
		<u>少数股东损益的金额</u>
长沙观音谷房地产开发有限公司	15,435,627.42	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	472,069,293.93	0.00
合 计	487,504,921.35	0.00

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：

单位名称	注册时间	主营业务	经营方式
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海关、商检、税务等注销事宜。

4、合并范围发生变更的说明

无

5、本期新纳入合并范围的主体

无

6、本期发生的同一控制下企业合并

无

7、本期发生的非同一控制下企业合并

无

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 0.81520 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 0.81295 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 0.81295 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	期末数	年初数
库存现金	551,868.44	539,214.46
银行存款	4,867,509,304.06	3,819,961,808.34

其他货币资金			<u>124,960,656.57</u>			<u>125,858,106.30</u>
合 计			<u>4,993,021,829.07</u>			<u>3,946,359,129.10</u>
货币资金明细：						
项 目	期末数		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	550,336.80	1.00000	550,336.80	533,230.24	1.00000	533,230.24
港币	1,878.85	0.81520	1,531.64	7,381.55	0.81070	5,984.22
小 计	——		<u>551,868.44</u>	——		<u>539,214.46</u>
银行存款						
人民币	4,857,860,916.38	1.00000	4,857,860,916.38	3,810,342,219.38	1.00000	3,810,342,219.38
港币	11,317,235.31	0.81520	9,225,810.23	11,345,647.48	0.81070	9,197,916.41
美元	66,811.72	6.32490	422,577.45	66,922.59	6.30090	421,672.55
小 计	——		<u>4,867,509,304.06</u>	——		<u>3,819,961,808.34</u>
其他货币资金						
人民币	124,960,656.57	1.00000	124,960,656.57	125,858,106.30	1.00000	125,858,106.30
小 计	——		<u>124,960,656.57</u>	——		<u>125,858,106.30</u>
合 计	——		<u>4,993,021,829.07</u>	——		<u>3,946,359,129.10</u>

（1）其他货币资金期末余额为 124,960,656.57 元，其中 119,470,000.00 元为保函保证金，5,490,656.57 元为 POS 机刷卡形成在途资金。

（2）货币资金期末较年初增加 26.52%，主要原因是本期商品房销售款增加。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类	期末数			
	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	48,906,973.33	100.00	1,948,602.57	3.98
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>48,906,973.33</u>	<u>100.00</u>	<u>1,948,602.57</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	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	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	263,024,766.97	100.00	955,746.98	

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	期末数			
	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）	14,747,071.03	30.15	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	33,474,470.40	68.45	1,673,723.52	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	356,042.00	0.73	106,812.60	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	322,646.90	0.66	161,323.45	50.00
3 年以上	6,743.00	0.01	6,743.00	100.00
合 计	48,906,973.33	100.00	1,948,602.57	

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）	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	6,743.00	0.00	6,743.00	100.00
合 计	263,024,766.97	100.00	955,746.98	

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）本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款：无

(3) 应收账款金额前五名单位情况:

<u>单位名称</u>	<u>与本公司 关系</u>	<u>金 额</u>	<u>年限</u>	<u>占应收账款 总额比例%</u>
长沙中粮北纬 28 度 A1-1	客户	3,100,000.00	3 个月-1 年	6.34
成都祥云国际一期 2-1-502	客户	3,010,000.00	3 个月-1 年	6.15
成都祥云国际一期 5-1-302	客户	2,680,000.00	3 个月-1 年	5.48
成都祥云国际一期 3-3-501	客户	2,400,000.00	3 个月-1 年	4.91
中粮鸿云 HYSPO23	客户	<u>2,210,337.60</u>	3 个月-1 年	<u>4.52</u>
合 计		<u>13,400,337.60</u>		<u>27.40</u>

(4) 应收账款期末比年初减少 82.08 %，主要原因是本期收回中粮鸿云、上海翡翠项目等商品房销售款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

<u>种 类</u>	<u>期末数</u>			
	<u>账面余额</u>		<u>坏账准备</u>	
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	911,020,120.52	94.24	19,762,708.98	2.17
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	54,795,373.89	5.67	3,789,448.46	6.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>875,852.73</u>	<u>0.09</u>	<u>8,758.53</u>	<u>1.00</u>
合 计	<u>966,691,347.14</u>	<u>100.00</u>	<u>23,560,915.97</u>	

续表:

<u>种 类</u>	<u>年初数</u>			
	<u>账面余额</u>		<u>坏账准备</u>	
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>
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>	

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:

<u>应收账款内容</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账金额</u>	<u>计提比例%</u>	<u>计提理由</u>
北京中粮万科置业有限公司	403,231,797.63	4,032,317.98	1.00	合营企业往来，经测试后，

<u>应收账款内容</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账金额</u>	<u>计提比例%</u>	<u>计提理由</u>
				按 1%计提
上海万科投资管理有限公司	354,975,630.70	3,549,756.31	1.00	子公司的股东，经测试后， 按 1%计提
北京万科企业有限公司	142,052,583.33	1,420,525.83	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>911,020,120.52</u>	<u>19,762,708.98</u>		

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

<u>账 龄</u>	<u>期末数</u>		<u>坏账准备</u>	
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>
3 个月以内（含 3 个月）	26,930,238.99	49.15	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	20,755,003.02	37.88	1,036,964.01	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	5,645,161.18	10.30	1,693,548.34	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	812,069.19	1.48	406,034.60	50.00
3 年以上	<u>652,901.51</u>	<u>1.19</u>	<u>652,901.51</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>54,795,373.89</u>	<u>100.00</u>	<u>3,789,448.46</u>	

续表：

<u>账 龄</u>	<u>年初数</u>		<u>坏账准备</u>	
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>
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>	

（2）本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的其他应收款：无

（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	403,231,797.63	3 个月-3 年	41.71
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	354,975,630.70	3 个月以上—1 年（含 1 年）	36.72
北京万科企业有限公司	子公司股东	142,052,583.33	3 个月以内（含 3 个月）	14.69
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	3 年以上	1.11
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>0.93</u>
合 计		<u>920,020,120.52</u>		<u>95.17</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	403,231,797.63	41.71
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	1.11
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	575,852.76	0.06
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制股东	<u>300,000.00</u>	<u>0.03</u>
合 计		<u>414,867,759.25</u>	<u>42.92</u>

(7) 其他应收款期末比年初减少 8.39%，主要原因是本期收回昆仑信托借款保证金。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	42,378,957.58	38.20	25,848,127.95	27.99
1-2 年	5,470,896.78	4.93	20,200,000.00	21.87
2-3 年	16,800,000.00	15.14	30,073,749.70	32.57
3 年以上	<u>46,290,110.40</u>	<u>41.73</u>	<u>16,225,860.70</u>	<u>17.57</u>
合 计	<u>110,939,964.76</u>	<u>100.00</u>	<u>92,347,738.35</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	期末金额	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	3 年以上	合同未执行完毕

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关 系</u>	<u>期末金额</u>	<u>时间</u>	<u>未结算原因</u>
贵州建工集团有限公司成都分公司	供应商	20,596,128.66	1 年以内	工程未完工，未结算
北京市供用电建设承包公司	供应商	16,800,000.00	2-3 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	14,000,000.00	1 年以内	企业债保函费，按年预付，按月摊销
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>94,796,128.66</u>		

(2) 预付款项期末比年初增加 20.13%，主要原因是本期支付成都御岭湾等项目工程款。

5、应收股利

<u>项目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>	<u>未收回的原因</u>	<u>是否发生减值</u>
账龄一年以内的应收股利						
其中：						
(1)招商证券	0.00	11,306,204.55	0.00	11,306,204.55	尚未实施分红	否
(2)光大银行	<u>0.00</u>	<u>643,102.08</u>	<u>0.00</u>	<u>643,102.08</u>	尚未实施分红	否
合 计	<u>0.00</u>	<u>11,949,306.63</u>	<u>0.00</u>	<u>11,949,306.63</u>		

注：应收股利为招商证券、光大银行 2011 年度股利。

6、存货

(1) 存货分类

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
完工开发产品	2,471,428,128.00	848,609.97	2,470,579,518.03
在建开发产品	19,525,588,604.10	0.00	19,525,588,604.10
拟开发产品	3,660,374,416.76	0.00	3,660,374,416.76
其他存货	<u>5,995,225.66</u>	<u>0.00</u>	<u>5,995,225.66</u>
合 计	<u>25,663,386,374.52</u>	<u>848,609.97</u>	<u>25,662,537,764.55</u>

1) 存货分类（续）

<u>项 目</u>	<u>年初数</u>		
	<u>账面余额</u>	<u>跌价准备</u>	<u>账面价值</u>
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>

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提	本期减少		期末账面余额
			本期转回	本期转销	
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	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 幢	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
车位						
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
成都市武侯区高碑村项目						
(成都祥云国际) 一期	2011 年 1 月	571,166,376.94	35,010,476.81	24,640,906.32	581,535,947.43	0.00
成都天泉·聚龙国际生态						
园项目(“御岭湾”)二期	2011 年 2 月	100,939,595.97	34,004,047.88	24,437,806.94	110,505,836.91	0.00
北京后沙峪项目(北京祥						
云国际) 一期	2011 年 5 月	83,581,677.46	0.00	5,724,891.06	77,856,786.40	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目						
二期	2010 年 12 月	44,543,919.27	0.00	0.00	44,543,919.27	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目						
三期	2011 年 11 月	334,781,763.69	0.00	48,233,817.31	286,547,946.38	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目						
四期	2011 年 11 月	310,984,962.76	0.00	0.00	310,984,962.76	0.00
长沙观音岩项目(北纬 28						
度) 1-2 期	2011 年 12 月	721,657,456.24	0.00	108,333,206.85	613,324,249.39	0.00
南京颐和南园项目 3-4 期	2010 年 12 月	140,975,191.75	0.00	15,977,382.07	124,997,809.68	0.00
	2011 年 10 月					
北京长阳半岛项目-一号地						
一期	2011 年 12 月	10,490,988.47	379,414,332.29	363,353,668.91	26,551,651.85	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳市中粮·鸿云项目	2011 年 12 月	378,796,645.60	-195,600.00	85,278,817.70	293,322,227.90	0.00
合 计		2,699,175,368.18	448,233,256.98	675,980,497.16	2,471,428,128.00	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） 竣工时间	项目预计总投 资额（万元）	年初余额	期末余额
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	3,226,483,477.01	3,478,862,259.88
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	6,163,106,110.79	6,231,963,469.86
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	880,382,824.23	1,000,964,885.58
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	438,674,705.79	485,279,937.65
长沙观音岩项目（北纬 28 度）三期	2010 年 2 月	2012 年 12 月	399,905.00	93,579,122.67	119,399,635.92
天津六纬路项目（中粮 大道）	2010 年 7 月	2012 年 12 月	965,633.30	1,850,056,811.15	1,881,931,043.63
南京颐和南园项目四 期联排	2010 年 7 月	2013 年 12 月	152,349.70	24,267,969.78	28,634,103.54
南京彩云居项目	2010 年 12 月	2012 年 10 月	73,513.06	429,005,905.67	495,081,111.51
成都市香榭丽都项目 2-3 期	2011 年 1 月	2012 年 6 月	76,793.49	540,624,290.19	591,460,120.21
沈阳隆玺壹号项目回 迁房	2011 年 4 月	2013 年 4 月	877,470.00	706,441,339.26	813,995,777.54
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	445,412,450.86	508,789,292.38
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	60,606,926.31	69,172,893.27
杭州云涛名苑项目	2011 年 5 月	2012 年 9 月	131,952.00	787,893,572.33	839,021,680.49

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总投 资额（万元）	年初余额	期末余额
深圳一品澜山项目	2011 年 7 月	2012 年 12 月	125,000.00	867,467,334.27	931,768,232.50
上海浦江镇翡翠别墅 项目五期	2011 年 8 月	2013 年 6 月	317,811.10	170,698,247.98	286,947,605.14
深圳市中粮·锦云项目	2011 年 10 月	2012 年 12 月	166,024.00	484,206,370.43	704,055,857.47
杭州方圆府项目	2011 年 12 月	2013 年 12 月	<u>196,462.00</u>	<u>1,019,421,867.83</u>	<u>1,058,260,697.53</u>
合 计				<u>18,188,329,326.55</u>	<u>19,525,588,604.10</u>

（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 竣工时间	项目预计总投 资额（万元）	年初余额	期末余额
沈阳隆玺壹号项目 2-4 期	2012 年 6 月	2014 年 12 月	877,470.00	2,267,282,359.29	2,273,326,455.56
深圳市宝安 25 区城市 更新项目	（注 1）		0.00	2,412,524.42	3,811,928.77
深圳市宝安 22 区城市 更新项目	（注 2）		0.00	120,000.00	863,272.28
上海市奉贤区南桥新 城项目	2012 年 7 月	2013 年 11 月	294,853.00	1,087,807,070.00	1,140,487,009.65
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	197,014,716.84	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	<u>317,811.10</u>	<u>42,952,495.00</u>	<u>44,871,033.66</u>
合 计				<u>3,597,589,165.55</u>	<u>3,660,374,416.76</u>

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）存货期末余额含有借款费用资本化金额为 1,470,645,768.52 元。

（7）本公司存货期末账面价值较年初增加 4.79%，主要原因为本期在建项目投入增加。

7、可供出售金融资产

可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	<u>888,832,637.54</u>	<u>1,014,024,045.20</u>

其中：招商证券	875,100,232.17	1,000,098,225.68
光大银行	13,732,405.37	13,925,819.52

注：本期出售招商证券股票 22,866,779 股。

8、长期应收款

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

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 2012 年 6 月 30 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。

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(%)	期末资产 总额	期末负债 总额	期末净资 产总额	本期营业收 入总额	本期净利 润
一、合营企业							
1. 广州市鹏万房 地产有限公司	50.00	50.00	262,236.97	222,548.70	39,688.27	7,579.60	2,776.36
2. 北京中粮万科 置业有限公司	50.00	50.00	183,869.30	154,614.79	29,254.51	0.00	-236.92
二、联营企业							
1. 宝兴电线电缆 有限公司	45.00	45.00	128,598.56	103,036.99	25,561.57	78,553.08	877.31

2. 深圳凯莱物业管理	30.00	30.00	545.31	172.01	373.30	34.36	21.33
管理有限公司							

(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 影印机和印	2038 年 3 月
深圳公华金属制品有限公司	1992 年 3 月	875.00	25%-35%	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	本期增减变动	期末余额	期末减值准备	本期计提减值准备
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
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	0.00	12,900,000.00	0.00	0.00
中粮滨海地产(天津)有限公司	11,100,000.00	0.00	11,100,000.00	0.00	0.00
小 计	34,000,000.00	0.00	34,000,000.00	0.00	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	184,559,596.41	13,881,779.02	198,441,375.43	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	147,457,150.17	-1,184,597.17	146,272,553.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	102,818,128.55	3,947,891.78	106,766,020.33	0.00	0.00

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>本期增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>期末减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>
深圳凯莱物业管理有限公司	1,055,930.41	63,984.33	1,119,914.74	0.00	0.00
小 计	<u>435,890,805.54</u>	<u>16,709,057.96</u>	<u>452,599,863.50</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>469,890,805.54</u>	<u>16,709,057.96</u>	<u>486,599,863.50</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

<u>被投资单位名称</u>	<u>投资成本</u>	<u>在被投资单位持股 比例（%）</u>	<u>在被投资单位表决 权比例（%）</u>	<u>在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明</u>	<u>本期现金红利</u>
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
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	2.06	2.06		365,234.53
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		0.00
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		0.00

11、投资性房地产

按成本模式进行计量的投资性房地产

<u>项 目</u>	<u>年初账面余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末账面余额</u>
一、账面原价合计	<u>1,706,156,013.88</u>	<u>12,295,744.26</u>	<u>2,376,934.50</u>	<u>1,716,074,823.64</u>
1. 房屋、建筑物	1,669,405,954.83	12,295,744.26	2,376,934.50	1,679,324,764.59
2. 土地使用权	36,750,059.05	0.00	0.00	36,750,059.05
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>809,717,909.25</u>	<u>8,395,353.99</u>	<u>34,357,720.72</u>	<u>852,128,871.78</u>
1. 房屋、建筑物	800,131,057.91	8,395,353.99	33,957,201.10	842,141,500.82
2. 土地使用权	9,586,851.34	0.00	400,519.62	9,987,370.96
三、投资性房地产账面净值合计	<u>896,438,104.63</u>	—	—	<u>863,945,951.86</u>
1. 房屋、建筑物	869,274,896.92	—	—	837,183,263.77

项 目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额
2. 土地使用权	27,163,207.71	—	—	—	26,762,688.09
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>30,110,388.34</u>	0.00	0.00	0.00	<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>866,327,716.29</u>	—	—	—	<u>833,835,563.52</u>
1. 房屋、建筑物	839,164,508.58	—	—	—	807,072,875.43
2. 土地使用权	27,163,207.71	—	—	—	26,762,688.09

注 1：本期新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 2：本期投资性房地产计提的折旧 34,357,720.72 元。

注 3：截至 2012 年 6 月 30 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 16,788.81 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例 16.63%，账面价值比例 20.13%。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。

12、固定资产

（1）固定资产情况

项 目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<u>376,281,825.38</u>		<u>5,549,216.14</u>	<u>13,206,079.86</u>	<u>368,624,961.66</u>
房屋及建筑物	189,072,763.50		0.00	11,559,118.93	177,513,644.57
机器设备	50,346,952.23		357,845.44	811,420.00	49,893,377.67
运输工具	40,955,973.10		1,908,519.47	322,502.64	42,541,989.93
办公设备及其他	57,181,510.79		3,282,851.23	513,038.29	59,951,323.73
房屋装修	38,724,625.76		0.00	0.00	38,724,625.76
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	<u>205,566,814.81</u>	<u>0.00</u>	<u>12,925,529.20</u>	<u>9,398,722.50</u>	<u>209,093,621.51</u>
房屋及建筑物	85,160,717.38	0.00	3,733,704.19	7,844,922.57	81,049,499.00
机器设备	34,466,507.74	0.00	1,421,061.97	770,849.00	35,116,720.71
运输工具	22,750,624.96	0.00	2,969,409.46	306,377.51	25,413,656.91
办公设备及其他	26,792,240.40	0.00	4,328,569.70	476,573.42	30,644,236.68

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
房屋装修	36,396,724.33	0.00	472,783.88	36,869,508.21
三、固定资产账面净值合计	170,715,010.57	—	—	159,531,340.15
房屋及建筑物	103,912,046.12	—	—	96,464,145.57
机器设备	15,880,444.49	—	—	14,776,656.96
运输工具	18,205,348.14	—	—	17,128,333.02
办公设备及其他	30,389,270.39	—	—	29,307,087.05
房屋装修	2,327,901.43	—	—	1,855,117.55
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>170,715,010.57</u>	—	—	<u>159,531,340.15</u>
房屋及建筑物	103,912,046.12	—	—	96,464,145.57
机器设备	15,880,444.49	—	—	14,776,656.96
运输工具	18,205,348.14	—	—	17,128,333.02
办公设备及其他	30,389,270.39	—	—	29,307,087.05
房屋装修	2,327,901.43	—	—	1,855,117.55

注 1：本期新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：本期计提折旧额 12,925,529.20 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

（2）本公司期末无暂时闲置的固定资产。

（3）本公司期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

（4）本公司期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

（5）本公司期末无持有待售的固定资产情况。

（6）截至 2012 年 6 月 30 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 2,099.57 万元。分别占固定资产期末账面原值比例 10.99%，账面价值比例 13.16%。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	期末数			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	9,000.00	0.00	9,000.00
艾默生工业园二期-塘 尾围墙	00.00	0.00	00.00	9,000.00	0.00	9,000.00
中粮科技工业园三期 厂房	46,475.77	0.00	46,475.77	00.00	0.00	0.00
67 区中粮科技产业园	186,000.00	0.00	186,000.00	00.00	0.00	0.00
大中华 34 楼装修工程	17,597,349.21	0.00	17,597,349.21	17,597,349.21	0.00	17,597,349.21
大中华 35 楼机房改造	<u>50,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>50,002.75</u>	<u>50,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>50,002.75</u>
合 计	<u>17,888,827.73</u>	<u>0.00</u>	<u>17,888,827.73</u>	<u>17,665,351.96</u>	<u>0.00</u>	<u>17,665,351.96</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	本期增加	转入固定资产	转入投资性房 地产	其他减少	期末数
大中华 34 楼装修工程	1,794.68	17,597,349.21	0.00	0.00	0.00	0.00	17,597,349.21

续表：

项目名称	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率%	资金来源
大中华 34 楼装修工程	未完工	0.00	0.00	0.00	自有资金

14、无形资产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>35,804,217.70</u>	<u>301,600.00</u>	<u>0.00</u>	<u>36,105,817.70</u>
土地使用权	32,497,104.98	0.00	0.00	32,497,104.98
管理软件	887,112.72	301,600.00	0.00	1,188,712.72
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00
二、累计摊销合计	<u>7,913,678.07</u>	<u>443,775.92</u>	<u>0.00</u>	<u>8,357,453.99</u>
土地使用权	7,819,985.48	344,054.52	0.00	8,164,040.00
管理软件	93,692.59	99,721.40	0.00	193,413.99

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产账面净值合计	<u>27,890,539.63</u>	—	—	<u>27,748,363.71</u>
土地使用权	24,677,119.50	—	—	24,333,064.98
管理软件	793,420.13	—	—	995,298.73
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>27,890,539.63</u>	—	—	<u>27,748,363.71</u>
土地使用权	24,677,119.50	—	—	24,333,064.98
管理软件	793,420.13	—	—	995,298.73
会员资格	2,420,000.00	—	—	2,420,000.00

注：本期无形资产的摊销额为 443,775.92 元。

15、商誉

被投资单位名称	形成来源	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	12,802,182.18	0.00	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>13,844,843.50</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>13,844,843.50</u>	<u>0.00</u>

(1) 经测试，截至 2012 年 6 月 30 日，本公司商誉未发生减值。

16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
出租资产维修、装饰工程	523,704.71	0.00	125,862.33	0.00	397,842.38
观音谷办公楼装修工程	282,957.65	0.00	99,867.42	0.00	183,090.23
大中华中粮地产总部装修	9,408,425.85	0.00	1,820,985.66	0.00	7,587,440.19
中粮地产集团北京福临门办 公区装修费用	7,341,498.00	0.00	1,468,299.66	0.00	5,873,198.34

中粮大道体验中心	41,680,401.50	0.0	7,899,525.16	0.00	33,780,876.34
隆玺壹号展示中心	17,483,190.30	705,014.00	3,885,153.60	0.00	14,303,050.70
其他	<u>528,655.62</u>	<u>0.0</u>	<u>44,068.02</u>	<u>0.00</u>	<u>484,587.60</u>
合 计	<u>77,248,833.63</u>	<u>705,014.00</u>	<u>15,343,761.85</u>	<u>0.00</u>	<u>62,610,085.78</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	期末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	527,240.05	1,543,299.72
计提未缴纳的土地增值税	100,476,195.98	95,835,440.60
超过税前扣除限额的未支付工程款	22,523,195.69	25,742,084.40
其他	243,514.69	486,643.92
小 计	<u>123,770,146.41</u>	<u>123,607,468.64</u>

递延所得税负债：

计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	197,222,540.92	221,408,021.55
-----------------------	----------------	----------------

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	期末数	年初数
可抵扣暂时性差异		
其中：计提的资产减值准备	49,412,134.19	47,608,421.95
计提未缴纳的土地增值税	151,851,327.64	158,161,027.13
超过税前扣除限额的未支付工程款	<u>6,743,297.67</u>	<u>6,743,297.67</u>
合 计	<u>208,006,759.50</u>	<u>212,512,746.75</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	2,108,960.20
计提未缴纳的土地增值税	401,904,783.92
超过税前扣除限额的未支付工程款	90,092,782.76
其他	974,058.76
小 计	<u>495,080,585.64</u>
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	788,890,163.68

18、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	22,822,622.46	2,816,677.36	129,781.28	0.00	25,509,518.54
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>53,781,620.77</u>	<u>2,816,677.36</u>	<u>129,781.28</u>	0.00	<u>56,468,516.85</u>

19、短期借款

短期借款分类

类 别	期末数	年初数
质押借款（注 1）	0.00	514,000,000.00
抵押借款（注 2）	200,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	<u>4,150,000,000.00</u>	<u>4,080,000,000.00</u>
合 计	<u>4,500,000,000.00</u>	<u>4,944,000,000.00</u>

注 1：本期已归还昆仑信托有限责任公司信托借款 51,400.00 万元。

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	期末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	1,743,732,091.38	93.07	1,835,207,795.83	91.83
1 年以上	<u>129,780,898.05</u>	<u>6.93</u>	<u>163,274,845.87</u>	<u>8.17</u>

合 计	<u>1,873,512,989.43</u>	<u>100.00</u>	<u>1,998,482,641.70</u>	<u>100.00</u>
-----	-------------------------	---------------	-------------------------	---------------

(2) 截至 2012 年 6 月 30 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

<u>单位名称</u>	<u>所欠金额</u>	<u>账龄</u>	<u>未偿还原因</u>	<u>资产负债表日 后偿还金额</u>
深圳市宝安区国土局	9,765,627.00	6 年以上	土地使用手续不完备	0.00
江苏省建筑工程集团有限公司	5,402,124.42	3 年以上	工程尾款，尚未支付	<u>0.00</u>
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
南京凯进园林景观工程有限公司	3,628,236.95	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	<u>3,261,114.77</u>	1 年以上	工程结算款	0.00
合 计	<u>26,057,103.14</u>			<u>0.00</u>

21、预收款项

(1) 预收款项账龄列示：

<u>账龄</u>	<u>期末数</u>		<u>年初数</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>金额</u>	<u>比例%</u>
1 年以内	4,617,644,953.93	65.22	4,516,207,720.78	79.21
1 年以上	<u>2,462,001,472.95</u>	<u>34.78</u>	<u>1,185,270,548.95</u>	<u>20.79</u>
合计	<u>7,079,646,426.88</u>	<u>100.00</u>	<u>5,701,478,269.73</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2012 年 6 月 30 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：

<u>项目名称</u>	<u>预收金额</u>	<u>账龄</u>	<u>未结转原因</u>
北京祥云国际预收房款	386,939,845.00	1 年以上	未交房
北京长阳半岛预收房款	<u>1,973,701,287.00</u>	1 年以上	未交房
合 计	<u>2,360,641,132.00</u>		

22、应付职工薪酬

<u>项 目</u>	<u>年初账面余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末账面余额</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	78,244,261.88	97,991,028.47	151,246,076.38	24,989,213.97
二、职工福利费	0.00	5,380,440.76	5,380,440.76	0.00
三、社会保险费	424,047.35	17,577,154.45	17,371,967.86	629,233.94

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其中：①医疗保险费	66,851.38	5,944,866.88	5,964,172.02	47,546.24
②养老保险费	345,351.28	9,025,437.26	8,811,541.16	559,247.38
③失业保险费	8,002.57	541,217.76	535,176.33	14,044.00
④工伤保险费	740.73	391,745.20	392,303.28	182.65
⑤生育保险费	314.59	330,888.21	330,425.92	776.88
四、住房公积金	435,241.72	6,828,466.19	6,834,435.63	429,272.28
五、辞退福利	0.00	668,976.28	668,976.28	0.00
其中：①因解除劳动关系给予的补偿	0.00	485,407.90	485,407.90	0.00
②预计内退人员支出	0.00	161,101.38	161,101.38	0.00
六、工会经费和职工教育经费	2,110,624.27	1,970,507.30	2,799,408.30	1,281,723.27
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>81,214,175.22</u>	<u>130,416,573.45</u>	<u>184,301,305.21</u>	<u>27,329,443.46</u>

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

23、应交税费

税 种	期末数	年初数
增值税	20,062.42	12,612.71
营业税	-318,640,385.85	-212,398,651.35
企业所得税	-59,184,357.29	145,956,968.02
个人所得税	1,762,529.73	1,297,643.49
城市维护建设税	-17,882,282.48	-11,065,185.76
教育费附加	-10,155,061.65	-5,503,139.88
地方教育费附加	-1,743,106.37	-472,915.33
土地增值税	411,289,555.21	500,967,432.70
印花税	691,486.33	1,699,408.50
房产税	3,632,220.40	3,610,735.36
土地使用税	3,806,369.27	4,497,689.44
其他	<u>-132,838.11</u>	<u>582,973.90</u>
合 计	<u>13,464,191.61</u>	<u>429,185,571.80</u>

24、应付利息

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
分期付息到期还本的长期借款利息	82,129,187.64	38,071,029.60
企业债券利息	60,600,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	48,343,607.86	66,960,241.60
一年内到期的长期借款利息	<u>77,593,526.43</u>	<u>53,052,896.16</u>
合 计	<u>268,666,321.93</u>	<u>182,324,167.36</u>

25、应付股利

<u>单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
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>1,547,593.92</u>

26、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示：

<u>账龄</u>	<u>期末数</u>		<u>年初数</u>	
	<u>金额</u>	<u>比例%</u>	<u>金额</u>	<u>比例%</u>
1 年以内	1,969,896,438.25	44.59	3,840,421,566.79	79.24
1 年以上	<u>2,447,745,020.28</u>	<u>55.41</u>	<u>1,006,272,391.91</u>	<u>20.76</u>
合 计	<u>4,417,641,458.53</u>	<u>100.00</u>	<u>4,846,693,958.70</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2012 年 6 月 30 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：

<u>单位名称</u>	<u>款项内容</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
中粮集团有限公司	福临门大厦房租	2,769,413.44	0.00
中粮集团有限公司	往来借款	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>1,611,817,111.11</u>
合 计		<u>1,602,769,413.44</u>	<u>1,611,817,111.11</u>

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

<u>单位名称</u>	<u>所欠金额</u>	<u>账龄</u>	<u>未偿还原因</u>
中粮集团有限公司	1,600,000,000.00	2 年以上	往来款
北京市房山区长阳镇政府	500,000,000.00	1-2 年	项目未结算
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	254,196,386.11	2 年以上	往来款

大中华国际集团（深圳）有限公司	20,459,400.00	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
合 计	<u>2,378,718,026.30</u>		

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

（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
广州市鹏万房地产有限公司	450,000,000.00	往来款
上海中城加利投资中心	792,000,000.00	往来款
上海鹏利置业发展有限公司	228,505,577.76	往来款
北京名都房地产开发有限公司	216,997,944.46	往来款
广州侨鹏房产开发有限公司	<u>58,894,672.22</u>	往来款
合 计	<u>1,746,398,194.44</u>	

27、一年内到期的非流动负债

（1）类别

项 目	期末账面余额	年初账面余额
1年内到期的长期借款	1,565,474,460.44	1,045,000,000.00

（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	期末数	年初数
抵押借款	150,974,460.44	25,000,000.00
保证借款	172,500,000.00	0.00
信用借款	<u>1,242,000,000.00</u>	<u>1,020,000,000.00</u>
合 计	<u>1,565,474,460.44</u>	<u>1,045,000,000.00</u>

②1 年内到期的长期借款情况

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率（%）	期末数	年初数
------	-----	-----	----	-------	-----	-----

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率（%）	期末数	年初数
东亚银行（中国）有限公司北京分行	2010/10/21	2012/10/21	RMB	基准利率	700,000,000.00	700,000,000.00
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	200,000,000.00	200,000,000.00
中国银行股份有限公司深圳分行	2010/2/25	2013/2/25	RMB	基准利率的 0.9 倍	250,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2011/06/30	2013/06/29	RMB	基准利率	172,500,000.00	0.00
中国光大银行深圳分行	2011/04/28	2013/04/27	RMB	基准利率 1.1 倍	125,974,460.44	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	基准利率的 0.9 倍	92,000,000.00	120,000,000.00
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	<u>25,000,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>
合 计					<u>1,565,474,460.44</u>	<u>1,045,000,000.00</u>

28、长期借款

（1）长期借款分类

项 目	期末数	年初数
质押借款（注 1）	426,000,000.00	265,000,000.00
抵押借款（注 2）	3,596,277,709.15	2,684,210,404.15
保证借款	200,000,000.00	948,500,000.00
信用借款	<u>1,915,000,000.00</u>	<u>940,974,460.44</u>
合 计	<u>6,137,277,709.15</u>	<u>4,838,684,864.59</u>

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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额为 17,000.00 万元。

③2011 年 12 月 6 日，本公司与中国工商银行深圳宝安支行签订 4 年期并购贷款合同，以上

海加来房地产开发有限公司 51%股权为质押物贷款 28,500.00 万元用于收购上海万良企业管理有限公司所持有的上海加来房地产开发有限公司 51%股权。截至 2012 年 6 月 30 日借款本金余额为 25,600.00 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 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 28,300.00 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 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 59,000.00 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 111,124.04 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。截至 2012 年 5 月 15 日贷款本金余额 4,681.00 万元。2012 年 5 月 16 日，子公司杭州易筑房地产开发有限公司与中国银行杭州滨江支行、招商银行杭州城西支行于签订金额为 26,000.00 万元的 2.5 年期银团贷款合同。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。根据银团贷款合同约定，前述与招商银行杭州城西支行 30,000.00 万元的 2 年期贷款合同项下未提取的剩余额度不再提取，已提取的本金余额 4,681.00 万元转为银团贷款的一部分。截至 2012 年 6 月 30 日，该银团贷款本金余额为 10,761.00 万元。

⑦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期度共签订了

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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 6,205.00 万元。

⑧2011 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 16,600.00 万元。

⑨2011 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 29,000.00 万元。

⑩2012 年 1 月 4 日，子公司上海加来房地产开发有限公司与中国银行上海周家渡支行签订了 2.5 年期的 20000.00 万元贷款合同，抵押物为上海加来房地产开发有限公司拥有的土地使用权。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额为 4,437.73 万元。

⑪2012 年 3 月 28 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了 3 年期的 70,000.00 万元贷款合同，抵押物为本公司持有的位于深圳市宝安区 78 区的中粮锦云项目土地使用权和在建工程（土地使用权抵押登记已于 2012 年 6 月解除）。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额为 55,000.00 万元。

⑫2012 年 6 月 18 日，子公司杭州鸿悦房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司杭州分行签订了 3 年期的 50000.00 万元贷款合同，抵押物杭政储出（2010）31 号地块项目的土地使用权。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率%	期末数	年初数
交通银行北京官园支行	2010/10/8	2013/10/8	RMB	基准利率的 1.1 倍	1,111,240,404.15	961,240,404.15
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	基准利率的 0.9 倍	600,000,000.00	600,000,000.00
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	580,000,000.00	580,000,000.00

中信银行北京中粮广场支行	2009/12/17	2014/12/17	RMB	基准利率的 1.05 倍	590,000,000.00	435,000,000.00
中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行	2012/3/30	2015/3/27	RMB	基准利率的 1.1 倍	550,000,000.00	0.00
合 计					3,431,240,404.15	2,576,240,404.15

29、应付债券

(1) 种类

债券种类	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
10 年期公司债券	1,188,501,253.48	708,172.38	0.00	1,189,209,425.86

(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	期末余额
10 年期公司债券	10 年	6.06	2008 年 8 月 25 日	1,200,000,000.00	-10,790,574.14	0.00	1,189,209,425.86

30、长期应付款

项目	初始金额	期末账面价值	年初账面价值	期限
爱普生精工（香港）有限公司	15,390,100.00	2,480,267.69	3,029,914.07	40 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 2012 年 6 月 30 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 12,909,832.31 元。

31、其他非流动负债

项 目	期末账面余额	年初账面余额
停车位租金收入	2,240,585.41	2,262,775.82
递延收益	615,302.45	953,927.09
合 计	2,855,887.86	3,216,702.91

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、43。

32、股本

数量单位：股

项 目	年初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他	小 计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
4. 外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

33、资本公积

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	708,292,468.76	0.00	72,556,441.88	635,736,026.88
其中：可供出售金融资产	669,224,064.61	0.00	72,556,441.88	596,667,622.73
产公允价值变动				
合 计	708,292,468.76	0.00	72,556,441.88	635,736,026.88

34、盈余公积

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

法定盈余公积	407,301,992.58	0.00	0.00	407,301,992.58
--------	----------------	------	------	----------------

35、未分配利润

项 目	本期数	上年数
调整前上年末未分配利润	1,530,278,426.55	1,260,786,274.25
调整年初未分配利润合计数	0.00	282,314,888.02
调整后年初未分配利润	<u>1,530,278,426.55</u>	<u>1,543,101,162.27</u>
加：本期归属于母公司所有者的净利润	60,833,371.68	421,995,724.17
其他调整因素	0.00	-315,660,755.00
减：提取法定盈余公积	0.00	82,883,072.97
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	54,411,947.88	36,274,631.92
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	<u>1,536,699,850.35</u>	<u>1,530,278,426.55</u>

注 1：2012 年 4 月 23 日召开本公司 2011 年度股东大会，审议通过利润分配方案，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），共支付股利 54,411,947.88 元。本次权益分派股权登记日为 2012 年 6 月 18 日，除息日为 2012 年 6 月 19 日。

36、营业收入及营业成本

（1）营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,218,574,663.09	1,602,304,050.50
其他业务收入	<u>4,000,556.82</u>	<u>5,111,270.56</u>
营业收入合计	<u>1,222,575,219.91</u>	<u>1,607,415,321.06</u>
主营业务成本	758,520,317.15	928,015,539.25
其他业务成本	<u>549,266.64</u>	<u>219,463.63</u>
营业成本合计	<u>759,069,583.79</u>	<u>928,235,002.88</u>

（2）按业务类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	1,065,915,227.82	675,980,497.16	1,466,538,375.00	842,926,063.75

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁	114,427,635.97	50,266,471.82	90,240,653.60	45,959,222.23
其他（含来料加工、物业管理等）	<u>42,232,356.12</u>	<u>32,822,614.81</u>	<u>50,636,292.46</u>	<u>39,349,716.90</u>
合 计	<u>1,222,575,219.91</u>	<u>759,069,583.79</u>	<u>1,607,415,321.06</u>	<u>928,235,002.88</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
东芝泰格信息系统(深圳)有限公司	14,277,441.37	1.17%
北京祥云国际一期别墅 22B--104	13,430,548.00	1.10%
雅达电子有限公司	10,139,822.05	0.83%
御嶺湾二期 253 栋	9,400,000.00	0.77%
长沙北纬 28° B1-70 号	<u>8,712,105.00</u>	<u>0.71%</u>
合 计	<u>55,959,916.42</u>	<u>4.58%</u>

注：本期营业收入较上期减少 23.94%，主要原因是本期结转收入产品以普通住宅为主，售价比上期结转收入产品（主要为别墅）低。

37、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	70,479,520.44	85,657,080.56	3%、5%
地方教育费附加	753,038.64	147,357.15	2%
城市维护建设税	3,830,998.88	4,667,066.75	1%、7%
教育费附加	2,052,140.88	2,613,536.06	3%
土地增值税	42,957,495.72	113,923,299.38	超率累进
其他	<u>9,503,047.97</u>	<u>295,648.08</u>	
合 计	<u>129,576,242.53</u>	<u>207,303,987.98</u>	

38、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	17,583,123.74	22,841,520.43
广告宣传费	22,574,691.42	42,760,102.98
销售代理费	13,990,681.01	10,764,954.58

物业服务费	865,264.24	1,670,333.66
职工薪酬	4,362,766.79	3,934,139.23
其他	<u>15,044,856.12</u>	<u>12,611,430.51</u>
合 计	<u>74,421,383.32</u>	<u>94,582,481.39</u>

39、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	61,400,270.52	45,464,666.55
行政办公费	40,013,325.58	38,371,140.56
折旧、摊销	7,213,912.47	7,138,490.47
中介咨询费	1,987,929.22	4,700,442.57
税金	2,776,201.64	4,799,748.13
其他	<u>1,126,785.50</u>	<u>4,858,012.09</u>
合 计	<u>114,518,424.93</u>	<u>105,332,500.37</u>

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	224,575,661.39	158,942,182.12
减：利息收入	40,376,937.56	28,616,203.29
汇兑损益	-229,695.56	861,574.95
银行手续费	34,739,857.82	14,687,537.10
其他	<u>135,678.47</u>	<u>52,576.04</u>
合 计	<u>218,844,564.56</u>	<u>145,927,666.92</u>

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,686,896.08	602,735.05

42、投资收益**（1）投资收益明细**

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	365,234.53	600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	16,709,057.96	16,792,999.88
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	11,949,306.63	26,119,939.59
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	252,180,226.05	170,067,971.57
合作企业分配利润	236,372.46	0.00

其他投资收益	<u>0.00</u>	<u>2,345,090.70</u>
合 计	<u>281,440,197.63</u>	<u>215,926,001.74</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	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	365,234.53	0.00	上年同期未分红
深圳深长宝恒加油站有限公司	<u>0.00</u>	<u>600,000.00</u>	股权已转让
合 计	<u>365,234.53</u>	<u>600,000.00</u>	

（3）按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	-1,184,597.17	-235,000.00	被投资方净利润较上期减少
宝兴电线电缆有限公司	3,947,891.78	4,265,575.05	被投资方净利润较上期减少
广州市鹏万房地产有限公司	13,881,779.02	12,700,920.39	被投资方净利润较上期增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>63,984.33</u>	<u>61,504.44</u>	被投资方净利润较上期增加
合 计	<u>16,709,057.96</u>	<u>16,792,999.88</u>	

（4）本公司投资收益汇回不存在重大限制。

（5）本期投资收益比上期增加 30.34%，其原因为本期处置可供出售金融资产等取得的投资收益增加。

43、营业外收入

（1）营业外收入明细

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	88,808.87	0.00	88,808.87
其中：固定资产处置利得	88,808.87	0.00	88,808.87
政府补助	336,680.22	336,680.22	336,680.22
其他	<u>3,158,120.57</u>	<u>792,779.85</u>	<u>3,158,120.57</u>
合 计	<u>3,583,609.66</u>	<u>1,129,460.07</u>	<u>3,583,609.66</u>

（2）政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
F53 电缆收入摊销	336,680.22	336,680.22	(注)
合 计	<u>336,680.22</u>	<u>336,680.22</u>	

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 336,680.22 元。

44、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	74,395.87	9,817.28	74,395.87
其中：固定资产处置损失	74,395.87	9,817.28	74,395.87
滞纳金	129,059.31	31,630.94	129,059.31
罚款及赔款支出	169,821.32	22,000.00	169,821.32
对外捐赠	46,000.00	0.00	46,000.00
其他	<u>37,534.11</u>	<u>57,952.07</u>	<u>37,534.11</u>
合 计	<u>456,810.61</u>	<u>121,400.29</u>	<u>456,810.61</u>

45、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	86,227,502.07	109,353,371.40
递延所得税调整	<u>428,821.13</u>	<u>3,813,041.30</u>
合 计	<u>86,656,323.20</u>	<u>113,166,412.70</u>

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本期金额		上期金额	
	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	0.03	0.03	0.060	0.060
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.07	-0.07	-0.015	-0.015

i. 本公司本期不存在可转债、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：

本期每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（60,833,371.68）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（-125,916,579.21）]÷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。

47、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	65,369,977.75	-69,211,108.70
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-24,185,480.63	-13,140,940.46
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	162,111,900.26	126,176,386.26
小 计	<u>-72,556,441.88</u>	<u>-182,246,554.50</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额产生的所得税影响	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
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	-176,988.70	151,638.70
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>-176,988.70</u>	<u>151,638.70</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	0.00	<u>0.00</u>
合 计	<u>-72,733,430.58</u>	<u>-182,094,915.80</u>

48、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	本期金额	上期金额
代收款项	48,513,665.31	85,718,243.40

押金、保证金	18,955,001.13	534,863,130.26
收到的联营、合营公司款项	410,000,000.00	65,000,000.00
收到的集团外部单位往来款	962,000,000.00	500,073,914.57
其他	<u>150,195,957.38</u>	<u>94,975,549.22</u>
合 计	<u>1,589,664,623.82</u>	<u>1,280,630,837.45</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的保证金、押金、备用金	26,963,371.41	916,585,334.99
支付的与经营活动有关的费用支出	170,493,732.68	156,728,881.78
支付的集团外部单位往来款	1,261,053,337.90	1,076,713,258.16
其他	<u>94,750,614.36</u>	<u>43,852,894.52</u>
合 计	<u>1,553,261,056.35</u>	<u>2,193,880,369.45</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他	1,115.79	0.00

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
信托融资保证金	119,600,000.00	0.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	22,854,475.00	1,854,195.67
贷款手续费	1,269,414.08	696,186.29
信托融资保证金	<u>5,200,000.00</u>	<u>10,890,000.00</u>
合 计	<u>41,323,889.08</u>	<u>25,440,381.96</u>

49、现金流量表补充资料

(2) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
------	------	------

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	121,368,798.18	229,198,595.29
加：资产减值准备	2,686,896.08	602,735.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,283,249.92	47,374,435.31
无形资产摊销	443,775.92	353,054.05
长期待摊费用摊销	15,343,761.85	3,674,643.54
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-14,413.00	9,817.28
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）	332,423,599.77	145,927,666.92
投资损失（收益以“－”号填列）	-281,440,197.63	-216,617,664.71
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-162,677.77	-3,815,590.96
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）	-1,172,273,454.58	-1,756,152,142.69
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,092,222.66	-191,209,035.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,215,592,200.04	-636,042,953.12
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>278,159,316.12</u>	<u>-2,376,696,439.70</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
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,873,551,829.07	1,326,377,213.72
减：现金的期初余额	3,826,889,129.10	2,829,438,431.65
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,046,662,699.97</u>	<u>-1,503,061,217.93</u>

（3）本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期金额	上期金额
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	0.00	495,660,800.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	266,535,818.95
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	266,535,818.95
4. 取得子公司的净资产	0.00	552,046,813.39
流动资产	0.00	1,032,094,587.16
非流动资产	0.00	59,831,626.34
流动负债	0.00	514,879,400.11
非流动负债	0.00	25,000,000.00
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	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
4.处置子公司的净资产	0.00	0.00
流动资产	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	<u>4,873,551,829.07</u>	<u>1,326,377,213.72</u>
其中：库存现金	551,868.44	538,097.26
可随时用于支付的银行存款	4,867,509,304.06	1,325,839,116.46
可随时用于支付的其他货币资金	5,490,656.57	0.00
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、期末现金及现金等价物余额	<u>4,873,551,829.07</u>	<u>1,326,377,213.72</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：期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。

50、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 2012 年 6 月 30 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置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

分部资产包括企业在分部的经营中使用的、可直接归属于该分部的资产，以及能够以合理的基础分配给该分部的资产，不包括递延所得税资产及其他未分配的总部资产。

分部负债，是指分部经营活动形成的可归属于该分部的负债，包括归属于各分部的应付款项、预收款项和银行借款等。

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

2012 年 1-6 月分部财务信息：

<u>项 目</u>	<u>住宅地产</u>		
	<u>深圳城市公司</u>	<u>成都城市公司</u>	<u>上海城市公司</u>
分部收入	160,304,699.41	79,324,603.80	81,627,350.00
其中：			
外部销售收入	160,304,699.41	79,324,603.80	81,627,350.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00
分部费用	<u>111,490,589.12</u>	<u>81,431,448.83</u>	<u>44,218,810.28</u>
分部利润	<u>48,814,110.29</u>	<u>-2,106,845.03</u>	<u>37,408,539.72</u>
分部资产	2,274,033,154.98	3,157,512,785.42	3,071,782,659.48
分部负债	1,560,876,066.72	2,458,660,057.93	1,754,091,177.98

2012 年 1-6 月分部财务信息（续）：

<u>项 目</u>	<u>住宅地产</u>				<u>工业地产</u>	<u>物业管理</u>
	<u>长沙城市公司</u>	<u>北京城市公司</u>	<u>南京城市公司</u>			
分部收入	167,696,449.62	528,948,150.00	48,140,211.00	137,965,590.06	26,762,083.98	
其中：						
外部销售收入	167,696,449.62	528,948,150.00	48,140,211.00	137,909,201.16	17,091,254.92	
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	56,388.90	9,670,829.06	
分部费用	<u>135,943,008.33</u>	<u>420,693,291.82</u>	<u>13,585,178.55</u>	<u>98,558,010.13</u>	<u>27,568,268.75</u>	
分部利润	<u>31,753,441.29</u>	<u>108,254,858.18</u>	<u>34,555,032.45</u>	<u>39,407,579.93</u>	<u>-806,184.77</u>	
分部资产	1,126,416,884.46	11,826,578,050.51	1,663,583,644.66	1,315,636,371.99	25,007,759.69	
分部负债	1,084,282,885.87	10,813,685,339.20	902,718,900.93	524,648,560.94	17,978,173.45	

2012 年 1-6 月分部财务信息（续）：

<u>项 目</u>	<u>未分配项目</u>	<u>合计数</u>	<u>抵消数</u>	<u>合并数</u>
分部收入	1,533,300.00	1,232,302,437.87	9,727,217.96	1,222,575,219.91
其中：				
外部销售收入	1,533,300.00	1,222,575,219.91	0.00	1,222,575,219.91
分部间销售收入	0.00	9,727,217.96	9,727,217.96	0.00
分部费用	<u>293,640,960.06</u>	<u>1,227,129,565.87</u>	<u>-71,987,529.34</u>	<u>1,299,117,095.21</u>
分部利润（注）	<u>-292,107,660.06</u>	<u>5,172,872.00</u>	<u>81,714,747.30</u>	<u>-76,541,875.30</u>

分部资产	24,585,541,255.57	49,046,092,566.76	14,662,062,591.15	34,384,029,975.61
分部负债	17,049,073,910.33	36,166,015,073.35	8,889,686,355.67	27,276,328,717.68

2011 年 1-6 月分部财务信息：

项 目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	42,865,261.45	33,733,142.00	513,499,738.00	62,871,728.00
其中：	-	-	-	-
外部销售收入	42,808,872.55	33,733,142.00	513,499,738.00	62,871,728.00
分部间销售收入	56,388.90	-	-	-
分部费用	169,535,935.76	49,729,791.52	338,450,159.50	57,820,335.45
分部利润（注）	<u>-126,670,674.31</u>	<u>-15,996,649.52</u>	<u>175,049,578.50</u>	<u>5,051,392.55</u>
分部资产	16,025,258,832.20	2,768,029,756.43	2,073,167,128.70	419,250,497.52
分部负债	11,618,559,486.78	2,370,786,198.79	1,367,516,338.86	446,123,023.26

2011 年 1-6 月分部财务信息（续）：

项 目	住宅地产			
	北京城市公司	南京城市公司	工业地产	物业管理
分部收入	719,075,324.00	132,893,443.00	86,217,682.61	22,085,698.19
其中：			-	-
外部销售收入	719,075,324.00	132,893,443.00	83,562,759.79	14,505,313.72
分部间销售收入			2,654,922.82	7,580,384.47
分部费用	584,300,073.43	81,554,390.15	71,263,804.68	22,444,320.91
分部利润（注）	<u>134,775,250.57</u>	<u>51,339,052.85</u>	<u>14,953,877.93</u>	<u>-358,622.72</u>
分部资产	3,603,312,857.24	1,583,788,044.11	817,414,566.75	22,696,830.64
分部负债	3,154,214,182.67	894,884,797.43	532,697,946.92	13,980,102.15

2011 年 1-6 月分部财务信息（续）：

项 目	未分配项目	合 计	抵 消	合 并
分部收入	4,465,000.00	1,617,707,017.25	10,291,696.19	1,607,415,321.06
其中：	-	-		-
外部销售收入	4,465,000.00	1,607,415,321.06	0.00	1,607,415,321.06
分部间销售收入	0.00	10,291,696.19	10,291,696.19	0.00
分部费用	66,128,365.74	1,441,227,177.14	-40,757,197.45	1,481,984,374.59
分部利润（注）	<u>-61,663,365.74</u>	<u>176,479,840.11</u>	<u>51,048,893.64</u>	<u>125,430,946.47</u>

分部资产	6,902,638,688.76	34,215,557,202.35	12,620,396,081.15	21,595,161,121.20
分部负债	3,001,856,987.22	23,400,619,064.08	8,391,761,912.61	15,008,857,151.47

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项 目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月
分部利润	-76,541,875.30	125,430,946.47
加：投资收益	281,440,197.63	215,926,001.74
营业利润	204,898,322.33	341,356,948.21

六、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
深圳市宝铜实业有限公司	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）、汽车零部件	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，	100.00	100.00	100.00	73111233-X

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
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	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
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									
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	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	-
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）	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（集团）股份有限公司

财务报表附注

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
有限公司		公司							
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	30,000.00	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	60,000.00	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 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。	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；自由产权房租 租赁；物业管理； 酒店管理等。	USD 46,877.42	65.00	65.00	56466378-2

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
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）：

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

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
中粮屯河股份有限公司	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，本期本公司实际收到协作服务费折合人民币 112.97 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）购买商品、接受服务情况

<u>①</u>	<u>关联方</u>	<u>关联交易</u>	<u>关联交易定价方式及</u>	<u>本期发生额</u>
----------	------------	-------------	------------------	--------------

	<u>内容</u>	<u>决策程序</u>	<u>金额</u>	<u>占同类交易金额的 比例（%）</u>
中粮屯河股份有限公司	购买商品	按照市场价格向屯河 公司经销单位购买	68,216.00	100.00

②本公司2012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2012年1月1日至2012年12月31日，保险费交费方式为趸交。本期共支付保险费3,515,814.47元。

（4）销售商品、提供劳务情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易 内容</u>	<u>关联交易定价方式及 决策程序</u>	<u>本期发生额 金额</u>	<u>占同类交易金额的 比例（%）</u>
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 供物业服务收费标准	195,000.00	0.70
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 供物业服务收费标准	315,560.01	1.14

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，期限届满后双方续约，期限自2012年3月2日至2012年9月1日，本期确认物业服务费195,000.00元，收取物业服务费119,010.00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，本期收取物业管理费315,560.01元。

（5）关联托管情况

①公司受托管理情况表：

<u>委托方名称</u>	<u>受托方名称</u>	<u>受托资产 类型</u>	<u>受托起始日</u>	<u>受托终止日</u>	<u>托管收益 收益定价依据</u>	<u>本期确认的 托管收益</u>
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	250,000.00
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	250,000.00
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	250,000.00

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	250,000.00
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	250,000.00
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	250,000.00

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。

ii. 本期收到受托管理费共计 150.00 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	本期租赁费
		北京中粮福临门大厦				
中粮集团有限公司	中粮地产投资（北京）有限公司	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	1,704,853.44
		北京中粮福临门大厦				
中粮集团有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	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	1,064,560.00

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，本期租赁费 2,769,413.44 元，向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费 1,203,140.75 元。

（7）关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经</u> <u>履行完毕</u>
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1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

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u> <u>(万元)</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
<u>拆入资金：</u>				
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1)
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2)
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3)
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4)
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5)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2012年2月29日	2013年2月28日	(注6)
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2012年3月19日	2013年3月19日	(注7)
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8)
中粮集团有限公司	70,800.00	2011年8月14日	2012年8月13日	(注9)
中粮集团有限公司	86,700.00	2011年8月11日	2012年8月10日	(注10)
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）	70,000.00	2010年10月21日	2012年10月21日	(注12)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	30,000.00	2011年12月31日	2012年12月30日	(注13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	15,000.00	2011年12月29日	2012年12月28日	(注13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	45,000.00	2012年1月25日	2013年1月24日	(注13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行）	10,000.00	2012年2月22日	2013年2月21日	(注13)
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14)

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
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 15)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	18,000.00	2012 年 3 月 31 日	2012 年 9 月 30 日	(注 16)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	10,000.00	2011 年 12 月 28 日	2012 年 12 月 27 日	(注 17)
上海万良企业管理咨询有限公司	29,000.00	2012 年 3 月 27 日	2013 年 3 月 26 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)
广州侨鹏房产开发有限公司	5,500.00	2012 年 5 月 23 日	2013 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)
德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,000.00	2012 年 5 月 23 日	2013 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)
广州鹏万房地产开发有限公司	45,000.00			(注 25)
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	24,591.76			(注 26)
<u>拆出资金：</u>				
北京中粮万科置业有限公司	37,659.58			(注 27)

①拆入资金：

注 1：2011 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时同档次半年期基准利率，按月计息，到期一次还本付息。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时同档次 1 年期基准利率，按月计息，到期一次还本付息。截至 2012 年 6 月 30 日借款本金余额 20,000.00 万元，本期计提利息 6,600,944.45 元，尚未支付。

注 2：2010 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时同档次基准利率。2011 年 1 月 28 日已归还贷款 5,000.00 万元。

注 3：2011 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时同档次基准利率上浮 10%。截至 2012 年 6 月 30 日已取得借款 21,749.60 万元。本期已计提利息 7,739,887.89 元，尚未支付。

注 4：2011 年 2 月，本公司与中粮财务有限责任公司签订借款合同，贷款金额 30,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.06%/年。2012 年 2 月 28 日已全部归还，本期计提利息 2,929,000.00 元，本期支付利息 3,484,500.00 元，包含支付上期末计提的利息 555,500.00 元。

注 5：2011 年 3 月，本公司与中粮财务有限责任公司签订借款合同，贷款金额 5,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.06%/年。2012 年 3 月 16 日已全部归还，2012 年计提利息 631,250.00

元，支付利息 723,833.33 元，包含支付上期末计提的利息 92,583.33 元。

注 6: 2012 年 2 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 30,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.56%/年。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 30,000.00 万元，本期计提利息 6,724,000.01 元，本期支付利息 6,177,333.34 元。

注 7: 2012 年 3 月 19 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 6.56%/年。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 5,000.00 万元，本期计提利息 947,555.54 元，本期支付利息 856,444.43 元。

注 8: 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 15,000.00 万元，本期计提利息 4,974,666.66 元，本期支付利息 5,002,000.00 元。

注 9: 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 70,800.00 万元，本期计提利息 23,480,426.66 元，支付利息 23,480,426.67 元。

注 10: 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 86,700.00 万元，本期共计提利息 28,651,219.18 元，本期支付 28,871,491.12 元。

注 11: 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 23,500.00 万元，本期计提利息 7,900,569.45 元，尚未支付。

注 12: 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 70,000.00 万元，本期共计提利息 23,533,611.11 元，尚未支付。

注 13: 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。本司于 2010 年 12 月 29 日取得贷款本金 15,000.00 万元、2010 年 12 月 31 日取得贷款本金 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，2011 年 2 月 21 日取得贷款本金 10,000.00 万元。上述两笔借款分别应于 2012 年 1 月 24 日、2012 年 2 月 20 日到期，三方当事人分别于 2012 年 1 月 19 日和 2012 年 2 月 20 日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 2013 年 1 月 24 日、2013 年 2 月 20 日，贷款利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍。本期计提利息 34,819,981.95 元，支付利息 37,640,275.35 元。

注 14：2011 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 2012 年 6 月 30 日已取得贷款本金 58,000.00 万元。本期计提利息 20,474,004.02 元，尚未支付。

注 15：2011 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。2012 年 3 月 5 日已全部归还，本期计提利息 1,952,000.00 元，支付利息 2,287,500.00 元。

注 16：2012 年 3 月 31 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，委托上海银行股份有限公司深圳分行向本公司提供 18,000.00 万元贷款，期限 6 个月，利率为 6.1%/年。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 18,000.00 万元，本期共计提利息 2,806,000.00 元，本期未支付利息。

注 17：2011 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 10,000.00 万元，本期计提利息 6,376,865.83 元，本期支付 6,356,093.34 元。

注 18：2012 年 3 月 26 日，本公司与上海万良企业管理咨询有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行深圳分行向本公司提供 29,000.00 万元贷款，期限 12 个月，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 29,000.00 万元，本期计提利息 5,247,467.44 元，本期尚未支付。

注 19：2011 年 5 月 23 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期同档次基准利率。2012 年 5 月 22 日，双方签订续借款合同。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额为 5,500.00 万元。本期共计提 1,754,530.55 元，尚未支付。

注 20：2011 年 5 月 23 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期同档次基准利率。2012 年 5 月 22 日，双方签订续借款合同。截至 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 5,000.00 万元，本期共计提 1,595,027.80 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 2012 年 6 月 30 日贷款本金余额 60,000.00 万元，本期计提利息 18,129,562.50 元，已支付利息 0.00 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 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 2012 年 6 月 30 日，贷款本金余额 9,200.00 万元，本期计提利息 3,404,135.00 元，已支付利息 5,767,191.20 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 2012 年 6 月 30 日借款本金余额 5,000.00 万元。本期计提利息 1,658,222.20 元，本期支付 2,660,444.42 元。

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 2012 年 6 月 30 日，借款本金余额为 155,000.00 万元。本期共计提利息 51,157,319.45 元，本期支付 62,974,430.56 元。

注 25：2011 年起，广州市鹏万房地产有限公司向我司提供合计 45,000.00 元无息借款，期限未定。

注 26：2009 年 11 月 23 日起中粮鹏利（成都）实业发展有限公司向成都悦城实业有限公司提供借款，利率为同期同档次银行基准利率，截止至 6 月 30 日，借款本金余额为 245,917,575.25 元，本期计提利息 8,278,810.86 元，已支付利息 0.00 元。

②拆出资金：

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 2012 年 6 月 30 日借款本金余额为 37,659.58 万元，本期计提利息 12,600,790.84 元，尚未收取。

（9）存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮财务有限责任公司	14,816,788.07	10,341,227.09	60,697.59	118,772.98

7、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

关联方	期末余额	年初余额
-----	------	------

	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>
应收账款				
沈阳大悦城房产开发有 限公司	712,881.59	0.00	397,321.58	0.00
杭州世外桃源房地产开 发有限公司	75,990.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款				
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	3,000.00	300,000.00	0.00
北京中粮万科置业有限 公司	403,231,797.63	4,032,317.98	390,631,006.79	3,906,310.07
深圳宝菱同利有限公司	575,852.76	5,758.53	449,500.82	0.00
广州市鹏万房地产有限 公司	0.00	0.00	201,627.17	0.00

(2) 应付关联方款项

	<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
其他应付款			
中粮集团有限公司		1,602,769,413.44	1,611,817,111.11
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司		254,284,067.12	250,901,523.75
卓远地产（成都）有限公司		0.00	11,139.06
广州侨鹏房产开发有限公司		58,894,672.22	57,140,141.67
德鸿物业发展(深圳)有限公司		53,726,375.05	51,945,583.36
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		450,000,000.00	40,000,000.00
上海鹏利置业发展有限公司		230,096,797.11	220,765,689.87
上海万良企业管理咨询公司		0.00	200,000,000.00
万曜香港有限公司		0.00	218,826,930.56
北京名都房地产开发有限公司		216,997,944.46	210,716,444.44
北京中粮万科假日风景房地产开发有 限公司		0.00	200,000,000.00

应付利息

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
中粮财务有限责任公司	911,111.10	948,750.00
中粮集团有限公司	91,111.11	1,093,333.33

七、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协议，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。合同签订后，我司履行了出租人义务，将租赁物交付给宝深宝公司，但宝深宝公司一直没有交付房租和履行其他承租人义务。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《关于提前终止 22 区租赁合同的函》，但宝深宝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。因宝深宝公司一直没有交付房租和履行其他承租人义务，2012年3月23日，根据合同约定，我司向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会提起仲裁申请，请求裁决解除与宝深宝公司之间的租赁合同并支付拖欠的租金。目前，该案尚处于仲裁庭审理阶段。

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。

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，但大中华公司拒绝依约办理房产证过户。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82,921,614.00元。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。

同时，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委会的租赁关系、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。2012年5月14日，广东省高级人民法院开庭审理本案。目前，案件仍在审理过程中。

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）。

八、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 2012 年 6 月 30 日，本公司承担的重大合同约定支出：

	期末余额（万元）	年初余额（万元）
已签订的正在或准备履行的建安合同	386,228.12	216,285.31
已签订的正在或准备履行的土地合同	22,512.39	121,314.14
合 计	408,740.51	337,599.45

截至 2012 年 6 月 30 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 408,740.51 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 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，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。目前，本公司正在进行项目定位优化、编制整体专项规划等工作。

3、根据《深圳市城市更新办法》，宝安 22 区城市更新项目目前已通过深圳市规划与国土资源委员会公示，经深圳市政府批准于 2012 年 5 月 31 日公告，完成更新单元计划申报。本公司现正进行专项规划初稿编制、与政府相关部门进行申报预沟通等工作。

4、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2012年6月30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年至今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2012年6月30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，鉴于公司2010年第一次临时股东大会通过的有关配股决议已经失效，故配股方案中涉及的收购资产事项终止。

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。

九、资产负债表日后事项

2010年4月8日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过关于转让金瑞期货10%股权的议案。董事会授权总经理依据相关规定，处理股权转让相关事宜并签署相关转让协议，转让价格不低于资产评估机构出具的评估报告确定的按公司所持有股权比例对应的评估价值。2010年5月21日，公司第六届董事会第二十六次会议审议通过关于处置金瑞期货股权的议案，对转让金瑞期货相关工作进一步做出要求。2012年8月27日，公司将所持金瑞期货股权在北京市产权交易所公示并挂牌出售。目前，转让股权事宜正在办理过程中。

十、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	期末金额
可供出售金融资产	1,014,024,045.20	0.00	-125,191,407.66	0.00	888,832,637.54
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		期末公允价值
招商证券股份有限公司		75,374,697	93,776,710.89		875,100,232.17
中国光大银行股份有限公司		4,835,354	6,165,763.00		13,732,405.37
合 计			99,942,473.89		888,832,637.54

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。

3、2012年7月16日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与深圳市前海深港现代生活服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）签订了合作框架协议。协议约定双方在优势互补、平等协商的基础上，紧密开展合作对接，积极谋划双方在金融、物流、地产领域的合作。深圳公司具体负责前海合作区项目的推进、统筹、协调等工作。

根据合作协议，深圳公司将根据自身发展战略和业务组合特点，将前海合作区作为重点投资和发展地区，积极谋划项目的落实到位。前海管理局将通过提供优惠的政策和优质的服务，

营造良好营商环境，支持深圳公司在前海合作区内的机构设立和业务发展，在业务创新、融资和项目审批等方面依法、依规为深圳公司提供全力支持，为深圳公司提供优质高效的服务。

十一、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	期末数			
	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	17,394,324.66	100.00	754,040.73	4.33
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	17,394,324.66	100.00	754,040.73	

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	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	148,431,169.30	100.00	136,652.67	

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	期末数			
	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）	6,546,740.16	37.64	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	10,258,425.60	58.97	512,921.28	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	267,300.00	1.54	80,190.00	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	321,858.90	1.85	160,929.45	50.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	100.00
合 计	17,394,324.66	100.00	754,040.73	

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）	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	148,431,169.30	100.00	136,652.67	

(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) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款：无

(4) 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 HYSP023	客户	2,210,337.60	3 个月以内	12.71
碧海渔村饮食有限公司	客户	1,925,658.90	2 年以内	11.07
中粮鸿云 HYSP019	客户	1,720,000.00	3 个月以内	9.89
中粮鸿云 HY02#01015C	客户	1,657,781.00	3 个月以内	9.53
深圳市宝安华丰实业有限公司	客户	1,637,690.61	3 个月以内	9.42
合 计		9,151,468.11		52.62

(5) 应收账款期末比年初减少 88.78 %，主要原因是本期收回鸿云项目商品房销售款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数			
	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	7,405,078,516.49	99.87	47,117,459.28	0.64
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	4,886,688.27	0.07	690,527.43	14.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,601,860.79	0.06	4,031,766.56	87.61
合 计	7,414,567,065.55	100.00	51,839,753.27	

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	7,578,639,543.58	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>	

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	403,231,797.63	4,032,317.98	1.00	合营企业往来，经测试后按 1% 计提
华高置业有限公司	40,304,211.55	12,624,472.86	31.32	参照对方期末净资产计提
鹏丽陶瓷有限公司	<u>30,460,668.45</u>	<u>30,460,668.45</u>	<u>100.00</u>	期末净资产为负数，全额计提
合 计	<u>473,996,677.63</u>	<u>47,117,459.29</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	期末数			
	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）	956,124.23	19.57	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	2,257,869.53	46.20	112,893.48	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	1,539,836.51	31.51	461,950.95	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	34,350.00	0.70	17,175.00	50.00
3 年以上	<u>98,508.00</u>	<u>2.02</u>	<u>98,508.00</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>4,886,688.27</u>	<u>100.00</u>	<u>690,527.43</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）	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

账龄	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
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>	

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	期末净资产为负数， 全额计提
深圳宝菱同利有限公司	575,852.76	5,758.53	1.00	经测试后按 1%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
华高公司	净资产增加	按应收账款余额减去其 净资产的差额计提	14,846,042.20	2,221,569.34

(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	2,112,279,819.37	往来款	4 年以内	28.49
中粮地产投资（北京）有限公司	子公司	1,491,435,096.67	往来款	4 年以内	20.11
上海悦鹏置业发展有限公司	子公司	755,173,351.37	往来款	1 年以内	10.18
中粮地产成都有限公司	子公司	582,409,105.46	往来款	3 年以内	7.85
杭州鸿悦置业有限公司	子公司	<u>505,281,758.41</u>	往来款	2 年以内	<u>6.81</u>
合 计		<u>5,446,579,131.28</u>			<u>73.46</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	403,231,797.63	5.44

宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	<u>575,852.76</u>	0.01
合 计		<u>403,807,650.39</u>	<u>5.45</u>

(6) 其他应收款期末比年初减少 4.72%，主要原因为本期收回昆仑信托借款保证金。

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	在被投资单位表决	在被投资单位持
			比例（%）	权比例（%）	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	

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股	在被投资单位表决	在被投资单位持
			比例（%）	权比例（%）	股比例与表决权
					比例不一致的说
					明
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	600,000,000.00	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	
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	期末余额	减值准备	本期计提 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	0.00
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

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>现金红利</u>
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	5,652,000.00
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	0.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	0.00	50,428,181.10	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00	1,366,375.70
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	400,000,000.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00	0.00	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	475,000,001.00	0.00	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	0.00	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

被投资单位名称	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 减值准备	现金红利
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
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	300,000,000.00	600,000,000.00	0.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公 司	400,000,000.00	0.00	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	2,030,388,806.34	0.00	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	496,842,132.05	0.00	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
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	0.00	12,900,000.00	0.00	0.00	365,234.53
广州市鹏万房地产有限公司	184,559,596.41	13,881,779.02	198,441,375.43	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	147,457,150.17	-1,184,597.17	146,272,553.00	0.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	45,696,946.06	1,754,618.57	47,451,564.63	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,055,930.41	63,984.33	1,119,914.74	0.00	0.00	0.00
合 计	5,661,635,576.13	314,515,784.75	5,976,151,360.88	53,936,827.57	0.00	7,383,610.23

4、营业收入和成本

（1）营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	220,040,701.66	47,411,429.64
其他业务收入	3,356,268.12	5,081,831.65
营业收入合计	223,396,969.78	52,493,261.29
主营业务成本	109,502,003.47	29,673,648.90
其他业务成本	1,176.00	219,450.53
营业成本合计	109,503,179.47	29,893,099.43

（2）按业务类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	160,282,509.00	85,278,817.70	0.00	0.00
房屋租赁	51,004,430.10	20,856,425.23	37,761,239.39	20,708,865.72
其他	<u>12,110,030.68</u>	<u>3,367,936.54</u>	<u>14,732,021.90</u>	<u>9,184,233.71</u>
合 计	<u>223,396,969.78</u>	<u>109,503,179.47</u>	<u>52,493,261.29</u>	<u>29,893,099.43</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
华丰公司	8,195,720.79	3.67
中粮鸿云商铺 17,18	7,469,728.00	3.34
中粮鸿云商铺 11	6,580,000.00	2.95
中粮鸿云商铺 4	5,033,886.00	2.25
深圳海雅（集团）有限公司	<u>3,996,348.54</u>	<u>1.79</u>
合 计	<u>31,275,683.33</u>	<u>14.00</u>

注：本期营业收入较上期增加 325.57%，主要原因为本期鸿云项目商品房销售收入结转增加。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	7,383,610.23	600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	14,515,784.75	14,423,236.13
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	11,949,306.63	26,119,939.59
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	252,180,226.05	170,067,971.57
合作企业分配利润	<u>236,372.46</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>286,265,300.12</u>	<u>211,211,147.29</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳宝恒深长加油站	0.00	600,000.00	股权已转让
上海中城联盟投资管理公司	365,234.53	0.00	上期未分红
深圳市宝安福安实业有限公司	5,652,000.00	0.00	上期未分红
深圳中粮地产物业服务有限公司	<u>1,366,375.70</u>	<u>0.00</u>	上期未分红
合 计	<u>7,383,610.23</u>	<u>600,000.00</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	-1,184,597.17	-235,000.00	被投资方净利润减少
宝兴电线电缆有限公司	1,754,618.57	1,895,811.30	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	13,881,779.02	12,700,920.39	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>63,984.33</u>	<u>61,504.44</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>14,515,784.75</u>	<u>14,423,236.13</u>	

(4) 本公司本期投资收益汇回不存在重大限制。

(5) 本期投资收益比上期增加 35.54%，其原因为本期处置可供出售金融资产收益较上期增加。

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	77,882,214.40	60,736,279.39
加：资产减值准备	-1,374,454.62	-2,475,996.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,508,503.04	25,617,160.63
无形资产摊销	409,886.46	388,269.60
长期待摊费用摊销	2,368,833.96	2,368,833.96
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	57,927.75	9,817.28
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）	353,100,299.67	87,314,751.51
投资损失（收益以“－”号填列）	-286,265,300.12	-211,211,147.30
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）	-135,938,722.48	-301,183,350.80
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,061,044.22	142,600,319.22
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	659,391,508.28	-763,108,811.79
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>692,079,652.12</u>	<u>-958,943,874.41</u>

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

<u>补充资料</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,744,984,378.63	98,489,832.13
减：现金的期初余额	657,066,695.52	1,194,466,012.92
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>1,087,917,683.11</u>	<u>-1,095,976,180.79</u>

注：期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。

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>	<u>说 明</u>
非流动资产处置损益	14,413.00	
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）	336,680.22	政府无偿移交资产
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取	252,180,226.05	处置可供出售金融资产

项 目	金 额	说 明
得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	受托管理杭州世外桃源等六家企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,775,705.83	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	256,807,025.10	
减：所得税影响额	69,948,793.32	
少数股东权益影响额（税后）	108,280.89	
合 计	186,749,950.89	

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	2012 年 1-6 月	1.35%	0.03	0.03
	2011 年 1-6 月	2.40%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股	2012 年 1-6 月	-2.77%	-0.07	-0.07
股东的净利润	2011 年 1-6 月	-0.56%	-0.015	-0.015

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项 目	期末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	4,993,021,829.07	3,946,359,129.10	1,046,662,699.97	26.52%
应收账款	46,958,370.76	262,069,019.99	-215,110,649.23	-82.08%
预付款项	110,939,964.76	92,347,738.35	18,592,226.41	20.13%
应收股利	11,949,306.63	0.00	11,949,306.63	-
其他应收款	943,130,431.17	1,029,507,524.04	-86,377,092.87	-8.39%
存货	25,662,537,764.55	24,490,264,309.97	1,172,273,454.58	4.79%
可供出售金融资产	888,832,637.54	1,014,024,045.20	-125,191,407.66	-12.35%
长期待摊费用	62,610,085.78	77,248,833.63	-14,638,747.85	-18.95%
短期借款	4,500,000,000.00	4,944,000,000.00	-444,000,000.00	-8.98%
应付账款	1,873,512,989.43	1,998,482,641.70	-124,969,652.27	-6.25%
预收款项	7,079,646,426.88	5,701,478,269.73	1,378,168,157.15	24.17%

项 目	期末数	年初数	变动额	变动率
应付职工薪酬	27,329,443.46	81,214,175.22	-53,884,731.76	-66.35%
应交税费	13,464,191.61	429,185,571.80	-415,721,380.19	-96.86%
应付利息	268,666,321.93	182,324,167.36	86,342,154.57	47.36%
其他应付款	4,417,641,458.53	4,846,693,958.70	-429,052,500.17	-8.85%
一年内到期的非流动负债	1,565,474,460.44	1,045,000,000.00	520,474,460.44	49.81%
长期借款	6,137,277,709.15	4,838,684,864.59	1,298,592,844.56	26.84%
长期应付款	2,480,267.69	3,029,914.07	-549,646.38	-18.14%
递延所得税负债	197,222,540.92	221,408,021.55	-24,185,480.63	-10.92%
资本公积	635,736,026.88	708,292,468.76	-72,556,441.88	-10.24%
项 目	2012 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	变动额	变动率
营业收入	1,222,575,219.91	1,607,415,321.06	-384,840,101.15	-23.94%
营业成本	759,069,583.79	928,235,002.88	-169,165,419.09	-18.22%
销售费用	74,421,383.32	94,582,481.39	-20,161,098.07	-21.32%
管理费用	114,518,424.93	105,332,500.37	9,185,924.56	8.72%
财务费用	218,844,564.56	145,927,666.92	72,916,897.64	49.97%
投资收益	281,440,197.63	215,926,001.74	65,514,195.89	30.34%
所得税费用	86,656,323.20	113,166,412.70	-26,510,089.50	-23.43%

货币资金增加的原因主要是本期收到商品房销售款增加。

应收账款减少的原因主要是本期收回中粮鸿云、上海翡翠项目等商品房销售款。

预付款项增加的原因主要是本期支付成都御岭湾等项目工程款。

应收股利增加的原因主要是本期根据招商证券、光大银行 2011 年度股东大会决议计提股利。

其他应收款减少的原因主要是本期收回昆仑信托借款保证金。

存货增加的原因主要是本期北京祥云国际、中粮锦云、沈阳隆玺壹号等在建项目的投入增加。

可供出售金融资产减少的原因主要是本期处置部分可供出售金融资产。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本期摊销长期待摊费用。

短期借款减少的原因主要是本期归还到期的信托借款。

应付帐款减少的原因主要是本期长沙观音岩项目（北纬 28 度）、深圳鸿云、杭州易筑等项目支付工程款。

预收款项增加的原因主要是本期北京长阳半岛、沈阳隆玺壹号等项目商品房预售款增加。

应付职工薪酬减少的原因主要是本期支付上年度业绩考核奖。

应交税费减少的原因主要是本期本部、上海加来翡翠、北京长阳半岛等缴交企业所得税、营业税、土地增值税等。

应付利息增加的原因主要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。

其他应付款减少的原因主要是本期支付万曜公司、北京假日风景公司等并购款。

一年内到期的非流动负债增加的原因主要是本期一年内到期的长期借款增加。

长期借款增加的原因主要是因项目开发的需要向银行申请的贷款增加。

递延所得税负债减少的原因主要是本期出售可供出售金融资产，转出递延所得税负债。

资本公积减少的原因主要是本期处置可供出售金融资产，转出资本公积。

营业收入、营业成本减少的原因主要是本期结转收入产品以普通住宅为主，售价比上期结转收入产品（主要为别墅）低，结转收入减少，相应结转的商品房销售成本减少。

销售费用减少的原因主要是本期天津中粮大道项目、上海加来翡翠项目支付的广告宣传费、销售现场费等减少。

管理费用增加的原因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。

财务费用增加的原因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。

投资收益增加的原因主要是本期处置可供出售金融资产等取得的收益增加。

所得税费用减少的原因主要是本期利润总额减少，当期按税法及相关规定计算的当期所得税减少。

十三、财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 8 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 8 月 28 日

日期：2012 年 8 月 28 日

日期：2012 年 8 月 28 日