



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

2012 年年度报告

二〇一三年三月

致股东

变与不变是 2012 年房地产市场的两大主题。不变的是宏观调控政策。政府继续坚持房地产调控政策从紧的取向，保护合理自主需求和抑制投机需求。改变的是房地产市场原有的规律，一季度整个市场全面冰封，二季度开始的行情高峰，金九银十的惨淡，以及始料不及的年末发力，2012 年房地产市场行情起伏跌宕，打破了以往市场种种不成文的惯例。如何及时、有效地反应成为横亘在公司 2012 年经营上的关键。

面对复杂的市场，公司坚持“以我为主”的发展策略，深耕已有项目，着力提升运营管控水平，及时调整营销策略，积极推动公司全面发展。经过数年的经营，公司已经初步完成在国内主要一、二线城市的布局。2012 年，公司在完善城市公司组织架构的基础上，将进一步提升一线管理运营水平作为经营重点。公司以全生命周期的运营管控计划为主线，从价值链的前端到后端，贯通市场、设计、工程、成本、销售甚至持有物业等不同开发环节，严控项目开发节奏，加快项目周转，在瞬息万变的市场中争取到了主动。公司将产品研发作为全年工作重点，审时度势，梳理出以“首置、首改”为主的刚需产品类型，编制完成《都市精品系列产品手册》，对产品进行了标准化与规范化，为该类产品的快速复制、全面推广奠定了基础。公司还主动挖掘公司产品附加值，通过优良的质量、完善的物业、稀缺的配套等优势提升产品价值。在推进现有项目开发的同时，公司凭借自身资源优势，投身到城市更新及前海开发等市场热点中，拓展了公司发展的领域。

2013 年，在城镇化发展的基础上，“调控”与“保障”仍是房地产政策的重点。公司将经营重点聚焦于“产品力”之上，加强产品研发，从市场、客户的角度出发，总结、消化、吸收行业先进经验，不断提升产品力。公司将继续推进现有产品的梳理工作，从规划、设计、工程、招标、物服等方面入手，固化标准，优化流程，在提升都市精品系列产品复制能力的基础上，颁布多个类型设计指引，进一步完善产品体系。同时，公司将着眼市场需求，进一步调整产品结构，根据市场适当调整住宅项目产品类型的配比，重点打造适销对路产品，加大市场需求程度高的刚需类产品的建造和推盘力度，提高产品销售速度。此外，公司将坚持稳健发展的原则，争

取在低谷中寻找低成本扩张的机会，为实现公司的长远发展积蓄力量。

公司感谢股东长久以来的信任与支持。2013 年，公司将在“强化产品，全面提升，价值创造，持续发展”的十六字方针指引下，继续努力，提升价值，加速成长，回报股东。

重要提示、目录和释义

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

公司负责人周政、主管会计工作负责人崔捷及会计机构负责人(会计主管人员)张建国声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

八位董事出席了审议本报告的董事会现场会议，其中董事殷建豪以通讯方式参会；董事马建平因工作原因未能参加会议，委托董事长周政参会并代为行使表决权。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以截至 2012 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2012 年度不进行公积金转增股本。

目 录

致股东	2
重要提示、目录和释义	4
目 录	5
释 义	6
重大风险提示	7
第一章 公司简介	8
第二章 会计数据和财务指标摘要	9
第三章 董事会报告	11
第四章 重要事项	36
第五章 股份变动及股东情况	50
第六章 董事、监事、高级管理人员和员工情况	54
第七章 公司治理	63
第八章 内部控制	70
第九章 财务报告	73
第十章 备查文件目录	73

释 义

释义项	指	释义内容
公司、我司、本公司	指	中粮地产（集团）股份有限公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司
悦鹏半岛	指	原上海奉贤区南桥新城项目
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日

重大风险提示

公司在未来经营中将面临国家宏观调控风险及市场下滑的风险。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施，会议确定将完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管。“新国五条”的出台，表明中央政府抑制投机投资性购房需求的政策基调没有改变。可以预见，接下来一段时间或是细则密集出台期，上至中央部委，下至地方政府，还将陆续就“国五条”进行研讨并出台相应细则，各地政府亦将公布房价调控目标。

如果地方政府密集出台调控细则，且严厉程度超出市场预期（如二套房贷收紧等），购房者或将重燃观望情绪，市场可能继续深入调整，成交量有下滑的风险。对此，公司将加强对政策和市场的持续跟踪研究，根据市场变化调整产品结构并把握推盘时机。

此外，在调控进一步出台细则的背景下央行有可能收紧房地产信贷，导致公司融资成本上升。对此，公司一方面将增强自身造血功能，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。

第一章 公司简介

一、公司信息

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	中粮地产		
公司的外文名称（如有）	COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		
注册地址	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号		
注册地址的邮政编码	518101		
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		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	http:www.cofco-property.cn		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	崔捷	范步登
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	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层
电话	86-755-23999288、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291
传真	86-755-23999299	86-755-23999299
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 10 月 08 日	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号	深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）	国税粤字 44030652080003 号 1011	192247189
报告期末注册	2012 年 12 月 31 日	深圳市宝安区新	44030110319780	深税登字	192247189

	日	城二区湖滨路 5 5 号	44030019224718 9 号
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	无变更		
历次控股股东的变更情况 (如有)	2004 年 12 月 31 日, 公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》, 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, 中粮集团成为本公司第一大股东。		

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司
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
签字会计师姓名	周阿春、崔幼军

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第二章 会计数据和财务指标摘要

一、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

	2012 年	2011 年	本年比上年增减 (%)	2010 年
营业收入 (元)	7,944,889,640.36	5,541,073,483.66	43.38	2,744,256,697.38
归属于上市公司股东的净利润 (元)	514,933,158.15	421,995,724.17	22.02	576,681,927.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	123,654,251.27	181,260,098.35	-31.78	144,235,182.57
经营活动产生的现金流量净额 (元)	2,643,336,522.80	-2,413,342,532.57	209.53	-3,618,794,630.05
基本每股收益 (元-股)	0.28	0.23	21.74	0.32
稀释每股收益 (元-股)	0.28	0.23	21.74	0.32
净资产收益率 (%)	11.19	9.22	增加 1.97 个百分点	10.18
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减 (%)	2010 年末
总资产 (元)	34,838,562,066.52	32,602,592,973.24	6.86	20,808,492,799.80
归属于上市公司股东的净资产 (归属于上市公司股东的所有者权益) (元)	4,763,805,453.76	4,462,847,804.30	6.74	5,172,181,003.67

注: 因 2011 年发生同一控制下企业合并, 追溯调整 2011 年期初数及 2010 年同期数, 2010 年按调整后数据填

列。

二、报告期内非经常损益项目及金额

非经常性损益的项目和涉及金额：（单位：人民币元）

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益	226,179,362.50	555,284.25	5,868,051.35	主要为处置投资性房地产收益
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）	773,360.44	3,138,360.44	673,360.44	主要为政府无偿移交资产
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,334,534.65	7,891,678.66	5,639,700.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		3,509,864.60	109,164,927.52	
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	286,580,491.88	293,523,926.29	391,081,476.41	处置可供出售金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,327,918.05	1,836,026.46	2,143,152.19	
对外委托贷款取得的损益		5,509,342.22	6,740,640.00	
受托经营取得的托管费收入	3,250,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,207,181.12	3,433,383.52	57,289.33	
小 计	535,238,486.40	322,397,866.44	524,368,597.24	
减：所得税影响额	135,499,370.49	76,268,461.89	90,871,812.21	
少数股东权益影响额（税后）	8,460,209.03	5,393,778.73	1,050,039.80	
合 计	391,278,906.88	240,735,625.82	432,446,745.23	

注：因 2011 年发生同一控制下企业合并，追溯调整 2011 年期初数及 2010 年同期数，2010 年按调整后数据填列。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第三章 董事会报告

一、2012 年经营成果和财务状况分析

(一) 2012 年公司主营业务分析

1、概述

2012 年，对房地产行业来说依然是“调控年”，国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇，坚决抑制投资投机性购房需求。

面对严峻的外部形势，公司始终贯彻“坚定信心、苦练内功、开源节流、现金为王”的经营方针，高度重视产品质量安全，不断加强项目运营管理，全力抓好市场营销工作，最终克服了各种负面影响，准确把握住了多次销售“窗口期”，较好地完成了 2012 年度经营指标，取得了一定成绩。2012 年的主要运营措施如下：

(1) 加强营销管控，住宅销售逆势增长

公司始终强调市场营销，聚焦“客户到访率”和“客户成交率”，通过搭建体系、过程监控、客户服务等加强对于城市公司营销工作的具体指导，最终圆满完成年度销售目标。具体措施如下：

①品牌联动，充分发挥中粮集团全产业链和全服务链的“两链战略”优势。

②搭建平台，建立了内部的“经验交流平台”和外部的“经验共享平台”。

③完善体系，通过推广 CRM 系统、开展客户满意度（忠诚度）调研、开展入伙培训等工作初步建立起公司的客户服务体系，为提高公司的客户满意度和外部市场竞争力奠定了坚实基础。

(2) 加强运营管控，运营水平稳步提升

公司将运营管控作为抓手，依据“计划先行、工作前置、过程跟踪、结果导向”的理念，以目标管理责任书为“管控面”、计划管理体系为“管控线”，全面调度可用资源，强化全生命周期的计划体系，提升项目实际运营管理水平。

(3) 强化核心能力，产品研发实现突破

公司将产品研发作为贯穿全年的重要工作，初步搭建起产品研发体系，颁布了《都市精品系列产品手册》，产品体系建设进入全新阶段。

①建立产品研发体系。从筹措研发资金、创新研发渠道、实施研发激励三方面

入手，引进新人才、新技术、新产品和新趋势，初步建立起具有自身特点的产品研发体系；同时，以明星产品为依据，以客户和市场为导向，细化了覆盖“项目筛选、客户调研、产品提升、客户测试、产品应用、市场测试、项目总结、产品标准化”等环节的住宅产品研发流程。

②颁布《都市精品系列产品手册》。在严厉的宏观调控下，公司根据市场需求，对热销项目进行梳理，总结和提炼成功关键因素，形成了《都市精品系列产品手册》。该手册从建筑设计、景观设计、室内设计、工程质量、产品特征等角度对产品进行了规范，实现了标准化和规范化，为产品的快速复制、全面推广奠定了基础。

(4)强化开发职能，开发体系逐步建立

公司将开发能力建设作为专业能力建设的关键步骤，初步建立覆盖规划设计、工程建设、成本管理的项目开发体系。

一是完善项目设计标准化体系，搭建起规划设计组织架构和三级评审体系，规范了设计管理标准模板，实现了项目设计标准化。

二是严把工程质量关，建立了“一项制度、两套体系”，即：工程质量考核制度、工程管理规划体系和招标采购管理体系，有效提高了工程管控的质量和效率。

三是出台限额设计指引，成本管理工作贯穿项目开发全过程，从目标成本形成及锁定、目标成本实施及落地、回顾及后评估三个阶段，针对住宅产品特点提出关键节点限额设计指标，并严格按照指标体系落实限额设计及结构优化，全力确保项目目标成本可控。

(5)开展管理提升，提高企业管控水平

公司按照“强化管理、系统提升、做深做精、持续发展”的方针，将“管理对标杆”作为管理提升工作的核心，经过全面对标、系统梳理，针对性地推进管理对标杆、管理优布局、管理建系统等“攻坚战”。经过不懈努力，公司的基础管理水平迈上了一个新台阶。

(6)强化风险意识，风险管控初具雏形

2012年，公司将风险防控体系建设贯穿全年，初步建立法律、审计、安全三位一体的风险管控体系。

一是构建覆盖全生命周期的法律风险防控体系，贯穿立项、设计、建设、销售、开业、交付等阶段，确保风险防控不留“死角”。

二是建立全面风险管理和惩防体系结合的审计监察体系，推进审计工作标准化、审计评价专业化，编制审计工作指引，形成一体化的审计评价体系；借助审计发现提升管理，对于审计发现的问题风险，提出解决方案并跟进整改落实；严格执行“三重一大”决策制度，规范决策行为，防范决策风险。

三是构建安全管理体系，从总部、业务单位、项目三个层面完善安全管理机构并配备专业人员；梳理风险，建立全业务链安全环保管理体系；创新实施安全风险抵押金机制，促进安全管理责任制落实。经过不懈努力，公司 2012 年安全管理工作实现“零事故”。

2012 年，公司全年实现营业收入 79.45 亿元，较上年同期增加 43.38%；利润总额 10.04 亿元，较上年同期降低 6.41%；归属于上市公司股东的净利润 5.15 亿元，较上年增长 22.02%；基本每股收益 0.28 元/股，较上年增长 21.74%；总资产 348.39 亿元，较上年末增长 6.86%；公司所有者权益 75.75 亿元，较上年末增长 6.42%；归属于上市公司股东的所有者权益 47.64 亿元，较上年末增长 6.74%；加权平均净资产收益率 11.19%；资产负债率 78.26%，扣除预收账款后的资产负债率为 61.06%。

2、2012 年公司收入情况

(1) 商品房开发：报告期内，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 61.31 万平方米，签约金额 90.58 亿元；结算面积 57.45 万平方米，结算收入 77.58 亿元；已售待结转面积 56.62 万平方米。

其中，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 8.84 万平方米，签约金额 15.71 亿元；结算面积 2.02 万平方米，结算收入 3.61 亿元；已售待结转面积 12.40 万平方米。

(2) 房屋租赁：房屋租赁业收入 26,053.55 万元，比上年同期增加 3,481.08 万元，增长 15.42%，主要原因是报告期内新增出租物业及租金递增等。

(3) 物业管理、来料加工：报告期内，物业管理、来料加工收入 7,113.17 万元，比上年同期增加 581.81 万元，增长 8.91%，主要原因是报告期内物业管理收入增加。

(4)其他：报告期内，其他业务收入 21,572.38 万元，比上年同期增加 20,656.88

万元 增长 2256.34%，主要是报告期内处置深圳宝安 22 区投资性房地产收入增加。

2012年住宅项目销售明细

项目名称	签约面积（平方米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	88,719.94	153,015.27
北京长阳一号地、五号地	37,762.30	60,970.34
上海翡翠别墅	34,352.25	66,788.40
深圳中粮锦云	53,374.89	101,412.28
深圳中粮鸿云	33,055.21	53,611.27
成都御嶺湾	4,689.79	7,764.23
成都祥云国际	76,745.59	59,227.13
成都香榭丽都	36,037.56	35,406.65
沈阳隆玺壹号	43,887.98	59,832.00
南京彩云居	35,489.65	40,751.05
南京颐和南园	15,222.02	22,379.55
长沙北纬28度	40,910.50	49,066.33
杭州云涛名苑	16,344.78	20,262.80
杭州方圆府	8,152.75	18,240.02
广州金域蓝湾（按权益计）	41,565.29	82,407.05
北京中粮万科3号地（按权益计）	46,848.40	74,699.02
合计	613,158.90	905,833.39

截至 2012 年年末，公司在建拟建项目共 18 个（北京祥云国际、北京长阳一号地及五号地（长阳半岛项目）、上海翡翠别墅、悦鹏半岛、深圳中粮锦云、深圳中粮一品澜山、成都御嶺湾、成都祥云国际、成都香榭丽都、沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、南京彩云居、南京颐和南园、长沙北纬 28 度、杭州云涛名苑、杭州方圆府、北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾），权益占地面积 397.62 万平米，权益规划总建筑面积 592.43 万平米，其中 2012 年住宅项目新开工 65.47 万平米。

2012 年，公司无新增住宅地产项目。

在建拟建项目明细

项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）
北京祥云国际	290,360.00	520,822.00
北京长阳一号地、五号地	437,175.00	852,500.00
上海翡翠别墅	304,832.00	198,952.00

悦鹏半岛	107,183.00	201,389.00
深圳中粮锦云	36,943.00	147,760.00
深圳中粮一品澜山	53,113.00	122,160.00
成都御嶺湾	734,150.00	249,611.00
成都祥云国际	88,831.00	352,983.00
成都香榭丽都	21,000.00	96,893.00
沈阳隆玺壹号	258,854.00	680,000.00
天津中粮大道	129,785.00	755,000.00
南京彩云居	43,869.00	103,335.00
南京颐和南园	504,467.00	302,135.00
长沙北纬 28 度	771,655.00	783,302.00
杭州云涛名苑	43,961.00	120,245.00
杭州方圆府	38,513.00	141,206.00
小计	3,864,691.00	5,628,293.00
北京长阳三号地南侧地块、广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491.00	295,982.00
按权益计算合计	3,976,182.00	5,924,275.00

注：规划建筑面积指计容积率面积。

公司在宝安区拥有物业建筑约 120 万平米，其中新安片区占地约 30 万平米，建筑面积约 50 万平米；福永片区占地约 50 多万平米，建筑面积约 70 多万平米。目前公司已根据深圳市城市更新管理办法推进 25 区及 22 区城市更新项目，其中 25 区占地面积 6.83 万平米，22 区占地面积 4.06 万平米。

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	156,194,484.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.97

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	34,113,757.00	0.43
2	客户二	33,680,000.00	0.42
3	客户三	29,759,613.00	0.37

4	客户四	29,491,114.00	0.37
5	客户五	29,150,000.00	0.37
合计	——	156,194,484.00	1.97

3、2012 年公司成本情况

按行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减百分点
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
商品房销售	5,423,284,087.37	96.80	3,126,469,001.98	94.99	1.81
房屋租赁	105,643,999.06	1.89	104,133,141.42	3.16	-1.27
物业管理、来料加工	73,240,415.88	1.30	60,153,185.15	1.83	-0.53
其他	352,112.51	0.01	605,049.26	0.02	-0.01

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	1,201,589,805.56
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 (%)	18.47

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额 (元)	占年度采购总额比例 (%)
1	供应商一	538,501,238.56	8.28
2	供应商二	177,514,755.00	2.73
3	供应商三	176,493,716.00	2.71
4	供应商四	156,169,354.00	2.40
5	供应商五	152,910,742.00	2.35
合计	——	1,201,589,805.56	18.47

4、2012 年公司费用情况

报告期内期间费用及所得税费用变动情况

单位：万元

项目	2012 年发生数	2011 年发生数	增减情况	变动幅度
销售费用	33,519.67	25,273.66	8,246.01	32.63%
管理费用	30,324.66	28,952.44	1,372.22	4.74%
财务费用	37,281.35	34,648.85	2,632.50	7.60%
所得税费用	32,333.06	34,005.32	-1,672.26	-4.92%

分析说明：销售费用增加主要是本年新开盘销售项目增加，销售现场费、销售代理费等增加。

5、2012 年公司现金流情况

现金流构成及变动情况

单位：万元

项目	2012 年	2011 年	变动幅度	说明
一、经营活动				
经营活动现金流入总额	1,163,571.78	854,096.13	36.23%	主要是本年收回商品房销售款及往来款项同比增加
经营活动现金流出总额	899,238.12	1,095,430.38	-17.91%	主要是本年支付地价款、工程款等同比减少
经营活动现金流量净额	264,333.65	-241,334.25	209.53%	
二、投资活动	-	-		
投资活动现金流入总额	57,267.31	236,324.96	-75.77%	主要是本年未发生同一控制下合并，收到的其他与投资活动有关的现金同比减少
投资活动现金流出总额	89,960.45	46,539.39	93.30%	主要是本年购建固定资产支出及并购款支付同比增加
投资活动现金流量净额	-32,693.14	189,785.57	-117.23%	
三、筹资活动	-	-		
筹资活动现金流入总额	553,562.01	551,510.29	0.37%	
筹资活动现金流出总额	583,560.22	400,171.38	45.83%	主要是本年偿还借款及利息同比增加
筹资活动现金流量净额	-29,998.21	151,338.91	-119.82%	
现金及现金等价物净增加(减少)额	201,641.56	99,745.07	102.16%	

(二) 2012 年公司主营业务构成分析

1、公司主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	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
分行业						
商品房销售	7,397,498,643.96	5,423,284,087.37	26.69	41.15	73.46	-13.65
房屋租赁	260,535,457.15	105,643,999.06	59.45	15.42	1.45	5.58
物业管理、来料加工	71,131,739.37	73,240,415.88	-2.96	8.91	21.76	-10.87
分地区						
深圳	1,576,136,448.12	815,712,623.68	48.25	64.20	88.71	-6.72
北京	3,188,818,924.00	2,588,407,681.66	18.83	77.01	103.61	-10.60
成都	1,147,709,590.39	1,001,752,010.20	12.72	39.71	61.46	-11.76
长沙	563,268,881.97	390,422,250.50	30.69	449.04	629.52	-17.15
南京	653,733,607.00	447,776,752.01	31.5	129.67	330.19	-31.93
上海	599,498,389.00	358,097,184.26	40.27	-61.60	-55.75	-7.90

2、报告期内营业收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 10%以上的主要行业有商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：万元

	营业收入			营业成本			毛利率(%)		
	2012年	2011年	变动幅度(%)	2012年	2011年	变动幅度(%)	2012年	2011年	变动幅度
商品房销售	739,749.86	524,088.02	41.15	542,328.41	312,646.90	73.46	26.69	40.34	减少 13.65 个百分点
合计	739,749.86	524,088.02	41.15	542,328.41	312,646.90	73.46	26.69	40.34	减少 13.65 个百分点

(三) 2012 年公司资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：万元

	2012 年末		2011 年末		比重增减百分点	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	596,277.48	17.12	394,635.91	12.10	5.02	主要是本年收回销售商品房款增加
应收账款	38,247.27	1.10	26,206.90	0.80	0.30	主要是本年应收销售房款增加
其他应收款	73,150.98	2.10	102,950.75	3.16	-1.06	主要是本年收回信托借款保证金
预付款项	10,530.69	0.30	9,234.77	0.28	0.02	预付工程款增加
存货	2,485,931.25	71.36	2,449,026.43	75.12	-3.76	在建开发项目投入
可供出售金融资产	76,774.46	2.20	101,402.40	3.11	-0.91	主要是本年处置可供出售金融资产
长期股权投资	55,082.72	1.58	46,989.08	1.44	0.14	主要是本年股权投资收益增加
投资性房地产	82,010.52	2.35	86,632.77	2.66	-0.30	本年摊销折旧费
固定资产	43,703.95	1.25	17,071.50	0.52	0.73	主要是本年购置大中华 34 层、35 层办公楼
无形资产	3,165.38	0.09	2,789.05	0.09	0.00	
长期待摊费用	5,288.37	0.15	7,724.88	0.24	-0.09	本年摊销费用
递延所得税资产	12,207.43	0.35	12,360.75	0.38	-0.03	

2、负债项目重大变动情况

单位：万元

	2012 年		2011 年		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
短期借款	410,000.00	11.77	494,400.00	15.16	-3.39	本年归还到期借款
应付账款	289,015.03	8.30	199,848.26	6.13	2.17	本年结算规模增大
预收帐款	599,169.84	17.20	570,147.83	17.49	-0.29	主要是住宅销售房款增加
其他应付款	504,134.47	14.47	484,669.40	14.87	-0.40	主要是往来款增加
应交税费	36,913.46	1.06	42,918.56	1.32	-0.26	
一年内到期的非流动负债	193,737.47	5.56	104,500.00	3.21	2.35	主要是本期一年内到期的长期借款增加
长期借款	531,152.01	15.25	483,868.49	14.84	0.41	主要是因项目开发建设需要增加银行借款
应付债券	118,994.71	3.42	118,850.13	3.65	-0.23	
递延所得税负债	16,819.48	0.48	22,140.80	0.68	-0.20	主要是本年处置可供出售金融资产转出递延所得税负债

3、公司主要资产计量属性

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

4、与公允价值计量相关的项目

单位：万元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）							
2.衍生金融资产							

3.可供出售金融资产	101,402.40		-24,627.94			32,046.66	76,774.46
金融资产小计	101,402.40		-24,627.94			32,046.66	76,774.46
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计							
金融负债							

(四) 公司核心竞争力分析

目前，公司通过借鉴、消化、吸收行业先进企业经验，建立“七横七纵”运营体系和全生命周期计划体系，即全价值链、全生命周期计划运营管理体系，覆盖房地产开发 7 个阶段及 7 个专业。以目标管理责任书为载体，通过系统思考，统筹策划（定位、产品和运营策划），明确项目定位、产品设计、目标成本及项目全生命周期、全价值链开发的总控计划，强化项目全生命周期的动态管理。

在未来的经营管理中，公司将积极调整，适应市场变化，结合宏观环境、房地产行业趋势及对自身业务的反思，持续打造持有和销售相结合的商业模式，培养资源整合能力、商业策划运营管理能力、住宅开发销售能力、规划与设计能力、产品复制能力等五项能力，打造核心竞争力。

同时，未来公司将深化管理提升工作，以产品力为抓手，围绕产品、组织能力、可持续发展、风险管控等 4 个关键点，提升系统化研发能力、低成本巧拿地能力、系统化开发运营能力、各业态经营能力、工程和成本的标准化管理能力、客户服务能力、组织能力、团队专业能力、创新融资能力、全面风险管控能力等十方面的能力，以全面提升整个公司的经营管理水平。

(五) 2012 年公司投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对子公司投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
300,000,000.00	2,144,183,292.53	-86.01%

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
杭州鸿悦置业有限公司	房地产开发与经营	100.00%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券	122,226,196.04	98,241,476	2.11	71,374,097	1.53	752,996,723.35	226,241,573.46	可供出售金融资产	法人股
光大银行股份有限公司	银行	6,165,763.00	4,835,354	0.012	4,835,354	0.012	14,747,829.71	643,102.08	可供出售金融资产	法人股
合计		128,391,959.04	103,076,830.00	--	76,209,451.00	--	767,744,553.06	226,884,675.54	--	--

(3) 持有其他上市公司股权情况

请参见以上“持有金融企业股权情况”。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

适用 不适用

3、报告期内募集资金使用情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 公司主要子公司及参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙观音谷房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	25,767.83	89,091.77	36,390.19	56,326.89	9,718.78	6,694.29
深圳市宝安三联有限公司	子公司	房地产	物业租赁	6,352.31	18,711.16	10,465.35	4,796.60	1,257.98	993.46
深圳市宝安福安实业有限公司	子公司	房地产	物业租赁	1,000.00	36,142.14	15,285.02	6,846.74	2,394.08	1,786.61
上海加来房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	18,000.00	222,764.06	104,515.03	59,949.84	18,878.16	13,951.18
中粮地产成都有限公司	子公司	房地产	住宅开发	23,500.00	82,575.53	24,684.07	50,264.12	4,298.70	3,983.28
苏源集团江苏房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	20,000.00	114,214.51	69,512.27	13,526.72	7,040.21	5,181.17

中粮地产南京有限公司	子公司	房地产	住宅开发	10,000.00	38,418.15	14,654.63	51,846.64	7,023.33	5,466.68
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司	房地产	住宅开发	80,000.00	729,261.01	102,680.90	252,222.08	28,513.81	21,409.54
招商证券股份有限公司	参股公司	证券	证券经纪等	466109.98	7,511,250.46	2,533,527.51	358,608.30	146,448.81	121,715.06
广州市鹏万房地产有限公司(注)	参股公司	房地产	住宅开发	20,000.00	279,901.74	53,699.46	72,113.91	22,263.00	16,787.54

注：招商证券股份有限公司数据来源为 2012 年三季度报告。

(2) 报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
长沙北纬 28 度	399,905.00	43,753.52	124,136.52	在建在售	累计实现净利润 10,622.36 万元
天津中粮大道	1,630,367.92	21,597.91	225,640.99	在建	累计实现净利润-7,177.56 万元
北京祥云国际	825,052.00	104,002.00	535,378.00	在建在售	累计实现净利润 970.13 万元
成都祥云国际	274,360.00	88,599.11	233,772.80	在建在售	累计实现净利润 1,087.53 万元
南京彩云居	73,513.06	15,357.87	59,339.82	竣工在售	累计实现净利润 4,654.63 万元
成都香榭丽都	76,793.49	14,721.87	72,213.31	竣工在售	累计实现净利润 1,184.07 万元
北京长阳三号地南侧地块	192,545.48	28,037.74	140,087.75	在建	累计实现净利润-990.17 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	22,600.41	105,963.41	在建在售	累计实现净利润-3,736.76 万元
杭州方圆府	208,789.00	19,366.36	126,618.95	在建在售	累计实现净利润-6,821.42 万元
沈阳隆玺壹号	877,470.00	414,151.77	765,911.40	在建在售	累计实现净利润-8,203.38 万元
深圳中粮一品澜山	125,000.00	29,554.71	116,378.71	在建在售	累计实现净利润-107.74 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	23,425.71	228,065.10	在建在售	累计实现净利润 86,691.96 万元
南京颐和南园	170,449.76	2,237.26	150,316.29	在建在售	累计实现净利润 49,512.26 万元
北京长阳一号地、五号地	1,150,404.00	98,339.53	769,024.53	在建在售	累计实现净利润 22,321 万元
悦鹏半岛	400,258.00	9,735.42	118,516.13	在建	累计实现净利润-260.77 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	79,276.88	127,790.69	竣工在售	累计实现净利润 13,482 万元

成都御嶺湾	252,352.00	20,504.22	87,930.23	在建在售	累计实现净利润 7,419.49 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	27,656.63	392,559.36	在建在售	累计实现净利润 57,699.23 万元
合计	7,723,873.26	1,062,918.92	4,379,643.99	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
非募集资金投资的重大项目情况说明: ①公司项目投资总额超过公司 2011 年度经审计净资产 10% 的非募集资金投资的重大项目; ②成都祥云国际、杭州云涛名苑、杭州方圆府、南京颐和南园及成都御嶺湾 5 个项目结合市场情况对产品定位进行了提升, 并经公司三级评审会审议后对投资总额进行调整。					

二、公司未来发展展望

(一) 管理层对所处行业的讨论与分析

过去的一年, 全球经济复苏步履蹒跚, 经济增长在低位徘徊。发达经济体、新兴市场与发展中经济体都面临不同程度的发展困境: 美国经济增长自 2009 年步入了缓慢复苏轨道, 但失业问题依旧严重, 财政状况面临“债务上限”和“财政悬崖”挑战; 欧元区主权债务危机尚未得到根本解决, 经济复苏依旧乏力; 日本经济在经过第一季度的短暂复苏后, 第二、三季度连续出现负增长, 重新陷入衰退; 新兴经济体经济增速放缓, “金砖四国” 2012 年经济增速均创近年新低。

与此同时, 中国经济增长经历“筑底回升”, 前三季度 GDP 逐季下滑, 第四季度企稳回升, 全年 GDP 同比增长 7.8%^{注1}, 超出年初 7.5% 的预期目标。尽管经济增速下滑, 但城乡居民收入依然稳步增长, 并双双超过 GDP 增速; 全年 CPI 同比上涨 2.6%^{注2}, 全国经济基本保持“稳增长”和“低通胀”的运行态势。

2012 年, 对房地产行业来说依然是“调控年”, 国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇, 坚决抑制投资投机性购房需求, 防止房价反弹。但在稳增长的基调下, 2012 年的地产调控鼓励首置首改的刚性需求。自 2011 年下半年来, 先后有北京、上海、杭州、重庆、成都、厦门、武汉、合肥、南京、常州、吉林、中山、长春、芜湖、沈阳等 30 多个城市出台了楼市微调政策。微调的内容涉及提高公积金贷款额度、土地出让、调整普通住宅标准、税费优惠以及购房补贴等。包括北京、上海、武汉等多个城市对普通住房标准的调整使得普通住房范围扩大, 这意味着有更多居民能够享受购买普通商品房的优惠。

宏观经济方面, 2012 年在实施积极的财政政策的同时, 央行继续实行稳健的货

¹ 数据来源: 国家统计局

² 数据来源: 国家统计局

币政策。2012 年上半年，通胀压力进一步减轻，CPI 持续下降，6 月 CPI 同比增速更是创下 2010 年 2 月以来新低，为货币政策调整提供更大空间。央行分别于 6 月 8 日和 7 月 6 日实施降息，于 2 月 24 日和 5 月 18 日下调存款准备金率，并首次实施不对称降息以支持实体经济。与此同时，部分城市下调首套房贷利率，将首套房贷利率从之前的“上浮”5%-10%改为回归“基准利率”，甚至出现利率八五折的优惠政策。

2012 年房地产市场在历经两年多的调控后温和反弹。随着年初部分城市微调政策的出台，央行两次降息及两次下调存款准备金率，再加上年中部分银行恢复了首套房贷 85 折的优惠利率，在这一系列的微调政策作用下，自 2012 年二季度起，住宅市场成交量开始逐步回升，并带动房价止跌反弹，下半年一线和二线城市的楼市明显回暖，呈现较好的复苏态势。2012 年全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2011 年有小幅回落，但全年基本呈现逐月稳步回升的态势：2012 年，全国房地产开发投资 71804 亿元，比上年增长 16.2%，增速比上年回落 11.9 个百分点；全国商品房销售面积和销售额分别为 11.13 亿平米、64456 亿元，比上年分别增长 1.8%和 10%，增速比上年分别回落 2.6 个百分点及 1.1 个百分点³。总体而言，旺盛的刚性需求促使整个楼市在年内保持平稳有序的成交。

展望 2013 年，行业调控政策将继续延续。中央经济工作会议明确提出，要坚持房地产调控政策不动摇。在短期内调控政策不会有退出的可能，已执行限购的城市下一年度仍将继续限购，政府仍可能根据市场情况进一步深化楼市调控。同时国家仍将大力推进保障房开发，房产税亦可能在部分省市得到进一步推广。

基于以上分析，管理层认为，中央经济工作会议确定的 2013 年经济工作总基调仍是“稳中求进”。货币政策保持稳健取向，在货币政策力度温和促进下，2013 年宏观经济将企稳向好。城镇化、经济体制改革等中长期政策继续推进，为宏观经济和房地产业发展提供动力，因此继续看好住宅市场未来发展前景。在调控政策影响下，市场需求仍将以首置首改的刚需为主。从土地市场交易情况、新开工面积以及新增投资来看，未来商品住宅供应量有所下降，明年房价大幅下跌可能性较小，住宅业务可获得正常投资回报。十八大报告首提居民收入倍增计划，明确提出“坚持走中国特色城镇化道路”，城镇化仍将是拉动经济发展和调整经济结构的重要手段。

³ 数据来源：国家统计局

从中长期来看，行业关键驱动因素没有发生变化，房地产行业依然有较好发展前景。

（二）公司未来发展的战略目标和战略定位

公司的使命：奉献高品质的绿色生活空间和服务，引领时尚潮流的生活方式，全心全意使客户、股东、员工价值最大化。

公司的愿景：成为中国最具持续发展能力的品牌地产引领者。

在中央“十八大”报告和产业政策的指引下，基于对宏观环境和行业趋势的分析和判断，管理层提出“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的 2013 年经营总方针。在未来的经营管理和改革发展中，公司将持续打造持有和销售相结合的商业模式，聚焦重点城市进行深耕，进一步调整业务结构，系统提升产品力。

聚焦产品。坚持持有与销售相结合的双轮驱动模式，根据市场动态调整产品结构，大力发展住宅业务，短期内尤其需增加刚需产品，中长期适当增加改善产品；继续深化品牌住宅产品线研究，制定发布产品手册。

聚焦城市。深耕已进入的一线城市和重点二线城市，提升市场份额；建立持有与销售相结合的综合体城市选择标准体系，择机拓展新城市。

系统提升产品力。未来公司将全面提升系统化研发能力、低成本拿地能力、系统化开发运营能力、工程和成本的标准化管理能力、各业态经营能力、客户服务能力、组织能力及团队专业能力，系统提升产品力。

（三）2013 年度经营计划

1、2013 年公司主要拟采取的运营措施与工作

依据 2013 年“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的经营总方针，公司拟采取以下经营措施及工作：

（1）精心打造适销对路产品

产品力就是竞争力。公司将继续做好现有产品的梳理工作，从规划、设计、工程、招标、物服等方面入手，固化标准，优化流程，在提升都市精品系列产品复制能力的基础上，进一步完善产品体系。

同时，公司将着眼市场需求，抓住刚需释放机遇，有计划、有侧重地将现有资源向都市精品系列产品倾斜，重点打造适销对路产品，加大市场需求程度高的刚需

类产品的建造和推盘力度，提高产品销售速度，为实现公司的长远发展积蓄力量。

(2) 不断强化土地获取能力

公司本着快速周转的原则，聚焦都市精品系列，适当增加改善型产品；同时充分发挥中粮集团整体品牌优势，在积极参与市场“招拍挂”的同时，关注并购、合作、一级土地整治、旧城改造等各种机会。

(3) 高度关注公司资金平衡

一是内部确立营销为龙头，加快开盘、加快销售、加快资金回笼；同时，加快在售项目存货去化，积极盘活可售资源。二是积极探寻股权融资、债权融资等融资方式，推动“总对总”授信，适当利用财务杠杆，确保资金来源。三是加强成本管控，细化管控措施，同时积极推行集团化采购。四是提高资金管理能力，提升资金的内部利用效率，最终在公司总部、城市公司、项目公司之间实现资金平衡。

(4) 持续提升运营管控水平

通过近几年的努力，公司已经初步搭建起覆盖全生命周期的运营管理体系，全面推行目标管理责任书和计划管理体系，在运营方面逐步缩小了与行业标杆企业差距。2013 年，公司将继续着眼于运营体系建设，深入推进目标管理责任书和计划管理体系，对于在建项目引入二级、三级计划节点，提高在建项目的管控质量。同时，重点抓好关键节点跟踪落实，并根据情况变化不断总结、分享经验，持续提升项目运营水平。

(5) 抓好安全生产和企业文化建设

生命至高无上，安全责任为天。公司将时刻绷紧安全生产这根弦，完善安全管理机构，健全安全管理制度，完善“横向到边、纵向到底”的安全管理体系并重点抓好贯彻执行。同时，公司还将继续加强企业文化建设，提升企业的凝聚力、向心力和感召力。

2、2013 年公司运营计划

(1) 住宅开工计划

2013 年，公司计划新开工项目有 9 个，新开工面积 80.5 万平米（其中保障房面积 1 万平米），同比增加 22.9%，其中包括：北京祥云国际、北京长阳一号地及五号地（长阳半岛项目）、上海翡翠别墅、悦鹏半岛（原上海奉贤区南桥新城项目）、

成都御岭湾、成都祥云国际、沈阳隆玺壹号、天津中粮大道、长沙北纬 28 度。

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京祥云国际	北京	9.23
北京长阳一号地、五号地 (长阳半岛项目)	北京	16.59
上海翡翠别墅	上海	4.11
悦鹏半岛（原上海奉贤区 南桥新城项目）	上海	11.83
成都御岭湾	成都	2.83
成都祥云国际	成都	7.13
沈阳隆玺壹号	沈阳	11.25
天津中粮大道	天津	6.16
长沙北纬 28 度	长沙	11.37
合计	-	80.50

(2) 工业地产经营计划

预计 2013 年，随着宝安 25 区城市更新项目以及宝安 22 区城市更新项目的推进，相应租金收入将减少。预计全年物业出租率为 95%，租金收取率为 98.5%。主要经营计划为：

宝安 25 区城市更新项目 2013 年计划完成整体方案设计，根据最优方案，编制完成整体专项规划，启动专项规划申报。

宝安 22 区城市更新项目 2013 年计划完成专项规划及规划方案政府审批，同时加强与政府沟通，推进与租户、业主的拆迁谈判，完成拆迁补偿协议签订。

高起点高标准打造宝安 67 区产业园项目，在充分的市场调研和客户访谈的基础上，通过对类似案例的透彻分析，准确的项目定位，以人为本的理念打造一个规划设计科学、生活配套设施完善、商务环境优良、满足高科技中小企业的生产、生活与文化的产业园。

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

进一步加大招商引资、转型提升力度。通过多渠道多途径的市场化宣传推广招商方式，吸引客户竞租，实现从优选商，最大限度的解决空置并提升租金水平。

继续实施“转型提升”发展战略，将部分地理位置优越、地铁开通带来交通便利的物业，进行商业化改造或客户置换，实现物业价值最大化。

(四) 未来公司发展所需资金情况

公司加强推进各项目的销售进度,除了使用销售回款用于现有项目的投资建设以及新项目获取外,还将充分发挥公司较强的融资能力,多方式多渠道获取用于公司经营发展所需的资金,如银行开发贷款、银行经营性物业抵押贷款、委托贷款及信托融资等。公司通过各种融资所获得的资金的成本,一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

(五) 未来发展的风险提示及应对措施

重要风险提示:公司在未来经营中将面临国家宏观调控风险及市场下滑的风险。

2013年2月20日,国务院常务会议确定五项加强房地产市场调控的政策措施,会议确定将完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管。“新国五条”的出台,表明中央政府抑制投机投资性购房需求的政策基调没有改变。可以预见,接下来一段时间或是细则密集出台期,上至中央部委,下至地方政府,还将陆续就“国五条”进行研讨并出台相应细则,各地政府亦将公布房价调控目标。

如果地方政府密集出台调控细则,且严厉程度超出市场预期(如二套房贷收紧等),购房者或将重燃观望情绪,市场可能继续深入调整,成交量有下滑的风险。对此,公司将加强对政策和市场的持续跟踪研究,根据市场变化调整产品结构并把握推盘时机。

同时,在调控进一步出台细则的背景下央行有可能收紧房地产信贷,导致公司融资成本上升。对此,公司一方面将增强自身造血功能,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。

此外,企业未来发展战略及决策过程中还可能面临政策、市场及财务等方面的风险。

第一,政策风险。从2012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。但正如前文所述,中央持续表态要“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，住宅项目利润空间下降，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；同时以调控为契机，提升项目的成本管控能力和工程节点把控能力，打造产品，系统提升产品力。

第二，市场风险。在当前调控政策下，投资投机性购房需求被抑制，刚性需求将成为市场成交的主力，众多房企亦针对市场调整产品结构，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；加大中小户型刚需产品的供应，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；对现有在售的高端产品，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，财务风险。在调控背景下，房地产信贷政策收紧，融资成本上升。公司一方面加大营销力度加快资金回笼，同时积极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，加强与金融机构及其它机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，多方面筹措资金满足公司经营发展的资金需求。同时公司将加强成本管控，细化管控措施。

三、董事会对会计师事务所本报告期审计报告的说明及会计政策变化情况

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

四、公司利润分配情况

（一）报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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》，在与中小股东充分沟通听取其意见的基础上，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《中粮地产（集团）股份有限公司股东回报规划事项专项论证报告》，并对《章程》中的分红政策进行相应的调整，完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，强化了回报股东的意识，充分维护公司股东合法权益。章程修订议案经2012年8月10日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过，本次股东大会开通了网络投票。调整后的分红政

策进一步明确了分红标准和比例，完善了相关的决策程序，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。”

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

（二）公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、公司 2010 年度利润分派方案

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润726,285,532.79 元，加上本年母公司净利润 407,706,241.58 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,770,624.16元以及本年度分配普通股股利36,274,631.92元，本年度实际可供股东分配的利润为1,056,946,518.29元。2011年5月30日公司2010年年度股东大会同意公司以2010年12月31日的总股本1,813,731,596股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每10股派现金红利0.20元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2010年度不进行公积金转增股本。

公司于2011年7月27日实施以上方案。

2、公司2011年度利润分配方案

经利安达会计师事务所审计，2011 年母公司年初未分配利润 1,056,946,518.29 元，加上本年母公司净利润 352,828,462.49 元，减去本年度提取法定盈余公积 35,282,846.25 元以及本年度分配普通股股利 36,274,631.92 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,338,217,502.61 元。2012 年 4 月 23 日公司 2011 年年度股东大会同意公司以截至 2011 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2011 年度不进行公积金转增股本。

公司于2012年6月19日实施以上方案。

3、公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,338,217,502.61 元，

加上本年母公司净利润 409,907,892.80 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,990,789.28 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,652,722,658.25 元。公司拟以截至 2012 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2012 年度不进行公积金转增股本。

（三）公司近三年现金分红情况

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57%
2011 年	54,411,947.88	421,995,724.17	12.89%
2010 年	36,274,631.92	463,975,287.56	7.82%

五、公司承担社会责任情况

公司《2012 年度社会责任报告》详情见公司于 2013 年 3 月 30 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

六、董事会日常工作情况

（一）董事会会议情况及决议内容

报告期内全年共召开了 8 次董事会，所有决议均获得了有效的贯彻执行。

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第七届董事会第九次会议	2012 年 3 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 3 月 30 日
第七届董事会第十次会议	2012 年 4 月 13 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 4 月 14 日
第七届董事会第十一次会议	2012 年 4 月 23 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网	2012 年 4 月 24 日
第七届董事会第十二次会议	2012 年 7 月 24 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网	2012 年 7 月 25 日
第七届董事会第十三次会议	2012 年 8 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网	2012 年 8 月 30 日
第七届董事会第十四次会议	2012 年 10 月 23 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资	2012 年 10 月 24 日

		讯网	
第七届董事会第十五次会议	2012 年 11 月 26 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网	2012 年 11 月 27 日
第七届董事会第十六次会议	2012 年 12 月 3 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网	2012 年 12 月 4 日

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司董事会严格按照股东大会的决议及授权，全面执行了股东大会的各项决议，积极推进各发展项目的建设，切实按照有关规定履行职责。

1、报告期内公司按照 2011 年度股东大会通过的决议，公司年度贷款、担保以及对外投资都在股东大会授权范围内进行。

2、2012 年 6 月根据公司 2011 年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2012 年 8 月，董事会实施了公司债券（证券代码：112004、证券简称：08 中粮债）2012 年付息方案。

4、2012 年 1-12 月，根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售公司持有的招商证券（600999.sh）26,867,379 股，公司本年度共处置可供出售金融资产产生的税前利润约 2.87 亿元。

(三) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
周政	董事长	8	2	6	0	0	否
马建平	董事	8	0	6	2	0	否
殷建豪	董事	8	2	6	0	0	否
马德伟	董事	8	2	6	0	0	否
韩石	董事	8	2	6	0	0	否
李晋扬	董事	8	2	6	0	0	否
丁平准	原独立董事	2	2	0	0	0	否
刘洪玉	原独立董事	2	1	0	1	0	否
陈忠谦	独立董事	8	2	6	0	0	否
顾云昌	独立董事	6	1	5	0	0	否
孟焰	独立董事	6	1	5	0	0	否

七、公司接待调研及采访等相关情况

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

2012年公司投资者接待情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	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	机构	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	机构	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	机构	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
2012年7月9日	公司办公地点	一对一面谈	机构	民生证券、平安大华基金	公司上半年销售情况；公司土地储备情况；宝安22区城市更新项目情况；工业地产情况；2011年年报披露情况；公司项目发展情况；出售金融资产情况。
2012年11月29日	公司办公地点	一对一面谈	机构	湘财证券	公司基本情况；现有项目开发及销售情况；未来土地储备；融资计划；前海项目及资产注入情况
2012年11月30日	公司办公地点	小组面谈	机构	宏源证券、诺安基金、基石创业、菁英时代、时报财经	公司基本情况；未来土地储备、融资计划；前海项目及资产注入情况；以及公司对明年市场的判断
2012年12月24日	公司办公地点	一对一面谈	机构	广证恒生证券投资咨询	公司近期发展情况；公司毛利率变化问题；前海项目及城市更新项目情况；土地储备情况；产品结构；以及公司未来发展地位
2012年12月28日	公司办公地点	一对一面谈	机构	厦门普尔投资	公司产品结构与业态选择；目前的销售区域情况及土地储备情况；公司管理费用情况；以及保障房项目、前

					海项目、深圳城市更新项目情况
2012 年 12 月 31 日	公司办公地点	一对一面谈	机构	民生证券、民生加银基金	公司基本情况；前海项目、深圳城市更新项目情况；对市场的判断；以及管理成果

第四章 重要事项

一、本年度公司重大诉讼、仲裁、媒体普遍质疑事项。

报告期内公司无重大诉讼、仲裁、媒体普遍质疑事项。

已经结案的其他诉讼、仲裁事项包括：

(一) 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

我司诉大中华国际集团（深圳）有限公司房地产买卖合同纠纷案已经广东省高级人民法院审理、调解，我司与大中华集团自愿达成调解协议，公司已于 2012 年 11 月 28 日收到广东省高级人民法院《民事调解书》（【2011】粤高法民一初字第 2 号）。在诉讼过程中，工委会放弃了对大中华国际交易广场第 34 层的优先购买权。

根据《民事调解书》，我司拟向大中华集团按原约定价格购买位于深圳市福田区福华路与金田路交汇处深圳大中华国际交易广场第 34 层和第 35 层两层房屋，以人民币 2.8033 亿元成交，由于我司已付 3,000 万元定金抵作购房款，还应向大中华集团支付购房款人民币 2.5033 亿元。参考《写字间购买及租赁交易安排协议》约定的租金标准，我司需另向大中华集团支付房屋使用费人民币 4,568.91 万元。以上购买事项以于 2012 年 12 月 3 日公司七届十六次董事会审议，由董事会授权经理层办理相关购买事宜。

目前双方均已完全按《民事调解书》要求履行完毕，公司已取得深圳大中华国际交易广场第 34 层和第 35 层两层房屋产权。

详情请见巨潮资讯网 2012 年 11 月 30 日《诉讼进展公告》（公告编号：2012-041）及 2012 年 12 月 4 日《中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会第十六次（临时）会议决议公告》（公告编号：2012-042）。

(二) 我司与深圳市宝深宝实业有限公司租赁合同纠纷案

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

本公司 2009 年 6 月 25 日与深圳市宝深宝实业有限公司（以下简称宝深宝）签订了建筑物租赁合同，将位于上述更新单元的深圳市宝安区新安街道创业路 22 区 248 号的建筑物租赁给宝深宝，后因该地区城市更新项目将进入实施阶段，本公司于 2010 年 1 月 8 日向宝深宝提交了一份《关于提前终止 22 区租赁合同的函》，但宝深宝并不同意提前终止该租赁合同。2012 年 3 月 21 日，本公司将争议提交华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁。

2012 年 11 月 14 日，本公司与宝深宝达成《和解协议书》，宝深宝同意提前于 2012 年 11 月 14 日终止租赁合同，并向本公司支付欠租共计 13,567,692.71 元，2013 年 1 月 23 日，华南国际经济贸易仲裁委员会根据本公司的申请下达了《撤案决定书》，本公司对宝深宝提起的仲裁以撤案的方式结案。

目前公司与瑞恒公司已就位于宝安 22 区改造范围内部分宗地及物业搬迁补偿达成了一致，签署了相关搬迁补偿协议。（详情请见我司在巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 2012 年 11 月 27 日及 2013 年 1 月 24 日披露的相关公告）。

二、本年度公司控股股东及其关联方未发生非经营性占用资金情况

公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

利安达会计师事务所对本公司控股股东及其他关联方占用资金情况作了专项说明，请参见巨潮资讯网披露的《中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》。

三、本年度公司未发生破产重整相关事项

四、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

(一) 收购资产情况

□ 适用 √ 不适用

(二) 出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售产生的损益(万元)	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
深圳江铜南方总公司	金瑞期货经纪公司4.90%股权	2012年10月26日	3,256.83	0.00	1,692.62	1.69	评估后挂牌交易	否	不适用	是	是	2012年7月25日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
二级市场出售	招商证券股票26,867,379股	2012年3月、6月、9月	32,046.66	1,130.62	21,493.54	21.49	市价	否	不适用	是	是	2012年3月10日、6月30日、10月24日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

(三) 报告期内本公司无吸收合并事项

五、报告期内公司未实施股权激励计划。

六、报告期内公司关联交易事项。

(一) 报告期内公司与关联方之间发生与日常经营相关的关联交易。

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格(万元)	披露日期	披露索引
杭州世外桃源房地产开发有 限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	55.29	55.29	1.46	转账	55.29	-	-
沈阳大悦城房产开 发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	73.50	73.50	1.94	转账	73.50	-	-
中粮鹏利(成都)实 业发展有	同一最终控股	经营性交易	提供劳务	市场价格	1.02	1.02	0.13	转账	1.02	-	-

限公司	股东											
卓远地产(成都)有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供劳务	市场价格	0.98	0.98	0.12	转账	0.98	-	-	
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	购买商品	市场价格	40.47	40.47	0.46	转账	40.47	-	-	
合计					--	--	171.26		--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无								
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				日常经营管理需要								
关联交易对上市公司独立性的影响				对上市公司独立性不产生重大影响								
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				对上市公司经营成果、财务状况不产生重大影响,不存在对关联方的重大依赖								
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用								
交易价格与市场参考价格差异较大的原因				无								

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

(三) 公司与关联方共同对外投资发生的关联交易

适用 不适用

(四) 报告期内公司与关联方之间债权债务往来等事项。

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	69.73	-15.50	54.23
上海万科投资管理有限公司	子公司其他股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	37,960.35	10,953.45	48,913.80
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	应收关联方债权	经营管理需要	否	39,063.10	-33,279.18	5,783.92
宝菱同利有限公司	中外合作企业	应收关联方债权	经营管理需要	否	44.95	17.53	62.48
香港凯丽有限公司	子公司其他股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	1,076.01	0.00	1,076.01
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控股股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	0.00	25.00	25.00
北京万科企业有限公司	孙公司其他股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	0.00	14,667.94	14,667.94
中粮集团有限公司	最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	116,291.04	44,849.45	161,140.49

中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	25,090.15	-4,032.06	21,058.09
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	5,714.01	-5,248.53	465.48
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	5,194.56	-4,771.39	423.17
上海万科投资管理有限公司	子公司其他股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	3,211.74	2,898.89	6,110.63
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	21,071.64	1,242.35	22,313.99
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	应付关联方债务	经营管理需要	否	3,979.84	65,020.16	69,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	22,076.57	-22,076.57	0.00
上海万良企业管理咨询咨询公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	20,000.00	-20,000.00	0.00
万曜香港有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	21,882.69	-21,882.69	0.00-
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方	应付关联方债务	经营管理需要	否	20,000.00	50,746.67	70,746.67
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	49,060.75	-33,822.80	15,237.95
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	0.00	21.68	21.68
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司经营成果	关联债权债务	对公司经营成果及财务状况无重大不良影响,关联债务支持并促进公司业务与经营发展				

(五) 公司与关联方之间的其他关联交易

1、公司与关联方之间的其他重大关联交易

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。

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。2012 年公司受托管理费为 325 万元。

2、公司与关联方之间的其他非重大关联交易

(1) 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 12 月 31 日,公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 34,859.71 万元。

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有限责任公司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。

因经营发展需要,公司第七届董事会第十三次会议同意公司向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度,期限 1 年,利率参照同期银行贷款利率执行。

利安达会计师事务所出具了《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》;独立董事对公司 2012 年在中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等

金融业务的关联交易发表了独立意见。详情请见巨潮资讯网2013年3月30日相关公告。

(2) 根据经营发展需要,公司于2012年8月11日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过向控股股东中粮集团有限公司申请31.25亿元授信额度,期限三年,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。

(3) 2010年10月,公司第六届董事会第三十四次会议审议通过关于向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司申请委托贷款的议案,贷款金额7亿元,期限2年,贷款利率为中国人民银行公布的同期同档次基准利率。

因经营发展需要,2012年10月19日公司第七届董事会第十四次(临时)会议同意公司向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借委托贷款,共计7亿元,期限1年,贷款利率按照中国人民银行公布的同期同档次基准利率执行。

(4) 我司诉大中华集团商品房预售及房屋租赁合同纠纷一案已经广东省高级人民法院审理、调解,公司已于2012年11月28日收到广东省高级人民法院《民事调解书》(【2011】粤高法民一初字第2号)。

2012年12月3日,公司第七届董事会第十六次会议同意公司向工委会补偿其已支付的租金及诉讼费共计人民币21,358,485.00元。

详情请见巨潮资讯网2012年12月4日《中粮地产(集团)股份有限公司第七届董事会第十六次(临时)会议决议公告》(公告编号:2012-042)。

(5) 2009年11月20日,公司第六届董事会第十八次会议审议同意公司下属控股子公司中粮地产投资(北京)有限公司向中粮集团有限公司承租写字间并接受中粮集团下属企业北京凯莱物业管理有限公司的相关物业服务。2012年,中粮地产北京公司根据租赁协议及物业服务协议向中粮集团支付租金5,538,800.00元;同时向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费965,186.68元。

(6) 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。本年度共支付保险费3,539,254.47元。

(7) 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, 于 2012 年 12 月 27 日到期。2012 年 12 月 27 日三方当事人分别签订委托贷款展期协议书将 22,000.00 万元贷款期限延长至 2013 年 12 月 27 日, 该合同共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元, 本年计提利息 9,677,336.68 元, 本年支付 9,758,210.01 元。

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%, 于 2012 年 9 月 28 日到期。2012 年 9 月 27 日三方当事人分别签订委托贷款展期协议书将 18,000.00 万元贷款期限延长至 2013 年 3 月 28 日, 该合同共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元。本年计提利息 8,418,000.00 元, 支付利息 5,520,500.00 元。

(8) 子公司中耀房地产开发(沈阳)有限公司从广州侨鹏房产开发有限公司 2011 年 5 月 23 日借入 5,500.00 万元, 期限一年, 2012 年 05 月 23 日展期一次, 到期日为 2013 年 05 月 22 日, 2012 年 9 月 21 日归还。本年度利息共计 2,514,676.39 元。

子公司中耀房地产开发(沈阳)有限公司从德鸿物业发展(深圳)有限公司 2011 年 5 月 23 日借入 5,000.00 万元, 期限一年, 2012 年 05 月 23 日展期一次, 到期日 2013 年 05 月 22 日, 2012 年 9 月 21 日归还。本年度利息共计 2,286,069.46 元。

(9) 2012 年 1 月 1 日起孙公司成都悦城实业有限公司向中粮鹏利(成都)实业发展有限公司借款, 借款本金为 250,417,575.25 元, 利率为同期同档次银行基准利率, 期限为 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。截止至 2012 年 12 月 31 日, 借款本金余额为 195,917,575.25 元, 本期计提利息 14,557,742.79 元, 尚未支付。

七、报告期内公司重大合同事项。

(一) 托管、承包、租赁事项情况

1、公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额(万元)	托管起始日	托管终止日	托管收益(万元/年)	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
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	127,550.27	2009年9月27日	2012年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
				2012年9月27日	2015年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
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	472,909.39	2009年9月27日	2012年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
				2012年9月27日	2015年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
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	24,124.57	2009年9月27日	2012年9月27日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
沈阳大悦城房地产开发有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	经营管理	196,759.77	2009年9月27日	2012年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
				2012年9月27日	2015年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	经营管理	37,006.41	2009年9月27日	2012年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
				2012年9月27日	2015年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
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	24,015.76	2009年9月27日	2012年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
				2012年9月27日	2015年9月26日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东
苏州苏源房地产开发有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	经营管理	84,519.20	2012年7月1日	2015年6月30日	50.00	应支付的薪酬和其他相应成本支出	无重大影响	是	同一最终控股股东

注：具体情况请参见第四章中“公司与关联方之间的其他重大关联交易”中描述。

(二) 对外担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 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								
报告期内审批的对外担保 额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际 发生额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担 保额度合计 (A3)			0	报告期末实际对外担保 余额合计 (A4)				0
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保 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)
中粮地产集团深圳 房地产开发有限公司	2011.9.27	40,000	2011.11.24	40,000	连带责任保证	2011.11.24-20 16.11.24	否	否
长沙观音谷房地产 开发有限公司	2011.9.27	20,000	2011.9.28	20,000	连带责任保证	2011.11.02-20 15.9.23	否	否
中耀房地产开发(沈 阳)有限公司	2012.7.25	32,500	2012.8.24	32,500	连带责任保证	2012.9.20-201 7.8.23	否	否
中粮地产(北京)有限 公司	2012.7.25	20,000	2012.10.18	20,000	连带责任保证	2012.10.31-20 17.10.18	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计 (B1)		52,500		报告期内对子公司担保 实际发生额合计 (B2)		52,500		
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计 (B3)		112,500		报告期末对子公司实际 担保余额合计 (B4)		112,500		
公司担保总额（即前两大项的合计） 112,500								
报告期内审批担保额度合 计 (A1+B1)		52,500		报告期内担保实际发生 额合计 (A2+B2)		52,500		
报告期末已审批的担保额 度合计 (A3+B3)		112,500		报告期末实际担保余额 合计 (A4+B4)		112,500		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				23.62%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)						0		
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)						20,000		
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)						0		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)						20,000		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无		
违反规定程序对外提供担保的说明						无		

(三) 其他重大合同

合同名称	合同订立公司方名称	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
宝安 22 区 A010-0014 宗地物业搬迁安置补偿协议	深圳市瑞恒投资发展有限公司、中粮地产(集团)股份有限公司	336.26				参考市场价	6428.95	否	无	已移交产权资料
宝安 22 区厂房 2 栋、厂房食堂 3 栋一层、机电房 4 栋及配电房搬迁补偿协议	股份有限公司、深圳市勤城达集团有限公司、古耀明	42.56				参考市场价	14,334.775	否	无	已移交产权资料
资产购置(大中华 34、35 楼购置)	大中华国际集团(中国)有限公司	28,033				市场价	28,033	否	无	已办妥产权证

八、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	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。	2005-12-28	长期有效	1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，2006 年 4 月底，公司正式更名为“中粮地产(集团)股份有限公司”；2006 年 6 月份，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。2007 年 8 月，公司实施 2007 年度配股方案，通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司 51% 的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权；2008 年 6 月 27 日公司 2007 年度股东大会审议通过关于收购控股股东持有的天泉置业有限公司剩余 49% 股权的议案，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东注入优质资产的承诺已经履行。 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

					<p>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。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入</p>	2007-3-21	长期有效	<p>2007年8月，公司通过配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司51%的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司100%的股权；2008年公司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。2009年，公司拟通过配股融资收购控股股东中粮集团有限公司拥有的5家住宅开发房地产公司的股权，分别是上海加来房地产开发有限公司51%的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权、苏州苏源房地产开发有限公司90%的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司50%的股权和万科中粮（苏州）置业有限公司49%的股权。2010年，</p>

		<p>实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。</p> <p>以上承诺请参见公司在巨潮资讯网于2007年8月8日披露的公告。</p>			<p>公司2010年第一次临时股东大会审议通过修改后的配股方案，同意以自有资金先行收购上述部分资产。目前，公司以自有资金收购了上海加来房地产开发有限公司51%的股权及苏源集团江苏房地产开发有限公司90%的股权。根据公司2010年第二次临时股东大会的决议，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司50%的股权。</p> <p>另一方面，公司对不适宜收购的项目进行托管。具体托管情况请参见本年报第四章“重要事项”中关于“公司与关联方之间的其他重大关联交易”的披露。</p> <p>公司目前与控股股东中粮集团之间不存在实质性同业竞争情况。</p>
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是				
承诺的解决期限	长期有效				
解决方式	请见以上“首次公开发行或再融资时所作承诺”的履行情况				
承诺的履行情况	请见以上“首次公开发行或再融资时所作承诺”的履行情况				

九、公司聘任会计师事务所的情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	利安达会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬（万元）	126
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	周阿春、崔幼军

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、公司债券情况

中国建设银行股份有限公司深圳市分行（经其总行授权）为公司发行的公司债券 08 中粮债本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化，报告期末公司总负债率 78.26%。公司已于 2012 年 8 月派付公司债券第四年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

十一、公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人在报告期内未发生有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场进入、被认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

十二、其他重大事件

（一）根据深圳市规划和国土资源委员会于 2012 年 5 月 31 日发布的《关于〈2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划〉的公告》，公司位于深圳市宝安区 22 区中粮工业园城市更新单元项目已被正式纳入《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》。宝安区新安街道 22 区中粮工业园更新单元项目拟由工业用地更新为居住和商业用地，拟拆除重建用地面积 40,597 平方米，公司所占用地及建筑物权属比例均超过 90%。

目前，项目专项规划已于 2013 年 2 月 6 日取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局初审意见。按照《深圳市城市更新办法》及相关办法规定，该项目专项规划还需经市级更新主管部门审批通过，才能取得规划批复。项目专项规划的审批及实施主体确认具有不确定性。根据更新政策规定，在确认实施主体后，项目的实施还涉及补缴地价。

公司将根据项目申报的进展情况及时履行相应的信息披露义务。

(二) 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。公司将密切关注上述事项的进展情况，及时履行相应的信息披露义务。(详情请参见公司在巨潮资讯网 2012 年 7 月 17 日公告)

(三) 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。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。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，转让股权事宜已办理完毕。

第五章 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 报告期公司股份变动情况表 (截止 2012 年 12 月 31 日, 单位: 股)

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	高管股	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	11,517	0.0006				0	0	11,517	0.0006
1、国家持股	0							0	
2、国有法人持股	0	0						0	0
3、其他内资持股	11,517	0.0006				0	0	11,517	0.0006
其中: 境内法人持股									
境内自然人持股	11,517	0.0006				0	0	11,517	0.0006
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
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) 报告期限售股份变动情况表 (截止至 2012 年 12 月 31 日)

单位: 股

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

二、证券发行与上市情况

(一) 到报告期末为止的前三年公司历次证券发行情况

到报告期末为止的前三年公司未发行股票或公司债券; 报告期内公司股份总数及结构未发生变化。

公司无现存的内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 前十名股东持股情况(截至 2012 年 12 月 31 日)

单位: 股

报告期股东总数(户)	157,846	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数(户)	157,178					
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中粮集团有限公司	国有法人	50.65	918,665,014	-	0	918,665,014	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)		不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中, 控股股东与其他股东无关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 其他股东未知是否存在其他关联关系, 也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中粮集团有限公司	918,665,014	人民币普通股	918,665,014					
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	40,999,970	人民币普通股	40,999,970					
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	8,193,895	人民币普通股	8,193,895					
安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	7,732,098	人民币普通股	7,732,098					
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,521,950	人民币普通股	5,521,950					
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,703,405	人民币普通股	4,703,405					
中国银行—长盛同智优势成长混合型证券投资基金	4,285,358	人民币普通股	4,285,358					
江西国际信托股份有限公司资金信托(金狮 95 号)	4,259,810	人民币普通股	4,259,810					
中国工商银行—诺安中小盘精选股票型证券投资基金	4,173,999	人民币普通股	4,173,999					
全国社保基金零二零组合	4,113,762	人民币普通股	4,113,762					
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		前十名股东中, 控股股东与其他股东无关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 其他股东未知是否存在其他关联关系, 也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)		无						

(二) 前十名有限售条件股东持有有限售条件股份情况

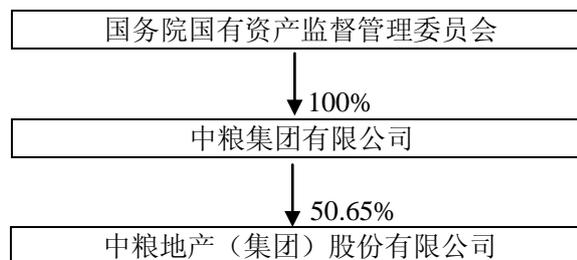
目前我司有限售条件股东持有的有限售条件股份均为高管股份。

(三) 公司控股股东及实际控制人情况

1、控股股东基本情况

控股股东名称	法定代表人-单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中粮集团有限公司	宁高宁	1952 年	10110041-4	123,529.8 万元	许可经营项目：粮食收购；第二类增值电信业务中的信息服务业务；《美食与美酒》期刊的出版；境外期货业务。 一般经营项目：进出口业务；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中粮未来的战略定位是以客户需求为导向，涵盖从田间到餐桌，即从农产品原料到终端消费品，包括种植、收储物流、贸易、加工、养殖屠宰、食品制造与营销等多个环节，通过对全产业链的系统管理和关键环节的有效掌控以及各产业链之间的有机协同，形成整体核心竞争力，奉献安全、营养、健康的食品，实现全面协调可持续发展。截至 2012 年 9 月 30 日，集团总资产 2708 亿元，收入 1408 亿元，集团整体资产负债率控制良好。总资产、净资产、营业收入、资产负债率等主要财务指标表现良好，财务安全性较高 总体运行良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物化学(安徽)股份有限公司 20.74% 股权、中国食品有限公司 74.21% 股权、中粮屯河股份有限公司 59.6% 股权、中粮包装控股有限公司 60.24% 股权、中国粮油控股有限公司 57.85% 股权、侨福建设企业机构有限公司 70.88% 股权、中国蒙牛乳业有限公司 28.029% 股权				

2、公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



3、报告期内公司控股股东（实际控制人）未发生变更情形。

(四) 前十名08中粮债持有人持债情况表 (截至2012年12月31日)

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

第六章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股数(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	50	2011-1-4	2014-5-30	0	0	0	0
马建平	董事	现任	男	50	2005-7-4	2014-5-30	0	0	0	0
殷建豪	董事	现任	男	43	2007-3-16	2014-5-30	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	50	2007-3-16	2014-5-30	0	0	0	0
韩石	董事	现任	男	44	2011-8-11	2014-5-30	0	0	0	0
李晋扬	董事、常务副总经理	现任	男	44	2011-8-11	2014-5-30	0	0	0	0
顾云昌	董事	现任	男	69	2012-4-23	2014-5-30	0	0	0	0
孟焰	董事	现任	男	58	2012-4-23	2014-5-30	0	0	0	0
陈忠谦	董事	现任	男	51	2007-8-16	2014-5-30	0	0	0	0
丁平准	独立董事	离任	男	76	2011-5-30	2012-04-23	0	0	0	0
刘洪玉	独立董事	离任	男	51	2011-5-30	2012-04-23	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	53	2009-11-20	2014-5-30	0	0	0	0
王浩	监事会副主席	现任	男	47	2007-8-16	2014-5-30	0	0	0	0
陈瑜	职工监事	现任	男	59	2008-12-26	2014-5-30	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	50	2006-2-17	2014-5-30	0	0	0	0
崔捷	财务总监、副总经理、 董事会秘书	现任	男	47	2006-2-17	2014-5-30	0	0	0	0
曹荣根	副总经理	现任	男	50	2002-7-2	2014-5-30	15,356	0	0	15,356

戴羿	副总经理	现任	男	55	2002-11-25	2014-5-30	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	49	2002-11-25	2014-5-30	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	45	2007-7-19	2014-5-30	0	0	0	0
张宝泉	副总经理	现任	男	43	2010-8-21	2014-5-30	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	47	2010-8-21	2014-5-30	0	0	0	0
孙伊萍	副总经理	离任	女	46	2011-5-30	2012-04-13	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	15,356	0	0	15,356

二、任职情况

(一) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

◆ 董事长 周政

周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年2月起任中粮置地有限公司董事长。2011年1月起任公司董事长。

◆ 董事 马建平

马建平，男，1963年10月出生。对外经贸大学商学院工商管理硕士，会计师。1986年8月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司董事副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002年6月至2003年5月任中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003年6月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006年1月起任中粮集团公司战略部总监。2010年5月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。2005年5月起任本公司董事。

◆ 董事 殷建豪

殷建豪，男，1970年5月出生。北京大学本科，长江商学院EMBA。1992年8月进入中国粮油食品（集团）有限公司工作，历任总裁办公室职员、副科长、科长、副主任、秘书行政部总经理、中粮集团董事会秘书局秘书，现任中粮集团办公厅主任及中粮集团董事会秘书；2007年3月起任本公司董事。

◆董事 马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，法律硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006年11月起任中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问；2007年3月起任本公司董事。

◆董事 韩石

韩石，男，1967年10月出生，对外经济贸易大学国际贸易专业学士。1990年8月进入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司中粮粮油进出口公司部门副经理；中国粮油食品进出口(集团)有限公司鹏利(加拿大)有限公司副总经理；中国粮油食品(集团)有限公司物业投资部副总经理。2007年4月起历任中粮置业投资有限公司副总经理，总经理；中粮置地常务副总经理。2013年2月起任中粮置地有限公司总经理。2011年8月11日起任公司董事。

◆董事 李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学EMBA，工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月起任本公司常务副总经理。2011年8月11日起任公司董事。

◆独立董事 顾云昌

顾云昌，男，1944年4月出生。现任中国房地产研究会副会长，兼任北京大学经济学院博士后导师。20世纪80年代初着手住宅商品化研究，1985年开始研究土地问题，历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任，现任美国纽约证券交易所上市公司易居中国独立董事，香港联合交易所有限公司上市公司远洋地产及旭辉控股(集团)有限公司独立非执行董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事 孟焰

孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。1982年起任职于中央财经大学，曾任会计系副主任、主任，现任会计学院院长、教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事，教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员、全国会计硕士学位教育指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任烟台万华聚氨酯股份有限公司独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事 陈忠谦

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

◆监事会主席 余福平

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。现任中粮集团财务部副总监。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆监事会副主席 王浩

王浩，男，1966年12月出生，大学本科学历。1990年进入中粮集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副经理、中粮集团战略规划部副经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理。现任中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2007年8月起任本公司监事会副主席。

◆职工监事 陈瑜

陈瑜，1954年7月出生，毕业于华南师范大学经济管理专业。高级政工师。曾

于中国人民解放军00271部队服役，后转入核工业部华南局任职。2002年7月至2006年8月，任深圳新安湖实业公司书记，兼董事、副总经理，2006年8月至今历任中粮地产78区项目、46区项目、61区项目总经理，现任中粮地产深圳公司25区项目总经理。2008年12月起任本公司职工监事。

◆常务副总经理 李晋扬

请详见“董事 李晋扬”

◆副总经理 朱海彬

朱海彬，男，1963年5月出生，浙江大学工学硕士。经济师。1989年进入公司后历任公司秘书、团委书记、企管部副经理、万宝电子二厂厂长，1998年任公司总经理助理，1999年6月至2002年11月任公司董事、副总经理、董事会秘书。2002年11月至2006年2月任公司董事、总经理。2006年2月至2007年3月任公司董事、副总经理。2007年3月起任本公司副总经理。

◆财务总监 副总经理 董事会秘书 崔捷

崔捷，男，1966年2月出生，工商管理硕士。1988年8月进入中粮总公司任职；1992年2月至1999年12月在香港鹏利集团有限公司任职；1998年6月任深圳德鸿物业发展有限公司副总经理兼财务总监；2001年5月任广州侨鹏房产开发有限公司财务总监；2001年8月任深圳爱家特物业管理有限公司董事总经理；2003年3月至2006年1月任鹏利国际（北京）有限公司财务部总经理助理。2005年5月至2007年3月任公司董事。2006年2月起任本公司财务总监。2011年12月20日起兼任公司副总经理及董事会秘书。

◆副总经理 曹荣根

曹荣根，男，1963年9月出生，大学本科学历。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师。1992年1月至1993年8月在宝安城建公司工会、经理室等部门工作。1993年9月至1998年11月任公司证券部经理。1998年12月至1999年6月任公司董事会秘书。1999年2月至2000年11月任宝安区福安实业公司经理。2000年12月至2002年6月任公司总经理助理兼任福安实业公司经理，2002年7月起至今任本公司副总经理。

◆副总经理 戴羿

戴羿，男，1958年9月出生，民革会员，经济学博士，副教授。曾任江西财经

大学教师、经济系副主任；1998年8月进入公司历任集团秘书处副秘书长、管理发展部经理，2002年11月至今任本公司副总经理。

◆ 副总经理 张雪松

张雪松，男，1964年1月出生，研究生学历。曾任深圳市宝安县石岩镇府党办资料员、统计员、团委书记；1988年7月进入深圳华宝集团，历任华宝集团业务部任副经理、编织袋厂厂长、饲料公司经理、华宝集团副总经理兼西部房地产公司经理、总经理；1999年1月至2002年10月任深圳市嘉宝实业股份有限公司董事长。2002年11月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理 叶雄

叶雄，男，1968年11月出生，硕士研究生学历。1991年进入中粮集团，先后任上海粮油总经理秘书、中粮上海粮油进出口公司储炼厂副厂长、上海粮油团委书记、副总经理、总经理、党委书记。2007年7月起任本公司副总经理。

◆ 副总经理 张宝泉

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

◆ 副总经理 冯安静

冯安静，男，回族，1966年6月出生，中共党员。经济学学士。1989年7月起进入中粮工业食品进出口有限公司工作。1998年任北京中粮广场发展有限公司常务副总经理，2000年9月任凯莱国际酒店管理有限公司高级副总裁，2003年5月任鹏利国际集团有限公司市场运营部副总经理，2006年任香港鹏利物业管理有限公司总经理、香港凯莱物业管理有限公司总经理、中粮集团（香港）有限公司人事行政部总经理。2010年7月，进入中粮地产（集团）股份有限公司。2010年8月起任公司副总经理。

（二）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	中粮集团有限公司	中粮集团副总裁	2012-11		否
		中粮置地董事长	2013-02		
马建平	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监	2010-05		是
殷建豪	中粮集团有限公司	中粮集团办公室主任	2006-01		是
		中粮集团董事会秘书	2013-02		
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团法律部总监	2006-11		是
		中粮集团总法律顾问	2013-02		
韩石	中粮集团有限公司	中粮置地总经理	2013-02		是
余福平	中粮集团有限公司	中粮集团财务部副总监	2009-07		否
王浩	中粮集团有限公司	中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理	2006-01		是
在股东单位任职情况的说明	无				

(三) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
顾云昌	易居(中国)控股有限公司	独立董事	2008-08		是
	远洋地产控股有限公司	独立董事	2007-03		
	旭辉控股(集团)有限公司	独立非执行董事	2012-10		
	中国房地产研究会	副会长	2006-05		
孟焰	烟台万华聚氨酯股份有限公司	独立董事	2009-08		是
	中央财经大学会计学院	院长、教授、博导	2000-05		
陈忠谦	广州仲裁委员会	主任	2003-01		是
在其他单位任职情况的说明	无				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

(一) 董事、监事和高级管理人员的年度报酬情况

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

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

(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员薪酬情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	从公司获得的报酬总额(万元)	从股东单位获得的报酬总额(万元)	报告期末实际所得报酬(万元)
周政	董事长	现任	男	50	2011-1-4	2014-5-30	187.66		190.5
马建平	董事	现任	男	50	2005-7-4	2014-5-30		110.36	117.79
殷建豪	董事	现任	男	43	2007-3-16	2014-5-30		85.62	89.16
马德伟	董事	现任	男	50	2007-3-16	2014-5-30		87.33	91.1
韩石	董事	现任	男	44	2011-8-11	2014-5-30		145.00	149.95
李晋扬	董事、常务副总经理	现任	男	44	2011-8-11	2014-5-30	121.96		125.28
顾云昌	独立董事	现任	男	69	2012-4-23	2014-5-30	7.5		7.5
孟焰	独立董事	现任	男	58	2012-4-23	2014-5-30	7.5		7.5
陈忠谦	独立董事	现任	男	51	2007-8-16	2014-5-30	10		10
丁平准	独立董事	离任	男	76	2011-5-30	2012-04-23	3.33		3.33
刘洪玉	独立董事	离任	男	51	2011-5-30	2012-04-23	3.33		3.33
余福平	监事会主席	现任	男	53	2009-11-20	2014-5-30	94.06		104.41
王浩	监事会副主席	现任	男	47	2007-8-16	2014-5-30		77.49	80.58
陈瑜	职工监事	现任	男	59	2008-12-26	2014-5-30	58.79		65.12
朱海彬	副总经理	现任	男	50	2006-2-17	2014-5-30	117.22		123.92
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	现任	男	47	2006-2-17	2014-5-30	99.11		109.59
曹荣根	副总经理	现任	男	50	2002-7-2	2014-5-30	104.22		111.9
戴羿	副总经理	现任	男	55	2002-11-25	2014-5-30	94.72		82.5
张雪松	副总经理	现任	男	49	2002-11-25	2014-5-30	94.72		100.01
叶雄	副总经理	现任	男	45	2007-7-19	2014-5-30	106.72		110.3
张宝泉	副总经理	现任	男	43	2010-8-21	2014-5-30	104.22		91.66
冯安静	副总经理	现任	男	47	2010-8-21	2014-5-30	92.96		97.21
孙伊萍	副总经理	离任	女	46	2011-5-30	2012-04-13	39.06		78.55
合计	--	--	--	--	--	--	1,347.08	505.80	1,951.19

注:报告期末实际所得报酬包含 2012 年发放的 2011 年度绩效奖金;2012 年度绩效奖金将在 2013 年计发。

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
丁平准	独立董事	离职	2012-04-23	独立董事连任时间限已届满。
刘洪玉	独立董事	离职	2012-04-23	独立董事连任时间限已届满。
孙伊萍	副总经理	离职	2012-04-13	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。

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

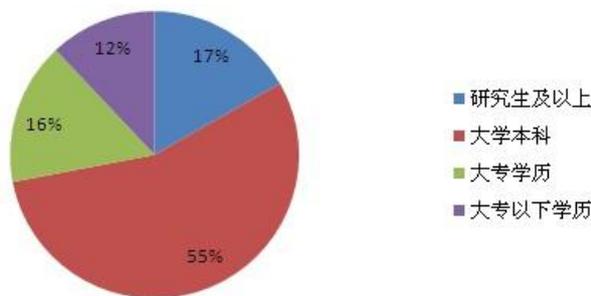
报告期内核心技术团队或关键技术人员基本保持稳定。

六、公司员工情况

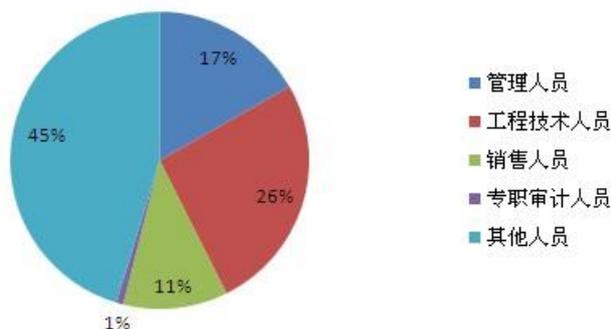
截至2012年12月31日，公司共有在册员工2442人。

(1) 其中从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1309人。

其学历构成如下：研究生及以上219人，大学本科723人，大专学历210人，大专以下学历157人。



专业构成如下：管理人员219人，工程技术人员339人，销售人员148人，专职审计人员10人，其他人员593人。



(2) 从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为1133人。其中大专以上学历396人，平均年龄约为33岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。

第七章 公司治理

一、公司治理的基本情况

(一) 目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	中粮地产(集团)股份有限公司章程	2012年8月10日
2	中粮地产(集团)股份有限公司股东大会议事规则	2007年3月17日
3	中粮地产(集团)股份有限公司董事会议事规则	2007年11月17日
4	中粮地产(集团)股份有限公司董事会战略委员会工作细则	2007年2月10日
5	中粮地产(集团)股份有限公司董事会审计委员会工作细则	2007年2月10日
6	中粮地产(集团)股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007年2月10日
7	中粮地产(集团)股份有限公司董事会提名委员会工作细则	2007年2月10日
8	中粮地产(集团)股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程	2008年4月18日
9	中粮地产(集团)股份有限公司独立董事年报工作制度	2008年4月18日
10	中粮地产(集团)股份有限公司独立董事制度	2005年7月5日
11	中粮地产(集团)股份有限公司监事会议事规则	2007年3月17日
12	中粮地产(集团)股份有限公司总经理工作细则	2009年3月5日
13	中粮地产(集团)股份有限公司内部控制制度	2007年6月20日
14	中粮地产(集团)股份有限公司募集资金管理制度	2009年5月19日
15	中粮地产(集团)股份有限公司选聘会计师事务所管理规定	2009年8月26日
16	中粮地产(集团)股份有限公司信息披露事务管理制度	2007年6月20日
17	中粮地产(集团)股份有限公司重大事项报告制度	2009年4月27日
18	中粮地产(集团)股份有限公司重大内部信息保密制度	2009年4月27日
19	中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度	2011年12月21日
20	中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007年7月20日
21	中粮地产(集团)股份有限公司投资者关系管理办法	2012年10月23日
22	中粮地产(集团)股份有限公司接待和推广制度	2012年10月23日
23	中粮地产(集团)股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010年4月9日
24	中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度	2011年5月31日
25	中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度	2011年5月31日
26	中粮地产(集团)股份有限公司财务会计相关负责人管理规定	2010年10月30日
27	中粮地产(集团)股份有限公司全面风险管理制度	2012年4月23日

注：公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(二) 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理专项活动开展情况

(1) 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司在报告期内对《章程》中的分红政策进行相应的调整，并制定了股东回报

规划，完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制，强化了回报股东的意识，充分维护公司股东合法权益。

具体内容请参见本报告第三章中关于“四、利润分配情况”的描述。

(2) 积极开展“投资者保护宣传专项活动”

按照中国证券监督管理委员会深圳监管局 2012 年 8 月发布的《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》（深证局公司字【2012】60 号）的要求，公司于 2012 年 9 月至 2012 年 11 月开展了为期三个月的上市公司投资者保护宣传专项活动。本次活动中，公司梳理并完善了公司投资者关系管理各项流程，进一步细化投资者档案管理及报备细则；积极向公司董事、监事、高级管理人员及各级员工宣贯保护投资者相关监管要求；丰富了公司网站中投资者关系栏目的内容，拓宽了投资者与公司沟通的渠道。

通过本次保护投资者关系专项活动，公司进一步明确了投资者关系活动的责任与流程，提升了保护投资者的意识。公司将一如既往地坚持公平、公正、公开的信息披露原则，平等地对待所有投资者，将保护投资者的各项工作扎实的推广、贯彻下去，为维护广大投资者的利益努力。

(3) 开展上市公司规范运作专项培训活动

为进一步推动公司下属各单位规范治理与合规运作水平，提升公司法人治理与信息披露质量，公司面向各城市公司、关键岗位人员举办了多场有针对性的上市公司合规运作及规范治理培训。通过培训，公司各单位进一步明确了规范运作的重要性及关键要求，强化了内幕信息管控及内幕交易防控的认识，提升公司治理水平。

2、公司内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

国务院国有资产管理委员会（以下简称：国资委）为了加强对中央企业的管理，要求中央企业每月向国资委报送主要财务数据资料。作为中央企业中粮集团的控股子公司，公司在要求相关经办人恪守保密职责的前提下，每月财务报表编制完成并履行相应的审批程序后向中粮集团财务部报送资产负债表、现金流量表及利润表，通过中粮集团合并后报送国资委。公司对内幕信息的流转按照要求填写上市公司内幕信息知情人档案并备案。监事会对以上事宜进行了相关的监督与审核，认为公司保证内幕信息知情人档案真实、准确和完整。公司已按照有关规定的要求，履行了报备程序。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

报告期内公司召开了2011年年度股东大会、2012年第一次临时股东大会，有关情况如下：

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012.04.23	1、审议通过公司 2011 年董事会报告； 2、审议通过公司 2011 年监事会报告； 3、审议通过经审议的公司 2011 年度财务报告和审计报告； 4、审议通过关于公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案； 5、审议通过公司 2011 年度报告及其摘要； 6、审议通过关于公司 2012 年度贷款授信额度的议案； 7、审议通过关于聘任利安达会计师事务所为公司提供 2012 年财务报告及内部控制审计服务的议案； 8、审议通过关于受托经营管理关联交易的议案； 9、审议通过关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案； 10、审议通过关于改选独立董事的议案。	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过。	2012-04-24	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，中粮地产 2011 年年度股东大会决议公告，公告编号为 2012-016)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年第一次临时股东大会	2012.08.10	1、审议通过向中粮集团申请授信额度的议案 2、审议通过为全资子公司中粮地产(北京)有限公司并购贷款提供担保的议案； 3、审议通过放弃金瑞期货股权优先受让权的议案； 4、审议通过《章程修正案》的议案(修改第一百五十五条)	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过。	2012-08-11	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，中粮地产 2011 年年度股东大会决议公告，公告编号为 2012-029)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

(一) 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾云昌	6	1	5	0	0	否
孟焰	6	1	5	0	0	否
陈忠谦	8	2	6	0	0	否
丁平准	2	2	0	0	0	否
刘洪玉	2	1	0	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

(二) 独立董事未对公司有关事项提出异议

(三) 独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司三位独立董事及两位原独立董事认真履行了作为独立董事应承担的职责。报告期内公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事在公司经营决策和年报工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

独立董事履职情况请详见公司于 2013 年 3 月 30 日披露的《第七届董事会独立董事 2012 年履职情况报告》

四、董事会下设专门委员会在报告期履行职责情况

(一) 审计委员会履职情况

在报告期内，董事会审计委员会结合公司的实际情况，全面参与到 2011 年度报告工作中。审计委员会召开 3 次会议审议与年报有关事项，听取年报审计会计师事务所关于审计工作的安排、计划，通过电话、邮件及见面会的形式督促审计工作的进展，审阅了会计师出具初步审计意见的财务报告并同意提交董事会审议。审计委员会还对年审会计师事务所 2011 年审计工作情况进行了总结及公司 2012 年度内审计划安排进行了审阅，并审议关于聘任会计师事务所的议案。审计委员会召开会议审议通过 2012 年半年报及 2012 年半年度内部控制自我评价报告，并提交董事会审议。审计委员会在公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作及关联交易事项的

审议中发挥了重要作用。

自 2012 年年报审计工作开展以来，董事会审核委员会先后召开会议三次，积极与会计师事务所确定有关审计工作的安排。审核委员会两次审阅公司 2012 年财务报表，并出具书面意见。审核委员会还保持与会计师的沟通，密切关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计计划在约定时间内顺利完成。审计委员会对利安达会计师事务所本年度的审计工作进行了总结，总结报告如下：

* * * * *

中粮地产第七届董事会审计委员会 关于 2012 年度审计工作的总结报告

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

一、审计前的准备工作

1、审计计划的确定

2012 年的审计工作从 2013 年 1 月初开始到目前完成初步审计历时 2 个多月的时间。具体时间安排如下：2013 年 1 月 5 日利安达开始进驻中粮地产进行审计工作，3 月 1 日出具 2012 年审计报告初稿提交审计委员会审阅，3 月 28 日经董事会审议后将出具审计报告定稿。

2、未审财务报表的审阅

在年审注册会计师进场前，审计委员会对公司财务部编制的财务报表进行了认真的审阅，并对未经审计的财务报表发表审阅意见。审计委员会认为：公司编制的 2012 年财务会计报表基本反映了公司 2012 年度的经营成果和财务状况，同意以此财务报告为依据进行 2012 年度财务审计。

二、审计过程

2013 年 1 月 5 日开始，利安达派出小组对公司总部和各子公司全面开展审计。

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

在年审注册会计师出具初步审计意见后，经审阅公司财务部于 2013 年 3 月 1

日提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的 2012 年度财务报告，审计委员会一致同意公司 2012 年度财务报告，并同意将公司 2012 年度财务报告提交董事会审议。

2013 年 3 月 15 日，利安达将按计划向审计委员会提交 2012 年年度未定稿审计报告。2013 年 3 月 28 日，董事会已审议通过此项事宜。截止目前，利安达对公司 2012 年度财务审计的现场审计工作结束。

三、审计结果

利安达为本公司出具了标准无保留意见的 2012 年度《审计报告》。

审计委员会认为，利安达对公司 2012 年度财务报告审计工作计划完善，时间安排得当，各项审计程序均按期推进。2012 年审计工作现已基本完成，本委员会同意将利安达出具的公司 2012 年《审计报告》提交董事会审议。

* * * * *

(二) 董事会下设薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

在报告期内，董事会薪酬与考核委员会在认真全面了解公司经营发展情况的基础上，对公司董事及高级管理人员的履行职责情况进行了审查；审阅了公司 2011 年年度报告关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况，认为公司 2011 年年度报告中关于公司董事、监事、高级管理人员薪酬情况的披露真实、准确、完整。委员一致同意将公司 2011 年年度报告相关部分提交公司董事会审议。

(三) 董事会下设提名委员会履职情况汇总报告

报告期内，我司原独立董事丁平准先生与刘洪玉先生任期已满，董事会提名委员会充分了解独立董事候选人的简历及基本情况，严格审查其任职条件及资格，并提请董事会审议通过选举董事的议案。

五、监事会工作情况

(一) 监事会会议召开情况

报告期内监事会共召开4次会议，具体情况如下：

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
七届四次	2012.03.28	余福平、王浩、陈瑜	1、审议通过公司 2011 年度监事会报告； 2、审核公司经审计的	一致通过	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2012-03-30

			2011 年度财务报告及审计报告； 3、审议通过关于 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案； 4、审核公司 2011 年内内部控制自我评价报告。			
七届五次	2012.4.23	余福平、王浩、陈瑜	审核公司 2012 年第一季度报告。	一致通过	-	-
七届六次	2012.8.28	余福平、王浩、陈瑜	1、审核公司 2012 年半年度内部控制自我评价报告； 2、审核公司 2012 年半年度报告及其摘要； 3、关于提请审议公司 2012 年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。	一致通过	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2012-08-30
七届七次	2012.10.23	余福平、王浩、陈瑜	审核公司 2012 年第三季度报告。	一致通过	-	-

(二) 监事会对公司 2012 年度的监督事项无异议

六、公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面与控股股东均实现分开的情况说明

控股股东行为规范,没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动,公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开,具有独立完整的业务和自主经营能力,并且人员、机构、财务独立,资产完整,报告期内公司常务副总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高管人员在公司取酬,没有在股东单位担任职务。

七、同业竞争情况

公司目前与控股股东中粮集团之间不存在实质性同业竞争情况。详情请见本报告第四章“八、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项”。

八、报告期内对高级管理人员的考评机制以及激励制度的建立、实施情况

(一) 为了实现公司战略发展目标,保证公司持续健康发展的内在动力,推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制,提高企业经营管理水平,促进公司稳定、健康发展,公司 2013 年 3 月 28 日董事会审议通过了《中粮地产(集团)

股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。该办法尚需提交 2012 年股东大会审议。

(二) 公司通过《中粮地产(集团)股份有限公司薪酬福利管理作业指引》确定公司经营班子的薪酬结构, 并进行绩效考核。

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

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

公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求, 结合公司的发展状况, 适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案, 从而维护股东和上市公司的长远利益。

第八章 内部控制

一、内部控制建设情况

根据国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》(以下简称“《基本规范》”)和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》(以下简称“《评价指引》”)的要求, 公司于 2011 年 3 月成立了内部控制规范工作机构, 包括内控工作领导小组、内控工作办公室以及实施内控工作的各部门(单位)工作小组, 负责公司内部控制评价的具体组织实施工作, 对纳入评价范围的高风险领域和单位进行评价。内控工作办公室以审计监察部、财务部、法律部、证券部为核心部门, 负责内控工作的组织与协调, 其他职能部门共同参与; 实施内控规范试点的各部门(单位)由部门负责人牵头, 组成本部门(单位)工作小组, 与内控工作办公室工作人员共同组成内控工作团队, 开展内部控制评价工作。2012 年 4 月 23 日, 公司 2011 年年度股东大会审议通过了聘请利安达会计师事务所对公司内部控制工作进行审计的事项。

内控工作办公室共提出新建及补充完善包括《员工道德规范》、《全面风险管理制度》、《投资管理暂行办法》、《招商运营管理制度》、《筹资管理制度》、

《资产减值准备管理办法》等相关制度并贯彻执行。

公司在上半年完成了内部控制缺陷的整改及二次测试，并出具 2012 年半年度内部控制自我评价报告，下半年依据形成的《内部控制工作手册》进行了内部控制运行的有效性检查，并对公司 2012 年度内部控制的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务流程与事项均已建立了相应的内部控制体系，内控设计与运行是完整和合理的，且得到了有效执行公司内部控制不存在重大缺陷。

二、公司董事会对于内部控制责任的声明

本公司董事会及全体董事保证本报告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营班子负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。确保国家有关法律法规和公司内部控制制度得到有效的贯彻执行，促进公司健康发展。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《中央企业全面风险管理指引》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和监管部门相关的法律法规建立了财务报告内部控制体系，对“不相容职务分离、授权审批、会计信息系统与权限、财产保护、预算决算、独产稽核、运营分析”等关键控制点进行了控制。

四、公司内部控制自我评价报告

(一) 公司 2012 年内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013年03月30日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)

(二) 独立董事对公司内部控制自我评价报告出具的独立意见

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《章程》的有关规定，我们作为中粮

地产（集团）股份有限公司的独立董事对公司 2012 年内部控制自我评价报告发表以下独立意见：

我们通过对公司现行的内部控制制度及其执行情况的了解，认为公司的内部控制制度体系相对比较完备，公司现有的内部控制制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制各项重点活动（包括对子公司控制、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制）均能严格按照各项制度的规定进行，未发现有违反财政部、审计署、中国保险监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会及中国证券监督管理委员会制定的《企业内部控制基本规范》及相关指引、公司内部控制制度的情形发生。公司出具的内部控制自我评价报告能真实反映公司内部控制的实际情况。

（三）监事会对公司内部控制自我评价报告出具的审核意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制自我评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：2012年公司不断建立、健全和完善各项内部控制制度，现行的内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展，确保公司发展战略的全面实施；确保公司所有财产的安全、完整；公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。报告期内，公司不存在违反国家五部委2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》和2010年4月15日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》及公司《内部控制制度》的情形。

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

五、会计师事务所出具的内部控制审计报告

* * * * *

内部控制审计报告

利安达审字[2013]第 1023 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称中粮地产公司）2012年12月31日财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是中粮地产公司董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有其固有的局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，中粮地产公司于2012年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

（二）报告期内公司年度未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况

第九章 财务报告

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

第十章 备查文件目录

- 一、载有企业负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名的会计报表。

- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、上述文件的原件备置在公司董事会办公室。

董事长签名：周 政

中粮地产(集团)股份有限公司

二〇一三年三月二十八日

中粮地产（集团）股份有限公司

审计报告

2012 年度

目 录

	页次
一、审计报告	78-79
二、合并资产负债表	80
三、合并利润表	81
四、合并现金流量表	82
五、合并所有者权益变动表	83-84
六、母公司资产负债表	85
七、母公司利润表	86
八、母公司现金流量表	87
九、母公司所有者权益变动表	88-89
十、财务报表附注	90-189

委托单位：中粮地产（集团）股份有限公司
审计单位：利安达会计师事务所有限责任公司
联系电话：（010）57835188
传真号码：（010）85866980
网 址：<http://www.Reanda.com>

审计报告

利安达审字【2013】第 1022 号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称中粮地产公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中粮地产公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，中粮地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中粮地产公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

利安达会计师事务所
有限责任公司

中国 北京

中国注册会计师 周阿春

中国注册会计师 崔幼军

二〇一三年三月二十八日

合并资产负债表

会合 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	5,962,774,756.13	3,946,359,129.10	短期借款	五、18	4,100,000,000.00	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	382,472,683.89	262,069,019.99	应付账款	五、19	2,890,150,261.10	1,998,482,641.70
预付款项	五、3	105,306,927.23	92,347,738.35	预收款项	五、20	5,991,698,377.26	5,701,478,269.73
应收利息				应付职工薪酬	五、21	90,060,371.31	81,214,175.22
应收股利				应交税费	五、22	369,134,642.53	429,185,571.80
其他应收款	五、4	731,509,784.84	1,029,507,524.04	应付利息	五、23	168,047,201.09	182,324,167.36
存货	五、5	24,859,312,469.93	24,490,264,309.97	应付股利	五、24	1,547,569.47	1,547,593.92
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、25	5,041,344,679.52	4,846,693,958.70
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	五、26	1,937,374,722.15	1,045,000,000.00
流动资产合计		32,041,376,622.02	29,820,547,721.45	其他流动负债			
				流动负债合计		20,589,357,824.43	19,229,926,378.43
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	五、27	5,311,520,131.84	4,838,684,864.59
可供出售金融资产	五、6	767,744,553.06	1,014,024,045.20	应付债券	五、28	1,189,947,059.52	1,188,501,253.48
持有至到期投资				长期应付款	五、29	1,930,621.31	3,029,914.07
长期应收款	五、7	746,487.10	830,636.83	专项应付款			
长期股权投资	五、9	550,827,166.20	469,890,805.54	预计负债			
投资性房地产	五、10	820,105,189.22	866,327,716.29	递延所得税负债	五、16	168,194,846.89	221,408,021.55
固定资产	五、11	437,039,460.77	170,715,010.57	其他非流动负债	五、30	2,498,961.65	3,216,702.91
在建工程	五、12	266,002.75	17,665,351.96	非流动负债合计		6,674,091,621.21	6,254,840,756.60
工程物资				负债合计		27,263,449,445.64	25,484,767,135.03
固定资产清理				股东权益：			
生产性生物资产				股本	五、31	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
油气资产				资本公积	五、32	548,652,944.79	708,292,468.76
无形资产	五、13	31,653,765.37	27,890,539.63	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉	五、14	13,844,843.50	13,844,843.50	盈余公积	五、33	489,785,944.07	407,301,992.58
长期待摊费用	五、15	52,883,700.59	77,248,833.63	一般风险准备			
递延所得税资产	五、16	122,074,275.94	123,607,468.64	未分配利润	五、34	1,908,315,685.33	1,530,278,426.55
其他非流动资产				外币报表折算差额		3,319,283.57	3,243,320.41
非流动资产合计		2,797,185,444.50	2,782,045,251.79	归属于母公司股东权益合计		4,763,805,453.76	4,462,847,804.30
				少数股东权益		2,811,307,167.12	2,654,978,033.91
				股东权益合计		7,575,112,620.88	7,117,825,838.21
资产总计		34,838,562,066.52	32,602,592,973.24	负债和股东权益总计		34,838,562,066.52	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 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		7,944,889,640.36	5,541,073,483.66
其中：营业收入	五、35	7,944,889,640.36	5,541,073,483.66
二、营业总成本		7,348,007,995.08	4,884,292,113.51
其中：营业成本	五、35	5,602,520,614.82	3,291,360,377.81
营业税金及附加	五、36	724,834,657.09	700,586,674.77
销售费用	五、37	335,196,694.74	252,736,590.80
管理费用	五、38	303,246,640.38	289,524,431.04
财务费用	五、39	372,813,486.77	346,488,476.53
资产减值损失	五、40	9,395,901.28	3,595,562.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	412,654,198.16	408,704,133.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		90,854,492.66	71,286,270.05
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,009,535,843.44	1,065,485,503.36
加：营业外收入	五、42	7,690,369.46	8,213,923.26
减：营业外支出	五、43	13,419,883.49	1,086,895.05
其中：非流动资产处置损失		238,280.01	147,646.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,003,806,329.41	1,072,612,531.57
减：所得税费用	五、44	323,330,592.26	340,053,239.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		680,475,737.15	732,559,292.56
归属于母公司所有者的净利润		514,933,158.15	421,995,724.17
少数股东损益		165,542,579.00	310,563,568.39
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、45	0.28	0.23
（二）稀释每股收益	五、45	0.28	0.23
七、其他综合收益	五、46	-159,563,560.81	-599,393,491.62
八、综合收益总额		520,912,176.34	133,165,800.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		355,369,597.34	-177,397,767.45
归属于少数股东的综合收益总额		165,542,579.00	310,563,568.39

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

（所附注系财务报表组成部分）

合并现金流量表

会合 03 表

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2012 年度

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		7,674,818,534.08	5,858,315,436.15
收到的税费返还			16,343.32
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	3,960,899,219.57	2,682,629,520.44
经营活动现金流入小计		11,635,717,753.65	8,540,961,299.91
购买商品、接受劳务支付的现金		3,960,121,829.14	6,093,617,101.42
支付给职工以及为职工支付的现金		311,239,704.31	278,414,925.97
支付的各项税费		1,191,290,756.30	1,154,451,226.76
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	3,529,728,941.10	3,427,820,578.33
经营活动现金流出小计		8,992,381,230.85	10,954,303,832.48
经营活动产生的现金流量净额		2,643,336,522.80	-2,413,342,532.57
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		352,978,552.88	634,081,127.74
取得投资收益收到的现金		11,934,811.54	164,065,751.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,759,780.00	2,916,436.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	
收到其他与投资活动有关的现金	五、47		1,562,186,296.91
投资活动现金流入小计		572,673,144.42	2,363,249,613.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		280,741,477.13	86,898,358.32
投资支付的现金		0.00	106,313,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		618,826,930.56	270,756,248.39
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	36,115.79	1,425,542.53
投资活动现金流出小计		899,604,523.48	465,393,899.24
投资活动产生的现金流量净额		-326,931,379.06	1,897,855,713.92
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			449,870,379.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			449,870,379.00
取得借款收到的现金		5,416,020,131.84	5,065,232,543.11
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		119,600,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计		5,535,620,131.84	5,515,102,922.11
偿还债务支付的现金		4,815,153,253.69	3,213,696,044.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		963,087,243.51	573,486,653.67
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		9,213,445.79	6,132,554.85
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	57,361,694.00	214,531,136.00
筹资活动现金流出小计		5,835,602,191.20	4,001,713,834.25
筹资活动产生的现金流量净额		-299,982,059.36	1,513,389,087.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7,457.35	-451,571.76
五、现金及现金等价物净增加额		2,016,415,627.03	997,450,697.45
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		5,843,304,756.13	3,826,889,129.10

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷

会计机构负责人: 张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

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 年度

会合 04 表
金额单位：人民币元

目	本年金额								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益									
	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、本年增减变动金额		-159,639,523.97			82,483,951.49		378,037,258.78	75,963.16	156,329,133.21	457,286,782.67
（一）净利润							514,933,158.15		165,542,579.00	680,475,737.15
（二）其他综合收益		-159,639,523.97						75,963.16		-159,563,560.81
上述（一）和（二）小计		-159,639,523.97					514,933,158.15	75,963.16	165,542,579.00	520,912,176.34
（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					82,483,951.49		-136,895,899.37		-9,213,445.79	-63,625,393.67
1. 提取盈余公积					82,483,951.49		-82,483,951.49			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-54,411,947.88		-9,213,445.79	-63,625,393.67
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、本年年末余额	1,813,731,596.00	548,652,944.79			489,785,944.07		1,908,315,685.33	3,319,283.57	2,811,307,167.12	7,575,112,620.88

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

（所附注系财务报表组成部分）



合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年度

会合 04 表

金额单位：人民币元

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

会计机构负责人：张建国

（所附注系财务报表组成部分）

母公司资产负债表

会企 01 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,902,186,648.20	776,536,695.52	短期借款		4,050,000,000.00	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	256,005,972.45	148,294,516.63	应付账款		377,982,829.96	262,989,428.66
预付款项		11,056,928.00	11,056,928.00	预收款项		445,583,251.00	69,857,593.00
应收利息				应付职工薪酬		43,223,535.49	42,810,081.09
应收股利				应交税费		245,773,919.01	183,954,392.60
其他应收款	十一、2	7,135,195,511.14	7,727,277,580.74	应付利息		149,846,296.60	159,123,447.01
存货		934,225,120.92	871,406,160.61	应付股利		1,547,569.47	1,547,593.92
一年内到期的非流动资产				其他应付款		3,958,770,765.38	2,488,546,459.33
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		793,134,318.00	900,000,000.00
流动资产合计		11,238,670,180.71	9,534,571,881.50	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		10,065,862,484.91	8,852,828,995.61
可供出售金融资产		767,744,553.06	1,014,024,045.20	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		2,903,500,000.00	2,201,474,460.44
长期应收款		746,487.10	830,636.83	应付债券		1,189,947,059.52	1,188,501,253.48
长期股权投资	十一、3	5,983,107,014.30	5,607,698,748.56	长期应付款		1,930,621.31	3,029,914.07
投资性房地产		450,350,326.63	466,003,776.92	专项应付款			
固定资产		365,053,273.22	96,373,490.80	预计负债			
在建工程		266,002.75	17,647,351.96	递延所得税负债		168,194,846.89	221,408,021.55
工程物资				其他非流动负债		1,062,252.06	1,175,029.86
固定资产清理				非流动负债合计		4,264,634,779.78	3,615,588,679.40
生产性生物资产				负债合计		14,330,497,264.69	12,468,417,675.01
油气资产				股东权益：			
无形资产		28,080,699.48	28,428,472.40	股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积		714,731,314.59	874,370,838.56
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		1,643,544.74	12,147,667.19	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		323,979,248.46	282,988,459.18
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		7,596,991,901.28	7,243,154,189.86	未分配利润		1,652,722,658.25	1,338,217,502.61
				股东权益合计		4,505,164,817.30	4,309,308,396.35
资产总计		18,835,662,081.99	16,777,726,071.36	负债和股东权益总计		18,835,662,081.99	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）

母 公 司 利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业收入	十一、4	1,597,494,501.46	782,165,349.25
减：营业成本	十一、4	697,164,821.58	318,045,968.72
营业税金及附加		202,444,780.09	150,970,450.36
销售费用		52,852,405.23	23,885,039.28
管理费用		154,957,242.77	178,276,272.64
财务费用		397,992,115.80	217,605,354.14
资产减值损失		-8,050,414.74	24,745,174.10
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	423,113,999.32	549,324,012.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		85,408,265.74	66,157,600.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		523,247,550.05	417,961,102.97
加：营业外收入		1,204,683.27	2,762,991.81
减：营业外支出		4,530,467.92	60,631.03
其中：非流动资产处置损失		101,962.92	9,817.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		519,921,765.40	420,663,463.75
减：所得税费用		110,013,872.60	67,835,001.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		409,907,892.80	352,828,462.49
五、其他综合收益		-159,639,523.97	-600,974,299.37
六、综合收益总额		250,268,368.83	-248,145,836.88

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附注系财务报表组成部分)

母 公 司 现 金 流 量 表

会企 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,613,398,538.37	700,357,244.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,423,376,350.17	4,074,899,433.67
经营活动现金流入小计		6,036,774,888.54	4,775,256,677.85
购买商品、接受劳务支付的现金		571,637,070.23	636,481,430.54
支付给职工以及为职工支付的现金		118,844,384.20	136,861,867.27
支付的各项税费		272,763,970.97	157,645,140.67
支付其他与经营活动有关的现金		2,203,016,323.85	3,929,141,718.34
经营活动现金流出小计		3,166,261,749.25	4,860,130,156.82
经营活动产生的现金流量净额		2,870,513,139.29	-84,873,478.97
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		352,978,552.88	336,081,126.74
取得投资收益收到的现金		26,474,463.92	169,814,301.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		207,653,120.00	928,580.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		587,106,136.80	506,824,008.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		256,479,328.72	16,511,053.86
投资支付的现金		418,826,930.56	2,011,511,158.87
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		36,115.79	734,930.00
投资活动现金流出小计		675,342,375.07	2,028,757,142.73
投资活动产生的现金流量净额		-88,236,238.27	-1,521,933,134.61
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		3,339,000,000.00	3,893,474,460.44
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		3,458,600,000.00	3,893,474,460.44
偿还债务支付的现金		3,358,183,253.69	2,161,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		702,642,492.65	449,690,264.95
支付其他与筹资活动有关的现金		54,393,634.00	212,836,136.00
筹资活动现金流出小计		4,115,219,380.34	2,824,026,400.95
筹资活动产生的现金流量净额		-656,619,380.34	1,069,448,059.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7,568.00	-40,763.31
五、现金及现金等价物净增加额		2,125,649,952.68	-537,399,317.40
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		2,782,716,648.20	657,066,695.52

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)

母公司股东权益变动表

会企 04 表
金额单位:人民币元

编制单位: 中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年度

项 目	本金额							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	
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、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-159,639,523.97			40,990,789.28		314,505,155.64	195,856,420.95
(一) 净利润							409,907,892.80	409,907,892.80
(二) 其他综合收益		-159,639,523.97						-159,639,523.97
上述(一)和(二)小计		-159,639,523.97					409,907,892.80	250,268,368.83
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					40,990,789.28		-95,402,737.16	-54,411,947.88
1. 提取盈余公积					40,990,789.28		-40,990,789.28	
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、本年年末余额	1,813,731,596.00	714,731,314.59			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,505,164,817.30

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)

母公司股东权益变动表

会企 04 表

金额单位:人民币元

编制单位: 中粮地产（集团）股份有限公司

2012 年度

项 目	上年金额							
	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	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
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

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 12 月 31 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

1、历史沿革

中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称本公司）系经原中共宝安县委以宝组（1982）007 号文批准，于 1983 年 2 月 24 日正式成立的县属地方国营企业，原名为“宝安县城建设公司”。1993 年 2 月，经深圳市宝安区人民政府以深宝府[1993]15 号文批准，更名为“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993 年 7 月 10 日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761 号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A 股）股票并上市交易，并于 1993 年 10 月 8 日领取深企法字 04498 号（注册号 19224718-9）企业法人营业执照。

1993 年 10 月，根据深圳市证券管理办公室深证办复[1993]116 号文及深圳证券交易所深证市字[1993]第 39 号文批准，本公司采用募集设立方式向境内社会公众公开发行内资股（A 股）股票 50,000,000 股，发行后公司股份总额达到 200,000,000 股，并于 1993 年 10 月 8 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

1994 年 4 月 28 日，本公司第二次股东大会通过了 1993 年度分红派息方案，以 1993 年 12 月 31 日公司总股份 200,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，送股后公司总股份增至 220,000,000 股。

1995 年 5 月 12 日，本公司第三次股东大会通过了 1994 年度分红派息方案，以 1994 年 12 月 31 日公司总股份 220,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股，送股后公司总股份增至 264,000,000 股。

1996 年 5 月 21 日，本公司第四次股东大会通过了 1995 年度分红派息方案，以 1995 年 12 月 31 日公司总股份 264,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股，送股后公司总股份增至 330,000,000 股。

1996年9月26日，本公司第五次股东大会通过了配股方案，以1996年7月1日公司总股份330,000,000股为基数，向全体股东每10股配售2.4股，配股后公司总股份增至373,041,903股。

1996年12月18日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市宝恒（集团）股份有限公司”。

1997年5月28日，本公司第六次股东大会通过了1996年度分红派息方案，以1996年12月31日公司总股份373,041,903股为基数，向全体股东每10股送2股红股并转增0.5股，送股及转增后公司总股份增至466,302,377股。

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。

2006年4月13日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”。2006年4月20日，本公司2005年度股东大会通过了2005年度分红派息方案，以2005年12月31日公司总股份466,302,377股为基数，向全体股东每10股转增5股，转增后公司总股份增至699,453,565股。

2007年8月10日，本公司2006年度股东大会通过了配股方案，以2006年12月31日总股本699,453,565股为基数，每10股配售3股，配股后公司总股份增至906,865,798股。

2008年6月27日，本公司2007年度股东大会通过了本公司2007年度利润分配及资本公积金转增股本预案，以2007年12月31日的总股本906,865,798股为基数，每10股送4股红股，每10股转增6股，送股及转增后公司总股本增至1,813,731,596股。

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至2012年12月31日，中粮集团持有本公司股份918,665,014股，占总股本的50.65%。

本公司法定代表人：周政；企业法人营业执照注册号：440301103197805；注册地址：深圳市宝安区新城二区湖滨路。

2、所处行业

本公司所属行业为房地产业。

3、经营范围

本公司经批准的经营范围：房地产开发经营、国内商业、物资供销业、建筑技术咨询、进出口贸易。本公司的主营业务：商品房开发、物业租赁、来料加工业等。

4、主要产品和服务

本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

本公司在报告期内主营业务未发生变更、股权未发生重大变更、未发生重大并购、重组事项。

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</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
3 个月以内（含 3 个月）	0%	0%
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%	5%
1 年以上—2 年（含 2 年）	30%	30%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%	50%
3 年以上	100%	100%

（九）存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- （1）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品、其他存货等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

3、存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在公司的日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）长期股权投资

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

1、投资成本确定

本公司分别以下情况对长期股权投资进行计量：

（1）合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益（营业外收入）。为企业合并发生的各项费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

（I）在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（II）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方应当在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

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

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

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

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

（2）采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投

资损益并调整长期股权投资的账面价值。

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

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

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

（3）长期股权投资核算的转换

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

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

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

额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

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

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处

置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减值准备的，处置时结转相应的减值准备。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：**A.**任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。**B.**涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。**C.**各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长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、无形资产的确权

（1）无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

（2）内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

(3) 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

2、无形资产按照成本进行初始计量。

3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

4、无形资产的减值

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）商誉

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

允价值的差额，确认为商誉。

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

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

（十六）长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

（十七）维修基金和质量保证金的核算方法

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

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

（十八）收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

- （1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）交易相关的经济利益很可能流入；
- （5）相关的已发生的成本或将要发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付

房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

2、房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

3、来料加工收入：来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

4、提供劳务收入

(1) 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。

(2) 在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 提供劳务的总收入应按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

5、利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。委托贷款的利息计入投资收益；一般往来款占用资金的利息收入计入财务费用（利息收入），合并时抵消母公司与子公司、子公司相互之间发生的利息支出与利息收入后以净额列示。

（十九）成本和费用

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

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

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

费用，分期计入成本、费用。

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

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

（二十）职工薪酬

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

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

（二十一）所得税

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

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

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

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

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

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

4、本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

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

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照

预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十二）股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在可行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

3、以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算、其变动计入当期损益。

（二十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用计入当期损益。

3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

（二十四）租赁

1、实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

2、经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3、融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（二十五）政府补助

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

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，初始确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

（二十六）预计负债

1、当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

3、应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

（二十七）外币折算

1、外币交易

外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

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

(2)以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的金额的差额作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

(1)资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2)利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3)现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

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

(二十八) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，

公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

（二十九）合并财务报表

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

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

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

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

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

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

4、外币财务合并报表折算

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

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

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

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

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

5、报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

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

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

6、在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

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

（三十）分部报告

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

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

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

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

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

（三十一）主要会计政策、会计估计的变更

- 1、本公司本期无会计政策变更事项。
- 2、本公司本期无会计估计变更事项。

（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

本公司本期无需要披露的其他主要会计政策、会计估计和财务编制方法。

三、税项

本公司主要税项及其税率列示如下：

1、流转税

税 项	税 目	税 率
商品房销售收入	营业税	5%
建筑、装修、喷涂收入	营业税	3%
租赁收入	营业税	5%
物业管理收入	营业税	5%
物资材料销售收入	增值税	17%
来料加工工缴费收入	增值税	4%、17%
产品销售收入（小规模纳税人）	增值税	4%

城市维护建设税按营业税额和增值税额的 1%、5% 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

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
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务, 经济信息咨询, 国内商业, 物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	48,000.00	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	深圳	工程监理	200.00	工程监理
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	深圳	建筑设计	100.00	建筑设计, 建筑技术咨询
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	500.00	兴办实业, 国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	6,352.31	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	1,000.00	兴办各类实业, 国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	长沙	房地产开发	3,500.00	房地产开发经营
华高置业有限公司	全资子公司	香港	商业贸易	HKD1.00	商贸
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	深圳	工业生产	USD1,000.00	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
深圳中粮地产物业服务有限公司	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	年末实际投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
中粮地产集团深圳贸易有限公司（注1）	6,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝铜实业有限公司（注2）	14,209,935.31	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳物业管理有限公司（注3）	5,055,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳工人服务有限公司（注4）	1,110,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司（注5）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年年度报告

子公司名称	年末实际 投资金额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股 比例%	表决权 比例%	是否合 并报表
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	475,000,001.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝恒建设监理有限公司（注6）	2,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司（注7）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳工业发展有限公司（注8）	5,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	69.05	69.05	是
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	56.52	56.52	是
长沙中粮地产投资有限公司	35,568,983.90	0.00	100.00	100.00	是
华高置业有限公司	HKD10,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳鹏丽陶瓷有限公司（注9）	57,826,062.77	0.00	90.00	90.00	是
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳中粮地产物业服务有限公司	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	32,390,262.92	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	66,459,252.19	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	-2,063,733.71	0.00
天津粮滨投资有限公司	-2,077,557.33	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	<u>1,062,736,000.48</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,157,444,224.55</u>	<u>0.00</u>

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	成都	房地产开发	27,000.00	房地产开发经营

厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	厦门	房地产开发	4,310.02	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	18,000.00	房地产开发经营、建筑材料销售
苏源集团江苏房地产开发有限公司	控股子公司	南京	房地产开发	20,000.00	房地产开发、建设、租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

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

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海加来房地产开发有限公司	512,123,650.05	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	69,512,266.52	0.00
合计	581,635,916.57	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

孙公司名称	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	年末实际投资金额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表
中粮地产投资（北京）有限公司	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00	是
成都悦城实业有限公司	206,500,000.00	0.00	70.00	70.00	是
上海悦鹏置业发展有限公司	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少数股东损益的金额</u>
中粮地产投资（北京）有限公司	396,757,474.98	0.00
成都悦城实业有限公司	<u>91,762,578.82</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>488,520,053.80</u>	<u>0.00</u>

(2) 非同一控制下企业合并取得的孙公司

<u>孙公司名称</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>年末实际投资金额</u>	<u>实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额</u>	<u>持股比例%</u>	<u>表决权比例%</u>	<u>是否合并报表</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

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

非同一控制下企业合并取得的孙公司（续）

<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少数股东损益的金额</u>
长沙观音谷房地产开发有限公司	21,087,145.18	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	<u>562,619,827.02</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>583,706,972.20</u>	<u>0.00</u>

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

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

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

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

间接合计持有 100% 股权。

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

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

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

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

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

注 10：2007 年 3 月 1 日，本公司的子公司长沙中粮地产投资有限公司（以下简称长沙中粮公司）与长沙中联重工科技发展股份有限公司（以下简称长沙中联重工）签订股权转让协议，长沙中联重工将其持有的长沙观音谷房地产开发有限公司 68% 的股权转让给长沙中粮公司；同时协议约定，长沙中联重工与长沙中粮公司除收益权外按照各自的股权比例履行股东责任、享有权利，收益权按照长沙中联重工 15%、长沙中粮公司 85% 的比例进行分配。

3、本公司及子公司下属非独立会计核算但单独纳税的主要附属机构

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税务等注销事宜。

4、合并范围发生变更的声明

本公司本期合并范围未发生变更。

5、本期新纳入合并范围的主体

本公司本期无新纳入合并范围的主体。

6、本期发生的同一控制下的企业合并

本公司本期未发生同一控制下的企业合并。

7、本期发生的非同一控制下的企业合并

本公司本期未发生非同一控制下的企业合并。

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 0.81085 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 0.81078 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 0.81078 折算。

（4）所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

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

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末数	年初数
库存现金	413,184.33	539,214.46
银行存款	5,839,170,169.39	3,819,961,808.34
其他货币资金	<u>123,191,402.41</u>	<u>125,858,106.30</u>
合 计	<u>5,962,774,756.13</u>	<u>3,946,359,129.10</u>

货币资金明细：

项 目	年 末 数			年 初 数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	410,205.55	1.0000	410,205.55	533,230.24	1.00000	533,230.24
港币	3,673.65	0.8109	2,978.78	7,381.55	0.81070	5,984.22
小 计	—	—	<u>413,184.33</u>	—	—	<u>539,214.46</u>
银行存款						
人民币	5,829,651,234.98	1.0000	5,829,651,234.98	3,810,342,219.38	1.00000	3,810,342,219.38
港币	11,233,413.56	0.8109	9,108,613.39	11,345,647.48	0.81070	9,197,916.41
美元	65,280.57	6.2855	410,321.02	66,922.59	6.30090	421,672.55
小 计	—	—	<u>5,839,170,169.39</u>	—	—	<u>3,819,961,808.34</u>
其他货币资金						
人民币	123,191,402.41	1.0000	123,191,402.41	125,858,106.30	1.00000	125,858,106.30
小 计	<u>123,191,402.41</u>	—	<u>123,191,402.41</u>	—	—	<u>125,858,106.30</u>
合 计	—	—	<u>5,962,774,756.13</u>	—	—	<u>3,946,359,129.10</u>

(1) 其他货币资金年末余额为 123,191,402.41 元，其中 119,470,000.00 元为保函保证金，3,721,402.41 元为 POS 机刷卡形成在途资金。

(2) 货币资金年末较年初增加 51.10%，主要原因是本年销售商品房预收账款增加。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	387,131,571.31	99.94	4,898,728.60	1.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>242,263.82</u>	<u>0.06</u>	<u>2,422.64</u>	1.00
合 计	<u>387,373,835.13</u>	<u>100.00</u>	<u>4,901,151.24</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	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	263,024,766.97	100.00	955,746.98	0.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
合 计	<u>263,024,766.97</u>	<u>100.00</u>	<u>955,746.98</u>	

注：单项金额重大是指余额在 5,000,000.00 元（含）以上的往来款项。

① 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	353,396,792.07	91.29	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	21,228,768.20	5.48	1,061,438.41	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	12,095,434.14	3.13	3,628,630.24	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	403,833.90	0.10	201,916.95	50.00
3 年以上	<u>6,743.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,743.00</u>	100.00
合 计	<u>387,131,571.31</u>	<u>100.00</u>	<u>4,898,728.60</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）	246,578,183.83	93.75	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	15,931,792.24	6.06	796,589.61	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	508,047.90	0.19	152,414.37	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	50.00
3 年以上	<u>6,743.00</u>	<u>0.00</u>	<u>6,743.00</u>	100.00
合 计	<u>263,024,766.97</u>	<u>100.00</u>	<u>955,746.98</u>	

② 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
沈阳大悦城房产开发有限公司	242,263.82	2,422.64	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提。
合计	<u>242,263.82</u>	<u>2,422.64</u>		

③ 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) 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%
上海翡翠别墅四期 155 弄 27 号业主	客户	19,900,000.00	3 个月以内	5.14
上海翡翠别墅四期 155 弄 06 号业主	客户	10,000,000.00	3 个月以内	2.58
长沙北纬 28 度二期 B1-77 号业主	客户	4,270,000.00	3 个月以内	1.10

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款 总额比例%
长沙北纬 28 度一期 A1-58 号业主	客户	4,160,000.00	3 个月以内	1.07
长沙北纬 28 度一期 A1-84 号业主	客户	<u>3,600,000.00</u>	3 个月以内	<u>0.93</u>
合 计		<u>41,930,000.00</u>		<u>10.82</u>

(3) 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%
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	<u>242,263.82</u>	<u>0.06</u>
合 计		<u>242,263.82</u>	<u>0.06</u>

(4) 应收账款年末比年初增加 45.94%，主要原因是本年增加中粮锦云、上海翡翠项目等商品房销售。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	53,010,741.22	50.34	25,848,127.95	27.99
1-2年	5,996,575.61	5.69	20,200,000.00	21.87
2-3年	0.00	0.00	30,073,749.70	32.57
3年以上	<u>46,299,610.40</u>	<u>43.97</u>	<u>16,225,860.70</u>	<u>17.57</u>
合 计	<u>105,306,927.23</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	年末金额	时间	未结算原因
贵州建工集团有限公司成都分公司	供应商	42,980,197.82	2 年以内	合同未执行完毕
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
中国建设银行股份深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1 年以下	合同未执行完毕
深圳市宝安区国土局	供应商	3,056,928.00	3 年以上	合同未执行完毕
成都市龙泉驿区社会保险事业管理局	供应商	<u>3,036,182.40</u>	3 年以上	合同未执行完毕
合 计		<u>97,073,308.22</u>		

(3) 预付账款年末比年初增加 14.03%，主要原因是本年支付项目工程款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年 末 数	
	账面余额	坏账准备

	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	704,416,722.61	92.83	17,696,675.00	2.51
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	53,235,637.57	7.02	9,608,949.53	18.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>1,174,797.16</u>	<u>0.15</u>	<u>11,747.97</u>	<u>1.00</u>
合 计	<u>758,827,157.34</u>	<u>100.00</u>	<u>27,317,372.50</u>	

续表：

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	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>	0.00
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：

其他应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例%	计提理由
上海万科投资管理有限公司	489,138,013.31	4,891,380.13	1.00	子公司股东往来款，经测试按 1% 计提
北京万科企业有限公司	146,679,398.58	1,466,793.99	1.00	孙公司股东往来款，经测试按 1% 计提
北京中粮万科置业有限公司	57,839,201.86	578,392.02	1.00	合营企业往来，经测试按 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>	子公司股东往来款，账龄 3 年以上按全额计提
合 计	<u>704,416,722.61</u>	<u>17,696,675.00</u>		

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年 末 数			
	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）	19,789,931.67	37.17	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5,801,531.80	10.90	290,076.59	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	24,123,230.79	45.31	7,236,969.24	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	2,878,079.22	5.41	1,439,039.61	50.00
3 年以上	<u>642,864.09</u>	<u>1.21</u>	<u>642,864.09</u>	100.00
合 计	<u>53,235,637.57</u>	<u>100.00</u>	<u>9,608,949.53</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)	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>	100.00
合 计	<u>262,702,071.38</u>	<u>100.00</u>	<u>3,397,539.76</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
宝菱同利有限公司	624,797.16	6,247.97	1.00	合作企业往来, 经测试后, 按 1% 计提。
沈阳大悦城房产开发有限公司	300,000.00	3,000.00	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提。
苏州苏源房地产有限公司	<u>250,000.00</u>	<u>2,500.00</u>	1.00	关联企业往来, 经测试后, 按 1% 计提。
合 计	<u>1,174,797.16</u>	<u>11,747.97</u>		

(2) 本期转回或收回的主要情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
北京中粮万科置业有限公司	已还款	《中粮地产（集团）股份有限公司资产减值准备管理办法》按应收账款 1% 计提	3,327,918.05	3,327,918.05

(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。

(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%
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	489,138,013.31	2 年以内	64.46
北京万科企业有限公司	孙公司股东	146,679,398.58	3 个月以内	19.33
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	57,839,201.86	3 个月以内	7.62
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	3 年以上	1.42
沈阳市于洪区会计核算中心	政府机构	<u>9,000,000.00</u>	1-2 年	<u>1.19</u>
合 计		<u>713,416,722.61</u>		<u>94.02</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%
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	489,138,013.31	64.46

北京万科企业有限公司	孙公司股东	146,679,398.58	19.33
北京中粮万科置业有限公司	本公司的合营企业	57,839,201.86	7.62
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	1.42
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	624,797.16	0.08
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方	300,000.00	0.04
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控制方	<u>250,000.00</u>	<u>0.03</u>
合 计		<u>705,591,519.77</u>	<u>92.98</u>

(7) 其他应收款年末比年初减少 28.95%，主要原因是本年收回昆仑信托借款保证金。

5、存货

(1) 存货分类

项 目	账面余额	年 末 数	
		跌价准备	账面价值
完工开发产品	4,251,134,057.71	848,609.97	4,250,285,447.74
在建开发产品	18,927,309,136.34	0.00	18,927,309,136.34
拟开发产品	1,675,723,109.69	0.00	1,675,723,109.69
其他存货	<u>5,994,776.16</u>	<u>0.00</u>	<u>5,994,776.16</u>
合 计	<u>24,860,161,079.90</u>	<u>848,609.97</u>	<u>24,859,312,469.93</u>

(1) 存货分类（续）

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

(2) 存货跌价准备

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

(3) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
宝河大厦住宅 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

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年年度报告

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
上海浦江镇翡翠别墅项目二期	2010 年 12 月	44,543,919.27	0.00	12,990,739.19	31,553,180.08	0.00
成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）一期	2011 年 1 月	571,166,376.94	44,086,342.47	72,580,914.47	542,671,804.94	0.00
成都天泉·聚龙国际生态园项目（“御岭湾”）二期	2011 年 2 月	100,939,595.97	143,870,298.06	74,982,353.75	169,827,540.28	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	857,893,978.61	622,587,549.25	318,888,106.82	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	233,110,779.21	101,670,984.48	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目四期	2011 年 11 月	310,984,962.76	-5,804,141.57	111,995,665.86	193,185,155.33	0.00
上海浦江镇翡翠别墅项目五期	2012 年 12 月	0.00	212,405,284.76	0.00	212,405,284.76	0.00
长沙观音岩项目（北纬 28 度）1-2 期	2011 年 12 月	721,657,456.24	19,732,912.50	388,415,038.86	352,975,329.88	0.00
南京颐和南园项目 3-4 期	2010 年 12 月 2011 年 10 月	140,975,191.75	-2,381,087.56	44,792,791.71	93,801,312.48	0.00
北京长阳半岛项目-一号地一期	2011 年 12 月	10,490,988.47	2,328,158,644.69	1,975,913,546.79	362,736,086.37	0.00
深圳市中粮·鸿云项目	2011 年 12 月	378,796,645.60	-57,735,659.76	268,599,982.50	52,461,003.34	0.00
深圳市中粮·锦云项目	2012 年 12 月	0.00	1,229,228,494.40	367,198,832.04	862,029,662.36	0.00
成都香榭丽都	2012 年 9 月	0.00	733,708,099.71	399,728,054.97	333,980,044.74	0.00
南京彩云居	2012 年 11 月	0.00	656,138,634.31	402,983,960.30	253,154,674.01	0.00
成都祥云国际二期	2012 年 12 月	0.00	<u>817,245,821.98</u>	<u>448,708,724.17</u>	<u>368,537,097.81</u>	<u>0.00</u>
合 计		<u>2,699,175,368.18</u>	<u>6,976,547,622.60</u>	<u>5,424,588,933.07</u>	<u>4,251,134,057.71</u>	<u>848,609.97</u>

（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	年末余额
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	252,352.00	438,674,705.79	536,575,982.05
北京后沙峪项目（北京祥云国际）2-4 期	2009 年 6 月	2015 年 6 月	825,052.00	3,226,483,477.01	3,248,269,771.87
北京长阳半岛项目-一号地二期、五号地	2010 年 7 月	2016 年 12 月	1,150,404.00	6,163,106,110.79	5,118,968,667.99
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 12 月	274,360.00	519,145,951.25	0.00
成都市武侯区高碑村项目（成都祥云国际）三期	2010 年 9 月	2014 年 12 月	274,360.00	361,236,872.98	391,189,938.29
长沙观音岩项目（北纬 28 度）三期	2012 年 10 月	2014 年 2 月	399,905.00	93,579,122.67	186,846,332.81
天津六纬路项目（中粮大道）	2010 年 7 月	2016 年 11 月	1,630,367.92	1,850,056,811.15	2,028,554,547.30
颐和南园项目四期联排	2010 年 7 月	2013 年 12 月	170,449.76	24,267,969.78	46,745,473.90

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	年末余额
南京彩云居项目	2010 年 12 月	2012 年 10 月	73,513.06	429,005,905.67	0.00
成都香榭丽都	2011 年 1 月	2012 年 9 月	76,793.49	540,624,290.19	0.00
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	512,671,274.68
沈阳隆玺壹号项目一 期清水商品房	2011 年 5 月	2013 年 9 月	877,470.00	445,412,450.86	739,590,834.47
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	103,505,583.32
沈阳隆玺壹号项目二 期商品房	2012 年 6 月	2014 年 12 月	877,470.00	0.00	1,184,228,067.26
沈阳隆玺壹号项目物 业用房及幼儿园	2012 年 4 月	2013 年 10 月	877,470.00	0.00	48,208,905.83
杭州云涛名苑项目	2011 年 5 月	2013 年 5 月	146,187.00	787,893,572.33	997,001,392.31
深圳坪山一品澜山	2011 年 7 月	2013 年 10 月	125,000.00	867,467,334.27	1,161,136,139.95
上海浦江镇翡翠别墅 五期	2011 年 8 月	2013 年 6 月	317,811.10	170,698,247.98	120,609,748.74
上海浦江镇翡翠别墅 六期	2012 年 6 月	2013 年 12 月	317,811.10	0.00	165,708,863.45
深圳市中粮 锦云项目	2011 年 10 月	2012 年 12 月	166,024.00	484,206,370.43	0.00
杭州方圆府项目	2011 年 12 月	2013 年 12 月	208,789.00	1,019,421,867.83	1,165,522,608.98
上海市奉贤区南桥新 城项目（悦鹏半岛）	2012 年 3 月	2014 年 7 月	400,258.00	<u>0.00</u>	<u>1,171,975,003.14</u>
合 计				<u>18,188,329,326.55</u>	<u>18,927,309,136.34</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	年末余额
沈阳隆玺壹号项目 3-4 期	2015 年 5 月	2016 年 12 月	877,470.00	1,497,818,414.31	1,480,757,943.82
沈阳隆玺壹号项目 2 期	2012 年 6 月	2014 年 12 月	877,470.00	769,463,944.98	0.00
沈阳隆玺壹号项目会 所	2015 年 5 月	2017 年 8 月	877,470.00	0.00	15,056,617.68
深圳市宝安 25 区城市 更新项目	(注 1)		0.00	2,412,524.42	13,534,736.58
深圳市宝安 22 区城市 更新项目	(注 2)		0.00	120,000.00	1,950,545.77
上海市奉贤区南桥新 城项目（悦鹏半岛）	2012 年 3 月	2014 年 7 月	400,258.00	1,087,807,070.00	0.00

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	年末余额
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	164,423,265.84
上海浦江镇翡翠别墅 项目六期	2013年12月	2014年11月	317,811.10	42,952,495.00	0.00
合 计				<u>3,597,589,165.55</u>	<u>1,675,723,109.69</u>

注1:深圳宝安区宝城25区城市更新项目正处目前正在开展拆迁谈判、拆迁宣传等前期工作,开工时间及预计总投资额暂未确定。

注2:深圳宝安区宝城22区城市更新项目正处于已向深圳市规划和国土委员会宝安管理局递交专项规划进行区级部门审批,开工时间及预计总投资额暂未确定。

(6) 存货年末余额含有借款费用资本化金额为1,689,065,515.88元。

(7) 本公司存货年末账面价值较年初增加1.51%,主要是本年在建项目的投入增加。

6、可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	<u>767,744,553.06</u>	<u>1,014,024,045.20</u>
其中:招商证券	<u>752,996,723.35</u>	<u>1,000,098,225.68</u>
光大银行	14,747,829.71	13,925,819.52

注:本公司本年度出售招商证券股票26,867,379股。

7、长期应收款

项 目	年末数	年初数
佛山市疗养院(注1)	312,136.10	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)	<u>434,351.00</u>	<u>434,351.00</u>
合 计	<u>746,487.10</u>	<u>830,636.83</u>

注1:本公司于1994年5月15日与佛山市干部疗养院签订协议,合资兴建疗养楼,佛山市干部疗养院承担总投资额的三分之一,本公司承担总投资额的三分之二,约定共享利益时间为20年,前10年每年支付给本公司200,000.00元,后10年每年支付给本公司130,000.00元,到期后产权归佛山市干部疗养院所有,合作期内发生的破坏损失或收益等,由双方根据比例承担。本公司实际于1995年投入1,400,000.00元,截至2012年12月31日尚有余额312,136.11元未收回。

注2:系根据深圳市房屋公用设施维修基金相关规定上缴28区厂房维修基金434,351.00元。

8、对合营企业投资和联营企业投资

(1) 本公司的合营、联营企业(金额单位:万元):

被投资单位名称	本企业 持股比 例(%)	本企业在被投 资单位表决 权比例(%)	年末资 产总额	年末负 债总额	年末净资 产总额	本年营业 收入总额	本年 净利润
一、合营企业							
1. 广州市鹏万房 地产有限公司	50.00	50.00	279,901.74	226,202.28	53,699.46	72,113.91	16,787.54
2. 北京中粮万科 置业有限公司	50.00	50.00	249,249.17	220,357.88	28,891.29	0.00	-600.14
二、联营企业							
1. 宝兴电线电缆 有限公司	45.00	45.00	110,437.11	82,787.79	27,649.32	156,956.04	2,671.55
2. 深圳凯莱物业 管理有限公司	30.00	30.00	540.29	172.06	368.23	68.72	16.26

(2) 本公司的合作经营企业概况如下:

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

(2) 本公司的合作经营企业概况如下(续):

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

9、长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	年末减 值准备	本年计提 减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	-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
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	<u>34,000,000.00</u>	<u>-10,000,000.00</u>	<u>24,000,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
二、权益法核算的长期股权投资					
广州市鹏万房地产有限公司	184,559,596.41	83,937,699.29	268,497,295.70	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	147,457,150.17	-3,000,680.40	144,456,469.77	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	102,818,128.55	9,950,570.85	112,768,699.40	0.00	0.00

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动	年末余额	年末减值准备	本年计提减值准备
深圳凯莱物业管理有限公司	1,055,930.41	48,770.92	1,104,701.33	0.00	0.00
小 计	<u>435,890,805.54</u>	<u>90,936,360.66</u>	<u>526,827,166.20</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>469,890,805.54</u>	<u>80,936,360.66</u>	<u>550,827,166.20</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

续表：

被投资单位名称	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本年现金红利
一、成本法核算的长期股权投资					
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	4.90	4.90		0.00
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	2.06	2.06		465,234.53
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

10、投资性房地产

项 目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>1,706,156,013.88</u>		<u>63,380,638.84</u>	<u>16,419,229.88</u>	<u>1,753,117,422.84</u>
1. 房屋、建筑物	1,669,405,954.83		63,380,638.84	16,419,229.88	1,716,367,363.79
2. 土地使用权	36,750,059.05		0.00	0.00	36,750,059.05
		本年新增			
二、累计折旧合计	<u>809,717,909.25</u>	<u>34,023,952.06</u>	<u>69,674,853.32</u>	<u>10,514,869.35</u>	<u>902,901,845.28</u>
1. 房屋、建筑物	800,131,057.91	34,023,952.06	68,873,814.08	10,514,869.35	892,513,954.70
2. 土地使用权	9,586,851.34	0.00	801,039.24	0.00	10,387,890.58
三、账面净值合计	<u>896,438,104.63</u>				<u>850,215,577.56</u>
1. 房屋、建筑物	869,274,896.92				823,853,409.09
2. 土地使用权	27,163,207.71				26,362,168.47
四、减值准备余额合计	<u>30,110,388.34</u>		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>30,110,388.34</u>
1. 房屋、建筑物	30,110,388.34		0.00	0.00	30,110,388.34
2. 土地使用权	0.00		0.00	0.00	0.00
五、账面价值合计	<u>866,327,716.29</u>				<u>820,105,189.22</u>
1. 房屋、建筑物	839,164,508.58				793,743,020.75

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
2. 土地使用权	27,163,207.71			26,362,168.47

注 1: 本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2: 本年新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3: 本年投资性房地产计提的折旧 69,674,853.32 元。

注 4: 截至 2012 年 12 月 31 日, 投资性房地产中未办理产权证明的原值为 29,077.02 万元, 净值 15,853.27 万元, 分别占投资性房地产年末账面原值比例为 16.59%, 账面价值比例为 19.33%。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。

11、固定资产

项 目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	<u>376,281,825.38</u>		<u>320,019,121.84</u>	<u>65,166,606.68</u>	<u>631,134,340.54</u>
房屋及建筑物	189,072,763.50		302,358,156.18	60,441,704.47	430,989,215.21
机器设备	50,346,952.23		3,033,385.23	926,008.20	52,454,329.26
运输工具	40,955,973.10		4,120,611.33	1,913,902.64	43,162,681.79
办公设备及其他	57,181,510.79		9,100,973.12	1,884,991.37	64,397,492.54
房屋装修	38,724,625.76		1,405,995.98	0.00	40,130,621.74
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	<u>205,566,814.81</u>	<u>5,034.05</u>	<u>27,581,650.02</u>	<u>39,058,619.11</u>	<u>194,094,879.77</u>
房屋及建筑物	85,160,717.38	0.00	8,708,770.45	35,158,048.66	58,711,439.17
机器设备	34,466,507.74	0.00	3,520,258.74	869,353.30	37,117,413.18
运输工具	22,750,624.96	0.00	6,162,460.27	1,287,364.75	27,625,720.48
办公设备及其他	26,792,240.40	5,034.05	8,207,169.21	1,743,852.40	33,260,591.26
房屋装修	36,396,724.33	0.00	982,991.35	0.00	37,379,715.68
三、固定资产账面净值合计	<u>170,715,010.57</u>				<u>437,039,460.77</u>
房屋及建筑物	103,912,046.12				372,277,776.04
机器设备	15,880,444.49				15,336,916.08
运输工具	18,205,348.14				15,536,961.31
办公设备及其他	30,389,270.39				31,136,901.28
房屋装修	2,327,901.43				2,750,906.06
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

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
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>437,039,460.77</u>
房屋及建筑物	103,912,046.12			372,277,776.04
机器设备	15,880,444.49			15,336,916.08
运输工具	18,205,348.14			15,536,961.31
办公设备及其他	30,389,270.39			31,136,901.28
房屋装修	2,327,901.43			2,750,906.06

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

注 2：本年计提折旧额为 27,581,650.02 元。

注 3：本年由在建工程转入的固定资产原值为 308,917,487.67 元。

注 4：年末无暂时闲置的固定资产。

注 5：年末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

注 6：年末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

注 7：年末无持有待售的固定资产情况。

注 8：2012 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 3,098.78 万元，净值 1,546.29 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 4.91%，账面价值比例 3.54%。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、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
福永艾默生食堂燃气管道工程	0.00	0.00	0.00	9,000.00	0.00	9,000.00
艾默生工业园二期-塘尾围墙	0.00	0.00	0.00	9,000.00	0.00	9,000.00
大中华 34 楼、35 楼	0.00	0.00	0.00	17,597,349.21	0.00	17,597,349.21
大中华 35 楼机房改造	50,002.75	0.00	50,002.75	50,002.75	0.00	50,002.75
67 区中粮科技产业园	<u>216,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>216,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>266,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>266,002.75</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	年初数	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末数
大中华 34 楼、35 楼	<u>17,597,349.21</u>	<u>288,873,516.33</u>	<u>305,805,459.74</u>	<u>665,405.80</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>17,597,349.21</u>	<u>288,873,516.33</u>	<u>305,805,459.74</u>	<u>665,405.80</u>	<u>0.00</u>

13、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	<u>35,804,217.70</u>	<u>4,849,141.70</u>	<u>0.00</u>	<u>40,653,359.40</u>
土地使用权	32,497,104.98	3,531,601.70	0.00	36,028,706.68
管理软件	887,112.72	1,317,540.00	0.00	2,204,652.72
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>1,085,915.96</u>	<u>0.00</u>	<u>8,999,594.03</u>
土地使用权	7,819,985.48	770,239.32	0.00	8,590,224.80
管理软件	93,692.59	315,676.64	0.00	409,369.23
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>3,763,225.74</u>	<u>0.00</u>	<u>31,653,765.37</u>
土地使用权	24,677,119.50	2,761,362.38	0.00	27,438,481.88
管理软件	793,420.13	1,001,863.36	0.00	1,795,283.49
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	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>3,763,225.74</u>	<u>0.00</u>	<u>31,653,765.37</u>
土地使用权	24,677,119.50	2,761,362.38	0.00	27,438,481.88
管理软件	793,420.13	1,001,863.36	0.00	1,795,283.49
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00

注：本年无形资产的摊销额为 1,085,915.96 元。

14、商誉

被投资单位名称	形成来源	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
北京中粮万科房地产开发有 限公司	非同一控制 下企业合并	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
深圳市宝钢实业有 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>

经测试，截至 2012 年 12 月 31 日，本公司商誉未发生减值。

15、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
出租资产维修、装饰工程	523,704.71	669,880.46	362,759.92	0.00	830,825.25
观音谷办公楼装修工程	282,957.65	0.00	199,734.84	0.00	83,222.81
大中华中粮地产总部装修	9,408,425.85	0.00	3,641,971.32	5,766,454.53	0.00
中粮地产集团北京福临门办公区装修费用	7,341,498.00	0.00	2,936,599.32	0.00	4,404,898.68
中粮大道体验中心	41,680,401.50	0.00	15,630,150.60	0.00	26,050,250.90
隆玺壹号展示中心	17,483,190.30	14,088,723.87	13,261,124.47	0.00	18,310,789.70
其他	<u>528,655.62</u>	<u>3,637,780.60</u>	<u>962,722.97</u>	<u>0.00</u>	<u>3,203,713.25</u>
合 计	<u>77,248,833.63</u>	<u>18,396,384.93</u>	<u>36,995,063.44</u>	<u>5,766,454.53</u>	<u>52,883,700.59</u>

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	2,920,639.47	1,543,299.72
计提未缴纳的土地增值税	88,408,973.45	95,835,440.60
超过税前扣除限额的未支付工程款	30,042,304.39	25,742,084.40
其他	<u>702,358.63</u>	<u>486,643.92</u>
合 计	<u>122,074,275.94</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	168,194,846.89	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	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异:		
计提的资产减值准备	46,783,292.24	47,608,421.95
计提未缴纳的土地增值税	171,783,388.08	158,161,027.13
超过税前扣除限额的未支付工程款	<u>0.00</u>	<u>6,743,297.67</u>
合 计	<u>218,566,680.32</u>	<u>212,512,746.75</u>

注：因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
-----	-----

项 目	金 额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	11,682,557.80
计提未缴纳的土地增值税	353,635,893.80
超过税前扣除限额的未支付工程款	120,169,217.55
其他	<u>2,809,434.54</u>
小 计	<u>488,297,103.69</u>
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	672,779,387.53

17、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	22,822,622.46	12,857,388.90	3,461,487.62	0.00	32,218,523.74
存货跌价准备	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97
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>12,857,388.90</u>	<u>3,461,487.62</u>	<u>0.00</u>	<u>63,177,522.05</u>

18、短期借款

类 别	年末数	年初数
质押借款	0.00	514,000,000.00
抵押借款（注）	50,000,000.00	200,000,000.00
保证借款	0.00	150,000,000.00
信用借款	<u>4,050,000,000.00</u>	<u>4,080,000,000.00</u>
合 计	<u>4,100,000,000.00</u>	<u>4,944,000,000.00</u>

注：2012 年 12 月 19 日，中粮地产成都有限公司与中国建设银行股份有限公司-成都第九支行签订项目融资贷款合同，合同抵押物为中粮香榭丽都项目未售房产及对应土地使用权，建筑面积合计为 11,032.87 平方米。合同本金为 50,000,000.00 元，借款期限为一年，从 2012 年 12 月 19 日至 2013 年 12 月 18 日，贷款利率为固定利率 6%。

19、应付账款

(1) 应付账款账龄列示：

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	2,118,872,737.61	73.31	1,835,207,795.83	91.83
1 年以上	<u>771,277,523.49</u>	<u>26.69</u>	<u>163,274,845.87</u>	<u>8.17</u>
合 计	<u>2,890,150,261.10</u>	<u>100.00</u>	<u>1,998,482,641.70</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日, 应付账款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日 后偿还金额
上海建工五建集团有限公司	129,625,018.00	1-2 年	未付工程款	0.00
上海家树建筑工程有限公司	120,296,809.00	1-2 年	未付工程款	0.00
湖南望城建设(集团)有限公司	63,489,458.64	1-2 年	未付工程款	18,519,346.43
上海房地产管理局	56,960,000.00	1-2 年	未付土地款	0.00
深圳市泛华工程集团(61 区项目)	42,778,837.34	1-2 年	未付工程款	0.00
中建二局第三建筑工程有限公司	42,831,437.45	1-2 年	未付工程款	0.00
望城县财政局	<u>38,830,700.00</u>	1-2 年	未付土地款	<u>38,830,700.00</u>
合 计	<u>494,812,260.43</u>			<u>57,350,046.43</u>

20、预收款项

(1) 预收款项账龄列示:

账龄	年 末 数		年 初 数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	4,146,124,512.29	69.20	4,516,207,720.78	79.21
1 年以上	<u>1,845,573,864.97</u>	<u>30.80</u>	<u>1,185,270,548.95</u>	<u>20.79</u>
合计	<u>5,991,698,377.26</u>	<u>100.00</u>	<u>5,701,478,269.73</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日, 预收款项中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因:

项目名称	预收金额	账龄	未结转原因
北京祥云国际预收房款	88,798,551.40	1 年以上	未交房
北京长阳半岛预收房款	<u>1,176,988,312.00</u>	1 年以上	未交房
合 计	<u>1,265,786,863.40</u>		

21、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	78,244,261.88	273,712,282.11	265,443,008.82	86,513,535.17
二、职工福利费	0.00	14,352,050.60	14,352,050.60	0.00
三、社会保险费	424,047.35	42,506,655.57	42,211,698.59	719,004.33
其中: ①医疗保险费	69,638.18	12,569,066.98	12,530,484.81	108,220.35
②养老保险费	345,351.28	26,993,216.87	26,764,979.75	573,588.40

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
③失业保险费	8,002.57	1,208,964.06	1,187,662.38	29,304.25
④工伤保险费	740.73	901,687.31	897,571.98	4,856.06
⑤生育保险费	314.59	833,720.35	830,999.67	3,035.27
四、住房公积金	435,241.72	15,703,595.61	15,414,208.00	724,629.33
五、辞退福利	0.00	1,101,540.96	1,090,019.35	11,521.61
其中：①因解除劳动关系给予的补偿	0.00	824,208.12	812,686.51	11,521.61
②预计内退人员支出	0.00	277,332.84	277,332.84	0.00
六、工会经费	1,741,343.25	3,837,703.83	4,064,450.12	1,514,596.96
七、职工教育经费	369,281.02	2,236,869.78	2,029,066.89	577,083.91
八、非货币性福利	0.00	99,904.40	99,904.40	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>81,214,175.22</u>	<u>353,550,602.86</u>	<u>344,704,406.77</u>	<u>90,060,371.31</u>

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

注 2：应付职工薪酬的余额主要是本公司绩效考核奖金，预计于 2013 年 2 月和 5 月分两次发放。

22、应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	-39,856.81	12,612.71
营业税	-209,561,480.64	-212,398,651.35
企业所得税	79,301,545.18	145,956,968.02
个人所得税	862,188.19	1,297,643.49
城市维护建设税	-11,826,846.61	-11,065,185.76
教育费附加	-5,831,102.72	-5,503,139.88
地方教育费附加	-303,060.18	-472,915.33
土地增值税	509,377,293.20	500,967,432.70
印花税	1,860,151.42	1,699,408.50
房产税	3,752,805.44	3,610,735.36
土地使用税	1,471,428.48	4,497,689.44
其他	<u>71,577.58</u>	<u>582,973.90</u>
合 计	<u>369,134,642.53</u>	<u>429,185,571.80</u>

23、应付利息

项 目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	17,785,919.05	38,071,029.60

企业债券利息	24,240,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	90,521,912.66	66,960,241.60
一年内到期的长期借款利息	<u>35,499,369.38</u>	<u>53,052,896.16</u>
合 计	<u>168,047,201.09</u>	<u>182,324,167.36</u>

24、应付股利

单位名称	年末数	年初数
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>1,060,928.40</u>	<u>1,060,952.85</u>
合 计	<u>1,547,569.47</u>	<u>1,547,593.92</u>

25、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示:

账龄	年 末 数		年 初 数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,434,335,808.27	48.29	3,840,421,566.79	79.24
1 年以上	<u>2,607,008,871.25</u>	<u>51.71</u>	<u>1,006,272,391.91</u>	<u>20.76</u>
合计	<u>5,041,344,679.52</u>	<u>100.00</u>	<u>4,846,693,958.70</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况:

单位名称	款项内容	年末数	年初数
中粮集团有限公司	福临门大厦房租	5,538,800.00	0.00
中粮集团有限公司	往来款	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>1,611,817,111.11</u>
合 计		<u>1,605,538,800.00</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

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
中粮集团有限公司	1,451,242,611.12	1 年以上	往来款，尚未支付
北京市房山区长阳镇政府	428,929,997.86	1-2 年	往来款，尚未支付
北京名都房地产开发有限公司	210,397,000.01	1 年以上	往来款，尚未支付
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	194,578,975.25	1-2 年	往来款，尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	<u>40,000,000.00</u>	1-2 年	往来款，尚未支付
合 计	<u>2,325,148,584.24</u>		

(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
------	------	-----

单位名称	所欠金额	内 容
上海中城加利投资中心(有限合伙)	792,000,000.00	往来款, 尚未支付
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	707,466,666.67	往来款, 尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	650,000,000.00	往来款, 尚未支付
中粮集团有限公司	<u>154,296,188.88</u>	往来款, 尚未支付
合 计	<u>2,303,762,855.55</u>	

26、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款	1,937,374,722.15	1,045,000,000.00

(2) 1年内到期的长期借款

① 1年内到期的长期借款类别

类 别	年末数	年初数
抵押借款	744,240,404.15	25,000,000.00
信用借款	870,634,318.00	1,020,000,000.00
保证借款	<u>322,500,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>1,937,374,722.15</u>	<u>1,045,000,000.00</u>

② 1年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率%	年末数	年初数
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	同期银行 基准利率 下调 10%	600,000,000.00	0.00
中国建设银行深圳 分行	2011/6/30	2013/6/29	RMB	1-3 年基准 利率	172,500,000.00	148,500,000.00
中国建设银行深圳 分行	2010/12/24	2013/12/23	RMB	1-3 年基准 利率	150,000,000.00	200,000,000.00
中国银行宝安支行	2010/2/26	2013/2/25	RMB	1-3 年基准 下浮 10%	200,000,000.00	350,000,000.00
中国光大银行深圳 分行	2011/4/28	2013/4/28	RMB	1-3 年基准 上浮 10%	35,634,318.00	125,974,460.44
中国建设银行深圳 分行	2011/9/6	2013/9/5	RMB	1-3 年期基 准利率	235,000,000.00	235,000,000.00
交通银行官园支行	2010/10/8	2013/10/7	RMB	6.65%	217,700,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/7/29	2013/10/7	RMB	7.32%	50,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/5/23	2013/10/7	RMB	6.98%	49,514,363.23	0.00
交通银行官园支行	2011/6/22	2013/10/7	RMB	7.04%	34,710,485.18	0.00
交通银行官园支行	2011/1/14	2013/10/7	RMB	6.65%	32,949,473.73	0.00
交通银行官园支行	2010/10/22	2013/10/7	RMB	6.65%	10,735,512.08	0.00

交通银行官园支行	2010/11/25	2013/10/7	RMB	6.65%	12,533,115.25	0.00
交通银行官园支行	2010/12/14	2013/10/7	RMB	6.65%	17,497,493.51	0.00
交通银行官园支行	2011/1/21	2013/10/7	RMB	6.65%	29,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/6/28	2013/10/7	RMB	7.04%	15,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/6/30	2013/10/7	RMB	7.04%	30,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/7/29	2013/10/7	RMB	7.32%	14,369,961.17	0.00
交通银行官园支行	2011/8/31	2013/10/7	RMB	7.32%	<u>30,230,000.00</u>	<u>0.00</u>
合计					<u>1,937,374,722.15</u>	<u>1,059,474,460.44</u>

27、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	年 末 数	年 初 数
质押借款（注 1）	587,000,000.00	265,000,000.00
抵押借款（注 2）	2,476,520,131.84	2,684,210,404.15
保证借款	0.00	948,500,000.00
信用借款	<u>2,248,000,000.00</u>	<u>940,974,460.44</u>
合 计	<u>5,311,520,131.84</u>	<u>4,838,684,864.59</u>

注 1:

①2009 年 10 月 10 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 12 月 31 日贷款本金余额为 16,000.00 万元。

②2011 年 12 月 6 日，本公司与中国工商银行深圳宝安支行于签订收购股权事项的 4 年期贷款合同，以上海加来房地产开发有限公司 51% 股权为质押物贷款 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 12 月 31 日贷款本金余额 22,700.00 万元。

③2012 年 10 月 18 日子公司中粮地产（北京）有限公司与中信银行北京北苑支行签订 3 年期的并购借款合同 20,000.00 万元，保证人为中粮地产（集团）股份有限公司，同时以北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权出质为上述借款提供担保。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 20,000.00 万元。

注 2:

①2010 年 4 月 2 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 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 12 月 31 日贷款本金余

额 26,850.00 万元。

②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 12 月 31 日贷款本金余额为 18,900.00 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 12 月 31 日贷款本金余额 7,300.00 万元。

④2012 年 5 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、中国银行杭州滨江支行签订金额 26,000.00 万元的 2.5 年期银团贷款合同，抵押物为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 12 月 31 日贷款本金余额为 10,423.89 万元。

⑤2011 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 12 月 31 日贷款本金余额为 40,000.00 万元。

⑥2011 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 12 月 31 日贷款本金余额为 19,800.00 万元。

⑦2012 年 8 月 22 日，子公司成都天泉置业有限责任公司与昆仑信托有限公司签订 2 年期的 10,000.00 万元贷款合同。抵押物为国有土地使用权（土地证号为龙国用[2002]字第 19696 号和龙国用[2002]字第 19701 号）。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

⑧2012 年 12 月 10 日，孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与工商银行北京亚运村支行签订了 100,000.00 万元为期 71 个月的贷款合同。抵押物为 C03 地块 5-6#住宅楼、S2-S9#商业办公楼分摊的土地使用权及在建工程，C06 地块 S12-S20#楼分摊的国有土地使用权。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 2,000 万元。

⑨2011 年 2 月 23 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 45000 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 01、02 地块）住宅、商业、地下车库用房国有土地使用权。截至 2012 年 12 月 31 日贷款

本金余额为 44,904.94 万元。

⑩2012 年 6 月 18 日，子公司杭州鸿悦置业有限公司与中信银行平海支行签订 50,000.00 万元为期 3 年的贷款合同，用地号 03-009-005-00133，土地证号为杭下国用（2011）第 100088 号，面积为 2999 平米、用地号 03-009-005-00134，土地证号为杭下国用（2011）第 100086 号，面积为 7193 平米、用地号 03-009-005-00135，土地证号为杭下国用（2011）第 100087 号，面积为 15017 平米、用地号 03-009-005-00136，土地证号为杭下国用（2011）第 100084 号，面积为 9878 平米的城镇住宅作为抵押，截至 2011 年 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

⑪2012 年子公司上海加来房地产开发有限公司与中国建设上海浦东分行签订抵押贷款合同（编号：57612732012003）借款额度为 2.94 亿，抵押物为国有土地使用权证（沪房闵字【2005】第 077425 号、沪房闵字【2005】第 077428 号），截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,894.37 万元。

⑫2012 年子公司上海加来房地产开发有限公司与中行上海周家渡支行签订抵押贷款合同（编号：2012 年沪浦中抵 JL-0101 号），借款额度为 2 亿，抵押物为国有土地使用权证（沪房闵字【2005】第 077424 号），截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额为 4,578.81 万元。

⑬2012 年 9 月 20 日，子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行 5 亿元为期 3 年期的贷款合同。抵押物为隆玺壹号一期商品房。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率%	年末数	年初数
中国建设银行股份有限公司深圳市分行	2011/10/25	2014/4/24	RMB	1-3 年期基准上浮 5.5%	580,000,000.00	580,000,000.00
中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行	2012/9/20	2015/9/19	RMB	基准利率每 12 个月调整	500,000,000.00	0.00
平安信托有限责任公司	2012/3/31	2014/3/30	RMB	固定 10.5%	499,000,000.00	0.00
中国农业银行宝安支行	2012/6/14	2015/3/27	RMB	1-3 年期基准上浮 10%	400,000,000.00	0.00
中信银行深圳市分行	2011/11/24	2014/11/24	RMB	1-3 年期基准上浮 10%	<u>400,000,000.00</u>	<u>140,000,000.00</u>
合计					<u>2,379,000,000.00</u>	<u>720,000,000.00</u>

28、应付债券

（1）种类

债券种类	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
10 年期公司债券	1,188,501,253.48	0.00	-1,445,806.04	1,189,947,059.52

(2) 详细信息

债券种类	期限 (年)	年利率 (%)	发行日期	面值总额	溢(折)价金额	应付利 息总额	年末余额
10 年期公司债券	10 年	6.06	2008 年 8 月 25 日	1,200,000,000.00	-10,052,940.48	0.00	1,189,947,059.52

29、长期应付款

项目	初始金额	年末账面价值	年初账面价值	期限
爱普生精工（香港）有限公司	15,390,100.00	1,930,621.31	3,029,914.07	21 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 12 月 31 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金 13,459,478.69 元。

30、其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
递延收益-停车位租金	2,218,395.00	2,262,775.82
递延收益-电缆政府补贴	280,566.65	953,927.09
合计	2,498,961.65	3,216,702.91

注 1：停车位租金系一次性收取至 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、42。

31、股本

项目	年初数	本年变动增减 (+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他内资持股	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

项 目	年初数	本年变动增减（+、-）					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小 计	
有限售条件股份合计	<u>11,517.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>11,517.00</u>
二、无限售条件流通股							
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
无限售条件流通股合计	<u>1,813,720,079.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,813,720,079.00</u>
股份总数	<u>1,813,731,596.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>1,813,731,596.00</u>

32、资本公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	<u>708,292,468.76</u>	<u>103,426,891.77</u>	<u>263,066,415.74</u>	<u>548,652,944.79</u>
其中：可供出售金融资产公允价值变动	669,224,064.61	103,426,891.77	263,066,415.74	509,584,540.64
合 计	<u>708,292,468.76</u>	<u>103,426,891.77</u>	<u>263,066,415.74</u>	<u>548,652,944.79</u>

33、盈余公积

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	407,301,992.58	82,483,951.49	0.00	489,785,944.07

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

34、未分配利润

项 目	本年数	上年数
调整前上年末未分配利润	<u>1,530,278,426.55</u>	<u>1,260,786,274.25</u>
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：本年归属于母公司所有者的净利润	514,933,158.15	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	82,483,951.49	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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
年末未分配利润	<u>1,908,315,685.33</u>	<u>1,530,278,426.55</u>

注 1：经 2012 年 4 月 23 日召开的本公司 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。

35、营业收入及营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	7,729,165,840.48	5,531,918,456.56
其他业务收入	<u>215,723,799.88</u>	<u>9,155,027.10</u>
营业收入合计	<u>7,944,889,640.36</u>	<u>5,541,073,483.66</u>
主营业务成本	5,602,168,502.31	3,290,755,328.55
其他业务成本	<u>352,112.51</u>	<u>605,049.26</u>
营业成本合计	<u>5,602,520,614.82</u>	<u>3,291,360,377.81</u>

（1）按业务类别列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	7,729,165,840.48	5,602,168,502.31	5,531,918,456.56	3,290,755,328.55
其中：商品房销售	7,397,498,643.96	5,423,284,087.37	5,240,880,228.86	3,126,469,001.98
房屋租赁	260,535,457.15	105,643,999.06	225,724,654.15	104,133,141.42
物业管理及来料加工	71,131,739.37	73,240,415.88	65,313,573.55	60,153,185.15
其他业务	<u>215,723,799.88</u>	<u>352,112.51</u>	<u>9,155,027.10</u>	<u>605,049.26</u>
合计	<u>7,944,889,640.36</u>	<u>5,602,520,614.82</u>	<u>5,541,073,483.66</u>	<u>3,291,360,377.81</u>

（2）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
翡翠别墅四期 155 弄 5 号业主	34,113,757.00	0.43%
翡翠别墅四期 155 弄 27 号业主	33,680,000.00	0.42%
翡翠别墅三期 2049 弄 03 号业主	29,759,613.00	0.37%
翡翠别墅三期 2049 弄 26 号业主	29,491,114.00	0.37%
翡翠别墅四期 155 弄 6 号业主	<u>29,150,000.00</u>	<u>0.37%</u>
合 计	<u>156,194,484.00</u>	

注 1：本年营业收入较上年增长 43%，主要原因是本年北京长阳半岛项目、长沙观音谷、中粮锦云以及南京彩云居等项目商品房销售收入结转增加。

注 2：本年其他业务收入较上年同比增长 225.63%，主要原因为处置投资性房地产。

36、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	410,873,471.39	293,874,413.41	3%、5%

项 目	本年发生额	上年发生额	计缴标准
地方教育费附加	13,646,936.43	2,316,267.72	2%
城市维护建设税	24,322,771.67	16,965,688.61	1%、7%
教育费附加	6,512,279.34	10,518,322.37	3%
土地增值税	251,508,217.32	361,882,071.16	超率累进
其他	<u>17,970,980.94</u>	<u>15,029,911.50</u>	
合 计	<u>724,834,657.09</u>	<u>700,586,674.77</u>	

37、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售现场费	78,961,971.94	41,357,234.20
广告宣传费	116,735,291.32	118,214,733.39
销售代理费	64,944,394.04	47,535,579.07
物业服务费	10,204,705.41	5,693,578.42
职工薪酬	17,366,312.94	10,366,836.45
其他	<u>46,984,019.09</u>	<u>29,568,629.27</u>
合 计	<u>335,196,694.74</u>	<u>252,736,590.80</u>

38、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	164,818,307.25	151,286,246.00
行政办公费	87,595,671.90	81,622,971.67
折旧、摊销	16,234,409.85	15,248,888.59
中介咨询费	8,018,475.31	11,850,343.21
税金	11,597,954.89	13,259,404.98
其他	<u>14,981,821.18</u>	<u>16,256,576.59</u>
合 计	<u>303,246,640.38</u>	<u>289,524,431.04</u>

39、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	399,504,000.35	365,851,739.36
减：利息收入	82,750,455.64	57,377,690.58
汇兑损益	-439,700.90	3,831,757.79
银行手续费	56,284,943.61	32,094,407.61
其他	<u>214,699.35</u>	<u>2,088,262.35</u>
合 计	<u>372,813,486.77</u>	<u>346,488,476.53</u>

40、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	<u>9,395,901.28</u>	<u>3,595,562.56</u>

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	<u>9,395,901.28</u>	<u>3,595,562.56</u>

41、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	465,234.53	900,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	90,854,492.66	71,286,270.05
处置长期股权投资产生的投资收益	22,568,300.00	9,757,530.00
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	286,580,491.88	293,523,926.29
合作企业分配利润	236,372.46	1,521,950.25
其他投资收益	<u>0.00</u>	<u>5,594,517.03</u>
合 计	<u>412,654,198.16</u>	<u>408,704,133.21</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
深圳宝恒深长加油站	0.00	900,000.00	本年宝恒深长加油站已经处置
上海中城联盟投资管理公司	465,234.53	0.00	被投资方净利润增加
合 计	<u>465,234.53</u>	<u>900,000.00</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	-3,000,680.40	-2,535,289.80	被投资方净利润减少
宝兴电线电缆有限公司	9,868,702.85	9,231,605.96	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	83,937,699.29	64,578,044.41	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>48,770.92</u>	<u>11,909.48</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>90,854,492.66</u>	<u>71,286,270.05</u>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

42、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	88,895.87	702,930.55	88,895.87
其中：固定资产处置利得	88,895.87	702,930.55	88,895.87
政府补助	773,360.44	3,138,360.44	773,360.44

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	3,954,324.00	946,500.00	3,954,324.00
个税手续费	1,128,254.37	0.00	1,128,254.37
其他	1,745,534.78	3,426,132.27	1,745,534.78
合 计	<u>7,690,369.46</u>	<u>8,213,932.26</u>	<u>7,690,369.46</u>

(2) 政府补助明细

项 目	本年发生额	上年发生额	说 明
财政扶持金	100,000.00	2,465,000.00	政府对新办企业的财政扶持
F53 电缆收入摊销	<u>673,360.44</u>	<u>673,360.44</u>	(注)
合 计	<u>773,360.44</u>	<u>3,138,360.44</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 673,360.44 元。

43、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	238,280.01	147,646.30	238,280.01
其中：固定资产处置损失	238,280.01	147,646.30	238,280.01
对外捐赠	107,000.00	26,000.00	57,000.00
土地闲置费	4,371,505.00	0.00	4,371,505.00
滞纳金	7,471,483.58	0.00	7,471,483.58
其他	<u>1,231,614.90</u>	<u>913,248.75</u>	<u>1,281,614.90</u>
合 计	<u>13,419,883.49</u>	<u>1,086,895.05</u>	<u>13,419,883.49</u>

44、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	321,797,399.56	353,896,790.62
递延所得税调整	<u>1,533,192.70</u>	<u>-13,843,551.61</u>
合 计	<u>323,330,592.26</u>	<u>340,053,239.01</u>

45、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.28	0.28	0.23	0.23
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	0.10	0.10

(1) 本公司本年不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

(2) 每股收益的计算过程:

本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润(514,933,158.15元)、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(123,654,251.27元)]÷股份总数(1,813,731,596股)

注:本报告期间,本公司股份总数无变化。

46、其他综合收益

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	44,766,159.36	-543,712,713.05
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	11,191,539.84	-178,128,303.94
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	193,214,143.49	235,389,890.26
小 计	<u>-159,639,523.97</u>	<u>-600,974,299.37</u>
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减:按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份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	75,963.16	1,580,807.75
减:处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>75,963.16</u>	<u>1,580,807.75</u>
5. 其他	0.00	0.00
减:与其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>-159,563,560.81</u>	<u>-599,393,491.62</u>

47、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
代收款项	130,241,651.57	225,264,308.56
押金、保证金	522,088,809.44	836,743,760.47
收到的联营、合营公司款项	1,250,000,000.00	249,111,528.74
收到的集团外部单位往来款	1,744,407,319.70	1,280,954,330.35
其他	<u>314,161,438.86</u>	<u>90,555,592.32</u>

合 计	<u>3,960,899,219.57</u>	<u>2,682,629,520.44</u>
(2) 支付的其他与经营活动有关的现金		
项 目	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
支付的保证金、押金、备用金	772,292,991.61	1,754,443,009.67
支付的与经营活动有关的费用支出	291,632,549.71	338,803,287.60
支付的联营、合营公司款项	253,805,990.70	0.00
支付的集团外部单位往来款	1,825,573,155.68	1,167,977,438.92
其他	<u>386,424,253.40</u>	<u>166,596,842.14</u>
合 计	<u>3,529,728,941.10</u>	<u>3,427,820,578.33</u>
(3) 收到的其他与投资活动有关的现金		
项 目	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
取得孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司收到的现金净额	0.00	1,562,186,296.91
(4) 支付的其他与投资活动有关的现金		
项 目	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
股权转让评估费	0.00	340,000.00
股权转让律师费	0.00	60,000.00
产权交易服务费等	0.00	334,930.00
其他	<u>36,115.79</u>	<u>690,612.53</u>
合 计	<u>36,115.79</u>	<u>1,425,542.53</u>
(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金		
项 目	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
收回昆仑信托保证金	<u>119,600,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>119,600,000.00</u>	<u>0.00</u>
(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金		
项 目	<u>本年金额</u>	<u>上年金额</u>
贷款保证金	5,200,000.00	193,640,000.00
发债保函手续费	12,700,825.00	12,000,000.00
银行顾问费	30,220,475.00	6,656,331.67
贷款手续费	4,990,394.00	2,234,804.33
贷款承诺费	<u>4,250,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>57,361,694.00</u>	<u>214,531,136.00</u>

48、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

项 目	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	680,475,737.15	732,559,292.56
加：资产减值损失	9,395,901.28	3,595,562.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,256,503.34	94,270,719.63
无形资产摊销	1,085,915.96	743,207.26
长期待摊费用摊销	36,995,063.44	14,476,859.15
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)	-203,856,607.66	-664,287.44
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	238,280.01	109,003.19
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	333,882,778.71	351,230,677.37
投资损失（收益以“－”号填列）	-412,654,198.16	-408,704,133.21
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,533,192.70	-13,843,551.61
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	0.00
存货的减少（增加以“－”号填列）	349,971,310.92	-4,254,027,409.01
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-110,280,522.71	1,821,613,394.39
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,859,293,167.82	-754,701,867.41
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>2,643,336,522.80</u></u>	<u><u>-2,413,342,532.57</u></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:		
现金的年末余额	5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
减：现金的期初余额	3,826,889,129.10	2,829,438,431.65
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	<u><u>2,016,415,627.03</u></u>	<u><u>997,450,697.45</u></u>

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		

项 目	本年金额	上年金额
1.取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	901,555,284.10
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	476,650,732.49
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	1,768,080,781.01
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	-1,291,430,048.52
4. 取得子公司的净资产	0.00	1,338,231,417.23
流动资产	0.00	8,865,386,247.13
非流动资产	0.00	73,433,583.02
流动负债	0.00	6,708,947,969.94
非流动负债	0.00	891,640,442.98
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

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	本年金额	上年金额
一、现金	<u>5,843,304,756.13</u>	<u>3,826,889,129.10</u>
其中：库存现金	413,184.33	539,214.46
可随时用于支付的银行存款	5,839,170,169.39	3,819,961,808.34
可随时用于支付的其他货币资金	3,721,402.41	6,388,106.30
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、年末现金及现金等价物余额	<u>5,843,304,756.13</u>	<u>3,826,889,129.10</u>

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

49、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 12 月 31 日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司和南京城市公司六个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。深圳城市公司包括：中粮地产（集团）股份有限公司（住宅地产业务）、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、深圳市宝恒建设监理有限公司、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司；上海城市公司包括：上海加来房地产开发有限公司、中粮地产（上海）有限公司、上海悦鹏置业发展有限公司；长沙城市公司包括：长沙中粮地产投资有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司；北京城市公司包括：中粮地产（北京）有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司、北京中粮万科房地产开发有限公司；南京城市公司包括：中粮地产南京有限公司和苏源集团江苏房地产开发有限公司。

（1）报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，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 年分部财务信息：

项 目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	1,246,644,889.82	1,147,709,590.39	599,498,389.00
其中：外部销售收入	1,246,644,889.82	1,147,297,857.39	599,498,389.00
分部间销售收入	0.00	411,733.00	0.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年年度报告

分部费用	867,687,384.18	1,156,975,302.52	418,651,192.73
分部利润	378,957,505.64	-9,265,712.13	180,847,196.27
分部资产	2,566,555,910.37	2,898,048,757.74	3,387,773,795.09
分部负债	2,820,189,469.28	2,214,846,880.29	2,018,362,681.94

2012 年分部财务信息（续）：

项 目	住宅地产			工业地产	物业管理
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司		
分部收入	563,268,881.97	3,188,818,924.00	653,733,607.00	516,081,549.71	70,587,900.96
其中：外部销售收入	563,268,881.97	3,188,818,924.00	653,733,607.00	507,713,453.88	37,874,337.30
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	8,368,095.83	32,713,563.66
分部费用	479,994,518.30	2,938,861,803.25	509,370,741.00	207,808,476.28	70,038,309.76
分部利润	83,274,363.67	249,957,120.75	144,362,866.00	308,273,073.43	549,591.20
分部资产	888,073,181.32	10,618,283,022.74	1,471,877,621.52	1,031,751,978.00	33,189,535.53
分部负债	818,862,714.05	9,508,574,284.76	684,657,624.21	501,208,324.10	25,049,438.93

2012 年分部财务信息（续）：

项 目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	39,300.00	7,986,383,032.85	41,493,392.49	7,944,889,640.36
其中：外部销售收入	39,300.00	7,944,889,640.36	0.00	7,944,889,640.36
分部间销售收入	0.00	41,493,392.49	41,493,392.49	0.00
分部费用	663,475,097.05	7,312,862,825.07	-35,145,170.01	7,348,007,995.08
分部利润（注）	-663,435,797.05	673,520,207.78	76,638,562.50	596,881,645.28
分部资产	27,150,799,498.07	50,046,353,300.38	15,207,791,233.86	34,838,562,066.52
分部负债	18,112,189,211.26	36,703,940,628.82	9,440,491,183.18	27,263,449,445.64

2011 年分部财务信息：

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

2011 年分部财务信息（续）：

项 目	住宅地产			工业地产	物业管理
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司		
分部收入	102,591,262.86	1,801,502,011.00	284,637,997.00	264,496,942.16	51,436,686.29

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

2011 年分部财务信息（续）：

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

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	2011 年
分部利润	593,154,120.10	656,781,370.15
加：投资收益	<u>412,654,198.16</u>	<u>408,704,133.21</u>
营业利润	<u>1,005,808,318.26</u>	<u>1,065,485,503.36</u>

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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	123,529.80 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、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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）股份有限公司 2012 年年度报告

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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)、汽车零配件	1,400.00	100.00	100.00	19248314-9
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	冯安静	物业管理, 租赁服务	505.50	100.00	100.00	19248467-8
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐永南	兴办实业, 国内商业及物资供销业	111.00	100.00	100.00	19248481-1
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	徐永南	清洁服务, 经济信息咨询, 国内商业, 物资供销业	100.00	100.00	100.00	73111233-X
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	周政	房地产开发经营	48,000.00	100.00	100.00	19248685-X
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	张修权	工程监理	200.00	100.00	100.00	19237519-9
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	李晋扬	建筑设计, 建筑技术咨询	100.00	100.00	100.00	71522217-6
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	廖建辉	兴办实业, 国内商业及物资供销业	500.00	100.00	100.00	72301633-X
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	于涛	兴办各类实业	6,352.31	69.05	69.05	19247551-X
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	于涛	兴办各类实业, 国内商业及物资供销业	1,000.00	56.52	56.52	19247968-4
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	长沙	周政	房地产开发经营	3,500.00	100.00	100.00	79238630-X
长沙观音谷房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	长沙	朱海彬	房地产开发经营	25,767.83	98.00	98.00	79472227-4
厦门鹏源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	厦门	曹荣根	从事“鹏源中心”商品房项目开发、经营及自建楼宇的物业管理	4,310.02	100.00	100.00	B3695736-5
成都天泉置业有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	成都	周政	房地产开发	27,000.00	100.00	100.00	74030944-1
华高置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	朱海彬	商贸	HKD1.00	100.00	100.00	-
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	彭庆文	生产各种规格的高级墙地彩釉砖	USD 1,000.00	90.00	90.00	61887170-5
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	周政	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00	66910208-4
中粮地产投资（北京）有限公司	控股孙公司	有限责任公司	北京	周政	房地产开发经营	80,000.00	51.00	51.00	67879526-5
北京中粮万科房地产开发有限公司	控股孙公司	有限责任公司	北京	毛大庆	房地产开发	80,000.00	50.00	60.00	69633276-6
深圳中粮地产物业服务服务有限公司	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

中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年年度报告

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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
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	10,000.00	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	周政	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	18,000.00	51.00	51.00	73542719-5
中耀房地产开发 (沈阳)有限公司	控股子公司	有限责任公司	沈阳	周政	房地产开发；销售 自行开发的商品 房；自由产权房租 租赁；物业管理； 酒店管理等。	USD 46,877.42	65.00	65.00	56466378-2
苏源集团江苏房地 产开发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	南京	周政	房地产开发、建设、 租赁、销售及相关 配套服务（限制类 项目除外）	20,000.00	90.00	90.00	14192054-8

3、本公司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	周政	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、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
---------	-------------

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
沈阳大悦城房产开发有限公司	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
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
上海万科投资管理有限公司	子公司的其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司的其他股东

6、关联交易情况

（1）进出口协作服务费

根据本公司 1996 年 1 月 30 日与本公司合作经营企业深圳宝菱同利有限公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》，本公司为深圳宝菱同利有限公司提供进口钢材和产品出口协作服务，期限自 1996 年 1 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日止，本年度本公司实际收到协作服务费折合人民币 243.88 万元。

（2）商标使用权

本公司于 2007 年 2 月与中粮集团签署了中粮商标许可协议，中粮集团按免收许可使用费的方式授予本公司一项非独占性的“商标、名称及标识”使用权。允许本公司将“商标、名称及标识”用于本公司名称或商号中，以及用于本公司的服务、相关的宣传资料、文具用品和本公司在业务区内的日常业务，协议期 10 年。

（3）接受服务情况

本公司 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。本年度共支付保险费 3,539,254.47 元。

（4）采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额
中粮屯河股份有限公司	购买商品	市场价格	404,690.00

(5) 出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	提供物业管理服务(注 1)	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	552,942.00	1.46
沈阳大悦城房产开发有限公司	提供物业管理服务(注 2)	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	735,049.83	1.94
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	提供劳务(注 3)	市场价格	10,190.00	0.13
卓远地产（成都）有限公司	提供劳务(注 4)	市场价格	9,776.00	0.12

注 1：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订中粮·湘湖人家商铺（车位）销售现场物业服务委托协议，协议约定对位于杭州萧山区闻堰镇的湘湖人家商铺（车位）售楼现场提供礼宾安保和保洁服务。服务期限自 2011 年 4 月 2 日至 2012 年 3 月 1 日，本年度收取物业服务费 552,942.00 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；中粮大悦公寓服务期限：自 2012 年 1 月 1 日至业主大会成立；本年度共确认物业管理服务费 735,049.83 元。

注 3：子公司成都天泉置业有限责任公司为中粮鹏利（成都）实业发展有限公司提供会议服务，本年度收取会议服务费 10,190.00 元。

注 4：子公司成都天泉置业有限责任公司为卓远地产（成都）有限公司提供会议服务，本年度收取会议服务费 9,776.00 元。

(6) 关联托管情况

①公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	受托资产 类型	受托起始日	受托终止日	托管收益 收益定价依据	年度确认的托 管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00

委托方名称	受托方名称	受托资产 类型	受托起始日	受托终止日	托管收益 收益定价依据	年度确认的托 管收益
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	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
卓远地产（成都）有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
鹏利国际(四川)置业有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2009-9-27	2012-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
苏州苏源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-7-1	2015-6-30	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、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司共六家公司（以下统称委托方）签订受托管理协议，接受委托经营管理委托方的全部业务。在不违反委托方公司章程的前提下，对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。本次受托经营管理的期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。托管费为固定费用，委托方每年应当支付给本公司委托管理费 50 万元人民币，每半年支付 25 万元，定价依据为综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

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。

②本年受托管理费共计 325.00 万元。

(7) 关联租赁情况

①公司承租情况表：

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

注：本公司及子公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团签订写字间租赁合同，承租位于北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位，承租面积为 2031 平方米。租赁期限自 2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日，本年度共确认租赁费 5,538,800.00 元；同时向北京凯莱物业管理有限公司支付物业管理费 965,186.68 元。

（8）关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	2009-10-10	2016-9-24	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	2010-12-27	2015-12-23	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	2011-6-30	2015-6-29	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	2012-7-15	2014-7-14	是
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	2012-7-1	2014-6-30	是
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	2011-11-2	2015-9-23	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	2011-11-24	2016-11-24	否
中粮地产（集团）有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司	32,500.00	2012-9-20	2017-8-23	否
中粮地产（集团）有限公司	中粮地产（北京）有限公司	20,000.00	2012-10-31	2017-10-18	否

（9）关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
上海鹏利置业发展有限公司	21,749.60	2012-10-18	2013-10-17	(注 1)
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2012-7-19	2013-7-18	(注 2)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	70,000.00	2012-10-29	2013-10-28	(注 3)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2011-2-28	2012-2-28	(注 4)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2011-8-29	2012-8-29	(注 5)

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2011-3-16	2012-3-16	(注 6)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2012-2-29	2013-2-28	(注 7)
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2012-3-19	2013-3-19	(注 8)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2012-8-30	2013-8-30	(注 9)
中粮集团有限公司	70,800.00	2012-8-14	2013-8-13	(注 10)
中粮集团有限公司	86,700.00	2012-8-11	2013-8-11	(注 11)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 (中国建设银行股份有限公司深圳分行)	23,500.00	2011-11-6	2013-9-5	(注 12)
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	2010-10-21	2012-10-21	(注 13)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	30,000.00	2012-12-31	2013-12-28	(注 14)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	15,000.00	2012-12-29	2013-12-28	(注 14)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	45,000.00	2012-1-25	2013-1-24	(注 14)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	10,000.00	2012-2-21	2013-2-20	(注 14)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	58,000.00	2011-10-25	2014-4-24	(注 15)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	22,000.00	2012-12-7	2014-4-24	(注 15)
杭州世外桃源房地产开发有限公司(中信银行)	18,000.00	2011-9-5	2012-3-5	(注 16)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	10,000.00	2012-12-28	2013-12-27	(注 17)
杭州世外桃源房地产开发有限公司(上海银行)	18,000.00	2012-9-29	2013-3-28	(注 18)
上海万良企业管理咨询有限公司	29,000.00	2012-3-27	2013-3-26	(注 19)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	60,000.00	2010-7-20	2013-7-19	(注 20)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司(天泉)	12,000.00	2010-11-16	2012-11-15	(注 21)
中粮集团有限公司(苏源)	5,000.00	2012-9-3	2013-9-3	(注 22)
中粮集团有限公司	155,000.00	2012-11-3	2013-11-26	(注 23)
上海中诚加利投资中心(有限合伙)	79,200.00	2012-6-15	2013-6-14	(注 24)
广州侨鹏房产开发有限公司	5,500.00	2012-5-23	2013-5-22	(注 25)
德鸿物业发展(深圳)有限公司	5,000.00	2012-5-23	2013-5-22	(注 26)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	25,041.76	2012-1-1	2012-12-31	(注 27)
拆出资金:				
北京中粮万科置业有限公司	12,137.25	2011-6-23	2013-6-22	(注 28)
北京万科企业有限公司	14,200.00	2012-6-28	2013-6-27	(注 29)
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2012-5-23	2013-5-22	(注 30)
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2012-9-29	2013-9-29	(注 31)
上海万科投资管理有限公司	9,800.00	2011-12-31	2012-12-30	(注 32)
上海万科投资管理有限公司	3,920.00	2012-11-30	2013-11-30	(注 33)

①拆入资金:

注 1：2011 年 10 月 18 日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订内部借款合同，借款金额 21,749.6 万元，合同约定期限 1 年，实际执行利率为一年期同期基准利率 1.1 倍浮动，该贷款应于 2012 年 10 月 17 日到期。2012 年 10 月该合同期限展期为 2012 年 10 月 18 日到 2013 年 10 月 17 日，该合同共展期 1 次。2012 年初借款余额为 21,749.60 万元，本年已全部归还。本年共计提利息 14,050,322.87 元，共支付利息 17,320,012.74 元，包括上年未支付的利息 3,269,689.85 元。

注 2：2011 年 7 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，合同期限为 1 年，借款利率为中国人民银行公布的同时同档次基准利率，按月计息，到期一次还本付息。2012 年 7 月该合同期限展期为 2012 年 7 月 19 日到 2013 年 7 月 18 日，该合同展期 1 次，截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额 20,000.00 万元，本年共计提利息 12,742,888.89 元，尚未支付。

注 3：2012 年 10 月 29 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借款合同，贷款金额 70,000.00 万元，期限为 2012 年 10 月 29 日到 2013 年 10 月 28 日，利率为人民银行同期同档次利率。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,000.00 万元，本年计提利息 7,466,666.67 元，本年尚未支付。

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，本年计提利息 2,929,000.00 元，本年支付利息 3,484,500.00 元，包含支付上年末计提的利息 555,500.00 元。

注 5：2011 年 8 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 15,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6.56%/年。2012 年 8 月 29 日已全部归还，本年计提利息 6,587,333.32 元，支付利息 6,887,999.99 元，包含支付上年末计提的利息 300,666.67 元。

注 6：2011 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 日已经全部归还。本年计提利息 631,250.02 元，支付利息 723,833.35 元，包含支付上年末计提的利息 92,583.33 元。

注 7：2012 年 2 月 29 日，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 6.56%/年。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 30,000.00 万元，本年计提利息 16,782,666.68 元，本年支付利息 16,181,333.35 元。

注 8：2012 年 3 月 19 日，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 6.56%/年。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 5,000.00 万元，本

年计提利息 2,623,999.96 元，本年支付利息 2,523,777.74 元。

注 9: 2012 年 8 月 30 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%/年。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元，本年计提利息 3,100,000.00 元，本年支付利息 2,825,000.00 元。

注 10: 2008 年，本公司的母公司中粮集团委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供 120,000.00 万元贷款，2012 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 2013 年 8 月 13 日，利率为同期同档次贷款基准利率，该合同共展期 4 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,800.00 万元，本年计提利息 46,581,089.99 元，支付利息 46,766,546.67 元。

注 11: 2008 年，本公司的母公司中粮集团委托中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行向本公司提供 86,700.00 万元贷款。2012 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 2013 年 8 月 11 日，利率为同期同档次贷款基准利率，该合同共展期 4 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 86,700.00 万元，本年度共计提利息 56,456,872.51 元，本年支付 56,587,856.94 元。

注 12: 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，该合同共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 23,500.00 万元，本年计提利息 15,506,083.35 元，尚未支付。

注 13: 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。2012 年 10 月，本金已经全部归还。本年共计提利息 37,261,388.88 元，本年支付 90,026,805.56 元。

注 14: 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，分别于 2010 年 12 月 29 日取得 15,000.00 万元、2010 年 12 月 31 日取得 30,000.00 万元、2011 年 1 月 25 日取得 45,000.00 万元、2011 年 2 月 21 日取得 10,000.00 万元，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍，上述四笔借款分别于 2012 年 12 月 28 日、2012 年 12 月 30 日、2013 年 1 月 24 日、2013 年 2 月 20 日到期。2012 年 12 月 28 日三方当事人签订委托贷款展期协议书将 15,000.00 万元、

30,000.00 万元借款期限分别延长至 2013 年 12 月 28 日、2013 年 12 月 28 日。该合同中 15,000.00 万元、30,000.00 万元已展期两次，45,000.00 万元、10,000.00 万元已展期一次。本年计提利息 67,218,738.89 元，支付利息 37,640,275.35 元。

注 15：2011 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。2011 年 10 月 25 日取得 5,800.00 万元。2012 年 12 月 07 日取得 2,200 万元贷款，截至 2012 年 12 月 31 日已取得贷款本金 80,000.00 万元。本年计提利息 40,720,567.64 元，支付利息 39,889,081.11 元。

注 16：2011 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。本年共计提利息 1,952,000.00 元，支付利息 2,287,500.00 元。

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，于 2012 年 12 月 27 日到期。2012 年 12 月 27 日三方当事人分别签订委托贷款展期协议书将 10,000.00 万元贷款期限延长至 2013 年 12 月 27 日，该合同共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元，本年计提利息 9,677,336.68 元，本年支付 9,758,210.01 元。

注 18：2012 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%，于 2012 年 9 月 28 日到期。2012 年 9 月 27 日三方当事人签订委托贷款展期协议书将 18,000.00 万元贷款期限延长至 2013 年 3 月 28 日，该合同共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元。本年计提利息 8,418,000.00 元，支付利息 5,520,500.00 元。

注 19：2012 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，利率为基准利率的 1.055 倍，于 2013 年 3 月 26 日到期。截至 2012 年 12 月 31 日贷款本金余额 23,000.00 万元。本年计提利息 15,335,339.35 元，本年尚未支付利息。

注 20：2010 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贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 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 12 月 31

日贷款本金余额 60,000.00 万元，本年计提利息 35,490,437.5 元，已支付利息 34,903,842.86 元。

注 21：2010 年 11 月 16 日，子公司成都天泉置业有限责任公司与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 12,000.00 万元贷款，期限为 24 个月，利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%。截至 2012 年 12 月 31 日，贷款本金余额 0.00 万元，本年计提利息 4,964,225.00 元，已支付利息 11,649,116.20 元。

注 22：2007 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，2012 年 9 月 3 日签订展期协议，将借款期限延长至 2013 年 9 月 3 日，同时将合同利率变更为 6.5600%/年，该合同共展期 4 次。以前年度已归还借款 13,560.00 万元，截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额 5,000.00 万元。本年计提利息 3,241,666.67 元，已支付利息 4,238,291.67 元。

注 23：孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司在 2009 年与中粮集团有限公司签署短期借款合同，用于开发经营建设，借款金额为 155,000.00 万元，2010 年合同到期后对未偿还金额在 2011 年和 2012 年分别进行展期，该合同共展期 2 次。2012 年按合同约定借款金额分 3 笔执行，其中：第一笔金额为 15,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 3 日至 2013 年 11 月 2 日；第二笔金额为 50,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 13 日至 2013 年 11 月 12 日；第三笔金额为 90,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 27 日至 2013 年 11 月 26 日。实际执行利率根据借款当期同期同类银行基准利率。借款利息为借款入账日起息，至本金还清日止息，按季计息，到期一次还本付息。截至到 2012 年 12 月 31 日，已收到本金 155,000.00 万元。本年度共计提利息 98,757,388.88 元，已全部偿还。

注 24：孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司向其股东上海中诚加利投资中心（有限合伙）拆入资金 79,200.00 万元，贷款期限为 2012 年 6 月 15 日至 2013 年 6 月 14 日。截止 2012 年 12 月 31 日贷款余额为 79,200.00 万元，本年计提利息 2,626,474.52 元，尚未归还。

注 25：子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司从广州侨鹏房产开发有限公司 2011 年 5 月 23 日借入 5,500.00 万元，期限一年，2012 年 05 月 23 日展期一次，到期日为 2013 年 05 月 22 日，2012 年 9 月 21 日归还。本年度利息共计 2,514,676.39 元。

注 26：子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司从德鸿物业发展(深圳)有限公司 2011 年 5 月 23 日借入 5,000.00 万元，期限一年，2012 年 05 月 23 日展期一次，到期日 2013 年 05 月 22 日，2012 年 9 月 21 日归还。本年度利息共计 2,286,069.46 元。

注 27：2012 年 1 月 1 日起孙公司成都悦城实业有限公司向中粮鹏利（成都）实业发展有限

公司借款，借款本金为 250,417,575.25 元，利率为同期同档次银行基准利率，期限为 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。截止至 2012 年 12 月 31 日，借款本金余额为 195,917,575.25 元，本期计提利息 14,557,742.79 元，尚未支付。

②拆出资金：

注 28：2010 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，2012 年还款 35,000.00 万元，余额 2,659.58 万元，该款项的期限在 2011 年 6 月展期为 2011 年 6 月 23 日到 2013 年 6 月 22 日。截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额为 2,659.58 万元，本年计提利息收入 17,208,195.07 元，尚未收到利息。

注 29：本公司所属孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司 2012 年 6 月 28 日向其股东北京万科企业有限公司拆出资金 14,200.00 万元，借款期限为 2012 年 6 月 28 日至 2013 年 6 月 27 日，截止 2012 年 12 月 31 日，此笔借款尚未归还，本期计提利息 4,679,398.58 元，尚未收到。

注 30：2011 年 5 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 19,600.00 万元给上海万科投资管理有限公司，执行利率为 5.56%，应于 2012 年 5 月 22 日到期。2012 年 5 月该合同展期至 2013 年 5 月 22 日，共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,600.00 万元，本年计提利息收入 17,829,684.41 元，尚未收到利息。

注 31：2011 年 9 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 7,840.00 万元给上海万科投资管理有限公司，执行利率为 5.56%，贷款期限为 2011 年 9 月 29 日到 2012 年 9 月 28 日。2012 年 9 月 29 日该合同展期至 2013 年 9 月 29 日，共展期 1 次。截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额为 7,840.00 万元，本年计提利息收入 5,647,848.89 元，尚未收到利息。

注 32：2011 年 12 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 9,800.00 万元给上海万科投资管理有限公司，执行利率为 5.56%，截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额为 9,800.00 万元，本年计提利息收入 5,539,613.33 元，尚未收到利息。

注 33：2012 年 11 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 3,920.00 万元给上海万科投资管理有限公司，执行利率为 6%，截至 2012 年 12 月 31 日借款本金余额为 3,920.00 万元，本年计提利息收入 209,066.67 元，尚未收到利息。

(10) 存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	348,597,053.44	10,341,227.09	237,372.61	169,981.18

7、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
沈阳大悦城房产开发有限公司	242,263.82	2,422.64	397,321.58	0.00
其他应收款				
苏州苏源房地产有限公司	250,000.00	2,500.00	0.00	0.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	300,000.00	3,000.00	300,000.00	0.00
宝菱同利有限公司	624,797.16	6,247.97	449,500.82	0.00
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
北京中粮万科置业有限公司	57,839,201.86	578,392.02	390,631,006.79	3,906,310.07
北京万科企业有限公司	146,679,398.58	1,466,793.99	0.00	0.00
上海万科投资管理有限公司	489,138,013.31	4,891,380.13	379,603,478.66	3,796,034.79
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

关联方	年末余额	年初余额
应付账款		
中粮屯河股份有限公司	216,800.00	0.00
其他应付款		
中粮集团有限公司	1,605,538,800.00	1,161,817,111.11
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	210,580,914.60	250,901,523.75
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	57,140,141.67
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	51,945,583.36
上海万科投资管理有限公司	61,106,259.44	32,117,380.00
北京名都房地产开发有限公司	223,139,888.90	210,716,444.44
广州市鹏万房地产有限公司	690,000,000.00	40,000,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	0.00	220,765,689.87
上海万良企业管理咨询咨询公司	0.00	200,000,000.00
万曜香港有限公司	0.00	218,826,930.56
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	707,466,666.67	200,000,000.00
应付利息		
中粮财务有限责任公司	976,555.55	948,750.00

关联方	年末余额	年初余额
中粮集团有限公司	5,866,112.40	1,093,333.33
短期借款		
中粮财务有限责任公司	500,000,000.00	500,000,000.00

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。本公司已于 2012 年 12 月 27 日向华南国际经济贸易仲裁委员会递交仲裁申请，请求依法裁决海雅公司向中粮地产支付转让款 7,709,242.39 元，并支付逾期付款违约金 300 万元。

2、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 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

	<u>年末余额(万元)</u>	<u>年初余额(万元)</u>
已签订的正在或准备履行的建安合同	203,382.10	216,285.31
已签订的正在或准备履行的土地合同	<u>3,883.07</u>	<u>121,314.14</u>
合 计	<u>207,265.17</u>	<u>337,599.45</u>

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司尚有已签合同（主要为重大的工程与土地合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 207,265.17 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》，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，公司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16.8 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、星级酒店、高端住宅等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续，公司将根据有关规定履行所需行政审批程序。2011 年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，2011 年 12 月 8 日深圳市政府发布正式公告，批准 25 区城市更新项目立项，项目已成为深圳市、宝安区两级政府确认的重大投资项目，享受行政审批绿色通道。2012 年 11 月编制完成项目专项规划草案并报政府审批，2012 年 12 月上报项目城市更新实施方案政府备案，目前正在开展拆迁谈判、拆迁宣传等前期工作。

3、根据《深圳市城市更新办法》，宝安 22 区中粮工业园城市更新项目于 2012 年 3 月 25 日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 日被纳入《2012 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》并公告，完成更新单元计划申报。2012 年 8 月 30 日与宝安区政府签订了《22 区中粮工业园城市更新项目合作协议》，项目成为宝安区重点推进的城市更新项目之一。2012 年 9 月 30 日完成专项规划申报稿编制，2012 年 10 月 12 日正式向深圳市规划和国土委员会宝安管理局递文报审，现进行区级部门审批。

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 12 月 31 日已支付 48,347,822.40 元，其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。2010 年、2011 年和 2012 年未发生后续支付款项。

（二）前期承诺的履行情况

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

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司已完成了以现金方式收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权；以现金方式收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权。

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

本公司 2013 年 3 月 28 日召开第七届董事会第十八次会议审议 2012 年度利润分配预案，拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 1,813,731,596 股为基数，向在本公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元(含税)，剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2012 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

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	年末金额
可供出售金融资产	1,014,024,045.20	0.00	-246,279,492.14	0.00	767,744,553.06

可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商证券股份有限公司	71,374,097	88,799,402.56	752,996,723.35
中国光大银行股份有限公司	4,835,354	6,165,763.00	14,747,829.71
合计		94,965,165.56	767,744,553.06

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，北京中粮万科房地产开发有限公司以北京市房山区长阳镇（长阳镇起步区 1 号地）A、C 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及北京市房山区长阳镇（长阳镇起步区 5 号地）01 地块住宅、商业、地下车库用房国有土地使用权用于借款抵押。作为本协议借款还款的保证。本年没有变化。

3、中粮地产子公司厦门鹏源房地产开发有限公司因开发的项目已结束，出现章程规定的解散事由，公司股东决定停止经营活动，自 2013 年 1 月 1 日起公司进入清算。已向厦门市工商行政管理申请备案，并在《厦门日报》登载了清算公告。

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	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	257,779,756.90	100.00	1,773,784.45	0.69
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>257,779,756.90</u>	<u>100.00</u>	<u>1,773,784.45</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	148,431,169.30	100.00	136,652.67	0.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>148,431,169.30</u>	<u>100.00</u>	<u>136,652.67</u>	

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。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	244,896,798.00	95.00	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	8,621,900.00	3.34	431,095.00	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	3,939,200.00	1.53	1,181,760.00	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	321,858.90	0.13	160,929.45	50.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	100.00
合 计	<u>257,779,756.90</u>	<u>100.00</u>	<u>1,773,784.45</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）	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	40,095.00	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	321,858.90	0.22	96,557.67	30.00

账 龄	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例 (%)
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	50.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	100.00
合 计	<u>148,431,169.30</u>	<u>100.00</u>	<u>136,652.67</u>	

(2) 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(3) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总 额比例%
碧海渔村饮食有限公司	客户	2,460,258.90	1-2 年	0.95
中粮鸿云 HY02#02020A	客户	1,830,000.00	3 个月以内	0.71
中粮鸿云 HY02#02016A	客户	1,790,000.00	3 个月-1 年	0.69
中粮鸿云 HY02#02007A	客户	1,710,000.00	3 个月以内	0.66
中粮鸿云 HY01#01014A	客户	<u>1,570,000.00</u>	3 个月-1 年	<u>0.61</u>
合 计		<u>9,360,258.90</u>		<u>3.62</u>

(4) 应收账款年末比年初增加 72.63%，主要原因是本年增加锦云项目商品房销售。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	年 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,171,177,101.18	99.88	38,954,043.22	0.54
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	3,261,654.20	0.05	1,155,250.21	35.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>4,900,805.19</u>	<u>0.07</u>	<u>4,034,756.00</u>	82.33
合 计	<u>7,179,339,560.57</u>	<u>100.00</u>	<u>44,144,049.43</u>	

续表：

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,578,639,543.58	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	57,839,201.86	578,392.02	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
华高置业有限公司	40,089,143.69	9,391,802.75	23.43	参照对方年末净资产计提。
鹏丽陶瓷有限公司	<u>28,983,848.45</u>	<u>28,983,848.45</u>	100.00	年末净资产为负数，全额计提。
合计	<u>126,912,194.00</u>	<u>38,954,043.22</u>		

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年 末 数		年 初 数	
	账面余额 金 额	比例(%)	账面余额 金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	65,253.68	2.00		0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	46,005.00	1.41	2,300.25	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	2,443,384.00	74.91	733,015.20	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	574,153.52	17.60	287,076.76	50.00
3 年以上	<u>132,858.00</u>	<u>4.08</u>	<u>132,858.00</u>	100.00
合计	<u>3,261,654.20</u>	<u>100.00</u>	<u>1,155,250.21</u>	

续表：

账龄	年 初 数		年 末 数	
	账面余额 金 额	比例(%)	账面余额 金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	194,601,746.57	98.06	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	2,434,711.00	1.23	121,735.55	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	1,254,285.51	0.63	376,285.65	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	70,312.00	0.04	35,156.00	50.00
3 年以上	<u>82,570.00</u>	<u>0.04</u>	<u>82,570.00</u>	100.00
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
宝菱同利有限公司	624,797.16	6,247.97	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
中粮地产集团深圳贸易有限公司	4,026,008.03	4,026,008.03	100.00	年末净资产为负数，全额计提。
苏州苏源房地产有限公司	<u>250,000.00</u>	<u>2,500.00</u>	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提。
合计	<u>4,900,805.19</u>	<u>4,034,756.00</u>		

(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
北京中粮万科置业有限公司	已到期	合营企业往来，经测试后未减值，按 1% 计提。	3,327,918.05	3,327,918.05

(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	2,178,226,589.89	往来款	5 年以内	30.34%
中粮地产投资（北京）有限公司	子公司	1,529,310,384.17	往来款	5 年以内	21.30%
上海悦鹏置业发展有限公司	子公司	809,914,624.83	往来款	1 年以内	11.28%
杭州鸿悦置业有限公司	子公司	518,807,548.47	往来款	3 年以内	7.23%
北京中粮万科置业有限公司	关联方	57,839,201.86	往来款	2 年以内	0.81%
合计		5,094,098,349.22			70.96%

(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	57,839,201.86	0.81
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	624,797.16	0.01
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控制方	250,000.00	0.00
合计		58,713,999.02	0.82

(6) 其他应收款年末比年初降低 7.66%，主要原因为本年收回昆仑信托保证金及关联方应收款项减少。

3、长期股权投资

长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
深圳市宝铜实业有限公司	成本法核算	12,809,935.31	90.00	90.00	
成都天泉置业有限公司	成本法核算	348,852,353.43	100.00	100.00	
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法核算	6,245,198.37	56.52	56.52	
华高置业有限公司	成本法核算	HKD10,000.00	100.00	100.00	
鹏丽陶瓷有限公司	成本法核算	43,086,827.57	68.40	68.40	
深圳市宝安三联有限公司	成本法核算	43,862,717.00	69.05	69.05	
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法核算	50,428,181.10	100.00	100.00	
深圳中粮地产物业服务有限公司	成本法核算	3,000,000.00	100.00	100.00	
天津粮滨投资有限公司	成本法核算	45,900,000.00	49.00	49.00	

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
长沙中粮地产投资有限公司	成本法核算	35,568,983.90	100.00	100.00	
中粮滨海地产（天津）有限公司	成本法核算	11,100,000.00	51.00	51.00	
中粮地产（北京）有限公司	成本法核算	50,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产（上海）有限公司	成本法核算	400,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产成都有限公司	成本法核算	235,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	成本法核算	900,000.00	90.00	90.00	
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	成本法核算	475,000,001.00	100.00	100.00	
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法核算	1,000,000.00	90.09	90.09	
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	成本法核算	4,000,000.00	80.00	80.00	
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	成本法核算	1,000,000.00	50.00	50.00	
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	成本法核算	950,000.00	95.00	95.00	
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法核算	5,000,000.00	83.33	83.33	
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	成本法核算	4,750,000.00	93.97	93.97	
中粮地产南京有限公司	成本法核算	100,000,000.00	100.00	100.00	
杭州鸿悦置业有限公司	成本法核算	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	年末余额	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31		12,809,935.31	0.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限公司	348,852,353.43		348,852,353.43	0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37		6,245,198.37	0.00	0.00	8,398,872.00
华高置业有限公司	10,000.00		10,000.00	0.00	0.00	0.00
鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57		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		43,862,717.00	0.00	0.00	6,140,780.38

被投资单位名称	年初余额	增减变动	年末余额	减值准备	本年计提 减值准备	现金红利
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10		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		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		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		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		11,100,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	400,000,000.00		400,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	235,000,000.00		235,000,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服 务有限公司	900,000.00		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		475,000,001.00		0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服 务有限公司	1,000,000.00		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		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		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		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		5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳物业管 理有限公司	4,750,000.00		4,750,000.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00		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		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		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		2,030,388,806.34	0.00	0.00	0.00
苏源集团江房地产开发有 限公司	496,842,132.05		496,842,132.05	0.00	0.00	0.00
金瑞期货经纪有限公司	10,000,000.00	-10,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上海中城联盟投资管理公 司	12,900,000.00		12,900,000.00	0.00	0.00	465,234.53
广州市鹏万房地产有限公 司	184,559,596.41	83,937,699.29	268,497,295.70	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公 司	147,457,150.17	-3,000,680.40	144,456,469.77	0.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	45,696,946.06	4,422,475.93	50,119,421.99	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公 司	<u>1,055,930.41</u>	<u>48,770.92</u>	<u>1,104,701.33</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>5,661,635,576.13</u>	<u>375,408,265.74</u>	<u>6,037,043,841.87</u>	<u>53,936,827.57</u>	<u>0.00</u>	<u>16,371,262.61</u>

4、营业收入和成本

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,382,732,749.72	773,153,898.26
其他业务收入	<u>214,761,751.74</u>	<u>9,011,450.99</u>
营业收入合计	<u>1,597,494,501.46</u>	<u>782,165,349.25</u>
主营业务成本	693,288,107.37	317,549,241.25
其他业务成本	<u>3,876,714.21</u>	<u>496,727.47</u>
营业成本合计	<u>697,164,821.58</u>	<u>318,045,968.72</u>

(1) 按业务类别列示

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,382,732,749.72	693,288,107.37	773,153,898.26	317,549,241.25
其中：商品房销售	1,246,011,669.00	638,822,109.96	668,159,775.00	267,898,763.59
房屋租赁	118,510,823.32	44,839,094.52	86,205,788.09	38,437,412.61
物业管理及来料加工	18,210,257.40	9,626,902.89	18,788,335.17	11,213,065.05
其他业务	<u>214,761,751.74</u>	<u>3,876,714.21</u>	<u>9,011,450.99</u>	<u>496,727.47</u>
合计	<u>1,597,494,501.46</u>	<u>697,164,821.58</u>	<u>782,165,349.25</u>	<u>318,045,968.72</u>

(2) 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
深圳市宝安华丰实业有限公司	16,686,125.28	1.04%
深圳市宝深宝实业有限公司	13,567,692.71	0.85%
中粮鸿云 HYSP056 业主	9,420,917.00	0.59%
东芝泰格信息系统（深圳）有限公司	6,919,142.62	0.43%
中粮鸿云 HYSP011 业主	<u>6,580,000.00</u>	<u>0.41%</u>
合 计	<u>53,173,877.61</u>	<u>3.32%</u>

注：本年营业收入较上年增长 104.24%，主要原因为本年增加锦云项目商品房销售收入结转。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	16,371,262.61	152,243,066.76
权益法核算的长期股权投资收益	85,408,265.74	66,157,600.07
处置长期股权投资产生的投资收益	22,568,300.00	9,757,530.00
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	286,580,491.88	293,523,926.29

项 目	本年发生额	上年发生额
合作企业分配利润	<u>236,372.46</u>	<u>1,521,950.25</u>
合 计	<u>423,113,999.32</u>	<u>549,324,012.96</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
深圳宝恒深长加油站	0.00	900,000.00	本年宝恒深长加油站已经处置
深圳宝铜实业公司	0.00	900,000.00	本年未分红
上海中城联盟投资管理公司	465,234.53	0.00	本年分配往年利润
深圳市宝安三联有限公司	6,140,780.38	5,921,466.76	本年分配往年利润
深圳中粮地产物业服务有限公司	1,366,375.70	0.00	本年分配往年利润
深圳市宝安福安实业有限公司	8,398,872.00	4,521,600.00	本年分配往年利润
厦门鹏源房地产开发有限公司	<u>0.00</u>	<u>140,000,000.00</u>	本年分配往年利润
合 计	<u>16,371,262.61</u>	<u>152,243,066.76</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	-3,000,680.40	-2,535,289.80	被投资方净利润减少
宝兴电线电缆有限公司	4,422,475.93	4,102,935.98	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	83,937,699.29	64,578,044.41	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>48,770.92</u>	<u>11,909.48</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>85,408,265.74</u>	<u>66,157,600.07</u>	

(4) 本公司本年度投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本年投资收益比上年减少 22.98%，其原因为按成本法核算的长期股权投资收益减少。

6、现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	409,907,892.80	352,828,462.49
加：资产减值损失	-8,050,414.74	24,745,174.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	48,898,943.12	51,490,677.88
无形资产摊销	827,772.92	798,156.07
长期待摊费用摊销	4,737,667.92	4,737,667.92
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）	-203,768,581.79	-663,773.83
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	101,962.92	1,665.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00

项 目	本年金额	上年金额
财务费用（收益以“-”号填列）	691,409,117.64	548,992,540.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-423,113,999.32	-549,324,012.96
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）	-62,818,960.31	-513,793,041.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,834,025.38	-657,879,753.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,421,215,763.51	653,192,758.39
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,870,513,139.29</u>	<u>-84,873,478.97</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：		
现金的年末余额	2,782,716,648.20	657,066,695.52
减：现金的期初余额	657,066,695.52	1,194,466,012.92
加：现金等价物的年末余额		0.00
减：现金等价物的期初余额		0.00
现金及现金等价物净增加额	<u>2,125,649,952.68</u>	<u>-537,399,317.40</u>

注：年末现金及现金等价物余额中不含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

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	226,179,362.50	主要为处置投资性房地产收益
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）	773,360.44	主要为政府无偿移交资产
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,334,534.65	
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	

项 目	金 额	说 明
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	286,580,491.88	处置可供出售金融资产收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,327,918.05	
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	3,250,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,207,181.12	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	535,238,486.40	
减：所得税影响额	135,499,370.49	
少数股东权益影响额（税后）	8,460,209.03	
合 计	391,278,906.88	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产		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 年度	11.19%	0.28	0.28	
	2011 年度	9.22%	0.23	0.23	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2012 年度	2.69%	0.07	0.07	
	2011 年度	4.21%	0.10	0.10	

3、公司主要会计报表项目的增减变动情况及原因的说明

（1）资产负债表项目增减变动异常情况及原因的说明

项 目	2012 年末	2011 年末	变动额	变动率
货币资金	5,962,774,756.13	3,946,359,129.10	2,016,415,627.03	51.10%
应收账款	382,472,683.89	262,069,019.99	120,403,663.90	45.94%
预付款项	105,306,927.23	92,347,738.35	12,959,188.88	14.03%
其他应收款	731,509,784.84	1,029,507,524.04	-297,997,739.20	-28.95%
存货	24,859,312,469.93	24,490,264,309.97	369,048,159.96	1.51%
可供出售金融资产	767,744,553.06	1,014,024,045.20	-246,279,492.14	-24.29%

项 目	2012 年末	2011 年末	变动额	变动率
长期股权投资	550,827,166.20	469,890,805.54	80,936,360.66	17.22%
固定资产	437,039,460.77	170,715,010.57	266,324,450.20	156.01%
在建工程	266,002.75	17,665,351.96	-17,399,349.21	-98.49%
长期待摊费用	52,883,700.59	77,248,833.63	-24,365,133.04	-31.54%
短期借款	4,100,000,000.00	4,944,000,000.00	-844,000,000.00	-17.07%
应付账款	2,890,150,261.10	1,998,482,641.70	891,667,619.40	44.62%
预收款项	5,991,698,377.26	5,701,478,269.73	290,220,107.53	5.09%
应交税费	369,134,642.53	429,185,571.80	-60,050,929.27	-13.99%
应付利息	168,047,201.09	182,324,167.36	-14,276,966.27	-7.83%
其他应付款	5,041,344,679.52	4,846,693,958.70	194,650,720.82	4.02%
一年内到期的非流动负债	1,937,374,722.15	1,045,000,000.00	892,374,722.15	85.39%
长期借款	5,311,520,131.84	4,838,684,864.59	472,835,267.25	9.77%
递延所得税负债	168,194,846.89	221,408,021.55	-53,213,174.66	-24.03%
资本公积	548,652,944.79	708,292,468.76	-159,639,523.97	-22.54%
少数股东权益	2,811,307,167.12	2,654,978,033.91	156,329,133.21	5.89%

（2）利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项 目	2012 年	2011 年	变动额	变动率
营业收入	7,944,889,640.36	5,541,073,483.66	2,403,816,156.70	43.38%
营业成本	5,602,520,614.82	3,291,360,377.81	2,311,160,237.01	70.22%
销售费用	335,196,694.74	252,736,590.80	82,460,103.94	32.63%
管理费用	303,246,640.38	289,524,431.04	13,722,209.34	4.74%
财务费用	372,813,486.77	346,488,476.53	26,325,010.24	7.60%
投资收益	412,654,198.16	408,704,133.21	3,950,064.95	0.97%
所得税费用	323,330,592.26	340,053,239.01	-16,722,646.75	-4.92%

货币资金增加的原因主要是本年销售商品房预收账款增加。

应收账款增加的原因主要是本年增加中粮锦云、上海翡翠项目等商品房销售。

预付款项增加的原因主要是本年支付项目工程款。

其他应收款减少的原因主要是本年收回昆仑信托借款保证金。

存货增加的原因主要是本年沈阳中耀、深圳房地产、天津粮滨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年处置部分可供出售金融资产。

长期股权投资增加的原因主要是本年权益法核算的被投资单位净利润的增加。

固定资产增加的原因主要是本年购入大中华办公楼。

在建工程减少的原因主要是本年大中华 34 楼装修工程转入固定资产。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本年摊销长期待摊费用。

短期借款减少的原因主要是本年归还到期的信托借款。

应付账款增加的原因主要是长沙观音谷、北京长阳半岛、中粮锦云等项目预提的成本增加。

预收款项增加的原因主要是本年沈阳中耀、中粮锦云等项目商品房预售款增加。

应交税费减少的原因主要是上海翡翠、沈阳中耀等缴交企业所得税、营业税、土地增值税等。

应付利息减少的原因主要是本年偿还贷款利息。

一年内到期的非流动负债增加的原因主要是本年一年内到期的长期借款增加。

长期借款增加的原因主要是本年深圳本部、沈阳中耀等项目增加长期借款。

递延所得税负债减少的原因主要是本年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年处置可供出售金融资产，转出资本公积。

少数股东权益增加的原因主要是本年少数股东损益增加。

营业收入、营业成本增加的原因主要是本年北京长阳半岛项目、长沙观音谷、中粮锦云以及南京彩云居等项目商品房销售收入结转增加，相应结转的成本增加。

销售费用增加的原因主要是本年新开盘销售项目增加，销售现场费、销售代理费等增加。

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。

所得税费用减少的原因主要是本年利润总额减少，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 2013 年 3 月 28 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：中粮地产（集团）股份有限公司

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

日期：2013 年 3 月 28 日

日期：2013 年 3 月 28 日

日期：2013 年 3 月 28 日