



中粮地产（集团）股份有限公司

COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.

二〇一三年半年度报告

二〇一三年八月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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

本公司 2013 年半年度财务报告未经审计。

八位董事出席了审议本报告的董事会会议。董事马建平先生因工作原因未能参加会议，委托董事韩石先生参会并代为行使表决权。

公司 2013 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	20
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	36
第八节 财务报告	37
第九节 备查文件目录	38

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
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
南桥半岛	指	原上海奉贤区南桥新城项目
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称、登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址、公司

半年度报告备置地点在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入 (元)	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91	139.12
归属于上市公司股东的净利润 (元)	108,315,681.41	60,833,371.68	78.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-109,393,398.98	-125,916,579.21	13.12
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,400,749,301.16	278,159,316.12	403.58
基本每股收益 (元/股)	0.06	0.03	100.00
稀释每股收益 (元/股)	0.06	0.03	100.00
加权平均净资产收益率 (%)	2.27	1.35	增加 0.92 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产 (元)	35,426,774,572.48	34,838,562,066.52	1.69
归属于上市公司股东的净资产 (元)	4,749,407,471.47	4,763,805,453.76	-0.30

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	166,164,764.05	主要是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）	280,566.65	政府无偿移交电缆专线摊销收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,060,338.94	向关联企业收取的资金占用费
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	111,912,322.72	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	2,147,956.76	单项测试的应收款项收回，相应已计提的减值准备转回
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	杭州世外桃源等企业的受托经

		营管理费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,049,412.57	
减：所得税影响额	74,754,134.14	
少数股东权益影响额（税后）	6,553,322.02	
合计	217,709,080.39	--

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

第四节 董事会报告

一、概述

（一）外部环境分析

上半年，美国经济维持弱势复苏局面，欧盟经济恢复仍较为缓慢，日本货币宽松政策对经济的刺激作用有限，整体来说，世界经济仍处于深度调整期，实体经济持续疲软，经济增速低于预期。外围经济环境跌宕起伏，加上近期贸易摩擦，对中国经济发展产生负面影响，去年下半年开始的经济企稳出现了反复迹象，2013 年上半年，¹国内生产总值 248,009 亿元，同比增长 7.6%，其中，一季度增长 7.7%，二季度增长 7.5%，二季度 GDP 增长率继去年二季度后再创新低，呈现回落态势，从主要宏观经济指标来看，拉动 GDP 增长的驱动力依然来自于固定资产投资；CPI 同比上涨 2.4%，各月在涨幅 2.1%-3.2%之间波动，继续保持“低通胀”水平。

2013 年上半年，房地产市场延续去年的回暖走势，行业投资环境全面回暖、商品房市场成交量持续回升。

房地产开发投资增速明显回升，房屋新开工全面回暖。上半年，²全国房地产开发投资 36,828 亿元，同比名义增长 20.3%，其中，住宅投资 25,227 亿元，增长 20.8%，增速回落 0.8 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.5%；房地产开发企业房屋施工面积 549,408 万平方米，同比增长 15.5%；房地产新开工面积 95,901 万平米，同比增速 3.8%，逐渐企稳回升，但增速有限。

房地产销售同比大幅增长，价格上涨。上半年，³商品房销售面积 51,433 万平方米，同比增长 28.7%，其中，住宅销售面积增长 30.4%，办公楼销售面积增长 31.7%，商业营业用房销售面积增长 8.3%；商品房销售额 33,376 亿元，增长 43.2%，其中，住宅销售额增长 46.0%，办公楼销售额增长 45.7%，商业营业用房销售额增长 20.5%；全国商品房和住宅销售均价分别为 6,489 元/平米和 6,122 元/平米，同比分别上涨 11.2%和 12.0%；6 月份，全国百城住宅平均价格环比上涨 0.77%，连续 13 个月环比上涨，同比上涨 7.40%，连续 7 个月同比上涨。

¹ 数据来源：国家统计局

² 数据来源：国家统计局

³ 数据来源：国家统计局

一、二线城市土地市场量价齐升。上半年，4一线城市土地成交面积提升 62%，金额同比提升 181%，二线城市土地成交量价增长幅度也较为显著，分别同比提升了 37%和 77%；高溢价成交的地块幅数显著提升，上半年溢价率高于 50%的地块幅数总计 296 块，多于 2012 年全年。

7 月 30 日，中央政治局会议提出“积极释放有效需求，促进房地产市场平稳健康发展”，预计未来行政化的调控政策可能将逐渐淡出，一线城市住宅市场供不应求，市场量价上涨趋势仍难以改变，二线城市供需趋于平衡，市场走势比较稳定，市场需求仍以首次置业和改善型置业为主流。对企业本身，新型城镇化或将启动，按照“新型城镇化”的要求，对房地产企业的综合开发运营实力要求将逐渐提高。

(二) 报告期公司经营和管理情况

1、报告期经营管理回顾

管理层对国内外经济形势及房地产市场进行了深入研讨和分析，采取多项措施应对：

(1) 完善产品体系。继续深化品牌住宅产品线研究，制定发布产品手册，形成可复制的标准化产品。综合考虑业务结构调整和各城市公司可持续发展的要求，加大住宅业务比重，做好住宅项目的开发销售，优化产品结构，近期增加刚需产品，中长期适当增加改善产品。

(2) 积极获取土地。建立综合考虑市场因素、土地储备现状和城市公司团队能力的资源配置体系，结合各城市公司可持续发展需求、土地储备结构分析等因素，拟定各城市公司土地储备策略。

(3) 强化开发能力。提升系统化开发运营能力，通过完善组织架构、健全考核机制、搭建 IT 知识平台，全面深入实施计划体系，目标管理责任书覆盖全项目，不断提升运营效率；落实工期标准化，强化工程进度管理；建立质量管理体系，提升质量管理标准化；推进限额设计，细化产品线成本指标，提升成本标准化。

(4) 推动营销创新。通过持续营销创新，不断拓宽渠道，升级品牌形象，改进客户服务，提升住宅营销能力。

2、报告期财务状况分析

2013 年上半年，公司实现营业收入 29.23 亿元，较上年同期增长 139.12%；利润总额 3.06 亿元，较上年同期增长 47.00%；归属于上市公司股东的净利润 1.08 亿元，较上年同期增长

⁴ 数据来源：CRIC 地产数据

78.05%。

截至 2013 年 6 月 30 日，公司总资产 354.27 亿元，较上年末增长 1.69%；归属于上市公司股东的所有者权益 47.49 亿元，较上年末减少 0.3%；资产负债率 78.81%，扣除预收账款后的资产负债率为 56.40%。

二、主营业务分析

（一）概述

1、商品房开发：

2013 年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 31.21 万平米，较上年同期增长 38.87%；签约金额 49.91 亿元，较上年同期增长 54.57%；结算面积 19.35 万平米，较上年同期增长 179.51%；结算收入 27.43 亿元，较上年同期增长 148.46%；已售待结转面积 68.48 万平米。

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 0.67 万平米，签约金额 1.38 亿元；结算面积 0.93 万平米，结算收入 1.56 亿元；已售待结转面积 12.14 万平米。

2013 年 1-6 月住宅项目销售明细

项目名称	签约面积（平米）	签约金额（万元）
北京祥云国际	41,061.79	84,273.16
北京长阳一号地、五号地	63,404.29	125,266.69
上海翡翠别墅	43,909.48	65,122.05
深圳中粮锦云	33,640.00	69,264.91
深圳中粮鸿云	313.29	473.50
深圳中粮一品澜山	13,865.37	14,310.09
成都御嶺湾	5,460.91	7,379.95
成都祥云国际	22,757.56	18,329.04
成都香榭丽都	8,095.60	8,433.48
沈阳隆玺壹号	16,433.03	22,851.95
南京彩云居	13,772.70	15,171.05
南京颐和南园	7,239.57	11,674.92
长沙北纬28度	24,729.00	23,434.00
杭州云涛名苑	6,043.18	8,715.20

杭州方圆府	4,710.59	10,562.56
广州金域蓝湾（按权益计）	4,558.50	10,041.56
北京中粮万科3号地（按权益计）	2,143.91	3,770.56
合计	312,138.77	499,074.67

截至 2013 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目共 16 个，占地面积（按权益）401.93 万平方米，规划总建筑面积（按权益）568.25 万平方米，其中新增项目 1 个（南京上坊地块）。2013 年上半年，住宅新开工 30.91 万平方米。

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)	总建筑面积 (平方米)
北京祥云国际	290,360	520,822	737,306
北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500	1,002,213
上海翡翠别墅	304,832	198,952	269,743
上海南桥半岛	107,183	201,389	276,007
深圳中粮一品澜山	53,113	122,160	164,820
成都御嶺湾	734,150	249,611	250,837
成都祥云国际	88,831	224,708	345,009
沈阳隆玺壹号	258,854	673,140	878,633
天津中粮大道	129,785	755,000	1,057,226
南京颐和南园	504,467	302,148	323,743
长沙北纬 28 度	771,655	783,302	916,510
杭州云涛名苑	43,961	89,413	120,245
杭州方圆府	38,513	94,498	141,206
南京上坊地块	144,958	318,909	407,668
小计	3,907,837	5,386,552	6,891,166
北京长阳三号地南侧地块、广州金域 蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982	370,776
按权益计算合计	4,019,328	5,682,534	7,261,942

注：1、规划建筑面积指计容积率面积。

2、2013 年 7 月，本公司通过挂牌出让方式在北京和成都新增两幅土地。详见“第五节 重要事项”中“十二 其它重大事项的说明”相关内容。

2、房屋租赁：

房屋租赁业收入 12,288.69 万元，比上年同期增加 845.92 万元，增长 7.39%，主要原因是因来料加工企业转型，原来料加工企业使用厂房转为对外出租，增加报告期房屋租赁收入。

3、物业管理、来料加工：

报告期内，物业管理、来料加工收入 3,771.80 万元，比上年同期减少 51.38 万元，下降 1.34%，主要原因是因来料加工企业转型，报告期工缴费收入减少。

（二）营业收入、成本、费用、研发投入、现金流等项目的同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91	139.12	主要是本期北京长阳 1、5#、成都祥云国际等项目住宅销售收入增加。
营业成本	2,038,999,145.01	759,069,583.79	168.62	主要是本期住宅销售收入增加，相应结转成本增加。
销售费用	153,183,784.25	74,421,383.32	105.83	主要是本期加快销售回款，北京祥云国际、上海翡翠等项目广告宣传费、销售代理费等支出较上期增加。
管理费用	121,382,912.04	114,518,424.93	5.99	
财务费用	212,286,660.58	218,844,564.56	-3.00	
所得税费用	105,770,025.15	86,656,323.20	22.06	
研发投入				
经营活动产生的现金流量净额	1,400,749,301.16	278,159,316.12	403.58	主要是本期加快住宅项目销售回款，收到商品房销售款较上期增加。
投资活动产生的现金流量净额	234,423,437.56	-360,896,125.89	164.96	主要是上期支付上海加来及北京长阳项目并购款，本期未发生支付并购款事项。
筹资活动产生的现金流量净额	-779,880,148.22	1,129,124,098.27	-169.07	主要是本期取得金融机构借款较上期减少及偿还借款较上期增加。
现金及现金等价物净增加额	855,119,920.96	1,046,662,699.97	-18.30	

（三）前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司住宅地产业务和工业地产业务按经营计划稳步推进。上半年住宅新开工

30.91 万平方米。工业地产可出租物业面积共计 128 万平方米，2013 年 1-6 月平均出租率达到 99.55%，租金收取率 98.03%。物业出租率保持相对较高的水平，宿舍空置率相比去年同期大幅下降，租金收取率因受城市更新的影响有所下降。

工业地产在建工程进展情况：

深圳市宝安区 22 区中粮工业园城市更新项目拟由工业用地更新为居住和商业用地，拟拆除重建用地面积 40,597 平方米，公司所占用地及建筑物权属比例均超过 90%。2013 年 2 月 6 日，该项目专项规划取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局初审意见，尚需经市级更新主管部门审批通过。项目专项规划的审批及实施主体确认具有不确定性。目前正在开展拆迁谈判等前期工作。

深圳市宝安区 25 区城市更新项目于 2013 年 3 月取得深圳市 2013 年度重大项目证书，享受行政审批绿色通道。2013 年 5 月 14 日通过宝安区政府审定，现报深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局审定。25 区城市更新项目公司占地约 6.83 万平方米。目前正在开展拆迁谈判、专项规划审批等前期工作。

深圳市宝安区 67 区产业园项目占地 3.6 万平方米，已于 2013 年 5 月取得《建设用地规划许可证》。

三、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	2,587,067,338.11	1,940,401,405.76	25.00	142.71	187.05	-11.59
房屋租赁	122,886,855.66	52,687,305.46	57.13	7.39	4.82	1.05
物业管理、来料加工	37,718,024.57	40,953,829.73	-8.58	-1.34	26.90	-24.16
分地区						
深圳	302,987,732.23	157,187,746.34	48.12	-3.18	-4.41	0.67
北京	1,741,033,353.00	1,343,445,500.94	22.84	229.15	263.99	-7.39
成都	390,834,609.03	342,908,544.81	12.26	393.35	567.32	-22.87
长沙	62,386,818.08	32,374,790.15	48.11	-62.80	-70.38	13.28
南京	197,573,651.00	126,613,325.76	35.92	310.41	687.39	-30.68
上海	52,856,055.00	31,512,632.95	40.38	-35.25	-34.67	-0.53

四、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，已经建立“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。该体系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。

在未来的经营管理过程中，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，从全价值链角度出发，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，打造与商业模式匹配的核心竞争力。同时，公司将以产品力为抓手，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、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
392,280,000.00	12,900,000.00	2,940.93
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（%）
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
上海中城联盟投资管理公司	实业投资，资产管理（金融行业除外），企业资产委托管理，及其相关业务咨询。	2.149

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股 数量(股)	期初持股 比例(%)	期末持股 数量(股)	期末持 股比例 (%)	期末账面 值(元)	报告期损益 (元)	会计核 算科目	股份来源
招商证券 股份有限 公司	证券 公司	78,838,901.40	71,374,097	1.53	63,365,756	1.36	659,003,862.40	84,390,778.78	可供出 售金融 资产	法人股
光大银行 股份有限 公司	商业 银行	6,165,763.00	4,835,354	0.012	0.00	0.00	0.00	8,541,400.61	可供出 售金融 资产	法人股
合计		85,004,664.40	76,209,451	--	63,365,756	--	659,003,862.40	92,932,179.39	--	--

(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

(1) 委托理财情况（不适用）

(2) 委托贷款情况（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

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
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	220,499.73	75,986.46	5,285.61	1,912.62	1,471.42
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	119,752.38	72,066.74	4,726.99	3,393.55	2,554.48
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	589,098.53	120,684.55	174,104.90	23,998.82	18,003.65
招商证券股 份有限公司	参股公司	证券	证券经纪等	466,109.98	8,888,915.75	2,612,590.53	290,424.85	131,343.54	104,700.78

(注)									
广州市鹏万 房地产有限 公司	参股公司	房地产	住宅开发	20,000.00	260,964.60	60,814.51	31,076.34	9,436.34	7,115.06

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	本期投入金额	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	487,020.00	20,031.56	144,168.08	在建在售	累计实现净利润 10,715.27 万元
天津中粮大道	1,630,367.92	11,376.27	237,017.26	在建在售	累计实现净利润-8,873.05 万元
北京祥云国际	825,052.00	24,432.00	559,810.00	在建在售	累计实现净利润-3,659.00 万元
成都祥云国际	274,360.00	3,737.86	237,510.66	在建在售	累计实现净利润 1,338.40 万元
南京彩云居	73,513.06	7,070.07	66,409.89	竣工在售	累计实现净利润 5,458.55 万元
成都香榭丽都	76,793.49	1,218.53	73,431.84	竣工在售	累计实现净利润 1,007.49 万元
北京长阳三号地南侧地块	192,545.48	14,644.82	154,732.57	在建售罄	累计实现净利润-336.91 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	11,104.50	117,067.91	竣工在售	累计实现净利润-3,975.84 万元
杭州方圆府	208,789.00	6,869.57	133,488.52	在建在售	累计实现净利润-7,395.6 万元
沈阳隆玺壹号	877,470.00	18,382.32	434,737.50	在建在售	累计实现净利润-9,892.70 万元
深圳中粮一品澜山	155,598.00	9,707.03	126,085.74	在建在售	累计实现净利润-1,110.56 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	18,393.48	246,458.58	在建在售	累计实现净利润 88,163.4 万元
南京颐和南园	170,449.76	2,544.00	144,891.00	在建在售	累计实现净利润 52,066.73 万元
北京长阳一号地、五号地	1,150,404.00	46,913.31	815,937.84	在建在售	累计实现净利润 40,684.71 万元
上海南桥半岛	289,421.00	14,132.07	132,648.20	在建	累计实现净利润-454.68 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	1,098.82	128,889.51	竣工在售	累计实现净利润 15,785.00 万元
成都御岭湾	252,352.00	8,442.05	96,372.28	在建在售	累计实现净利润 6,768.06 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	12,080.34	404,639.70	在建售罄	累计实现净利润 64,814.23 万元
合计	7,730,749.26	232,178.60	4,254,297.08	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）					
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）					

注：1、公司项目投资总额超过公司最近一期经审计净资产 10%的非募集资金投资的重大项目。

2、投资总额来源于公司目标管理责任书三级评审审定数据。

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动 (%)		
	10,908.48	12,726.56		3,636.16	增长	200.00
累计净利润的预计数 (万元)	10,908.48	12,726.56	3,636.16	增长	200.00	250.00
基本每股收益 (元/股)	0.06	0.07	0.02	增长	200.00	250.00
业绩预告的说明	年初至下一报告期期末归属母公司净利润同比增长主要是因结转住宅销售收入较同期增加。					

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明（不适用）

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明（不适用）

九、公司报告期利润分配实施情况

√ 适用 □ 不适用

2013 年 5 月 10 日，公司召开 2012 年年度股东大会，审议通过了 2012 年度利润分配方案：公司以截至 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）。

报告期内公司已实施 2012 年度利润分配方案，股权登记日为 2013 年 6 月 27 日，除权除息日为 2013 年 6 月 28 日。实施方案详见公司于 2013 年 6 月 24 日发布的《2012 年年度分红派息实施公告》。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

本报告期不进行利润分配或资本公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 1 月 14 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	长盛基金管理有限公司	公司基本情况及 2012 年经营情况，土地储备、对市场的判断，以及中粮集团整合进展情况及公司的定位
2013 年 1 月 23 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	国信证券、英大证券、中投证券、华夏基金	公司基本情况及 2012 年经营情况、公司产品定位、金融资产的处置、前海项目及深圳城市更新项目情况、深圳市工业地产新政对公司的影响，以及中粮集团整合进展情况及公司的定位

2013 年 2 月 27 日	深圳公司办公地点、公司项目现场	实地调研	机构	银河证券	公司基本情况及 2012 年经营情况，公司项目分布及开发情况，土地储备情况以及前海项目及深圳城市更新项目情况
2013 年 5 月 17 日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	国泰君安、安信证券	公司 2013 年经营方针、土地储备情况、公司城市更新及前海项目开发情况、近期行业状况分析及中粮集团整合进展与公司定位情况

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

（一）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）开展上市公司规范运作培训

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，公司对下属所有城市公司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，提升了公司治理水平。

（三）独立董事现场工作情况

报告期内，公司三位独立董事通过前往广州、北京、杭州、沈阳等城市进行现场办公，对公司生产经营情况、管理和内部控制等制度加深了解，对重点项目进行了考察，充分了解了公司的战略发展及经营状况，为今后在工作中做出专业的独立判断奠定了基础。

（四）内控建设进展情况

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局 2011 年 2 月 18 日发布的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求，公司 2013 年上半年继续在集团总部各部门及下属重点子公司全面开展“上市公司内部控制规范试点”工作，加强对内控手册的宣贯和培训。

2013 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第十八次会议审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司 2012 年内部控制自我评价报告》，对公司截止 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计

与运行的有效性进行了自我评价。报告认为，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，达到了内部控制的预期目标。公司内部控制不存在重大缺陷。

二、重大诉讼仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

报告期内公司报无媒体普遍质疑事项。

四、报告期内公司未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、报告期内公司未发生收购资产情况。

2、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)	出售对 公司的 影响	资产出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 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
二级市场出售	招商证 券股票 8,008,3 41 股	2013 年 2 月	11,064.33	7,539.28	无不良 重大影 响	37.69	市价	否	不适用	是	是	2013 年 2 月 7 日	巨潮资讯 网 http://w ww.cninf o.com.cn
二级市场出售	光大银 行股票 4,835,3 54 股	2013 年 2 月	1,758.12	854.14	无不良 重大影 响	4.27	市价	否	不适用	是	是	2013 年 2 月 7 日	巨潮资讯 网 http://w ww.cninf o.com.cn
深圳市瑞恒投资发展有限公司	宝安 22 区厂房 1 栋及厂 房食堂 3 栋二、三 层	2013 年 1 月	16,970.91	12,459.59	无不良 重大影 响	62.29	参考 市场 价	否	不适用	办理中	是	2013 年 1 月 24 日	巨潮资讯 网 http://w ww.cninf o.com.cn

3、报告期内公司未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响（不适用）

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元

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	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	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	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	6.98	6.98	0.49	转账	6.98	-	-
沈阳大悦城房产开发有限公司（注）	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	0.00	0.00	0.00	-	0.00	-	-
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	市价	7.51	7.51	-	转账	7.51	-	-
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	440.17	440.17	-	转账	440.17		
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受服务	市价	383.12	383.12	-	转账	383.12		
合计				--	--	837.78	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
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（如适用）				不适用							

注：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；本期尚未收取物业管理服务费，年末根据深圳物业管理有限公司沈阳分公司盈亏情况由沈阳大悦城房产开发有限公司一次性支付。

2、报告期内公司未发生与资产收购、出售相关的关联交易。

3、报告期内公司未发生与关联方共同对外投资相关的关联交易。

4、报告期内公司未与关联方发生非经营性债权债务往来。

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

单位：万元

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	本期发生额	期末余额
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	54.23	0.00	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	48,913.80	1,360.36	50,274.16
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	5,783.92	-5,783.92	0.00
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	62.48	-1.68	60.80
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	25.00	0.00	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	14,667.94	-14,667.94	0.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	应收关联方债权	经营管理需要	否	0.00	12.02	12.02
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	161,140.49	-1,131.70	160,008.79
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	21,058.09	-875.31	20,182.78
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	465.48	0.00	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	423.17	0.00	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	6,110.63	294.79	6,405.42
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	22,313.99	603.33	22,917.32
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	69,000.00	0.00	69,000.00
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	70,746.67	-1,892.34	68,854.33
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	15,237.95	17,233.76	32,471.71
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	21.68	-21.68	0.00
北京中粮万科置业有 限公司	合营企业	应付关联方债务	经营管理需要	否	0.00	30,699.00	30,699.00
北京万科企业有限公 司	孙公司其他股东	应付关联方债务	经营管理需要	否	0.00	53,091.95	53,091.95
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	关联债权对公司经营成果及财务状况无不良重大影响,关联债务支持并促进公司业务与经营发展						

5、其他重大关联交易

(1) 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、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。同时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。

报告期内公司受托管理费为 150 万元。

(2) 本着存取自由的原则，2012 年 4 月 23 日公司 2011 年年度股东大会同意公司与中粮财务有限责任公司签署《金融服务协议》，将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户。公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中

粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额，期限三年。中粮财务有限责任公司按不低于人民银行公布的同时同档存款基准利率向公司支付利息。截至 2013 年 6 月 30 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 14,492.13 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，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《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，2012 年 8 月 28 日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。

2013 年 3 月 1 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 26,000.00 万元，期限 1 年，利率为 6%/年。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 26,000.00 万元。

2013 年 6 月 27 日，本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同，贷款金额 5,500.00 万元，期限 1 年，利率为 6%/年。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 5,500.00 万元。

(3) 公司承租情况：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。

根据本公司及子公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团于 2013 年 1 月 1 日签订提前终止租赁合同的补充协议，约定自补充协议签订之日起本公司及子公司不再租用中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位，本期租赁费 0.00 元。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况说明

公司作为受托方，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、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、苏州苏源房地产开发有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

(2) 承包情况

适用 不适用

(3) 租赁情况

适用 不适用

2、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）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0.00
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	2011.11.24-2016.11.24	否	否
长沙观音谷房地产开发有限公司	2011.9.27	20,000	2011.9.28	19,800	连带责任保证	2011.11.02-2015.9.23	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	2012.9.20-2017.8.23	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	2012.10.31-2017.10.18	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
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）		112,300		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计		0		报告期内担保实际发生额合		0		

(A1+B1)		计 (A2+B2)	
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)	112,300
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)	23.65%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	无		
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 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

注：表格中净资产指公司截止到 2013 年 6 月 30 日未经审计的归属母公司净资产。

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	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 1 栋及 3 栋二、三层搬迁补偿协议	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、深圳市勤城达集团有限公司、古耀明	2013 年 1 月	39.92	-	-	-	参考市场价	16,970.91	否	无	正在办理产权注销手续

4、其他重大交易

无

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。	2005-12-28	长期有效	<p>1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，2006 年 4 月底，公司正式更名为“中粮地产（集团）股份有限公司”；2006 年 6 月份，管理层重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。2007 年 8 月，公司实施 2007 年度配股方案，通过向原股东配售股份募集资金收购控股股东旗下天泉置业有限公司 51%的股权及厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权；2008 年 6 月 27 日公司 2007 年度股东大会审议通过关于收购控股股东持有的天泉置业有限公司剩余 49%股权的议案，目前上述股权收购相关工商变更手续已经办理完毕。控股股东注入优质资产的承诺已经履行。</p> <p>2、2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。</p> <p>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	<p>1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，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>	2007-3-21	<p>长期有效</p> <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，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。公司先后于2009年11月召开的2009年第一次临时股东大会及2012年4月召开的2011年年度股东大会审议通过关于受托经营管理关联交易的议案，同意公司受托经营管理控股股东中粮集团有限公司下属相关房地产公司的业务。目前公司已受托经营管理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、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司和苏州苏源房地产开发有限公司等六家控股股东下属房地产公司。具体详情请参见我司在巨潮资讯网上</p>

				2012年4月24日的相关公告以及《2012年年度报告》中的相关内容。 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。
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			

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度报告是否经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

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

十二、其他重大事项的说明

1、公司债券情况。

报告期内，中诚信证券评估有限公司对本公司发行的“08 中粮债”进行了跟踪评级：中诚信评估维持本公司主体信用等级 AA, 维持本次公司债券信用等级 AAA, 评级展望稳定。

报告期末，公司总负债率 78.81%。公司已于 2013 年 8 月 26 日派付公司债券第五年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

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。

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

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

4、2013 年 6 月 27 日，本公司之全资子公司中粮地产南京有限公司通过挂牌出让方式，竞买取得南京市麒麟生态科技创新园上坊地块（地块编号 NO.2013G34）的国有建设用地使用权，总价为人民币 234,000 万元。该地块出让面积 144958.4 平方米，建筑面积（地上）不大于 318,908.48 平方米。

2013 年 7 月 23 日，本公司之全资子公司中粮地产（北京）有限公司通过挂牌出让方式，竞买取得北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块的国有建设用地使用权（地块编号：京土整储挂（朝）[2013]052 号），总价为人民币 23.6 亿元，现场竞报配建公共租赁住房面积 33,000 平方米。该地块建设用地规模 75359.79 平方米，建筑控制规模 81716 平方米。

2013 年 7 月 31 日，本公司之全资子公司中粮地产成都有限公司通过拍卖方式竞买取得成都市成华区崔家店路 52 号地块的国有建设用地使用权（地块编号：CH27(252/211):2013-152），总价为人民币 1,439,364,960 元。该地块建设用地规模为 60,579.38 平方米，计入容积率总建筑面积不大于 181,738 平方米（其中应兼容的商业建筑面积比例不小于计入容积率建筑面积的 10%，且不大于 20%）。

上述事宜详情请见我司 2013 年 6 月 28 日、7 月 24 日、8 月 1 日在巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>)发布的《关于购得土地使用权的公告》中的相关披露内容。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	其他	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、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数（户）		153,164						
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	0	918,665,014		
林泗华	境内自然人	0.92	16,601,870	无报告期初数	0	16,601,870		

光大证券股份有限公司约定购回专用账户	境内非国有法人、	0.40	7,264,290	无报告期初数	0	7,264,290		
中国银行－华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	境内非国有法人、	0.33	5,999,975	增加4,800,097股	0	5,999,975		
焦利平	境内自然人	0.30	5,411,400	无报告期初数	0	5,411,400		
刘程武	境内自然人	0.35	4,635,631	无报告期初数	0	4,635,631		
张余权	境内自然人	0.24	4,400,000	无报告期初数	0	4,400,000		
江西国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	境内非国有法人	0.23	4,259,810	0	0	4,259,810		
焦利杰	境内自然人	0.20	3,666,134	无报告期初数	0	3,666,134		
中国工商银行－诺安中小盘精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.20	3,616,883	减少557,116股	0	3,616,883		
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）								
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	报告期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					
林泗华	16,601,870	人民币普通股	16,601,870					
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	7,264,290	人民币普通股	7,264,290					
中国银行－华宝兴业动力组合股票型证券投资基金	5,999,975	人民币普通股	5,999,975					
焦利平	5,411,400	人民币普通股	5,411,400					
刘程武	4,635,631	人民币普通股	4,635,631					
张余权	4,400,000	人民币普通股	4,400,000					
中江国际信托股份有限公司资金信托（金狮 95 号）	4,259,810	人民币普通股	4,259,810					
焦利杰	3,666,134	人民币普通股	3,666,134					

中国工商银行—诺安中小盘精选股票型证券投资基金	3,616,883	人民币普通股	3,616,883
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）	公司股东林泗华通过兴业证券公司客户信用交易担保证券账户持有 16,601,870 股；公司股东焦利平通过长江证券公司客户信用交易担保证券账户持有 5,411,400 股；公司股东刘程武通过安信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,635,579 股，普通账户持股 52 股，实际合计持有 4,635,631 股；公司股东张余权通过中信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,400,000 股；公司股东焦利杰通过光大证券公司客户信用交易担保证券账户持有 3,666,134 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

截止到报告期末，股东青海三工生物科技投资有限公司通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户持有公司股票 7,264,290 股，占公司总股本 0.40%。
--

前十名 08 中粮债持有人持债情况表（截至 2013 年 6 月 30 日）

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

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

公司报告期内无董事、监事、高级管理人员离职或解聘情况。

第八节 财务报告

公司 2013 年 1-6 月未经审计半年度财务报告附后。

第九节 备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的的半年度报告文本。
- (二) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站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。

(本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年半年度报告签章页)

董事长签名： 周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一三年八月二十九日

中粮地产(集团)股份有限公司

财务报告

2013 年 1-6 月

目 录

	页次
一、合并资产负债表	2
二、合并利润表	3
三、合并现金流量表	4
四、合并所有者权益变动表	5-6
五、资产负债表	7
六、利润表	8
七、现金流量表	9
八、所有者权益变动表	10-11
九、财务报表附注	12-114

合并资产负债表

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2013年6月30日

金额单位:元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五、1	6,733,794,677.09	5,962,774,756.13	短期借款	五、19	3,950,000,000.00	4,100,000,000.00
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	48,884,679.97	382,472,683.89	应付账款	五、20	2,156,514,472.83	2,890,150,261.10
预付款项	五、3	60,207,129.60	105,306,927.23	预收款项	五、21	7,942,163,831.62	5,991,698,377.26
应收利息				应付职工薪酬	五、22	27,150,126.63	90,060,371.31
应收股利	五、4	8,997,937.35		应交税费	五、23	-30,606,498.19	369,134,642.53
其他应收款	五、5	1,229,338,101.05	731,509,784.84	应付利息	五、24	261,543,476.15	168,047,201.09
存货	五、6	24,571,647,145.42	24,859,312,469.93	应付股利	五、25	1,547,569.47	1,547,569.47
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、26	5,101,097,952.62	5,041,344,679.52
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	五、27	2,732,049,409.04	1,937,374,722.15
流动资产合计		32,652,869,670.48	32,041,376,622.02	其他流动负债			
非流动资产:				流动负债合计		22,141,460,340.17	20,589,357,824.43
可供出售金融资产	五、7	659,003,862.40	767,744,553.06	非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款	五、28	4,440,576,906.01	5,311,520,131.84
长期应收款	五、8	746,487.10	746,487.10	应付债券	五、29	1,190,699,423.82	1,189,947,059.52
长期股权投资	五、10	668,126,720.87	550,827,166.20	长期应付款	五、30	1,380,974.93	1,930,621.31
投资性房地产	五、11	800,007,872.66	820,105,189.22	专项应付款			
固定资产	五、12	411,493,093.95	437,039,460.77	预计负债			
在建工程	五、13	2,084,819.54	266,002.75	递延所得税负债	五、17	145,041,990.25	168,194,846.89
工程物资				其他非流动负债	五、31	2,196,204.59	2,498,961.65
固定资产清理				非流动负债合计		5,779,895,499.60	6,674,091,621.21
生产性生物资产				负债合计		27,921,355,839.77	27,263,449,445.64
油气资产				股东权益:			
无形资产	五、14	31,197,399.73	31,653,765.37	股本	五、32	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积	五、33	479,194,374.90	548,652,944.79
商誉	五、15	13,844,843.50	13,844,843.50	减: 库存股			
长期待摊费用	五、16	52,442,058.46	52,883,700.59	专项储备			
递延所得税资产	五、17	134,957,743.79	122,074,275.94	盈余公积	五、34	489,785,944.07	489,785,944.07
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		2,773,904,902.00	2,797,185,444.50	未分配利润	五、35	1,962,219,418.86	1,908,315,685.33
				外币报表折算差额		4,476,137.64	3,319,283.57
				归属于母公司股东权益合计		4,749,407,471.47	4,763,805,453.76
				少数股东权益		2,756,011,261.24	2,811,307,167.12
				股东权益合计		7,505,418,732.71	7,575,112,620.88
资产总计		35,426,774,572.48	34,838,562,066.52	负债和股东权益总计		35,426,774,572.48	34,838,562,066.52

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)

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

2013 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,923,428,037.21	1,222,575,219.91
其中：营业收入	五、36	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91
二、营业总成本		2,780,899,456.34	1,299,117,095.21
其中：营业成本	五、36	2,038,999,145.01	759,069,583.79
营业税金及附加	五、37	256,607,270.92	129,576,242.53
销售费用	五、38	153,183,784.25	74,421,383.32
管理费用	五、39	121,382,912.04	114,518,424.93
财务费用	五、40	212,286,660.58	218,844,564.56
资产减值损失	五、41	-1,560,316.46	2,686,896.08
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、42	164,063,184.10	281,440,197.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		44,591,373.57	16,709,057.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		306,591,764.97	204,898,322.33
加：营业外收入	五、43	2,505,649.35	3,583,609.66
减：营业外支出	五、44	3,307,613.64	456,810.61
其中：非流动资产处置损失		38,421.62	74,395.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		305,789,800.68	208,025,121.38
减：所得税费用	五、45	105,770,025.15	86,656,323.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,019,775.53	121,368,798.18
归属于母公司所有者的净利润		108,315,681.41	60,833,371.68
少数股东损益		91,704,094.12	60,535,426.50
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、46	0.06	0.03
（二）稀释每股收益	五、46	0.06	0.03
七、其他综合收益	五、47	-68,301,715.82	-72,733,430.58
八、综合收益总额		131,718,059.71	48,635,367.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		40,013,965.59	-11,900,058.90
归属于少数股东的综合收益总额		91,704,094.12	60,535,426.50

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

会合 03 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2013年 1-6月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,022,647,835.93	2,674,589,822.20
收到的税费返还			15,204.09
收到其他与经营活动有关的现金	五、48	3,052,892,799.39	1,589,664,623.82
经营活动现金流入小计		8,075,540,635.32	4,264,269,650.11
购买商品、接受劳务支付的现金		2,055,201,489.19	1,620,504,543.25
支付给职工以及为职工支付的现金		197,873,142.79	159,229,528.64
支付的各项税费		793,928,427.68	653,115,205.75
支付其他与经营活动有关的现金	五、48	3,627,788,274.50	1,553,261,056.35
经营活动现金流出小计		6,674,791,334.16	3,986,110,333.99
经营活动产生的现金流量净额		1,400,749,301.16	278,159,316.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		128,041,586.85	281,032,678.69
取得投资收益收到的现金		1,305,238.94	628,606.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		169,724,535.00	96,860.00
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		299,071,360.79	281,758,145.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,023,482.12	23,826,225.22
投资支付的现金		22,280,000.00	618,826,930.56
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	五、48	8,344,441.11	1,115.79
投资活动现金流出小计		64,647,923.23	642,654,271.57
投资活动产生的现金流量净额		234,423,437.56	-360,896,125.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,167,693,429.75	3,171,177,305.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、48		119,600,000.00
筹资活动现金流入小计		2,167,693,429.75	3,290,777,305.00
偿还债务支付的现金		2,393,961,968.69	1,716,453,111.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		536,369,392.28	403,876,206.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		147,000,000.00	4,348,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48	17,242,217.00	41,323,889.08
筹资活动现金流出小计		2,947,573,577.97	2,161,653,206.73
筹资活动产生的现金流量净额		-779,880,148.22	1,129,124,098.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-172,669.54	275,411.47
五、现金及现金等价物净增加额		855,119,920.96	1,046,662,699.97
加：期初现金及现金等价物余额		5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
六、期末现金及现金等价物余额		6,698,424,677.09	4,873,551,829.07

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2013年1-6月

会合04表
金额单位:元

项目	本期金额								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	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
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	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
三、本期增减变动金额		-69,458,569.89					53,903,733.53	1,156,854.07	-55,295,905.88	-69,693,888.17
(一) 净利润							108,315,681.41		91,704,094.12	200,019,775.53
(二) 其他综合收益		-69,458,569.89						1,156,854.07		-68,301,715.82
上述(一)和(二)小计		-69,458,569.89					108,315,681.41	1,156,854.07	91,704,094.12	131,718,059.71
(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配							-54,411,947.88		-147,000,000.00	-201,411,947.88
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-54,411,947.88		-147,000,000.00	-201,411,947.88
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,813,731,596.00	479,194,374.90			489,785,944.07		1,962,219,418.86	4,476,137.64	2,756,011,261.24	7,505,418,732.71

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人: 张建国

合并股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年 1-6 月

会合 04 表
金额单位：元

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	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
负责人：张建国

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构

（所附注系财务报表组成部分）

资 产 负 债 表

会企01表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2013年6月30日

金额单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,785,945,294.17	2,902,186,648.20	短期借款		3,900,000,000.00	4,050,000,000.00
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	12,842,392.35	256,005,972.45	应付账款		192,560,233.16	377,982,829.96
预付款项		11,056,928.00	11,056,928.00	预收款项		1,108,948,688.00	445,583,251.00
应收利息				应付职工薪酬		9,398,534.66	43,223,535.49
应收股利		8,997,937.35		应交税费		73,895,816.99	245,773,919.01
其他应收款	十一、2	7,037,333,192.64	7,135,195,511.14	应付利息		229,763,394.35	149,846,296.60
存货		881,684,414.56	934,225,120.92	应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
一年内到期的非流动资产		0.00		其他应付款		4,446,202,324.14	3,958,770,765.38
其他流动资产		0.00		一年内到期的非流动负债		1,683,000,000.00	793,134,318.00
流动资产合计		11,737,860,159.07	11,238,670,180.71	其他流动负债		0.00	
非流动资产：				流动负债合计		11,645,316,560.77	10,065,862,484.91
可供出售金融资产		659,003,862.40	767,744,553.06	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		2,025,500,000.00	2,903,500,000.00
长期应收款		746,487.10	746,487.10	应付债券		1,190,699,423.82	1,189,947,059.52
长期股权投资	十一、3	6,417,149,726.39	5,983,107,014.30	长期应付款		1,380,974.93	1,930,621.31
投资性房地产		428,440,358.84	450,350,326.63	专项应付款			
固定资产		356,958,094.38	365,053,273.22	预计负债			
在建工程		1,859,219.54	266,002.75	递延所得税负债		145,041,990.25	168,194,846.89
工程物资				其他非流动负债		1,005,863.16	1,062,252.06
固定资产清理				非流动负债合计		3,363,628,252.16	4,264,634,779.78
生产性生物资产				负债合计		15,008,944,812.93	14,330,497,264.69
油气资产				股东权益：			
无形资产		27,796,813.02	28,080,699.48	股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
开发支出				资本公积		645,272,744.70	714,731,314.59
商誉				减：库存股			
长期待摊费用			1,643,544.74	专项储备			
递延所得税资产		0.00		盈余公积		323,979,248.46	323,979,248.46
其他非流动资产		0.00		一般风险准备			
非流动资产合计		7,891,954,561.67	7,596,991,901.28	未分配利润		1,837,886,318.65	1,652,722,658.25
				股东权益合计		4,620,869,907.81	4,505,164,817.30
资产总计		19,629,814,720.74	18,835,662,081.99	负债和股东权益总计		19,629,814,720.74	18,835,662,081.99

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

利 润 表

会企 02 表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年 1-6 月

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	375,395,871.52	223,396,969.78
减：营业成本	十一、4	101,809,644.83	109,503,179.47
营业税金及附加		37,829,896.80	34,307,386.60
销售费用		4,997,280.95	6,858,782.02
管理费用		51,156,296.85	60,893,912.66
财务费用		239,719,736.80	200,816,496.20
资产减值损失		-4,237,861.91	-1,374,454.62
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	317,078,211.10	286,265,300.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		41,762,712.09	14,515,784.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		261,199,088.30	98,656,967.57
加：营业外收入		324,010.52	921,084.21
减：营业外支出		1,588,143.42	102,947.75
其中：非流动资产处置损失			57,927.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		259,934,955.40	99,475,104.03
减：所得税费用		20,359,347.12	21,592,889.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		239,575,608.28	77,882,214.40
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益		-69,458,569.89	-72,556,441.88
七、综合收益总额		170,117,038.39	5,325,772.52

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）

现金流量表

会企 03 表
金额单位:元

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

2013年1-6月

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,096,648,801.86	460,047,220.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,384,882,716.30	1,601,328,302.87
经营活动现金流入小计		4,481,531,518.16	2,061,375,523.56
购买商品、接受劳务支付的现金		188,318,602.26	284,173,631.93
支付给职工以及为职工支付的现金		84,433,925.37	69,270,655.21
支付的各项税费		230,599,890.32	133,201,060.88
支付其他与经营活动有关的现金		2,612,331,037.57	882,650,523.42
经营活动现金流出小计		3,115,683,455.52	1,369,295,871.44
经营活动产生的现金流量净额		1,365,848,062.64	692,079,652.12
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		128,041,586.85	281,032,678.69
取得投资收益收到的现金		154,305,238.94	6,280,606.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		169,713,635.00	
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		452,060,460.79	287,313,285.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,462,061.52	2,015,029.07
投资支付的现金		392,280,000.00	418,826,930.56
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,115.79
投资活动现金流出小计		417,742,061.52	420,843,075.42
投资活动产生的现金流量净额		34,318,399.27	-133,529,789.74
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		1,421,000,000.00	2,419,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			119,600,000.00
筹资活动现金流入小计		1,421,000,000.00	2,538,600,000.00
偿还债务支付的现金		1,559,134,318.00	1,662,343,111.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		278,603,025.37	305,825,919.69
支付其他与筹资活动有关的现金		15,547,217.00	41,292,809.00
筹资活动现金流出小计		1,853,284,560.37	2,009,461,839.94
筹资活动产生的现金流量净额		-432,284,560.37	529,138,160.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-23,255.57	229,660.67
五、现金及现金等价物净增加额		967,858,645.97	1,087,917,683.11
加: 期初现金及现金等价物余额		2,782,716,648.20	657,066,695.52
六、期末现金及现金等价物余额		3,750,575,294.17	1,744,984,378.63

法定代表人: 周政

主管会计工作负责人: 崔捷
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人: 张建国

股东权益变动表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

2013 年 1-6 月

金额单位：元

项目	附注	本期金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,813,731,596.00	714,731,314.59			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,505,164,817.30
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	714,731,314.59			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,505,164,817.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-69,458,569.89					185,163,660.40	115,705,090.51
(一) 净利润								239,575,608.28	239,575,608.28
(二) 其他综合收益			-69,458,569.89						-69,458,569.89
上述(一)和(二)小计			-69,458,569.89					239,575,608.28	170,117,038.39
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配								-54,411,947.88	-54,411,947.88
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-54,411,947.88	-54,411,947.88
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期末余额		1,813,731,596.00	645,272,744.70	0.00	0.00	323,979,248.46	0.00	1,837,886,318.65	4,620,869,907.81

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

(所附附注系财务报表组成部分)

股东权益变动表

编制单位：中粮地产（集团）股份有限公司

2013 年 1-6 月

金额单位：元

	附注	上年金额							
		实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,813,731,596.00	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)

中粮地产（集团）股份有限公司

财务报表附注

截至 2013 年 6 月 30 日

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、 公司基本情况

1、 历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

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

持有本公司 278,062,500 股国家股，占总股本的 59.63%，成为本公司第一大股东。

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

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

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

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至 2013 年 6 月 30 日，中粮集团持有本公司股份 918,665,014 股，占总股本的 50.65%。

本公司法定代表人：周政；企业法人营业执照注册号：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

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：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
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：

账龄	应收账款	其他应收款计提比例
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、无形资产的确认为

（1）无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

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

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

(2) 内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

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

(3) 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。

2、无形资产按照成本进行初始计量。

3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

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

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

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

4、无形资产的减值

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

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）商誉

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

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

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

（十六）长期待摊费用

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

（十七）维修基金和质量保证金的核算方法

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

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

（十八）收入

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

1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

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

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合

销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

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

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

4、提供劳务收入

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

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

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

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

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

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

5、利息收入

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

（十九）成本和费用

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

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

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

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

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

（二十）职工薪酬

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

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

（二十一）所得税

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二十二）股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工

具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，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

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
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	1,400.00	兴办实业，购销有色金属制品、 电线电缆、国产汽车（不含小 轿车）、汽车零配件
中粮地产集团深圳物业管理有限 公司	全资子公司	深圳	物业管理	505.50	物业管理，租赁服务
中粮地产集团深圳工人服务有限 公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	111.00	兴办实业，国内商业 及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限 公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务，经济信息咨询， 国内商业，物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有 限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	85,000.00	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

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
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。

通过设立或投资等方式取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际	实质上构成对子公司	持股	表决权	是否合
	投资金额	净投资的其他项目余额	比例%	比例%	并报表
中粮地产集团深圳贸易有限公司 （注1）	6,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
深圳市宝铜实业有限公司（注2）	14,209,935.31	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳物业管理有限公司 （注3）	5,055,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳工人服务有限公司 （注4）	1,110,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司 （注5）	1,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	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

子公司名称	期末实际	实质上构成对子公司	持股	表决权	是否合
	投资金额	净投资的其他项目余额	比例%	比例%	并报表
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
		减少少数股东损益的金额
深圳市宝安三联有限公司	34,299,380.24	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	70,241,459.54	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	-2,246,854.41	0.00
天津粮滨投资有限公司	-3,773,047.87	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	<u>1,056,823,386.95</u>	<u>0.00</u>
合计	<u>1,155,344,324.45</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
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	控股子公司	南京	房地产开发	20,000.00	房地产开发、建设、

公司 租赁、销售及相关配套服务（限制类项目除外）

同一控制下企业合并取得的子公司（续）

子公司名称	期末实际	实质上构成对子公司	持股	表决权	是否合
	投资金额	净投资的其他项目余额	比例%	比例%	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
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	372,333,631.18	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	72,066,743.70	0.00
合 计	444,400,374.88	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	房地产开发经营

通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

孙公司名称	期末实际	实质上构成对孙公司	持股	表决权	是否合
	投资金额	净投资的其他项目余额	比例%	比例%	并报表
中粮地产投资（北京）有限公司	408,000,000.00	0.00	51.00	51.00	是
成都悦城实业有限公司	206,500,000.00	0.00	70.00	70.00	是
上海悦鹏置业发展有限公司	300,000,000.00	0.00	100.00	100.00	是

通过设立或投资等方式取得的孙公司（续）

<u>孙公司名称</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于冲减</u>
		<u>少数股东损益的金额</u>
中粮地产投资（北京）有限公司	374,068,635.71	0.00
成都悦城实业有限公司	<u>92,515,176.54</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>466,583,812.25</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>期末实际</u>	<u>实质上构成对孙公司</u>	<u>持股</u>	<u>表决权</u>	<u>是否合</u>
	<u>投资金额</u>	<u>净投资的其他项目余额</u>	<u>比例%</u>	<u>比例%</u>	<u>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</u>
		<u>少数股东损益的金额</u>
长沙观音谷房地产开发有限公司	21,226,517.15	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	<u>668,456,232.51</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>689,682,749.66</u>	<u>0.00</u>

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

注 2：本公司直接持有深圳市宝钢实业有限公司 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缴费等，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。

本公司先后与中粮地产汎纳克工业厂、福信工业厂、腾讯工业厂的外方合作方签订来料加工经营方式的终止协议。截至本报告日,各来料加工厂正办理海关、商检、税务、银行等注销事宜。

4、合并范围发生变更的声明

本公司所属全资子公司厦门鹏源房地产开发有限公司自 2013 年 1 月 1 日起进入清算程序,本期不再纳入合并范围。

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 0.79655 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 0.80373 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 0.80373 折算。

(4) 所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

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

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末数	年初数
库存现金	369,998.44	413,184.33

银行存款	6,692,692,038.71	5,839,170,169.39
其他货币资金	<u>40,732,639.94</u>	<u>123,191,402.41</u>
合 计	<u>6,733,794,677.09</u>	<u>5,962,774,756.13</u>

货币资金明细：

项 目	期 末 数			年 初 数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	363,044.83	1.0000	363,044.83	410,205.55	1.0000	410,205.55
港币	8,729.11	0.7966	6,953.61	3,673.65	0.8109	2,978.78
小 计	—	—	<u>369,998.44</u>	—	—	<u>413,184.33</u>
银行存款						
人民币	6,683,363,671.29	1.0000	6,683,363,671.29	5,829,651,234.98	1.0000	5,829,651,234.98
港币	11,204,933.05	0.7966	8,925,289.83	11,233,413.56	0.8109	9,108,613.39
美元	65,236.63	6.1787	403,077.59	65,280.57	6.2855	410,321.02
小 计	—	—	<u>6,692,692,038.71</u>	—	—	<u>5,839,170,169.39</u>
其他货币资金						
人民币	40,732,639.94	1.0000	40,732,639.94	123,191,402.41	1.0000	123,191,402.41
小 计	<u>40,732,639.94</u>	—	<u>40,732,639.94</u>	<u>123,191,402.41</u>	—	<u>123,191,402.41</u>
合 计	—	—	<u>6,733,794,677.09</u>	—	—	<u>5,962,774,756.13</u>

(1) 其他货币资金期末余额为 40,732,639.94 元，其中 35,370,000.00 元为保函保证金， 5,362,639.94 元为 POS 机刷卡形成在途资金。

(2) 货币资金期末较年初增加 12.93%，主要是本期收取商品房销售款增加。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	52,329,011.16	99.31	3,803,204.03	7.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>362,497.82</u>	<u>0.69</u>	<u>3,624.98</u>	<u>1.00</u>
合 计	<u>52,691,508.98</u>	<u>100.00</u>	<u>3,806,829.01</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	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>	<u>1.00</u>
合 计	<u>387,373,835.13</u>	<u>100.00</u>	<u>4,901,151.24</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	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	31,967,485.62	61.09	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	9,851,634.18	18.83	492,581.71	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	9,721,616.80	18.58	2,916,485.04	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	788,274.56	1.51	394,137.28	50.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>52,329,011.16</u>	<u>100.00</u>	<u>3,803,204.03</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）	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>	<u>100.00</u>
合 计	<u>387,131,571.31</u>	<u>100.00</u>	<u>4,898,728.60</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
--------	------	------	-------	------

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
杭州世外桃源房地产开发有限公司	<u>120,234.00</u>	<u>1,202.34</u>	<u>1.00</u>	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
合计	<u>362,497.82</u>	<u>3,624.98</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%
长沙北纬 28 度二期 B1-77 号业主	客户	4,270,000.00	1 年以内	8.10
长沙北纬 28 度一期 A1-58 号业主	客户	4,160,000.00	1 年以内	7.90
长沙北纬 28 度一期 A1-84 号业主	客户	3,600,000.00	1 年以内	6.83
碧海渔村饮食有限公司	客户	2,994,858.90	2-3 年	5.68
成都祥云国际一期 2 栋 1-502 号业主	客户	<u>2,900,000.00</u>	1 年以内	<u>5.50</u>
合计		<u>17,924,858.90</u>		<u>34.01</u>

(3) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额比例%
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	242,263.82	0.46
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	<u>120,234.00</u>	<u>0.23</u>
合计		<u>362,497.82</u>	<u>0.69</u>

(4) 应收账款期末比年初减少 87.22%，主要是本期收回中粮锦云、上海翡翠项目等商品房销售款。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	13,607,550.29	22.60	53,010,741.22	50.34
1-2 年	247,572.30	0.41	5,996,575.61	5.69
2-3 年	52,396.61	0.09	0.00	0.00
3 年以上	<u>46,299,610.40</u>	<u>76.90</u>	<u>46,299,610.40</u>	<u>43.97</u>
合计	<u>60,207,129.60</u>	<u>100.00</u>	<u>105,306,927.23</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	期末金额	时间	未结算原因
成都市龙泉驿区龙泉现代农业发展投资有限公司	供应商	40,000,000.00	3年以上	合同未执行完毕
中国建设银行股份深圳分行	资金提供方	8,000,000.00	1年以内	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	3,036,182.40	3年以上	合同未执行完毕
通力电梯有限公司	供应商	<u>1,275,686.00</u>	1年以内	合同未执行完毕
合 计		<u>55,368,796.40</u>		

(3) 预付账款期末比年初减少 42.83%，主要是本期预付账款转为在建开发产品成本。

4、 应收股利

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	是否发生 减值
账龄一年以内的应收股利						
其中：						
(1)招商证券	<u>0.00</u>	<u>8,997,937.35</u>	<u>0.00</u>	<u>8,997,937.35</u>	分红尚未实施	否
合 计	<u>00.0</u>	<u>8,997,937.35</u>	<u>0.00</u>	<u>8,997,937.35</u>		

注：应收股利为招商证券 2012 年度股利。

5、 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	513,501,719.95	40.88	15,787,524.97	3.07
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	741,379,962.34	59.03	10,902,483.92	1.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>1,158,007.73</u>	<u>0.09</u>	<u>11,580.08</u>	<u>1.00</u>
合 计	<u>1,256,039,690.02</u>	<u>100.00</u>	<u>26,701,588.97</u>	

续表：

种 类	年 初 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)

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	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>	

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	502,741,611.09	5,027,416.11	1.00	子公司股东往来款，经测试后按余额 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>513,501,719.95</u>	<u>15,787,524.97</u>		

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	701,993,966.02	94.69	0.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	11,350,502.13	1.53	567,525.11	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	19,946,172.11	2.69	5,983,851.62	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	7,476,429.77	1.01	3,738,214.88	50.00
3 年以上	<u>612,892.31</u>	<u>0.08</u>	<u>612,892.31</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>741,379,962.34</u>	<u>100.00</u>	<u>10,902,483.92</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）	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

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)	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>	<u>100.00</u>
合 计	<u>53,235,637.57</u>	<u>100.00</u>	<u>9,608,949.53</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
深圳宝菱同利有限公司	608,007.73	6,080.08	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>	<u>1.00</u>	关联企业往来，经测试后按 1% 计提
合 计	<u>1,158,007.73</u>	<u>11,580.08</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	单项测试后按余额 1% 计提	578,392.02	578,392.02
北京万科企业有限公司	已还款	单项测试后按余额 1% 计提	1,466,793.99	1,466,793.99

(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	502,741,611.09	2 年以内	40.03
北京市土地整理储备中心	土地出让机构	400,000,000.00	1 年以内	31.85
南京市土地矿产市场管理中心	土地出让机构	280,000,000.00	1 年以内	22.29
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	3 年以上	0.86
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>0.72</u>
合 计		<u>1,202,501,719.95</u>		<u>95.75</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	502,741,611.09	40.03
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	0.86
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	608,007.73	0.05
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方	300,000.00	0.02
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控制方	<u>250,000.00</u>	<u>0.02</u>
合 计		<u>514,659,727.68</u>	<u>40.98</u>

(7) 其他应收款期末比年初增加 68.05%，主要是本期北京项目、南京项目支付拍地保证金。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期 末 数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	3,474,943,197.27	848,609.97	3,474,094,587.30
在建开发产品	19,396,277,586.84	0.00	19,396,277,586.84
拟开发产品	1,695,275,920.12	0.00	1,695,275,920.12
其他存货	<u>5,999,051.16</u>	<u>0.00</u>	<u>5,999,051.16</u>
合 计	<u>24,572,495,755.39</u>	<u>848,609.97</u>	<u>24,571,647,145.42</u>

(1) 存货分类（续）

项 目	年 初 数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	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>

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提	本期减少		期末账面余额
			本期转回	本期转销	
完工开发产品	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

(3) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳福安景山花园车位	1994年12月	408,180.06			408,180.06	0.00
宝河大厦住宅 C-606 房	1995年11月	248,704.76			248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房	1997年10月	599,905.21			599,905.21	599,905.21
上海翡翠别墅二期	2010年12月	31,553,180.08			31,553,180.08	0.00
成都祥云国际一期	2011年1月	542,671,804.94	-12,559,690.71	5,966,294.59	524,145,819.64	0.00
成都天泉御岭湾二期、三期 A 标	2011年2月 2012年12月	169,827,540.28	57,045,055.58	37,774,136.98	189,098,458.88	0.00
北京祥云国际一期、二期	2011年5月	318,888,106.82			318,888,106.82	0.00
上海翡翠别墅三期	2011年11月	101,670,984.48			101,670,984.48	0.00
上海翡翠别墅四期	2011年11月	193,185,155.33		31,512,632.95	161,672,522.38	0.00
上海翡翠别墅五期	2012年12月	212,405,284.76			212,405,284.76	0.00
长沙北纬 28 度 1-2 期	2011年12月	352,975,329.88	-6,133,236.93	31,596,468.22	315,245,624.73	0.00
南京颐和南园 3-4 期	2010年12月 2011年10月	93,801,312.48		16,140,714.65	77,660,597.83	0.00
北京长阳半岛项目-一号地一期、二期	2011年12月 2013年05月	362,736,086.37	1,112,143,577.80	1,343,445,500.94	131,434,163.23	0.00
深圳中粮·鸿云	2011年12月	52,461,003.34		14,498,912.79	37,962,090.55	0.00
深圳中粮·锦云	2012年12月	862,029,662.36	-209,098.48	57,243,885.39	804,576,678.49	0.00
成都香榭丽都	2012年9月	333,980,044.74	-2,238,922.09	96,455,061.86	235,286,060.79	0.00
南京彩云居	2012年11月	253,154,674.01	909,050.14	109,140,180.26	144,923,543.89	0.00
成都祥云国际二期	2012年12月	368,537,097.81	15,105,167.47	196,478,974.59	187,163,290.69	0.00
合 计		<u>4,251,134,057.71</u>	<u>1,164,061,902.78</u>	<u>1,940,252,763.22</u>	<u>3,474,943,197.27</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）项目预计总投资		年初余额	期末余额
		竣工时间	额（万元）		
成都天泉御岭湾 3-5 期	2008年12月	2014年6月	252,352.00	536,575,982.05	606,099,640.58
北京祥云国际 2-4 期	2009年6月	2015年6月	825,052.00	3,248,269,771.87	3,490,280,001.90

项目名称	开工时间	预计（或实际）		年初余额	期末余额
		竣工时间	项目预计总投资额（万元）		
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	5,118,968,667.99	4,357,984,094.46
成都祥云国际三期	2010年9月	2014年12月	274,360.00	391,189,938.29	422,368,563.15
长沙北纬28度三期	2012年10月	2014年2月	487,020.00	186,846,332.81	330,615,249.12
天津中粮大道	2010年7月	2016年11月	1,630,367.92	2,028,554,547.30	2,124,559,742.83
南京颐和南园四期联排	2010年7月	2013年12月	170,449.76	46,745,473.90	53,442,579.76
沈阳隆玺壹号回迁房	2011年4月	2013年7月	877,470.00	512,671,274.68	565,955,378.36
沈阳隆玺壹号一期清水商品房	2011年5月	2013年9月	877,470.00	739,590,834.47	796,594,714.85
沈阳隆玺壹号一期精装商品房	2011年5月	2013年9月	877,470.00	103,505,583.32	107,685,561.72
沈阳隆玺壹号二期商品房	2012年6月	2014年12月	877,470.00	1,184,228,067.26	1,236,728,013.12
沈阳隆玺壹号物业用房及幼儿园	2012年4月	2013年10月	877,470.00	48,208,905.83	48,643,473.83
杭州云涛名苑	2011年5月	2013年6月	146,187.00	997,001,392.31	1,101,695,027.10
深圳中粮一品澜山	2011年7月	2013年10月	155,598.00	1,161,136,139.95	1,249,460,010.59
上海翡翠别墅五期	2011年8月	2013年7月	317,811.10	120,609,748.74	177,826,603.42
上海翡翠别墅六期	2012年6月	2013年12月	317,811.10	165,708,863.45	191,263,448.21
杭州方圆府	2011年12月	2013年12月	208,789.00	1,165,522,608.98	1,216,184,660.82
上海市奉贤区南桥新城项目（南桥半岛）	2012年3月	2014年7月	289,421.00	1,171,975,003.14	1,307,902,629.24
深圳中粮·锦云（精装改造）	2013年1月	2013年9月	6,115.20	<u>0.00</u>	<u>10,988,193.78</u>
合计				<u>18,927,309,136.34</u>	<u>19,396,277,586.84</u>

(5) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期 竣工时间	项目预计总投 资额（万元）	年初余额	期末余额
沈阳隆玺壹号 3-4 期	2015 年 5 月	2016 年 12 月	877,470.00	1,480,757,943.82	1,481,456,649.85
沈阳隆玺壹号会所	2015 年 5 月	2017 年 8 月	877,470.00	15,056,617.68	15,136,617.68
深圳市宝安 25 区城市更新项目	(注 1)		0.00	13,534,736.58	21,748,634.62
深圳市宝安 22 区城市更新项目	(注 2)		0.00	1,950,545.77	8,539,685.07
长沙北纬 28 度 4-5 期	2014 年 1 月	2016 年 2 月	487,020.00	164,423,265.84	168,394,332.90
合 计				<u>1,675,723,109.69</u>	<u>1,695,275,920.12</u>

注 1：深圳宝安区宝城 25 区城市更新项目正处开展拆迁谈判、专项规划审批、拆迁宣传造势等前期工作，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上报深圳市规划和国土资源委员会审批中，开工时间及预计总投资额暂未确定。

(6) 存货期末余额含有借款费用资本化金额为 1,680,063,763.86 元。

(7) 存货期末账面价值较年初减少 1.16%，主要是因本期结转销售成本转出完工开发产品。

7、可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	<u>659,003,862.40</u>	<u>767,744,553.06</u>
其中：招商证券	<u>659,003,862.40</u>	<u>752,996,723.35</u>
光大银行	0.00	14,747,829.71

注：本期出售招商证券股票 8,008,341 股、光大银行 4,835,354 股。

8、长期应收款

项 目	期末数	年初数
佛山市疗养院（注1）	312,136.10	312,136.10
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>746,487.10</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 2013 年 6 月 30 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。

9、对合营企业投资和联营企业投资

(1) 本公司的合营、联营企业（金额单位：万元）：

<u>被投资单位名称</u>	<u>本企业</u> <u>持股比</u> <u>例(%)</u>	<u>本企业在被投</u> <u>资单位表决权</u> <u>比例(%)</u>	<u>期末资</u> <u>产总额</u>	<u>期末负</u> <u>债总额</u>	<u>期末净资</u> <u>产总额</u>	<u>本期营业</u> <u>收入总额</u>	<u>本期</u> <u>净利润</u>
一、合营企业							
1. 广州市鹏万房地 产有限公司	50.00	50.00	260,964.60	200,150.09	60,814.51	31,076.34	7,115.06
2. 北京中粮万科 置业有限公司	50.00	50.00	240,887.24	211,224.15	29,663.09	0.00	653.26
二、联营企业							
1. 宝兴电线电缆 有限公司	45.00	45.00	114,132.95	85,116.57	29,016.38	74,418.93	1,131.46
2. 深圳凯莱物业 管理有限公司	30.00	30.00	562.25	172.18	390.07	34.36	21.84

(2) 本公司的合作经营企业概况如下：

<u>公司名称</u>	<u>注册时间</u>	<u>注册资本</u> <u>(万美元)</u>	<u>本公司利润</u> <u>分成比例</u>	<u>经营范围</u>	<u>经营期限</u>
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）：

<u>公司名称</u>	<u>本公司提供的合作条件</u>
深圳宝菱同利有限公司	提供场地约 20,000 平米，标准管理楼 1,000 平米，车库 260 平米，一台 500kva 变压设备，宝安县城 25 区 7,265 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 15,903 平米。

10、长期股权投资

被投资单位名称	年初余额	本期增减变动	期末余额	期末减值准备	本期计提减值准备
一、成本法核算的长期股权投资					
厦门鹏源房地产开发有限公司	0.00	50,428,181.10	50,428,181.10	0.00	0.00
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	22,280,000.00	35,180,000.00	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>24,000,000.00</u>	<u>72,708,181.10</u>	<u>96,708,181.10</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	268,497,295.70	35,575,278.06	304,072,573.76	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	144,456,469.77	3,858,991.05	148,315,460.82	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	112,768,699.40	5,091,590.66	117,860,290.06	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,104,701.33	65,513.80	1,170,215.13	0.00	0.00
小 计	<u>526,827,166.20</u>	<u>44,591,373.57</u>	<u>571,418,539.77</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>550,827,166.20</u>	<u>117,299,554.67</u>	<u>668,126,720.87</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	在被投资	在被投资单位持股	本期现金红利
		单位持股	单位表决	比例与表决权比例	
		比例（%）	权比例（%）	不一致的说明	
一、成本法核算的长期股权投资					
厦门鹏源房地产开发有限公司	50,428,181.10	100.00	100.00		0.00
上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	2.149	2.149		1,405,238.94
中粮滨海地产（天津）有限公司	11,100,000.00	51.00	51.00		0.00
二、权益法核算的长期股权投资					
广州市鹏万房地产有限公司	100,000,000.00	50.00	50.00		0.00
北京中粮万科置业有限公司	150,000,000.00	50.00	50.00		0.00
宝兴电线电缆有限公司	59,394,532.80	45.00	45.00		0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	900,000.00	30.00	30.00		0.00

11、投资性房地产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>1,753,117,422.84</u>	<u>28,021,632.95</u>	<u>11,346,061.78</u>	<u>1,769,792,994.01</u>
1. 房屋、建筑物	1,716,367,363.79	28,021,632.95	11,346,061.78	1,733,042,934.96

项 目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额
2. 土地使用权	36,750,059.05		0.00	0.00	36,750,059.05
		本期新增			
二、累计折旧合计	<u>902,901,845.28</u>	<u>5,026,181.42</u>	<u>39,581,525.51</u>	<u>7,834,819.20</u>	<u>939,674,733.01</u>
1. 房屋、建筑物	892,513,954.70	5,026,181.42	39,181,005.89	7,834,819.20	928,886,322.81
2. 土地使用权	10,387,890.58	0.00	400,519.62	0.00	10,788,410.20
三、账面净值合计	<u>850,215,577.56</u>				<u>830,118,261.00</u>
1. 房屋、建筑物	823,853,409.09				804,156,612.15
2. 土地使用权	26,362,168.47				25,961,648.85
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>820,105,189.22</u>				<u>800,007,872.66</u>
1. 房屋、建筑物	793,743,020.75				774,046,223.81
2. 土地使用权	26,362,168.47				25,961,648.85

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

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

注 3：本期投资性房地产计提的折旧 39,581,525.51 元。

注 4：截至 2013 年 6 月 30 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 15,162.69 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例为 16.43%，账面价值比例为 18.95%，大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时办理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

12、固定资产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	<u>631,134,340.54</u>	<u>5,682,788.88</u>	<u>25,738,237.87</u>	<u>611,078,891.55</u>
房屋及建筑物	430,989,215.21	2,556,458.41	23,276,772.11	410,268,901.51
机器设备	52,454,329.26	743,039.11	0.00	53,197,368.37
运输工具	43,162,681.79	180,466.30	2,170,016.70	41,173,131.39
办公设备及其他	64,397,492.54	2,202,825.06	291,449.06	66,308,868.54
房屋装修	40,130,621.74	0.00	0.00	40,130,621.74
		本期新增	本期计提	

项 目	年初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额
二、累计折旧合计	<u>194,094,879.77</u>	<u>7,503.16</u>	<u>15,129,976.11</u>	<u>9,646,561.44</u>	<u>199,585,797.60</u>
房屋及建筑物	58,711,439.17	0.00	6,309,747.09	7,605,583.63	57,415,602.63
机器设备	37,117,413.18	0.00	1,743,404.12	0.00	38,860,817.30
运输工具	27,625,720.48	0.00	2,457,837.09	1,872,531.03	28,211,026.54
办公设备及其他	33,260,591.26	7,503.16	4,060,502.95	168,446.78	37,160,150.59
房屋装修	37,379,715.68	0.00	558,484.86	0.00	37,938,200.54
三、固定资产账面净值合计	<u>437,039,460.77</u>				<u>411,493,093.95</u>
房屋及建筑物	372,277,776.04				352,853,298.88
机器设备	15,336,916.08				14,336,551.07
运输工具	15,536,961.31				12,962,104.85
办公设备及其他	31,136,901.28				29,148,717.95
房屋装修	2,750,906.06				2,192,421.20
四、减值准备合计	<u>0.00</u>		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
房屋及建筑物	0.00		0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00		0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00		0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00		0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00		0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	<u>437,039,460.77</u>				<u>411,493,093.95</u>
房屋及建筑物	372,277,776.04				352,853,298.88
机器设备	15,336,916.08				14,336,551.07
运输工具	15,536,961.31				12,962,104.85
办公设备及其他	31,136,901.28				29,148,717.95
房屋装修	2,750,906.06				2,192,421.20

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

注 2：本期计提折旧额为 15,129,976.11 元。

注 3：本期由在建工程转入的固定资产原值为 0.00 元。

注 4：期末无暂时闲置的固定资产。

注 5：期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

注 6：期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

注 7：期末无持有待售的固定资产情况。

注 8：2013 年 6 月 30 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 3,098.78 万元，净值 1,496.45 万元，分别占固定资产期末账面原值比例 5.07%，账面价值比例 3.64%，大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时办理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

13、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
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	1,809,216.79	0.00	1,809,216.79	216,000.00	0.00	216,000.00
28 区电梯加建项目	<u>225,600.00</u>	<u>0.00</u>	<u>225,600.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>2,084,819.54</u>	<u>0.00</u>	<u>2,084,819.54</u>	<u>266,002.75</u>	<u>0.00</u>	<u>266,002.75</u>

(2) 重大在建工程项目变动情况：无

14、无形资产

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原价合计	<u>40,653,359.40</u>	<u>189,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>40,842,359.40</u>
土地使用权	36,028,706.68	0.00	0.00	36,028,706.68
管理软件	2,204,652.72	189,000.00	0.00	2,393,652.72
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00
二、累计摊销合计	<u>8,999,594.03</u>	<u>645,365.64</u>	<u>0.00</u>	<u>9,644,959.67</u>
土地使用权	8,590,224.80	385,119.66	0.00	8,975,344.46
管理软件	409,369.23	260,245.98	0.00	669,615.21
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产账面净值合计	<u>31,653,765.37</u>	<u>-456,365.64</u>	<u>0.00</u>	<u>31,197,399.73</u>
土地使用权	27,438,481.88	-385,119.66	0.00	27,053,362.22
管理软件	1,795,283.49	-71,245.98	0.00	1,724,037.51
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>	0.00	0.00	0.00
土地使用权	<u>0.00</u>	0.00	0.00	0.00
管理软件	<u>0.00</u>	0.00	0.00	0.00

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	31,653,765.37	-456,365.64	0.00	31,197,399.73
土地使用权	27,438,481.88	-385,119.66	0.00	27,053,362.22
管理软件	1,795,283.49	-71,245.98	0.00	1,724,037.51
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00

注：本期无形资产的摊销额为 645,365.64 元。

15、商誉

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

经测试，截至 2013 年 6 月 30 日，本公司商誉未发生减值。

16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
出租资产维修、装饰工程	830,825.25	0.00	170,661.68	0.00	660,163.57
观音谷办公楼装修工程	83,222.81	0.00	83,222.81	0.00	0.00
中粮地产集团北京福临门办 公区装修费用	4,404,898.68	0.00	4,404,898.68	0.00	0.00
中粮大道体验中心	26,050,250.90	0.00	7,815,075.30	0.00	18,235,175.60
隆玺壹号展示中心	18,310,789.70	2,506,812.13	4,061,030.37	0.00	16,756,571.46
上海奉贤南桥半岛售楼处	0.00	12,931,619.96	0.00	0.00	12,931,619.96
其他	3,203,713.25	1,186,565.38	531,750.76	0.00	3,858,527.87
合 计	52,883,700.59	16,624,997.47	17,066,639.60	0.00	52,442,058.46

17、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	期末数	年初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,659,890.95	2,920,639.47
计提未缴纳的土地增值税	105,860,481.15	88,408,973.45
超过税前扣除限额的未支付工程款	25,742,084.40	30,042,304.39
其他	<u>695,287.29</u>	<u>702,358.63</u>
合 计	<u>134,957,743.79</u>	<u>122,074,275.94</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	145,041,990.25	168,194,846.89
-----------------------	----------------	----------------

注：根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提的土地增值税未上缴部分对所得税的影响确认了递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	年初数
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	46,654,444.16	46,783,292.24
计提未缴纳的土地增值税	141,683,580.07	171,783,388.08
超过税前扣除限额的未支付工程款	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>188,338,024.23</u>	<u>218,566,680.32</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
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	10,639,563.80
计提未缴纳的土地增值税	423,441,924.60
超过税前扣除限额的未支付工程款	102,968,337.60
其他	<u>2,781,149.16</u>
小 计	<u>539,830,975.16</u>
应纳税差异项目：	
可供出售金融资产公允价值变动	580,167,961.00

18、资产减值准备

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	32,218,523.74	4,760,869.77	6,470,975.53	0.00	30,508,417.98
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>63,177,522.05</u>	<u>4,760,869.77</u>	<u>6,470,975.53</u>	<u>0.00</u>	<u>61,467,416.29</u>

19、短期借款

类 别	期末数	年初数
质押借款	0.00	0.00
抵押借款（注）	50,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	<u>3,900,000,000.00</u>	<u>4,050,000,000.00</u>
合 计	<u>3,950,000,000.00</u>	<u>4,100,000,000.00</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5,000万元，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%。

20、应付账款

(1) 应付账款账龄列示：

账 龄	期 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	1,917,083,156.38	88.90	2,118,872,737.61	73.31
1年以上	<u>239,431,316.45</u>	<u>11.10</u>	<u>771,277,523.49</u>	<u>26.69</u>
合 计	<u>2,156,514,472.83</u>	<u>100.00</u>	<u>2,890,150,261.10</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至2013年6月30日，应付账款中无应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过1年的大额应付账款情况

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
南京苏源项目三期暂估成本	44,362,290.96	2年以上	成本暂估	0.00

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因	资产负债表日
				后偿还金额
湖南望城建设（集团）有限公司	36,210,616.73	1-2 年	未付工程款	0.00
长沙北纬 28 度项目暂估成本	35,567,965.18	1-2 年	成本暂估	0.00
南京苏源项目四期学校暂估成本	<u>25,293,532.70</u>	3 年以上	成本暂估	<u>0.00</u>
合 计	<u>141,434,405.57</u>			<u>0.00</u>

21、预收款项

(1) 预收款项账龄列示：

账龄	期 末 数		年 初 数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	6,501,958,503.67	81.87	4,146,124,512.29	69.20
1 年以上	<u>1,440,205,327.95</u>	<u>18.13</u>	<u>1,845,573,864.97</u>	<u>30.80</u>
合计	<u>7,942,163,831.62</u>	<u>100.00</u>	<u>5,991,698,377.26</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日，预收款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因：

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	279,638,625.00	1 年以上	未交房
北京长阳半岛预收房款	536,178,217.00	1 年以上	未交房
沈阳龙玺壹号一期预收房款	<u>495,415,340.00</u>	1 年以上	未交房
合 计	<u>1,311,232,182.00</u>		

22、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	86,513,535.17	105,866,754.46	168,787,210.10	23,593,079.53
二、职工福利费	0.00	3,824,673.13	3,824,673.13	0.00
三、社会保险费	719,004.33	19,829,673.90	19,353,859.29	1,194,818.94
其中：①医疗保险费	108,220.35	7,265,082.72	6,924,534.92	448,768.15
②养老保险费	573,588.40	11,058,810.26	10,940,510.01	691,888.65
③失业保险费	29,304.25	750,916.84	739,554.22	40,666.87
④工伤保险费	4,856.06	383,541.85	380,319.44	8,078.47

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
⑤生育保险费	3,035.27	371,322.23	368,940.70	5,416.80
四、住房公积金	724,629.33	7,915,201.54	7,780,874.42	858,956.45
五、辞退福利	11,521.61	932,741.71	932,741.71	11,521.61
其中：①因解除劳动关系给予的补偿	11,521.61	858,582.51	858,582.51	11,521.61
②预计内退人员支出	0.00	74,159.20	74,159.20	0.00
六、工会经费、职工教育经费	2,091,680.87	2,456,346.33	3,056,277.10	1,491,750.10
七、非货币性福利	0.00	130,463.00	130,463.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	<u>90,060,371.31</u>	<u>140,955,854.07</u>	<u>203,866,098.75</u>	<u>27,150,126.63</u>

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

23、应交税费

税 种	期末数	年初数
增值税	-39,833.04	-39,856.81
营业税	-339,802,574.37	-209,561,480.64
企业所得税	-65,766,816.97	79,301,545.18
个人所得税	3,393,627.75	862,188.19
城市维护建设税	-20,047,316.31	-11,826,846.61
教育费附加	-9,562,653.58	-5,831,102.72
地方教育费附加	-2,959,963.79	-303,060.18
土地增值税	397,928,027.27	509,377,293.20
印花税	101,402.35	1,860,151.42
房产税	4,046,858.86	3,752,805.44
土地使用税	2,323,135.77	1,471,428.48
其他	<u>-220,392.13</u>	<u>71,577.58</u>
合 计	<u>-30,606,498.19</u>	<u>369,134,642.53</u>

24、应付利息

项 目	期末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	70,948,631.85	17,785,919.05
企业债券利息	60,600,000.00	24,240,000.00

短期借款应付利息	35,282,384.13	90,521,912.66
一年内到期的长期借款利息	<u>94,712,460.17</u>	<u>35,499,369.38</u>
合 计	<u>261,543,476.15</u>	<u>168,047,201.09</u>

25、应付股利

单位名称	期末数	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>1,060,928.40</u>
合 计	<u>1,547,569.47</u>	<u>1,547,569.47</u>

26、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示:

账龄	期 末 数		年 初 数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,956,407,375.00	38.35	2,434,335,808.27	48.29
1 年以上	<u>3,144,690,577.62</u>	<u>61.65</u>	<u>2,607,008,871.25</u>	<u>51.71</u>
合计	<u>5,101,097,952.62</u>	<u>100.00</u>	<u>5,041,344,679.52</u>	<u>100.00</u>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日，其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况:

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

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
中粮集团有限公司	1,600,000,000.00	1 年以上	往来款，尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	450,000,000.00	1-2 年	往来款，尚未支付
北京市房山区长阳镇政府	395,571,246.73	2 年以上	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	<u>188,530,043.32</u>	1 年以上	往来款，尚未支付
合 计	<u>2,844,498,290.06</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
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	688,543,333.34	往来款，尚未支付
北京万科企业有限公司	530,919,506.69	往来款，尚未支付
北京中粮万科置业有限公司	306,990,000.00	往来款，尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	240,000,000.00	往来款，尚未支付
上海万科投资管理有限公司	<u>67,288,721.67</u>	往来款，尚未支付
合 计	<u>1,833,741,561.70</u>	

27、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项 目	期末数	年初数
1年内到期的长期借款	2,732,049,409.04	1,937,374,722.15

(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	期末数	年初数
抵押借款	449,049,409.04	744,240,404.15
信用借款	2,133,000,000.00	870,634,318.00
保证借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>322,500,000.00</u>
合 计	<u>2,732,049,409.04</u>	<u>1,937,374,722.15</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%	期末数	年初数
建设银行成都第九支行	2010/07/20	2013/07/19	RMB	同期银行基准利率下调 10%	600,000,000.00	600,000,000.00
建设银行深圳分行	2011/06/30	2013/06/29	RMB	1-3 年基准利率	0.00	172,500,000.00
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	150,000,000.00
中国银行宝安支行	2010/02/26	2013/02/25	RMB	1-3 年基准利率 下浮 10%	0.00	200,000,000.00
光大银行深圳分行	2011/04/28	2013/04/28	RMB	1-3 年基准利率 上浮 10%	0.00	35,634,318.00

建设银行深圳分行	2011/09/06	2013/09/05	RMB	1-3 年期基准利率	235,000,000.00	235,000,000.00
建设银行深圳分行	2011/10/25	2014/04/24	RMB	1-3 年期准上浮 5.5%	580,000,000.00	0.00
建设银行深圳分行	2012/12/7	2014/04/24	RMB	1-3 年期准上浮 5.5%	220,000,000.00	0.00
平安信托有限公司	2012/3/31	2014/03/31	RMB	10.50%	498,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2012/8/22	2014/02/23	RMB	6.77%	60,305,189.91	0.00
交通银行官园支行	2012/9/21	2014/02/23	RMB	6.15%	45,707,627.89	0.00
交通银行官园支行	2012/10/19	2014/02/23	RMB	6.15%	32,036,591.24	0.00
交通银行官园支行	2012/10/31	2014/02/23	RMB	6.15%	44,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/04/22	2014/02/23	RMB	6.65%	50,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/04/29	2014/02/23	RMB	7.32%	60,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2012/04/27	2014/02/23	RMB	7.32%	100,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2012/06/30	2014/02/23	RMB	7.04%	40,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2011/04/29	2014/02/23	RMB	6.65%	17,000,000.00	0.00
交通银行官园支行	2010/10/08	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	217,700,000.00
交通银行官园支行	2010/10/22	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	10,735,512.08
交通银行官园支行	2010/11/25	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	12,533,115.25
交通银行官园支行	2010/12/17	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	17,497,493.51
交通银行官园支行	2011/01/14	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	32,949,473.73
交通银行官园支行	2011/01/21	2013/10/07	RMB	6.65%	0.00	29,000,000.00
交通银行官园支行	2011/05/23	2013/10/07	RMB	6.98%	0.00	49,514,363.23
交通银行官园支行	2011/06/22	2013/10/07	RMB	7.04%	0.00	34,710,485.18
交通银行官园支行	2011/06/28	2013/10/07	RMB	7.04%	0.00	15,000,000.00
交通银行官园支行	2011/06/30	2013/10/07	RMB	7.04%	0.00	30,000,000.00
交通银行官园支行	2011/07/29	2013/10/07	RMB	7.32%	0.00	14,369,961.17

交通银行官园支行	2011/07/29	2013/10/07	RMB	7.32%	0.00	50,000,000.00
交通银行官园支行	2011/08/31	2013/10/07	RMB	7.32%	0.00	30,230,000.00
合计					<u>2,732,049,409.04</u>	<u>1,937,374,722.15</u>

28、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末数	年初数
质押借款（注 1）	548,000,000.00	587,000,000.00
抵押借款（注 2）	3,144,576,906.01	2,476,520,131.84
保证借款	0.00	0.00
信用借款	<u>748,000,000.00</u>	<u>2,248,000,000.00</u>
合 计	<u>4,440,576,906.01</u>	<u>5,311,520,131.84</u>

注 1:

① 2009 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 15,000.00 万元。

② 2011 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 19,800.00 万元。

③ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 20,000.00 万元。

注 2:

① 2010 年 4 月 2 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，取得长期贷款共计 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 25,350.00 万元。

② 2013 年 4 月 26 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，取得长期贷款 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋物业。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 18,000.00 万元。

③ 2013 年 3 月 29 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，取得长期贷款 19,600.00 万元，抵押物为大中华 34、35 层物业。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 19,600.00 万元。

④ 2013 年 5 月 31 日，本公司与中投信托有限责任公司签订 2 年期贷款合同，取得长期贷款 30,000.00

万元，抵押物为天津中粮大道（六纬路项目）土地使用权及在建工程。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 30,000.00 万元。

⑤ 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 18,900.00 万元。

⑥ 2009 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 7,300.00 万元。

⑦ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 4,400.00 万元。

⑧ 2011 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 40,000.00 万元。

⑨ 2011 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 19,800.00 万元。

⑩ 2013 年 2 月 28 日孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与中信银行签订 2 年期的 15,000.00 万元贷款合同，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 0106 号）；2013 年 6 月 6 日转为在建工程抵押贷款。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 15,000.00 万元。

⑪ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

⑫ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 25,102.80 万元。

⑬ 2012 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 20,000.00 万元。

⑭ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 3,950.59 万元。

⑮ 2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 4,554.30 万元。

⑯ 2012 年 8 月 24 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签订 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

⑰ 2012 年子公司上海悦鹏置业发展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 2500.00 万，抵押物为国有土地使用权证（沪房闵字【2005】第 077424 号），截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额为 2,500.00 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%	期末数	年初数
建设银行沈阳大东支行	2012/09/20	2015/09/19	RMB	基准利率每 12 个月调整	500,000,000.00	500,000,000.00
农业银行宝安支行	2012/06/14	2015/03/27	RMB	1-3 年期基准上浮 10%	400,000,000.00	400,000,000.00
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%	400,000,000.00	400,000,000.00
中投信托有限责任公司	2013/05/31	2015/05/31	RMB	固定 7.20%	300,000,000.00	0.00
农业银行宝安支行	2010/04/02	2020/04/02	RMB	5 年期基准下浮 10%	<u>253,500,000.00</u>	<u>268,500,000.00</u>
合计					<u>1,853,500,000.00</u>	<u>1,568,500,000.00</u>

29、应付债券

(1) 种类

债券种类	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
10 年期公司债券	1,189,947,059.52	0.00	-752,364.30	1,190,699,423.82

(2) 详细信息

债券种类	期限	年利率	发行日期	面值总额	溢（折）价	应付利	期末余额
------	----	-----	------	------	-------	-----	------

	<u>(年)</u>	<u>(%)</u>		<u>金额</u>	<u>息总额</u>	
10年期公司债券	10年	6.06	2008/08/25	1,200,000,000.00	-9,300,576.18	0.00
						1,190,699,423.82

30、长期应付款

<u>项目</u>	<u>初始金额</u>	<u>期末账面价值</u>	<u>年初账面价值</u>	<u>期限</u>
爱普生精工（香港）有限公司	15,390,100.00	1,380,974.93	1,930,621.31	15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 2013 年 6 月 30 日，本公司以应收来料加工固定工缴费抵付爱普生公司上述垫付资金 14,009,125.07 元。因本公司已与爱普生精工（香港）有限公司签订福信工业厂合作终止协议，固定工缴费将在过渡期内抵付完毕。

31、其他非流动负债

<u>项目</u>	<u>期末账面余额</u>	<u>年初账面余额</u>
递延收益-停车位租金	2,196,204.59	2,218,395.00
递延收益-电缆政府补贴	0.00	280,566.65
合计	2,196,204.59	2,498,961.65

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。

32、股本

<u>项目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期变动增减（+、-）</u>					<u>期末数</u>
		<u>发行新股</u>	<u>送股</u>	<u>公积金转股</u>	<u>其他</u>	<u>小计</u>	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
4. 外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00

项 目	年初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其 他	小 计	
二、无限售条件流通股份							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件流通股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

33、资本公积

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资本公积	548,652,944.79	72,236,961.84	141,695,531.73	479,194,374.90
其中：可供出售金融资产公允价值变动	509,584,540.64	72,236,961.84	141,695,531.73	440,125,970.75
合 计	548,652,944.79	72,236,961.84	141,695,531.73	479,194,374.90

34、盈余公积

类 别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	489,785,944.07	0.00	0.00	489,785,944.07

35、未分配利润

项 目	本期数	上年数
调整前上期末未分配利润	1,908,315,685.33	1,530,278,426.55
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	1,908,315,685.33	1,530,278,426.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	108,315,681.41	514,933,158.15
其他调整因素	0.00	0.00
减：提取法定盈余公积	0.00	82,483,951.49
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	54,411,947.88
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
期末未分配利润	1,962,219,418.86	1,908,315,685.33

注 1：经 2013 年 5 月 10 日召开的本公司 2012 年度股东大会，审议通过利润分配方案，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），共支付股利 54,411,947.88 元。本次权益分派股权登记日为 2013 年 6 月 27 日，除息日为 2013 年 6 月 28 日。

36、营业收入及营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,747,672,218.34	1,218,574,663.09
其他业务收入	<u>175,755,818.87</u>	<u>4,000,556.82</u>
营业收入合计	<u>2,923,428,037.21</u>	<u>1,222,575,219.91</u>
主营业务成本	2,034,042,540.95	758,520,317.15
其他业务成本	<u>4,956,604.06</u>	<u>549,266.64</u>
营业成本合计	<u>2,038,999,145.01</u>	<u>759,069,583.79</u>

(1) 按业务类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	<u>2,747,672,218.34</u>	<u>2,034,042,540.95</u>	<u>1,218,574,663.09</u>	<u>758,520,317.15</u>
其中：商品房销售	2,587,067,338.11	1,940,401,405.76	1,065,915,227.82	675,980,497.16
房屋租赁	122,886,855.66	52,687,305.46	114,427,635.97	50,266,471.82
物业管理及来料加工	37,718,024.57	40,953,829.73	38,231,799.30	32,273,348.17
其他业务	<u>175,755,818.87</u>	<u>4,956,604.06</u>	<u>4,000,556.82</u>	<u>549,266.64</u>
合计	<u>2,923,428,037.21</u>	<u>2,038,999,145.01</u>	<u>1,222,575,219.91</u>	<u>759,069,583.79</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 3 号-3	33,056,055.00	1.13%
成都御岭湾二期 258 栋	20,500,000.00	0.70%
翡翠别墅四期 155 弄 21 号-21	19,800,000.00	0.68%
成都御岭湾三期 331 栋	11,100,000.00	0.38%
东芝泰格信息系统(深圳)有限公司	<u>10,867,429.62</u>	<u>0.37%</u>
合 计	<u>95,323,484.62</u>	<u>3.26%</u>

注 1：本期营业收入较上期增长 139.12%，主要原因是本期北京长阳半岛项目、南京彩云居等项目商品

房销售收入结转增加。

注 2：本期其他业务收入较上期增长 4293.28%，主要原因为本期处置投资性房地产收入增加。

37、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	147,355,421.94	70,479,520.44	3%、5%
地方教育费附加	2,914,282.39	753,038.64	2%
城市维护建设税	8,628,429.37	3,830,998.88	1%、7%
教育费附加	4,592,391.57	2,052,140.88	3%
土地增值税	83,863,859.30	42,957,495.72	超率累进
其他	<u>9,252,886.35</u>	<u>9,503,047.97</u>	
合 计	<u>256,607,270.92</u>	<u>129,576,242.53</u>	

38、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售现场费	22,949,255.19	17,583,123.74
广告宣传费	51,048,615.64	22,574,691.42
销售代理费	45,391,651.61	13,990,681.01
策划服务费	3,712,326.50	5,202,423.17
职工薪酬	8,978,108.39	4,362,766.79
其他	<u>21,103,826.92</u>	<u>10,707,697.19</u>
合 计	<u>153,183,784.25</u>	<u>74,421,383.32</u>

39、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,723,418.78	61,400,270.52
行政办公费	29,707,321.73	40,013,325.58
折旧、摊销	13,419,498.34	7,213,912.47
中介咨询费	3,618,031.92	1,987,929.22
税金	7,266,250.86	2,776,201.64
其他	<u>6,648,390.41</u>	<u>1,126,785.50</u>
合 计	<u>121,382,912.04</u>	<u>114,518,424.93</u>

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	232,877,550.82	224,575,661.39
减：利息收入	40,311,138.94	40,376,937.56
汇兑损益	1,328,762.97	-229,695.56
银行手续费	18,389,405.77	34,739,857.82
其他	<u>2,079.96</u>	<u>135,678.47</u>
合 计	<u>212,286,660.58</u>	<u>218,844,564.56</u>

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	<u>-1,560,316.46</u>	<u>2,686,896.08</u>
合 计	<u>-1,560,316.46</u>	<u>2,686,896.08</u>

42、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,405,238.94	365,234.53
权益法核算的长期股权投资收益	44,591,373.57	16,709,057.96
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	8,997,937.35	11,949,306.63
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	111,912,322.72	252,180,226.05
其他	<u>-2,843,688.48</u>	<u>236,372.46</u>
合 计	<u>164,063,184.10</u>	<u>281,440,197.63</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上年增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	<u>1,405,238.94</u>	<u>365,234.53</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>1,405,238.94</u>	<u>365,234.53</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	3,858,991.05	-1,184,597.17	被投资方净利润增加
宝兴电线电缆有限公司	5,091,590.66	3,947,891.78	被投资方净利润增加

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上年增减变动的原因
广州市鹏万房地产有限公司	35,575,278.06	13,881,779.02	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	<u>65,513.80</u>	<u>63,984.33</u>	被投资方净利润增加
合 计	<u>44,591,373.57</u>	<u>16,709,057.96</u>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本期投资收益比上期减少 41.71%，其原因为本期处置可供出售金融资产收益减少。

43、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,303.25	88,808.87	5,303.25
其中：固定资产处置利得	5,303.25	88,808.87	5,303.25
政府补助	280,566.65	336,680.22	280,566.65
其他	<u>2,219,779.45</u>	<u>3,158,120.57</u>	<u>2,219,779.45</u>
合 计	<u>2,505,649.35</u>	<u>3,583,609.66</u>	<u>2,505,649.35</u>

(2) 政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说 明
F53 电缆收入摊销	<u>280,566.65</u>	<u>336,680.22</u>	(注)
合 计	<u>280,566.65</u>	<u>336,680.22</u>	

注：2003 年由深圳市宝安区福永街道办事处出资建设的从凤岗站连接至艾默生工业园 F53 供电专线（YJV22-10KV-3*300 专线电缆敷设工程），造价 3,366,802.00 元，2008 年 4 月 1 日深圳市宝安区福永街道办事处财政办公室将此专线的所有权无偿移交给本公司。本公司确认递延收益 3,366,802.00 元，分 5 年摊销，本期摊销 280,566.65 元，截止 2013 年 6 月 30 日已摊销完毕。

44、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	38,421.62	74,395.87	38,421.62
其中：固定资产处置损失	38,421.62	74,395.87	38,421.62
对外捐赠	6,000.00	46,000.00	6,000.00
违约金、滞纳金	3,079,151.88	129,059.31	3,079,151.88
其他	<u>184,040.14</u>	<u>207,355.43</u>	<u>184,040.14</u>
合 计	<u>3,307,613.64</u>	<u>456,810.61</u>	<u>3,307,613.64</u>

45、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	118,653,493.00	86,227,502.07
递延所得税调整	<u>-12,883,467.85</u>	<u>428,821.13</u>
合 计	<u>105,770,025.15</u>	<u>86,656,323.20</u>

46、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本期金额		上期金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.06	0.06	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.06	-0.06	-0.07	-0.07

(1) 本公司本期不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

(2) 每股收益的计算过程：

本期每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（108,315,681.41 元）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（-109,393,398.98 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。

47、其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-9,504,863.40	65,369,977.75
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,376,215.85	-24,185,480.63
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	62,329,922.34	162,111,900.26
小 计	<u>-69,458,569.89</u>	<u>-72,556,441.88</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

项 目	本期发生额	上期发生额
小 计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
4. 外币财务报表折算金额	1,156,854.07	-176,988.70
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	<u>1,156,854.07</u>	<u>-176,988.70</u>
5. 其他	0.00	0.00
减：与其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
合 计	<u>-68,301,715.82</u>	<u>-72,733,430.58</u>

48、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
代收款项	84,306,676.83	48,513,665.31
押金、保证金	1,751,557,038.03	18,955,001.13
收到的联营、合营公司款项	357,884,636.35	410,000,000.00
收到的集团外部单位往来款	794,359,086.08	962,000,000.00
其他	<u>64,785,362.10</u>	<u>150,195,957.38</u>
合 计	<u>3,052,892,799.39</u>	<u>1,589,664,623.82</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付的保证金、押金、备用金	2,305,534,150.64	26,963,371.41
支付的与经营活动有关的费用支出	202,172,152.27	170,493,732.68
支付的集团外部单位往来款	1,022,450,000.00	1,261,053,337.90
其他	<u>97,631,971.59</u>	<u>94,750,614.36</u>
合 计	<u>3,627,788,274.50</u>	<u>1,553,261,056.35</u>

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
无	0.00	0.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
其他	<u>8,344,441.11</u>	<u>1,115.79</u>
合 计	<u>8,344,441.11</u>	<u>1,115.79</u>

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收回昆仑信托保证金	<u>0.00</u>	<u>119,600,000.00</u>
合 计	<u>0.00</u>	<u>119,600,000.00</u>

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
融资保证金	0.00	5,200,000.00
发债保函手续费	6,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	8,767,217.00	22,854,475.00
贷款手续费	<u>2,475,000.00</u>	<u>1,269,414.08</u>
合 计	<u>17,242,217.00</u>	<u>41,323,889.08</u>

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	200,019,775.53	121,368,798.18
加: 资产减值损失	-1,560,316.46	2,686,896.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,711,501.62	47,283,249.92
无形资产摊销	645,365.64	443,775.92
长期待摊费用摊销	17,066,639.60	15,343,761.85
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)	-166,203,185.67	0.00
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	38,421.62	-14,413.00
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“—”号填列)	212,286,660.58	332,423,599.77
投资损失(收益以“—”号填列)	-164,063,184.10	-281,440,197.63
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-12,883,467.85	-162,677.77

项 目	本期金额	上期金额
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）	287,665,324.51	-1,172,273,454.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	52,384,434.72	-3,092,222.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	920,641,331.42	1,215,592,200.04
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,400,749,301.16</u>	<u>278,159,316.12</u>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,698,424,677.09	4,873,551,829.07
减：现金的期初余额	5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>855,119,920.96</u>	<u>1,046,662,699.97</u>

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1.取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	0.00	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.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
4.取得子公司的净资产	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
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

项 目	本期金额	上期金额
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	本期金额	上期金额
一、现金	<u>6,698,424,677.09</u>	<u>4,873,551,829.07</u>
其中：库存现金	369,998.44	551,868.44
可随时用于支付的银行存款	6,692,692,038.71	4,867,509,304.06
可随时用于支付的其他货币资金	5,362,639.94	5,490,656.57
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	<u>6,698,424,677.09</u>	<u>4,873,551,829.07</u>

注：期末现金及现金等价物余额中不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 35,370,000.00 元的保函保证金。

50、分部报告

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了住宅地产、工业地产和物业管理共三大报告分部。截至 2013 年 6 月 30 日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司和南京城市公司六个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。本公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。深圳城市公司包括：中粮地产（集团）股份有限公司（住宅地产业务）、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、深圳市宝恒建设监理有限公司、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司；

上海城市公司包括：上海加来房地产开发有限公司、中粮地产（上海）有限公司、上海悦鹏置业发展有限公司；长沙城市公司包括：长沙中粮地产投资有限公司、长沙观音谷房地产开发有限公司；北京城市公司包括：中粮地产（北京）有限公司、中粮地产投资（北京）有限公司、北京中粮万科房地产开发有限公司；南京城市公司包括：中粮地产南京有限公司和苏源集团江苏房地产开发有限公司。

(1) 报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

为了评价各个分部的业绩及向其配置资源，本公司管理层会定期审阅归属于各分部资产、收入、费用及经营成果，这些信息的编制基础如下：

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

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

分部经营成果是指各个分部产生的收入（包括对外交易收入及分部间的交易收入），扣除各个分部发生的费用、归属于各分部的资产发生的折旧和摊销及减值损失、直接归属于某一分部的银行存款及银行借款所产生的利息净支出后的净额。分部之间收入的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

(2) 分部财务信息

2013年1-6月分部财务信息：

项 目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	144,140,626.41	391,992,716.01	52,856,055.00
其中：外部销售收入	142,423,780.41	391,992,716.01	52,856,055.00
分部间销售收入	1,716,846.00	0.00	0.00
分部费用	118,398,948.00	397,745,903.34	36,151,793.87
分部利润	<u>25,741,678.41</u>	<u>-5,753,187.33</u>	<u>16,704,261.13</u>
分部资产	3,553,870,128.67	2,694,503,482.18	3,601,159,564.69
分部负债	2,909,023,837.34	2,009,864,138.28	2,468,080,363.92

2013年1-6月分部财务信息（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	62,395,518.08	1,741,048,966.99	197,573,651.00	312,617,174.31	39,422,266.08
其中：外部销售收入	62,395,518.08	1,741,003,797.76	197,573,651.00	309,343,825.70	24,321,993.25
分部间销售收入		45,169.23	0.00	3,273,348.61	15,100,272.83

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		
分部费用	64,689,167.98	1,519,898,272.39	152,928,629.36	102,446,060.40	40,634,548.95
分部利润	-2,293,649.90	221,150,694.60	44,645,021.64	210,171,113.91	-1,212,282.87
分部资产	1,183,414,423.82	9,716,321,396.32	1,703,042,304.50	1,228,008,086.53	32,181,336.99
分部负债	1,115,960,404.24	8,440,277,874.23	827,789,270.68	517,000,517.90	25,214,075.52

2013年1-6月分部财务信息（续）：

项 目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	1,516,700.00	2,943,563,673.88	20,135,636.67	2,923,428,037.21
其中：外部销售收入	1,516,700.00	2,923,428,037.21	0.00	2,923,428,037.21
分部间销售收入	0.00	20,135,636.67	20,135,636.67	0.00
分部费用	326,640,297.82	2,759,533,622.11	-21,365,834.23	2,780,899,456.34
分部利润（注）	-325,123,597.82	184,030,051.77	41,501,470.90	142,528,580.87
分部资产	27,219,842,101.49	50,932,342,825.19	15,492,354,750.14	35,439,988,075.05
分部负债	18,985,340,269.89	37,298,550,752.00	9,363,981,409.66	27,934,569,342.34

2012年1-6月分部财务信息：

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

2012年1-6月分部财务信息（续）：

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	167,696,449.62	528,948,150.00	48,140,211.00	137,965,590.06	26,762,083.98
其中：					
外部销售收入	167,696,449.62	528,948,150.00	48,140,211.00	137,909,201.16	17,091,254.92

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		
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	56,388.90	9,670,829.06
分部费用	<u>135,943,008.33</u>	<u>420,693,291.82</u>	<u>13,585,178.55</u>	<u>98,558,010.13</u>	<u>27,568,268.75</u>
分部利润	<u>31,753,441.29</u>	<u>108,254,858.18</u>	<u>34,555,032.45</u>	<u>39,407,579.93</u>	<u>-806,184.77</u>
分部资产	1,126,416,884.46	11,826,578,050.51	1,663,583,644.66	1,315,636,371.99	25,007,759.69
分部负债	1,084,282,885.87	10,813,685,339.20	902,718,900.93	524,648,560.94	17,978,173.45

2012 年 1-6 月分部财务信息（续）：

项 目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	1,533,300.00	1,232,302,437.87	9,727,217.96	1,222,575,219.91
其中：外部销售收入	1,533,300.00	1,222,575,219.91	0.00	1,222,575,219.91
分部间销售收入	0.00	9,727,217.96	9,727,217.96	0.00
分部费用	<u>293,640,960.06</u>	<u>1,227,129,565.87</u>	<u>-71,987,529.34</u>	<u>1,299,117,095.21</u>
分部利润（注）	<u>-292,107,660.06</u>	<u>5,172,872.00</u>	<u>81,714,747.30</u>	<u>-76,541,875.30</u>
分部资产	24,585,541,255.57	49,046,092,566.76	14,662,062,591.15	34,384,029,975.61
分部负债	17,049,073,910.33	36,166,015,073.35	8,889,686,355.67	27,276,328,717.68

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项 目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
分部利润	142,528,580.87	-76,541,875.30
加：投资收益	<u>164,063,184.10</u>	<u>281,440,197.63</u>
营业利润	<u>306,591,764.97</u>	<u>204,898,322.33</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	85,000.00	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	控股孙公司	有限责任	长沙	朱海彬	房地产开发经营	25,767.83	98.00	98.00	79472227-4

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
开发有限公司		公司							
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 服务有限公司	全资子公司	有限责任 公司	深圳	冯安静	物业管理	300.00	100.00	100.00	67004361-6
中粮地产成都有限 公司	全资子公司	有限责任 公司	成都	周政	房地产开发经营	23,500.00	100.00	100.00	66965202-7
成都悦城实业有限 公司	控股孙公司	有限责任 公司	成都	周政	房地产开发经营	29,500.00	70.00	70.00	69625613-4
中粮地产（上海） 有限公司	全资子公司	有限责任 公司	上海	周政	房地产开发经营	40,000.00	100.00	100.00	67117051-0
上海悦鹏置业发展 有限公司	全资孙公司	有限责任 公司	上海	周政	房地产开发	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	控股子公司	有限责任	上海	周政	房地产开发经营、	18,000.00	51.00	51.00	73542719-5

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
发有限公司		公司			建筑材料销售				
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。	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
------	------------

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 20,000 平米，标准管理楼 1,000 平米，车库 260 平米，一台 500kva 变压设备，宝安县城 25 区 7,265 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 15,903 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
中粮财务有限责任公司	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有限公司	同一最终控股股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东
德鸿物业发展（深圳）有限公司	同一最终控股股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方
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，本期本公司实际收到协作服务费折合人民币 114.88 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 2013 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 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，保险费交费方式为趸交，本期共支付保险费 383.12 万元。

(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	本期发生额
中粮屯河股份有限公司	购买商品	市价	75,073.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	市价	4,401,666.22

注 1：子公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对祥云项目展示区、现场办公楼及前期物业提供物业管理服务。项目展示区服务期限为自协议签订之日起至 2013 年 10 月 27 日止，项目现场办公楼服务期限自协议签订之日起至 2013 年 12 月 31 日止，前期物业服务期限自协议签订之日起至物业移交之日止。本期承担物业服务费 4,401,666.22 元。

(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	本期发生额	
		及决策程序	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	190,002.00	0.49
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	0.00	0.00

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 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。本期物业服务费 190,002.00 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；本期尚未收取沈阳大悦城房产开发有限公司物业管理服务费，年末根据深圳物业管理有限公司沈阳分公司经营情况由沈阳大悦城房产开发有限公司一次性支付。

(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	本期确认的托 管收益
-------	-------	--------	-------	-------	----------------	---------------

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	本期确认的托 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	250,000.00
上海鹏利置业发展 有限公司	中粮地产（集团） 股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他 相应成本支出	250,000.00
沈阳大悦城房地产 开发公司	中粮地产（集团） 股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他 相应成本支出	250,000.00
杭州世外桃源房地 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	250,000.00
卓远地产（成都） 有限公司	中粮地产（集团） 股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他 相应成本支出	250,000.00
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、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。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本期受托管理费合计 150.00 万元。

(7) 关联租赁情况

公司承租情况：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。

根据本公司及子公司中粮地产投资（北京）有限公司与中粮集团于 2013 年 1 月 1 日签订提前终止租赁合同补充协议，约定自补充协议签订之日起本公司及子公司不再租用中粮福临门大厦 13 层的 1-4、8-13 单位，本期租赁费 0.00 元。

(8) 关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> <u>(万元)</u>	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已</u> <u>经履行完毕</u>
深圳市宝安福安实业 有限公司	中粮地产（集团）股份有 限公司	20,000.00	2009-10-10	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	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	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	19,800.00	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

拆入资金：

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u> <u>(万元)</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2012-7-19	2013-7-18	(注 1)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2012-2-29	2013-2-28	(注 2)
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2012-3-19	2013-3-19	(注 3)

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u> <u>(万元)</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2012-08-30	2013-08-30	(注 4)
中粮财务有限责任公司	26,000.00	2013-03-01	2014-02-28	(注 5)
中粮财务有限责任公司	5,500.00	2013-06-27	2014-06-27	(注 6)
中粮集团有限公司	70,800.00	2012-08-14	2013-08-13	(注 7)
中粮集团有限公司	86,700.00	2012-08-11	2013-08-11	(注 8)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司（建设银行委贷）	23,500.00	2011-11-06	2013-09-05	(注 9)
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 10)
北京中粮万科置业有限公司	24,000.00	2013-01-28	2014-01-27	(注 11)
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2013-04-09	2014-04-08	(注 12)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	15,000.00	2012-12-29	2013-12-28	(注 13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	30,000.00	2012-12-31	2013-12-30	(注 13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	45,000.00	2013-01-25	2014-01-24	(注 13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	10,000.00	2013-02-21	2014-02-20	(注 13)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	58,000.00	2011-10-25	2014-04-24	(注 14)
上海鹏利置业发展有限公司（建设银行委贷）	22,000.00	2012-12-07	2014-04-24	(注 14)
杭州世外桃源房地产开发有限公司（建行委贷）	10,000.00	2012-12-28	2013-12-27	(注 15)
杭州世外桃源房地产开发有限公司（上海银行委贷）	18,000.00	2012-09-29	2013-03-28	(注 16)
杭州世外桃源房地产开发有限公司（建行委贷）	18,000.00	2013-03-29	2014-03-28	(注 17)
上海万良企业管理咨询有限公司	23,000.00	2013-03-28	2014-03-27	(注 18)
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	60,000.00	2010-07-20	2013-07-19	(注 19)
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	19,591.76	2013-01-01	2013-12-31	(注 20)
中粮集团有限公司（苏源项目借款）	5,000.00	2012-09-03	2013-09-03	(注 21)
中粮集团有限公司	155,000.00	2012-11-03	2013-11-26	(注 22)
上海中诚加利投资中心（有限合伙）	79,200.00	2012-06-15	2013-06-14	(注 23)
北京万科企业有限公司	53,000.00	2013-06-14	2014-06-13	(注 24)

<u>关联方</u>	<u>拆借金额</u> <u>(万元)</u>	<u>起始日</u>	<u>到期日</u>	<u>说明</u>
<u>拆出资金:</u>				
北京中粮万科置业有限公司	12,137.25	2011-06-23	2013-06-22	(注 25)
北京万科企业有限公司	14,200.00	2012-06-28	2013-06-27	(注 26)
北京万科企业有限公司	12,000.00	2013-05-30	2014-04-29	(注 27)
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2013-05-23	2014-05-22	(注 28)
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2012-09-29	2013-09-29	(注 29)
上海万科投资管理有限公司	9,800.00	2012-12-31	2013-12-30	(注 30)
上海万科投资管理有限公司	3,920.00	2012-11-30	2013-11-29	(注 31)
上海万科投资管理有限公司	4,900.00	2012-12-28	2013-12-27	(注 32)

①拆入资金:

注 1: 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期同档次基准利率, 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 2013 年 6 月 30 日借款本金余额 20,000.00 万元, 本期 (1-6 月) 计提利息 6,033,333.32 元, 尚未支付。

注 2: 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 30,000.00 万元, 本期 (1-6 月) 计提利息 3,170,666.67 元, 本期 (1-6 月) 支付利息 3,772,000.00 元。

注 3: 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 5,000.00 万元, 本期 (1-6 月) 计提利息 701,555.55 元, 本期 (1-6 月) 支付利息 801,777.77 元。

注 4: 2012 年 8 月 30 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 15,000.00 万元, 期限 1 年, 利率为 6%/年。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 15,000.00 万元, 本期 (1-6 月) 计提利息 4,525,000.00 元, 本期 (1-6 月) 支付利息 4,550,000.00 元。

注 5: 2013 年 3 月 1 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 26,000.00 万元, 期限 1 年, 利率为 6%/年。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 26,000.00 万元, 本期 (1-6 月) 计提利息 5,286,666.67 元, 本期 (1-6 月) 支付利息 4,853,333.34 元。

注 6: 2013 年 6 月 27 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 5,500.00 万元, 期限

1年，利率为6%/年。截至2013年6月30日贷款本金余额5,500.00万元，本期（1-6月）计提利息36,666.67元，本期（1-6月）支付利息0.00元。

注7：2008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的1.055倍，该合同共展期4次。截至2013年6月30日贷款本金余额70,800.00万元，本期（1-6月）计提利息22,532,690.00元，支付利息22,532,690.00元。

注8：2008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的1.055倍，该合同共展期4次。截至2013年6月30日贷款本金余额86,700.00万元，本期（1-6月）计提利息27,592,997.50元，本期（1-6月）支付27,745,445.00元。

注9：2011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2013年6月30日贷款本金余额23,500.00万元，本期（1-6月）计提利息7,266,395.83元，尚未支付。

注10：2012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贷款合同，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2013年6月30日贷款本金余额66,000.00万元，本期（1-6月）计提利息21,076,666.67元，尚未支付。

注11：2013年1月28日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同，贷款金额24,000.00万元，期限为2013年1月28日到2014年1月27日，利率为人民银行同期同档次利率。截至2013年6月30日贷款本金余额24,000.00万元，本期（1-6月）计提利息6,160,000.00元，尚未支付。

注12：2013年4月9日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同，贷款金额6,000.00万元，期限为2013年4月9日到2014年4月8日，利率为人民银行同期同档次利率。截至2013年6月30日贷款本金余额6,000.00万元，本期（1-6月）计提利息830,000.00元，尚未支付。

注13：2010年12月29日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供100,000.00万元贷款，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。现四笔借款都已展期两次，分别展至2013年12月28日、2013年12月30日，2014年1月24日，2014年2月20日。本期（1-6月）计提利息31,957,708.33元，支付利息30,260,740.83元。

注14：2011年10月24日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行深圳分行向本公司提供80,000.00万元贷款，期限30个月，利率为同期同档次贷款基准利率的1.055倍。2011年10月25日取得58,000.00万元。2012年12月07日取得22,000.00万元贷款，截至2013年6月30日已取

得贷款本金 80,000.00 万元。本期（1-6 月）计提利息 26,097,183.36 元，支付利息 0.00 元。

注 15：2011 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 10,000.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 3,167,500.00 元，本期（1-6 月）支付 3,080,000.00 元。

注 16：2012 年 3 月 31 日，本公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订委托贷款合同，委托上海银行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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。本期（1-6 月）计提利息 2,623,000.00 元，支付利息 5,520,500.00 元。

注 17：2013 年 3 月 29 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 18,000.00 万元贷款，期限 12 个月，利率为 6%，于 2013 年 3 月 28 日到期。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 18,000.00 万元。本期（1-6 月）计提利息 2,820,000.00 元，支付利息 2,520,000.00 元。

注 18：2012 年 3 月 28 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 27 日到期。2013 年 3 月 28 日，其中的 23,000.00 万元展期至 2014 年 3 月 27 日。截至 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 18,000.00 万元。本期（1-6 月）计提利息 7,518,727.10 元，本期（1-6 月）尚未支付利息。

注 19：2010 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 60,000.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 16,697,250.00 元，本年尚未支付利息。

注 20：2012 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，借款期限一年。2013 年 1 月 1 日续借，续借金额为 195,917,575.25 元，利率为同期同档次银行基准利率，期限为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。截止至 2013 年 6 月 30 日，借款本金余额为 195,917,575.25 元，本期（1-6 月）计提利息 5,910,180.21 元，已支付利息 14,557,742.79 元。

注 21：2007 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 2013 年 6 月 30 日借款本金余额 5,000.00 万元。本期（1-6 月）计提利息 1,591,291.67 元，已支付利息 1,600,083.33 元。

注 22：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 2010 年、2011 年和 2012

年分别进行展期，该合同共展期 3 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，按季结息。截至到 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 155,000.00 万元。本期（1-6 月）共计提利息 46,758,333.33 元，已全部偿还。

注 23：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 2013 年 6 月 30 日贷款余额为 0.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 23,694,904.00 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北京万科企业有限公司拆入资金 53,000.00 万元，贷款期限为 2013 年 6 月 14 日至 2014 年 6 月 13 日。截止 2013 年 6 月 30 日贷款余额为 53,000.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 1,501,666.67 元，已全部偿还。

②拆出资金：

注 25：2010 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，该款项的借款期限在 2011 年 6 月展期为 2011 年 6 月 23 日到 2013 年 6 月 22 日。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 45,434.49 元，收到利息 31,288,836.35 元。

注 26：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，截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 4,094,806.67 元，已收到。

注 27：本公司所属孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司 2013 年 5 月 30 日向其股东北京万科企业有限公司拆出资金 12,000.00 万元，借款期限为 2013 年 5 月 30 日至 2014 年 4 月 29 日，截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 0.00 万元，本期（1-6 月）计提利息 316,500 元，已收到。

注 28：2011 年 5 月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合同，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%，贷款期限为 2011 年 5 月 22 日至 2012 年 5 月 22 日。2012 年 5 月该合同展期至 2013 年 5 月 22 日，2013 年 5 月展期至 2014 年 5 月 22 日，共展期 2 次。2012 年 5 月展期后利率调为 6%。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 19,600.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 5,572,497.78 元，尚未收到利息。

注 29：2011 年 9 月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合同，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 月该合同展期至 2013 年 9 月 29 日，共展期 1 次。2012 年 9 月展期后利率调为 6%。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 7,840.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 2,365,066.67 元，尚未收到

利息。

注 30：2011 年 12 月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合同，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%，贷款期限为 2011 年 12 月 31 日至 2012 年 12 月 30 日。2012 年 12 月展期至 2013 年 12 月 30 日，共展期 1 次。2012 年 12 月展期后利率调为 6%。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 9,800.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 2,972,666.67 元，尚未收到利息。

注 31：2012 年 11 月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合同，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%，贷款期限为 2012 年 11 月 30 日至 2013 年 11 月 29 日。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 3,920.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 1,182,533.33 元，尚未收到利息。

注 32：2012 年 12 月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合同，提供借款 4,900.00 万元给上海万科投资管理有限公司，执行利率为 6%，贷款期限为 2012 年 12 月 28 日至 2013 年 12 月 27 日。截至 2013 年 6 月 30 日借款本金余额为 4,900.00 万元，本期（1-6 月）计提利息收入 1,510,833.33 元，尚未收到利息。

(10) 存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮财务有限责任公司	144,921,299.17	348,597,053.44	301,356.85	60,697.59

7、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	期末余额		年初余额	
	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	242,263.82	2,422.64
杭州世外桃源房地产开发有限公司	120,234.00	1,202.34	0.00	0.00
其他应收款				
苏州苏源房地产有限公司	250,000.00	2,500.00	250,000.00	2,500.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	300,000.00	3,000.00	300,000.00	3,000.00
深圳宝菱同利有限公司	608,007.73	6,080.08	624,797.16	6,247.97
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	0.00	0.00	57,839,201.86	578,392.02
北京万科企业有限公司	0.00	0.00	146,679,398.58	1,466,793.99

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>		<u>年初余额</u>	
	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>
上海万科投资管理有限公司	502,741,611.09	5,027,416.11	489,138,013.31	4,891,380.13

(2) 应付关联方款项

<u>关联方</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
应付账款		
中粮屯河股份有限公司	0.00	216,800.00
其他应付款		
中粮集团有限公司	1,600,000,000.00	1,605,538,800.00
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	201,827,755.47	210,580,914.60
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	4,231,652.82
上海万科投资管理有限公司	64,054,172.16	61,106,259.44
北京名都房地产开发有限公司	229,173,222.22	223,139,888.90
广州市鹏万房地产有限公司	690,000,000.00	690,000,000.00
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	688,543,333.34	707,466,666.67
北京中粮万科置业有限公司	306,990,000.00	0.00
北京万科企业有限公司	530,919,506.69	0.00
应付利息		
中粮财务有限责任公司	4,638,444.43	976,555.55
中粮集团有限公司	87,916.67	5,866,112.40
短期借款		
中粮财务有限责任公司	465,000,000.00	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，截止本报告日，华南国际经济贸易仲裁委员会已经正式受理本案，案件尚处受理过程中。

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）。

3、2011 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 19,800.00 万元。

4、2012 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 2013 年 6 月 30 日贷款本金余额 20,000.00 万元。

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 2013 年 6 月 30 日，本公司承担的重大合同约定支出：

	<u>期末余额（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	434,552.49	203,382.10
已签订的正在或准备履行的土地合同	<u>17,565.53</u>	<u>3,883.07</u>
合 计	<u>452,118.02</u>	<u>207,265.17</u>

截至 2013 年 6 月 30 日，本公司尚有已签合同（主要为重大的工程与土地合同）未付的约定资本项目支出共计人民币 452,118.02 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(尚未最终确定)，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，2013 年 5 月 14 日通过宝安区政府审定，现报深圳市规划与国土资源委员会宝安管理局审定。目前正在开展拆迁谈判、专项规划审批、拆迁宣传造势等前期工作。

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，2013 年 2 月 5 日通过该局的初审，已于 2013 年 2 月 6 日上报深圳市规划和国土资源委员会审批，目前正审批中。

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 2013 年 6 月 30 日已支付 48,347,822.40 元，其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。

（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 2013 年 6 月 30 日，本公司已完成了以现金方式收购上海万良企业管理咨询公司持有的上海加来房地产开发有限公司 51%的股权；以现金方式收购万曜香港有限公司所持有的苏源集团江苏房地产开发有限公

司 90% 的股权。

收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的苏州苏源房地产开发有限责任公司 90% 的股权；收购中粮集团持有的北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司 50% 的股权；收购中粮上海粮油进出口有限公司所持有的万科中粮（苏州）置业有限公司 49% 的股权。鉴于公司 2010 年第一次临时股东大会通过的有关配股决议已经失效，故配股方案中涉及的收购资产事项终止。

2、本公司于 2008 年 8 月与东芝泰格信息系统（深圳）有限公司（以下简称东芝泰格公司）签订房屋租赁协议，由本公司在深圳市宝安区福永大洋开发区第 15 小区兴建工业厂房、模具仓库、动力机房、宿舍、门卫室等建筑物出租给东芝泰格公司，租期十年，第四年开始租金由双方协商确定。2012 年 8 月双方签订协议，约定租金在原基础上递增 3%，自 2012 年 4 月起计收。

九、资产负债表日后事项

1、2013年7月23日，本公司之全资子公司中粮地产(北京)有限公司通过挂牌出让方式，竞买取得北京市朝阳区孙河乡西甸村H1J地块二类居住、托幼、医院用地的国有建设用地使用权(地块编号：京土整储挂(朝)[2013]052号)，地块成交总价为23.60亿元。

2、2013年7月31日，本公司之全资子公司中粮地产成都有限公司通过拍卖方式竞买取得成都市成华区崔家店路52号地块的国有建设用地使用权(地块编号：CH27(252/211): 2013-152)，地块成交总价为14.39亿元。

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 的减值准备	期末金额
可供出售金融资产	767,744,553.06	0.00	-108,740,690.66	0.00	659,003,862.40

可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	期末公允价值
招商证券股份有限公司	63,365,756	78,838,901.40	659,003,862.40
合计		<u>78,838,901.40</u>	<u>659,003,862.40</u>

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。根据双方签订的《补充协议》，约定借款期限延长至 2015 年 2 月 25 日。

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局申请备案，并在《厦门日报》登载了清算公告，截止本报告日尚处于清算中。

4、2013年6月27日，本公司之全资子公司中粮地产南京有限公司通过挂牌出让方式，竞买取得南京市麒麟生态科技创新园上坊地块(地块编号NO. 2013G34)的国有建设用地使用权，地块成交总价为23.40亿元。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	13,988,763.55	100.00	1,146,371.20	8.19
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>13,988,763.55</u>	<u>100.00</u>	<u>1,146,371.20</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	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>	

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	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)

账 龄	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	5,959,769.65	42.61	0.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	5,520,635.00	39.46	276,031.75	5.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	1,919,200.00	13.72	575,760.00	30.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	589,158.90	4.21	294,579.45	50.00
3 年以上	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>13,988,763.55</u>	<u>100.00</u>	<u>1,146,371.20</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)	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	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>100.00</u>
合 计	<u>257,779,756.90</u>	<u>100.00</u>	<u>1,773,784.45</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	2,994,858.90	2-3 年	21.41
深圳市宝安华丰实业有限公司	客户	1,754,605.96	3 个月以内	12.54
中粮鸿云 HY02#02007A	客户	1,710,000.00	3 个月-1 年	12.22
中粮鸿云 HY02#01015C	客户	1,657,781.00	3 个月以内	11.85
中粮鸿云 HY02#01015D	客户	<u>1,281,107.00</u>	3 个月以内	<u>9.16</u>
合 计		<u>9,398,352.86</u>		<u>67.18</u>

(4) 期末应收账款比年初减少 94.57%，主要是本期收回鸿云、锦云项目商品房销售款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,869,010,866.42	97.05	35,466,931.92	0.52
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	203,971,911.23	2.88	1,032,080.74	0.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,884,015.76	0.07	4,034,588.11	82.61
合 计	<u>7,077,866,793.41</u>	<u>100.00</u>	<u>40,533,600.77</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	7,171,177,101.18	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	4,900,805.19	0.07	4,034,756.00	82.33
合 计	<u>7,179,339,560.57</u>	<u>100.00</u>	<u>44,144,049.43</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
华高置业有限公司	33,629,240.22	6,459,903.47	19.21	参照对方期末净资产计提
深圳鹏丽陶瓷有限公司	<u>29,007,028.45</u>	<u>29,007,028.45</u>	<u>100.00</u>	期末净资产为负数，全额计提
合 计	<u>62,636,268.67</u>	<u>35,466,931.92</u>		

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以内（含 3 个月）	200,863,942.21	98.48		0.00

账龄	期 末 数			
	账面余额		坏账准备	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
3 个月以上—1 年（含 1 年）	322,743.50	0.16	16,137.17	5.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	2,147,540.00	1.05	644,262.00	30.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	532,007.90	0.26	266,003.95	50.00
3 年以上	<u>105,677.62</u>	<u>0.05</u>	<u>105,677.62</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>203,971,911.23</u>	<u>100.00</u>	<u>1,032,080.74</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）	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>	<u>100.00</u>
合计	<u>3,261,654.20</u>	<u>100.00</u>	<u>1,155,250.21</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
深圳宝菱同利有限公司	608,007.73	6,080.08	1.00	合作企业往来，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	期末净资产为负数，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>	<u>1.00</u>	关联企业往来，经测试后按 1% 计提
合计	<u>4,884,015.76</u>	<u>4,034,588.11</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	已还款	单项测试未减值按余额 1% 计提	578,392.02	578,392.02
北京万科企业有限公司	已还款	单项测试未减值按余额 1% 计提	1,466,793.99	1,466,793.99

(4) 其他应收款金额前五名单位情况:

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>性质</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款总额比例%</u>
天津粮滨投资有限公司	子公司	2,337,346,363.28	往来款	5年以内	33.02
中粮地产投资（北京）有限公司	子公司	1,294,938,268.34	往来款	5年以内	18.30
上海悦鹏置业发展有限公司	子公司	904,102,224.23	往来款	1年以内	12.77
杭州鸿悦置业有限公司	子公司	420,391,155.15	往来款	3年以内	5.94
杭州易筑房地产开发有限公司	子公司	<u>349,087,908.50</u>	往来款	2年以内	<u>4.93</u>
合计		<u>5,305,865,919.50</u>			<u>74.96</u>

(5) 其他应收关联方款项情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款总额比例%</u>
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	608,007.73	0.01
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控制方	<u>250,000.00</u>	<u>0.00</u>
合计		<u>858,007.73</u>	<u>0.01</u>

(6) 期末其他应收款比年初减少 1.37%，主要是本期收回关联方应收款项。

3、长期股权投资

长期股权投资的基本情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>核算方法</u>	<u>投资成本</u>	<u>在被投资单位持股比例（%）</u>	<u>在被投资单位表决权比例（%）</u>	<u>在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明</u>
深圳市宝铜实业有限公司	成本法	12,809,935.31	90.00	90.00	
成都天泉置业有限公司	成本法	348,852,353.43	100.00	100.00	
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法	6,245,198.37	56.52	56.52	
华高置业有限公司	成本法	HKD10,000.00	100.00	100.00	
鹏丽陶瓷有限公司	成本法	43,086,827.57	68.40	68.40	
深圳市宝安三联有限公司	成本法	43,862,717.00	69.05	69.05	
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法	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	3,000,000.00	100.00	100.00	
天津粮滨投资有限公司	成本法	45,900,000.00	49.00	49.00	
长沙中粮地产投资有限公司	成本法	35,568,983.90	100.00	100.00	

被投资单位名称	核算方法	投资成本	在被投资单位持	在被投资单位表	在被投资单位持股
			股比例 (%)	决权比例 (%)	比例与表决权比例
					不一致的说明
中粮滨海地产（天津）有限公司	成本法	11,100,000.00	51.00	51.00	
中粮地产（北京）有限公司	成本法	50,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产（上海）有限公司	成本法	400,000,000.00	100.00	100.00	
中粮地产成都有限公司	成本法	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	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	845,000,001.00	100.00	100.00	
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法	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	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	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	950,000.00	95.00	95.00	
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法	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	4,750,000.00	93.97	93.97	
中粮地产南京有限公司	成本法	100,000,000.00	100.00	100.00	
杭州鸿悦置业有限公司	成本法	600,000,000.00	100.00	100.00	
杭州易筑房地产开发有限公司	成本法	400,000,000.00	100.00	100.00	
上海加来房地产开发有限公司	成本法	154,270,817.01	51.00	51.00	
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	成本法	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	496,842,132.05	90.00	90.00	
上海中城联盟投资管理公司	成本法	35,180,000.00	2.149	2.149	
广州市鹏万房地产有限公司	成本法	100,000,000.00	50.00	50.00	
北京中粮万科置业有限公司	成本法	150,000,000.00	50.00	50.00	
宝兴电线电缆有限公司	成本法	25,411,834.00	20.00	20.00	
深圳凯莱物业管理有限公司	成本法	900,000.00	30.00	30.00	

续表：

被投资单位名称	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 减值准备	现金红利
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31		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

<u>被投资单位名称</u>	<u>年初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>现金红利</u>
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37		6,245,198.37	0.00	0.00	0.00
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	0.00
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	0.00
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	370,000,000.00	845,000,001.00	0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	1,000,000.00		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	600,000,000.00		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	153,000,000.00
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
上海中城联盟投资管理公司	12,900,000.00	22,280,000.00	35,180,000.00	0.00	0.00	1,405,238.94
广州市鹏万房地产有限公司	268,497,295.70	35,575,278.06	304,072,573.76	0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	144,456,469.77	3,858,991.05	148,315,460.82	0.00	0.00	0.00

被投资单位名称	年初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提 减值准备	现金红利
宝兴电线电缆有限公司	50,119,421.99	2,262,929.18	52,382,351.17	0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,104,701.33	65,513.80	1,170,215.13	0.00	0.00	0.00
合计	6,037,043,841.87	434,042,712.09	6,471,086,553.96	53,936,827.57	0.00	154,405,238.94

4、营业收入和成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	200,794,004.39	220,040,701.66
其他业务收入	174,601,867.13	3,356,268.12
营业收入合计	375,395,871.52	223,396,969.78
主营业务成本	98,227,730.25	109,502,003.47
其他业务成本	3,581,914.58	1,176.00
营业成本合计	101,809,644.83	109,503,179.47

(1) 按业务类别列示

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	200,794,004.39	98,227,730.25	220,040,701.66	109,502,003.47
其中：商品房销售	142,401,590.00	71,891,440.72	160,282,509.00	85,278,817.70
房屋租赁	56,128,311.58	25,519,231.29	51,004,430.10	20,856,425.23
物业管理及来料加工	2,264,102.81	817,058.24	8,753,762.56	3,366,760.54
其他业务	174,601,867.13	3,581,914.58	3,356,268.12	1,176.00
合计	375,395,871.52	101,809,644.83	223,396,969.78	109,503,179.47

(2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入金额	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	8,810,869.68	2.35%
深圳宝安海雅百货有限公司	4,116,064.14	1.10%
爱普生精工（深圳）有限公司	3,635,393.52	0.97%
东芝泰格信息有限公司	3,482,230.86	0.93%
艾默生电气有限公司	2,580,710.52	0.69%
合计	22,625,268.72	6.04%

注：本期营业收入较上期增长 68.04%，主要是本期处置投资性房地产增加其他业务收入。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	154,405,238.94	7,383,610.23
权益法核算的长期股权投资收益	41,762,712.09	14,515,784.75
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	8,997,937.35	11,949,306.63
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	111,912,322.72	252,180,226.05
合作企业分配利润	0.00	236,372.46
合 计	<u>317,078,211.10</u>	<u>286,265,300.12</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	1,405,238.94	365,234.53	被投资方净利润增加
上海加来房地产开发有限公司	153,000,000.00	0.00	本期分配往年利润
深圳中粮地产物业服务有限公司	0.000	1,366,375.70	本期未分配
深圳市宝安福安实业有限公司	0.00	5,652,000.00	本期未分配
合 计	<u>154,405,238.94</u>	<u>7,383,610.23</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	3,858,991.05	-1,184,597.17	被投资方净利润增加
宝兴电线电缆有限公司	2,262,929.18	1,754,618.57	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	35,575,278.06	13,881,779.02	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	65,513.80	63,984.33	被投资方净利润增加
合 计	<u>41,762,712.09</u>	<u>14,515,784.75</u>	

(4) 本公司本期投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本期投资收益比上期增长 10.76%，主要是按成本法核算的长期股权投资收益增加。

6、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	239,575,608.28	77,882,214.40

项 目	本期金额	上期金额
加：资产减值损失	-4,237,861.91	-1,374,454.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,224,746.56	24,508,503.04
无形资产摊销	463,886.46	409,886.46
长期待摊费用摊销	1,643,544.74	2,368,833.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-166,200,883.42	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	57,927.75
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	239,719,736.80	353,100,299.67
投资损失（收益以“－”号填列）	-317,078,211.10	-286,265,300.12
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）	52,540,706.36	-135,938,722.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	451,608,396.01	-2,061,044.22
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	839,588,393.86	659,391,508.28
其他	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,365,848,062.64</u>	<u>692,079,652.12</u>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,750,575,294.17	1,744,984,378.63
减：现金的期初余额	2,782,716,648.20	657,066,695.52
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>967,858,645.97</u>	<u>1,087,917,683.11</u>

注：期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 35,370,000.00 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	166,164,764.05	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）	280,566.65	政府无偿移交电缆专线资产摊销收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,060,338.94	向关联企业收取的资金占用费
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	111,912,322.72	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	2,147,956.76	单项测试的应收款项收回，相应已计提的减值准备转回
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	收取杭州世外桃源等企业的受托经营管理费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,049,412.57	

项 目	金 额	说 明
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小 计	<u>299,016,536.55</u>	
减：所得税影响额	74,754,134.14	
少数股东权益影响额（税后）	<u>6,553,322.02</u>	
合 计	<u>217,709,080.39</u>	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资 产收益率	每股收益（元/股）	
			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	2013年1-6月	2.27%	0.06	0.06
	2012年1-6月	1.35%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	2013年1-6月	-2.29%	-0.06	-0.06
	2012年1-6月	-2.77%	-0.07	-0.07

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	期末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	6,733,794,677.09	5,962,774,756.13	771,019,920.96	12.93%
应收账款	48,884,679.97	382,472,683.89	-333,588,003.92	-87.22%
预付款项	60,207,129.60	105,306,927.23	-45,099,797.63	-42.83%
其他应收款	1,229,338,101.05	731,509,784.84	497,828,316.21	68.05%
存货	24,571,647,145.42	24,859,312,469.93	-287,665,324.51	-1.16%
可供出售金融资产	659,003,862.40	767,744,553.06	-108,740,690.66	-14.16%
长期股权投资	668,126,720.87	550,827,166.20	117,299,554.67	21.30%
投资性房地产	800,007,872.66	820,105,189.22	-20,097,316.56	-2.45%
固定资产	411,493,093.95	437,039,460.77	-25,546,366.82	-5.85%
在建工程	2,084,819.54	266,002.75	1,818,816.79	683.76%
长期待摊费用	52,442,058.46	52,883,700.59	-441,642.13	-0.84%
短期借款	3,950,000,000.00	4,100,000,000.00	-150,000,000.00	-3.66%
应付账款	2,156,514,472.83	2,890,150,261.10	-733,635,788.27	-25.38%
预收款项	7,942,163,831.62	5,991,698,377.26	1,950,465,454.36	32.55%
应交税费	-30,606,498.19	369,134,642.53	-399,741,140.72	-108.29%

项 目	期末数	年初数	变动额	变动率
应付利息	261,543,476.15	168,047,201.09	93,496,275.06	55.64%
其他应付款	5,101,097,952.62	5,041,344,679.52	59,753,273.10	1.19%
一年内到期的非流动负债	2,732,049,409.04	1,937,374,722.15	794,674,686.89	41.02%
长期借款	4,440,576,906.01	5,311,520,131.84	-870,943,225.83	-16.40%
递延所得税负债	145,041,990.25	168,194,846.89	-23,152,856.64	-13.77%
资本公积	479,194,374.90	548,652,944.79	-69,458,569.89	-12.66%
未分配利润	1,962,219,418.86	1,908,315,685.33	53,903,733.53	2.82%
少数股东权益	2,756,011,261.24	2,811,307,167.12	-55,295,905.88	-1.97%

(2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项 目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	变动额	变动率
营业收入	2,923,428,037.21	1,222,575,219.91	1,700,852,817.30	139.12%
营业成本	2,038,999,145.01	759,069,583.79	1,279,929,561.22	168.62%
销售费用	153,183,784.25	74,421,383.32	78,762,400.93	105.83%
管理费用	121,382,912.04	114,518,424.93	6,864,487.11	5.99%
财务费用	212,286,660.58	218,844,564.56	-6,557,903.98	-3.00%
投资收益	164,063,184.10	281,440,197.63	-117,377,013.53	-41.71%
所得税费用	105,770,025.15	86,656,323.20	19,113,701.95	22.06%

货币资金增加主要是本期收取商品房销售款增加。

应收账款减少主要是本期收回中粮锦云、上海翡翠项目等商品房销售款。

预付款项减少主要是本期预付账款转为在建开发产品成本。

其他应收款增加主要是本期北京项目、南京项目支付拍地保证金。

存货减少主要是因本期结转销售成本转出完工开发产品。

可供出售金融资产减少主要是本期处置可供出售金融资产。

长期股权投资增加主要是本期权益法核算的被投资单位净利润的增加及全资子公司厦门鹏源公司因进入清算（不纳入合并范围）增加长期股权投资。

投资性房地产减少主要是本期计提资产折旧费用。

固定资产减少主要是原作为固定资产核算的来料加工企业使用厂房转为对外经营租赁的投资性房地产以及计提折旧费用。

在建工程增加主要是原在建项目增加投入。

长期待摊费用摊销减少主要是本期摊销长期待摊费用。

短期借款减少主要是本期归还到期的金融机构信用借款。

应付账款减少主要是北京长阳半岛、长沙观音谷、中粮鸿云等项目支付工程款。

预收款项增加主要是深圳锦云、上海翡翠、沈阳龙玺壹号等项目收取商品房预售款增加。

应交税费减少主要是集团本部及上海翡翠、长沙观音谷、南京苏源等项目缴交企业所得税、营业税、土地增值税等税金。

应付利息增加主要是本期按相关协议计提应付未付借款利息。

其他应付款增加主要是本期应付关联企业往来款增加。

一年内到期的非流动负债增加主要是本期一年内到期的长期借款增加。

长期借款减少主要是本期一年内到期的长期借款转出。

递延所得税负债减少主要是本期出售可供出售金融资产，转出递延所得税负债。

资本公积减少主要是本期处置可供出售金融资产，转出资本公积。

未分配利润增加主要是本期归属于母公司股东损益增加。

少数股东权益减少主要是本期分配利润减少少数股东权益。

营业收入增加主要是本期北京长阳半岛、成都祥云国际、南京彩云居等项目增加住宅项目房款收入结转。

营业成本增加主要是商品房销售收入结转增加，相应结转的成本增加。

销售费用增加主要是本期为加快销售回款，项目广告宣传费、销售代理费等支出增加。

管理费用增加主要是因公司经营规模扩大、开发项目增加，折旧摊销费用及房产税等增加。

财务费用减少主要是本期因支付金融机构贷款咨询费等减少。

投资收益减少主要是本期处置可供出售金融资产收益减少。

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

十三、财务报表的批准

本财务报表于 2013 年 8 月 27 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 8 月 27 日

日期：2013 年 8 月 27 日

日期：2013 年 8 月 27 日