



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

2013 年年度报告

二〇一四年四月

## 致股东

尊敬的各位股东：

2013 年，中粮地产迈入了上市的第二十个年头。筚路蓝缕，中粮人快速追赶行业发展脚步。2013 年面临高端项目销售受限，刚需产品补充尚需时间的不利局面，公司充分发挥内在潜能，开源节流，不断创新，最终顺利完成年度目标。公司全年销售、结算收入双双突破百亿规模，在一二线城市新增多个项目，为公司未来发展奠定了基础。

站在新的起点，公司面临更加严峻的考验。在行业分化日趋扩大的今天，如何发挥公司优势，赶超行业水平，实现跨越式发展成为公司关注的重点。

2014 年，公司的战略将更加清晰。公司立足住宅地产业务，并致力于多业态的探索与发展。公司将以优化资产结构、提升资产质量为主线，大力发展品牌住宅业务，聚焦战略城市深耕发展，确保业务增长和盈利能力不断提升。

在当前规模化发展的阶段，公司将延续 2013 年多渠道获取土地储备的思路，将常规发展与低成本扩张相结合，深耕现有城市公司，择机拓展新城市，保持公司安全土地储备量，为公司发展提供持续动力。

通过流程及产品线的梳理，公司运营项目的能力稳步提升，已经涌现出多个受到市场追捧的明星项目。2014 年，公司将着重把已有的产品优势转化为公司整体的品牌效应，进一步提升产品力，变产品力为品牌力，提升公司产品市场与资本市场的品牌影响力。

2013 年，房地产企业纷纷寻求新的突破点，一方面旅游地产、养老地产等产业地产概念频出；另一方面房企开始探索房地产与金融、互联网领域结合的道路。面对市场的变化，我们在坚持专注特长、依托现有工业地产丰厚资源、发力城市更新的同时，主动探索新兴领域，积极关注养老地产等业内新趋势。

为股东创造价值永远是公司发展的宗旨。过去的二十年，广大股东陪伴着公司度过了重要的成长阶段，在公司发展的关键时刻提出了建设意见，并持续支持公司各项经营举措。2014 年，中粮地产将更加积极进取，带着股东们的殷切期望继续前行。

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

独立董事顾云昌先生因工作原因无法出席本次董事会会议审议年度报告，委托独立董事李曙光先生代为出席会议并行使表决权；其余董事均亲自出席本次董事会会议审议年度报告。

没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司经董事会审议通过的 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：拟以报告期末总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2013 年度不进行资本公积金转增股本。前述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人崔捷、会计机构负责人张建国声明：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

本年度报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	3
第二节 公司简介 .....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	9
第四节 董事会报告 .....	11
第五节 重要事项 .....	38
第六节 股份变动及股东情况 .....	52
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	56
第八节 公司治理 .....	65
第九节 内部控制 .....	72
第十节 财务报告 .....	76
第十一节 备查文件目录 .....	77

## 释 义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司
公司、我司、本公司、中粮地产	指	中粮地产（集团）股份有限公司
北京公司	指	中粮地产（北京）有限公司
深圳公司	指	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
成都公司	指	中粮地产成都有限公司
南京公司	指	中粮地产南京有限公司
上海南桥半岛、悦鹏半岛	指	上海市奉贤区南桥新城项目
沈阳中粮龙玺	指	原沈阳隆玺壹号项目
北京孙河项目	指	北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块
成都中粮锦云	指	成都市成华区崔家店路 52 号地块
成都香颂丽都	指	成都市硕泰丽都项目
南京中粮鸿云坊	指	南京市麒麟生态科技创新园上坊地块
深圳中粮商务公园	指	原深圳市宝安 67 区中粮产业园项目
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日

## 重大风险提示

本公司在本报告的“董事会报告”一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称(如有)	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	中粮地产		
公司的外文名称(如有)	COFCO PROPERTY (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		
注册地址	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号		
注册地址的邮政编码	518101		
办公地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层		
办公地址的邮政编码	518048		
公司网址	http://www.cofco-property.cn		
电子信箱	cofco-property@cofco.com		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人 营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 10 月 08 日	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号	深企法字 04498 号 (注册号 19224718-9)	国税粤字 44030652080003 号 1011	192247189
报告期末注册	2012 年 12 月 31 日	深圳市宝安区新城二区湖滨路 5 号	440301103197805	深税登字 440300192247189 号	192247189
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更				
历次控股股东的变更情况(如有)	2004 年 12 月 31 日, 公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》, 将其所持有的本公司 278, 062, 500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后, 中粮集团成为本公司第一大股东。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	杨载波、崔幼军



### 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

	2013 年	2012 年		本年比上年 增减 (%)	2011 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入 (元)	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36	7,944,889,640.36	28.12	5,541,073,483.66	5,541,073,483.66
归属于上市公司股东的净利润 (元)	534,570,092.14	514,933,158.15	511,183,982.44	4.58	421,995,724.17	406,588,383.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	202,788,438.41	123,654,251.27	119,905,075.56	69.12	181,260,098.35	165,852,757.86
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80	2,643,336,522.80	-224.16	-2,413,342,532.57	-2,413,342,532.57
基本每股收益 (元/股)	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
稀释每股收益 (元/股)	0.29	0.28	0.28	3.57	0.23	0.22
加权平均净资产收益率 (%)	10.48	11.19	10.82	减少 0.34 个百分点	9.22	8.90
	2013 年末	2012 年末		本年末比上年 末增减 (%)	2011 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产 (元)	40,602,717,174.27	34,838,562,066.52	34,999,026,330.67	16.01	32,602,592,973.24	32,771,462,251.83
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,407,718,541.92	4,763,805,453.76	4,887,196,015.19	10.65	4,462,847,804.30	4,589,987,541.44

注：根据财务部颁布的《企业会计准则解释第 6 号》规定，同一控制下企业合并项目系最终控制方以前年度从第三方收购来的，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理，本公司以前年度发生同一控制下企业合并事项，故调整本年期初数及上年同期数。

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益	372,284,959.13	226,179,362.50	555,284.25	主要为处置投资性房地产收益
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,271,566.65	773,360.44	3,138,360.44	主要为财政扶持金
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	32,185,405.61	21,334,534.65	7,891,678.66	向上海万科、北京万科等关联往来企业收取的资金

				占用费
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		3,509,864.60	
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	286,580,491.88	293,523,926.29	主要为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	2,048,712.49	3,327,918.05	1,836,026.46	
对外委托贷款取得的损益	0.00		5,509,342.22	
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	3,250,000.00	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,983,011.52	-6,207,181.12	3,433,383.52	
<b>小 计</b>	<b>524,719,955.08</b>	<b>535,238,486.40</b>	<b>322,397,866.44</b>	
减：所得税影响额	131,375,160.49	135,499,370.49	76,268,461.89	
少数股东权益影响额（税后）	61,563,140.86	8,460,209.03	5,393,778.73	
<b>合 计</b>	<b>331,781,653.73</b>	<b>391,278,906.88</b>	<b>240,735,625.82</b>	

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、主营业务分析

#### (一) 概述

2013 年，在全球经济缓慢复苏的过程中，国内经济稳中求进、稳中提质，继续保持稳健增长的发展态势。纵观全年，政府对房地产行业的调控基调并未改变，市场“有保有压”方向明确。随着 2013 年底中央经济工作会议召开，政府明确了经济调控的思路是“稳增长、调结构”，更加注重通过建立长效机制以推动房地产市场的长期健康发展。

面对日益市场化和竞争激烈的外部形势，公司坚决贯彻“强化产品、全面提升、价值创造、持续发展”的经营方针，不断推进产品研发，大力开展管理提升，细化落实节流降本，扎实推进土地储备，销售收入和结算收入双双突破“百亿元”大关，较好地完成了 2013 年度的经营指标。

#### 1、公司在报告期内的经营措施。

**夯实研发，提升产品竞争力。**公司始终重视产品研发工作，以客户为中心，深入研究市场需求，采取一系列措施提高自身研发能力：一是积极推动产品设计标准化落地，完善产品线管理框架及管理流程；二是全面加强项目开发成本的控制力度，针对小高层、高层两种主要结构类型，编制了成本限额设计指标；三是推行标准化的产品线，提高项目开发效率，降低项目成本和费用，缩短项目开发周期，提升产品复制能力。

**优化体系，强化开发运营能力。**公司继续优化开发运营体系，提升开发运营能力：一是完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式；二是完善目标管理责任书管理体系，进行各维度目标的跟踪监控、运营巡检及后评估，促进项目运营管理的执行与提升。2013 年，公司整体计划节点达成率为 86%，较去年提升了 12 个百分点，其中，新拿地项目节点计划全线向标杆看齐；三是通过规范标准、量化考核，提升工程管理水平和招标采购管理水平；四是统筹管理成本科目，建立标准化科目体系，规范开发项目成本精细化管理。

**分类营销，全面提升营销管理。**公司将 2013 年作为营销体系的全面提升年。在明确“稳价冲量”的年度营销总基调之下，公司针对不同产品类型制定不同营销策略，并从整体业绩推进、营销体系建设、营销费用管控三方面推进营销管理工作，最终圆满完成年度销售目标。

**增加土储，不断拓宽融资渠道。**增加土地储备和拓宽融资途径是公司 2013 年度重点工作。

公司将土地储备工作贯穿全年、层层分解，通过公开市场招拍挂方式获取南京上坊项目、成都崔家店项目和北京孙河项目，通过收购方式获取了成都硕泰丽都项目。

2013 年，信贷政策紧缩，为了确保拿地资金及项目开发资金需要，公司在立足传统的银行开发贷款的基础上，积极探索、拓宽融资渠道，融资工作取得了一定成效。公司通过股权、债权等多种途径成功为南京上坊项目、成都崔家店项目和北京孙河等项目引进战略投资者，拓宽了资金来源途径，降低了资产负债率，有效地借助资本市场力量促进了项目发展。

**防控风险，提升风险管控能力。**公司持续推进法律事务管理与法律风险防控体系、内控风险管理体系、惩防体系和安全体系建设：一是深化矩阵式法律事务管理与法律风险防控体系；二是启动内控与风险管理、强化审计监察考核、加强廉洁风险防控；三是深入推进安全体系建设，完善覆盖本部、业务单位、项目三级安全管理体系，深入开展安全检查，全年组织检查 39 次，共整改隐患 1192 项，连续两年实现安全工作“零事故”。

## 2、公司在报告期内的经营情况。

2013 年公司计划住宅项目新开工面积 80.5 万平米，2013 年实际新开工 93.93 万平米。公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 72.70 万平米，签约金额 112.67 亿元。工业地产全年物业出租率为 96%，租金收取率为 98%。

深圳市宝安区 22 区城市更新项目专项规划于 2013 年 2 月 6 日取得深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局初审意见，尚需经市级更新主管部门审批通过。目前该项目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，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。目前该项目正在开展拆迁谈判、专项规划审批等前期工作。

深圳市宝安区 67 区中粮商务公园项目占地 3.6 万平米，规划建筑面积 10.83 万平米，已于 2013 年 11 月开工建设。

2013 年，公司实现营业收入 101.79 亿元，较上年增长 28.12%；利润总额 12.27 亿元，较上年增长 23.21%；归属于上市公司股东的净利润 5.35 亿元，较上年增长 4.58%；基本每股收益 0.29 元/股，较上年增长 3.57%。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 406.03 亿元，较上年末增长 16.01%；公司所有者权益 89.70 亿元，较上年末增长 16.30%；归属于上市公司股东的所有者权益 54.08 亿元，较上年末增长 10.65%；加权平均净资产收益率 10.48%，较上年减少 0.34 个百分点；资产负债

率 77.90%，扣除预收账款后的资产负债率为 61.02%。

## (二) 收入情况

### 1、公司在报告期内的收入。

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

其中，合作项目广州金域蓝湾（按权益计）、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 0.74 万平方米，签约金额 1.53 亿元；结算面积 5.99 万平方米，结算收入 10.64 亿元；已售待结转面积 7.14 万平方米。

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

(3) 物业管理、来料加工：收入 8,096.88 万元，比上年同期增加 983.70 万元，增长 13.83%，主要原因是报告期内物业管理、服务的项目较上年增加。

(4) 其他业务收入：44,861.47 万元，比上年同期增加 23,289.09 万元，增长 107.96%，主要是报告期内处置投资性房地产取得的收入增加。

### 公司2013年度住宅项目销售明细

序号	项目名称	签约面积（平方米）	签约金额（万元）
1	北京祥云国际	75,031.80	164,917.45
2	北京长阳一号地、五号地	98,738.04	191,113.67
3	上海翡翠别墅	63,082.46	96,841.46
4	上海南桥半岛	39,914.64	80,555.24
5	深圳中粮锦云	60,030.92	133,300.30
6	深圳中粮鸿云	2,217.36	3,407.38
7	深圳一品澜山	28,263.72	33,107.29
8	成都御岭湾	14,256.66	25,835.94
9	成都祥云国际	52,217.09	58,243.45
10	成都香榭丽都	15,254.57	15,327.77
11	天津中粮大道	31,580.89	65,558.45

12	沈阳中粮隆玺	127,872.24	94,225.44
13	南京彩云居	17,509.67	24,087.99
14	南京颐和南园	8,747.05	14,450.85
15	长沙北纬 28 度	48,844.36	48,052.88
16	杭州方圆府	16,995.23	36,399.69
17	杭州云涛名苑	19,064.30	26,071.07
18	广州金域蓝湾（按权益计）	5,147.03	11,403.56
19	北京中粮万科3号地（按权益计）	2,216.42	3,847.22
<b>合计</b>		<b>726,984.45</b>	<b>1,126,747.10</b>

## 2、公司在报告期内的在建拟建项目。

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

### 公司 2013 年度在建拟建项目明细

序号	项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	累计已结转建筑面积（平方米）
1	北京祥云国际	290,360	520,822	191,448
2	北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500	389,772
3	北京孙河项目	75,360	81,716	0
4	上海翡翠别墅	304,832	198,952	158,996
5	上海南桥半岛	107,183	201,389	0
6	深圳一品澜山	53,113	122,160	0
7	成都御嶺湾	734,150	249,611	97,027
8	成都祥云国际	88,831	224,708	177,971
9	成都中粮锦云	60,579	181,738	0
10	成都香颂丽都	29,065	103,325	0
11	天津中粮大道	129,785	755,000	0
12	沈阳隆玺壹号	258,854	673,140	151,756
13	南京颐和南园	504,467	302,148	259,077
14	南京中粮鸿云坊	144,958	318,909	0

15	长沙北纬 28 度	771,655	783,302	116,217
16	杭州方圆府	38,513	94,498	0
17	杭州云涛名苑	43,961	89,413	36,485
<b>小计</b>		<b>4,072,841</b>	<b>5,753,331</b>	<b>1,578,749</b>
18	北京中粮万科 3 号地、 广州金域蓝湾按权益计算小计	111,491	295,982	213,549
<b>按权益计算合计</b>		<b>4,184,332</b>	<b>6,049,313</b>	<b>1,792,298</b>

注：规划建筑面积指计容积率面积。

公司在深圳市宝安区拥有可出租物业约 120 万平方米，主要分布在新安片区和福永片区。其中，宝安 25 区项目及宝安 22 区项目均为城市更新项目，公司在宝安 25 区项目中占地面积为 6.83 万平方米，22 区项目占地面积为 4.06 万平方米。

### 3、报告期内销售客户情况。

#### 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	167,564,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.63

#### 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	37,000,000.00	0.36
2	客户二	34,000,000.00	0.33
3	客户三	33,064,000.00	0.32
4	客户四	32,000,000.00	0.31
5	客户五	31,500,000.00	0.31
合计	----	<b>167,564,000.00</b>	<b>1.63</b>

报告期内，公司前五名客户与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名客户中未拥有权益。

**(三) 成本情况****公司成本变动情况****按行业分类**

单位：元

行业分类	2013 年		2012 年		同比增减
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品房销售	6,874,302,414.25	96.83	5,431,689,101.81	96.81	增加 0.02 个百分点
房屋租赁	105,141,593.99	1.48	105,643,999.06	1.88	减少 0.40 个百分点
物业管理、来料加工	101,820,714.44	1.43	73,240,415.88	1.31	增加 0.12 个百分点
其他	17,822,023.60	0.25	352,112.51	0.01	增加 0.24 个百分点

**公司主要供应商情况**

前五名供应商合计采购金额（元）	<b>856,195,251.76</b>
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	<b>17.23</b>

**公司前五名供应商情况**

序号	供应商名称	采购额（元）	占 2013 年度采购总额的比例（%）
1	供应商一	206,662,195.00	4.16
2	供应商二	185,864,560.30	3.74
3	供应商三	168,984,337.02	3.40
4	供应商四	153,453,600.00	3.09
5	供应商五	141,230,559.44	2.84
合计	----	<b>856,195,251.76</b>	<b>17.23</b>

报告期内，公司前五名供应商与公司不存在关联关系。公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5%以上股东、实际控制人和其他关联方在公司前五名供应商中未拥有权益。



(四) 费用情况

报告期内期间费用及所得税费用变动情况

单位：万元

项目	2013 年发生数	2012 年发生数	增减情况	变动幅度 (%)
销售费用	42,421.93	33,519.67	8,902.26	26.56
管理费用	30,718.16	30,324.66	393.50	1.30
财务费用	43,867.55	37,281.35	6,586.20	17.67
所得税费用	30,724.83	32,122.93	-1,398.10	-4.35

(五) 现金流

现金流构成及变动情况

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比 增减 (%)	备注
经营活动现金流入小计	15,968,359,189.46	11,635,717,753.65	37.24	主要是本年收回销售商品房款较上年增加
经营活动现金流出小计	19,250,259,199.03	8,992,381,230.85	114.07	主要是本年支付地价工程款、退还拍地押金及归还往来款较上年增加
经营活动产生的现金流量净额	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80	-224.16	主要是本年支付地价工程款、退还拍地押金及归还往来款较上年增加
投资活动现金流入小计	527,859,741.14	572,673,144.42	-7.83	
投资活动现金流出小计	212,917,198.78	899,604,523.48	-76.33	主要是本年支付项目并购款较上年减少
投资活动产生的现金流量净额	314,942,542.36	-326,931,379.06	196.33	主要是本年支付项目并购款较上年减少
筹资活动现金流入小计	13,069,788,957.31	5,535,620,131.84	136.10	主要是本年金融机构借款较上年增加
筹资活动现金流出小计	10,094,052,225.16	5,835,602,191.20	72.97	主要是本年偿还金融机构借款、利息及分配利润较上年增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,975,736,732.15	-299,982,059.36	1091.97	主要是本年金融机构借款较上年增加
现金及现金等价物净增加额	8,758,764.70	2,016,415,627.03	-99.57	主要是本年支付地价、工程款及往来款等较上年增加

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要是本年新购置地块支付地价及在建项目支付工程款等影响。

## 二、主营业务构成情况分析

### (一) 公司主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(百分点)
<b>分行业</b>						
商品房销售	9,396,963,359.18	6,874,302,414.25	26.85	27.03	26.56	0.28
房屋租赁	252,093,270.32	105,141,593.99	58.29	-3.24	-0.48	-1.16
物业管理及来料加工	80,968,769.22	101,820,714.44	-25.75	13.83	39.02	-22.79
合计	9,730,025,398.72	7,081,264,722.68	27.22	25.89	26.21	-0.19
<b>分地区</b>						
深圳	1,052,040,299.54	525,378,353.81	50.06	-33.25	-35.59	1.81
北京	4,286,003,205.00	3,122,678,474.13	27.14	34.41	20.64	8.31
成都	992,233,362.55	795,919,613.77	19.79	-13.55	-20.94	7.50
长沙	334,458,360.63	181,810,216.72	45.64	-40.62	-53.43	14.95
南京	447,307,637.00	260,523,858.60	41.76	-31.58	-41.82	10.25
上海	926,853,597.00	553,354,040.66	40.30	54.60	53.07	0.60
沈阳	1,208,032,928.00	1,184,671,140.75	1.93	—	—	—
杭州	483,096,009.00	456,929,024.24	5.42	—	—	—

### (二) 报告期内营业收入 10%以上的主要行业情况分析

报告期内占公司营业收入 10%以上的主要行业为商品房销售。

按行业分营业收入构成为：

单位：万元

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

### 三、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	6,925,058,798.37	17.06	5,962,774,756.13	17.04	0.02	
应收账款	195,174,325.19	0.48	382,472,683.89	1.09	-0.61	主要是本年收回商品房销售款
预付款项	108,201,005.26	0.27	105,306,927.23	0.30	-0.03	
其他应收款	563,506,516.86	1.39	731,509,784.84	2.09	-0.70	
存货	29,182,363,395.27	71.87	24,948,082,198.47	71.28	0.59	主要是本年购置地块及在建项目投入增加
可供出售金融资产	803,477,786.08	1.98	767,744,553.06	2.19	-0.21	
长期股权投资	851,658,699.35	2.10	550,827,166.20	1.57	0.53	主要是权益法核算的长期股权投资增加
投资性房地产	759,352,242.15	1.87	820,105,189.22	2.34	-0.47	
固定资产	591,331,034.96	1.46	437,039,460.77	1.25	0.21	主要是本年成都天泉、中粮长沙房屋及建筑物增加
在建工程	58,876,169.39	0.15	266,002.75	0.00	0.15	主要是本年深圳宝安 67 区在建项目投入增加
无形资产	59,870,116.12	0.15	31,653,765.37	0.09	0.06	主要是本年支付土地出让费用
长期待摊费用	30,120,481.14	0.07	52,883,700.59	0.15	-0.08	主要是本年摊销费用
递延所得税资产	387,534,623.77	0.95	122,074,275.94	0.35	0.60	主要是本年末因计提土地增值税等确认递延所得税资产

#### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 百分点	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	8,146,000,000.00	20.06	4,100,000,000.00	11.71	8.35	主要是项目开发需要增加金融机构借款
应付账款	3,602,013,905.24	8.87	2,890,150,261.10	8.26	0.61	主要是本年末结算规模增大，应付工程款增加
预收款项	6,855,647,284.71	16.88	5,991,698,377.26	17.12	-0.24	
应交税费	701,171,072.93	1.73	369,134,642.53	1.05	0.68	主要是本年末计提企业所得税增加
应付利息	70,922,478.09	0.17	168,047,201.09	0.48	-0.31	主要是本年偿还借款利息
其他应付款	3,843,837,187.47	9.47	5,041,344,679.52	14.40	-4.93	主要是本年归还往来款
一年内到期的非流动负债	1,334,000,000.00	3.29	1,937,374,722.15	5.54	-2.25	主要是一年内到期的银行借款减少

长期借款	5,591,873,555.23	13.77	5,311,520,131.84	15.18	-1.41	
应付债券	1,191,483,087.88	2.93	1,189,947,059.52	3.40	-0.47	
递延所得税负债	199,386,765.15	0.49	190,387,279.05	0.54	-0.05	

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 <sup>2</sup>							
2. 衍生金融资产							
3. 可供出售金融资产	767,744,553.06		35,733,233.02			128,224,576.76	803,477,786.08
金融资产小计	767,744,553.06		35,733,233.02			128,224,576.76	803,477,786.08
投资性房地产							
生产性生物资产							
其他							
上述合计							
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

### 四、核心竞争力分析

公司的核心竞争力主要体现在土地获取能力、住宅开发销售能力、规划设计能力、工程管理能力、全生命周期管控能力及产品复制能力等方面。

1、土地获取能力。土地资源是房地产开发的核心资源，是房地产企业持续发展的基础。因此，获得优质低价的土地便成为房地产开发最为关键的能力。为此，公司建立了长效的土地储备机制，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块，通过积极参加公开市场竞拍、寻求协议收购等多种方式，完成公司土地储备计划。

2、住宅开发销售能力。在激烈的市场竞争中，仅有好的产品还不够，要实现产品的价值，我们必须主动出击，加强住宅项目的开发和营销工作。公司在充分研讨、深刻理解调控政策

的基础上，创新营销方式，变坐商为行商，主动寻找目标客户，利用圈层营销、渠道营销、口碑营销等等，更加精准把握目标客户；同时，公司建立了营销关键路径标准化指引，将营销动作归纳为七个关键步骤，并结合产品价值展卖支持、销售政策、客户召集及推广支持（四结合）进行过程监控，提升住宅项目销售业绩。

3、规划设计能力。规划设计能力的提升需要综合考虑人的因素、社会的因素、环境的因素和科技的因素，这也是实现更适宜的规划生活空间，充分满足目标客户的要求。市场竞争越是激烈，我们越是要重视产品品质，要用一流的产品去吸引客户。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。

4、工程管理能力。工程管理能力的提升需要对房地产项目进行高效率的计划、组织、指导和控制，以实现房地产项目全过程的动态管理和项目目标的综合协调与优化。公司建立和不断完善工程管理体系，实行工程检查量化考核制度，编制工程管理规划，提高工程质量，规范工程管理：建立工程考核制度，采用量化考核方式进行工程巡查；建立招标采购管理体系，颁布招投标管理办法、供应商管理办法，逐步建立采购分判体系及供应商管理体系，全面检查，整改落实，效能监察促合规。

5、全生命周期管控能力。公司不断完善全生命周期滚动开发的计划管理体系，探索计划分级管理模式，由原来主要监控工程节点调整为监控项目全生命周期开发计划，确保项目按期有序、有效搭接进行开发，使每个阶段都在监控范围内。同时，公司在里程碑及一级计划全覆盖的基础上，全面推行专项计划，对价值链上的关键步骤进行监控，抓住关键路径、确保计划执行。

6、产品复制能力。推行标准化的产品线可以大幅降低项目成本和费用，缩短项目开发周期，提高项目开发效率。公司根据不同客户需求建立了自身的《都市精品产品手册》和《郊区刚需产品手册》，并在多个城市公司进行推广和复制。

## 五、投资状况分析

### （一）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 (%)
1,659,780,000.00	300,000,000.00	453.26
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
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	房地产开发经营; 房地产配套设施的建设与经营; 自有物业租赁; 物业管理; 酒店管理; 会务策划; 国内贸易 (不含专营、专控、专卖商品)	100
北京正德兴合房地产开发有限公司	许可经营项目: 房地产开发; 物业管理; 一般经营项目: 销售自行开发的商品房; 房地产咨询; 投资管理; 酒店管理; 企业管理咨询; 经济贸易咨询; 技术服务; 机动车公共停车场服务	100
成都中粮锦悦置业有限公司	房地产开发	51
中粮鸿云置业南京有限公司	房地产开发与经营; 物业管理	51

## 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 (%)	期末账面价值 (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	803,477,786.08	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	0	0	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	--	803,477,786.08	92,932,179.39	-	-

## 3、证券投资情况

不适用。

## 4、持有其他上市公司股权情况的说明

请参见以上“持有金融企业股权情况”。

### (二) 委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

不适用。

### (三) 募集资金使用情况

不适用。

#### (四) 主要子公司、参股公司分析

##### 1、主要子公司、参股公司情况。

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京中粮万科房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发与销售	80,000.00	484,226.32	130,662.38	275,179.24	37,192.16	27,981.48
中粮地产投资(北京)有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发经营	80,000.00	438,495.52	102,447.84	153,423.31	24,793.78	21,476.93
上海加来房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发经营、建筑材料销售	18,000.00	204,155.04	69,268.77	92,685.36	22,114.76	16,753.74
深圳市宝安三联有限公司	子公司	工业地产租赁	兴办各类实业	6,352.31	39,296.12	26,984.14	25,723.16	22,421.79	16,836.39
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	房地产开发	房地产开发、商品房销售	20,000.00	174,660.79	96,555.87	179,621.02	57,085.15	42,856.41
招商证券股份有限公司	参股公司	证券	证券经纪；证券投资；咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务（凭许可证经营）	466,109.98	8,315,718.00	2,718,438.05	608,656.48	265,683.21	223,503.34

##### 2、报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
中粮地产(深圳)实业有限公司	开发深圳光明新区公明创维项目新设成立	新设成立	对公司未来经营业绩产生积极影响
北京正德兴合房地产开发有限公司	开发北京孙河项目新设成立	新设成立	对公司未来经营业绩产生积极影响
成都中粮锦悦置业有限公司	开发成都锦云项目新设成立	新设成立	对公司未来经营业绩产生积极影响
中粮鸿云置业南京有限公司	开发南京鸿云坊项目新设成立	新设成立	对公司未来经营业绩产生积极影响

#### (五) 非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告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	37,918.27	162,054.79	在建在售	累计实现净利润 15,006.40 万元

天津中粮大道	1,630,367.92	37,089.96	262,730.95	在建在售	累计实现净利润-12,061.67 万元
北京祥云国际	825,052.00	67,591.34	602,969.34	在建在售	累计实现净利润 22,447.06 万元
成都祥云国际	274,360.00	23,023.38	256,796.18	在建在售	累计实现净利润 3,598.66 万元
南京彩云居	73,513.06	3,059.18	62,399.00	竣工售罄	累计实现净利润 8,804.55 万元
成都香榭丽都	76,793.49	8,336.69	80,550.00	竣工在售	累计实现净利润 1,856.93 万元
北京长阳三号地 南侧地块	192,545.48	27,679.25	167,767.00	在建售罄	累计实现净利润 1,343.19 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	19,800.47	125,763.88	竣工在售	累计实现净利润-7,077.92 万元
杭州方圆府	208,789.00	30,744.28	157,363.00	在建在售	累计实现净利润-8,793.32 万元
沈阳中粮隆玺	877,470.00	53,775.72	470,130.90	在建在售	累计实现净利润-14,703.56 万元
深圳一品澜山	155,598.00	15,796.45	132,175.16	竣工在售	累计实现净利润-1,316.08 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	37,737.71	265,802.81	在建在售	累计实现净利润 103,445.70 万元
南京颐和南园	170,449.76	3,031.00	153,347.29	竣工在售	累计实现净利润 53,944.59 万元
北京长阳一号地、 五号地	1,150,404.00	89,544.21	858,568.74	在建在售	累计实现净利润 50,662.38 万元
上海南桥半岛	289,421.00	30,204.21	148,720.34	在建在售	累计实现净利润-2,574.16 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	0.00	127,790.69	竣工在售	累计实现净利润 29,096.00 万元
成都御嶺湾	252,352.00	108,853.24	196,783.47	在建在售	累计实现净利润 14,214.53 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	28,622.58	421,181.94	在建售罄	累计实现净利润 100,555.64 万元
南京中粮鸿云坊	467,558	244,665.00	244,665.00	拟建	累计实现净利润-452.64 万元
北京孙河项目	426,407	236,443.11	236,443.11	拟建	累计实现净利润-230.45 万元
成都中粮锦云	270,364	149,277.89	149,277.89	在建	累计实现净利润-386.96 万元
成都香颂丽都	125,256	8,336.85	59,823.83	在建	累计实现净利润-1,394.08 万元
<b>合计</b>	<b>9,020,334.26</b>	<b>1,261,530.79</b>	<b>5,343,105.31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)					

## 六、2014 年 1-3 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

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。



## 八、公司未来发展的展望

### (一) 管理层对所处行业的讨论与分析。

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

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

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

房地产方面，2013 年全国整体调控基调贯彻始终，年初“国五条”及各地细则出台，明确房地产调控不放松，旨在稳定房价、鼓励首次置业需求、抑制投机性购房，“有保有压”方向明确。2013 年房地产政策是“宏观稳，微观活”，限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策，不同城市政策导向出现分化。不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

在调控政策进一步消化的 2013 年，全国房地产市场量价齐升，一线城市及部分二线城市商品房销售规模创历史新高：2013 年，商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%，比 2012 年提高 15.5 个百分点；商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，比 2012 年提高 16.3 个百分点。全国房地产开发投资 86,013 亿元，比上年增长 19.8%，增速高于去年；新开工面积止跌反弹，增长 13.5%，规模超越 2011 年高点；土地市场全国量价明显好于去年，一线城

市增长最为显著。

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

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

## （二）公司未来发展的战略目标和战略定位。

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

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

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

系统化管理提升。以战略和市场为导向，不断优化产品结构，提升产品力，强化城市公司二级发动机的作用，注重非常规发展模式，同时推进产品标准化，实现快速的产品复制能

力，在产品标准化的同时做好成本标准化，对项目分类管理，优化流程，压缩开发周期，以目标管理责任书为抓手强化执行，提升开发运营效率。

### （三）公司 2014 年度经营计划。

#### 1、公司 2014 年主要拟采取的运营措施与工作。

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

##### （1）持续提升产品竞争能力。

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

##### （2）继续优化资源配置水平。

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

##### （3）强化项目全生命周期管控。

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

##### （4）不断强化成本费用管控。

公司将在做好产品标准化的同时做好成本标准化，编制涵盖设计各个阶段、各个专业的设计标准，从全过程抓起，保证成本标准化的切实可行；结合公司不同业态产品成本管控特点，统一管理口径，建立“以目标成本为核心，成本动态控制为主导”的成本管理体系，逐

步推进成本标准化建设，加强成本管理制度建设，推行限额设计控制成本上限，根据产品系列细化成本指标；加强成本动态管理，控制成本风险，推行集中采购，加强伙伴管理。

**(5) 深入推行考核激励工作。**

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

**2、公司 2014 年运营计划。**

**(1) 住宅地产开工计划。**

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

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

**(2) 工业地产经营计划。**

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

深圳市宝安区 22 区、25 区城市更新项目：继续推进拆迁谈判，跟踪并加快相关专项规划的审批工作。

深圳市宝安区 67 区中粮商务公园项目：计划完成竣工备案，做好招商工作，优化配套服务，以专业化运营为客户营造良好的工作与生活环境。

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

#### （四）未来公司发展所需资金情况。

未来一段时期，行业可能面临严峻的融资形势，资金环境不容乐观。公司将坚持“现金为王”策略，确保经营的安全性和稳健性，加快资金回笼速度。同时，公司将继续加强多渠道融资工作，通过银行开发贷、拆迁贷款、抵押贷款、委托贷款以及引进战略投资者等多种方式获取资金；此外，公司还将充分挖掘潜力，进一步加大融资创新力度，利用自身在资本市场的信誉和品牌优势，积极探索融资产品，创新合作机制，并持续关注资本市场直接融资方式的政策变化，为战略储备及经营发展争取更多的资金支持。公司通过各种融资所获得的资金的成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

#### （五）未来发展的风险提示及应对措施。

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

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

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

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

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

产品结构，强化成本费用管控。

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

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

## 九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

### 公司本期发生会计政策变更。

企业会计准则解释第 6 号规定：“同一控制下的企业合并，是指参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制不是暂时性的。从最终控制方的角度看，其在合并前后实际控制的经济资源并没有发生变化，因此有关交易事项不应视为购买。合并方编制财务报表时，在被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的情况下，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间应不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

本解释发布前同一控制下的企业合并未按照上述规定处理的，应当进行追溯调整。”

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

因追溯调整对 2012 年 12 月 31 日合并报表项目的影响：

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

因追溯调整对 2013 年 12 月 31 日合并报表项目的影晌:

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
资产负债表:			
存货	29,111,611,139.16	70,752,256.11	29,182,363,395.27
固定资产	589,178,115.21	2,152,919.75	591,331,034.96
商誉	13,844,843.50	71,694,535.61	85,539,379.11
递延所得税负债	181,160,471.17	18,226,293.98	199,386,765.15
资本公积	588,046,035.58	214,292,298.66	802,338,334.24
盈余公积	636,049,670.56	-10,841,912.74	625,207,757.82
未分配利润	2,252,174,225.16	-90,023,946.55	2,162,150,278.61
少数股东权益	3,549,730,763.47	12,946,978.12	3,562,677,741.59
利润表:			
主营业务成本	7,083,277,396.67	15,809,349.61	7,099,086,746.28
管理费用	307,126,390.75	55,203.07	307,181,593.82
所得税	311,214,474.45	-3,966,138.18	307,248,336.27

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
净利润	931,084,909.72	-11,898,414.50	919,186,495.22
归属于母公司所有者的净利润	544,534,214.20	-9,964,122.06	534,570,092.14
少数股东损益	386,550,695.52	-1,934,292.44	384,616,403.08

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用。

## 十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

### 1、合并范围增加情况。

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

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

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

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

### 2、合并范围减少情况。

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

## 十三、公司利润分配及分红派息情况

### （一）报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况。

现金分红政策的专项说明



是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分保护	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	报告期内未调整或变更现金分红政策

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

### 1、公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案。

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,652,722,658.25 元，加上本年母公司净利润 879,422,088.08 元，减去本年度提取法定盈余公积87,942,208.81 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 2,389,790,589.64 元。公司拟以截至2013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，即54,411,947.88 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2013年度不进行公积金转增股本。

### 2、公司 2012 年度利润分配方案。

经利安达会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 1,338,217,502.61 元，加上本年母公司净利润 409,907,892.80 元，减去本年度提取法定盈余公积 40,990,789.28 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,652,722,658.25 元。2013 年 5 月 10 日公司 2012 年年度股东大会同意公司以截至 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），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2012 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2013 年 6 月 28 日实施上述方案。

### 3、公司2011年度利润分配方案。

经利安达会计师事务所审计，2011 年母公司年初未分配利润 1,056,946,518.29 元，加上本年母公司净利润 352,828,462.49 元，减去本年度提取法定盈余公积 35,282,846.25 元以及本年度分配普通股股利 36,274,631.92 元，本年度实际可供股东分配的利润为 1,338,217,502.61 元。2012 年 4 月 23 日公司 2011 年年度股东大会同意公司以截至 2011 年

12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数,向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.30 元(含税),剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2011 年度不进行公积金转增股本。

公司于 2012 年 6 月 19 日实施上述方案。

### (三) 公司近三年现金分红情况表。

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	54,411,947.88	534,570,092.14	10.18
2012 年	54,411,947.88	514,933,158.15	10.57
2011 年	54,411,947.88	421,995,724.17	12.89

## 十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数(股)	0
每 10 股派息数(元)(含税)	0.30
每 10 股转增数(股)	0
分配预案的股本基数(股)	1,813,731,596.00
现金分红总额(元)(含税)	54,411,947.88
可分配利润(元)	2,389,790,589.64
现金分红占利润分配总额的比例(%)	100
<b>现金分红政策:</b>	
在资金充裕,无重大投资计划情况下,公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。	
<b>利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明</b>	
经瑞华会计师事务所审计,本年母公司年初未分配利润 1,652,722,658.25 元,加上本年母公司净利润 879,422,088.08 元,减去本年度提取法定盈余公积 87,942,208.81 元以及本年度分配普通股股利 54,411,947.88 元,本年度实际可供股东分配的利润为 2,389,790,589.64 元。公司拟以截至 2013 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,即 54,411,947.88 元(含税),剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2013 年度不进行公积金转增股本。	
上述公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。	

## 十五、社会责任情况

《中粮地产(集团)股份有限公司 2013 年度社会责任报告》详情见公司于 2014 年 4 月 12 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)发布的相关文件。

## 十六、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 孙珂	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 区瑞明、英大证券 李先明、梁卫东、中投证券 黄宜中、华夏基金 邓凯君	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、项目现场	实地调研	机构	银河证券 赵强	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 李品科、安信证券 张娟	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
2013年7月11日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	平安证券 杨侃	公司 2013 年经营方针及近期行业情况; 土地储备情况; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 中粮集团对公司及侨福建设的定位
2013年7月12日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	农银人寿 冯安铭; 长信基金 翁非玉; 上投摩根 任韵; 国信证券 区瑞明	公司 2013 年经营方针及近期行业情况的判断; 土地储备情况; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 中粮集团对公司及侨福建设的定位
2013年7月17日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	广发证券 乐加栋、广发基金 刘玉、建信基金 王东杰、泰达宏利基金 陈静敏	公司 2013 年新开工面积及经营情况; 产品线调整策略; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 中粮集团对公司及侨福建设的定位; 南京地块情况
2013年7月17日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	银河基金 李一帆、安信证券 万知、武当资产 王羽、华夏基金 邓凯君、国金证券 周户	公司 2013 年新开工面积及经营情况; 公司 2012 年毛利率情况; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 中粮集团对公司及侨福建设的定位; 南京地块情况; 公司金融资产情况
2013年8月30日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	招商证券 廖爽、第一创业 李超、清水源投资管理有限公司 袁煜森	公司基本情况及 2013 年上半年经营情况; 公司毛利率情况; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 公司土地储备; 公司金融资产的情况
2013年9月27日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	大智慧阿思达克通讯社 黄蒂娟	公司基本情况及 2013 年上半年经营情况; 公司毛利率情况; 深圳城市更新项目情况; 前海项目情况; 公司项目分布及开发情况; 公司土地储备; 公司产品线的选择; 公司提升项目运营及周转效率的方式; 公司融资渠道; 侨福建设通知公告
2013年11月13日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	平安证券 杨侃	政策与市场研判; 公司下一年度发展战略及计划; 深圳城市更新项目情况; 公司深圳地区工业地产的发展战略及规划; 公司前海项目情况
2013年11月29日	深圳公司办公地点	实地调研	机构	平安证券 杨侃、中国人保资管 龚里	公司的历史沿革及参与深圳城市更新项目情况; 公司土地储备情况; 公司前海项目情况; 公司经营情况; 北京公司项目情况; 公司融资方式

2013 年 11 月 29 日	深圳 公司办公地点	实地调研	机构	光大证券 竺劲	公司的历史沿革及参与深圳城市更新项目情况；公司土地储备情况；公司融资方式；公司项目布局情况
2013 年 12 月 17 日	深圳 公司办公地点	实地调研	机构	安信证券 万知	公司的历史沿革及参与深圳城市更新项目情况；公司土地储备情况；公司融资方式；公司前海项目情况；国企改革

## 十七、董事会日常工作情况

### (一) 董事会会议情况及决议内容。

报告期内全年共召开了 10 次董事会，所有决议均获得了有效的贯彻执行。

会议届次	召开时间	披露媒体名称	披露日期
第七届董事会第十七次会议	2013 年 1 月 23 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网	2013 年 1 月 24 日
第七届董事会第十八次会议	2013 年 3 月 28 日		2013 年 3 月 30 日
第七届董事会第十九次会议	2013 年 4 月 24 日		2013 年 4 月 25 日
第七届董事会第二十次会议	2013 年 5 月 20 日		2013 年 5 月 21 日
第七届董事会第二十一次会议	2013 年 6 月 7 日		-
第七届董事会第二十二次会议	2013 年 8 月 27 日		2013 年 8 月 29 日
第七届董事会第二十三次会议	2013 年 9 月 25 日		2013 年 9 月 26 日
第七届董事会第二十四次会议	2013 年 10 月 18 日		2013 年 10 月 22 日
第七届董事会第二十五次会议	2013 年 10 月 28 日		2013 年 10 月 29 日
第七届董事会第二十六次会议	2013 年 11 月 29 日		2013 年 12 月 3 日

### (二) 董事会对股东大会决议的执行情况。

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

1、报告期内，根据公司 2012 年年度股东大会通过的决议，公司贷款、担保以及对外投资等事项均在股东大会授权范围内开展。

2、2013 年 6 月，根据公司 2012 年年度股东大会通过的决议，董事会实施了公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。

3、2013 年 8 月，董事会实施了公司债券（证券代码：112004、证券简称：08 中粮债）2013 年付息方案。

4、2013 年 2 月，根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，公司通过上海证券交易所交易系统出售持有的招商证券（600999.sh）8,008,341 股及光大银行（601818.sh）4,835,354 股。公司本年度处置可供出售的金融资产产生的税后利润约 8,393 万元。

(三) 董事出席董事会会议情况。

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
周政	董事长	10	2	8	0	0	否
马建平	董事	10	0	8	2	0	否
殷建豪	董事	10	1	8	1	0	否
马德伟	董事	10	2	8	0	0	否
李晋扬	董事	10	2	8	0	0	否
韩石	离任董事	6	2	4	0	0	否
顾云昌	独立董事	10	2	8	0	0	否
孟焰	独立董事	10	2	8	0	0	否
李曙光	独立董事	4	0	4	0	0	否
陈忠谦	离任 独立董事	6	2	4	0	0	否

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

报告期内公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

瑞华会计师事务所对本公司控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况作了专项说明，详情请参见公司于 2014 年 4 月 12 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于中粮地产（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明》。

### 四、报告期内公司无破产重整相关事项

### 五、资产交易事项

#### (一) 收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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)	披露日期	披露索引
成都基汇投资管理顾问有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司 61.4545% 的股权	33,870.84	报告期末, 协议已签订, 股权转让款尚未支付	将进一步提升主营业务竞争力	对公司未来经营业绩产生积极影响	-	是	本公司与成都硕泰丽都房地产开发有限公司另一股东同受最终控制方控制	2013 年 12 月 3 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
深圳锦峰集团有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100% 股权	43,000	报告期末, 协议已签订, 股权转让款尚未支付	将进一步提升主营业务竞争力	对公司未来经营业绩产生积极影响	-	否	不适用	2013 年 11 月 5 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

上述收购资产因未达到合并条件，未纳入报告期内合并报表范围。

## (二) 出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	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 8,008,341 股	2013 年 2 月	11,048.73	7,539.28	无不良影响	8.20	市价	否	不适用	是	是	2013 年 2 月 7 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
二级市场出售	光大银行股票 4,835,354 股	2013 年 2 月	1,755.43	854.14	无不良影响	0.93	市价	否	不适用	是	是	2013 年 2 月 7 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
深圳市瑞恒投资发展有限公司	宝安区 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	无不良影响	13.56	参考市场价	否	不适用	办理中	是	2013 年 1 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
深圳中洲宝华置业有限公司	宝安区 26 区厂房 2 栋、厂房 3 栋及食堂一栋四、五层	2013 年 11 月	20,854.23	15,567.44	无不良影响	16.87	参考市场价	否	不适用	办理中	是	2013 年 11 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## (三) 企业合并情况

报告期内公司无企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内公司未实施股权激励计划。

## 七、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	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	108.20	108.20	1.38	转账	108.20	-	-
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	152.30	152.30	1.94	转账	152.30	-	-
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	418.78	418.78	0.06	转账	418.78	-	-
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	376.79	376.79	0.05	转账	376.79	-	-
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业租赁服务	市价	100.00	100.00	0.33	转账	100.00	-	-
中粮集团有限公司	最终控股股东	经营性交易	出售商品	市价	1,388.52	1,388.52	0.15	转账	1,388.52		
卓远地产(成都)有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	市价	4.07	4.07	-	转账	4.07		
合计				-	-	2556.17	-	-	-	-	-
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场交易方)进行关联交易的原因				日常经营管理需要							
关联交易对上市公司独立性的影响				对上市公司独立性不产生重大影响							
公司对关联方的依赖程度、以及先关解决措施(如有)				对上市公司经营成果、财务状况不产生重大影响,不存在对关联方的重大依赖							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				不适用							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无							

## (二) 资产收购、出售发生的关联交易

不适用。

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

不适用。



### (四) 关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

 是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	应收关联债权	经营管理需要	否	54.23	69.96	124.19
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	应收关联债权	经营管理需要	否	-	35.38	35.38
苏州苏源房地产有限公司	同一最终控股股东	应收关联债权	经营管理需要	否	25.00	-25.00	-
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司股东	应收关联债权	经营管理需要	否	30.00	-	30.00
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	应收关联债权	经营管理需要	否	48,913.80	2,772.87	51,686.67
宝菱同利有限公司	合营企业	应收关联债权	经营管理需要	否	62.48	-10.27	52.21
香港凯丽有限公司	子公司股东	应收关联债权	经营管理需要	否	1,076.01	-	1,076.01
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	应收关联债权	经营管理需要	否	5,783.92	-5,783.92	-
北京万科企业有限公司	子公司股东	应收关联债权	经营管理需要	否	14,667.94	-14,667.94	-
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	21.68	-21.68	-
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	-	21.51	21.51
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	21,058.09	-21,058.09	-
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	465.48	-	465.48
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	423.17	18.57	441.74
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	应付关联债务	经营管理需要	否	6,110.63	1,071.96	7,182.59
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	22,313.99	1,216.67	23,530.66
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	应付关联债务	经营管理需要	否	69,000.00	-	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	应付关联债务	经营管理需要	否	70,746.67	24,093.83	94,840.50
北京中粮万科置业有限公司	合营企业	应付关联债务	经营管理需要	否	-	38,850.33	38,850.33
北京万科企业有限公司	子公司股东	应付关联债务	经营管理需要	否	-	42,049.14	42,049.14
上海中城永跃投资中心(有限合伙)	子公司股东	应付关联债务	经营管理需要	否	-	33,582.50	33,582.50
中粮集团有限公司	最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	161,140.49	-159,146.10	1,994.39
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东	应付关联债务	经营管理需要	否	15,237.95	3,950.47	19,188.42
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、关联债务对公司经营成果及财务状况无不良重大影响						

注：具体关联债权债务往来请参见本报告中附注八“关联方及关联交易”的相关内容。

## （五）其他关联交易

1、为了理顺公司下属公司与控股股东中粮集团及其下属公司之间因借款形成的债权债务关系，公司于 2013 年 8 月 27 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案》，同意公司向中粮集团申请 68.25 亿元授信额度的议案，期限三年，利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款基准利率的 1.1 倍。

中粮集团有限公司为本公司控股股东，因此该借款事项构成关联交易。

2、根据经营发展需要，公司于 2013 年 8 月 27 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借 8.95 亿元借款的议案》，同意公司向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借 8.95 亿元借款的议案，期限一年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率。

北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司为本公司控股股东中粮集团有限公司与北京万科企业有限公司于 2006 年按 50%：50%的投资比例共同投资设立的合营企业，因此该借款事项构成关联交易。

3、根据经营发展需要，公司于 2013 年 8 月 27 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向中粮财务有限责任公司申请授信额度的议案》，同意公司继续向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度，期限 1 年，借款利率为额度项下银行贷款基准利率。

中粮财务有限责任公司与本公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，因此该借款事项构成关联交易。

4、为了进一步提升公司主营业务实力，公司于 2013 年 12 月 19 日召开的第二次临时股东大会审议通过了《关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的议案》，同意公司下属公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）收购成都基汇投资管理顾问有限公司（简称：基汇投资）持有的成都硕泰丽都房地产开发有限公司（简称：硕泰丽都）61.4545%的股权。

根据评估价值，成都公司以 33,870.84 万元价格收购硕泰丽都 61.4545%的股权。同时，境外 BVI 公司越华有限公司（EXCEED SINO LIMITED）将收购 Pansy Joy Limited 持有的硕泰丽都另一股东硕泰有限公司（HK）100%的股权，从而间接持有硕泰丽都 38.5455%的股权。根据协议，在完成收购股权交割的前提下，成都公司将向硕泰丽都提供 19,738.14 万元借款，硕泰丽都的另一股东硕泰有限公司或其关联公司将按照股权比例提供同比例的财务资助。

BVI 越华公司与成都公司的最终实际控制人均为中粮集团，因此该笔交易构成关联交易。2014 年 1 月成都公司向基汇投资支付部分股权收购款，硕泰丽都已于 2014 年 1 月 10 日完成工商变更。

5、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。2013 年公司受托管理费为 300 万元。

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

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，严格执行监管机构相关规定，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。瑞华会计师事务所出具了《涉及财务公司关联交易的存款、贷款等金融业务的专项说明》；独立董事对公司 2013 年在中粮财务有限责任公司办理存款、贷款等金融业务的关联交易发表了独立意见。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 28,454.78 万元。

### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	披露索引
1	中粮地产（集团）股份有限公司关于向中粮集团及其关联方申请借款的关联交易公告	2013 年 8 月 29 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )
2	中粮地产（集团）股份有限公司关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的关联交易公告	2013 年 12 月 3 日	

## 八、重大合同及其履行情况

### (一) 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

报告期内公司无承包情况。

#### (3) 租赁情况

报告期内公司无租赁情况。

### (二) 对外担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关联 方担保（是 或否）
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2014.1.2	65,000	2013.12.31	65,000	股权质押	2013.12.31-2015.9.19	否	否
中粮鸿云置业南京有限公司	2013.9.26	33,250	2013.11.28	33,250	股权质押	2013.11.28-2015.5.14	否	否
成都中粮锦悦置业有限公司	2013.10.29	46,000	2014.2.21	46,000	股权质押	2014.2.21-2015.8.14	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			144,250	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				98,250
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			144,250	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				98,250
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	2013.9.26	20,000	2013.11.15	20,000	连带责任保证	2013.11.15-2017.11.15	否	否
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2012.7.25	32,500	2012.08.24	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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2013.12.3	65,000	2013.12.19	65,000	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	否	否
成都天泉置业有限责任公司	2013.10.29	27,000	2013.11.12	27,000	连带责任保证	2013.12.02-2018.12.02	否	否

北京正德兴合房地产开发有限公司	2013.12.3	90,800	2014.01.24	-	连带责任保证	-	-	-
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		202,800		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		112,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		295,300		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		204,500		
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 (A1+B1)		347,050		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		210,250		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		439,550		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		302,750		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				55.98%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				85,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				32,331				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				117,331				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无				
违反规定程序对外提供担保的说明				无				

注：公司对外担保情况中的担保事项为：

1、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其持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100% 股权为中信银行向锦峰城公司提供的 6.5 亿元人民币贷款提供质押担保。

2、公司全资子公司中粮地产南京有限公司以其持有的中粮鸿云置业南京有限公司 51% 股权为上海中城永跃投资中心对中粮鸿云置业南京有限公司的 33,250 万元债权提供质押担保。

3、公司全资子公司中粮地产成都有限公司以其持有的成都中粮锦悦置业有限公司 51% 股权为上海中城永玺投资中心对成都中粮锦悦置业有限公司的 46,000 万元债权提供质押担保。

报告期内，公司不存在违规对外担保。

### (三) 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 栋及厂房食堂 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	合同履行完毕

宝安 26 区 厂房 2 栋、 厂房 3 栋及 食堂一栋 四、五层搬 迁补偿协 议	深圳中洲宝华 置业有限公司	2013 年 11 月	97.65	-	-	-	参考 市场价	20,854.23	否	无	正在办理 产权手续
---	------------------	-------------------	-------	---	---	---	-----------	-----------	---	---	--------------

## 九、承诺事项履行情况

### (一) 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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限 公司	<p>1、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。</p> <p>2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。</p>	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，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链条环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51%的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100%的股权、天泉置业有限公司 49%股权、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、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>控股股东中粮集团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</p>

					<p>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>控股股东中粮集团始终履行其承诺。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求,结合公司的发展状况,适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案,从而维护股东和上市公司的长远利益。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	<p>1、中粮集团地产业务发展战略。</p> <p>本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台,在战略规划上,本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台,并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺。</p> <p>(1)在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中,本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2)在中粮地产进行住宅地产开发的城市中,若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目,而本集团可能利用自身优势获得该等项目时,则在获取该等项目后,将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发;若中粮地产不受让该等项目,本集团将在该等项目进入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>	2007-3-21	长期有效	<p>承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台,将符合条件的住宅项目注入中粮地产,将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理,同时采取有效措施避免同业竞争。</p>
其他对公司中小股东所作承诺					

承诺是否及时履行	是
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

不适用。

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	126 万元
境内会计师事务所连续服务年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨载波、崔幼军
境外会计师事务所名称（如有）	-
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	-
境外会计师事务所连续服务年限（如有）	-
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	-

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

2013 年 5 月 10 日，公司 2012 年年度股东大会审议通过关于聘任 2013 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案，同意聘任国富浩华会计师事务所（简称：国富浩华，后更名为“瑞华会计师事务所”）作为公司年度财务决算及内部控制审计机构，为公司提供 2013 年度会计报表审计、净资产验证及其它相关的咨询服务等业务。公司在 2013 年度支付瑞华会计师事务所审计费用共 126 万元。

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。



## 十二、处罚及整改情况

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

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

年度报告披露后公司不存在面临暂停上市和终止上市的情况。

## 十四、其他重大事项的说明

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，公司正在推进相关工作。

## 十五、公司子公司重要事项

1、2013年10月18日，公司第七届董事会第二十四次（临时）会议审议通过关于与新创维电器（深圳）有限公司签订合作协议的议案。2013年10月21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”）与新创维电器（深圳）有限公司（以下简称“新创维电器”）、深圳创维置业有限公司（以下简称“创维置业”）签订合作协议，约定就获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目展开合作。深圳公司于2013年11月22日与新创维电器签订搬迁补偿协议，并按合作协议约定的支付节点支付部分补偿款。目前，项

目正在实施主体确认阶段。详情请见公司 2013 年 10 月 22 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的相关披露内容。

2、公司及全资子公司中粮地产南京有限公司（简称“南京公司”）、中粮鸿云置业南京有限公司（简称“项目公司”）与上海中城永跃投资中心（有限合伙）（简称“基金”）签署投资协议，约定与基金就开发南京上坊项目（简称“目标项目”）进行合作。相关协议正在履行中，基金已按协议要求于2013年11月完成增资3.675亿元，成为中粮鸿云置业南京有限公司股东，持股49%，并提供3.325亿元股东借款。本次交易已经2013年9月25日召开的公司第七届董事会第二十三次（临时）会议审议通过。详情请见公司2013年9月26日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的相关披露内容。

3、本公司之全资子公司中粮地产（北京）有限公司（简称：北京公司）与中信信诚资产管理有限公司（简称：中信信诚）合作开发北京孙河项目（简称“孙河项目”）。根据协议北京公司股权出资增至4.08亿元；中信信诚的增资总金额为不超过人民币3.92亿元，根据情况选择一次性增资或分期增资。相关协议已于2014年1月签署。2014年2月25日，项目公司注册资本已变更为8亿元，其中北京公司认缴4.08亿元，中信信诚认缴3.92亿元。本次交易已经2013年11月29日召开的公司第七届董事会第二十六次（临时）会议审议通过。详情请见公司2013年12月3日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的相关披露内容。

4、本公司及全资子公司中粮地产成都有限公司（简称“成都公司”）、成都中粮锦悦置业有限公司（简称“项目公司”）与上海中城永玺投资中心（有限合伙）（简称“基金”）签署投资协议，约定与基金就开发成都崔家店项目（简称“目标项目”）进行合作。目前，协议正在履行中，基金已按协议要求于2013年11月完成增资2.45亿元，成为成都中粮锦悦置业有限公司股东，持股49%，并于2014年2月14日提供4.6亿元股东借款。本次交易已经2013年10月28日召开的公司第七届董事会第二十五次（临时）会议审议通过。详情请见我司2013年10月29日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 发布的相关披露内容。

5、本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称“深圳公司”）与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）于2013年11月1日签订股权转让框架协议，深圳公司拟收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“目标公司”或“锦峰城公司”）100%股权，开发建设爱联旧村改造项目。项目于2013年12月18日完成股权过户手续。深圳公司于2014年1月向锦峰集团支付了第一期股权转让款。目前，协议双方正在推进相关专项规划及拆迁工作。详情请见我司2013年11月5日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)

发布的相关披露内容。

## 十六、公司发行公司债券的情况

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

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化，报告期末公司总负债率 77.90%。公司已于 2013 年 8 月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。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>11,517</b>	<b>0.0001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,517</b>	<b>0.0001</b>
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	11,517	0.0001	0	0	0	0	0	11,517	0.0001
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	11,517	0.0001	0	0	0	0	0	11,517	0.0001
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>1,813,720,079</b>	<b>99.9999</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,813,720,079</b>	<b>99.9999</b>
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.9999	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9999
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>三、股份总数</b>	<b>1,813,731,596</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,813,731,596</b>	<b>100</b>

### 二、证券发行与上市情况

#### （一）报告期末近三年历次证券发行情况

截止报告期末，公司近三年未发行股票或公司债券。

#### （二）公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内公司股份总数及股东结构未发生变化。

(三) 现存的内部职工股情况

公司无现存的内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数(户)	145,202			年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数(户)	142,933			
<b>持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况</b>								
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	无	无
林泗华	境内自然人	1.33	24,063,713	无报告期初数	0	24,063,713	无	无
王秀梅	境内自然人	0.61	11,001,978	无报告期初数	0	11,001,978	无	无
青海三工投资管理有限公司	境内非国有法人	0.41	7,488,190	无报告期初数	0	7,488,190	无	无
中国工商银行一建信优选成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.37	6,799,872	无报告期初数	0	6,799,872	无	无
中国工商银行一诺安中小盘精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.32	5,769,040	增加 1,595,041 股	0	5,769,040	无	无
大成价值增长证券投资基金	境内非国有法人	0.30	5,381,840	无报告期初数	0	5,381,840	无	无
刘程武	境内自然人	0.24	4,386,031	无报告期初数	0	4,386,031	无	无
中江国际信托股份有限公司资金信托(金狮 95 号)	境内非国有法人	0.23	4,259,810	0	0	4,259,810	无	无
张余权	境内自然人	0.23	4,108,800	无报告期初数	0	4,108,800	无	无
<b>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)</b>								
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>								
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。								
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中粮集团有限公司	918,665,014	人民币普通股	918,665,014					
林泗华	24,063,713	人民币普通股	24,063,713					
王秀梅	11,001,978	人民币普通股	11,001,978					
青海三工投资管理有限公司	7,488,190	人民币普通股	7,488,190					

中国工商银行一建信优选成长股票型证券投资基金	6,799,872	人民币普通股	6,799,872
中国工商银行一诺安中小盘精选股票型证券投资基金	5,769,040	人民币普通股	5,769,040
大成价值增长证券投资基金	5,381,840	人民币普通股	5,381,840
刘程武	4,386,031	人民币普通股	4,386,031
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
张余权	4,108,800	人民币普通股	4,108,800
<b>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</b>	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。		
<b>参与融资融券业务股东情况说明(如有)</b>	公司股东林泗华通过兴业证券公司客户信用交易担保证券账户持有 23,027,713 股,普通账户持有 1,036,000 股,实际合计持有 24,063,713 股; 公司股东王秀梅通过齐鲁证券公司客户信用交易担保证券账户持有 11,001,978 股; 公司股东刘程武通过安信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,385,979 股,普通账户持股 52 股,实际合计持有 4,386,031 股; 公司股东张余权通过中信建投证券公司客户信用交易担保证券账户持有 4,108,800 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

 是  否

## (二) 公司控股股东情况

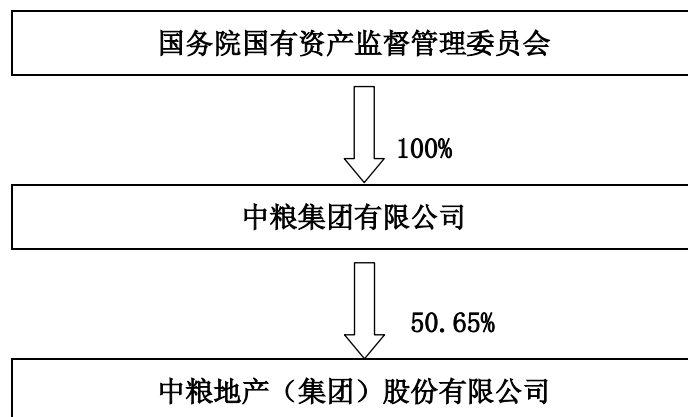
控股股东名称	法定代表人-单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中粮集团有限公司	宁高宁	1952 年	10110041-4	197,776.80 万元	许可经营项目:粮食收购;第二类增值电信业务中的信息服务业务;《美食与美酒》期刊的出版;境外期货业务。一般经营项目:进出口业务;从事对外咨询服务;广告、展览及技术交流业务;酒店的投资管理;房地产开发经营;物业管理、物业代理;自有房屋出租。
<b>经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等</b>	中粮未来的战略定位是以客户需求为导向,涵盖从田间到餐桌,即从农产品原料到终端消费品,包括种植、收储物流、贸易、加工、养殖屠宰、食品制造与营销等多个环节,通过对全产业链的系统管理和关键环节的有效掌控以及各产业链之间的有机协同,形成整体核心竞争力,奉献安全、营养、健康的食品,实现全面协调可持续发展。截至 2013 年 9 月 30 日,集团总资产 2,791 亿元,收入 1,341 亿元,集团整体资产负债率控制良好。总资产、净资产、营业收入、资产负债率等主要财务指标表现良好,财务安全性较高 总体运行良好。				
<b>控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况</b>	持有中粮生物化学(安徽)股份有限公司 20.74%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮屯河股份有限公司 55%股权、中粮包装控股有限公司 60.15%股权、中国粮油控股有限公司 58.02%股权、中粮置地控股有限公司 75%股权、中国蒙牛乳业有限公司 27.03%股权				

## (三) 公司实际控制人情况

实际控制人报告期内变更

 适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(四) 其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期内公司股东及其一致行动人不存在提出或实施股份增持计划的情况。

五、前十名 08 中粮债持有人持债情况表 (截至 2013 年 12 月 31 日)

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	中国太平洋保险 (集团) 股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-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一中石油年金产品一股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司一万能一团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司一传统一普通保险产品	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一万能一个险万能	300,000	2.50
9	信诚人寿保险有限公司一分红一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司一分红	300,000	2.50

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	51	2011-1-4	2014-5-30	0	0	0	0
马建平	董事	现任	男	51	2005-7-4	2014-5-30	0	0	0	0
殷建豪	董事	现任	男	44	2007-3-16	2014-5-30	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	51	2007-3-16	2014-5-30	0	0	0	0
李晋扬	董事、总经理	现任	男	45	2011-8-11	2014-5-30	0	0	0	0
韩石	董事	离任	男	47	2011-8-11	2013-9-16	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	现任	男	70	2012-4-23	2014-5-30	0	0	0	0
孟焰	独立董事	现任	男	59	2012-4-23	2014-5-30	0	0	0	0
李曙光	独立董事	现任	男	51	2013-9-25	2014-5-30	0	0	0	0
陈忠谦	独立董事	离任	男	52	2007-8-16	2013-9-25	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	54	2009-11-20	2014-5-30	0	0	0	0
王浩	监事会副主席	现任	男	48	2007-8-16	2014-5-30	0	0	0	0
陈瑜	职工监事	现任	男	60	2008-12-26	2014-5-30	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	51	2006-2-17	2014-5-30	0	0	0	0
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	现任	男	48	2006-2-17	2014-5-30	0	0	0	0
曹荣根	副总经理	现任	男	51	2002-7-2	2014-5-30	15,356	0	0	15,356
戴羿	副总经理	现任	男	56	2002-11-25	2014-5-30	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	50	2002-11-25	2014-5-30	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	46	2007-7-19	2014-5-30	0	0	0	0
张宝泉	副总经理	现任	男	44	2010-8-21	2014-5-30	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	48	2010-8-21	2014-5-30	0	0	0	0
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	-	<b>15,356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15,356</b>

注：张宝泉先生于 2014 年 2 月向公司董事会辞去公司副总经理职务。



## 二、任职情况

### (一) 公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

#### 1、公司董事。

◆董事长，周政。周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年2月起任中粮置地有限公司董事长。2013年8月起任中粮置地有限公司党委书记。2013年12月起任中粮置地控股有限公司董事会主席、执行董事。2014年1月起任中粮集团党组成员。2011年1月起任本公司董事长。

◆董事，马建平。马建平，男，1963年10月出生。对外经贸大学商学院工商管理硕士，会计师。1986年8月进入中粮总公司，历任中粮总公司丰中贸易株式会社财务部副经理、宝丰企业贸易公司董事副总经理、中粮总公司计财部副总经理、战略发展部副总监兼战略规划部总经理；2002年6月至2003年5月任中粮国际（北京）有限公司副总经理兼市场运营部总经理；2003年6月起任中国粮油国际有限公司副总经理；2006年1月起任中粮集团公司战略部总监。2010年5月起任中粮集团党组成员、中粮集团副总裁兼战略部总监。2013年12月起任中粮置地控股有限公司非执行董事。2005年5月起任本公司董事。

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

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

◆董事，李晋扬。李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学EMBA，工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公

司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月起任本公司常务副总经理。2011年8月11日起任公司董事，2013年8月27日起任本公司总经理。

◆独立董事，顾云昌。顾云昌，男，1944年4月出生。现任中国房地产研究会副会长，兼任北京大学经济学院博士后导师。20世纪80年代初着手住宅商品化研究，1985年开始研究土地问题，历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任，现任上市公司远洋地产、旭辉控股及亚厦股份独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事，孟焰。孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。1982年起任职于中央财经大学，曾任会计系副主任、主任，现任会计学院院长、教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事，教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员、全国会计硕士学位教育指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任万华化学集团股份有限公司独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月23日起担任本公司独立董事。

◆独立董事，李曙光。李曙光，男，出生于1963年，江西人，中国政法大学法学博士。中国政法大学教授、博士生导师。现任破产法与企业重组研究中心主任。1998年获第六届霍英东教育基金会高等院校“青年教师基金”，2006年1月入选2005年教育部“新世纪优秀人才支持计划”。曾担任江苏汇鸿股份有限公司、五矿发展股份有限公司、招商证券股份有限公司独立董事。2013年9月25日起担任本公司独立董事。

## 2、公司监事。

◆监事会主席，余福平。余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年11月起任中粮置地控股有限公司副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆监事会副主席，王浩。王浩，男，1966年12月出生，大学本科学历。1990年进入中粮

集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副总经理、中粮集团战略规划部副总经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理、中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理。2014年3月起任中粮集团党组纪检组副组长兼审计监察部总监。2007年8月起任本公司监事会副主席。

◆职工监事，陈瑜。陈瑜，1954年7月出生，毕业于华南师范大学经济管理专业。高级政工师。曾于中国人民解放军00271部队服役，后转入核工业部华南局任职。2002年7月至2006年8月，任深圳新安湖实业公司书记，兼董事、副总经理，2006年8月至今历任中粮地产78区项目、46区项目、61区项目总经理，现任中粮地产深圳公司25区项目总经理。2008年12月起任本公司职工监事。

### 3、公司高级管理人员。

◆总经理，李晋扬。请参见“董事 李晋扬”。

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

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

◆副总经理，曹荣根。曹荣根，男，1963年9月出生，大学本科学历。曾任核工业部720厂技术员。1988年7月进入公司，历任宝兴电线电缆有限公司助理工程师。1992年1月至1993年8月在宝安城建公司工会、经理室等部门工作。1993年9月至1998年11月任公司证券部经理。

1998年12月至1999年6月任公司董事会秘书。1999年2月至2000年11月任宝安区福安实业公司经理。2000年12月至2002年6月任公司总经理助理兼任福安实业公司经理，2002年7月起至今任本公司副总经理。

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

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

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

◆副总经理，张宝泉。张宝泉，男，1970年7月出生，工商管理硕士。1992年7月至1995年2月在解放军总政建筑直工部设计院担任结构工程师；1995年3月至2001年9月在北京华远房地产股份有限公司工作，历任项目工程师、项目工程经理、公司工程技术部经理、项目经理等职务；2001年9月至2006年9月在华润置地（北京）股份有限公司工作，历任项目经理、公司总经理助理。2006年9月至2010年8月任公司总经理助理。2010年8月起任公司副总经理，2014年2月向公司董事会辞去公司副总经理职务。

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

## （二）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
--------	--------	------------	--------	--------	---------------

周政	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2014-01		是
		中粮集团副总裁	2012-11		
		中粮置地有限公司董事长	2013-02		
		中粮置地有限公司党委书记	2013-08		
		中粮置地控股有限公司董事会主席	2013-12		
马建平	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2010-05		是
		中粮集团副总裁	2010-05		
		中粮集团战略部总监	2010-05		
殷建豪	中粮集团有限公司	中粮集团办公厅主任	2006-01		是
		中粮集团董事会秘书	2013-02		
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团法律部总监	2006-11		是
		中粮集团总法律顾问	2013-02		
余福平	中粮集团有限公司	中粮置地控股有限公司副总经理	2013-11		否
王浩	中粮集团有限公司	中粮集团党组纪检组副组长兼审计监察部总监	2014-03		是
<b>在股东单位任职情况的说明</b>	无				

### (三) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
顾云昌	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立董事	2013-05		是
	远洋地产控股有限公司	独立董事	2007-03		
	旭辉控股(集团)有限公司	独立非执行董事	2012-10		
	中国房地产研究会	副会长	2006-05		
孟焰	万华化学集团股份有限公司	独立董事	2009-08		是
	中央财经大学会计学院	院长、教授、博士生导师	2000-05		
李曙光	中国政法大学	破产法与企业重组研究中心主任, 教授、博士生导师	2007-03		是
<b>在其他单位任职情况的说明</b>	无				

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况。

#### 1、决策程序及确定依据。

公司于 2013 年 3 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2006 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 10 万元。

## 2、实际支付情况。

报告期内，公司现任董事周政、马建平、殷建豪、马德伟，离任董事韩石，监事会副主席王浩在本公司控股股东中粮集团有限公司任职并领取薪酬，不在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

## （二）公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬(税后)
周政	董事长	男	51	现任		110.44	154.8
马建平	董事	男	51	现任		109.71	74.18
殷建豪	董事	男	44	现任		94.74	75.21
马德伟	董事	男	51	现任		94.16	75.1
李晋扬	董事、总经理	男	45	现任	127.54		121.07
韩石	离任董事	男	47	离任		115.66	123.67
顾云昌	独立董事	男	70	现任	10		8.4
孟焰	独立董事	男	59	现任	10		8.4
李曙光	独立董事	男	51	现任	3.33		0
陈忠谦	离任独立董事	男	52	离任	10		8.4
余福平	监事会主席	男	54	现任	100.45		76.08
王浩	监事会副主席	男	48	现任		82.7	65.48
陈瑜	职工监事	男	60	现任	61.08		54.73
朱海彬	副总经理	男	51	现任	119.68		98.58
崔捷	财务总监、副总经理、董事会秘书	男	48	现任	107.41		93.18
曹荣根	副总经理	男	51	现任	109.66		96.26
戴羿	副总经理	男	56	现任	93.58		76.05

张雪松	副总经理	男	50	现任	94.28		76.58
叶雄	副总经理	男	46	现任	111.37		102.15
张宝泉	副总经理	男	44	现任	102.91		89.13
冯安静	副总经理	男	48	现任	94.43		84.97
<b>合计</b>	-	-	-	-	1155.72	607.41	1562.42

注：1、“从公司获得的报酬总额”及“从股东单位获得的报酬总额”指每位现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员在报告期内分别从公司及其股东单位获得的应付报酬总额合计；“报告期末实际所得报酬”指报告期末全体董事、监事和高级管理人员从公司和股东单位实际获得的，已扣除了应缴税款、代扣费用后的合计报酬。

2、报告期末实际所得报酬包含 2013 年发放的 2012 年度绩效奖金；2013 年度绩效奖金将在 2014 年计发。

3、张宝泉先生于 2014 年 2 月向公司董事会辞去公司副总经理职务。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
韩石	董事	离职	2013-9-16	个人工作原因。
陈忠谦	独立董事	离职	2013-9-25	独立董事连任期限届满。

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

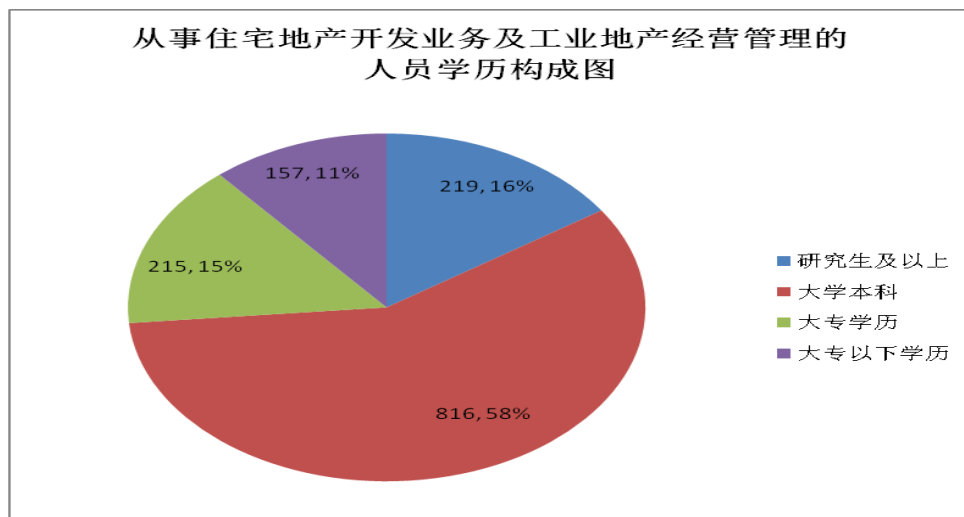
报告期内公司核心技术团队及关键技术人员基本保持稳定。

#### 六、公司员工情况

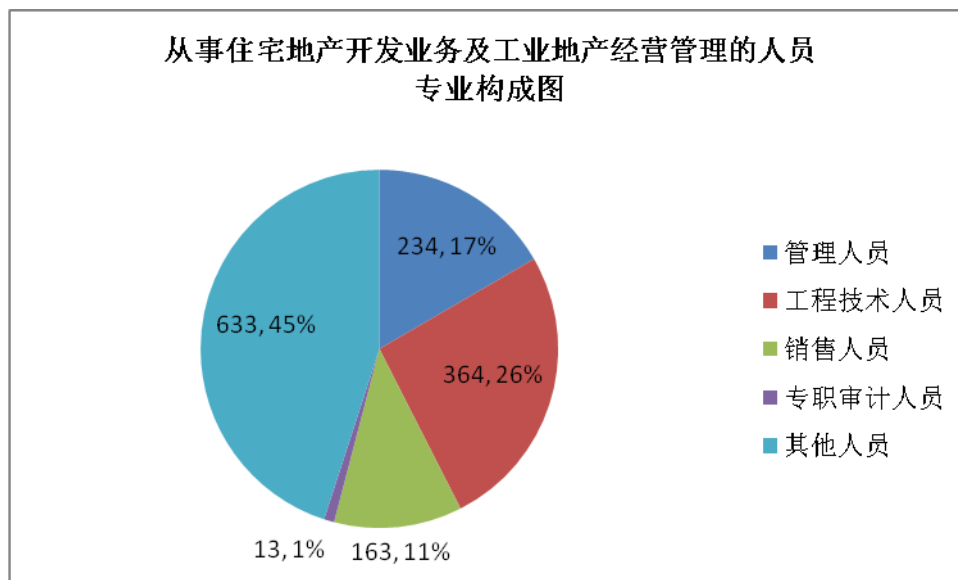
截至2013年12月31日，公司共有在册员工2540人。

1、其中从事住宅地产开发业务及工业地产经营管理的人员为1407人。

其学历构成如下：研究生及以上219人，大学本科816人，大专学历215人，大专以下学历157人。



专业构成如下：管理人员234人，工程技术人员364人，销售人员163人，专职审计人员13人，其他人员633人。



2、从事工业地产后勤服务及物业服务的人员为1133人。其中大专以上学历396人，平均年龄约为34岁，主要从事后勤服务及物业服务岗位。



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

#### (一) 目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	中粮地产(集团)股份有限公司章程	2012年8月10日
2	中粮地产(集团)股份有限公司股东大会议事规则	2007年3月17日
3	中粮地产(集团)股份有限公司董事会议事规则	2007年11月17日
4	中粮地产(集团)股份有限公司董事会战略委员会工作细则	2007年2月10日
5	中粮地产(集团)股份有限公司董事会审计委员会工作细则	2007年2月10日
6	中粮地产(集团)股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007年2月10日
7	中粮地产(集团)股份有限公司董事会提名委员会工作细则	2007年2月10日
8	中粮地产(集团)股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程	2008年4月18日
9	中粮地产(集团)股份有限公司独立董事年报工作制度	2008年4月18日
10	中粮地产(集团)股份有限公司独立董事制度	2005年7月5日
11	中粮地产(集团)股份有限公司监事会议事规则	2007年3月17日
12	中粮地产(集团)股份有限公司总经理工作细则	2009年3月5日
13	中粮地产(集团)股份有限公司内部控制制度	2007年6月20日
14	中粮地产(集团)股份有限公司募集资金管理制度	2009年5月19日
15	中粮地产(集团)股份有限公司选聘会计师事务所管理规定	2009年8月26日
16	中粮地产(集团)股份有限公司信息披露事务管理制度	2007年6月20日
17	中粮地产(集团)股份有限公司重大事项报告制度	2009年4月27日
18	中粮地产(集团)股份有限公司重大内部信息保密制度	2009年4月27日
19	中粮地产(集团)股份有限公司内幕信息及知情人管理制度	2011年12月21日
20	中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007年7月20日
21	中粮地产(集团)股份有限公司投资者关系管理办法	2012年10月23日
22	中粮地产(集团)股份有限公司接待和推广制度	2012年10月23日
23	中粮地产(集团)股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010年4月9日
24	中粮地产(集团)股份有限公司关联交易管理制度	2011年5月31日
25	中粮地产(集团)股份有限公司对外担保管理制度	2011年5月31日
26	中粮地产(集团)股份有限公司财务会计相关负责人管理规定	2010年10月30日
27	中粮地产(集团)股份有限公司全面风险管理制度	2012年4月23日
28	中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法	2013年3月30日

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

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

##### 1、公司开展上市公司规范运作专项培训。

为了进一步强化公司内部各单位的规范治理，提升合规运作水平，提高公司法人治理与信息披露质量，公司针对各城市公司关键人员、关键部门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，公司各级单位进一步明确了规范运作的重要性及关键要求，强化了内幕信息管控及内幕交易防控的认识，提升公司治理水平。

## 2、公司持续加强内幕信息知情人管理工作。

公司制定了《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，明确了内幕信息知情人范围，建立了内幕信息知情人档案，并制订了严格的内幕信息报送程序。公司严格按照有关规定，履行了相应的内幕信息报备程序。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

国务院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，公司所有上报信息均在编制完成后报公司董事会秘书、财务总监及董事长签批，通过中粮集团合并后报送国资委。报告期内，公司严格按照相关规定对未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### （一）本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013. 05. 10	1、审议通过公司 2012 年度董事会报告； 2、审议通过公司 2012 年度监事会报告； 3、审议通过经审计的公司 2012 年度财务报告及审计报告； 4、审议通过关于公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案； 5、审议通过公司 2012 年年度报告及其摘要； 6、审议通过关于公司 2013 年度贷款授信额度的议案； 7、审议通过关于聘任 2013 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案； 8、审议通过关于签订宝安 22 区厂房 1 栋及厂房食堂 3 栋二、三层搬迁补偿协议的议案； 9、审议通过关于《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的议案。	以现场记名投票的表决方式，逐项表决通过	2013. 5. 11	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ），中粮地产 2012 年年度股东大会决议公告，公告编号为 2013-009）

### （二）本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013. 09. 25	1、审议通过关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案。 2、审议通过关于向北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司续借 8.95 亿元借款的议案。 3、审议通过关于向中粮财务有限责任公司申请授信额度的议案。 4、审议通过关于改选独立董事的议案。	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过	2013. 09. 26	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ，中粮地产 2013 年第一次临时股东大会决议公告，公告编号为 2013-028)
2013 年第二次临时股东大会	2013. 12. 19	1、审议通过关于为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的议案。 2、审议通过关于收购成都硕泰丽都房地产开发有限公司部分股权的议案。 3、审议通过关于为孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的议案。	以现场记名投票与网络投票相结合的表决方式，逐项表决通过	2013. 12. 20	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》以及巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ，中粮地产 2013 年第二次临时股东大会决议公告，公告编号为 2013-051)

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### (一) 独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾云昌	10	2	8	0	0	否
孟焰	10	2	8	0	0	否
李曙光	4	0	4	0	0	否
陈忠谦 (离任独立董事)	6	2	4	0	0	否
独立董事列席股东大会的次数		3				

#### (二) 独立董事未对公司有关事项提出异议。

#### (三) 独立董事履行职责的其他说明

报告期内，公司三位现任独立董事及一位离任独立董事认真履行了作为独立董事应承担的职责。报告期内公司独立董事按照有关法规认真履行职责，积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为各行业的专家，在关于公司财务管理、风险控制、治理结构、关联交易等方面积极发表建设性意见，切实发挥了独立董事在公司经营决策和年报

工作中的监督作用。在独立董事的积极推动下，董事会专门委员会的运作更加规范。

独立董事履职情况请详见公司于 2014 年 4 月 12 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>)披露的《中粮地产(集团)股份有限公司第七届董事会独立董事 2013 年度履行职责情况报告》。

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

##### (一) 董事会下设审计委员会履职情况。

报告期内，公司第七届董事会审计委员会共召开 4 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2013 年 1 月 5 日，公司召开第七届董事会审计委员会第六次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2012 年年度审计工作。

2013 年 3 月 1 日，公司召开第七届董事会审计委员会第七次会议，审计委员会委员审阅了年审会计师出具初步审计意见后的财务报表，听取审计部关于 2013 年公司内审工作计划。

2013 年 3 月 11 日，公司召开第七届董事会审计委员会第八次会议，审计委员会委员审议通过了《中粮地产第七届董事会审计委员会关于 2012 年年度审计工作的总结报告》、《中粮地产(集团)股份有限公司 2012 年内部控制自我评价报告》以及关于聘任年报审计和内控审计会计师事务所的议案。

2013 年 8 月 14 日，公司召开第七届董事会审计委员会第九次会议，审计委员会委员审核通过 2013 年半年度报告及其摘要的议案。

##### (二) 董事会下设薪酬与考核委员会履职情况。

报告期内，公司第七届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2013 年 3 月 11 日，公司召开第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，薪酬与考核委员会委员审阅了公司 2012 年年度报告中关于董事、监事及高级管理人员薪酬披露事宜的情况，审议通过了《中粮地产(集团)股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。

##### (三) 董事会下设提名委员会履职情况。

报告期内，公司第七届董事会提名委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2013 年 8 月 14 日，公司召开第七届董事会提名委员会第四次会议，提名委员会委员审

议通过了关于聘任李晋扬先生为公司总经理的议案和关于改选独立董事的议案。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

### (一) 监事会会议召开情况。

报告期内，监事会认真开展工作，共召开4次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数要求。监事会会议的具体召开情况如下：

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第七届监事会第八次会议	2013年3月28日	余福平、王浩、陈瑜	1、审议通过关于公司2012年度监事会工作报告的议案； 2、审核公司2012年经审计的财务报告； 3、审议通过关于公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案； 4、审核公司2012年度内部控制自我评价报告。	一致通过	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> )	2013年3月30日
第七届监事会第九次会议	2013年4月24日	余福平、王浩、陈瑜	审核公司《2013年第一季度报告》全文及正文(摘要)并出具审核意见。			-
第七届监事会第十次会议	2013年8月27日	余福平、王浩、陈瑜	1、审核公司2013年半年度报告并出具审核意见； 2、审议通过关于公司2013年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。			2013年8月29日
第七届监事会第十一次会议	2013年10月28日	余福平、王浩、陈瑜	审核公司2013年第三季度报告并出具审核意见。			-

### (二) 监事会对公司 2013 年度的监督事项无异议。

### (三) 监事会对内控评价报告的审核意见

公司监事会经审核公司董事会出具的《内部控制评价报告》，并详细了解了公司各项内部控制制度的执行情况，认为：2013年公司不断建立、健全和完善各项内部控制制度，现行的内部控制体系已经较为完整、合理、有效。各项制度均得到了充分有效的实施，能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，保证公司经营活动的有序开展，确保公司发展战略的全面实施；确保公司所有财产的安全、完整；公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制的执行及监督充分有效。报告期内，公司不存在违反

国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》及公司《内部控制制度》的情形。

监事会于 2014 年 4 月 10 日召开第七届监事会第十二次会议，审核了有关文件。全体监事一致认为：公司内部控制评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司控股股东中粮集团行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的生产经营活动，公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

## 七、同业竞争情况

公司目前与控股股东中粮集团之间不存在实质性同业竞争情况。详情请见本报告第五节“九、承诺事项履行情况”。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

(一) 为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司于 2013 年 5 月 10 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。

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

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

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

会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

根据国家五部委 2008 年颁布的《企业内部控制基本规范》(以下简称“《基本规范》”)和 2010 年 4 月 15 日颁布的《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》(以下简称“《评价指引》”)的要求,结合中粮地产(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的《内部控制手册》以及公司年度合并财务报表数据,内控工作办公室以及实施内控工作的各部门(单位)工作小组,对纳入内部控制评价范围内的单位、业务和事项以及高风险领域进行了评价。

2013 年 5 月 10 日,公司 2012 年年度股东大会审议通过了聘请国富浩华会计师事务所对公司内部控制工作进行审计的事项。2013 年 10 月,公司收到原国富浩华的《名称变更通知函》,获悉国富浩华会计师事务所更名为“瑞华会计师事务所”。本次名称变更不涉及主体资格变更,不构成更换审计机构事项。

为进一步促进内控体系的完善及加深员工的内控意识,中粮地产内控工作办公室于 2013 年 5 月至 6 月,派出内控工作组到地产集团下属的 10 家城市公司开展《内控工作手册》宣贯工作。内控工作组对中粮地产《内控工作手册》的编制逻辑、评价标准、工作程序、工作方法进行了详细介绍,并对《内控工作手册》中的风险矩阵进行了详细解读,其后对各公司在实际工作中遇到的问题进行了逐一解答。通过宣贯确保了中粮地产《内控工作手册》的落地实施。

公司在下半年依据《内部控制手册》,基于定量和定性两方面考虑,选取公司总部及下属 18 家单位列为本年度内部控制评价单位,内部控制评价的范围涵盖了公司及所属单位的主要业务和事项(包括住宅开发、工业地产和物业三类)以及高风险领域,进行了内部控制运行的有效性检查,并对公司 2013 年度内部控制的有效性进行了自我评价。

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况,于内部控制评价报告基准日,不存在财务报告内部控制重大缺陷,董事会认为,公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制;根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况,于内部控制评价报告基准日,公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论



的因素。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

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

## 三、建立财务报告内部控制的依据

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

## 四、内部控制评价报告

### (一) 公司 2013 年度内部控制评价报告。

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制评价报告全文披露日期	2014年04月12日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

### (二) 独立董事对公司内部控制评价报告出具的独立意见。

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》和公司《公司章程》的有关规定，我们作为中粮地产（集团）股份有限公司的独立董事对《公司 2013 年度内部控制评价报告》发表以下独立意见：

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

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

**（三）监事会对公司内部控制评价报告出具的审核意见。**

详见本报告“第八节 五、监事会工作情况”的相关内容。

**五、内部控制审计报告**

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审计意见段	
中粮地产公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
审计报告全文披露日期	2014年04月12日
审计报告全文披露索引	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

**六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况**

**（一）年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行。**

根据深圳监管局发布的《关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知》（深证局公司字【2010】14号）的要求，公司于2010年3月8日召开的第六届董事会第二十一次会议上审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度》。2010年4月，根据深圳证监局的进一步指导，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度（修订案）》。

公司严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司年度报告披露重大差错责任追究制度》的要求规范公司定期报告及相关文件的编制与披露工作。报告期内，公司未出现年度报告信息披露重大差错的情况。

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

## 第十节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

## 第十一节 备查文件目录

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

(本页为中粮地产(集团)股份有限公司 2013 年年度报告签字页)

董事长签名：周 政

中粮地产(集团)股份有限公司

二〇一四年四月十日

## 中粮地产(集团)股份有限公司

# 审计报告

瑞华审字[2014]第 02020013 号

### 目录

一、 审计报告.....	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	3
2、 合并利润表.....	5
3、 合并现金流量表.....	6
4、 合并股东权益变动表.....	7
5、 资产负债表.....	8
6、 利润表.....	10
7、 现金流量表.....	11
8、 股东权益变动表.....	12
9、 财务报表附注.....	13



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层

PostalAddress:10/F,WestTowerofChinaOverseasPropertyPlaza,Building7,NO.8,YongdingmenXibinheRoad,DongchengDistrict,Beijing

邮政编码 (PostCode): 100077

电话 (Tel): +86(10)53796205 传真 (Fax): +86(10)53796220

## 审计报告

瑞华审字[2014]第 02020013 号

中粮地产(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产(集团)股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，



以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中粮地产(集团)股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨载波

中国·北京

中国注册会计师：崔幼军

二〇一四年四月十日

## 合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

会合 01 表

金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	6,925,058,798.37	5,962,774,756.13
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	195,174,325.19	382,472,683.89
预付款项	七、3	108,201,005.26	105,306,927.23
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	563,506,516.86	731,509,784.84
存货	七、5	29,182,363,395.27	24,948,082,198.47
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>36,974,304,040.95</b>	<b>32,130,146,350.56</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	七、6	803,477,786.08	767,744,553.06
持有至到期投资			
长期应收款	七、7	652,601.25	746,487.10
长期股权投资	七、8	851,658,699.35	550,827,166.20
投资性房地产	七、9	759,352,242.15	820,105,189.22
固定资产	七、10	591,331,034.96	437,039,460.77
在建工程	七、11	58,876,169.39	266,002.75
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	59,870,116.12	31,653,765.37
开发支出			
商誉	七、13	85,539,379.11	85,539,379.11
长期待摊费用	七、14	30,120,481.14	52,883,700.59
递延所得税资产	七、15	387,534,623.77	122,074,275.94
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,628,413,133.32</b>	<b>2,868,879,980.11</b>
<b>资产总计</b>		<b>40,602,717,174.27</b>	<b>34,999,026,330.67</b>

## 合并资产负债表(续)

2013 年 12 月 31 日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司  
会合 01 表  
金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、17	8,146,000,000.00	4,100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、18	3,602,013,905.24	2,890,150,261.10
预收款项	七、19	6,855,647,284.71	5,991,698,377.26
应付职工薪酬	七、20	90,659,468.19	90,060,371.31
应交税费	七、21	701,171,072.93	369,134,642.53
应付利息	七、22	70,922,478.09	168,047,201.09
应付股利	七、23	1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款	七、24	3,843,837,187.47	5,041,344,679.52
一年内到期的非流动负债	七、25	1,334,000,000.00	1,937,374,722.15
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>24,645,798,966.10</b>	<b>20,589,357,824.43</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、26	5,591,873,555.23	5,311,520,131.84
应付债券	七、27	1,191,483,087.88	1,189,947,059.52
长期应付款	七、28	324,438.22	1,930,621.31
专项应付款			
预计负债	七、30	1,280,064.00	
递延所得税负债	七、15	199,386,765.15	190,387,279.05
其他非流动负债	七、29	2,174,014.18	2,498,961.65
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,986,521,924.66</b>	<b>6,696,284,053.37</b>
<b>负债合计</b>		<b>31,632,320,890.76</b>	<b>27,285,641,877.80</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	七、31	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积	七、32	802,338,334.24	762,945,243.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、33	625,207,757.82	480,120,443.54
一般风险准备			
未分配利润	七、34	2,162,150,278.61	1,827,079,448.63
外币报表折算差额		4,290,575.25	3,319,283.57
归属于母公司股东权益合计		5,407,718,541.92	4,887,196,015.19
少数股东权益		3,562,677,741.59	2,826,188,437.68
<b>股东权益合计</b>		<b>8,970,396,283.51</b>	<b>7,713,384,452.87</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>40,602,717,174.27</b>	<b>34,999,026,330.67</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

## 合并利润表

### 2013 年度

会合 02 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		<b>10,178,640,140.51</b>	<b>7,944,889,640.36</b>
其中：营业收入	七、35	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36
<b>二、营业总成本</b>		<b>9,312,728,538.78</b>	<b>7,356,413,009.52</b>
其中：营业成本	七、35	7,099,086,746.28	5,610,925,629.26
营业税金及附加	七、36	1,039,603,209.14	724,834,657.09
销售费用	七、37	424,219,339.81	335,196,694.74
管理费用	七、38	307,181,593.82	303,246,640.38
财务费用	七、39	438,675,487.20	372,813,486.77
资产减值损失	七、41	3,962,162.53	9,395,901.28
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）	七、40	358,694,153.48	412,654,198.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		236,379,663.59	90,854,492.66
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>1,224,605,755.21</b>	<b>1,001,130,829.00</b>
加：营业外收入	七、42	23,109,063.54	7,690,369.46
减：营业外支出	七、43	21,279,987.26	13,419,883.49
其中：非流动资产处置损失		1,570,341.98	238,280.01
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,226,434,831.49</b>	<b>995,401,314.97</b>
减：所得税费用	七、44	307,248,336.27	321,229,338.66
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>919,186,495.22</b>	<b>674,171,976.31</b>
归属于母公司股东的净利润		534,570,092.14	511,183,982.44
少数股东损益		384,616,403.08	162,987,993.87
<b>六、每股收益：</b>			
(一)基本每股收益	七、45	0.29	0.28
(二)稀释每股收益	七、45	0.29	0.28
<b>七、其他综合收益</b>	七、46	<b>39,868,164.55</b>	<b>-159,563,560.81</b>
<b>八、综合收益总额</b>		<b>959,054,659.77</b>	<b>514,608,415.50</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		574,438,256.69	351,620,421.63
归属于少数股东的综合收益总额		384,616,403.08	162,987,993.87

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

# 合并现金流量表

## 2013 年度

会合 03 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,835,276,287.28	7,674,818,534.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、47	5,133,082,902.18	3,960,899,219.57
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>15,968,359,189.46</b>	<b>11,635,717,753.65</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,776,387,012.35	3,960,121,829.14
支付给职工以及为职工支付的现金		380,651,198.60	311,239,704.31
支付的各项税费		1,332,164,142.56	1,191,290,756.30
支付其他与经营活动有关的现金	七、47	7,761,056,845.52	3,529,728,941.10
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>19,250,259,199.03</b>	<b>8,992,381,230.85</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,281,900,009.57</b>	<b>2,643,336,522.80</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		138,738,241.72	352,978,552.88
取得投资收益收到的现金		10,705,512.30	11,934,811.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		378,415,987.12	207,759,780.00
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>527,859,741.14</b>	<b>572,673,144.42</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		96,292,757.67	280,741,477.13
投资支付的现金		108,280,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			618,826,930.56
支付其他与投资活动有关的现金	七、47	8,344,441.11	36,115.79
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>212,917,198.78</b>	<b>899,604,523.48</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>314,942,542.36</b>	<b>-326,931,379.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		612,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		612,500,000.00	
取得借款收到的现金		12,457,288,957.31	5,416,020,131.84
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、47		119,600,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>13,069,788,957.31</b>	<b>5,535,620,131.84</b>
偿还债务支付的现金		8,734,310,256.07	4,815,153,253.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,328,764,166.09	963,087,243.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		260,130,881.25	9,213,445.79
支付其他与筹资活动有关的现金	七、47	30,977,803.00	57,361,694.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>10,094,052,225.16</b>	<b>5,835,602,191.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,975,736,732.15</b>	<b>-299,982,059.36</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-20,500.24</b>	<b>-7,457.35</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>8,758,764.70</b>	<b>2,016,415,627.03</b>
加：期初现金及现金等价物余额		5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>5,852,063,520.83</b>	<b>5,843,304,756.13</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

## 合并股东权益变动表

### 2013 年度

会合 04 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年数									
	归属于母公司股东的股东权益							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	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		214,292,298.66			-9,665,500.53		-81,236,236.70		14,881,270.56	138,271,831.99
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	762,945,243.45			480,120,443.54		1,827,079,448.63	3,319,283.57	2,826,188,437.68	7,713,384,452.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		39,393,090.79			145,087,314.28		335,070,829.98	971,291.68	736,489,303.91	1,257,011,830.64
（一）净利润							534,570,092.14		384,616,403.08	919,186,495.22
（二）其他综合收益		38,896,872.87						971,291.68		39,868,164.55
上述（一）和（二）小计		38,896,872.87					534,570,092.14	971,291.68	384,616,403.08	959,054,659.77
（三）股东投入和减少资本									612,500,000.00	612,500,000.00
1、股东投入资本									612,500,000.00	612,500,000.00
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										
（四）利润分配					145,087,314.28		-199,499,262.16		-260,130,881.25	-314,542,829.13
1、提取盈余公积					145,087,314.28		-145,087,314.28			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配							-54,411,947.88		-260,130,881.25	-314,542,829.13
4、其他										
（五）股东权益内部结转		496,217.92							-496,217.92	
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		496,217.92							-496,217.92	
（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	802,338,334.24			625,207,757.82		2,162,150,278.61	4,290,575.25	3,562,677,741.59	8,970,396,283.51

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

## 合并股东权益变动表 (续)

### 2013 年度

会合 04 表

金额单位: 人民币元

编制单位: 中粮地产(集团)股份有限公司

项目	上年数									
	归属于母公司股东的股东权益								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		214,292,298.66			-9,290,582.96		-77,861,978.56		17,435,855.69	144,575,592.83
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,813,731,596.00	922,584,767.42			398,011,409.62		1,452,416,447.99	3,243,320.41	2,672,413,889.60	7,262,401,431.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-159,639,523.97			82,109,033.92		374,663,000.64	75,963.16	153,774,548.08	450,983,021.83
(一) 净利润							511,183,982.44		162,987,993.87	674,171,976.31
(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					511,183,982.44	75,963.16	162,987,993.87	514,608,415.50
(三) 股东投入和减少资本										
1、股东投入资本										
2、股份支付计入股东权益的金额										
3、其他										
(四) 利润分配					82,109,033.92		-136,520,981.80		-9,213,445.79	-63,625,393.67
1、提取盈余公积					82,109,033.92		-82,109,033.92			
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配							-54,411,947.88		-9,213,445.79	-63,625,393.67
4、其他										
(五) 股东权益内部结转										
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	762,945,243.45			480,120,443.54		1,827,079,448.63	3,319,283.57	2,826,188,437.68	7,713,384,452.87

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

## 资产负债表

2013 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,503,138,568.26	2,902,186,648.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	491,848.18	256,005,972.45
预付款项		11,056,928.00	11,056,928.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	13,662,857,677.03	7,135,195,511.14
存货		657,074,970.30	934,225,120.92
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>16,834,619,991.77</b>	<b>11,238,670,180.71</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		803,477,786.08	767,744,553.06
持有至到期投资			
长期应收款		652,601.25	746,487.10
长期股权投资	十三、3	6,697,167,119.35	6,081,410,936.93
投资性房地产		402,831,544.63	450,350,326.63
固定资产		347,628,844.27	365,053,273.22
在建工程		58,293,289.39	266,002.75
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		56,162,821.47	28,080,699.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,643,544.74
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>8,366,214,006.44</b>	<b>7,695,295,823.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>25,200,833,998.21</b>	<b>18,933,966,004.62</b>



## 资产负债表(续)

2013 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		8,146,000,000.00	4,050,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		192,429,975.79	377,982,829.96
预收款项		829,683,942.00	445,583,251.00
应付职工薪酬		33,480,953.36	43,223,535.49
应交税费		246,050,401.52	245,773,919.01
应付利息		64,516,887.79	149,846,296.60
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		5,079,931,043.75	3,958,770,765.38
一年内到期的非流动负债		834,000,000.00	793,134,318.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>15,427,640,773.68</b>	<b>10,065,862,484.91</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,931,900,000.00	2,903,500,000.00
应付债券		1,191,483,087.88	1,189,947,059.52
长期应付款		324,438.22	1,930,621.31
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		181,160,471.17	168,194,846.89
其他非流动负债		949,474.26	1,062,252.06
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,305,817,471.53</b>	<b>4,264,634,779.78</b>
<b>负债合计</b>		<b>19,733,458,245.21</b>	<b>14,330,497,264.69</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
资本公积		851,932,110.09	813,035,237.22
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		411,921,457.27	323,979,248.46
一般风险准备			
未分配利润		2,389,790,589.64	1,652,722,658.25
<b>股东权益合计</b>		<b>5,467,375,753.00</b>	<b>4,603,468,739.93</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>25,200,833,998.21</b>	<b>18,933,966,004.62</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

# 利润表

## 2013 年度

会企 02 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十三、4	<b>1,543,051,947.55</b>	<b>1,597,494,501.46</b>
减：营业成本	十三、4	401,770,730.14	697,164,821.58
营业税金及附加		154,344,906.12	202,444,780.09
销售费用		20,523,038.35	52,852,405.23
管理费用		132,199,612.69	154,957,242.77
财务费用		436,987,072.96	397,992,115.80
资产减值损失		-478,306.95	-8,050,414.74
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）	十三、5	629,935,808.16	423,113,999.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		234,576,182.42	85,408,265.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<b>1,027,640,702.40</b>	<b>523,247,550.05</b>
加：营业外收入		9,890,078.05	1,204,683.27
减：营业外支出		17,424,770.40	4,530,467.92
其中：非流动资产处置损失		1,436,922.07	101,962.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>1,020,106,010.05</b>	<b>519,921,765.40</b>
减：所得税费用		140,683,921.97	110,013,872.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>879,422,088.08</b>	<b>409,907,892.80</b>
五、其他综合收益		<b>38,896,872.87</b>	<b>-159,639,523.97</b>
六、综合收益总额		<b>918,318,960.95</b>	<b>250,268,368.83</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

# 现金流量表

2013 年度

会企 03 表

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,450,915,768.41	1,613,398,538.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,760,194,388.08	4,423,376,350.17
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>11,211,110,156.49</b>	<b>6,036,774,888.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		237,580,890.69	571,637,070.23
支付给职工以及为职工支付的现金		152,829,974.93	118,844,384.20
支付的各项税费		298,740,793.43	272,763,970.97
支付其他与经营活动有关的现金		14,789,251,646.06	2,203,016,323.85
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>15,478,403,305.11</b>	<b>3,166,261,749.25</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,267,293,148.62</b>	<b>2,870,513,139.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		138,738,241.72	352,978,552.88
取得投资收益收到的现金		283,750,648.15	26,474,463.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		672,933,889.12	207,653,120.00
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,095,422,778.99</b>	<b>587,106,136.80</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,410,475.05	256,479,328.72
投资支付的现金		392,280,000.00	418,826,930.56
支付其他与投资活动有关的现金			36,115.79
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>452,690,475.05</b>	<b>675,342,375.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>642,732,303.94</b>	<b>-88,236,238.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,467,000,000.00	3,339,000,000.00
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>10,467,000,000.00</b>	<b>3,458,600,000.00</b>
偿还债务支付的现金		6,301,734,318.00	3,358,183,253.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		827,396,858.69	702,642,492.65
支付其他与筹资活动有关的现金		28,482,803.00	54,393,634.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>7,157,613,979.69</b>	<b>4,115,219,380.34</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,309,386,020.31</b>	<b>-656,619,380.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>226,744.43</b>	<b>-7,568.00</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-314,948,079.94</b>	<b>2,125,649,952.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额		2,782,716,648.20	657,066,695.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,467,768,568.26</b>	<b>2,782,716,648.20</b>

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

## 股东权益变动表

### 2013 年度

会企 04 表  
金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项目	本年数							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	714,731,314.59			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,505,164,817.30
加：会计政策变更		98,303,922.63						98,303,922.63
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,813,731,596.00	813,035,237.22			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,603,468,739.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		38,896,872.87			87,942,208.81		737,067,931.39	863,907,013.07
（一）净利润							879,422,088.08	879,422,088.08
（二）其他综合收益		38,896,872.87						38,896,872.87
上述（一）和（二）小计		38,896,872.87					879,422,088.08	918,318,960.95
（三）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配					87,942,208.81		-142,354,156.69	-54,411,947.88
1、提取盈余公积					87,942,208.81		-87,942,208.81	
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-54,411,947.88	-54,411,947.88
4、其他								
（五）股东权益内部结转								
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	851,932,110.09			411,921,457.27		2,389,790,589.64	5,467,375,753.00

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

## 股东权益变动表（续）

2013 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

会企 04 表  
金额单位：人民币元

项目	上年数							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,813,731,596.00	874,370,838.56			282,988,459.18		1,338,217,502.61	4,309,308,396.35
加：会计政策变更		98,303,922.63						98,303,922.63
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,813,731,596.00	972,674,761.19			282,988,459.18		1,338,217,502.61	4,407,612,318.98
三、本期增减变动金额（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）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
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、对股东的分配							-54,411,947.88	-54,411,947.88
4、其他								
（五）股东权益内部结转								
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	813,035,237.22			323,979,248.46		1,652,722,658.25	4,603,468,739.93

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

## 中粮地产（集团）股份有限公司 2013 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

### 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12月31日，中粮集团持有本公司股份918,665,014股，占总股本的50.65%。

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

## 2、所处行业

本公司所属行业为房地产业。

## 3、经营范围

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

## 4、主要产品和服务

本公司主要产品和服务是住宅、商业物业、工业物业。

## 5、公司在报告期内主营业务发生变更、股权发生重大变更、发生重大并购、重组的有关说明

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

## 二、 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编制，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——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制。

### 三、 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。

### 四、 主要会计政策和会计估计

#### 1、 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

#### 2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 3、 合并的会计处理方法

##### （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。

#### 4、 合并财务报表的编制方法

（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) 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。

(5) 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。

## 5、 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。

## 6、 现金及现金等价物的确定标准

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。

## 7、 外币业务和外币报表折算

### (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收益项目下单独作为“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。

## 8、 金融工具

### （1） 金融资产和金融负债的分类

① 金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

### （2） 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债：在初始计量时以公允价值计量，相关交易费用计入当期损益；后续计量时仍以公允价值计量，其变动计入当期损益。

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

以摊余成本计量的金融资产，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

③ 可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。

资产负债表日，公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。公司处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

④ 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始确认金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

### （3） 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

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

### （4） 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；对单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

②按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值（不包括尚未发生的未来信用损失）之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

③可供出售金融资产，如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

## 9、 应收款项

### (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组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
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%

## 10、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。

## 11、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：

A、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。

B、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：

a、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。

b、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：



A、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。

B、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。

C、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。

D、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。

E、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

A、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。

B、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。

a、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。

b、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。

c、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”。

C、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。

#### D 长期股权投资的处置

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

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

#### (4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 12、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。

## 13、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：

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20—40 年	5%	2.4%—4.75%
机器设备	10 年	5%	9.5%
交通运输设备	5 年	5%	19%

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋装修	5年	0%	20%
其它固定资产	5年	5%	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。

### 14、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。

### 15、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：

A 资产支出已经发生；

B 借款费用已经发生；

C 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。

**16、无形资产**

(1) 无形资产的确认

①无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

A、与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

B、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：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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；
- D、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；
- E、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。

## 17、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。



## 18、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。

## 19、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。

## 20、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：

A、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。

B、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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## 24、其他主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

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。

## 25、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 本公司本期会计政策变更

企业会计准则解释第 6 号规定：“同一控制下的企业合并，是指参与合并的企业在合并前

后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制不是暂时性的。从最终控制方的角度看，其在合并前后实际控制的经济资源并没有发生变化，因此有关交易事项不应视为购买。合并方编制财务报表时，在被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的情况下，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时起，一直是一体化存续下来的，应以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方的财务报表比较数据追溯调整的期间应不早于双方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

本解释发布前同一控制下的企业合并未按照上述规定处理的，应当进行追溯调整。

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

因追溯调整对 2012 年 12 月 31 日合并报表项目的影响：

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

因追溯调整对 2013 年 12 月 31 日合并报表项目的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
资产负债表：			
存货	29,111,611,139.16	70,752,256.11	29,182,363,395.27

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	影响金额	追溯调整后金额
固定资产	589,178,115.21	2,152,919.75	591,331,034.96
商誉	13,844,843.50	71,694,535.61	85,539,379.11
递延所得税负债	181,160,471.17	18,226,293.98	199,386,765.15
资本公积	588,046,035.58	214,292,298.66	802,338,334.24
盈余公积	636,049,670.56	-10,841,912.74	625,207,757.82
未分配利润	2,252,174,225.16	-90,023,946.55	2,162,150,278.61
少数股东权益	3,549,730,763.47	12,946,978.12	3,562,677,741.59
利润表:			
主营业务成本	7,083,277,396.67	15,809,349.61	7,099,086,746.28
管理费用	307,126,390.75	55,203.07	307,181,593.82
所得税	311,214,474.45	-3,966,138.18	307,248,336.27
净利润	931,084,909.72	-11,898,414.50	919,186,495.22
归属于母公司所有者的净利润	544,534,214.20	-9,964,122.06	534,570,092.14
少数股东损益	386,550,695.52	-1,934,292.44	384,616,403.08

(2) 本公司本期无会计估计变更事项。

## 26、前期会计差错更正

本公司本期无前期差错更正事项。

## 五、 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%或 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。

# 六、 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

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
中粮地产集团深圳贸易有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	600.00	经营进出口业务，国内商业及物资供应
深圳市宝铜实业有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	1,400.00	兴办实业，购销有色金属制品、电线电缆、国产汽车（不含小轿车）、汽车零配件
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	505.50	物业管理，租赁服务
中粮地产集团深圳工人	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

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
服务有限公司					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服务有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	300.00	物业管理
中粮地产成都有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	23,500.00	房地产开发经营
中粮地产(上海)有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营
天津粮滨投资有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	5,100.00	房地产开发经营
中粮地产南京有限公司	全资子公司	南京	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营、物业服务
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	60,000.00	房地产开发经营; 服务、物业管理
中耀房地产开发(沈阳)	控股子公司	沈阳	房地产开发	USD46,877.42	房地产开发; 销售自行开发

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
有限公司					的商品房；自由产权房租租赁；物业管理；酒店管理等等。

(续)

子公司名称	企业类型	法定 代表人	组织机构 代码	年末实际出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
中粮地产集团深圳贸易有限公司	有限责任公司	廖建辉	19248671-0	6,000,000.00	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	有限责任公司	廖建辉	19248314-9	14,209,935.31	0.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	有限责任公司	冯安静	19248467-8	5,055,000.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	有限责任公司	潘秋云	19248481-1	1,110,000.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	有限责任公司	潘秋云	73111233-X	1,000,000.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	有限责任公司	周政	19248685-X	845,000,001.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	有限责任公司	张修权	19237519-9	2,000,000.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	有限责任公司	李晋扬	71522217-6	1,000,000.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	有限责任公司	廖建辉	72301633-X	5,000,000.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	有限责任公司	于涛	19247551-X	43,862,717.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	有限责任公司	于涛	19247968-4	6,245,198.37	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	有限责任公司	朱海彬	79472227-4	35,568,983.90	0.00
华高置业有限公司	有限责任公司	朱海彬	15243031	HKD10,000.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	有限责任公司	彭庆文	61887170-5	57,826,062.77	0.00
中粮地产(北京)有限公司	有限责任公司	周政	66910208-4	50,000,000.00	0.00
深圳中粮地产物业服务服务有限公司	有限责任公司	冯安静	67004361-6	3,000,000.00	0.00
中粮地产成都有限公司	有限责任公司	周政	66965202-7	235,000,000.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	有限责任公司	周政	67117051-0	400,000,000.00	0.00



子公司名称	企业类型	法定 代表人	组织机构 代码	年末实际出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
天津粮滨投资有限公司	有限责任公司	周政	67942410-8	45,900,000.00	0.00
中粮地产南京有限公司	有限责任公司	周政	69835700-0	100,000,000.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	有限责任公司	周政	55268728-5	400,000,000.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	有限责任公司	周政	56302800-7	600,000,000.00	0.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	有限责任公司	周政	56466378-2	2,030,388,806.34	0.00

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并 报表	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	注释
中粮地产集团深圳贸易有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 1)
深圳市宝钢实业有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 2)
中粮地产集团深圳物业管理有限 公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 3)
中粮地产集团深圳工人服务有限 公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 4)
中粮地产集团深圳大洋服务有限 公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 5)
中粮地产集团深圳房地产开发有 限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 6)
深圳市宝恒建设监理有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
深圳中粮地产建筑研发设计有限 公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 7)
中粮地产集团深圳工业发展有限 公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	(注 8)
深圳市宝安三联有限公司	69.05	69.05	是	83,515,916.78	0.00	
深圳市宝安福安实业有限公司	56.52	56.52	是	70,698,817.23	0.00	
长沙中粮地产投资有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
华高置业有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
深圳鹏丽陶瓷有限公司	90.00	90.00	是	-3,529,575.76	0.00	(注 9)
中粮地产(北京)有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	注释
深圳中粮地产业务服务有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
中粮地产成都有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
中粮地产(上海)有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
天津粮滨投资有限公司	90.00	90.00	是	-6,961,667.53	0.00	
中粮地产南京有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
杭州易筑房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
杭州鸿悦置业有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	65.00	65.00	是	1,039,985,368.70	0.00	
合计				1,183,708,859.42	0.00	

(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	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
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	0.00
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	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	控股子公司	南京	房地产开发	20,000.00	房地产开发、建设、租赁、销售及相关配套服务(限制类项目除外)	0.00

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	注释
成都天泉置业有限责任公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
上海加来房地产开发有限公司	51.00	51.00	是	352,363,951.30	0.00	
苏源集团江苏房地产开发有限公司	90.00	90.00	是	73,944,592.43	0.00	
合计				426,308,543.73	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
中粮地产深圳(实业)有限公司	全资孙公司	深圳	房地产开发	25,500.00	房地产开发经营
北京正德兴合房地产开发有限公司	全资孙公司	北京	房地产开发	5,100.00	房地产开发经营
成都中粮锦悦置业有限公司	控股孙公司	成都	房地产开发	50,000.00	房地产开发经营
中粮鸿云置业南京有限公司	控股孙公司	南京	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营

(续)

孙公司名称	孙公司类型	法人代表	组织机构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额
中粮地产投资(北京)有限公司	控股孙公司	周政	67879526-5	408,000,000.00	0.00
成都悦城实业有限公司	控股孙公司	周政	69625613-4	206,500,000.00	0.00
上海悦鹏置业发展有限公司	全资孙公司	周政	58683321-X	300,000,000.00	0.00
中粮地产深圳(实业)有限公司	全资孙公司	曹荣根	081297319	255,000,000.00	0.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	全资孙公司	周政	07658524-4	51,000,000.00	0.00
成都中粮锦悦置业有限公司	全资孙公司	周政	07537379-2	500,000,000.00	0.00
中粮鸿云置业南京有限公司	控股孙公司	周政	070745163	750,000,000.00	0.00

(续)

孙公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并 报表	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	注释
-------	-------------	--------------	------------	--------	------------------------------	----

孙公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	注释
中粮地产投资(北京)有限公司	51.00	51.00	是	501,994,410.79	0.00	
成都悦城实业有限公司	70.00	70.00	是	99,295,977.12	0.00	
上海悦鹏置业发展有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
中粮地产深圳(实业)有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
北京正德兴合房地产开发有限公司	100.00	100.00	是	0.00	0.00	
成都中粮锦悦置业有限公司	51.00	51.00	是	243,103,896.20	0.00	
中粮鸿云置业南京有限公司	51.00	51.00	是	365,282,068.11	0.00	
合计				1,209,676,352.22	0.00	

(2) 非同一控制下企业合并取得的孙公司

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
长沙观音谷房地产开发有限公司	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	房地产开发经营

(续)

孙公司名称	企业类型	法定代表人	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
长沙观音谷房地产开发有限公司	有限责任公司	朱海彬	79472227-4	252,524,700.00	0.00
北京中粮万科房地产开发有限公司	有限责任公司	毛大庆	69633276-6	405,894,484.10	0.00

(续)

孙公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	注释
长沙观音谷房地产开发有限公司	98.00	98.00	是	27,663,201.22	0.00	(注 10)
北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	60.00	是	715,320,785.00	0.00	(注 11)

孙公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	注释
合计				742,983,986.22	0.00	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

注 11：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。

### 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钒纳克工业厂、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。截至报告日，钒纳克工业厂办理注销完毕；腾讯工业厂已完成税务变更，尚待办理工商、组织机构、公章等注销事宜；福信工业厂相关税务、银行、工商等注销事宜正在办理中。

### 4、合并范围发生变更的说明

#### （1）合并范围增加情况

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

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

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

限合伙) 出资 24,500 万元, 占注册资本的 49%。

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

## (2) 合并范围减少情况

原子公司厦门鹏源房地产开发有限公司于 2013 年进入清算程序。

## 5、本期新纳入合并范围的主体

### (1) 本期新纳入合并范围的子公司

子公司名称	期末净资产	本期净利润
中粮地产(深圳)实业有限公司	119,988,375.00	-11,625.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	48,459,713.55	-2,540,286.45
成都中粮锦悦置业有限公司	496,130,400.40	-3,869,599.60
中粮鸿云置业南京有限公司	745,473,608.39	-4,526,391.61

### (2) 本期不再纳入合并范围的子公司

原子公司厦门鹏源房地产开发有限公司于 2013 年进入清算程序。

## 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 0.78623 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 0.79854 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 0.79854 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。

## 七、 合并财务报表项目注释

### 1、 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币 金额	原币金额	折算率	人民币 金额
库存现金:						
-人民币	393,831.32	1.0000	393,831.32	410,205.55	1.0000	410,205.55
-港元	10,460.45	0.7862	8,224.32	3,673.65	0.8109	2,978.78
银行存款:						
-人民币	5,838,282,943.41	1.0000	5,838,282,943.41	5,829,651,234.98	1.0000	5,829,651,234.98
-港元	11,095,885.58	0.7862	8,723,918.12	11,233,413.56	0.8109	9,108,613.39
-美元	65,191.39	6.0969	397,465.38	65,280.57	6.2855	410,321.02
其他货币资金:						
-人民币	1,077,252,415.82	1.0000	1,077,252,415.82	123,191,402.41	1.0000	123,191,402.41
合计	—	—	6,925,058,798.37	—	—	5,962,774,756.13

注 1: 其他货币资金年末余额为 1,077,252,415.82 元, 其中 35,370,000.00 元为保函保证金, 1,037,625,277.54 元为本公司与新创维电器(深圳)有限公司根据“深圳市光明新区公明创维项目合作协议”为深圳光明新区合作项目设立的资金共管账户的监管资金, 其余 4,257,138.28 元为 POS 机刷卡形成在途资金。

注 2: 货币资金年末较年初增加 16.14%, 主要原因是本年住宅商品房销售的预收账款增加。

### 2、 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	200,774,213.37	99.21	7,179,708.17	3.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,595,777.77	0.79	15,957.78	1.00
合计	202,369,991.14	100.00	7,195,665.95	

(续)



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	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	242,263.82	0.06	2,422.64	1.00
合计	387,373,835.13	100.00	4,901,151.24	

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。

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	174,630,126.69	86.98	353,396,792.07	91.29
3 个月以上—1 年（含 1 年）	4,259,353.50	2.12	21,228,768.20	5.48
1 年以上—2 年（含 2 年）	20,034,358.04	9.98	12,095,434.14	3.13
2 年以上—3 年（含 3 年）	1,787,884.14	0.89	403,833.90	0.10
3 年以上	62,491.00	0.03	6,743.00	0.00
合计	200,774,213.37	100.00	387,131,571.31	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	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）	174,630,126.69	86.98	0.00	353,396,792.07	91.29	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	4,259,353.50	2.12	212,967.69	21,228,768.20	5.48	1,061,438.41
1 年以上—2 年（含 2 年）	20,034,358.04	9.98	6,010,307.41	12,095,434.14	3.13	3,628,630.24
2 年以上—3 年（含 3 年）	1,787,884.14	0.89	893,942.07	403,833.90	0.10	201,916.95
3 年以上	62,491.00	0.03	62,491.00	6,743.00	0.00	6,743.00
合计	200,774,213.37	100.00	7,179,708.17	387,131,571.31	100.00	4,898,728.60

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
沈阳大悦城房产开发有限公司	1,241,942.77	1.00	12,419.43	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	353,835.00	1.00	3,538.35	关联企业往来, 经测试后, 按 1%计提
合计	1,595,777.77		15,957.78	

(4) 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。

(5) 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	占应收账款总额的比例 (%)
长沙北纬 28°二期 B1-2 业主	客户	14,280,000.00	3 个月以内	7.06
长沙北纬 28°三期 V4-101 业主	客户	4,740,000.00	3 个月以内	2.34
御嶺湾三期 519 栋业主	客户	5,160,000.00	3 个月以内	2.55
御嶺湾三期 530 栋业主	客户	5,160,000.00	3 个月以内	2.55
御嶺湾三期 373 栋业主	客户	4,545,263.00	3 个月以内	2.25
合计		33,885,263.00		

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款的总额比例 (%)
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	1,241,942.77	0.61
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	353,835.00	0.17
合计		1,595,777.77	

(7) 应收账款年末比年初减少 48.97%，主要原因是本年深圳中粮锦云、上海翡翠项目、成都祥云国际、香榭丽都等商品房销售房款收回。

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	102,157,273.65	94.41	53,010,741.22	50.34
1 至 2 年	2,545,910.00	2.35	5,996,575.61	5.69
2 至 3 年	234,393.61	0.22	0.00	0.00

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	3,263,428.00	3.02	46,299,610.40	43.97
合计	108,201,005.26	100.00	105,306,927.23	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
深圳锦峰集团公司	非关联方	86,000,000.00	1 年以内	投资预付款
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 (注)	供应商	3,056,928.00	3 年以上	预付土地价款
成都电业局	供应商	1,181,055.21	1 年以内	合同未执行完毕
南京因泰莱电器股份有限公司	供应商	962,000.00	2 年以内	合同未执行完毕
合计		99,199,983.21		

注：本公司于 1992 年购入深圳市宝安区 20 区 60,077.7 平方米土地，每平方米 120 元，已交清 7,209,324.00 元的地价，后来该地经评估每平方米增值 180 元，加上前期开发费每平方米 20.35 元，该土地的实际帐面价值为 320.35 元/平方米，除合作企业公华公司已使用 15,903 平方米外，1998 年 12 月 10 日，深圳市规划国土局宝安分局根据深规土宝字[1998]300 号文件确定收回其余土地，1999 年 12 月“深宝府会纪[1999]150 号”会议纪要中规定返还 18,700 平方米给中粮地产集团（原宝恒集团）用于开发商品房。

但该块地已批给其他单位使用，因 20 区原位置已无土地可供安排，2007 年根据“深宝府会纪[2007]80 号”会议纪要文件精神，宝安区政府同意原宝恒集团用地 6.87 万平方米(其中 5 万平方米是原属宝恒集团所有的部分土地已被政府收回，为支持原宝恒集团发展，同意由政府一次性在适当位置划定 5 万平方米的经营用地给予原宝恒作为返还用地)在沙井街道范围内选址，并以协议方式出让给予本公司，报深圳市政府批准后由本公司向区相关部门申请办理用地手续，2008 年 6 月 17 日宝安区政府已向市政府上报专题请示。

政府已收回土地面积 25,474.4 平方米，账面价值为 3,056,928.00 元（25,474.4 平方米×120 元/平方米），计入预付账款；政府同意返还土地面积 18,700 平方米，账面价值为 5,990,620.16 元（18,700 平方米×320.35 元/平方米），计入存货-开发成本。

(3) 预付账款年末比年初增加 2.75%，主要原因是为开发建设爱联旧村改造项目，本公司子公司深圳房地产有限公司与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）于 2013 年 11 月 1 日签订股权转让框架协议，拟收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“目标公司”）100%股权，双方协商同意以不高于人民币 43,000 万元收购锦峰集团持有的目标

公司 100%股权，2013 年 11 月支付股权转让款 20%的定金 8,600 万元。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	527,626,786.62	89.07	15,928,775.64	3.02
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	63,892,812.47	10.79	12,898,233.89	20.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	822,148.79	0.14	8,221.49	1.00
合计	592,341,747.88	100.00	28,835,231.02	

(续)

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	1,174,797.16	0.15	11,747.97	1.00
合计	758,827,157.34	100.00	27,317,372.50	

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。

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	24,520,706.69	38.38	19,789,931.67	37.17
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	12,961,220.01	20.29	5,801,531.80	10.90
1 年以上—2 年 (含 2 年)	8,440,082.32	13.21	24,123,230.79	45.31
2 年以上—3 年 (含 3 年)	16,505,310.56	25.83	2,878,079.22	5.41
3 年以上	1,465,492.89	2.29	642,864.09	1.21
合计	63,892,812.47	100.00	53,235,637.57	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
上海万科投资管理有限公司	516,866,677.76	5,168,666.78	1.00	子公司股东往来款, 经测试, 按 1%计提
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	100.00	子公司股东往来款, 账龄 3 年以上按全额计提
合计	527,626,786.62	15,928,775.64		

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	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)	24,520,706.69	38.38	0.00	19,789,931.67	37.17	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	12,961,220.01	20.29	648,061.03	5,801,531.80	10.90	290,076.59
1 年以上—2 年 (含 2 年)	8,440,082.32	13.21	2,532,024.69	24,123,230.79	45.31	7,236,969.24
2 年以上—3 年 (含 3 年)	16,505,310.56	25.83	8,252,655.28	2,878,079.22	5.41	1,439,039.61
3 年以上	1,465,492.89	2.29	1,465,492.89	642,864.09	1.21	642,864.09
合计	63,892,812.47	100.00	12,898,233.89	53,235,637.57	100.00	9,608,949.53

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	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津滨海快速交通发展有限公司	300,000.00	3,000.00	1.00	子公司股东, 经测试后, 按 1%计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
宝菱同利有限公司	522,148.79	5,221.49	1.00	合营企业往来, 经测试后, 按 1%计提
合计	822,148.79	8,221.49		

(4) 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	款项收回	合营企业往来,经测试后未减值,按 1%计提	578,392.02	578,392.02
苏州苏源房地产开发有限公司	款项收回	合营企业往来,经测试后未减值,按 1%计提	2,500.00	2,500.00
宝菱同利有限公司	款项收回	关联企业往来,经测试后未减值,按 1%计提	6,247.97	1,026.48
北京万科企业有限公司	款项收回	关联企业往来,经测试后未减值,按 1%计提	1,466,793.99	1,466,793.99

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(6) 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。

(7) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海万科投资管理有限公司	子公司股东	516,866,677.76	2-3 年	87.26
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	3 年以上	1.82
沈阳市人力资源和社会保障局	政府机构	5,333,000.00	1-3 年	0.90
亚图建筑设计咨询(上海)有限公司(RTKL)	业务往来	4,420,000.00	2-3 年	0.75
沈阳市于洪区会计核算中心	政府机构	4,149,466.40	1-3 年	0.70
合计		541,529,253.02		

(8) 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	516,866,677.76	87.26
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	1.82
宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	522,148.79	0.09
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司股东	300,000.00	0.05
合计		528,448,935.41	

(9) 其他应收款年末比年初减少 22.97%，主要原因是本年收回北京万科企业有限公司

和北京中粮万科置业有限公司借款。



## 5、存货

### (1) 存货分类

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	4,799,581,264.33	226,915,676.64	848,609.97	4,798,732,654.36
在建开发产品	22,550,854,743.82	1,636,265,862.46	0.00	22,550,854,743.82
拟开发产品	1,826,785,376.93	0.00	0.00	1,826,785,376.93
其他存货	5,990,620.16	0.00	0.00	5,990,620.16
合计	29,183,212,005.24	1,863,181,539.10	848,609.97	29,182,363,395.27

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	4,268,997,010.40	219,683,066.64	848,609.97	4,268,148,400.43
在建开发产品	18,998,215,912.19	1,469,382,449.24	0.00	18,998,215,912.19
拟开发产品	1,675,723,109.69	0.00	0.00	1,675,723,109.69
其他存货(注)	5,994,776.16	0.00	0.00	5,994,776.16
合计	24,948,930,808.44	1,689,065,515.88	848,609.97	24,948,082,198.47

注：其他存货的说明详见 3、预付账款注释。

### (2) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
宝河大厦住宅 C-606 房	248,704.76	0.00	0.00	0.00	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房	599,905.21	0.00	0.00	0.00	599,905.21
合计	848,609.97	0.00	0.00	0.00	848,609.97

### (3) 完工开发产品明细项目列示如下：

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

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
宝河大厦住宅 C-606 房	1995 年 11 月	248,704.76	0.00	0.00	248,704.76	248,704.76
海滨广场一期九栋 210 房	1997 年 10 月	599,905.21	0.00	0.00	599,905.21	599,905.21
上海翡翠项目二期	2010 年 12 月	31,553,180.08	0.00	0.00	31,553,180.08	0.00
成都祥云国际一期	2011 年 1 月	542,671,804.94	-20,314,856.20	73,666,351.10	448,690,597.64	0.00
成都御岭湾二期	2011 年 2 月	178,166,097.49	535,129,077.69	224,580,628.57	488,714,546.61	0.00
北京祥云国际一期	2011 年 5 月	318,888,106.82	0.00	232,045,251.27	86,842,855.55	0.00
北京祥云国际二期	2013 年 8 月 2013 年 10 月	0.00	1,465,206,917.59	779,630,071.72	685,576,845.87	0.00
上海镇翠项目三期	2011 年 11 月	101,670,984.48	0.00	54,216,917.70	47,454,066.78	0.00
上海翡翠项目四期	2011 年 11 月	193,185,155.33	0.00	96,579,722.68	96,605,432.65	0.00
上海翡翠项目五期(北)	2012 年 12 月	221,929,680.24	72,429,502.93	59,517,798.26	234,841,384.91	0.00
上海翡翠项目六期(东)	2013 年 12 月	0.00	349,253,292.88	348,302,982.80	950,310.08	0.00
长沙北纬 28 度一至二期	2010 年 11 月 2011 年 12 月	352,975,329.88	-62,033,393.35	55,650,983.43	235,290,953.10	0.00
长沙北纬 28 度三期	2013 年 12 月	0.00	426,914,882.85	124,197,824.81	302,717,058.04	0.00
南京颐和南园三至四期	2010 年 12 月 2011 年 10 月 2013 年 12 月	93,801,312.48	64,318,819.91	41,820,708.19	116,299,424.20	0.00
北京长阳半岛一号地一期	2011-2012 年	362,736,086.37	435,068,530.05	754,093,782.58	43,710,833.84	0.00
北京长阳半岛一号地二期	2013 年 1 月 2013 年 5 月 2013 年 6 月 2013 年 9 月	0.00	662,765,269.87	659,669,543.97	3,095,725.90	0.00
北京长阳半岛五号地一期	2013 年 10 月 2013 年 12 月	0.00	707,804,178.28	693,064,036.98	14,740,141.30	0.00
深圳中粮·鸿云项目	2011 年 12 月	52,461,003.34	-1,634,873.04	40,444,580.73	10,381,549.57	0.00
深圳中粮·锦云项目	2012 年 12 月	862,029,662.36	22,460,584.25	283,870,625.37	600,619,621.24	0.00
成都香榭丽都	2012 年 9 月	333,980,044.74	-3,069,221.54	200,015,347.92	130,895,475.28	0.00
南京彩云居	2012 年 11 月	253,154,674.01	-3,905,898.73	218,480,808.10	30,767,967.18	0.00
成都祥云国际二期	2012 年 12 月	368,537,097.81	607,751.17	296,731,542.54	72,413,306.44	0.00

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
杭州云涛名苑	2013 年 6 月	0.00	1,162,621,102.85	444,024,275.04	718,596,827.81	0.00
沈阳隆玺壹号一期商品房	2013 年 7 月 2013 年 11 月	0.00	1,039,016,773.48	714,986,483.43	324,030,290.05	0.00
沈阳隆玺壹号回迁房	2013 年 9 月	0.00	552,248,227.24	478,712,147.06	73,536,080.18	0.00
合计		4,268,997,010.40	7,404,886,668.18	6,874,302,414.25	4,799,581,264.33	848,609.97

(4) 在建开发产品明细项目列示如下:

项目名称	开工时间	预计(或实际)竣工时间	项目预计总投资额(万元)	年初余额	年末余额
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2014 年 6 月	252,352.00	595,066,149.24	290,140,744.96
北京祥云国际二至四期	2009 年 6 月	2015 年 6 月	825,052.00	3,248,269,771.87	2,761,304,408.19
北京长阳半岛五号地二期	2010 年 7 月	2016 年 12 月	1,150,404.00	5,118,968,667.99	4,242,151,815.27
成都祥云国际三期	2013 年 9 月	2014 年 12 月	274,360.00	391,189,938.29	516,903,924.84
长沙北纬 28 度三期	2012 年 10 月	2014 年 2 月	487,020.00	186,846,332.81	99,882,161.36
天津中粮大道	2010 年 7 月	2016 年 11 月	1,630,367.92	2,028,554,547.30	2,290,067,725.63
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	13,335,253.47
沈阳隆玺壹号回迁房	2011 年 4 月	2013 年 9 月	877,470.00	512,671,274.68	0.00
沈阳隆玺壹号一期清水商品房	2011 年 5 月	2013 年 7 月	877,470.00	739,590,834.47	0.00
沈阳隆玺壹号一期精装商品房	2011 年 5 月	2013 年 11 月	877,470.00	103,505,583.32	0.00
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	1,415,594,139.25
沈阳隆玺壹号物业用房及幼儿园(注 3)	2012 年 4 月	2013 年 10 月	877,470.00	48,208,905.83	0.00
杭州云涛名苑	2011 年 5 月	2013 年 5 月	146,187.00	997,001,392.31	0.00
深圳中粮一品澜山	2011 年 7 月	2013 年 10 月	155,598.00	1,161,136,139.95	1,319,286,232.32
上海翡翠项目五期(南)	2011 年 8 月	2013 年 6 月	317,811.10	126,188,873.02	281,453,710.63
上海翡翠项目六期(西)	2012 年 6 月	2013 年 12 月	317,811.10	172,546,347.83	55,780,531.15
杭州方圆府	2011 年 12 月	2013 年 12 月	208,789.00	1,165,522,608.98	1,431,601,644.95
上海南桥半岛	2012 年 3 月	2014 年 7 月	289,421.00	1,171,975,003.14	1,444,808,909.51
成都中粮锦云	2013 年 1 月	2015 年 12 月	270,364.00	0.00	1,474,442,328.79
南京中粮鸿云坊	2014 年 4 月	2016 年 7 月	467,558.00	0.00	2,464,355,869.46
深圳宝安 22 区城市更新	2013 年 11 月	2017 年 10 月	310,000.00	0.00	38,197,052.87

项目名称	开工时间	预计（或实际）竣工时间	项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
项目					
北京孙河项目	2014 年 5 月	2016 年 2 月	426,407.00	0.00	2,411,548,291.17
合计				18,998,215,912.19	22,550,854,743.82

(5) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期竣工时间	项目预计总投资额（万元）	年初余额	年末余额
沈阳隆玺壹号三期至四期	2015 年	2017 年	877,470.00	1,480,757,943.82	1,568,239,729.75
沈阳隆玺壹号会所（注 3）	2015 年	2017 年	877,470.00	15,056,617.68	0.00
深圳市宝安 25 区城市更新项目	（注 1）		0.00	13,534,736.58	38,510,508.77
深圳市宝安 22 区城市更新项目	2013 年	2017 年	310,000.00	1,950,545.77	0.00
长沙北纬 28 度四至五期	2014 年	2015 年	487,020.00	164,423,265.84	219,515,138.41
中粮前海亚太总部项目	（注 2）			0.00	320,000.00
深圳宝安 69 区项目	（注 2）			0.00	200,000.00
合计				1,675,723,109.69	1,826,785,376.93

注 1：根据《深圳市城市更新办法》，本公司于 2010 年 12 月 6 日与深圳市宝安区人民政府签订了关于深圳市宝安 25 区旧城改造项目的意向协议。根据协议，本公司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16.8 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、星级酒店、高端住宅等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续，本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 日项目专项规划通过区政府审批。目前正在开展拆迁谈判、专项规划等前期工作。

注 2：中粮前海亚太总部项目和深圳宝安 69 区项目处于前期市场调研咨询阶段。

注 3：在建产品沈阳隆玺壹号项目期初物业用房及幼儿园已于 2013 年 10 月建成，并按受益对象分配入完工产品；拟开发产品隆玺壹号会所根据 2013 年三级评审规划与四期持有型商业一起建设。

注 4：存货年末余额含有借款费用资本化金额为 1,863,181,539.10 元。

注 5：本公司存货年末账面价值较年初增加 16.97%，主要是本年购置地块及在建项目的投入增加。

## 6、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	803,477,786.08	767,744,553.06
其中：招商证券	803,477,786.08	752,996,723.35
光大银行	0.00	14,747,829.71
减：减值准备	0.00	0.00

注：本公司本年度出售招商证券股票 8,008,341 股，出售光大银行股票 4,835,354 股。

## 7、长期应收款

项目	年末数	年初数
佛山市疗养院	218,250.25	312,136.10
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心	434,351.00	434,351.00
合计	652,601.25	746,487.10

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 12 月 31 日尚有余额 218,250.25 元未收回。

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

## 8、长期股权投资

### (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司的投资	11,100,000.00	53,560,927.07	11,100,000.00	53,560,927.07
对合营企业投资	412,953,765.47	234,145,042.76	887,580.09	646,211,228.14
对联营企业投资	113,873,400.73	4,765,139.11	1,931,995.70	116,706,544.14

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他股权投资	12,900,000.00	22,280,000.00	0.00	35,180,000.00
合计	550,827,166.20	314,751,108.94	13,919,575.79	851,658,699.35

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
<b>对子公司的投资:</b>					
中粮滨海地产(天津)有限公司	成本法	11,100,000.00	11,100,000.00	-11,100,000.00	0.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	权益法	50,428,181.10	0.00	53,560,927.07	53,560,927.07
<b>对合营企业投资:</b>					
广州市鹏万房地产有限公司	权益法	100,000,000.00	268,497,295.70	214,282,067.97	482,779,363.67
北京中粮万科置业有限公司	权益法	150,000,000.00	144,456,469.77	18,975,394.70	163,431,864.47
<b>对联营企业投资:</b>					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	权益法	59,394,532.80	112,768,699.40	2,725,962.60	115,494,662.00
深圳凯莱物业管理有限公司	权益法	900,000.00	1,104,701.33	107,180.81	1,211,882.14
<b>其他股权投资:</b>					
上海中城联盟投资管理公司	成本法	35,180,000.00	12,900,000.00	22,280,000.00	35,180,000.00
合计			550,827,166.20	300,831,533.15	851,658,699.35

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
<b>对子公司的投资:</b>						
中粮滨海地产(天津)有限公司	51.00	51.00		0.00	0.00	0.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
<b>对合营企业投资:</b>						
广州市鹏万房地产有限公司	50.00	50.00		0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	50.00	50.00		0.00	0.00	0.00
<b>对联营企业投资:</b>						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	45.00	45.00		0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	30.00	30.00		0.00	0.00	0.00
<b>其他股权投资:</b>						
上海中城联盟投资管理公司	2.149	2.149		0.00	0.00	1,405,238.94
合计				0.00	0.00	1,405,238.94

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

①合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
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、商品房销售	20,000.00	50.00	50.00
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; 销售自行开发的商品房; 物业管理	30,000.00	50.00	50.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
广州市鹏万房地产有限公司	1,746,607,876.96	781,049,149.64	965,558,727.32	1,796,210,235.00	428,564,135.95	合营企业	793493529

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
北京中粮万科置业有限公司	2,550,703,572.12	2,223,839,843.18	326,863,728.94	330,942,129.00	36,765,380.16	合营企业	558500936

② 联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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 (%)
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	有限责任公司	深圳	郑金旺	生产经营各种规格的铜芯塑料电线、全塑电缆、控制电缆、编织线、镀锡线、裸铜线生产。产品 100%外销。增加：软光缆、光交叉连接设备及相关器材的研究、开发和生产经营。	1,641.50 万美元	45.00	45.00
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 万元	30.00	30.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	1,136,791,074.85	844,259,001.75	292,532,073.10	1,641,118,561.84	6,057,694.72	联营企业	61882292X
深圳凯莱物业管理有限公司	5,588,336.97	1,548,729.84	4,039,607.13	687,200.00	357,269.41	联营企业	618876581

③合作经营企业情况

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	本公司提供的合作条件
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	提供场地约 20,000 平方米, 标准管理楼 1,000 平方米, 车库 260 平方米, 一台 500kva 变压设备, 宝安县城 25 区 7,265 平方米土地。
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	宝安县城 20 区的工业用地 15,903 平方米。

9、投资性房地产

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
----	--------	------	------	--------



项目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原价合计	1,753,117,422.84		45,467,687.98	132,672,191.57	1,665,912,919.25
房屋、建筑物	1,716,367,363.79		45,467,687.98	127,682,462.09	1,634,152,589.68
土地使用权	36,750,059.05		0.00	4,989,729.48	31,760,329.57
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	902,901,845.28	7,475,586.31	74,475,734.78	108,402,877.61	876,450,288.76
房屋、建筑物	892,513,954.70	7,475,586.31	73,280,952.05	106,606,574.09	866,663,918.97
土地使用权	10,387,890.58	0.00	1,194,782.73	1,796,303.52	9,786,369.79
三、账面净值合计	850,215,577.56	—	—	—	789,462,630.49
房屋、建筑物	823,853,409.09	—	—	—	767,488,670.71
土地使用权	26,362,168.47	—	—	—	21,973,959.78
四、减值准备余额合计	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
房屋、建筑物	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、账面价值合计	820,105,189.22	—	—	—	759,352,242.15
房屋、建筑物	793,743,020.75	—	—	—	737,378,282.37
土地使用权	26,362,168.47	—	—	—	21,973,959.78

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

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

注 3：本年投资性房地产计提的折旧 74,475,734.78 元。

注 4：截至 2013 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 43,824.93 万元，净值 22,669.60 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例 26.31%，账面价值比例 29.85%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时处理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

## 10、 固定资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	631,134,340.54	206,066,384.57	41,492,127.90	795,708,597.21
房屋及建筑物	430,989,215.21	196,363,189.21	25,333,352.85	602,019,051.57

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
机器设备	52,454,329.26	1,664,874.36		9,057,631.68	45,061,571.94
运输工具	43,162,681.79	1,136,085.32		3,768,058.00	40,530,709.11
办公设备及其他	64,397,492.54	6,902,235.68		1,864,975.58	69,434,752.64
房屋装修	40,130,621.74	0.00		1,468,109.79	38,662,511.95
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	194,094,879.77	0.00	32,966,539.11	22,683,856.63	204,377,562.25
房屋及建筑物	58,711,439.17	0.00	15,972,040.72	9,095,532.25	65,587,947.64
机器设备	37,117,413.18	0.00	3,423,772.65	7,348,502.56	33,192,683.27
运输工具	27,625,720.48	0.00	4,460,469.36	3,307,070.28	28,779,119.56
办公设备及其他	33,260,591.26	0.00	8,113,548.80	1,566,965.58	39,807,174.48
房屋装修	37,379,715.68	0.00	996,707.58	1,365,785.96	37,010,637.30
三、固定资产账面净值合计	437,039,460.77	—	—	—	591,331,034.96
房屋及建筑物	372,277,776.04	—	—	—	536,431,103.93
机器设备	15,336,916.08	—	—	—	11,868,888.67
运输工具	15,536,961.31	—	—	—	11,751,589.55
办公设备及其他	31,136,901.28	—	—	—	29,627,578.16
房屋装修	2,750,906.06	—	—	—	1,651,874.65
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	437,039,460.77	—	—	—	591,331,034.96
房屋及建筑物	372,277,776.04	—	—	—	536,431,103.93
机器设备	15,336,916.08	—	—	—	11,868,888.67

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
运输工具	15,536,961.31	—	—	11,751,589.55
办公设备及其他	31,136,901.28	—	—	29,627,578.16
房屋装修	2,750,906.06	—	—	1,651,874.65

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

注 2：本年计提折旧额为 32,966,539.11 元。

注 3：本年由在建工程转入的固定资产原值为 142,864.99 元。

注 4：年末无暂时闲置的固定资产。

注 5：年末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

注 6：年末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

注 7：年末无持有待售的固定资产情况。

注 8：2013 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 4,187.30 万元，净值 1,702.53 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 5.26%，账面价值比例 2.88%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于均属早期建造的物业，当时报建及改建手续不规范，未及时处理规划和报批报建手续等历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

## 11、 在建工程

### (1) 在建工程基本情况

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
大中华 35 楼机房改造	0.00	0.00	0.00	50,002.75	0.00	50,002.75
67 区中粮科技产业园	58,293,289.39	0.00	58,293,289.39	216,000.00	0.00	216,000.00
宝安 28 区员工宿舍改造	582,880.00	0.00	582,880.00	0.00	0.00	0.00
合计	58,876,169.39	0.00	58,876,169.39	266,002.75	0.00	266,002.75

### (2) 在建工程项目变动情况

工程名称	年初数	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末数
大中华 35 楼机房改造	50,002.75	92,862.24	142,864.99		0.00
67 区中粮科技产业园	216,000.00	58,077,289.39			58,293,289.39
宝安 28 区员工宿舍改造	0.00	582,880.00	0.00	0.00	582,880.00
合计	266,002.75	58,753,031.63	142,864.99		58,876,169.39

## 12、 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	40,653,359.40	29,661,693.00	0.00	70,315,052.40
土地使用权	36,028,706.68	28,982,352.90	0.00	65,011,059.58
管理软件	2,204,652.72	679,340.10	0.00	2,883,992.82
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00
二、累计摊销合计	8,999,594.03	1,445,342.25	0.00	10,444,936.28
土地使用权	8,590,224.80	983,134.98	0.00	9,573,359.78
管理软件	409,369.23	462,207.27	0.00	871,576.50
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
三、无形资产账面净值合计	31,653,765.37	28,216,350.75	0.00	59,870,116.12
土地使用权	27,438,481.88	27,999,217.92	0.00	55,437,699.80
管理软件	1,795,283.49	217,132.83	0.00	2,012,416.32
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
管理软件	0.00	0.00	0.00	0.00
会员资格	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计	31,653,765.37	28,216,350.75	0.00	59,870,116.12
土地使用权	27,438,481.88	27,999,217.92	0.00	55,437,699.80
管理软件	1,795,283.49	217,132.83	0.00	2,012,416.32
会员资格	2,420,000.00	0.00	0.00	2,420,000.00

注：本年无形资产的摊销额为 1,445,342.25 元。

## 13、 商誉

### (1) 商誉明细情况

被投资单位名称	形成来源	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
北京中粮万科房地产开发	非同一控制下企业	12,802,182.18	0.00	0.00	12,802,182.18	0.00

被投资单位名称	形成来源	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
有限公司	合并					
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
成都天泉置业有限责任公司(注1)	非同一控制下企业合并	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81	0.00
上海加来房地产开发有限公司(注1)	非同一控制下企业合并	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80	0.00
合计		85,539,379.11	0.00	0.00	85,539,379.11	0.00

注 1: 本公司纳入合并范围的子公司成都天泉置业有限公司、上海加来房地产开发有限公司是本公司最终控制方中粮集团以前年度从第三方收购而来的, 其商誉是按照企业会计准则解释第 6 号规定进行追溯调整形成的。

注 2: 经测试, 截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司商誉未发生减值。

#### 14、 长期待摊费用

项目	年初数	本年增加	本年摊销	其他减少	年末数
出租资产维修、装饰工程	830,825.25	392,331.00	343,718.34	0.00	879,437.91
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	3,309,202.24	1,095,696.44	0.00
中粮大道体验中心	26,050,250.90	0.00	15,630,150.60	3,414,569.26	7,005,531.04
隆玺壹号展示中心	18,310,789.70	2,506,812.13	14,787,962.18	0.00	6,029,639.65
上海南桥半岛售楼处	0.00	17,521,506.81	3,893,460.00	0.00	13,628,046.81
其他	3,203,713.25	1,385,915.73	2,011,803.25	0.00	2,577,825.73
合计	52,883,700.59	21,806,565.67	40,059,519.42	4,510,265.70	30,120,481.14

#### 15、 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

① 已确认的递延所得税资产

项目	年末数	年初数
资产减值准备	4,795,845.06	2,920,639.47
计提未缴纳的土地增值税(注1)	125,150,903.06	88,408,973.45

项目	年末数	年初数
超过税前扣除限额的未支付工程款（注 2）	126,207,906.21	30,042,304.39
预计负债	320,016.00	0.00
可抵扣亏损	3,224,708.91	0.00
内部交易未实现的利润（注 3）	123,982,000.93	0.00
其他	3,853,243.60	702,358.63
合计	387,534,623.77	122,074,275.94

②已确认递延所得税负债

项目	年末数	年初数
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	181,160,471.17	168,194,846.89
存货应纳税暂时性差异（注 4）	18,226,293.98	22,192,432.16
合计	199,386,765.15	190,387,279.05

注 1：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。

注 2：超过税前扣除限额的未支付工程款是完工产品中未支付的款项，因与资产的计税基础不一致产生的可低扣暂时性差异，按照所得税准则的规定确认递延所得税资产。

注 3：内部交易未实现的利润是集团公司内部之间进行商品购销活动，未实现对集团外的销售而产生的可低扣暂时性差异，按照所得税准则的规定确认递延所得税资产。

注 4：本公司纳入合并范围的子公司成都天泉置业有限公司、上海加来房地产开发有限公司是本公司最终控制方中粮集团以前年度从第三方收购而来的，合并报表按照企业会计准则解释第 6 号进行追溯调整，以存货在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理，形成应纳税暂时性差异。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	47,806,515.16	46,783,292.24
计提未缴纳的土地增值税	187,676,784.12	171,783,388.08

项目	年末数	年初数
超过税前扣除限额的未支付工程款	6,159,852.99	0.00
合计	241,643,152.27	218,566,680.32

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	年末数	年初数
可抵扣差异项目：		
资产减值准备	19,183,380.17	11,682,557.80
计提未缴纳的土地增值税	500,603,612.22	353,635,893.80
超过税前扣除限额的未支付工程款	504,831,624.84	120,169,217.55
预计负债	1,280,064.00	0.00
可抵扣亏损	12,898,835.65	0.00
内部交易未实现的利润	495,928,003.72	0.00
其他	15,412,974.40	2,809,434.54
小计	1,550,138,495.00	488,297,103.69
应纳税差异项目：		
可供出售金融资产公允价值变动	724,641,884.68	672,779,387.53
存货应纳税暂时性差异	72,905,175.92	88,769,728.67
小计	797,547,060.60	761,549,116.20

16、 资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少			年末 账面余额
			转回数	转销数	合并范围减少	
坏账准备	32,218,523.74	14,017,245.66	10,055,083.13	0.00	149,789.30	36,030,896.97
存货跌价准备	848,609.97	0.00	0.00	0.00	0.00	848,609.97
投资性房地产减值准备	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
合计	63,177,522.05	14,017,245.66	10,055,083.13	0.00	149,789.30	66,989,895.28

### 17、 短期借款

项目	年末数	年初数
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	50,000,000.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	8,146,000,000.00	4,050,000,000.00
合计	8,146,000,000.00	4,100,000,000.00

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 5,000.00 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%，本年已将全部贷款偿还。

### 18、 应付账款

#### (1) 应付账款账龄列示：

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	2,952,449,445.13	81.97	2,118,872,737.61	73.31
1 年以上	649,564,460.11	18.03	771,277,523.49	26.69
合计	3,602,013,905.24	100.00	2,890,150,261.10	100.00

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

#### (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因	资产负债表日后偿还金额
中国建筑第八工程局有限公司	79,837,695.03	1-2 年	未付工程款	28,579,329.95
中国华西企业股份有限公司	53,089,287.40	1-2 年	未付工程款	0.00
南京颐和南园三期暂估成本	42,355,974.89	3 年以上	成本暂估	0.00
重庆一建建设集团有限公司	30,305,711.20	1-2 年	未付工程款	0.00
湖南望城建设（集团）有限公司	26,834,662.91	2-3 年	未付工程款	23,326,416.88
合计	232,423,331.43			



## 19、 预收款项

### (1) 预收款项账龄列示:

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	6,124,870,783.18	89.34	4,146,124,512.29	69.20
1 年以上	730,776,501.53	10.66	1,845,573,864.97	30.80
合计	6,855,647,284.71	100.00	5,991,698,377.26	100.00

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日, 预收款项中应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

单位名称	款项内容	年末数	年初数
中粮集团有限公司	预收房款	13,885,244.00	0.00
合计		13,885,244.00	0.00

### (3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因:

债权人名称	金额	账龄	未结转的原因
北京祥云国际预收房款	237,639,056.00	1 年以上	暂未交房
深圳中粮锦云预收房款	162,613,637.00	1 年以上	暂未交房
杭州方圆府预收房款	137,163,208.00	1 年以上	暂未交房
南京颐和南园四期预收房款	74,724,954.00	1 年以上	暂未交房
合计	612,140,855.0		

## 20、 应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	86,513,535.17	299,982,554.76	301,175,074.34	85,321,015.59
二、职工福利费	0.00	14,115,856.78	14,115,856.78	0.00
三、社会保险费	719,004.33	52,653,458.81	53,111,629.42	260,833.72
其中: ①医疗保险费	108,220.35	16,147,364.17	16,191,610.70	63,973.82
②养老保险费	573,588.40	32,840,857.95	33,235,712.89	178,733.46
③失业保险费	29,304.25	1,812,701.49	1,832,298.38	9,707.36
④工伤保险费	4,856.06	923,428.64	923,489.63	4,795.07

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
⑤生育保险费	3,035.27	929,106.56	928,517.82	3,624.01
四、住房公积金	724,629.33	19,277,816.40	19,265,791.54	736,654.19
五、辞退福利	11,521.61	1,358,564.23	1,353,585.84	16,500.00
其中：①因解除劳动关系给予的补偿	11,521.61	1,218,630.03	1,213,651.64	16,500.00
②预计内退人员支出	0.00	139,934.20	139,934.20	0.00
六、工会经费	1,514,596.96	5,710,720.67	4,259,894.61	2,965,423.02
七、职工教育经费	577,083.91	3,888,763.81	3,106,806.05	1,359,041.67
八、非货币性福利	0.00	169,300.37	169,300.37	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	90,060,371.31	397,157,035.83	396,557,938.95	90,659,468.19

注 1：应付职工薪酬中无拖欠性质的职工薪酬。

注 2：应付职工薪酬的余额主要是本公司年终绩效考核奖金，预计于 2014 年 1 月和 5 月分两次发放。

## 21、 应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	-33,885.35	-39,856.81
营业税	-214,384,370.93	-209,561,480.64
企业所得税	280,943,100.88	79,301,545.18
个人所得税	1,483,866.38	862,188.19
城市维护建设税	-13,086,307.44	-11,826,846.61
教育费附加	-5,708,478.47	-5,831,102.72
地方教育费附加	-1,245,595.70	-303,060.18
土地增值税	644,041,490.85	509,377,293.20
印花税	1,673,184.60	1,860,151.42
房产税	5,585,022.90	3,752,805.44

项目	年末数	年初数
土地使用税	1,668,832.11	1,471,428.48
其他	234,213.10	71,577.58
合计	701,171,072.93	369,134,642.53

## 22、 应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	11,555,577.77	17,785,919.05
企业债券利息	24,240,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	31,846,675.34	90,521,912.66
一年内到期的长期借款利息	3,280,224.98	35,499,369.38
合计	70,922,478.09	168,047,201.09

## 23、 应付股利

单位名称	年末数	年初数
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
深圳发展银行股份有限公司	103,125.00	103,125.00
深圳市桥头股份合作公司	381,641.07	381,641.07
社会公众股	1,060,928.40	1,060,928.40
合计	1,547,569.47	1,547,569.47

## 24、 其他应付款

### (1) 其他应付款账龄列示:

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	1,873,438,899.23	48.74	2,434,335,808.27	48.29
1 年以上	1,970,398,288.24	51.26	2,607,008,871.25	51.71
合计	3,843,837,187.47	100.00	5,041,344,679.52	100.00

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日, 其他应付款中应付无持有公司 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 年的大额其他应付款情况

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因
广州市鹏万房地产有限公司	690,000,000.00	1-3 年	往来款, 尚未支付
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	667,466,666.67	1-2 年	往来款, 尚未支付
北京房山区长阳镇政府	302,754,632.97	2-3 年	往来款, 尚未支付
北京名都房地产开发有限公司	223,139,888.90	1-3 年	往来款, 尚未支付
合计	1,883,361,188.54		

(4) 金额较大的账龄 1 年以内其他应付款情况

债权人名称	金额	内容
北京万科企业有限公司	420,491,436.10	往来款, 尚未支付
北京中粮万科置业有限公司	388,503,333.33	往来款, 尚未支付
上海中城永跃投资中心(有限合伙)	332,500,000.00	往来款, 尚未支付
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	280,938,333.34	往来款, 尚未支付
上海万科投资管理有限公司	71,825,924.35	往来款, 尚未支付
合计	1,494,259,027.12	

**25、 一年内到期的非流动负债**

(1) 类别

项目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款	1,334,000,000.00	1,937,374,722.15

(2) 一年内到期的长期借款

①一年内到期的长期借款类别

项目	年末数	年初数
质押借款	140,000,000.00	744,240,404.15
抵押借款	100,000,000.00	0.00
信用借款	694,000,000.00	870,634,318.00
保证借款	400,000,000.00	322,500,000.00
合计	1,334,000,000.00	1,937,374,722.15

②一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	利率 (%)	币种	年末数	年初数
------	-------	-------	--------	----	-----	-----

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
平安信托有限责任公司	2012/3/31	2014/3/31	10.5%	RMB	497,000,000.00	0.00
平安信托有限责任公司	2012/8/28	2014/8/28	9.3%	RMB	197,000,000.00	0.00
农业银行深圳宝安支行	2009/10/10	2014/9/24	3-5 年期基准下浮 10%	RMB	140,000,000.00	0.00
昆仑信托有限公司	2012/8/22	2014/8/21	10.5%	RMB	100,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2011/11/24	2014/11/24	7.315%	RMB	400,000,000.00	0.00
合计					1,334,000,000.00	0.00

## 26、 长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
质押借款 (注 1)	309,000,000.00	587,000,000.00
抵押借款 (注 2)	3,802,591,958.26	2,476,520,131.84
保证借款	680,281,596.97	0.00
信用借款	800,000,000.00	2,248,000,000.00
合计	5,591,873,555.23	5,311,520,131.84

#### 注 1:

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 12 月 31 日贷款本金余额为 16,900.00 万元。

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 12 月 31 日贷款本金余额为 14,000.00 万元。

#### 注 2:

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 12 月 31 日贷款本金余额为 23,800.00 万元。

2012 年 3 月 28 日, 本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 3 年期贷款合同, 取得长期贷款共计 55,000.00 万元, 抵押物为“中粮锦云”项目用地和“中粮锦云”项目在建工程。截至 2013

年 12 月 31 日贷款本金余额为 55,000.00 万元。

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，取得长期贷款共计 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 17,900.00 万元。

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，取得长期贷款共计 19,600.00 万元，抵押物为深圳国际交易广场第 34、35 层写字楼。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 19,600.00 万元。

2013 年 5 月 31 日，本公司与中建投信托有限责任公司签订 2 年期贷款合同，取得长期贷款共计 80,000.00 万元，抵押物为天津六纬路项目土地使用权和在建工程。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 79,990.00 万元。

2010 年 3 月 22 日，子公司深圳市宝安区福安实业有限公司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 12 月 31 日贷款本金余额为 16,700.00 万元。

2009 年 10 月 30 日，子公司深圳市宝安区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区三联有限公司所持有的商用物业。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 6,200.00 万元。

2012 年 5 月 16 日，子公司杭州易筑房地产开发有限公司与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 12 月 31 日贷款全部还完。

2013 年 2 月 25 日，孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与中信银行蔡锷路支行签订 2 年期的 15,000.00 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 0106 号）。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 15,000.00 万元。

2013 年 11 月 15 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 2013 第 964 号；望变更国用 2013 第 965 号）。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

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 12 月 31 日贷款本金余额为 40,423.50 万元。

2011 年 2 月 23 日，孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与交通银行股份有限公司签订 45,000.00 万元授信额度的 3 年期贷款合同，抵押物为北京市房山区长阳镇（长阳镇起步区

5 号地 01、02 地块)住宅、商业、地下车库用房国有土地使用权。截至 2013 年 12 月 31 日贷款已还完。

2013 年 6 月 28 日,孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司朝阳支行签订 70,000.00 万元授信额度的 10 年期抵押贷款合同,抵押物为房山区长阳镇起步区 5 号地国有土地使用权及在建工程。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 25,645.70 万元。

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 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 20,000.00 万元。

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 29,400.00 万元,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 12 月 31 日贷款已还完。

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 20,000.00 万元,抵押物为国有土地使用权证(沪房闵字【2005】第 077424 号),截至 2013 年 12 月 31 日贷款已还完。

2012 年 9 月 20 日,子公司中耀房地产开发(沈阳)有限公司与中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行签订 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 12 月 31 日贷款本金余额为 50,000.00 万元。

2013 年 06 月 21 日,子公司中粮地产(上海)有限公司与中国建设银行股份有限公司上海市分行签订人民币贰亿 25,000.00 万元授信额度 3 年期贷款合同。抵押物为本公司拥有的土地权(沪房地奉字 2012 第 000930 号土地)。截至 2013 年 12 月 31 日贷款已还完。

## (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	利率(%)	币种	年末数	年初数
中建投信托有限责任公司	2013-11-25	2015-11-24	6.765%	RMB	650,000,000.00	0.00
中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行	2012-9-20	2015-9-19	6.15%	RMB	500,000,000.00	500,000,000.00
中建投信托有限责任公司	2013-8-30	2015-5-31	7.2%	RMB	500,000,000.00	0.00
华润深国投信托有限公司	2013-9-29	2015-9-29	8.2%	RMB	400,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2013-7-23	2015-11-23	1-3 年期基准上浮	RMB	400,000,000.00	0.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
			10%			
中国农业银行宝安支行	2012-6-14	2015-3-27	1-3 年期基准上浮 10%	RMB	400,000,000.00	400,000,000.00
合计					2,850,000,000.00	900,000,000.00

## 27、 应付债券

### (1) 种类

债券名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
08 年期公司债券	1,189,947,059.52	0.00	-1,536,028.36	1,191,483,087.88

### (2) 详细信息

债券名称	期限	年利率 (%)	发行日期	面值总额	折价金额	应付利息总额	年末余额
08 年期公司债券	10 年	6.06	2008 年 8 月 25 日	1,200,000,000.00	-8,516,912.12	0.00	1,191,483,087.88

## 28、 长期应付款

项目	初始金额	年末数	年初数	期限
爱普生精工(香港)有限公司	15,390,100.00	324,438.22	1,930,621.31	9 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)与本公司签订的《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。

由于福信厂于 2012 年 12 月 31 日退出转型，尚未抵付的资金 1,930,621.31 元，根据《福信工业厂转型框架协议之补充》协议：1、福信生活区第 2 栋宿舍和福信生活区食堂的建筑款 1,173,598.81 元，爱普生自动放弃，转入营业外收入。2、福信厂第一栋厂房第 3 层的建筑款 757,022.50，按照爱普生与公司签订租赁协议，租金抵付剩余的长期应付款。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司长期应付款余额为 324,438.22 元。

## 29、 其他非流动负债

项目	内容	年末账面余额	年初账面余额
递延收益	停车位租金	2,174,014.18	2,218,395.00
递延收益	电缆政府补贴	0.00	280,566.65
合计		2,174,014.18	2,498,961.65



注：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。

### 30、 预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
未决诉讼	0.00	1,280,064.00	0.00	1,280,064.00
合计	0.00	1,280,064.00	0.00	1,280,064.00

注：本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司祥云一期别墅四位业主 2012 年 7 月就房屋未达到交付标准事项向顺义人民法院起诉，2013 年 12 月 19 日经顺义区人民法院一审判决，中粮地产投资（北京）有限公司应赔偿四业主房屋租金收入损失共计 1,280,064.00 元。本公司已于 2014 年 1 月 8 日向北京市第三中级人民法院提起上诉，截至 2013 年 12 月 31 日，本公司预计与该项诉讼相关的损失为 1,280,064.00 元。

### 31、 股本

项目	年初数	本年增减变动 (+/-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>一、有限售条件股份</b>							
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
<b>二、无限售条件股份</b>							
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

项目	年初数	本年增减变动 (+/-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
<b>三、股份总数</b>	<b>1,813,731,596.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,813,731,596.00</b>

### 32、 资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	214,292,298.66	0.00	0.00	214,292,298.66
其他资本公积	548,652,944.79	181,338,760.09	141,945,669.30	588,046,035.58
其中：可供出售金融资产公允价值变动	509,584,540.64	180,592,404.60	141,695,531.73	548,481,413.51
合计	762,945,243.45	181,338,760.09	141,945,669.30	802,338,334.24

### 33、 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	480,120,443.54	145,087,314.28	0.00	625,207,757.82

注：本年增加系根据《公司法》规定计提的法定盈余公积金。

### 34、 未分配利润

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,908,315,685.33	1,530,278,426.55	
调整年初未分配利润合计数（注1）	-81,236,236.70	-77,861,978.56	
调整后年初未分配利润	1,827,079,448.63	1,452,416,447.99	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	534,570,092.14	511,183,982.44	
其他调整因素	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	145,087,314.28	82,109,033.92	10%
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	
年末未分配利润	2,162,150,278.61	1,827,079,448.63	

注 1：调整年初未分配利润的原因详见附注四、25：本公司本期会计政策变更。

注 2：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。

### 35、 营业收入、营业成本

#### （1） 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	9,730,025,398.72	7,729,165,840.48
其他业务收入	448,614,741.79	215,723,799.88
营业收入合计	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36
主营业务成本	7,081,264,722.68	5,610,573,516.75
其他业务成本	17,822,023.60	352,112.51
营业成本合计	7,099,086,746.28	5,610,925,629.26

#### （2） 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数	上年发生数
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	9,730,025,398.72	7,081,264,722.68	7,729,165,840.48	5,610,573,516.75
其中：商品房销售	9,396,963,359.18	6,874,302,414.25	7,397,498,643.96	5,431,689,101.81
房屋租赁	252,093,270.32	105,141,593.99	260,535,457.15	105,643,999.06
物业管理及来料加工	80,968,769.22	101,820,714.44	71,131,739.37	73,240,415.88
其他业务	448,614,741.79	17,822,023.60	215,723,799.88	352,112.51
合计	10,178,640,140.51	7,099,086,746.28	7,944,889,640.36	5,610,925,629.26

### (3) 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
上海翡翠项目浦秀北路 155 弄 26 号业主	37,000,000.00	0.36
上海翡翠项目浦秀北路 55 弄 27 号业主	34,000,000.00	0.33
上海翡翠项目浦秀北路 155 弄 3 号业主	33,064,000.00	0.32
成都御嶺湾三期 B 标 600 栋业主	32,000,000.00	0.31
上海翡翠项目浦锦路 2049 弄 30 号业主	31,500,000.00	0.31
合计	167,564,000.00	

注 1：本年营业收入较上年增长 28.12%，主要原因是本年沈阳隆玺壹号、北京祥云国际、杭州云涛名苑等项目商品房销售收入结转增加。

注 2：本年其他业务收入较上年同比增长 107.96%，主要原因为处置投资性房地产。

### 36、 营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	515,117,244.24	410,873,471.39	3%、5%
城市维护建设税	30,316,057.48	24,322,771.67	1%、7%
教育费附加	15,134,095.44	6,512,279.34	3%
地方教育费附加	10,321,382.00	13,646,936.43	2%
土地增值税	441,768,857.37	251,508,217.32	超率累进
其他	26,945,572.61	17,970,980.94	
合计	1,039,603,209.14	724,834,657.09	

### 37、 销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
销售现场费	92,070,322.56	78,961,971.94
广告宣传费	138,781,721.61	116,735,291.32
销售代理费	126,192,732.30	64,944,394.04
物业服务费	18,505,581.19	10,204,705.41
职工薪酬	19,884,750.44	17,366,312.94
其他	28,784,231.71	46,984,019.09
合计	424,219,339.81	335,196,694.74

### 38、 管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	162,510,196.73	164,818,307.25
行政办公费	77,264,423.08	87,595,671.90
折旧、摊销	20,342,872.10	16,234,409.85
中介咨询费	17,523,676.10	8,018,475.31
税金	22,647,800.55	11,597,954.89
其他	6,892,625.26	14,981,821.18
合计	307,181,593.82	303,246,640.38

### 39、 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	486,882,409.76	399,504,000.35
减：利息收入	86,215,102.10	82,750,455.64
汇兑损益	1,257,283.00	-439,700.90
银行手续费	36,367,533.64	56,284,943.61
其他	383,362.90	214,699.35
合计	438,675,487.20	372,813,486.77

### 40、 投资收益

#### (1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的长期股权投资收益	1,405,238.94	465,234.53
权益法核算的长期股权投资收益	236,379,663.59	90,854,492.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-403,345.13	22,568,300.00
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	286,580,491.88
合作企业分配利润	402,336.01	236,372.46
合计	358,694,153.48	412,654,198.16

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	1,405,238.94	465,234.53	被投资方净利润增加
合计	1,405,238.94	465,234.53	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年增减变动原因
厦门鹏源房地产开发有限公司	289,057.49	0.00	上年纳入合并范围, 本年未纳入合并范围
北京中粮万科置业有限公司	18,975,394.70	-3,000,680.40	被投资方净利润增加
宝兴电线电缆有限公司	2,725,962.62	9,868,702.85	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	214,282,067.97	83,937,699.29	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	107,180.81	48,770.92	被投资方净利润增加
合计	236,379,663.59	90,854,492.66	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

41、 资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	3,962,162.53	9,395,901.28
合计	3,962,162.53	9,395,901.28

42、 营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	110,863.13	88,895.87	110,863.13
其中: 固定资产处置利得	110,863.13	88,895.87	110,863.13
政府补助	7,271,566.65	773,360.44	7,271,566.65
违约金	2,943,918.00	3,954,324.00	2,943,918.00
无法支付款项	1,453,931.12	0.00	1,453,931.12
罚款及滞纳金收入	968,173.83	0.00	968,173.83
新安湖转让款	7,709,242.39	0.00	7,709,242.39
其他	2,651,368.42	2,873,789.15	2,651,368.42
合计	23,109,063.54	7,690,369.46	23,109,063.54

其中, 政府补助明细:

项目	本年发生数	上年发生数	说明
财政扶持金	6,991,000.00	100,000.00	(注1)

项目	本年发生数	上年发生数	说明
F53 电缆收入摊销	280,566.65	673,360.44	(注2)
合计	7,271,566.65	773,360.44	

注 1：在成都市武侯区注册且开发项目的房地产企业，其缴纳的企业所得税和营业税达到政府补助标准的，由武侯区政府给予财政扶持，本年本公司的子公司中粮地产成都有限公司收到财政扶持金 3,268,000.00 元；本公司孙公司成都悦城实业有限公司收到财政扶持金 3,723,000.00 元。

注 2：2003 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，截至本期末已全部摊销完毕。

#### 43、 营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,570,341.98	238,280.01	1,570,341.98
其中：固定资产处置损失	1,570,341.98	238,280.01	1,570,341.98
对外捐赠	86,000.00	107,000.00	86,000.00
土地闲置费	0.00	4,371,505.00	0.00
滞纳金	6,623.09	7,471,483.58	6,623.09
预计负债	1,280,064.00	0.00	1,280,064.00
赔款及违约金（注）	17,366,646.09	0.00	17,366,646.09
其他	970,312.10	1,231,614.90	970,312.10
合计	21,279,987.26	13,419,883.49	21,279,987.26

注：赔款及违约金支出主要为支付碧海恒城补偿款 8,857,858.90 元，支付解除深圳宝安 22 区租赁合同违约金共计 7,061,816.00 元。

#### 44、 所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	576,596,082.76	319,696,145.96
递延所得税调整（注）	-269,347,746.49	1,533,192.70
合计	307,248,336.27	321,229,338.66



注：其中包含内部交易未实现的利润确认的递延所得税费用 123,982,000.93 元。

#### 45、 基本每股收益和稀释每股收益

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	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	0.29	0.29	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.11	0.11	0.07	0.07

(1) 本公司本年不存在可转债、认购权证、企业承诺回购其股份等稀释的因素。

(2) 每股收益的计算过程：

本年每股收益=[归属于公司普通股股东的净利润（534,570,092.14 元）、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（202,788,438.41）]÷股份总数（1,813,731,596 股）

注：本报告期间，本公司股份总数无变化

#### 46、 其他综合收益

项目	本年发生数	上年发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	134,969,060.28	44,766,159.36
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	33,742,265.07	11,191,539.84
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	62,329,922.34	193,214,143.49
小 计	38,896,872.87	-159,639,523.97
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	0.00	0.00
③现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小 计	0.00	0.00
④外币财务报表折算差额	971,291.68	75,963.16

项目	本年发生数	上年发生数
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小 计	971,291.68	75,963.16
⑤其他	0.00	0.00
减：由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	39,868,164.55	-159,563,560.81

#### 47、 现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
代收款项	240,323,734.17	130,241,651.57
押金、保证金	2,521,672,122.28	522,088,809.44
收到的联营、合营公司款项	1,248,975,341.60	1,250,000,000.00
收到的集团外部单位往来款及其他	1,122,111,704.13	2,058,568,758.56
合计	5,133,082,902.18	3,960,899,219.57

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付的保证金、押金、备用金	2,418,031,911.84	772,292,991.61
支付的与经营活动有关的费用支出	547,849,267.23	291,632,549.71
支付的联营、合营公司款项	249,667,476.58	253,805,990.70
支付的集团外部单位往来款及其他	4,545,508,189.87	2,211,997,409.08
合计	7,761,056,845.52	3,529,728,941.10

##### (3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
其他	8,344,441.11	36,115.79
合计	8,344,441.11	36,115.79

##### (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
收回昆仑信托保证金	0.00	119,600,000.00
合计	0.00	119,600,000.00

**(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

项目	本年发生数	上年发生数
贷款保证金	5,265,586.00	5,200,000.00
发债保函手续费	12,000,000.00	12,700,825.00
银行顾问费	12,017,217.00	30,220,475.00
贷款手续费	1,695,000.00	4,990,394.00
贷款承诺费	0.00	4,250,000.00
合计	30,977,803.00	57,361,694.00

**48、 现金流量表补充资料**

**(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

项目	本年金额	上年金额
<b>①将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	919,186,495.22	674,171,976.31
加: 资产减值准备	3,962,162.53	9,395,901.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	107,442,273.89	97,256,503.34
无形资产摊销	1,445,342.25	1,085,915.96
长期待摊费用摊销	40,059,519.42	36,995,063.44
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)	-373,744,437.98	-203,856,607.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,459,478.85	238,280.01
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)	460,399,462.34	333,882,778.71
投资损失(收益以“-”号填列)	-358,694,153.48	-412,654,198.16
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-265,460,347.83	1,533,192.70
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,966,138.18	18,160,319.14

项目	本年金额	上年金额
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,182,075,837.07	349,971,310.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	434,811,431.95	-110,280,522.71
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-66,725,261.48	1,847,436,609.52
其他	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,281,900,009.57</b>	<b>2,643,336,522.80</b>
<b>②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>③现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13
减: 现金的年初余额	5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	8,758,764.70	2,016,415,627.03

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
<b>①取得子公司及其他营业单位有关信息:</b>		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
B. 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
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
D. 取得子公司的净资产	0.00	0.00
其中: 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

项目	本年金额	上年金额
<b>②处置子公司及其他营业单位有关信息:</b>		
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	0.00	0.00
B. 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
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
D. 处置子公司的净资产	0.00	0.00
其中: 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) 现金及现金等价物的构成**

项目	年末数	年初数
<b>①现金</b>	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13
其中: 库存现金	402,055.64	413,184.33
可随时用于支付的银行存款	5,847,404,326.91	5,839,170,169.39
可随时用于支付的其他货币资金	4,257,138.28	3,721,402.41
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
<b>②现金等价物</b>	0.00	0.00
其中: 三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	5,852,063,520.83	5,843,304,756.13

注: 年末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物保函保证金 35,370,000.00 元, 共管账户的监管资金 1,037,625,277.54 元。

**49、 分部报告**

本公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了住宅地产、工业地产和物业管理共三大报告分部。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。

截至 2013 年 12 月 31 日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司、南京城市公司、杭州城市公司和沈阳城市公司八个分部。

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、中粮地产（深圳）实业有限公司；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、成都中粮锦悦置业有限公司；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、正德兴合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、中粮鸿云置业南京有限公司和苏源集团江苏房地产开发有限公司；杭州公司包括：杭州易筑房地产开发有限公司、杭州鸿悦置业有限公司。

工业地产核算内容为深圳地区部分公司出租工业厂房及提供相关服务，包括：中粮地产集团深圳贸易有限公司、深圳市宝铜实业有限公司、深圳鹏丽陶瓷有限公司、中粮地产集团深圳工人服务有限公司、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司、中粮地产集团深圳工业发展有限公司、深圳市宝安三联有限公司、深圳市宝安福安实业有限公司及中粮地产（集团）有限公司（物业租赁、来料加工及其他业务）。

物业管理核算内容为商品性住宅的物业管理服务，包括：深圳中粮地产物业服务有限公司、中粮地产集团深圳物业管理有限公司。

#### （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	721,076,962.82	998,524,713.76	926,853,597.00
其中: 外部销售收入	719,360,116.82	998,524,713.76	926,853,597.00
分部间销售收入	1,716,846.00	0.00	0.00
分部费用	495,289,121.60	939,212,854.98	729,825,558.85
分部利润	225,787,841.22	59,311,858.78	197,028,038.15
分部资产	4,001,640,082.91	3,766,434,279.93	3,732,155,789.36
分部负债	7,008,498,449.60	2,782,184,456.56	2,753,219,317.50

2013 年分部财务信息 (续):

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部收入	334,472,760.63	4,286,025,510.70	447,307,637.00	483,096,009.00
其中: 外部销售收入	334,472,760.63	4,286,025,510.70	447,307,637.00	483,096,009.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	288,678,950.31	3,687,729,610.94	334,426,021.90	536,268,925.61
分部利润	45,793,810.32	598,295,899.76	112,881,615.10	-53,172,916.61
分部资产	1,130,758,840.77	11,806,529,818.26	3,712,657,855.98	2,467,295,214.10
分部负债	1,036,483,702.49	10,340,683,129.40	2,474,151,816.13	1,626,007,562.77

2013 年分部财务信息 (续):

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部收入	1,258,964,428.00	1,205,028,116.63	100,658,999.24
其中: 外部销售收入	1,258,964,428.00	660,742,039.24	63,293,328.36
分部间销售收入	0.00	544,286,077.39	37,365,670.88
分部费用	1,322,733,214.44	236,050,288.71	100,257,938.47

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部利润	-63,768,786.44	968,977,827.92	401,060.77
分部资产	4,238,166,656.98	1,365,478,937.58	49,009,678.94
分部负债	1,266,779,889.28	674,260,013.52	40,829,325.70

2013 年分部财务信息 (续):

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	10,762,008,734.78	583,368,594.27	10,178,640,140.51
其中: 外部销售收入	0.00	10,178,640,140.51	0.00	10,178,640,140.51
分部间销售收入	0.00	583,368,594.27	583,368,594.27	0.00
分部费用	629,406,741.67	9,299,879,227.48	-12,849,311.30	9,312,728,538.78
分部利润	-629,406,741.67	1,462,129,507.30	596,217,905.57	865,911,601.73
分部资产	27,414,059,998.09	63,684,187,152.90	23,081,469,978.63	40,602,717,174.27
分部负债	18,216,878,519.71	48,219,976,182.66	16,587,655,291.90	31,632,320,890.76

2012 年分部财务信息:

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	1,246,644,889.82	1,147,709,590.39	599,498,389.00
其中: 外部销售收入	1,246,644,889.82	1,147,297,857.39	599,498,389.00
分部间销售收入	0.00	411,733.00	0.00
分部费用	867,687,384.18	1,158,429,064.90	425,602,444.79
分部利润	378,957,505.64	-10,719,474.51	173,895,944.21
分部资产	2,566,555,910.37	3,022,657,830.95	3,423,628,986.03
分部负债	2,820,189,469.28	2,214,846,880.29	2,018,362,681.94

2012 年分部财务信息 (续):

项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
分部收入	563,268,881.97	3,188,818,924.00	653,733,607.00	0.00



项目	住宅地产			
	长沙城市公司	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司
其中：外部销售收入	563,268,881.97	3,188,818,924.00	653,733,607.00	0.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	479,994,518.30	2,938,861,803.25	509,370,741.00	24,121,260.82
分部利润	83,274,363.67	249,957,120.75	144,362,866.00	-24,121,260.82
分部资产	888,073,181.32	10,618,283,022.74	1,471,877,621.52	2,446,181,146.78
分部负债	818,862,714.05	9,508,574,284.76	684,657,624.21	1,551,762,975.08

2012 年分部财务信息（续）：

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部收入	39,300.00	516,081,549.71	70,587,900.96
其中：外部销售收入	39,300.00	507,713,453.88	37,874,337.30
分部间销售收入	0.00	8,368,095.83	32,713,563.66
分部费用	48,276,376.34	207,808,476.28	70,038,309.76
分部利润	-48,237,076.34	308,273,073.43	549,591.20
分部资产	4,840,507,634.88	1,031,751,978.00	33,189,535.53
分部负债	1,804,119,062.07	501,208,324.10	25,049,438.93

2012 年分部财务信息（续）：

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	7,986,383,032.85	41,493,392.49	7,944,889,640.36
其中：外部销售收入	0.00	7,944,889,640.36	0.00	7,944,889,640.36
分部间销售收入	0.00	41,493,392.49	41,493,392.49	0.00
分部费用	591,077,459.89	7,321,267,839.51	-35,145,170.01	7,356,413,009.52
分部利润	-591,077,459.89	665,115,193.34	76,638,562.50	588,476,630.84
分部资产	19,864,110,716.41	50,206,817,564.53	15,207,791,233.86	34,999,026,330.67
分部负债	14,778,499,606.27	36,726,133,060.98	9,440,491,183.18	27,285,641,877.80

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	2012 年
分部利润	865,911,601.73	588,476,630.84

项目	2013 年	2012 年
加：投资收益	358,694,153.48	412,654,198.16
营业利润	1,224,605,755.21	1,001,130,829.00

## 八、 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	法定代表人	业务性质
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

(续)

母公司名称	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例 (%)	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	197,776.80	50.65%	50.65%	中粮集团有限 公司	10110041-4

### 2、 本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

### 3、 本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、9、长期股权投资

### 4、 本公司的合作经营企业概况如下：

详见附注七、9、长期股权投资

### 5、 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	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
卓远地产(成都)有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	同一最终控股股东
上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询公司	同一最终控股股东
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

其他关联方名称	与本公司关系
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控制股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控制股东
中粮屯河股份有限公司	同一最终控制股东
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
天津滨海快速交通发展有限公司	子公司的其他股东
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制股东
上海中城永跃投资中心(有限合伙)	孙公司的其他股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制股东

## 6、关联交易情况

### (1) 进出口协作服务费

根据本公司 1996 年 1 月 30 日与本公司合作经营企业深圳宝菱同利有限公司签订的《进出口协作服务费用支付协议书》，本公司为深圳宝菱同利有限公司提供进口钢材和产品出口协作服务，期限自 1996 年 1 月 1 日至 2038 年 3 月 31 日止，本年度本公司实际收到协作服务费折合人民币 218.71 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。本年度共支付保险费 3,767,873.24 元。

### (4) 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决	本年发生额
-----	--------	------------	-------

		策程序	
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	4,187,787.16

注 1：本公司孙公司中粮地产投资（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、现场办公楼及其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 2014 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 4,187,787.16 元。

(5) 出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则及决策程序	本年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例（%）
沈阳大悦城房产开发有限公司	物业管理（注 1）	参照市场价	1,522,972.78	1.94
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理（注 2）	参照市场价	1,082,010.00	1.38
中粮集团有限公司	房屋预售（注 3）	参照市场价	13,885,244.00	0.15
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理（注 4）	参照市场价	1,971,197.30	0.02
卓远地产（成都）有限公司	物业管理（注 5）	参照市场价	40,686.65	0.00

注 1：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司沈阳分公司与沈阳大悦城房产开发有限公司签订沈阳大悦城 C 区住宅物业服务合同及中粮大悦公寓前期物业服务委托协议，协议约定对沈阳大悦城 C 区住宅及中粮大悦公寓提供物业管理服务。C 区住宅服务期限：自 2010 年 10 月 15 日至业主大会成立；中粮大悦公寓服务期限：自 2012 年 1 月 1 日至业主大会成立；本年度共确认物业管理服务费 1,522,972.78 元。

注 2：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：（1）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，本年度收取物业服务费 151,164.00 元；（2）中财大厦办公楼物业服务委托协议，协议约定对位于滨江区中财大厦办公楼保洁服务，服务期限自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，本年度收取物业服务费 760,846.00 元；（3）中粮·湘湖人家前期物业合同，按合同规定收取物业费 170,000.00 元。

注 3：孙公司中粮地产投资(北京)有限公司与中粮集团有限公司签订房屋预售合同，本年度收到预收款项 13,885,244.00 元。

注 4：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司苏州分公司与苏州苏源房地产开发有限公司签订《中粮本园配合销售委托协议》，服务期限自 2013 年 3 月 15 日起至 2015 年 3 月 14 日止。本年度确认物业管理服务费 1,971,197.30 元。

注 5：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司成都分公司与卓远地产（成都）有限公司签订《大悦城办公区物业服务合同》。本年度确认物业管理服务费 40,686.65 元。

(6) 关联托管情况

①公司受托管理情况表：

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益确定依据	年度确认的托管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
沈阳大悦城房地产开发公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
卓远地产（成都）有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-9-27	2015-9-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	500,000.00
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	500,000.00

注：本公司 2009 年 9 月 27 日分别与中粮鹏利（成都）实业发展有限公司、上海鹏利置业发展有限公司、鹏利国际（四川）置业有限公司、沈阳大悦城房地产开发公司、杭州世外桃源房地产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司共六家公司（以下统称委托方）签订受托管理协议，接受委托经营管理委托方的全部业务。在不违反委托方公司章程的前提下，对委托方的日常经营拥有管理权，包括但不限于制定开发和经营方针、实施年度经营计划等。本次受托经营管理的期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。托管费为固定费用，委托方每年应当支付给本公司委托管理费 50 万元人民币，每半年支付 25 万元，定价依据为综合考虑公司委派到各项目公司的管理团队所应支付的薪酬和其他相应成本支出。

上述委托经营管理合同已届到期。2012 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司（原沈阳鹏利广场房产开发有限公司，2009 年 10 月更名为沈阳大悦城房产开发有限公司）、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司等五家公司续签新的委托经营管理合同。鹏利国际（四川）置业有限公司正在进行注销清算，公司不再与其续签委托经营管理合同。鹏利国际（四

川)置业有限公司与公司的委托经营管理关系至原合同期满为止。同时,由于公司已于 2011 年终止配股融资收购控股股东资产的活动,为避免潜在同业竞争,董事会同意公司与苏州苏源房地产开发有限公司签署委托经营管理合同。期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。

②本年受托管理费共计 300.00 万元。

(7) 关联租赁情况

公司承租情况表:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
北京中粮广场发展有限公司	中粮地产投资(北京)有限公司	中粮广场 C 座地上四层 F408-409 单位,承租面积 548 平方米	2013-3-1	2013-8-31	市场价格	1,000,000.00

注:根据本公司与北京中粮广场发展有限公司签订的办公楼租赁协议,本公司本年度确认租赁费 1,000,000.00 元。截至资产负债表日,本公司已支付本年度房屋租金。

(8) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市宝安福安实业有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	20,000.00	2009-10-10	2016-9-24	否
深圳市宝安三联有限公司	中粮地产(集团)股份有限公司	24,000.00	2010-12-27	2015-12-23	是
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
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
中粮地产(集团)有限公司	长沙观音谷房地产开发有限公司	20,000.00	2013-11-15	2017-11-15	否
中粮地产(集团)有限公司	成都天泉置业有限责任公司	27,000.00	2013-12-02	2018-12-02	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	65,000.00	2013-12-19	2018-11-23	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司	65,000.00	2013-12-31	2015-9-19	否
中粮地产南京有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	33,250.00	2013-11-28	2015-05-14	否

(9) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
<b>拆入资金:</b>				
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2013-7-19	2014-7-18	(注 1)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	70,000.00	2013-10-29	2014-10-28	(注 2)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	23,500.00	2013-9-5	2014-9-4	(注 3)
北京中粮万科置业有限公司	24,000.00	2013-1-28	2014-1-27	(注 4)
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2013-4-9	2014-4-8	(注 5)
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2013-7-29	2014-7-28	(注 6)
中粮财务有限责任公司	30,000.00	2012-2-29	2013-2-28	(注 7)
中粮财务有限责任公司	5,000.00	2012-3-19	2013-3-19	(注 8)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2012-8-30	2013-8-30	(注 9)
中粮财务有限责任公司	26,000.00	2013-3-1	2014-3-1	(注 10)
中粮财务有限责任公司	5,500.00	2013-6-27	2014-6-27	(注 11)
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2013-9-18	2014-9-18	(注 12)
中粮集团有限公司	70,800.00	2013-11-14	2014-8-13	(注 13)
中粮集团有限公司	86,700.00	2013-11-11	2014-8-11	(注 14)
中粮集团有限公司	110,000.00	2013-8-23	2013-9-23	(注 15)
中粮集团有限公司	110,000.00	2013-9-23	2013-11-23	(注 16)
中粮集团有限公司	110,000.00	2013-11-22	2014-2-22	(注 17)
中粮集团有限公司	90,000.00	2013-10-12	2014-10-12	(注 18)

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
中粮集团有限公司	65,000.00	2013-10-14	2014-10-14	(注 19)
中粮集团有限公司	60,000.00	2013-10-25	2014-4-25	(注 20)
中粮集团有限公司	70,000.00	2013-10-25	2014-4-25	(注 21)
中粮集团有限公司	110,000.00	2013-11-5	2014-5-5	(注 22)
中粮集团有限公司	19,600.00	2013-11-5	2014-5-5	(注 23)
中粮集团有限公司	5,000.00	2012-9-3	2013-9-2	(注 24)
中粮集团有限公司	155,000.00	2012-11-3	2013-11-26	(注 25)
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司(建设银行)	23,500.00	2011-11-6	2013-9-5	(注 26)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	30,000.00	2012-12-31	2013-12-28	(注 27)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	15,000.00	2012-12-29	2013-12-28	(注 27)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	45,000.00	2012-1-25	2013-1-24	(注 27)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	10,000.00	2012-2-21	2013-2-20	(注 27)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	58,000.00	2011-10-25	2014-4-24	(注 28)
上海鹏利置业发展有限公司(建设银行)	22,000.00	2012-12-7	2014-4-24	(注 28)
杭州世外桃源房地产开发有限公司(建设银行)	10,000.00	2013-12-28	2014-3-27	(注 29)
杭州世外桃源房地产开发有限公司(上海银行)	18,000.00	2012-9-29	2013-3-28	(注 30)
杭州世外桃源房地产开发有限公司(建设银行)	18,000.00	2013-3-29	2014-3-28	(注 31)
上海万良企业管理咨询有限公司	29,000.00	2013-3-28	2014-3-27	(注 32)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	60,000.00	2010-7-20	2013-7-19	(注 33)
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	19,591.76	2013-1-1	2013-12-31	(注 34)
北京万科企业有限公司	53,000.00	2013-6-14	2014-6-13	(注 35)
上海中诚加利投资中心(有限合伙)	79,200.00	2012-6-15	2013-6-14	(注 36)
上海中城永跃投资中心(有限合伙)	33,250.00	2013-11-14	2014-11-13	(注 37)
<b>拆出资金:</b>				
北京中粮万科置业有限公司	12,137.25	2011-6-23	2013-6-22	(注 38)



关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
北京万科企业有限公司	14,200.00	2012-6-28	2013-6-27	(注 39)
北京万科企业有限公司	12,000.00	2013-5-30	2014-5-29	(注 40)
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2013-5-23	2014-5-22	(注 41)
上海万科投资管理有限公司	7,840.00	2013-9-29	2014-9-28	(注 42)
上海万科投资管理有限公司	9,800.00	2013-12-31	2014-12-30	(注 43)
上海万科投资管理有限公司	3,920.00	2013-11-30	2014-11-29	(注 44)
上海万科投资管理有限公司	4,900.00	2013-12-29	2014-12-28	(注 45)

#### 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时同档次基准利率，按月计息，到期一次还本付息。2013 年 7 月该合同期限展期为 2013 年 7 月 19 日到 2014 年 7 月 18 日，该合同展期 2 次，截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额 20,000.00 万元，本年共计提利息 12,166,666.64 元，本年尚未支付。

注 2：2012 年 10 月 29 日，本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订借款合同，贷款金额 70,000.00 万元，期限为 2012 年 10 月 29 日到 2013 年 10 月 28 日，利率为人民银行同期同档次利率。2013 年 10 月该合同期限展期为 2013 年 10 月 29 日到 2014 年 10 月 28 日，该合同展期 1 次，截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 66,000.00 万元，本年计提利息 41,316,666.67 元，本年尚未支付。

注 3：2013 年 9 月 5 日，本公司与北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司签订借款合同，贷款金额 23,500.00 万元，期限为 2013 年 9 月 5 日到 2014 年 9 月 4 日，利率为人民银行同期同档次利率。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 23,500.00 万元，本年计提利息 4,621,666.67 元，本年尚未支付。

注 4：2013 年 1 月 28 日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订借款合同，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 12 月 31 日贷款本金余额 22,000.00 万元，本年计提利息 13,493,333.33 元，本年尚未支付。

注 5：2013 年 4 月 9 日，本公司与北京中粮万科置业有限公司签订借款合同，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 12 月 31 日贷款本金余额 6,000.00 万元，本年计提利息 2,670,000.00 元，本年尚未

支付。

注 6: 2013 年 7 月 29 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 9,000.00 万元, 期限为 2013 年 7 月 29 日到 2014 年 7 月 28 日, 利率为人民银行同期同档次利率。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 9,000.00 万元, 本年计提利息 2,340,000.00 元, 本年尚未支付。

注 7: 2012 年 2 月 29 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 30,000.00 万元, 期限 1 年, 年利率为 6.56%。2013 年 2 月该笔借款已全部还完。本年计提利息 3,170,666.67 元, 本年支付利息 3,772,000.00 元。

注 8: 2012 年 3 月 19 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 5,000.00 万元, 期限 1 年, 年利率为 6.56%。2013 年 3 月该笔借款已全部还完。本年计提利息 701,555.55 元, 本年支付利息 801,777.78 元。

注 9: 2012 年 8 月 30 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元, 期限 1 年, 年利率为 6%。2013 年 8 月 30 日该笔借款已全部还完。本年计提利息 6,025,000.00 元, 本年支付利息 6,300,000.00 元。

注 10: 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, 年利率为 6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 26,000.00 万元, 本年计提利息 13,260,000.00 元, 本年支付利息 12,783,333.34 元。

注 11: 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, 年利率为 6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 5,500.00 万元, 本年计提利息 1,723,333.34 元, 本年支付利息 1,622,500.00 元。

注 12: 2013 年 9 月 18 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元, 期限 1 年, 年利率为 6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 15,000.00 万元, 本年计提利息 2,625,000.00 元, 本年支付利息 2,350,000.00 元。

注 13: 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, 2013 年 8 月 12 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2013 年 11 月 13 日, 年利率为 6.33%。2013 年 11 月 12 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限再次展期至 2014 年 8 月 13 日, 年利率为 6.6%, 该合同共展期 6 次。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,800.00 万元, 本年计提利息 45,699,040.00 元, 支付利息 45,481,330.00 元。

注 14: 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。2013 年 8 月 11 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2013 年 11 月 10 日, 年利率为 6.33%。2013 年 11 月 11 日经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限再次展期至 2014 年 8 月 11 日, 年利率为 6.6%, 该合同共展期 6 次。截至 2013 年

12 月 31 日贷款本金余额 86,700.00 万元，本年度共计提利息 55,961,960.50 元，本年支付 55,890,432.57 元。

注 15: 2013 年 8 月 23 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 110,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。2013 年 9 月 23 日此笔借款已归还，本年度共计提利息 6,251,666.66 元，本年支付 6,251,666.66 元。

注 16: 2013 年 9 月 23 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 110,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。2013 年 11 月 21 日此笔借款已归还，本年度共计提利息 11,898,333.33 元，本年支付 11,898,333.33 元。

注 17: 2013 年 11 月 22 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 110,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 110,000.00 万元，本年计提利息 8,066,666.66 元，支付利息 5,848,333.33 元。

注 18: 2013 年 10 月 12 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 90,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 90,000.00 万元，本年计提利息 13,365,000.00 元，支付利息 11,550,000.00 元。

注 19: 2013 年 10 月 14 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 65,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 65,000.00 万元，本年计提利息 9,414,166.66 元，支付利息 8,103,333.33 元。

注 20: 2013 年 10 月 25 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 60,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 60,000.00 万元，本年计提利息 7,480,000.00 元，支付利息 6,270,000.00 元。

注 21: 2013 年 10 月 25 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 70,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 70,000.00 万元，本年计提利息 8,726,666.67 元，支付利息 7,315,000.00 元。

注 22: 2013 年 11 月 5 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 110,000.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 110,000.00 万元，本年计提利息 11,494,999.99 元，支付利息 9,276,666.67 元。

注 23: 2013 年 11 月 5 日本公司的母公司中粮集团委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 19,600.00 万元贷款，年利率为 6.6%。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 19,600.00 万元，本年计提利息 2,048,200.01 元，支付利息 1,652,933.33 元。

注 24: 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 2 日，同时将合同利率变更为 6.33%/年，该合同共展期 4 次。以前年度已归还借款 13,560.00 万元，2013 年 9 月归还借款 5,000.00 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，该笔借款已全部还完。

本年计提利息 2,153,958.33 元，已支付利息 2,250,666.66 元。

注 25：孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司在 2009 年与中粮集团有限公司签署短期借款合同，用于开发经营建设，借款金额为 155,000.00 万元，2010 年合同到期后对未偿还金额在 2011 年和 2012 年分别进行展期，该合同共展期 2 次。2012 年按合同约定借款金额分 3 笔执行，其中：第一笔金额为 15,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 3 日至 2013 年 11 月 2 日；第二笔金额为 50,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 13 日至 2013 年 11 月 12 日；第三笔金额为 90,000.00 万元，期限为 2012 年 11 月 27 日至 2013 年 11 月 26 日。实际执行利率为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，按季付息。截至 2013 年 12 月 31 日，该笔借款已全部归还，本年度共计提利息 73,583,333.33 元，已全部偿还。

注 26：2011 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。2013 年 9 月，该笔借款已全部还完。本年共计提利息 9,916,020.83 元，本年支付 30,501,041.66 元。

注 27：2010 年 12 月 29 日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供 100,000.00 万元贷款，分别于 2010 年 12 月 29 日取得 15,000.00 万元、2010 年 12 月 31 日取得 30,000.00 万元、2011 年 1 月 25 日取得 45,000.00 万元、2011 年 2 月 21 日取得 10,000.00 万元，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍，上述四笔借款分别于 2012 年 12 月 28 日、2012 年 12 月 30 日、2013 年 1 月 24 日、2013 年 2 月 20 日到期。2012 年 12 月 28 日三方当事人签订委托贷款展期协议书将 15,000.00 万元、30,000.00 万元借款期限分别延长至 2013 年 12 月 28 日、2013 年 12 月 28 日。该合同中 15,000.00 万元、30,000.00 万元已展期两次，45,000.00 万元、10,000.00 万元已展期一次。截至 2013 年 12 月 31 日该笔借款已全部还完。本年共计提利息 53,347,833.32 元，支付利息 117,658,156.98 元。

注 28：2011 年 10 月 24 日，本公司与上海鹏利置业发展有限公司签订委托贷款合同，委托中国建设银行深圳分行向本公司提供 80,000.00 万元贷款，期限 30 个月，利率为同期同档次贷款基准利率的 1.055 倍。2011 年 10 月 25 日取得 5,800.00 万元，2012 年 12 月 07 日取得 2,200 万元贷款。2013 年 11 月该两笔借款已全部还完。本年计提利息 44,552,640.66 元，支付利息 53,070,280.46 元。

注 29：2011 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 2013 年 12 月 27 日到期。2013 年 12 月 26 日三方当事人分

别签订委托贷款展期协议书将贷款余额 10,000.00 万元期限延长至 2014 年 3 月 27 日, 该合同共展期 2 次。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元, 本年计提利息 6,387,500.00 元, 本年支付 6,387,500.00 元。

注 30: 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, 年利率为 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。2013 年 3 月该笔借款已全部还完。本年计提利息 2,623,000.00 元, 支付利息 5,520,500.00 元。

注 31: 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, 利率为同期 1 年期人民币贷款基准利率。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元, 本年计提利息 8,340,000.00 元, 本年支付 8,010,000.00 元。

注 32: 2012 年 3 月 26 日, 本公司与上海万良企业管理咨询有限公司签订委托贷款合同, 委托建设银行深圳分行向本公司提供 29,000.00 万元贷款, 期限 12 个月, 利率为基准利率的 1.055 倍, 于 2013 年 3 月 26 日到期。2013 年 3 月 27 日三方当事人签订委托贷款展期协议书将该笔贷款余额 23,000.00 万元期限延长至 2014 年 3 月 27 日, 该合同共展期 1 次。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额 18,000.00 万元。本年计提利息 13,342,327.10 元, 本年支付 19,126,399.78 元。

注 33: 2010 年 7 月 20 日, 孙公司成都悦城实业有限公司与中粮鹏利(成都)实业发展有限公司签订委托贷款贷款合同, 委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 60,000.00 万元贷款, 期限为 36 个月, 利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%。2013 年 10 月该笔借款已全部还完。本年计提利息 28,451,335.35 元, 支付利息 42,271,429.99 元。

注 34: 2012 年 1 月 1 日起孙公司成都悦城实业有限公司向中粮鹏利(成都)实业发展有限公司借款, 借款本金为 25,041.76 万元, 利率为同期同档次银行基准利率, 期限为 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日, 2013 年 1 月 1 日该笔贷款余额展期至 2013 年 12 月 31 日, 该合同共展期一次。截至 2013 年 12 月 31 日该笔贷款已全部还完。本期计提利息 10,089,755.12 元, 本期支付利息 10,089,755.12 元。

注 35: 孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署短期借款合同, 款项金额为 53,000.00 万元, 双方同意此借款用于北京中粮万科房地产开发有限公司的正常经营发展, 实际执行利率为借款当期同期同类银行基准利率。本年度归还本金 111,931,205.26 元, 截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 418,068,794.74 元, 本年支付利息 15,444,766.56 元。

注 36: 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。截至 2013 年 12 月 31 日该笔借款已全部还完。本年计提利息 23,694,904.00 元,已全部付清。

注 37: 孙公司中粮鸿云置业南京有限公司向其股东上海中城永跃投资中心(有限合伙)拆入资金 33,250.00 万元,贷款期限为 2013 年 11 月 14 日至 2014 年 11 月 13 日。截至 2013 年 12 月 31 日该笔借款本金余额为 33,250.00 万元。本年计提利息 3,325,000.00 元,尚未支付利息。

## ②拆出资金:

注 38: 2010 年 5 月起,本公司签署借款协议提供借款 49,159.58 万元给北京中粮万科置业有限公司,实际执行利率为银行同期同档次基准利率,2012 年还款 35,000.00 万元,余额 2,659.58 万元,该款项的期限在 2011 年 6 月展期为 2011 年 6 月 23 日到 2013 年 6 月 22 日。截至 2013 年 12 月 31 日该笔借款已全部收回,本年计提利息收入 45,434.49 元,本年收到利息 31,288,836.35 元。

注 39: 孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与其股东北京万科企业有限公司签署短期借款合同,款项金额为 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 12 月 31 日该笔借款已全部收回,本年计提利息 4,094,806.67 元,本年收到利息 8,774,205.25 元。

注 40: 孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与其股东北京万科企业有限公司签署短期借款合同,款项金额为 12,000.00 万元,借款期限为 2013 年 5 月 30 日至 2014 年 5 月 29 日,截至 2013 年 12 月 31 日该笔借款已全部收回,收到借款利息 316,500.00 元。

注 41: 2011 年 5 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 19,600.00 万元给上海万科投资管理有限公司,年利率为 5.56%,2013 年 5 月 23 日该合同展期至 2014 年 5 月 22 日,展期 2 次,贷款期限为 2013 年 5 月 23 日到 2014 年 5 月 22 日。截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,600.00 万元,本年计提利息收入 11,583,164.45 元,尚未收到利息。

注 42: 2011 年 9 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 7,840.00 万元给上海万科投资管理有限公司,年利率为 6%,2013 年 9 月 29 日该合同展期至 2014 年 9 月 28 日,展期 2 次,贷款期限为 2013 年 9 月 29 日到 2014 年 9 月 28 日。截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额为 7,840.00 万元,本年计提利息收入 4,769,333.33 元,尚未收到利息。

注 43: 2011 年 12 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 9,800.00 万元给上海万科投资管理有限公司,年利率为 5.56%,2013 年 12 月 31 日该合同展期至 2014 年 12 月 30 日,展期 2 次,贷款期限为 2013 年 12 月 31 日到 2014 年 12 月 30 日。截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额为 9,800.00 万元,本年计提利息收入 5,978,000.00 元,尚未收到利息。

注 44: 2012 年 11 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 3,920.00 万元给上海万科投资管理有限公司, 年利率为 6%, 2013 年 11 月 30 日该合同展期至 2014 年 11 月 29 日, 展期 1 次, 贷款期限为 2013 年 11 月 30 日到 2014 年 11 月 29 日。截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额为 3,920.00 万元, 本年计提利息收入 2,384,666.67 元, 尚未收到利息。

注 45: 2012 年 12 月起上海加来房地产开发有限公司与上海万科投资管理有限公司签署借款协议提供借款 4,900.00 万元给上海万科投资管理有限公司, 年利率为 6%, 2013 年 12 月 29 日该合同展期至 2014 年 12 月 28 日, 展期 1 次, 贷款期限为 2013 年 12 月 29 日到 2014 年 12 月 28 日。截至 2013 年 12 月 31 日借款本金余额为 4,900.00 万元, 本年计提利息收入 3,013,500.00 元, 尚未收到利息。

(10) 存款

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	284,547,768.82	348,597,053.44	752,059.82	237,372.61

7、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

关联方	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款:</b>				
沈阳大悦城房产开发有限公司	1,241,942.77	12,419.43	242,263.82	2,422.64
杭州世外桃源房地产开发有限公司	353,835.00	3,538.35	0.00	0.00
<b>其他应收款:</b>				
苏州苏源房地产有限公司	0.00	0.00	250,000.00	2,500.00
沈阳大悦城房产开发有限公司	0.00	0.00	300,000.00	3,000.00
天津滨海快速交通发展有限公司	300,000.00	3,000.00	300,000.00	0.00
上海万科投资管理有限公司	516,866,677.76	5,168,666.78	489,138,013.31	4,891,380.13
宝菱同利有限公司	522,148.79	5,221.49	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

(2) 应付关联方款项

关联方	年末数	年初数
<b>应付账款:</b>		
中粮屯河股份有限公司	0.00	216,800.00
北京凯莱物业管理有限公司	215,120.46	0.00
<b>其他应付款:</b>		
中粮集团有限公司	0.00	1,605,538,800.00
中粮鹏利(成都)实业发展有限公司	0.00	210,580,914.60
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06



关联方	年末数	年初数
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,417,416.71	4,231,652.82
上海万科投资管理有限公司	71,825,924.35	61,106,259.44
北京名都房地产开发有限公司	235,306,555.54	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	948,405,000.01	707,466,666.67
北京中粮万科置业有限公司	388,503,333.33	0.00
北京万科企业有限公司	420,491,436.10	0.00
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	335,825,000.00	0.00
<b>预收款项:</b>		
中粮集团有限公司	13,885,244.00	0.00
<b>应付利息:</b>		
中粮财务有限责任公司	11,431,933.33	976,555.55
中粮集团有限公司	16,638,075.35	5,866,112.40
杭州世外桃源房地产开发有限公司	417,500.00	2,985,000.00
上海万良企业管理咨询有限公司	9,551,266.67	15,335,339.35
<b>短期借款:</b>		
中粮财务有限责任公司	465,000,000.00	500,000,000.00
中粮集团有限公司	6,821,000,000.00	1,575,000,000.00

## 九、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。

截至2013年12月31日,根据华南国际经济贸易仲裁委员会华南国仲深裁【2013】D14号裁决书,海雅公司向本公司支付转让款7,709,242.39元。

2、2009年9月24日,本公司与中国农业银行股份有限公司深圳宝安支行签订借款合同,借款金额为人民币2亿元,借款利率为央行同期基准利率下浮10%的优惠利率,执行年利率5.184%,借款期限为2009年10月10日至2014年09月24日,保证人系控股子公司深圳市宝安福安有限公司,同时本公司以股权出质为上述借款提供质押担保(质押物:本公司拥有成都天泉置业有限责任公司的股权,权利质押清单编号:ZLDC2009001)。

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12月31日贷款本金余额为16,900.00万元。

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12月31日贷款本金余额为14,000.00万元。

5、本公司孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司应政府要求将项目容积率由0.45调整至1.02,并与国土局签订了国土使用权合同补充协议。一期部分业主以原销售宣传欺诈为由,要求解除合同,并赔偿损失。其中徐社西、张忠革两案一审中,已于2013年12月2日开庭,原告方要求各索赔100万元,截至2013年12月31日案件尚未判决;冷世伟、彭建军、郝宏欣要求索赔金额根据司法鉴定为准,三案于2013年9月30日签领一审判决,判决驳回原告全部诉讼请求。2013年10月20日冷世伟、郝宏欣因不服一审判决提起了二审上诉,于12月20日进行了二审开庭谈话,截至2013年12月31日案件尚未判决。彭建军因未预交二审诉讼费用,按自动撤诉处理,已于12月19日签领裁定。

6、本公司的子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司对其2013年收购的深圳市锦峰城房地产开发有限公司与中信银行深圳分行签订2010深银金贷字第012号《固定资产贷款

合同》提供质押担保，该合同金额为 65,000.00 万元，期限为 2010 年 09 月 19 日至 2015 年 09 月 19 日。质押物中粮地产集团深圳房地产开发有限公司以其持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司 100% 股权。截至 2013 年 12 月 31 日贷款本金余额为 65,000.00 万元。

## 十、 承诺事项

### 1、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 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

金额单位：人民币万元

项目	年末余额	年初余额
已签订的正在或准备履行的建安合同	283,291.89	203,382.10
已签订的正在或准备履行的土地合同	387,476.01	3,883.07
合计	670,767.90	207,265.17

(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区 25 区旧城改造项目的意向协议。根据协议，公司将投资建设深圳市宝安区 25 区旧城改造项目，项目位于深圳市宝安区新安 25 区，占地总面积约 16.8 万平方米，土地用途包括集中式商业物业、甲级写字楼、商务公寓、星级酒店、高端住宅等。深圳市宝安区人民政府将负责协调办理项目建设手续，公司将根据有关规定履行所需行政审批程序。2011 年项目已被深圳市规划与国土资源委员会纳入《2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划》，并完成了政府公示。项目 2011 年 8 月通过深圳市规划与国土资源委员会城市更新计划审批，2011 年 12 月 8 日深圳市政府发布正式公告，批准 25 区城市更新项目立项，项目已成为深圳市、宝安区两级政府确认的重大投资项目，享受行政审批绿色通道。2012 年 11 月编制完成项目专项规划草案并报政府审批，2012 年 12 月上报项目城市更新实施方案政府备案。2013 年 5 月 14 日项目专项规划通过区政府审批，2013 年 7 月 17 日项目通过中粮集团投资审查委员会，2013 年 8 月 9 日通过中粮集团董事长办公会。目前正在开展拆迁谈判、专项规划等前期工作。

(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，现进行市级主管部门审批。

(4) 2008 年 12 月 17 日，子公司成都天泉置业有限公司与成都市龙泉驿区现代农业发

展投资有限公司（以下简称农投公司）签订了《集体土地流转及整理合同》，由农投公司将位于成都市龙泉驿区同安街道万家村十四、十五、十六、十七组承包地、自留地、经济林地等农用地共计 2190 亩土地以出租方式流转给本公司经营使用，合同约定土地流转期限为 20 年（从 2008 年 3 月 31 日至 2028 年 3 月 31 日），期限届满后，本公司享有优先续展使用的权利。其中，以土地承包经营权流转方式流转的约 2102 亩土地已按承包经营法等法律法规规定的程序办理土地承包经营权流转备案登记手续；约 88 亩农村集体建设用地（包括 44 亩农村宅基地和 44 亩集体工矿用地）正在按照成都集体建设用地使用权流转试点等规定进行整理及相关申报工作。土地流转及整理的费用总金额不超过 70,360,000.00 元，2012 年 12 月 31 日已支付 48,347,822.40 元，其中：5,311,640.00 元计入存货开发成本，43,036,182.40 元计入预付账款。截至 2013 年 12 月 31 日已将预付账款中的 43,036,182.40 元及剩余款项 22,012,177.60 元，全部计入开发成本。

## 2、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。

## 十一、资产负债表日后事项

1、本公司 2014 年 4 月 10 日召开第七届董事会第二十七次会议审议 2013 年度利润分配预

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

2、2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号、16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。

本公司将自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并将依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更，以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

(1)《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》完整地规范了离职后福利的会计处理，将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，企业应当采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。此外，该修订后准则还充实了关于短期薪酬会计处理规范，充实了关于辞退福利的会计处理规定，并引入了其他长期职工福利，完整地规范职工薪酬的会计处理。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(2)《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》进一步规范了财务报表的列报，在持续经营评价、正常经营周期、充实附注披露内容等方面进行了修订完善，并将“费用按照性质分类的利润表补充资料”作为强制性披露内容。该准则要求在利润表其他综合收益部分的列报，应将其他综合收益项目划分为两类：(1) 后续不会重分类至损益的项目；(2) 在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。本公司将根据该项修订后的准则，对财务报表列报进行变更。

(3) 根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。该准则建立了判断控制存在与否的单一模型，规定对被投资方形成控制需要具备的三个要素为：(1) 拥有对被投资方的权力；(2) 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；(3) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在此

基础上，该准则对控制权的判断给出了较原准则更多的指引。根据该准则的规定，本公司管理层在确定对被投资单位是否具有控制权时需运用重大判断。本公司管理层认为，本公司以前年度纳入合并范围的子公司均满足该修订后准则所规定的控制权判断标准，故在该修订后准则生效后不会调整本公司的合并范围。

(4)《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范了对一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排的认定、分类及核算。合营安排根据合营方在其中享有的权利和承担的义务，分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。该准则要求合营方对合营企业的投资采用权益法核算，对共同经营则确认其资产（包括其对任何共同持有资产应享有的份额）、其负债（包括其对任何共同产生负债应承担的份额）、其收入（包括其对共同经营因出售产出所产生的收入应享有的份额）及其费用（包括其对共同经营发生的费用应承担的份额）。该准则的采用预计不会对本公司财务报表产生重大影响。

(5)《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规范了公允价值定义，明确了公允价值计量的方法，根据公允价值计量所使用的输入值将公允价值计量划分为三个层次，并对公允价值计量相关信息的披露作出了具体要求。但该准则并未改变其他会计准则对于哪些场合下应运用公允价值计量的规定。本公司管理层认为，采用该准则将导致本公司修订与公允价值计量相关的政策和程序，并在财务报表中对公允价值信息进行更广泛的披露。除此以外，采用该准则预计不会对本公司财务报表项目的确认和计量产生重大影响。

(6)《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》的规范范围与原准则相比有所缩减，仅规范对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资的确认和计量，投资方对被投资单位不具有控制、共同控制和重大影响的长期股权投资将变为属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规范范围。此外还引入了其他一些重要变化，包括：明确投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益；调整了核算方法转换时的衔接规定；新增了关于持有待售的对合营、联营企业投资的处理；引入对通过下属投资主体所持有的合营、联营企业投资的公允价值计量选择权等等。本公司管理层认为，采用该准则将导致本公司原先在“长期股权投资”科目核算的对被投资单位不具有控制、共同控制和重大影响的长期股权投资转作“可供出售金融资产”核算，且可能由此导致本公司对该等投资的初始计量和后续计量金额的重新确定。同时追溯调整比较报表的前期比较数据。

(7)《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营企业和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。该准则要求披露对其他主体实施控制、共同控制或重大影响的重大判断和假设，以及这些判断和假设变更的情况；并针对在子公司中的权益、在合营安排或联营企业中的权益、在未纳入合并财务报表范

围的结构化主体中的权益，分别规定了详细的披露要求。根据该准则要求披露的信息将有助于财务报表使用者评估本公司在其他主体中权益的性质和相关风险，以及该权益对本公司财务状况、经营成果和现金流量的影响。该准则生效后，本公司比较财务报表中披露的该准则施行日之前的信息将按照该准则的规定进行调整（有关未纳入合并财务报表范围的结构化主体的披露要求除外）。针对该准则中新增的披露要求，本公司管理层将尽快启动对所需信息的收集、整理和分析工作，以确保在该准则生效后编制的财务报表中能够按照该准则的要求披露有关信息。

## 十二、其他重要事项说明

### 1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	年末金额
可供出售金融资产	767,744,553.06	0.00	35,733,233.02	0.00	803,477,786.08

### 2、可供出售金融资产明细

被投资单位名称	股票数量	初始投资成本	年末公允价值
招商证券股份有限公司	63,365,756.00	78,835,901.40	803,477,786.08
合计		78,835,901.40	803,477,786.08

3、据 2010 年 2 月 25 日北京市房山区长阳镇起步区中小学工程沟通协调会精神，长阳镇起步区 1、2、3、5 号地规划的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 2015 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。

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

5、2013 年 11 月 21 日，本公司子公司中粮地产成都有限公司与成都基汇投资管理顾问有限公司签订关于成都硕泰丽都房地产开发有限公司之股权转让协议。成都硕泰丽都房地产开发有限公司（目标公司）为一家于中国注册成立的中外合资企业。注册资本为人民币 400,000,000.00 元，转让方（即成都基汇投资管理顾问有限公司）出资人民币 245,805,861.10 元，

持有目标公司约 61.4545%的股权。中粮地产成都有限公司支付人民币 338,708,421.13 元收购转让方持有目标公司约 61.4545%的股权。

2013 年 11 月 21 日中粮地产成都有限公司与成都硕泰丽都房地产开发有限公司及成都置信武侯地产开发有限公司签署借款偿还三方协议。协议约定中粮地产成都有限公司向成都硕泰丽都房地产开发有限公司提供借款人民币 197,381,382.25 元，用于偿还成都硕泰丽都房地产开发有限公司欠成都置信武侯地产开发有限公司借款本息合计 197,381,382.25 元。

2014 年 1 月 14 日中粮地产成都有限公司已向成都基汇投资管理顾问有限公司支付股权收购款人民币 324,928,421.13 元。截至本报告日剩余 13,780,000.00 元，尚未支付。

2014 年 1 月 9 日中粮地产成都有限公司已向成都硕泰丽都房地产开发有限公司提供全部借款。

成都硕泰丽都房地产开发有限公司已于 2014 年 1 月 10 日进行工商变更，并于 2014 年 1 月 22 日公司将相关文件资料移交至中粮地产成都有限公司。

6、本公司子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）于 2013 年 11 月 1 日签订股权转让框架协议，拟收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“目标公司”）100%股权，开发建设爱联旧村改造项目。双方协商同意以不高于人民币 43,000 万元收购锦峰集团持有的目标公司 100%股权，具体支付合同约定为：①定金：深圳公司向锦峰集团支付股权转让款的 20%作为定金。定金于第四期股权转让款支付之日自动转为股权转让款。②目标公司的 100%股权已过户到深圳公司名下后，深圳公司向锦峰集团支付第一期股权转让款，金额为股权转让款的 20%。③目标公司完成相关专项规划及拆迁工作后，深圳公司向锦峰集团支付第二期股权转让款，金额为股权转让款的 40%。④在目标项目 A1 地块一期实施主体确认为目标公司（以取得政府的确认文件为准）且第二期股权转让款付款条件已经成就时，深圳公司向锦峰集团支付第三期股权转让款，金额为股权转让款的 15%。⑤在从标的股权完成转让之日起（以工商行政管理部门核准文件记载日期为准）算满 2 年时，深圳公司向锦峰集团支付第四期股权转让款，金额为股权转让款的 5%。

2013 年 12 月 18 日，锦峰集团将 100%股权已过户到深圳公司名下，并完成股权变更，2014 年 1 月份已支付第一期股权转让款 8,600 万元。2014 年 3 月份双方完成目标公司的交接。



### 十三、 公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1) 应收账款按种类披露

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄计提坏账准备的应收账款	491,848.18	100.00		
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	491,848.18	100.00	0.00	

(续)

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	257,779,756.90	100.00	1,773,784.45	

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。

##### (2) 应收账款按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	491,848.18	100.00	244,896,798.00	95.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	0.00	0.00	8,621,900.00	3.34
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	3,939,200.00	1.53
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	321,858.90	0.13
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	491,848.18	100.00	257,779,756.90	100.00

##### (3) 坏账准备的计提情况

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	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)	491,848.18	100.00	0.00	244,896,798.00	95.00	0.00
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00	0.00	0.00	8,621,900.00	3.34	431,095.00
1 年以上—2 年 (含 2 年)	0.00	0.00	0.00	3,939,200.00	1.53	1,181,760.00
2 年以上—3 年 (含 3 年)	0.00	0.00	0.00	321,858.90	0.13	160,929.45
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	491,848.18	100.00	0.00	257,779,756.90	100.00	1,773,784.45

(4) 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。

(5) 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	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市现代投资发展有限公司	租户	491,848.18	3 个月以内	100.00
合计		491,848.18		100.00

(6) 应收账款年末比年初减少 99.81%，主要原因是本年收回锦云项目房款。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,701,510,964.03	99.95	41,167,152.07	0.3
按账龄计提坏账准备的其他应收款	2,238,083.11	0.02	241,145.34	10.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,548,156.82	0.03	4,031,229.52	88.63
合计	13,708,297,203.96	100.00	45,439,526.93	

(续)

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	7,179,339,560.57	100.00	44,144,049.43	

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。

(2) 坏账准备的计提情况

①单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
华高置业有限公司	38,871,909.04	5,762,303.62	14.82	参照对方年末净资产计提
鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	年末净资产为负数，全额计提
合计	74,276,757.49	41,167,152.07		

②账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	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)	1,491,352.13	66.64	0.00	65,253.68	2.00	
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	379,684.36	16.96	18,984.22	46,005.00	1.41	2,300.25
1 年以上—2 年 (含 2 年)	46,005.00	2.06	13,801.50	2,443,384.00	74.91	733,015.20
2 年以上—3 年 (含 3 年)	225,364.00	10.07	112,682.00	574,153.52	17.60	287,076.76
3 年以上	95,677.62	4.27	95,677.62	132,858.00	4.08	132,858.00
合计	2,238,083.11	100.00	241,145.34	3,261,654.20	100.00	1,155,250.21

③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	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
宝菱同利有限公司	522,148.79	5,221.49	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提
中粮地产集团深圳贸易有限公司	4,026,008.03	4,026,008.03	100.00	年末净资产为负数，全额

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
				计提
合计	4,548,156.82	4,031,229.52		

(3) 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

(4) 本期转回或收回的主要情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
北京中粮万科置业有限公司	已到期	合营企业往来, 经测试后未减值, 按 1% 计提	578,392.02	578,392.02
苏州苏源房地产开发有限公司	已到期	合营企业往来, 经测试后未减值, 按 1% 计提	2,500.00	2,500.00
华高置业有限公司		按其他应收款余额与其净资产的差额计提	9,391,802.75	3,629,499.13
宝菱同利有限公司		合营企业往来, 经测试后未减值, 按 1% 计提	6,247.97	1,026.48
合计			9,978,942.74	4,211,417.63

(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	性质	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津粮滨投资有限公司	子公司	2,295,657,340.43	往来款	5 年以内	16.75
北京正德兴合房地产开发有限公司	子公司	2,109,485,333.32	往来款	1 年以内	15.39
中粮地产(北京)有限公司	子公司	1,608,764,781.77	往来款	1 年以内	11.74
中粮鸿云置业南京有限公司	子公司	1,416,079,666.65	往来款	3 个月以内	10.33
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	子公司	1,249,250,168.18	往来款	2 年以内	9.11
合计		8,679,237,290.35			63.31

(6) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	522,148.79	0.00
合计		522,148.79	

(7) 其他应收款年末比年初增加 91.51%, 主要原因为本年内部往来款增加。

### 3、长期股权投资

#### (1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面余额合计:	6,135,347,764.50	629,675,758.21	13,919,575.79	6,751,103,946.92
对子公司的投资	5,658,269,875.71	370,000,000.00	11,100,000.00	6,017,169,875.71
对合营企业投资	412,953,765.47	234,145,042.76	887,580.09	646,211,228.14
对联营企业投资	51,224,123.32	3,250,715.45	1,931,995.70	52,542,843.07
其他股权投资	12,900,000.00	22,280,000.00	0.00	35,180,000.00
减: 长期股权投资减值准备	53,936,827.57	0.00	0.00	53,936,827.57
账面价值合计	6,081,410,936.93	629,675,758.21	13,919,575.79	6,697,167,119.35

#### (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市宝铜实业有限公司	成本法	12,809,935.31	12,809,935.31	0.00	12,809,935.31
成都天泉置业有限公司	成本法	418,771,335.00	418,771,335.00	0.00	418,771,335.00
深圳市宝安福安实业有限公司	成本法	6,245,198.37	6,245,198.37	0.00	6,245,198.37
华高置业有限公司	成本法	HKD10,000.00	10,000.00	0.00	10,000.00
鹏丽陶瓷有限公司	成本法	43,086,827.57	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57
深圳市宝安三联有限公司	成本法	43,862,717.00	43,862,717.00	0.00	43,862,717.00
厦门鹏源房地产开发有限公司	成本法	50,428,181.10	50,428,181.10	0.00	50,428,181.10
深圳中粮地产物业服务有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00
天津粮滨投资有限公司	成本法	45,900,000.00	45,900,000.00	0.00	45,900,000.00
长沙中粮地产投资有限公司	成本法	35,568,983.90	35,568,983.90	0.00	35,568,983.90
中粮滨海地产(天津)有限公司	成本法	11,100,000.00	11,100,000.00	-11,100,000.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
中粮地产(上海)有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	400,000,000.00
中粮地产成都有限公司	成本法	235,000,000.00	235,000,000.00	0.00	235,000,000.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	成本法	845,000,001.00	475,000,001.00	370,000,000.00	845,000,001.00

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	成本法	950,000.00	950,000.00	0.00	950,000.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00	0.00	4,750,000.00
中粮地产南京有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
杭州鸿悦置业有限公司	成本法	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	600,000,000.00
杭州易筑房地产开发有限公司	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00	0.00	400,000,000.00
上海加来房地产开发有限公司	成本法	182,655,758.07	182,655,758.07	0.00	182,655,758.07
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	成本法	2,030,388,806.34	2,030,388,806.34	0.00	2,030,388,806.34
苏源集团江苏房地产开发有限公司	成本法	496,842,132.05	496,842,132.05	0.00	496,842,132.05
上海中城联盟投资管理公司	成本法	35,180,000.00	12,900,000.00	22,280,000.00	35,180,000.00
广州市鹏万房地产有限公司	权益法	100,000,000.00	268,497,295.70	214,282,067.97	482,779,363.67
北京中粮万科置业有限公司	权益法	150,000,000.00	144,456,469.77	18,975,394.70	163,431,864.47
宝兴电线电缆有限公司	权益法	25,411,834.00	50,119,421.99	1,211,538.94	51,330,960.93
深圳凯莱物业管理有限公司	权益法	900,000.00	1,104,701.33	107,180.81	1,211,882.14
合计			6,135,347,764.50	615,756,182.42	6,751,103,946.92

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳市宝铜实业有限公司	90.00	90.00		0.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
深圳市宝安福安实业有限公司	56.52	56.52		0.00	0.00	5,652,000.00
华高置业有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
鹏丽陶瓷有限公司	68.40	68.40		43,086,827.57	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	69.05	69.05		0.00	0.00	2,193,135.85
厦门鹏源房地产开发有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物业服务有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	90.00	90.00		0.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投资有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
中粮滨海地产(天津)有限公司	51.00	51.00		0.00	0.00	0.00
中粮地产(北京)有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
中粮地产(上海)有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
中粮地产成都有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	90.00	90.00		900,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工人服务有限公司	90.09	90.09		0.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	80.00	80.00		4,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳建设监理有限公司	50.00	50.00		0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	95.00	95.00		950,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	83.33	83.33		5,000,000.00	0.00	0.00

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	93.97	93.97		0.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	100.00	100.00		0.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	51.00	51.00		0.00	0.00	265,200,000.00
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	65.00	65.00		0.00	0.00	0.00
苏源集团江苏房地产开发有限公司	90.00	90.00		0.00	0.00	0.00
上海中城联盟投资管理公司	2.06	2.06		0.00	0.00	1,405,238.94
广州市鹏万房地产有限公司	50.00	50.00		0.00	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	50.00	50.00		0.00	0.00	0.00
宝兴电线电缆有限公司	20.00	20.00		0.00	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	30.00	30.00		0.00	0.00	0.00
合计				53,936,827.57	0.00	274,450,374.79

#### 4、收入和成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	835,467,322.75	1,382,732,749.72
其他业务收入	707,584,624.80	214,761,751.74
营业收入合计	1,543,051,947.55	1,597,494,501.46
主营业务成本	381,579,581.28	693,288,107.37
其他业务成本	20,191,148.86	3,876,714.21
营业成本合计	401,770,730.14	697,164,821.58

##### (2) 主营业务

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本



行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	835,467,322.75	381,579,581.28	1,382,732,749.72	693,288,107.37
其中：商品房销售	719,315,736.00	327,964,765.57	1,246,011,669.00	638,822,109.96
房屋租赁	113,696,817.04	52,594,187.73	118,510,823.32	44,839,094.52
物业管理及来料加工	2,454,769.71	1,020,627.98	18,210,257.40	9,626,902.89
其他业务	707,584,624.80	20,191,148.86	214,761,751.74	3,876,714.21
合计	1,543,051,947.55	401,770,730.14	1,597,494,501.46	697,164,821.58

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
爱普生精工(深圳)有限公司	11,398,518.00	0.74%
深圳海雅(集团)有限公司	8,232,128.28	0.53%
东芝泰格信息系统(深圳)有限公司	6,964,461.72	0.45%
艾默生电气(深圳)有限公司	5,176,419.25	0.34%
深圳市信濠精密组件有限公司	4,385,389.49	0.28%
合计	36,156,916.74	2.34%

注：营业收入本年较上年减少 3.41%，主要是本年结转深圳鸿云项目收入减少，其他业务收入较上年增加 229.47%，主要是本年处置投资性房地产。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	274,450,374.79	16,371,262.61
权益法核算的长期股权投资收益	234,576,182.42	85,408,265.74
处置长期股权投资产生的投资收益	-403,345.13	22,568,300.00
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	286,580,491.88
合作企业分配利润	402,336.01	236,372.46
合计	629,935,808.16	423,113,999.32

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	1,405,238.94	465,234.53	本年分配往年利润
深圳市宝安三联有限公司	2,193,135.85	6,140,780.38	本年分配利润比上年减少
深圳中粮地产物业服务有限公司	0.00	1,366,375.70	本年未分配利润
深圳市宝安福安实业有限公司	5,652,000.00	8,398,872.00	本年分配利润比上年减少
上海加来房地产开发有限公司	265,200,000.00	0.00	本年分配往年利润
<b>合计</b>	<b>274,450,374.79</b>	<b>16,371,262.61</b>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	18,975,394.70	-3,000,680.40	被投资方净利润增加
宝兴电线电缆有限公司	1,211,538.94	4,422,475.93	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	214,282,067.97	83,937,699.29	被投资方净利润增加
深圳凯莱物业管理有限公司	107,180.81	48,770.92	被投资方净利润增加
<b>合计</b>	<b>234,576,182.42</b>	<b>85,408,265.74</b>	

(4) 本公司本年度投资收益汇回无重大限制。

(5) 本年投资收益比上年增加 48.88%，其原因为按权益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	本年数	上年数
<b>(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
<b>净利润</b>	879,422,088.08	409,907,892.80
加: 资产减值准备	-478,306.95	-8,050,414.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,719,113.07	48,898,943.12
无形资产摊销	1,157,771.01	827,772.92
长期待摊费用摊销	547,848.30	4,737,667.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-662,218,709.97	-203,768,581.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,429,800.89	101,962.92

项目	本年数	上年数
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）	772,984,910.81	691,409,117.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-629,935,808.16	-423,113,999.32
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）	277,150,150.62	-62,818,960.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,271,669,734.67	-8,834,025.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,310,597,728.35	2,421,215,763.51
其他	0.00	0.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,267,293,148.62</b>	<b>2,870,513,139.29</b>
<b>(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>(3) 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	2,467,768,568.26	2,782,716,648.20
减: 现金的年初余额	2,782,716,648.20	657,066,695.52
加: 现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减: 现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-314,948,079.94	2,125,649,952.68

注：年末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物 35,370,000.00 元的保函保证金。

#### 十四、 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	372,284,959.13	主要为处置投资性房地产收益

项目	金额	说明
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）	7,271,566.65	主要为财政扶持金
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	32,185,405.61	向关联往来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	2,048,712.49	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	3,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,983,011.52	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	524,719,955.08	
减：所得税影响额	131,375,160.49	
少数股东权益影响额（税后）	61,563,140.86	
合计	331,781,653.73	

## 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 年度	10.48%	0.29	0.29
	2012 年度	10.82%	0.28	0.28
扣除非经常损益后归属于普通股 股东的净利润	2013 年度	3.98%	0.11	0.11
	2012 年度	2.54%	0.07	0.07

## 3、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	2013 年末	2012 年末	变动额	变动率
货币资金	6,925,058,798.37	5,962,774,756.13	962,284,042.24	16.14%
应收账款	195,174,325.19	382,472,683.89	-187,298,358.70	-48.97%
预付款项	108,201,005.26	105,306,927.23	2,894,078.03	2.75%
其他应收款	563,506,516.86	731,509,784.84	-168,003,267.98	-22.97%
存货	29,182,363,395.27	24,948,082,198.47	4,234,281,196.80	16.97%
可供出售金融资产	803,477,786.08	767,744,553.06	35,733,233.02	4.65%
长期股权投资	851,658,699.35	550,827,166.20	300,831,533.15	54.61%
固定资产	591,331,034.96	437,039,460.77	154,291,574.19	35.30%
在建工程	58,876,169.39	266,002.75	58,610,166.64	22033.67%
长期待摊费用	30,120,481.14	52,883,700.59	-22,763,219.45	-43.04%
短期借款	8,146,000,000.00	4,100,000,000.00	4,046,000,000.00	98.68%
应付账款	3,602,013,905.24	2,890,150,261.10	711,863,644.14	24.63%
预收款项	6,855,647,284.71	5,991,698,377.26	863,948,907.45	14.42%
应交税费	701,171,072.93	369,134,642.53	332,036,430.40	89.95%
应付利息	70,922,478.09	168,047,201.09	-97,124,723.00	-57.80%
其他应付款	3,843,837,187.47	5,041,344,679.52	-1,197,507,492.05	-23.75%
一年内到期的非流动负债	1,334,000,000.00	1,937,374,722.15	-603,374,722.15	-31.14%
长期借款	5,591,873,555.23	5,311,520,131.84	280,353,423.39	5.28%

项目	2013 年末	2012 年末	变动额	变动率
递延所得税负债	199,386,765.15	190,387,279.05	8,999,486.10	4.73%
资本公积	802,338,334.24	762,945,243.45	39,393,090.79	5.16%
少数股东权益	3,562,677,741.59	2,826,188,437.68	736,489,303.91	26.06%

货币资金增加的原因主要是本年住宅商品房销售的预收账款增加。

应收账款减少的原因主要是本年深圳中粮锦云、上海翡翠项目、成都祥云国际、香榭丽都等商品房销售房款收回。

其他应收款减少的原因主要是本年收回北京万科企业有限公司和北京中粮万科置业有限公司借款。

存货增加的原因主要是本年购置地块及在建项目的投入增加。

可供出售金融资产增加的原因主要是按公允价值计量的可供出售金融资产期末市值增加。

长期股权投资增加的原因主要是本年权益法核算的长期股权投资的被投资单位净利润的增加。

固定资产增加的原因主要是本年成都天泉、中粮长沙房屋及建筑物增加。

在建工程增加的原因主要是本年深圳宝安 67 区科技产业园项目建设投入增加。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本年摊销长期待摊费用。

短期借款增加的原因主要是本年向财务公司的借款增加。

应付账款增加的原因主要是北京祥云国际、成都中粮锦云、沈阳隆玺壹号等项目应付工程款增加。

预收款项增加的原因主要是本年天津中粮大道、上海南桥半岛、深圳中粮锦云等项目商品房预售款增加。

应交税费增加的原因主要是本年北京长阳、北京祥云、三联公司及本部等年末计提应交企业所得税增加。

其他应付款减少的原因主要是本年偿还中粮集团内部往来款。

一年内到期的非流动负债减少的原因主要是本年一年内到期的长期借款减少。

长期借款增加的原因主要是本年北京祥云、深圳房地产、杭州方圆府等项目增加长期借款。

递延所得税负债增加的原因主要是可供出售金融资产公允价值变动增加。

资本公积增加的原因主要是可供出售金融资产公允价值变动增加。

少数股东权益增加的原因主要是本年少数股东资本投入及当年损益增加。

## (2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	2013 年	2012 年	变动额	变动率
营业收入	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36	2,233,750,500.15	28.12%
营业成本	7,099,086,746.28	5,610,925,629.26	1,488,161,117.02	26.52%
销售费用	424,219,339.81	335,196,694.74	89,022,645.07	26.56%
财务费用	438,675,487.20	372,813,486.77	65,862,000.43	17.67%
投资收益	358,694,153.48	412,654,198.16	-53,960,044.68	-13.08%

营业收入、营业成本增加的原因主要是本年沈阳隆玺壹号、北京祥云国际、杭州云涛名苑等项目商品房销售收入结转增加。

销售费用增加的原因主要是本年销售项目的销售代理费、广告宣传费等增加。

财务费用增加的原因主要是因项目开发需要，向金融机构借款增加，利息支出增加。

投资收益减少的原因主要是本年处置可供出售金融资产收益减少。

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：2014 年 4 月 10 日

日期：2014 年 4 月 10 日

日期：2014 年 4 月 10 日