

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

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

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
流动资产：			
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			
流动资产合计		36,974,304,040.95	32,130,146,350.56
非流动资产：			
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			
非流动资产合计		3,628,413,133.32	2,868,879,980.11
资产总计		40,602,717,174.27	34,999,026,330.67

合并资产负债表(续)

2013年12月31日

会合 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
流动负债：			
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			
流动负债合计		24,645,798,966.10	20,589,357,824.43
非流动负债：			
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
非流动负债合计		6,986,521,924.66	6,696,284,053.37
负债合计		31,632,320,890.76	27,285,641,877.80
股东权益：			
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
股东权益合计		8,970,396,283.51	7,713,384,452.87
负债和股东权益总计		40,602,717,174.27	34,999,026,330.67

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
一、营业总收入		10,178,640,140.51	7,944,889,640.36
其中：营业收入	七、35	10,178,640,140.51	7,944,889,640.36
二、营业总成本		9,312,728,538.78	7,356,413,009.52
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
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,224,605,755.21	1,001,130,829.00
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
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,226,434,831.49	995,401,314.97
减：所得税费用	七、44	307,248,336.27	321,229,338.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		919,186,495.22	674,171,976.31
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
六、每股收益：			
(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
七、其他综合收益	七、46	39,868,164.55	-159,563,560.81
八、综合收益总额		959,054,659.77	514,608,415.50
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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		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
经营活动现金流入小计		15,968,359,189.46	11,635,717,753.65
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
经营活动现金流出小计		19,250,259,199.03	8,992,381,230.85
经营活动产生的现金流量净额		-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		527,859,741.14	572,673,144.42
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
投资活动现金流出小计		212,917,198.78	899,604,523.48
投资活动产生的现金流量净额		314,942,542.36	-326,931,379.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
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
筹资活动现金流入小计		13,069,788,957.31	5,535,620,131.84
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
筹资活动现金流出小计		10,094,052,225.16	5,835,602,191.20
筹资活动产生的现金流量净额		2,975,736,732.15	-299,982,059.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-20,500.24	-7,457.35
五、现金及现金等价物净增加额		8,758,764.70	2,016,415,627.03
加：期初现金及现金等价物余额		5,843,304,756.13	3,826,889,129.10
六、期末现金及现金等价物余额		5,852,063,520.83	5,843,304,756.13

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
加：会计政策变更		214,292,298.66			-9,665,500.53		-81,236,236.70		14,881,270.56
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
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
（一）净利润							534,570,092.14		384,616,403.08
（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
（三）股东投入和减少资本									612,500,000.00
1、股东投入资本									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
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
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

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

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	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
流动资产：			
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			
流动资产合计		16,834,619,991.77	11,238,670,180.71
非流动资产：			
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			
非流动资产合计		8,366,214,006.44	7,695,295,823.91
资产总计		25,200,833,998.21	18,933,966,004.62

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
流动负债：			
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			
流动负债合计		15,427,640,773.68	10,065,862,484.91
非流动负债：			
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
非流动负债合计		4,305,817,471.53	4,264,634,779.78
负债合计		19,733,458,245.21	14,330,497,264.69
股东权益：			
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
股东权益合计		5,467,375,753.00	4,603,468,739.93
负债和股东权益总计		25,200,833,998.21	18,933,966,004.62

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	1,543,051,947.55	1,597,494,501.46
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）		1,027,640,702.40	523,247,550.05
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）		1,020,106,010.05	519,921,765.40
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）		879,422,088.08	409,907,892.80
五、其他综合收益		38,896,872.87	-159,639,523.97
六、综合收益总额		918,318,960.95	250,268,368.83

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,450,915,768.41	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
经营活动现金流入小计		11,211,110,156.49	6,036,774,888.54
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
经营活动现金流出小计		15,478,403,305.11	3,166,261,749.25
经营活动产生的现金流量净额		-4,267,293,148.62	2,870,513,139.29
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计		1,095,422,778.99	587,106,136.80
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
投资活动现金流出小计		452,690,475.05	675,342,375.07
投资活动产生的现金流量净额		642,732,303.94	-88,236,238.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		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
筹资活动现金流入小计		10,467,000,000.00	3,458,600,000.00
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
筹资活动现金流出小计		7,157,613,979.69	4,115,219,380.34
筹资活动产生的现金流量净额		3,309,386,020.31	-656,619,380.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		226,744.43	-7,568.00
五、现金及现金等价物净增加额		-314,948,079.94	2,125,649,952.68
加：期初现金及现金等价物余额		2,782,716,648.20	657,066,695.52
六、期末现金及现金等价物余额		2,467,768,568.26	2,782,716,648.20

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

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	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

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

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

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%

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10 年	5%	9.5%
交通运输设备	5 年	5%	19%
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
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

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服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	111.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	100.00	清洁服务，经济信息咨询，国内商业，物资供销业
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	85,000.00	房地产开发经营
深圳市宝恒建设监理有限公司	全资子公司	深圳	工程监理	200.00	工程监理
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	全资子公司	深圳	建筑设计	100.00	建筑设计，建筑技术咨询

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
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	全资子公司	深圳	工业地产租赁	500.00	兴办实业，国内商业及物资供销业
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	6,352.31	兴办各类实业
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	深圳	工业地产租赁	1,000.00	兴办各类实业，国内商业及物资供销业
长沙中粮地产投资有限公司	全资子公司	长沙	房地产开发	3,500.00	房地产开发经营
华高置业有限公司	全资子公司	香港	商业贸易	HKD1.00	商贸
深圳鹏丽陶瓷有限公司	控股子公司	深圳	工业生产	USD1,000.00	生产各种规格的高级墙地彩釉砖
中粮地产（北京）有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	5,000.00	房地产开发经营
深圳中粮地产物业服务集团有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	300.00	物业管理
中粮地产成都有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	23,500.00	房地产开发经营
中粮地产（上海）有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营
天津粮滨投资有限公司	控股子公司	天津	房地产开发	5,100.00	房地产开发经营
中粮地产南京有限公司	全资子公司	南京	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营
杭州易筑房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	40,000.00	房地产开发经营、物业服务
杭州鸿悦置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	60,000.00	房地产开发经营；服务、物业管理
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	USD46,877.42	房地产开发；销售自行开发的商品房；自由产权房租租赁；物业管理；酒店管理等。

(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	有限责任公司	周政	19248685-X	845,000,001.00	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
有限公司					
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
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）
深圳市宝铜实业有限公司	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）

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	
深圳中粮地产物业服务有限公司	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
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)
北京中粮万科房地开 发有限公司	50.00	60.00	是	715,320,785.00	0.00	(注 11)
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

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
-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 元为本公司与深圳维电器（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

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
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
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
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
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

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
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
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

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
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 区城市更新项目	2013 年 11 月	2017 年 10 月	310,000.00	0.00	38,197,052.87
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
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
对子公司的投资：					
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
对合营企业投资：					
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
对联营企业投资：					
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
其他股权投资：					
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
对子公司的投资:						
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
对合营企业投资:						
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
对联营企业投资:						
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
其他股权投资:						
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
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	有限责	深圳	郑金旺	生产经营各种规格的铜芯塑料	1,641.50 万美元	45.00	45.00

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（%）
缆制造有限公司	任公司			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。			
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
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

项目	年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额
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
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

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
四、减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具	0.00	0.00	0.00	0.00
办公设备及其他	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋装修	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	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

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

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
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有限公司	非同一控制下企业合并	12,802,182.18	0.00	0.00	12,802,182.18	0.00
长沙观音谷房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	收购少数股东权益	209,935.31	0.00	0.00	209,935.31	0.00
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
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

项目	年末数	年初数
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
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

债权人名称	金额	账龄	未结转的原因
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
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

项目	年末数	年初数
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
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
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
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

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，子公司深圳市宝安三联有限公司于建设银行宝安支行签订 10 年期贷款合同 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安三联有限公司所持有的商用物业。截至 2013 年 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 10%	RMB	400,000,000.00	0.00
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	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
4.外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
三、股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

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

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
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)
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
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

项目	本年发生数	上年发生数
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
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	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

项目	本年金额	上年金额
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
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
经营活动产生的现金流量净额	-3,281,900,009.57	2,643,336,522.80
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	5,852,063,520.83	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
①取得子公司及其他营业单位有关信息：		
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

项目	本年金额	上年金额
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
②处置子公司及其他营业单位有关信息：		
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
①现金	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
②现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
年末现金及现金等价物余额	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责任公司、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
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

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
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
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

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
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
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咨询公司	同一最终控股股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控股股东
德鸿物业发展（深圳）有限公司	同一最终控股股东
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控股股东
中粮屯河股份有限公司	同一最终控股股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方
上海万科投资管理有限公司	子公司的其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司的其他股东
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策程序	本年发生额
中粮屯河股份有限公司	购买商品	市价	75,073.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	市价	4,187,787.16

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

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）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
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
拆入资金：				
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)
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)

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	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)
拆出资金：				
北京中粮万科置业有限公司	12,137.25	2011-6-23	2013-6-22	(注 38)
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期同档次基准利率，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贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，期限为 2012 年 10 月 29 日到 2013 年 10 月 28 日，利率为人民银行同期同档次利率。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贷款合同，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贷款合同，贷款金额 24,000.00 万元，期限为 2013 年 1 月 28 日到 2014 年 1 月 27 日，利率为人民银行同期同档次利率。截至 2013 年 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贷款合同，贷款金额 6,000.00 万元，期限为 2013 年 4 月 9 日到 2014 年 4 月 8 日，利率为人民银行同期同档次利率。截至 2013 年 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 2,2000 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借款合同，委托中国建设银行股份有限公司成都第九支行提供 60,000.00 万元贷款，期限为 36 个月，利率为同期同档次银行基准利率下浮 10%。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
应收账款：				
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
其他应收款：				
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
应付账款：		
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
其他应付款：		
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
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

关联方	年末数	年初数
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
预收款项：		
中粮集团有限公司	13,885,244.00	0.00
应付利息：		
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
短期借款：		
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

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

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
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

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
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
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
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

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
司						
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
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%

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
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
合计	274,450,374.79	16,371,262.61	

(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
合计	234,576,182.42	85,408,265.74	

(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
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	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
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
经营活动产生的现金流量净额	-4,267,293,148.62	2,870,513,139.29
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,467,768,568.26	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
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	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
小计	524,719,955.08	

项目	金额	说明
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%
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%

项目	2013 年末	2012 年末	变动额	变动率
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%

项目	2013 年	2012 年	变动额	变动率
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