



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

二〇一五年半年度报告

二〇一五年八月

第一节 重要提示、目录和释义

重 要 提 示

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

董事马德伟先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托董事王浩先生代为出席并行使表决权；独立董事孟焰先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事李曙光代为出席并行使表决权；其余董事均亲自出席审议本报告的董事会会议。

没有董事声明对本半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司 2015 年上半年不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

本公司 2015 年半年度财务会计报告未经审计。

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

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	5
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	23
第六节 股份变动及股东情况	41
第七节 优先股相关情况	45
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	46
第九节 财务报告	47
第十节 备查文件目录	48

释义

释义项	指	释义内容
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	中国证券监督管理委员会深圳监管局
深交所	指	深圳证券交易所
中粮集团	指	中粮集团有限公司
公司、我司、本公司、中粮地产	指	中粮地产(集团)股份有限公司
北京公司	指	中粮地产(北京)有限公司
深圳公司	指	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司
成都公司	指	中粮地产成都有限公司
上海公司	指	中粮地产(上海)有限公司
南京公司	指	中粮地产南京有限公司
长沙公司	指	长沙中粮地产投资有限公司
上海南桥半岛、悦鹏半岛	指	上海市奉贤区南桥新城项目
沈阳中粮隆玺	指	原沈阳隆玺壹号项目
北京中粮瑞府	指	北京市朝阳区孙河乡西甸村 HIJ 地块
成都中粮锦云	指	成都市成华区崔家店路 52 号地块
成都香颂丽都	指	成都市硕泰丽都项目
成都中粮鸿云	指	成都市锦江区攀成钢 2 号地块项目
南京中粮鸿云坊	指	南京市麒麟生态科技创新园上坊地块
深圳中粮商务公园	指	原深圳市宝安 67 区中粮产业园项目
深圳云景国际	指	深圳光明新区公明创维城市更新项目
深圳中粮紫云	指	深圳市宝安 22 区城市更新项目
深圳中粮凤凰里	指	深圳市宝安区福永鹏丽地块项目
深圳祥云国际	指	深圳爱联社区 A 区旧村改造项目
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	中粮地产	股票代码	000031
变更后的股票简称(如有)	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中粮地产(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	中粮地产		
公司的外文名称(如有)	COFCO PROPERTY (GROUP) CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	COFCO PROPERTY		
公司的法定代表人	周政		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	崔捷	范步登
联系地址	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层
电话	86-755-23999288、86-755-23999291	86-755-23999288、86-755-23999291
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子信箱	cofcо-property@cofcо.com	cofcо-property@cofcо.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称、登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址、公司半年度报告备置地点在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

3、注册变更情况

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

4、其他有关资料

报告期内公司其他有关资料不存在变更情况。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司报告期不存在因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度
会计数据

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入(元)	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43	18.42
归属于上市公司股东的净利润 (元)	196,514,779.24	137,156,934.56	43.28
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润(元)	-254,066,817.04	-15,357,749.89	-1,554.32
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52	189.58
基本每股收益(元/股)	0.11	0.08	37.50
稀释每股收益(元/股)	0.11	0.08	37.50
加权平均净资产收益率(%)	3.25	2.53	增加 0.72 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减 (%)
总资产(元)	49,554,058,119.46	46,311,473,255.99	7.00
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,719,155,133.21	5,984,823,334.76	-4.44

截止披露日前一交易日的公司总股本

截止披露日前一交易日的公司总股本(股)	1,813,731,596
---------------------	---------------

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-42,753.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,575,310.02	收取子公司股东往来款的资金占用费
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	593,969,217.63	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	11,784.88	
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	收取杭州世外桃源等企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,414,915.84	
小计	603,428,475.24	
减：所得税影响额	150,350,588.24	
少数股东权益影响额（税后）	2,496,290.72	
合计	450,581,596.28	

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

(一) 外部环境分析

2015年上半年，全球经济延续回暖趋势，但复苏进程仍反复曲折，分化明显。上半年全球超过20家央行先后降息降准、实施QE等各种宽松措施，在宽松的货币政策下，多数主要经济体经济加速：美国经济强力反弹迹象明显；欧元区经济得益于QE、欧元汇率贬值及消费者信心的提振，虽存在希腊债务风险，但整体经济加快回暖；受日元贬值及能源价格低迷推动，日本上半年经济温和增长；新兴市场与发展中经济体致力于结构性调整，寻找新的经济增长点，除印度外，经济增长进一步放缓。中国经济在“稳增长、调结构”的宏观调控思路指引下，宏观经济增速趋缓，正全面向新常态转换。

2015年上半年，国内生产总值296,868亿元，同比增长7.0%，比上年同期低0.4个百分点。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度同比增长7.0%。分产业看，第一产业增加值20,255亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值129,648亿元，同比增长6.1%；第三产业增加值146,965亿元，同比增长8.4%。投资和进出口增长乏力，但消费稳健增长，对整体经济起到关键支撑作用；居民消费价格基本稳定。我国经济正处在调结构、转方式的关键阶段，经济下行的压力较大，但结构持续优化。

在中央定调稳增长、调结构、促消费的背景下，政府定调稳定住房消费，央行连续降息、降准，降低信贷门槛，调整个人住房转让营业税免征期，构建宽松的市场环境；地方也纷纷出台公积金放松、财政补贴等系列政策，刺激需求促进库存去化，市场显著回暖。2015年上半年，全国商品房销售面积50,264万平方米，同比增长3.9%，其中住宅销售面积增长4.5%；全国商品房销售额34,259亿元，同比增长10.0%，其中住宅销售额增长12.9%。累计销售面积、销售金额同比自2013年以来重回上升通道，到2015年5月开始由负转正。价格方面，上半年百城住宅价格止跌转涨，累计上涨0.82%，6月份均价达10,628元/平方米。其中，上半年主要城市住宅均价涨幅超过百城均价涨幅的3倍，一线城市领涨全国，深圳涨幅尤为显著。

同时，房地产行业高库存压力仍然显著，新开工面积持续下降，投资信心仍然不足：6月末，全国商品房待售面积65,738万平方米，同比增长20.8%；上半年，全国房地产开发投资43,955亿元，同比名义增长4.6%，增速下降9.5个百分点，增速回落继续放缓；全国房地产开发企业土地购置面积9,800万平方米，同比下降33.8%；房屋新开工面积67,479万平方米，同比下降15.8%，其中住宅新开工面积下降17.3%，为连续第16个月同比下降，降幅持续收窄。

土地市场方面，2015年上半年全国300个城市各类用地推出及成交面积同比分别下降30.4%和39.5%，土地市场热度较低；整体楼面价较去年同期上涨3.5%，其中住宅楼面价涨幅为13.4%，上涨明显；溢价率为10.1%，同比继续下降。一线城市成交占比提高，二线楼面价涨幅明显，房企普遍拿地积极性偏弱，且多布局于一线城市。

在宏观经济下行压力下，中央与地方通过多轮刺激政策改善供求关系，鼓励支持合理住房消费，其中货币信贷政策发挥了重要作用。上半年央行2次降准2次降息，释放了市场资金流动性，废除存贷比规定，推动了利率市场化，释放银行信贷投放空间，有效刺激购房需求，为楼市增强持续回暖信心；公积金贷款门槛进一步降低，贷款额度进一步增加，对职工购房的贷款支持力度进一步加大；首套房认定标准及二套房贷门槛放宽，使得改善型住房需求快速增加；个人住房转让营业税免征期调整，使得市场交易更加活跃。同时，地方也纷纷出台公积金放松、财政补贴等系列政策，积极支持改善性需求，促进去库存。预计下半年，在调控手段回归市场化的背景下，货币政策或进一步宽松，地方政策调整更趋灵活主动，同时，长效机制和区域一体化将进一步健全；首置、首改、改善型住房需求将继续获得支持，成交将延续回暖的趋势，库存逐步去化，价格继续分化；房企随着业绩好转，下半年拿地积极性将有所提升，一线城市拿地竞争将更激烈。

新常态下，依靠市场高速发展支撑房企快速扩张的时代走向终结，行业整体发展趋缓，竞争日趋激烈，行业集中度进一步提升。面对外部环境的变化，结合公司内部情况，公司将顺应市场趋势，以客户为中心，以市场为导向，继续以首置、首改、改善型产品为主，打造拳头产品；对城市进行分类管理，资源配置向一线城市及核心二线城市倾斜，主动调整策略，转变观念，积极变革与创新，谋求差异化，赢得持续增长的竞争优势，实现有质量的可持续发展。

(二) 报告期公司经营和管理概况

1、报告期经营管理回顾

伴随中国经济步入结构调整进程，房地产行业也步入发展新常态。公司管理层密切关注国内外经济发展形势，充分研究全球化经济下的房地产市场周期，以“优化结构，精细管理，提升回报，持续发展”十六字经营方针为指导，积极把握市场机会，报告期内公司的主要经营举措如下：

(1) 积极探索多元化拿地方式，推进土地储备

公司总部与城市公司形成合力，将全年土地储备目标细化分解到各重点城市，整合系统资源，积极探索股权合作、城市更新、主题地产等多元化的拿地方式，全力推进公司土地储备。报告期内公司积极推进城市更新项目进程，深圳祥云国际、深圳中粮紫云项目已取得建设用地规划许可证。同时，公司积极参与公开市场竞争，南京公司于 2015 年 7 月 15 日通过公开市场招拍挂方式成功获取江宁高新区地块，规划用地总面积为 7.11 万平方米，综合容积率为 2.78。

(2) 创新融资方式，进一步拓宽融资渠道

上半年，公司积极开拓融资渠道，股权融资、债权融资等多种方式并举；同时加速去化，加快资金回笼，为整体发展提供了强有力的资金支持。报告期内，公司通过“股权投资+债权融资”的方式为城市更新项目深圳祥云国际引入战略投资者，为项目的发展提供近 12.5 亿元的资金支持。同时，公司抓住资本市场再融资机遇，积极推进债券发行。公司于 7 月 20 日成功发行三年期 6 亿人民币中期票据，票面利率 4.3%；8 月 7 日取得证监会核准批文并于 8 月 18 日向合格投资者公开发行第一期五年期 20 亿人民币公司债券，票面利率 4.4%。

(3) 提升产品的研发与创新能力，推进产品标准化建设

公司持续推进产品标准化建设。报告期内，公司重点关注带有绿色、科技概念的刚性中高端改善型产品的研发，以北京祥云国际生活区、成都祥云国际生活区等项目为基础，编制着重于二线城市次核心地段的中高端改善类产品手册——《祥云国际系列产品手册》；以沈阳隆玺壹号等产品为基础，编制着重于一线城市核心地段的高端改善类产品手册——《壹号系列产品手册》。

(4) 深耕城市，推行同城多项目运作模式

在所有已进入的城市公司推行同城多项目运作模式，深耕城市。城市公司层

面通过业态和产品的合理搭配，平衡利润和现金流，实现内涵增长，提升 ROE 水平。在项目层面引进战略投资者，探索项目跟投机制，提升各部门的协同性，激发创新潜能与自我驱动力。同时总部与城市公司紧密配合，积极研究所在城市土地市场、房地产市场及城市规划发展方向以及标杆企业动态，不断提升专业能力、开发运营效率和竞争实力，实现规模经济。通过同城多项目运作模式，真正发挥城市公司二级发动机作用，提高回报，实现可持续发展。

(5) 优化供应商管理体系，提升供应商管理水平

公司坚持“货比三家、择优选取、程序规范、过程透明”的供应商管理原则，建立“总部供应商核心库和城市公司供应商资源库”并实现分级、分类管理，不断优化供应商管理体系，提升供应商管理水平。同时继续深化集中采购工作，结合城市公司项目开发需求，开展行业调研并完成入户门、可视对讲、多联机空调的集中采购工作，进一步降低了采购费用。

(6) 推进物业质量认证工作，加强物理管理服务标准化体系化建设

上半年，公司按照既定节点计划，圆满完成了 ISO 三标体系贯标前期的准备工作。公司严格按照相关流程和制度，精心寻找、筛选认证单位并签订合作协议，同时于 6 月组织各城市物业分公司的负责人和品质工程管理骨干进行住宅物业 ISO 三标体系标准化培训，进一步优化物业管理流程，推进物业服务标准化，提升物业管理服务质量。

(7) 精简机构，强化业绩督导

一是执行“人员动态化调整”制度，精简机构。以业绩为导向，优化人才结构，同时划小核算单元，实行增量分享计划。二是推行业绩预警机制，强化业绩督导。通过季度考核，对各单位的经营情况进行过程跟踪，有效提升了经营单位的积极性，确保业绩达成可控。

2、报告期财务状况分析

2015 年上半年，公司实现营业收入 27.86 亿元，较上年同期增长 18.42%，主要是本期商品房住宅结算收入同比增加；利润总额 3.44 亿元，较上年同期减少 11.56%，主要是本期结转收入的商品房住宅毛利率降低及取得城市更新拆迁补偿收益同比减少；归属于上市公司股东的净利润 1.97 亿元，较上年同期增长 43.28%，主要是公司所属全资企业净利润及投资收益同比增加。

截至 2015 年 6 月 30 日，总资产 495.54 亿元，较上年末增加 7.00%，主要是存货在建项目投入及货币资金增加；公司所有者权益 106.95 亿元，较上年末增加 0.28%，主要是本期净利润及少数股东投入资本增加；归属于上市公司股东的所有者权益 57.19 亿元，较上年末减少 4.44%，主要是本期出售可供出售金融资产、转出公允价值变动利得；资产负债率 78.42%，扣除预收账款后的资产负债率为 53.67%。

二、主营业务分析

(一) 主营业务经营情况

1、商品房开发：

2015 年上半年，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 41.91 万平米，较上年同期增加 112.61%；签约金额 66.96 亿元，较上年同期增加 84.69%；结算面积 17.91 万平米，较上年同期增加 0.13%；结算收入 26.06 亿元，较上年同期减少 12.28%；已售待结转面积 92.88 万平米。

其中，合作项目广州金域蓝湾、北京中粮万科 3 号地（按权益计）住宅销售实现签约面积 729.28 平米，签约金额 0.12 亿元；结算面积 2,710.23 平米，结算收入 0.58 亿元；已售待结转面积 230.11 平米。

2015 年 1-6 月住宅项目销售明细

序号	项目名称	签约面积(平米)	签约金额(万元)
1	北京祥云国际	21,150.74	46,753.88
2	北京长阳一号地、五号地	76,045.23	196,430.89
3	上海翡翠别墅	6,112.02	18,366.66
4	上海南桥半岛	16,741.17	34,696.17
5	深圳中粮锦云	2,131.36	5,819.04
6	深圳中粮鸿云	157.58	370.00
7	深圳一品澜山	13,351.02	16,581.22
8	成都御嶺湾	4,625.29	6,887.45
9	成都祥云国际	8,033.95	8,104.77

10	成都香榭丽都	2,330.31	2,173.01
11	成都香颂丽都	32,339.00	36,273.81
12	成都中粮锦云	35,257.96	40,222.82
13	成都中粮鸿云	54,535.29	61,278.57
14	天津中粮大道	7,812.20	16,597.14
15	沈阳中粮隆玺	33,992.36	36,662.29
16	南京中粮鸿云坊	63,179.40	81,436.76
17	长沙北纬28度	5,619.66	3,969.43
18	杭州方圆府	26,293.66	46,301.71
19	杭州云涛名苑	8,691.62	9,501.72
	小计	418,399.82	668,427.34
20	广州金域蓝湾 (按权益计)	658.74	1,111.25
21	北京长阳三号地 (按权益计)	70.54	55.70
	小计	729.28	1,166.95
	合计	419,129.10	669,594.29

截至 2015 年 6 月 30 日，公司在建拟建项目共 18 个，占地面积（按权益）410.86 万平米，规划总建筑面积（按权益）631.77 万平米，其中新增项目 2 个（深圳祥云国际、深圳中粮紫云）。

此外，公司在深圳市宝安区拥有物业建筑面积 103.86 万平米，比期初减少 10.06 万平米，主要是因为对城市更新项目（包括深圳中粮紫云、宝安 25 区项目以及 69 区项目）进行租户搬迁以及物业拆除。其中新安片区占地 15.83 万平米，建筑面积 21.20 万平米；福永片区占地 43.16 万平米，建筑面积 82.66 万平米。

截至 6 月 30 日公司在建拟建项目明细

序号	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	累计已结转建筑 面积(平方米)
1	北京祥云国际	290,360	520,822	304,930
2	北京长阳一号地、五号地	437,175	852,500	438,958
3	北京中粮瑞府	75,360	81,716	—
4	上海翡翠别墅	304,832	198,952	187,442
5	上海南桥半岛	107,183	201,389	57,342
6	深圳中粮凤凰里	47,595	127,800	—
7	深圳云景国际	84,780	423,210	—
8	深圳祥云国际	27,040	207,000	—
9	深圳中粮紫云	26,397	168,490	—
10	成都御嶺湾	734,150	249,611	104,598
11	成都中粮锦云	60,579	181,738	—
12	成都中粮鸿云	64,314	192,941	—
13	天津中粮大道	129,785	755,000	—
14	沈阳中粮隆玺	258,854	673,140	238,133
15	南京颐和南园	504,467	302,148	271,480
16	南京中粮鸿云坊	144,958	318,909	—
17	长沙北纬 28 度	771,655	783,302	137,935
	小计	4,069,484	6,238,668	1,740,818
18	北京长阳三号地(按权益计)	39,162	78,996	70,336
	按权益计算合计	4,108,646	6,317,664	1,811,154

注：1、规划建筑面积指计容积率面积。

2、深圳祥云国际项目为城市更新项目，目前只取得深圳祥云国际（一期）的建设用地规划许可证。

2、房屋租赁：

房屋租赁业收入 13,828.61 万元，比上年同期增加 1,661.93 万元，增长

13.66%，主要原因是本期新增物业出租及租金水平、出租率比上期均有所提升。

3、物业管理：

报告期内，物业管理收入 4,991.56 万元，比上年同期增加 453.53 万元，增长 9.99%，主要原因是本期物业管理规模比上期扩大。

(二) 主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43	18.42	
营业成本	2,244,230,979.00	1,304,316,767.91	72.06	营业成本增加主要是本期沈阳隆玺壹号、成都祥云国际、杭州方圆府等项目商品房销售收入结转增加
销售费用	170,100,047.42	109,338,802.15	55.57	主要是本期加快在售商品房项目销售，销售代理费、广告宣传费等增加
管理费用	128,105,742.25	124,642,475.35	2.78	
财务费用	225,813,240.35	216,692,467.46	4.21	
所得税费用	168,581,519.90	152,596,996.46	10.47	
经营活动产生的现金流量净额	1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52	189.58	主要是本期在售商品房项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	501,574,626.45	-301,503,792.05	266.36	主要是本期出售可供出售金融资产收回款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	16,065,108.23	2,231,951,512.78	-99.28	主要是本期取得金融机构借款减少
现金及现金等价物净增加额	1,894,568,833.44	393,408,528.66	381.58	主要是本期商品房销售回款及出售可供出售金融资产收回款项增加

(三) 前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司住宅地产业务和工业地产业务按经营计划稳步推进。2015 年计划住宅新开工面积 131.27 万平米，上半年住宅新开工面积达 90.36 万平米，新开工项目 5 个。上半年工业地产平均出租率达到 99.2%，租金收取率 99.0%，

物业出租率保持相对较高的水平。

工业地产在建工程进展情况：

1、67 区中粮商务公园项目招商招租工作已经接近尾声，大部分厂房已经完成招租，公司正结合政策及区域性特点，引入产业企业，并努力争取相关优惠政策。

2、69 区项目已获得深圳市政府批准，并列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》。该项目将产业功能定位为网络金融服务业，以互联网产业为主导，配套发展软件与科技信息服务业。目前该项目已完成项目立项及产业规划，正积极向政府申报专项规划，努力推动城市更新进程，实现辐射整个片区的目标。

三、主营业务构成情况

	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率 (%)	营业收入比 上年同期增 减（%）	营业成本比 上年同期增 减（%）	毛利率比上年 同期增减(百分 点)
分行业						
商品房销售	2,548,054,072.87	2,082,098,166.90	18.29	35.32	73.19	-17.87
房屋租赁	138,286,079.05	64,294,792.58	53.51	13.66	45.43	-10.16
物业管理	49,915,599.13	58,097,847.91	-16.39	9.99	8.60	1.50
合计	2,736,255,751.05	2,204,490,807.39	19.43	33.47	69.59	-17.16
分地区						
深圳	369,088,056.17	199,112,071.43	46.05	-58.27	-59.74	1.97
北京	502,853,660.01	333,260,066.44	33.73	-19.71	-30.23	10.00
成都	683,070,584.52	642,657,727.51	5.92	308.63	416.13	-19.60
长沙	67,040,759.00	38,356,476.54	42.79	-33.38	-40.53	6.88
南京	5,517,417.00	2,141,779.53	61.18	-97.22	-97.76	9.45
上海	330,197,309.00	235,901,307.33	28.56	350.34	449.38	-12.88
沈阳	298,375,463.00	288,097,234.27	3.44	1065.05	1212.51	-10.85
杭州	480,112,502.35	464,534,599.83	3.24	1266.48	1299.07	-2.25

四、核心竞争力分析

(一) 核心竞争力分析

随着房地产行业进入一个高速增长之后的稳定阶段，平稳发展将成为房地产行业未来一段时间的“新常态”。公司的核心竞争力主要体现为：

1、高效率的资源整合能力

(1) 土地。中粮地产在重视常规发展的同时，积极开拓非常规的发展思路，在积极参与公开市场竞拍的基础上，积极探索收购兼并、内部挖潜、城市更新等多元化拿地方式。准确预判市场走势，明确战略城市布局，对城市分类管理，同时建立长效的土地储备机制，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块，明确城市内的布局。

(2) 资金。一方面，公司依托控股股东央企中粮集团的支持，同时凭借在多年的经营发展过程中积累的良好信誉，与各大银行保持着长期合作关系，形成了稳定的信贷资金来源；另一方面，公司抓住房地产行业资本市场融资政策放宽的契机，成功发行了公司债券和中期票据。此外，公司还积极拓宽多样化的融资渠道，在项目层面引入合作方进行“股权+债权”的融资方式，优化了项目股权结构，节省了资金成本，提高了资金利用效率，促进项目管理水平的提升。公司通过各种融资所获得的资金成本，一般不高于市场同期同类融资产品的平均资金成本。

2、精细化的运营管理能力

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

(2) 产品复制能力。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。推行标准化的产品线可大幅提高项目开发效率、降低项目成本和费用、缩短项目开发周期。公司根据不同客户需求建立了自身的《都市精品产品手册》和《郊区刚需产品手册》，并在多个城市公司进行推广和复制，例如鸿云、锦云、祥云等系列产品已

3、强大的品牌影响力

控股股东中粮集团有限公司是中央管理的 53 家国有重要骨干企业之一，凭借其良好的经营业绩，持续名列美国《财富》杂志全球企业 500 强，其品牌优势和资源优势为中粮地产的发展创造了优越的条件，作为中粮集团住宅业务唯一的上市平台，中粮地产对消费者、合作伙伴、供应商等均有较强的吸引力。

(二) 持续打造核心竞争力

在保持原有核心竞争力的基础上，公司将进一步围绕产品的研发与创新能力、全价值链管控能力、市场营销能力等方面着力打造核心竞争力。

1、产品的研发与创新能力。坚持标准化和创新并举，建立户型库，编制各产品系列的产品手册，加强住宅产品创新研究，提升产品溢价；同时，配合市场变化及时推出融合新元素的创新产品。

2、全价值链管控能力。以标准化、精细化为指引，进一步强化工程质量管 理，扩大集中采购范围，加强对战略分包商、战略合作伙伴的管理；从目标成本管理精细化、动态成本管控清晰化、成本数据管理标准化三方面强化成本管控，从源头入手，提升规划设计阶段的成本优化能力，同时加强设计变更管理，控制成本增量；充分发挥全生命周期管理的作用，通过持续优化制度流程、强化过程监控、建立全价值链协同机制，助力目标责任书的落地执行与预算目标的达成。

3、市场营销能力。结合大数据分析，广开渠道，创新营销策略，在实现精准营销的同时，降低营销费用，持续提升销售业绩，并根据不同类型住宅产品特点，制定去化水平标准，进行分类管理，加速去库存化，加快项目周转和现金回流。

五、投资状况分析

(一) 对外股权投资情况

1、对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度(%)
9,000,000.00	357,000,000.00	-97.48
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例(%)
成都鸿悦置业有限公司	房地产开发经营、房地产中介服务	51
成都和鑫悦企业管理有限公司	企业管理及咨询；房屋租赁；房地产营销策划；物业管理；停车场管理；销售：日化用品（不含危险品）、服装、工艺品、化妆品；广告设计、制作、发布（不含气球广告及固定形式印刷品广告）；批发兼零售预包装食品和散装食品；餐饮服务。	100

2、持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
招商证券股份有限公司	证券公司	35,311,740.58	28,365,677.00	0.49	8,295,289.00	0.14	219,493,346.94	451,138,817.63	可供出售金融资产	法人股
合计		35,311,740.58	28,365,677.00	--	8,295,289.00	--	219,493,346.94	451,138,817.63	--	--

注：公司于 2015 年 7 月 3 日通过上海证券交易所竞价交易系统出售所持有的全部招商证券股票共 8,295,289 股。公司已不再持有招商证券股份。

3、证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

4、持有其他上市公司股权情况的说明

请参见以上“持有金融企业股权情况”。

(二) 委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

1、委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

2、衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

3、委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

(三) 募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

(四) 主要子公司、参股公司分析

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中粮地产投资（北京）有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营	800,000,000.00	3,983,573,024.86	1,326,684,361.30	487,938,254.91	46,442,425.59	36,642,866.50
上海加来房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营、建筑材料销售	180,000,000.00	1,301,701,169.96	169,165,253.63	79,050,000.00	20,061,456.14	15,088,141.81
上海悦鹏置业发展有限公司	控股子公司	房地产开发	房地产开发经营	300,000,000.00	1,455,448,328.55	390,187,101.39	251,147,309.00	21,745,574.49	15,872,806.25
深圳市宝安福安实业有限公司	控股子公司	房地产租赁业	兴办各类实业，国内商业及物资供销业	10,000,000.00	338,760,392.57	169,165,253.63	37,451,444.94	20,299,365.00	15,231,544.41
深圳市宝安三联有限公司	控股子公司	工业地产租赁	兴办各类实业	63,523,100.00	569,015,121.44	502,991,300.59	20,157,909.51	17,538,018.73	13,150,508.18
广州市鹏万房地产有限公司	合营企业	房地产开发	房地产开发、商品房销售	200,000,000.00	450,044,989.29	316,579,147.65	114,573,956.00	19,552,468.04	14,743,704.33
招商证券股份有限公司	参股公司	券商	注	5,808,135,529.00	341,759,107,803.51	45,871,533,612.97	15,863,491,420.23	9,307,465,605.11	7,335,128,308.59

注：证券经纪；证券投资；咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品业务；保险兼业代理业务（凭许可证经营）

(五) 非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
长沙北纬 28 度	487,020.00	14,452.17	212,457.01	在建在售	累计实现净利润 12,496.21 万元
天津中粮大道	1,630,367.92	23,743.53	331,828.96	在建在售	累计实现净利润-17,215.31 万元
北京祥云国际	825,052.00	31,612.04	783,758.32	在建在售	累计实现净利润 52,669.52 万元
成都祥云国际	274,360.00	5,127.04	275,855.83	竣工在售	累计实现净利润 1,485.94 万元
南京彩云居	73,513.06	496.86	64,006.85	竣工售罄	累计实现净利润 9,681.77 万元
成都香榭丽都	76,793.49	2,451.47	87,486.70	竣工在售	累计实现净利润 142.23 万元
北京长阳三号地南侧地块	192,545.48	6,459.46	190,299.89	在建售罄	累计实现净利润 6,303.61 万元
杭州云涛名苑	146,187.00	383.64	126,343.59	竣工在售	累计实现净利润-30,122.94 万元
杭州方圆府	208,789.00	1,016.27	181,997.27	竣工在售	累计实现净利润-16,356.76 万元
沈阳中粮隆玺	877,470.00	13,910.87	540,875.21	在建在售	累计实现净利润-6,697.63 万元
深圳中粮一品澜山	155,598.00	1,229.54	154,576.21	竣工在售	累计实现净利润-6,140.82 万元
上海翡翠别墅	317,811.10	9,950.51	302,391.40	在建在售	累计实现净利润 118,794.84 万元
南京颐和南园	170,449.76	886.00	155,286.73	在建在售	累计实现净利润 62,401.46 万元
北京长阳一号地、五号地	1,296,556.65	44,324.59	1,024,821.33	在建在售	累计实现净利润 58,473.07 万元
上海南桥半岛	289,421.00	1,690.96	216,733.05	在建在售	累计实现净利润 9,018.71 万元
深圳中粮锦云	166,024.00	52.08	129,163.68	竣工在售	累计实现净利润 73,306.15 万元
成都御嶺湾	252,352.00	9,966.06	226,195.21	在建在售	累计实现净利润 6,098.33 万元
广州金域蓝湾	436,591.45	110.26	434,521.40	竣工售罄	累计实现净利润 116,844.08 万元
南京中粮鸿云坊	467,558.00	33,036.43	329,035.73	在建在售	累计实现净利润-4,631.62 万元
北京中粮瑞府	440,883.00	24,085.82	300,359.93	在建在售	累计实现净利润-1,859.16 万元
成都中粮锦云	270,364.00	18,539.41	218,481.66	在建在售	累计实现净利润-3,010.78 万元
成都香颂丽都	125,256.00	3,797.26	97,634.24	竣工在售	累计实现净利润-6,747.06 万元
深圳中粮凤凰里	135,136.00	49,006.75	53,895.07	在建	累计实现净利润-370.39 万元
深圳云景国际	663,710.00	51,525.94	229,146.05	在建	累计实现净利润-159.15 万元
成都中粮鸿云	263,039.00	63,790.73	158,949.04	在建在售	累计实现净利润-1,496.32 万元
深圳中粮紫云	361,383.00	6,961.02	88,978.65	拟建	累计实现净利润-150.68 万元
深圳祥云国际	543,005.00	9,723.40	92,804.96	拟建	累计实现净利润-162.47 万元
合计	11,147,235.91	428,330.11	7,007,883.97	--	

六、2015 年 1-9 月经营业绩的预计

业绩预告情况：同向大幅上升

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动		
累计净利润的预计数(万元)	47,126.76	--	54,981.22	15,708.92	增长	200.00%	-- 250.00%
基本每股收益(元/股)	0.26	--	0.30	0.09	增长	200.00%	-- 250.00%
业绩预告的说明	累计净利润增加主要是 2015 年 1-9 月结转商品房住宅销售收入以及出售招商证券收益同比增加						

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明
不适用。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明
不适用。

九、公司报告期利润分配实施情况

2015 年 5 月 15 日，公司召开 2014 年年度股东大会，审议通过了 2014 年度利润分配方案：公司以截至 2014 年 12 月 31 日的总股本 1,813,731,596 股为基数，向在公司确定的股权登记日登记在册的全体股东每 10 股派现金红利 0.35 元（含税）。

报告期内公司已实施 2014 年度利润分配方案，股权登记日为 2015 年 6 月 26 日，除权除息日为 2015 年 6 月 29 日。实施方案详见公司于 2015 年 6 月 19 日发布的《2014 年度分红派息实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	是
分红标准和比例是否明确和清晰	是
相关的决策程序和机制是否完备	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分保护	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明	是，公司于 2015 年 5 月 15 日召开 2014 年年度股东大会，审议通过《公司未来三年（2015 年-2017 年）股东回报规划》。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

本报告期不进行利润分配或资本公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015年1月7日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	平安资产 赵旭诚 平安证券 杨侃	公司定位、2014年经营情况、2015年行业展望、公司持有物业、前海项目、产品建设、融资情况、股权激励、国企改革等。
2015年2月9日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	东莞证券 何敏仪	公司基本情况、2015年行业展望、土地储备及拿地策略、融资情况、前海项目、城市更新项目、养老地产、国企改革等。
2015年2月10日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	元大投顾 苏育慧 郑妙仪	中粮集团及公司简介、土地储备、产品体系、前海项目、城市更新项目、国企改革、2015年行业展望、股权激励、保障房建设等。
2015年3月9日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	国泰君安 梁荣	2014年经营情况、2015年经营计划、在售项目情况、城市更新项目、土地储备、融资情况、国企改革、股权激励、前海项目、养老地产等。
2015年4月20日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	宝盈基金 肖肖 银河证券 胡华如	2014年经营情况、2015年经营计划、公司城市布局及项目情况、产品体系、城市更新项目、国企改革、出售部分可供出售金融资产情况、保障房建设等。
2015年4月23日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	华泰证券 曹光亮 民生加银 柳世庆	公司定位、2014年经营情况，2015年经营计划、城市更新项目、国企改革、股权激励等。
2015年4月29日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	中银国际 袁豪	公司定位、2014年经营情况、2015年经营计划、融资情况、股权激励、前海项目、国企改革、城市更新项目、养老地产等。
2015年5月20日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	海通证券 涂力磊	公司定位、项目情况、中粮集团的支持、土地储备、前海项目、国企改革等。
2015年6月8日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	国海证券 王嵩	公司定位、中粮集团的支持、公司城市布局及项目情况、前海项目、融资情况、城市更新项目、国企改革等。
2015年6月29日	公司深圳办公地点	实地调研	机构	招商证券 熊晓云 世纪恒丰 王娜 前海亿洲 黄奕 银河投资 雷俊 东方点石 刘生 太平资产 田苗	公司定位、中粮集团减持、公司经营情况、公司城市布局及项目情况、产品体系、城市更新项目、养老地产、国企改革、前海项目等。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(一) 公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度

报告期内，股东大会或董事会审议修订了以下几项制度：

序号	制度名称	审议程序	最新披露时间
1	中粮地产（集团）股份有限公司章程	2014 年度股东 大会审议通过	2015 年 5 月 16 日
2	中粮地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则	2014 年度股东 大会审议通过	2015 年 5 月 16 日
3	中粮地产（集团）股份有限公司信息披露事务管理 制度	第八届董事会 第十二次会议 审议通过	2015 年 6 月 27 日

报告期内，公司经过股东大会或董事会审议通过且正在执行的其他制度无变化，具体可参见公司 2014 年年报。

(二) 公司内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

国务院国资委为了加强对中央企业的管理，要求中央企业每月向国资委报送主要财务数据资料。作为中央企业中粮集团的控股子公司，公司所有上报信息均在编制完成后报公司董事会秘书、财务总监及董事长签批，通过中粮集团合并后报送国资委。报告期内，公司严格按照相关规定对未公开信息范围以及审批流程进行信息报备和保密工作。

(三) 独立董事现场工作情况

报告期内，公司三位独立董事通过前往北京、杭州、南京等城市进行现场办公，与公司经营班子、城市公司负责人、年度报告审计师等进行深入交流，对公司的财务状况、经营状况、项目的开发进展以及各项规章制度加深了了解；

通过现场对公司各个重点项目的开发、运营以及销售情况等进行考察，充分了解公司的战略发展规划，为今后做出专业的独立判断奠定了基础。

(四) 内控建设进展情况

根据中国证券监督管理委员会深圳监管局 2011 年 2 月 18 日发布的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求，公司 2015 年上半年继续在集团总部各部门及下属重点子公司全面开展 2014 年度内控自我评价现场工作，并对评价过程中发现的内控缺陷进行整改，同时修订和完善了内控手册。

2015 年 4 月 16 日，公司第八届董事会第十次会议审议通过了《中粮地产(集团)股份有限公司 2014 年内部控制自我评价报告》，对公司截止 2014 年 12 月 31 日的财务报告及非财务报告内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。报告认为，公司对纳入评价范围的业务流程与事项均已建立了相应的内部控制体系，内控设计与运行是完整和合理的，且得到了有效执行，达到了内部控制的预期目标。公司财务报告和非财务报告内部控制不存在重要和重大缺陷。

内控办公室针对外部审计机构 2014 年度内控审计发现的内控缺陷，下发《整改通知》要求各相关责任单位在规定日期前完成整改，内控整改已于 2015 年上半年全部完成。

二、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁)判 决执行情况
2013 年 11 月 15 日，上海盈创以中耀欠付材料及安装费为由诉诸沈阳市中级人民法院，(以下简称“中级法院”)要求中耀支付材料及安装费 7,862,654.70 元、利息 483,553.26 元，并承担诉讼费用。	834.62	否	审理完毕	2015 年 6 月 12 日二审法院审理完毕，维持一审判决，判决中耀支付上海盈创工程款 4,973,751.59 元及相应利息。	目前公司就利息支付金额进行核对。
2014 年 4 月，中耀提起另案起诉，请求减少支付上海盈创货款 564 万元，请求上	1,333.00	否	审理中	2014 年 12 月 8 日，法院开庭审理并组织双	

中粮地产(集团)股份有限公司 2015 年半年度报告

海盈创承担违约金 769 万元并继续履行 GRC 勾缝义务。			方证据交换。目前双方已完成答辩，正在等待一审判决结果。	
--------------------------------	--	--	-----------------------------	--

三、媒体质疑情况

报告期内公司报无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

报告期内公司未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

(一) 收购资产情况

公司报告期未收购资产。

(二) 出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
二级市场出售	招商证券股票 20,070,388股	2015年3月、6月	61,977.66	44,547.69	符合公司经营发展战略	226.69	市价	否	不适用	是	是	2015年3月5日、7月1日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

注：报告期后，公司通过上海证券交易所竞价交易系统累计出售所持有的全部招商证券股票

8,295,289 股。公司已不再持有招商证券股份。

(三) 企业合并情况

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内公司未实施股权激励计划。

七、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、提供物业管理服务类日常性关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价(万元)	披露日期	披露索引
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的标准	129.22	129.22	2.59	236.50	否	转账	129.22	2015年4月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的标准	134.20	134.20	2.69	364.00	否	转账	134.20	2015年4月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
合计					---	263.42		600.5	---	---	---	---	---
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2015年4月16日，公司第八届董事会第十次会议审议关于公司2015年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的议案，同意公司2015年与中粮集团有限公司控股子公司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、苏州苏源房地产开发有限公司进行提供物业管理服务的日常性关联交易，预计总金额为750.5万元。截至报告期末，实际发生的该类日常关联交易合计为263.42万元。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、其他日常性关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中英人寿保险有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受服务	市价	272.24	272.24	-	-	-	转账	272.24	-	-
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业租赁服务	市价	450.90	450.90	-	-	-	转账	450.90	-	-
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	536.19	536.19	-	-	-	转账	536.19	-	-
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	45.09	45.09	-	-	-	转账	45.09	-	-
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受物业管理服务	市价	38.12	38.12	-	-	-	转账	38.12	-	-
合计					---	1,342.54			---	---	---	---	---
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

(四) 关联债权债务往来

公司不存在非经营性关联债权债务往来。

(五) 其他重大关联交易

1、2012 年 3 月 28 日，公司第七届董事会第九次会议审议通过关于受托经营管理关联交易的议案。董事会同意公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司等五家公司续签新的委托经营管理合同。同时与苏州苏源房地产开发有限公司签署委托经营管理合同。期限为自委托经营管理合同生效之日起三年。公司将向各委托方收取每年 50 万元的委托管理费用。2012 年 4 月 23 日，公司 2011 年年度股东大会审议通过以上关于受托经营管理关联交易的议案。

报告期内公司受托管理费为 150 万元。

2、为了支持公司所属项目开发，2015 年 3 月 16 日，公司第八届董事会第九次会议审议通过了《关于向上海万良企业管理咨询有限公司申请 1.6 亿元借款的议案》，董事会同意公司向上海万良企业管理咨询有限公司申请 1.6 亿元借款，期限 1 年，利率为同期同档次人民银行贷款基准利率的 1.055 倍。公司与上海万良企业管理咨询有限公司受同一控股股东中粮集团有限公司的控制，因此该借款事项构成关联交易。

3、本着存取自由的原则，2012 年 4 月 23 日，公司 2011 年年度股东大会审议通过了《在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司与中粮财务有限责任公司签署《金融服务协议》，在该协议到期前，公司于 2015 年 5 月 15 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了《关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司继续与中粮财务有限责任公司签署《金融服务协议》，将部分流动资金存入在中粮财务有限责任公司开立的帐户。公司在中粮财务有限责任公司的每日最高存款余额与利息之和原则上不高于中粮财务有限责任公司提供给公司的贷款授信额度限额，期限至公司三年后股东大会再次审议相关金融服务议案为止，中粮财务有限责任公司按不低于中国人民银行统一颁布的同期同类存款的存款利率向公司支付利息。

因中粮财务有限责任公司为中粮集团有限公司的控股子公司，中粮财务有限



中粮地产(集团)股份有限公司 2015 年半年度报告

责任公司与公司同受中粮集团有限公司的实质控制,因此该存款业务构成关联交易。

公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联事项上,严格执行监管机构相关规定,制定了以保障存款资金安全性为目标的风险处置预案,每季度定期由信永中和会计师事务所有限责任公司对中粮财务有限责任公司进行审计并出具《关于中粮财务有限责任公司的风险评估报告》,有效控制和防范关联交易风险。截至 2015 年 6 月 30 日,公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额 89,029,567.06 元。

4、2015 年 4 月 16 日,公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于公司 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的议案》,董事会同意公司 2015 年与中粮集团有限公司控股子公司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、苏州苏源房地产开发有限公司进行提供物业管理服务的日常性关联交易,预计总金额为 750.5 万元。

5、为了支持公司所属项目开发,2015 年 6 月 26 日,公司第八届董事会第十二次会议审议通过了《关于向北京名都房地产开发有限公司申请 2.5 亿元借款的议案》,董事会同意公司向北京名都房地产开发有限公司申请 2.5 亿元借款,期限一年,利率为同期同档次人民银行贷款基准利率。

公司与北京名都房地产开发有限公司受同一控股股东中粮集团有限公司的控制,因此该借款事项构成关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	2011 年年度股东大会决议公告	2012 年 4 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于向上海万良企业管理咨询有限公司申请人民币 1.6 亿元借款的关联交易公告	2015 年 3 月 17 日	
3	关于在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2015 年 4 月 18 日	
4	关于 2015 年度预计提供物业管理服务类日常性关联交易的公告	2015 年 4 月 18 日	
5	关于向北京名都房地产开发有限公司申请 2.5 亿元借款的关联交易公告	2015 年 6 月 27 日	

八、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项情况

1、托管情况

公司作为受托方，与杭州世外桃源房地产开发有限公司、沈阳大悦城房产开发有限公司、卓远地产（成都）有限公司、中粮鹏利（成都）实业发展有限公司和上海鹏利置业发展有限公司、苏州苏源房地产开发有限公司签订了委托经营管理合同，具体情况请见上文“其他重大关联交易”。

2、承包情况

公司报告期不存在承包情况。

3、租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

(二) 对外担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
-	-	-	-	-	-	-	-	-
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）				
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙观音谷房地产开发有限公司	2013.9.26	20,000.00	2013.11.15	20,000.00	连带责任保证	2013.11.15-2017.11.15	是	否
中粮地产(北京)有限公司	2012.7.25	20,000.00	2012.10.18	20,000.00	连带责任保证	2012.10.31-2017.10.18	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2013.12.3	65,000.00	2013.12.19	65,000.00	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	否	否
成都天泉置业有	2013.10.29	27,000.00	2013.11.12	27,000.00	连带责任保	2013.12.02-2018.12.02	否	否

中粮地产(集团)股份有限公司 2015 年半年度报告

限责任公司					证			
北京正德兴合房 地产开发有限公 司(1)	2013.12.3	90,800.00	2014.1.24	90,800.00	连带责任保 证	2014.3.26- 2018.3.25	否	否
成都中粮锦悦置 业有限公司	2014.6.28	90,000.00	2014.6.26	90,000.00	连带责任保 证	2014.6.26- 2019.6.25	否	否
中粮地产成都有 限公司	2014.7.18	23,000.00	2014.6.30	23,000.00	连带责任保 证	2014.6.30- 2019.2.20	否	否
中粮地产集团深 圳房地产开发有 限公司(2)	2014.10.18	43,000.00	2014.10.16	43,000.00	连带责任保 证	2014.10.16- 2019.10.15	否	否
中耀房地产开发 (沈阳)有限公司	2015.1.6	39,000.00	2014.12.31	39,000.00	连带责任保 证	2014.12.31- 2019.12.30	否	否
中粮地产集团深 圳房地产开发有 限公司	2015.3.12	20,000.00	2015.3.12	20,000.00	连带责任保 证	2015.3.12- 2018.11.24	否	否
成都硕泰丽都房 地产开发有限公 司	2015.4.14	24,582.00	2015.4.13	24,582.00	连带责任保 证	2015.4.13- 2019.5.26	否	否
北京正德兴合房 地产开发有限公 司	2015.4.23	70,000.00	2015.4.22	70,000.00	连带责任保 证	2015.4.22- 2022.3.8	否	否
成都鸿悦置业有 限公司	2015.5.20	77,500.00	2015.5.19	77,500.00	连带责任保 证	2015.5.19- 2020.4.29	否	否
报告期内审批对子公司担保 额度合计 (B1)		772,000.00			报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)			609,882.00
报告期末已审批的对子公司 担保额度合计 (B3)		1,304,382.00			报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)			589,882.00
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为关 联方担保
成都中粮锦悦置 业有限公司	2013.10.29	46,000.00	2014.2.21	46,000.00	股权质押	2014.2.21- 2015.8.14	否	否
北京正德兴合房 地产开发有限公 司(1)	2013.12.3	90,800.00	2014.1.24	90,800.00	股权质押	2014.3.26- 2016.3.25	否	否
深圳市锦峰城房	2014.5.5	65,000.00	2014.4.30	65,000.00	连带责任保	2014.4.30- 2017.9.19	否	否

地产开发有限公司					证			
中粮地产(深圳)实业有限公司	2014.6.28	90,000.00	2014.6.26	90,000.00	连带责任保证	2014.6.26-2021.6.25	否	否
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	2014.7.17	39,000.00	2014.6.28	39,000.00	连带责任保证	2014.6.28-2019.4.27	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司(2)	2014.10.18	43,000.00	2014.10.16	43,000.00	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
成都鸿悦置业有限公司	2014.3.5	50,000.00	2015.3.4	50,000.00	股权质押	2015.3.4-2017.3.3	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		50,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				423,800.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		423,800.00		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				423,800.00
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		822,000.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				1,033,682.00
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,728,182.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				1,013,682.00
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								177.24
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)								65,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								580,641.00
上述三项担保金额合计 (D+E+F)								645,641.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

注 1: 该两笔担保为中粮地产(北京)有限公司、中粮地产(集团)股份有限公司为北京正德兴合房地产开发有限公司一笔 9.08 亿元债务提供的复合担保;

注 2: 该两笔担保为中粮地产(集团)股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。

公司报告期无违规对外担保情况。

(三) 其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

(四) 其他重大交易

公司报告期不存在其他重大交易。

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	中粮集团有限公司	<p>1、本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。</p> <p>2、中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。</p>	2005-12-28	长期有效	<p>1、为配合控股股东中粮集团履行上述第一项承诺，管理层于股权分置改革工作完成后开始着手将公司打造成为中粮集团住宅业务的全国管理和运营平台。管理层根据公司的住宅地产价值链环节定位以及竞争战略定位，借鉴业内标杆企业的成功做法，重新设计并确定了公司总部组织架构，搭建起管理平台。同时，在集团战略规划的基础上，积极进行目标城市研究，制定相应城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51% 的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权、天泉置业有限公司 49% 股权、上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 的股权。</p> <p>控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。</p>

					<p>2、2007年12月20日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此2009年3月4日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。</p> <p>控股股东中粮集团始终履行其承诺。未来公司将根据法律法规及国资委相关监管要求，结合公司的发展状况及市场条件，适时推出符合公司发展战略且能达到激励效果的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。</p>
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	中粮集团有限公司	<p>1、中粮集团地产业务发展战略 本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺 (1)在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。 (2)在中粮地产进行住宅地产开</p>	2007-3-21	长期有效	<p>承诺正常履行。控股股东中粮集团把中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。</p>

	<p>发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而本集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则本集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。</p> <p>3、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除住宅地产业务外，本集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，本集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺	中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 6 月 9 日、2015 年 6 月 17 日、2015 年 6 月 25 日分别对外发布《股票交易异常波动公告》，承诺自发出公告之日起三个月内不筹划有关重大资产重组、收购、发行股份等行为。	2015-6-9； 2015-6-17； 2015-6-25	三个月	承诺正在履行中。
承诺是否及时履行	是			
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用			

十、聘任、解聘会计师事务所情况（不适用）

十一、处罚及整改情况

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

十二、其他重大事项的说明

1、报告期内，中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对本公司发行的“08 中粮债”进行了跟踪评级：中诚信证评上调公司主体信用等级至 AA+，评级展望稳定；维持“08 中粮债”信用等级为 AAA，评级展望稳定。

报告期末，公司总负债率 78.42%。公司已于 2015 年 8 月 25 日派付公司债券第七年度的利息，有关资金来自公司自有资金。

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

2、2014年11月28日，公司2014年第一次临时股东大会通过了《公司符合发行公司债券条件》、《公司发行公司债券方案》、《提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜》等有关发行公司债券预案的议案，2015年8月7日，公司收到中国证券监督管理委员会下发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，并于8月18日完成第一期发行，本期债券为5年期品种，实际发行规模为人民币20亿元，最终票面利率为4.4%，募集资金已全额到账。

3、2014年11月28日，公司2014年第一次临时股东大会通过了《关于公司发行不超过人民币23亿元中期票据的议案》，2015年5月26日，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN173 号），交易商协会同意接受公司中期票据注册，注册金额为23亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。根据公司资金计划安排和银行间市场情况，公司于2015年7月20日成功发行了2015年度第一期中期票据，本期票据为3年期品

种，发行利率4.3%，募集资金6亿元已全额到账。

4、2014 年度股东大会审议通过《关于公司 2015 年度为控股子公司提供担保额度的公告》，同意公司 2015 年度在向银行等金融机构申请的授信额度内，为控股子公司提供不超过人民币 72.2 亿元的担保额度，有效期自 2014 年度股东大会通过之日起至 2015 年度股东大会召开之日起止。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内已为控股孙公司成都鸿悦置业有限公司提供 7.75 亿元人民币的担保。

5、2012 年 7 月 16 日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与深圳市前海深港现代生活服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）签订了合作框架协议。协议约定双方在优势互补、平等协商的基础上，紧密开展合作对接，积极谋划双方在金融、物流、地产领域的合作。深圳公司具体负责前海合作区项目的推进、统筹、协调等工作。

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

6、2013年10月21日，公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“深圳公司”）与新创维电器、深圳创维置业有限公司（以下简称“创维置业”）签订《深圳市光明新区公明创维项目合作协议》，约定就获取深圳市光明新区公明创维城市更新项目（以下简称“创维项目”，即深圳云景国际项目）进行合作。报告期内，项目公司已与政府签订相关土地出让合同，并取得《建设工程许可证》及《施工许可证》，目前项目一期已于2015年5月开工建设。

7、公司于2014年8月12日召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的议案》。深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局对公司提供的福永鹏丽、万宝两幅自有已建成工业用地给予规划功能及规划指标调整。福永鹏丽地块（深圳中粮凤凰里项目）已于报告期内与政府签订土地出让合同，并且取得《建设工程规划许可证》及《施

工许可证》，目前项目一期已于2015年5月开工建设。

8、本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（简称“深圳公司”）与深圳锦峰集团有限公司（简称“锦峰集团”）于2013年11月1日签订股权转让框架协议，深圳公司收购锦峰集团持有的深圳市锦峰城房地产开发有限公司（简称“目标公司”或“锦峰城公司”）100%股权，开发建设爱联社区A区旧村改造项目（简称：爱联项目，即深圳祥云国际项目）。锦峰城公司作为爱联项目一期实施主体的资格已于2014年11月7日得到确认，项目一期已于2015年3月取得用地规划许可证，二期处于拆迁谈判阶段。

公司于2015年3月16日召开第八届董事会第九次会议审议通过了《关于与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）合作开发深圳爱联社区A1区地块项目的议案》。公司及深圳公司、项目公司与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）（简称：基金）签署投资协议，约定与基金就开发深圳市龙岗区龙城街道办事处爱联社区A1区地块项目（简称：项目）进行合作，深圳公司与基金通过股权投资和提供股东借款的方式对项目公司进行投资。目前，基金已对项目公司增资44,200万元，项目公司已完成相关工商变更手续。深圳公司持有项目公司51%股权，基金持有项目公司49%股权。

9、2014年，宝安区22区城市更新项目（深圳中粮紫云项目）被深圳市发展和改革委员会列入“深圳市2014年度重大项目”，成为市级重点项目。该项目已于2014年12月15日获得实施主体资格，于2015年4月获得《建设用地规划许可证》。

10、2011年深圳市宝安25区旧城改造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，25区城市更新项目获准立项，并成为深圳市、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。2015年7月14日，深圳市政府批准并公告《2015年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，对深圳市宝安25区城市更新项目进行范围调整，将拟拆除重建用地面积调整为114,775平方米（2011年公告的拟拆除重建用地面积为112,489平方米）。目前正在开展拆迁谈判、专项规划等前期工作。

11、依据《深圳市城市更新办法》，本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司对位于深圳市宝安区新安街道的中粮69区工业园（以下简称

“69 区城市更新项目”）进行了城市更新单元计划申报，该项目已获得深圳市政府批准，并列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》。该事项已于 2015 年 3 月 9 日经深圳市规划和国土资源委员会进行公示。2015 年 3 月 31 日，该项目已完成产业规划审批，目前正在办理专项规划审批。

上述“其他重大事项”的临时公告索引如下：

其他重大事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
1	关于 08 中粮债跟踪评级结果的公告	2015 年 5 月 16 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
	2008 年公司债券跟踪评级报告(2015)	2015 年 5 月 16 日	
2	中粮地产（集团）股份有限公司公司债券发行预案公告	2014 年 8 月 27 日	
	2014 年第一次临时股东大会决议公告	2015 年 11 月 29 日	
	关于公开发行公司债券申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	2015 年 8 月 8 日	
	2015 年公司债券(第一期)发行公告(面向合格投资者)	2015 年 8 月 13 日	
	公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书(面向合格投资者)	2015 年 8 月 13 日	
	公开发行 2015 年公司债券(第一期)募集说明书摘要(面向合格投资者)	2015 年 8 月 13 日	
	2015 年公司债券信用评级报告	2015 年 8 月 13 日	
	2015 年公司债券(第一期)票面利率公告	2015 年 8 月 17 日	
	2015 年公司债券(第一期)发行结果公告	2015 年 8 月 19 日	
3	2014 年第一次临时股东大会决议公告	2015 年 11 月 29 日	
	关于中期票据获准注册的公告	2015 年 5 月 27 日	
	2015 年度第一期中期票据发行结果公告	2015 年 7 月 23 日	
4	关于公司 2015 年度为控股子公司提供担保额度的公告	2015 年 4 月 18 日	
	2014 年年度股东大会决议公告	2015 年 5 月 16 日	
	关于为控股孙公司成都鸿悦置业有限公司提供担保的公告	2015 年 5 月 20 日	

5	关于全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与深圳市前海深港现代服务业合作区管理局签订框架协议的公告	2012年7月17日	
6	关于与上海景时深光投资中心(有限合伙)签订投资协议的公告	2014年7月3日	
	关于《深圳市光明新区公明创维项目合作协议》的履行进展公告	2014年11月28日	
7	关于与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订补偿协议书的公告	2014年8月13日	
8	关于与深圳锦峰集团有限公司签订股权转让框架协议的公告	2013年11月4日	
	关于与深圳汇金壹号投资合伙企业(有限合伙)签订投资协议的公告	2015年3月17日	
11	关于“中粮 69 区工业园城市更新单元”获得深圳市政府批准的公告	2015年3月11日	

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
其中：境内法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	11,517	0.0006	0	0	0	0	0	11,517	0.0006
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件股份	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9994
1、人民币普通股	1,813,720,079	99.9994	0	0	0	0	0	1,813,720,079	99.9994
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	1,813,731,596	100	0	0	0	0	0	1,813,731,596	100

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数（户数）		271,225		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		0		
前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
中粮集团有限公司	国有法人	45.67	828,265,000	减少 90,400,014 股	0	828,265,000	-	-
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	境内非国有法人	1.62	29,347,135	无报告期初数	0	29,347,135	-	-
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	境内非国有法人	0.29	5,237,689	减少 297,468 股	0	5,237,689	-	-
陈国庆	境内自然人	0.17	3,129,300	无报告期初数	0	3,129,300	-	-
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	境内非国有法人	0.17	3,000,000	无报告期初数	0	3,000,000	-	-
张海峰	境内自然人	0.16	2,930,300	无报告期初数	0	2,930,300	-	-
许仙友	境内自然人	0.15	2,673,301	无报告期初数	0	2,673,301	-	-
李刚	境内自然人	0.14	2,567,642	无报告期初数	0	2,567,642	-	-
王秀根	境内自然人	0.13	2,280,220	无报告期初数	0	2,280,220	-	-
中国农业银行股份有限公司—长盛国企改革主题灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.12	2,168,900	无报告期初数	0	2,168,900	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况(如有)	—							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中粮集团有限公司	828,265,000	人民币普通股	828,265,000
中国农业银行股份有限公司—富国中证国有企业改革指数分级证券投资基金	29,347,135	人民币普通股	29,347,135
中国银行股份有限公司—国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	5,237,689	人民币普通股	5,237,689
陈国庆	3,129,300	人民币普通股	3,129,300
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
张海峰	2,930,300	人民币普通股	2,930,300
许仙友	2,673,301	人民币普通股	2,673,301
李刚	2,567,642	人民币普通股	2,567,642
王秀根	2,280,220	人民币普通股	2,280,220
中国农业银行股份有限公司—长盛国企改革主题灵活配置混合型证券投资基金	2,168,900	人民币普通股	2,168,900
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	<p>公司股东陈国庆通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,129,300 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 3,129,300 股。</p> <p>公司股东张海峰通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,919,800 股，普通账户持股 10,500 股，实际合计持有 2,930,300 股。</p> <p>公司股东许仙友通过天风证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,673,301 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,673,301 股。</p> <p>公司股东李刚通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 2,567,642 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 2,567,642 股。</p>		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

前十名 08 中粮债持有人持债情况表（截至 2015 年 6 月 30 日）

序号	持有人名称	持债张数	持债比例 (%)
1	中国太平洋保险（集团）股份有限公司	3,262,054	27.18
2	新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	2,260,000	18.83
3	中国人寿保险股份有限公司	1,060,780	8.84
4	中意人寿保险有限公司一中石油年金产品一股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司一万能一团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司一传统一普通保险产品	774,940	6.46
7	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
8	华泰人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	300,000	2.50
9	信诚人寿保险有限公司一分红一个险分红	300,000	2.50
10	英大泰和人寿保险股份有限公司一分红	300,000	2.50

三、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东及实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股市值（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股市值（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
曹荣根	高级管理人员	在职	15,356	0	3,839	11,517	0	0	0
合计	--	--	15,356	0	3,839	11,517	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第十节 备查文件目录

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



(本页无正文，为中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年半年度报告签章页)

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司

二〇一五年八月二十七日

中粮地产(集团)股份有限公司

财 务 报 告

2015 年 1-6 月

目 录

	页次
一、 财务报表	
1、 合并资产负债表	2
2、 合并利润表	4
3、 合并现金流量表	5
4、 合并股东权益变动表	6
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
二、 财务报表附注	14

合并资产负债表
2015年6月30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	期末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、 1	9,248,320,331.11	7,290,599,093.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、 2	86,126,935.43	226,835,547.93
预付款项	六、 3	68,134,780.66	45,750,728.64
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、 4	409,181,842.76	427,845,897.20
存货	六、 5	34,372,557,311.40	32,673,271,009.10
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		44,184,321,201.36	40,664,302,276.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、 6	254,673,346.94	837,077,688.79
持有至到期投资			
长期应收款	六、 7	53,659,187.96	7,156,674.97
长期股权投资	六、 8	513,620,603.31	483,913,658.20
投资性房地产	六、 9	2,918,707,437.29	2,797,035,006.05
固定资产	六、 10	577,020,096.02	587,331,781.76
在建工程	六、 11	370,182,114.22	265,105,921.78
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	六、 12	60,835,724.71	61,763,751.43
开发支出			
商誉	六、 13	161,183,979.11	161,183,979.11
长期待摊费用	六、 14	16,324,477.67	21,159,168.17
递延所得税资产	六、 15	443,529,950.87	425,443,349.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,369,736,918.10	5,647,170,979.87
资产总计		49,554,058,119.46	46,311,473,255.99

合并资产负债表(续)

2015年6月30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	期末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、17	5,990,000,000.00	6,040,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、18	3,379,321,597.40	3,498,681,719.85
预收款项	六、19	12,264,305,847.40	8,409,063,398.58
应付职工薪酬	六、20	49,586,183.90	116,270,612.24
应交税费	六、21	122,113,194.17	886,706,209.32
应付利息	六、22	126,434,790.80	97,014,908.56
应付股利	六、23	30,536,844.50	1,547,569.47
其他应付款	六、24	1,397,981,865.83	1,448,367,096.51
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	4,032,750,000.00	3,163,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		27,393,030,324.00	23,660,951,514.53
非流动负债：			
长期借款	六、26	10,040,763,344.72	10,421,576,649.42
应付债券	六、27	1,193,964,162.10	1,193,114,968.72
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、28	2,107,442.95	2,129,633.36
递延所得税负债	六、15	229,094,226.74	368,662,699.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,465,929,176.51	11,985,483,951.26
负债合计		38,858,959,500.51	35,646,435,465.79
股东权益：			
股本	六、29	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、30	279,882,722.10	260,493,729.58
减：库存股			
其他综合收益	六、31	161,034,172.21	579,125,539.66
专项储备			
盈余公积	六、32	788,350,637.55	773,732,503.86
一般风险准备			
未分配利润	六、33	2,676,156,005.35	2,557,739,965.66
归属于母公司股东权益合计		5,719,155,133.21	5,984,823,334.76
少数股东权益		4,975,943,485.74	4,680,214,455.44
股东权益合计		10,695,098,618.95	10,665,037,790.20
负债和股东权益总计		49,554,058,119.46	46,311,473,255.99

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

合并利润表

2015年1-6月

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	本期数	上期数
一、营业总收入		2,786,146,131.18	2,352,750,152.43
其中：营业收入	六、34	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43
二、营业总成本		3,074,992,186.98	2,057,149,666.64
其中：营业成本	六、34	2,244,230,979.00	1,304,316,767.91
营业税金及附加	六、35	311,782,922.77	303,130,890.01
销售费用	六、36	170,100,047.42	109,338,802.15
管理费用	六、37	128,105,742.25	124,642,475.35
财务费用	六、38	225,813,240.35	216,692,467.46
资产减值损失	六、39	-5,040,744.81	-971,736.24
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）	六、40	631,514,615.05	79,784,691.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		29,706,945.11	78,415,003.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		342,668,559.25	375,385,177.68
加：营业外收入	六、41	3,547,622.24	17,395,456.36
其中：非流动资产处置利得		38,812.31	397,397.90
减：营业外支出	六、42	2,175,459.53	3,786,743.84
其中：非流动资产处置损失		81,565.44	272,226.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		344,040,721.96	388,993,890.20
减：所得税费用	六、43	168,581,519.90	152,596,996.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		175,459,202.06	236,396,893.74
归属于母公司股东的净利润		196,514,779.24	137,156,934.56
少数股东损益		-21,055,577.18	99,239,959.18
六、其他综合收益的税后净额	六、31	-418,091,367.45	-122,471,237.45
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-418,091,367.45	-122,471,237.45
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-418,091,367.45	-122,471,237.45
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-418,092,201.00	-122,137,494.69
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		833.55	-333,742.76
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-242,632,165.39	113,925,656.29
归属于母公司股东的综合收益总额		-221,576,588.21	14,685,697.11
归属于少数股东的综合收益总额		-21,055,577.18	99,239,959.18
八、每股收益：			
(一)基本每股收益	十六、2	0.11	0.08
(二)稀释每股收益	十六、2	0.11	0.08

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
2015 年 1-6 月

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

会合 03 表

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
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		6,952,061,109.22	3,278,612,692.91
收到的税费返还			31,183.97
收到其他与经营活动有关的现金	六、45	970,569,579.41	1,024,419,505.01
经营活动现金流入小计		7,922,630,688.63	4,303,063,381.89
购买商品、接受劳务支付的现金		3,473,917,937.09	2,743,812,986.09
支付给职工以及为职工支付的现金		216,905,073.36	191,291,269.84
支付的各项税费		1,290,154,280.54	1,033,173,197.23
支付其他与经营活动有关的现金	六、45	1,564,712,027.55	1,871,875,032.25
经营活动现金流出小计		6,545,689,318.54	5,840,152,485.41
经营活动产生的现金流量净额		1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		618,917,291.47	
取得投资收益收到的现金		7,738,452.31	1,269,688.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,625.00	281,407,431.90
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		626,730,368.78	282,677,120.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,375,742.33	90,289,395.70
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		13,780,000.00	493,891,516.98
支付其他与投资活动有关的现金	六、47		
投资活动现金流出小计		125,155,742.33	584,180,912.68
投资活动产生的现金流量净额		501,574,626.45	-301,503,792.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		638,000,000.00	392,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		638,000,000.00	392,000,000.00
取得借款收到的现金		5,624,439,932.82	8,144,624,444.60
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,262,439,932.82	8,536,624,444.60
偿还债务支付的现金		5,185,803,237.52	5,718,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,041,371,587.07	559,847,931.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		301,826,400.00	6,522,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、45	19,200,000.00	26,075,000.00
筹资活动现金流出小计		6,246,374,824.59	6,304,672,931.82
筹资活动产生的现金流量净额		16,065,108.23	2,231,951,512.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-12,271.33	49,911.45
五、现金及现金等价物净增加额	六、46	1,894,568,833.44	393,408,528.66
加：期初现金及现金等价物余额	六、46	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
六、期末现金及现金等价物余额	六、46	9,124,955,022.78	6,245,472,049.49

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
2015年1-6月

会合 04 表

金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项 目	本期数											少数股东权益	股东权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润				
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		4,680,214,455.44	10,665,037,790.20	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		4,680,214,455.44	10,665,037,790.20	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					19,388,992.52		-418,091,367.45		14,618,133.69		118,416,039.69		295,729,030.30	30,060,828.75	
(一)综合收益总额							-418,091,367.45				196,514,779.24		-21,055,577.18	-242,632,165.39	
(二)股东投入和减少资本													638,000,000.00	638,000,000.00	
1、股东投入的普通股															
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入股东权益的金额													638,000,000.00	638,000,000.00	
4、其他															
(三)利润分配									14,618,133.69		-78,098,739.55		-301,826,400.00	-365,307,005.86	
1、提取盈余公积									14,618,133.69		-14,618,133.69				
2、提取一般风险准备															
3、对股东的分配											-63,480,605.86		-301,826,400.00	-365,307,005.86	
4、其他															
(四)股东权益内部结转					19,388,992.52								-19,388,992.52		
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					19,388,992.52								-19,388,992.52		
(五)专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	1,813,731,596.00				279,882,722.10		161,034,172.21		788,350,637.55		2,676,156,005.35		4,975,943,485.74	10,695,098,618.95	

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)
2015年1-6月

会合 04 表

金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项 目	上年数											股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	归属于母公司股东的股东权益						
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				258,856,920.72		547,771,988.77		625,207,757.82		2,162,150,278.61		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				258,856,920.72		547,771,988.77		625,207,757.82		2,162,150,278.61		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,636,808.86		31,353,550.89		148,524,746.04		395,589,687.05		
(一)综合收益总额							31,353,550.89				598,526,380.97		
(二)股东投入和减少资本											784,000,000.00		
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额											784,000,000.00		
4、其他													
(三)利润分配									148,524,746.04		-202,936,693.92		
1、提取盈余公积									148,524,746.04		-148,524,746.04		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-54,411,947.88		
4、其他													
(四)股东权益内部结转					1,582,465.73							-1,582,465.73	
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					1,582,465.73							-1,582,465.73	
(五)专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六)其他					54,343.13							218,196,290.01	
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				260,493,729.58		579,125,539.66		773,732,503.86		2,557,739,965.66		
											4,680,214,455.44	10,665,037,790.20	

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

资产负债表
2015年6月30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	期末数	年初数
流动资产:			
货币资金		3,672,777,792.78	2,270,103,298.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	110,959.11	33,159.00
预付款项		14,000,000.00	8,075,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	10,763,470,614.10	13,022,307,367.97
存货		620,563,891.40	206,060,646.51
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		15,070,923,257.39	15,506,579,471.93
非流动资产:			
可供出售金融资产		254,673,346.94	837,077,688.79
持有至到期投资			
长期应收款		434,351.00	547,852.81
长期股权投资	十五、3	6,378,129,041.80	6,355,468,575.87
投资性房地产		333,290,809.35	348,659,272.68
固定资产		324,708,991.76	334,808,897.74
在建工程		370,182,114.22	265,105,921.78
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		54,525,240.80	55,365,737.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,715,943,895.87	8,197,033,947.11
资产总计		22,786,867,153.26	23,703,613,419.04

资产负债表(续)
2015年6月30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	期末数	年初数
流动负债：			
短期借款		5,990,000,000.00	6,040,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		102,773,668.17	54,780,577.16
预收款项		674,991,752.00	572,710,525.01
应付职工薪酬		11,483,349.33	36,470,366.43
应交税费		477,485,514.88	510,291,899.49
应付利息		85,147,897.49	60,688,881.86
应付股利		30,536,844.50	1,547,569.47
其他应付款		4,607,876,736.68	4,345,973,582.86
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,316,250,000.00	2,224,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,296,545,763.05	13,847,263,402.28
非流动负债：			
长期借款		1,067,500,000.00	2,238,750,000.00
应付债券		1,193,964,162.10	1,193,114,968.72
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		780,307.56	836,696.46
递延所得税负债		52,282,420.04	191,646,487.05
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,314,526,889.70	3,624,348,152.23
负债合计		16,611,072,652.75	17,471,611,554.51
股东权益：			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		308,505,039.70	308,505,039.70
减：库存股			
其他综合收益		156,847,260.17	574,939,461.17
专项储备			
盈余公积		490,674,024.13	490,674,024.13
一般风险准备			
未分配利润		3,406,036,580.51	3,044,151,743.53
股东权益合计		6,175,794,500.51	6,232,001,864.53
负债和股东权益总计		22,786,867,153.26	23,703,613,419.04

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

2015年1-6月

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	本期数	上期数
一、营业收入	十五、4	177,726,743.21	622,315,873.28
减：营业成本	十五、4	50,480,676.48	265,524,732.97
营业税金及附加		61,491,425.47	116,522,331.36
销售费用		11,746,026.99	831,531.57
管理费用		39,089,613.54	40,792,242.76
财务费用		152,684,572.44	154,588,875.62
资产减值损失		-6,774.69	-3,184,150.16
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）	十五、5	685,641,735.87	267,898,318.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		22,660,465.93	74,450,629.79
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		547,882,938.85	315,138,627.68
加：营业外收入		367,701.47	1,218,489.30
其中：非流动资产处置利得		18,336.50	392,246.41
减：营业外支出		890,446.11	953,483.35
其中：非流动资产处置损失		2,113.85	79,897.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		547,360,194.21	315,403,633.63
减：所得税费用		121,994,751.37	29,810,045.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		425,365,442.84	285,593,587.77
五、其他综合收益的税后净额		-418,092,201.00	-122,137,494.69
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-418,092,201.00	-122,137,494.69
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-418,092,201.00	-122,137,494.69
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		7,273,241.84	163,456,093.08

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

2015 年 1-6 月

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	本期数	上期数
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		329,818,550.28	418,446,127.85
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,471,511,329.57	5,728,780,157.96
经营活动现金流入小计		5,801,329,879.85	6,147,226,285.81
购买商品、接受劳务支付的现金		501,994,393.32	60,170,218.28
支付给职工以及为职工支付的现金		59,311,458.42	62,771,038.39
支付的各项税费		219,954,944.34	191,524,324.25
支付其他与经营活动有关的现金		2,710,973,947.25	3,925,211,298.47
经营活动现金流出小计		3,492,234,743.33	4,239,676,879.39
经营活动产生的现金流量净额		2,309,095,136.52	1,907,549,406.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		618,917,291.47	
取得投资收益收到的现金		68,912,052.31	9,747,688.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,465.00	479,735.28
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		687,854,808.78	10,227,424.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,029,557.66	79,523,419.24
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		54,029,557.66	79,523,419.24
投资活动产生的现金流量净额		633,825,251.12	-69,295,995.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,960,000,000.00	4,100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,960,000,000.00	4,100,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,089,800,000.00	5,038,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		398,445,268.45	376,223,358.38
支付其他与筹资活动有关的现金		12,000,000.00	19,435,000.00
筹资活动现金流出小计		4,500,245,268.45	5,434,408,358.38
筹资活动产生的现金流量净额		-1,540,245,268.45	-1,334,408,358.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-624.86	11,890.48
五、现金及现金等价物净增加额		1,402,674,494.33	503,856,943.29
加：期初现金及现金等价物余额		2,270,103,298.45	2,467,768,568.26
六、期末现金及现金等价物余额		3,672,777,792.78	2,971,625,511.55

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

2015年1-6月

会企04表

金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项 目	股本	本期数									
		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-418,092,201.00				361,884,836.98
(一) 综合收益总额							-418,092,201.00				425,365,442.84
(二) 股东投入和减少资本											7,273,241.84
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											-63,480,605.86
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											-63,480,605.86
4、其他											-63,480,605.86
(四) 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											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		156,847,260.17		490,674,024.13		3,406,036,580.51
											6,175,794,500.51

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：崔捷

会计机构负责人：张建国

股东权益变动表（续）
2015年1-6月

会企 04 表

金额单位：人民币元

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

项 目	股本	上年数										
		其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,450,696.57		543,481,413.52		411,921,457.27		2,389,790,589.64	5,467,375,753.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				308,450,696.57		543,481,413.52		411,921,457.27		2,389,790,589.64	5,467,375,753.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					54,343.13		31,458,047.65		78,752,566.86		654,361,153.89	764,626,111.53
(一)综合收益总额							31,458,047.65				787,525,668.63	818,983,716.28
(二)股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三)利润分配									78,752,566.86		-133,164,514.74	-54,411,947.88
1、提取盈余公积									78,752,566.86		-78,752,566.86	
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												
(四)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												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他					54,343.13							54,343.13
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53	6,232,001,864.53

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
2015 年 6 月 30 日财务报表附注
(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“深圳市宝安区域建发展总公司”。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2015年6月30日，中粮集团持有本公司股份828,265,000股，占总股本的45.67%。

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为房地产开发经营、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为住宅、商业物业、工业物业。

5、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2015 年 8 月 27 日决议批准报出。

6、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 2015 年 1-6 月纳入合并范围的子公司共 27 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上年度增加 1 户，减少 0 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

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，根据实际发生的交易和事项，按照财政部

发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2015 年 6 月 30 日的财务状况及 2015 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、29“重大会计判断和估计”。

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，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售的房地产产品，其经营周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售收回现金及现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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，且该控制并非暂时

性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表

进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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，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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12 （2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的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。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币

性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期加权平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益/所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于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，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，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。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司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，单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不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。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不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。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损

益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

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

11、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，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。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的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。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长

期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始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初始投资成本；初始投资成本小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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，

按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并

按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、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，计入投资性房地产成本；不满足的在发生时计入当期损益。

（3）后续计量

本公司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，不再随意变更。成本模式转为公允价值模式的，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，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测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

14、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%	2.375%—4.75%
机器设备	10年	5%	9.5%
运输工具	5年	5%	19%
房屋装修	5年	0%	20%
办公设备及其他	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，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

（6）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

15、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（投资性房地产）；

(2) 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、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。

17、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。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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，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) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、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。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

在资产负债表日判断上述资产是否存在可能发生减值的迹象。上述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，上述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。

上述资产中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）。

上述资产中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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要为设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。相应的应缴存金额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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理。

21、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) 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，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。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、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，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，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，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，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，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，进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司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。

23、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。

24、政府补助

(1) 政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(2) 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助

款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

(3) 与资产相关的政府补助，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，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。

(4) 已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业和合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业和合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂

时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

26、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，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，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。

27、其他重要的会计政策、会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法：终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用和净利润，以及归属于母公司所有者的终止经营利润。披露的上述数据是针对终止经营在整个报告期间的经营成果。

28、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的

计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。本公司运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(8) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于本公司的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

(9) 公允价值计量

本公司的部分资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

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% 及 7% 计缴。

教育费附加按营业税额和增值税额的 3% 计缴。

地方教育费附加按营业税额和增值税额的 2% 计缴。

2、企业所得税

根据《广东省经济特区条例》及《关于宝安、龙岗两个市辖区有关税收政策问题的通知》的规定，深圳特区的企业所得税按 15% 征收，本公司及部分下属子公司 2007 年 12

月 31 日以前按此税收优惠政策缴纳企业所得税。

根据新所得税法的规定，本公司及在 2007 年度以前设立的深圳和其他经济特区内原享受 15%优惠税率的子公司，适用的企业所得税率在 2008 年至 2012 年的五年期间逐步过渡到 25%，其中 2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年起按 25%税率执行。其他企业适用所得税率为 25%。

3、房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%。房产税系由本公司及子公司按规定自行申报缴纳。根据深圳市地方税务局宝安征收管理分局的批复，本公司及深圳地区的子公司的新建房产自竣工当月起三年内免交房产税。

4、土地增值税

本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。按各地税务机关规定的预缴比例预缴，按照有关规定依项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

5、土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，每个幅度税额的差距规定为 20 倍，每平方米年税额如下：

级别	人口	每平方米税额
大城市	50 万以上	1.5 元至 30 元
中等城市	20-50 万	1.2 元至 24 元
小城市	20 万以下	0.9 元至 18 元
县城、建制镇、工矿区		0.6 元至 12 元

经省、自治区、直辖市人民政府批准，经济落后地区的土地使用税适用税额标准可以在税法规定的最低税额的 30%以内适当降低；经济发达地区的适用税额标准可以适当提高，但须报财政部批准。

6、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、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2015 年 1 月 1 日，期末指 2015 年 6 月 30 日。

1、货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	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	515,315.82	1.0000	515,315.82	399,124.29	1.0000	399,124.29
-港元	8,657.05	0.7886	6,827.04	6,825.45	0.7889	5,384.39
银行存款:						
-人民币	9,092,421,839.06	1.0000	9,092,421,839.06	7,216,210,746.63	1.0000	7,216,210,746.63
-港元	10,915,303.44	0.7886	8,607,917.44	10,949,587.70	0.7889	8,637,801.25
-美元	66,004.62	6.1136	403,525.84	65,100.79	6.1190	398,351.74
其他货币资金:						
-人民币	146,364,905.91	1.0000	146,364,905.91	64,947,684.95	1.0000	64,947,684.95
合计	—	—	9,248,320,331.11	—	—	7,290,599,093.25

注: (1) 其他货币资金期末余额为 146,364,905.91 元, 其中 60,334,377.71 元为回迁安置房建设资金, 61,030,930.62 元为开发贷及按揭保证金, 2,000,000.00 元为保函保证金。

(2) 货币资金期末较年初增加 26.85%, 主要原因是销售商品房款增加。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	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	0.00	0.00	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	93,658,391.19	99.09	8,379,939.41	8.95	85,278,451.78		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	857,054.20	0.91	8,570.55	1.00	848,483.65		
合计	94,515,445.39	100.00	8,388,509.96	—	86,126,935.43		

(续)

类别	年初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	243,246,169.68	99.31	18,091,784.90	7.44	225,154,384.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,698,144.60	0.69	16,981.45	1.00	1,681,163.15
合计	244,944,314.28	100.00	18,108,766.35	—	226,835,547.93

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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	19,291,128.35	20.60	166,630,070.82	68.50
3 个月以上—1 年（含 1 年）	56,459,436.16	60.28	27,511,707.32	11.31
1 年以上—2 年（含 2 年）	17,256,356.54	18.42	39,407,269.03	16.20
2 年以上—3 年（含 3 年）	542,819.00	0.58	9,606,207.37	3.95
3 年以上	108,651.14	0.12	90,915.14	0.04
合计	93,658,391.19	100.00	243,246,169.68	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	期末余额			年初余额		
	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）	19,291,128.35	20.60	0.00	166,630,070.82	68.50	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	56,459,436.16	60.28	2,822,971.81	27,511,707.32	11.31	1,375,585.36
1 年以上—2 年（含 2 年）	17,256,356.54	18.42	5,176,906.96	39,407,269.03	16.20	11,822,180.71
2 年以上—3 年（含 3 年）	542,819.00	0.58	271,409.50	9,606,207.37	3.95	4,803,103.69
3 年以上	108,651.14	0.12	108,651.14	90,915.14	0.04	90,915.14
合计	93,658,391.19	100.00	8,379,939.41	243,246,169.68	100.00	18,091,784.90

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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
苏州苏源房地产开发有限公司	806,565.60	8,065.66	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
杭州世外桃源房地产开发有限公司	50,488.60	504.89	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	857,054.20	8,570.55	—	

③ 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,718,143.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 12,438,399.70 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的项目：

应收账款内容	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
长沙北纬 28 度三期 V2 栋 101 户	款项收回	按账龄计提	1,779,000.00	1,779,000.00
长沙北纬 28 度三期 V4 栋 101 户	款项收回	按账龄计提	1,467,000.00	1,467,000.00
长沙北纬 28 度三期 V5 栋 101 户	款项收回	按账龄计提	1,422,000.00	1,422,000.00
合计			4,668,000.00	4,668,000.00

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙北纬 28 度二期 B1-2 户	业主	14,280,000.00	1-2 年	15.11	4,284,000.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	租户	4,098,000.64	3 个月以内	4.34	0.00
长沙北纬 28 度三期联排 T22-101 户	业主	1,840,000.00	3 个月-1 年	1.95	92,000.00
长沙北纬 28 度三期联排 T24-102 户	业主	1,640,000.00	1-2 年	1.74	492,000.00
特力屋（北京）商贸有限公司	租户	1,508,917.02	3 个月-1 年	1.60	75,445.85
合计		23,366,917.66			4,943,445.85

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收款总额比例 (%)
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	50,488.60	0.05
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	806,565.60	0.85
合计		857,054.20	—

(7) 应收账款期末比年初减少 62.41%，主要是原因是销售商品房款的收回。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	64,972,953.91	95.36	41,386,995.00	90.46
1至2年	2,265,475.14	3.32	3,542,882.03	7.74
2至3年	45,816.01	0.07	495,458.00	1.08
3年以上	850,535.60	1.25	325,393.61	0.72
合计	68,134,780.66	100.00	45,750,728.64	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
江苏省建筑工程集团有限公司	供应商	17,763,800.00	1年以内	合同未执行完毕
中国建设银行深圳分行	资金提供方	14,000,000.00	1年以内	合同未执行完毕
成都市城市燃气有限责任公司	供应商	7,125,000.00	1年以内	合同未执行完毕
南京市江宁区建筑工程局	供应商	4,288,453.00	1年以内	合同未执行完毕
浙江省东阳第三建筑工程有限公司四川分公司	供应商	3,500,000.00	1年以内	合同未执行完毕
合计	—	46,677,253.00	—	—

(3) 预付款项期末比年初增加 48.93%，主要是原因是支付银行保函费、项目工程款增加。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	320,025,655.53	71.47	13,852,764.33	4.33	306,172,891.20
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	123,315,220.78	27.54	24,687,489.98	20.02	98,627,730.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,425,475.52	0.99	44,254.76	1.00	4,381,220.76
合计	447,766,351.83	100.00	38,584,509.07	—	409,181,842.76

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	313,450,345.51	67.88	13,787,011.23	4.40	299,663,334.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	147,224,596.47	31.88	20,107,226.73	13.66	127,117,369.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,075,952.71	0.24	10,759.53	1.00	1,065,193.18
合计	461,750,894.69	100.00	33,904,997.49	—	427,845,897.20

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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	43,092,279.93	34.94	95,385,555.40	64.79
3 个月以上—1 年（含 1 年）	39,387,692.63	31.94	18,531,057.78	12.59
1 年以上—2 年（含 2 年）	21,356,219.78	17.32	14,344,705.58	9.74
2 年以上—3 年（含 3 年）	6,335,578.12	5.14	8,172,030.59	5.55
3 年以上	13,143,450.32	10.66	10,791,247.12	7.33
合计	123,315,220.78	100.00	147,224,596.47	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

(1) 期末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	309,265,546.67	3,092,655.47	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	320,025,655.53	13,852,764.33		

(2) 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额			坏账准备	
	账面余额		坏账准备	账面余额		比例 (%)		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)			
3个月以内(含3个月)	43,092,279.93	34.94	0.00	95,385,555.40	64.79	0.00		
3个月以上-1年(含1年)	39,387,692.63	31.94	1,969,384.65	18,531,057.78	12.59	926,552.88		
1年以上-2年(含2年)	21,356,219.78	17.32	6,406,865.94	14,344,705.58	9.74	4,303,411.43		
2年以上-3年(含3年)	6,335,578.12	5.14	3,167,789.07	8,172,030.59	5.55	4,086,015.30		
3年以上	13,143,450.32	10.66	13,143,450.32	10,791,247.12	7.33	10,791,247.12		
合计	123,315,220.78	100.00	24,687,489.98	147,224,596.47	100.00	20,107,226.73		

(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
北京中粮广场发展有限公司	2,479,950.00	24,799.50	1.00	关联企业往来，经测试后，按1%计提
杭州世外桃源房地产开发有限公司	763,505.00	7,635.05	1.00	关联企业往来，经测试后，按1%计提
深圳宝菱同利有限公司	602,820.52	6,028.21	1.00	合作企业往来，经测试后，按1%计提
天津泰达城市轨道建设开发有限公司(原天津滨海快速交通发展有限公司)	500,000.00	5,000.00	1.00	子公司股东往来，经测试后，按1%计提
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	792.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按1%计提
合计	4,425,475.52	44,254.76		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 7,050,094.29 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,370,582.71 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的项目：

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
北京市建筑节能与建筑材料管理办公室	项目竣工	按账龄计提	1,070,233.23	1,070,233.23
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	收回代付的物业维修基金	按账龄计提	826,187.14	383,736.36
杭州市物业维修基金	收回代付的物业维修基金	按账龄计提	188,920.50	65,856.80
合计			2,085,340.87	1,519,826.39

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	92,766,105.91	113,321,600.45
往来款	345,758,985.84	341,395,631.85
其他	9,241,260.08	7,033,662.39
合计	447,766,351.83	461,750,894.69

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
上海万科投资管理有限公司	往来款	309,265,546.67	3 年以上	69.07	3,092,655.47
香港凯丽有限公司	往来款	10,760,108.86	3 年以上	2.40	10,760,108.86
沈阳市人力资源和社会保障局.	保证金	8,055,000.00	1-4 年	1.80	3,247,200.00
沈阳市建设工程质量监督站.	保证金	4,669,884.00	1-3 年	1.04	1,277,165.85
亚图建筑设计咨询（上海）有限公司	保证金	4,420,000.00	3 年以上	0.99	4,420,000.00
合计		337,170,539.53			22,797,130.18

(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	309,265,546.67	69.07
香港凯丽有限公司	子公司股东	10,760,108.86	2.40
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东	2,479,950.00	0.55
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	763,505.00	0.17
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作经营企业	602,820.52	0.13
天津泰达城市轨道建设开发有限公司 (原天津滨海快速交通发展有限公司)	子公司股东	500,000.00	0.11
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司的关联企业	79,200.00	0.02
合计		324,451,131.05	—

(9) 其他应收款期末比年初减少 3.03%，主要原因是往来款的收回。

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	7,937,946,019.66	455,876,495.86	90,021,545.66	7,847,924,474.00
在建开发产品	25,175,860,720.00	2,196,426,224.22	0.00	25,175,860,720.00
拟开发产品	1,348,625,093.40	0.00	0.00	1,348,625,093.40
其他存货	147,024.00	0.00	0.00	147,024.00
合计	34,462,578,857.06	2,652,302,720.08	90,021,545.66	34,372,557,311.40

(续)

项目	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
完工开发产品	8,149,978,101.42	459,422,989.76	239,212,473.23	7,910,765,628.19
在建开发产品	20,270,388,488.99	1,875,470,437.11	0.00	20,270,388,488.99
拟开发产品	4,491,968,655.92	0.00	0.00	4,491,968,655.92
其他存货	148,236.00	0.00	0.00	148,236.00
合计	32,912,483,482.33	2,334,893,426.87	239,212,473.23	32,673,271,009.10

(2) 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本期计提数	本期减少数		期末余额
			转回数	转销数	
杭州方圆府	84,257,943.08	0.00	0.00	54,192,782.84	30,065,160.24
杭州云涛名苑	154,954,530.15	0.00	0.00	94,998,144.73	59,956,385.42
合计	239,212,473.23	0.00	0.00	149,190,927.57	90,021,545.66

(3) 存货跌价准备计提依据及本期转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
杭州方圆府、云涛名苑项目			销售转出

(4) 已完工开发产品明细项目列示如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 框车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
深圳中粮·鸿云项目	2011 年 12 月	2,639,416.06	0.00	0.00	2,639,416.06	0.00
深圳中粮·锦云项目	2012 年 12 月	98,357,548.23	0.00	26,490,163.07	71,867,385.16	0.00
深圳一品澜山	2014 年 06 月	999,064,005.80	0.00	68,777,429.75	930,286,576.05	0.00
长沙北纬 28 度一至二期	2010 年 12 月 2011 年 12 月	204,555,267.95	-351,621.20	7,616,910.40	196,586,736.35	0.00
长沙北纬 28 度三期	2013 年 12 月	234,034,167.18	-1,069,027.00	30,739,566.14	202,225,574.04	0.00
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
上海翡翠项目三期	2011 年 11 月	18,913,388.23	0.00	0.00	18,913,388.23	0.00
上海翡翠项目四期	2011 年 11 月	84,387,431.06	0.00	0.00	84,387,431.06	0.00
上海翡翠项目五期(北)	2012 年 12 月	108,888,774.09	0.00	21,328,784.98	87,559,989.11	0.00
上海翡翠项目五期(南)	2014 年 07 月	174,762,539.60	0.00	29,911,581.03	144,850,958.57	0.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年半年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
上海翡翠项目六期(东)	2013年12月	20,728,425.40	0.00	0.00	20,728,425.40	0.00
上海翡翠项目六期(西)	2014年12月	10,441,924.75	0.00	0.00	10,441,924.75	0.00
上海南桥半岛一期	2014年11月	183,049,520.13	1,794,287.05	61,125,719.19	123,718,087.99	0.00
上海南桥半岛二期	2014年12月	850,963,427.61	-959,626.78	123,535,222.13	726,468,578.70	0.00
成都御岭湾二期	2011年12月 2013年12月	429,775,363.48	13,965,640.88	35,126,516.93	408,614,487.43	0.00
成都祥云国际一期	2011年01月	378,889,324.43	-296,915.18	9,658,797.96	368,933,611.29	0.00
成都祥云国际二期	2012年12月	28,814,810.43	607,719.74	2,395,193.80	27,027,336.37	0.00
成都祥云国际三期	2015年04月	0.00	738,193,233.89	576,522,676.38	161,670,557.51	0.00
成都香榭丽都	2012年09月	67,215,017.90	4,173,889.35	18,954,745.10	52,434,162.15	0.00
成都香颂丽都	2015年06月	0.00	1,284,247,243.44	0.00	1,284,247,243.44	0.00
杭州云涛名苑	2013年06月	555,777,134.92	-3,522,557.35	243,025,243.98	309,229,333.59	59,956,385.42
杭州方圆府	2014年09月	1,038,201,784.09	-260,990.00	370,700,283.42	667,240,510.67	30,065,160.24
南京颐和南园三至四期	2010年12月 2011年10月 2013年12月	7,342,064.50	-4,691,617.66	1,443,809.66	1,206,637.18	0.00
南京彩云居	2012年11月	3,569,540.87	0.00	697,969.87	2,871,571.00	0.00
北京祥云国际一期	2011年05月	80,983,097.55	0.00	0.00	80,983,097.55	0.00
北京祥云国际二期	2013年08月 2013年10月 2014年09月	982,893,159.03	0.00	271,411,073.72	711,482,085.31	0.00
北京祥云国际三期	2014年10月	535,732,822.54	0.00	23,768,695.01	511,964,127.53	0.00
北京祥云国际四期	2014年10月	23,374,778.12	0.00	3,933,950.72	19,440,827.40	0.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年半年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
北京长阳半岛 一号地一期	2011 年 12 月	36,117,973.73	0.00	1,041,547.88	35,076,425.85	0.00
	2013 年 01 月					
北京长阳半岛 一号地二期	2013 年 05 月	3,212,435.84	0.00	1,151,970.96	2,060,464.88	0.00
	2013 年 06 月					
	2013 年 09 月					
北京长阳半岛 五号地一期	2013 年 10 月					
	2013 年 12 月	31,438,495.26	-14,229,666.90	8,021,641.28	9,187,187.08	0.00
	2014 年 05 月					
北京长阳半岛 五号地二期	2014 年 05 月	200,956,661.83	1,657,223.09	5,812,569.50	196,801,315.42	0.00
沈阳隆玺壹号 一期商品房	2013 年 07 月	270,714,860.07	0.00	92,662,160.79	178,052,699.28	0.00
	2013 年 11 月					
沈阳隆玺壹号 2.1 期商品房	2014 年 09 月	452,221,580.60	0.00	195,435,073.48	256,786,507.12	0.00
合计		8,149,978,101.42	2,019,257,215.37	2,231,289,297.13	7,937,946,019.66	90,021,545.66

(5) 在建开发产品明细项目列示如下:

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	项目预计总投 资额 (万元)	年初余额	期末余额
中粮凤凰里项目	2015 年 03 月	2016 年 12 月	135,136.00	0.00	535,797,920.82
深圳祥云国际	2015 年 04 月	2019 年 08 月	543,005.00	0.00	1,327,555,014.07
深圳云景国际	2015 年 04 月	2018 年 12 月	663,710.00	0.00	2,290,003,139.23
深圳紫云项目	2013 年 11 月	2016 年 12 月	361,383.00	184,420,990.42	253,768,200.39
长沙北纬 28 度三期	2012 年 10 月	2015 年 09 月	487,020.00	364,282,041.59	406,079,897.00
长沙北纬 28 度四期联 排	2014 年 04 月	2016 年 01 月	487,020.00	48,273,975.93	253,822,593.66
上海翡翠项目六期(西 -688 弄 22 栋 3 号楼)	2012 年 06 月	2015 年 12 月	317,811.10	27,361,651.82	49,002,634.37
上海南桥半岛三期	2012 年 03 月	2018 年 12 月	289,421.00	411,659,668.86	413,487,768.16
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 09 月	252,352.00	362,893,175.98	421,981,176.00
成都祥云国际三期	2013 年 09 月	2015 年 04 月	274,360.00	657,882,337.66	0.00
成都中粮锦云	2013 年 01 月	2015 年 12 月	270,364.00	1,897,420,043.03	2,111,785,272.87

项目名称	开工时间	预计(或实际) 竣工时间	项目预计总投 资额 (万元)	年初余额	期末余额
成都香颂丽都	2013年12月	2015年06月	125,256.00	1,127,640,112.12	0.00
成都中粮鸿云	2014年12月	2016年12月	263,039.00	941,042,593.16	1,585,704,137.98
南京颐和南园四期联 排	2010年07月	2018年12月	170,449.76	12,886,586.92	17,637,035.92
南京中粮鸿云坊	2014年04月	2016年07月	467,558.00	2,863,124,372.03	3,183,304,042.06
北京祥云国际二至四 期(C06、3-2/A10 别 墅)	2014年01月	2015年09月 2017年10月	825,052.00	1,213,754,348.87	1,148,195,001.43
北京长阳半岛五号地 二期	2010年07月	2016年12月	1,296,556.65	3,096,965,230.74	3,687,852,138.03
北京中粮瑞府	2014年05月	2016年02月	440,883.00	2,899,634,223.96	2,969,432,895.68
天津中粮大道	2010年07月	2015年-2017 年	1,630,367.92	2,705,785,858.52	2,928,092,486.23
沈阳隆玺壹号二期商 品房	2012年06月	2016年09月	877,470.00	760,772,426.81	820,807,384.59
沈阳隆玺壹号四期写 字楼	2014年03月	2016年10月	877,470.00	694,588,850.57	771,551,981.51
合计				20,270,388,488.99	25,175,860,720.00

(6) 拟开发产品明细项目列示如下:

项目名称	预计开工时间	预计首期 竣工时间	项目预计 总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
深圳市宝安 25 区城市更新 项目	(注 1)			100,625,816.09	140,658,046.19
深圳宝安 69 区项目	(注 3)			977,225.22	2,331,707.43
中粮前海亚太总部项目	(注 2)			320,000.00	320,000.00
深圳中粮凤凰里项目	2015年03月	2016年12月	135,136.00	47,830,401.40	0.00
深圳万宝项目	(注 4)			3,932,929.96	3,932,929.96
深圳祥云国际	2015年04月	2018年02月	543,005.00	1,232,594,486.76	0.00
深圳云景国际	2015年04月	2018年12月	663,710.00	1,775,021,002.66	0.00
长沙北纬 28 度五至八期	2015年12月	2017年04月	487,020.00	219,627,874.57	89,657,080.77

项目名称	预计开工时间	预计首期 竣工时间	项目预计 总投资额 (万元)	年初余额	期末余额
沈阳隆玺壹号三期住宅	2016 年 06 月	2018 年 06 月	877,470.00	820,601,015.79	821,174,390.55
沈阳隆玺壹号四期持有型 商业	2016 年 06 月	2018 年 10 月	877,470.00	290,437,903.47	290,550,938.50
合计				4,491,968,655.92	1,348,625,093.40

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，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，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，2015 年 7 月，深圳市政府批准并公告《2015 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，对深圳市宝安 25 区城市更新项目进行范围调整，将拟拆除重建用地面积调整为 114,775 平方米（2011 年公告的拟拆除重建用地面积为 112,489 平方米）。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处于前期市场调研咨询阶段。

注 3：依据《深圳市城市更新办法》，公司对位于深圳市宝安区新安街道的中粮 69 区工业园（以下简称“69 区城市更新项目”）进行了城市更新单元计划申报，该项目已获得深圳市政府批准，并列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第一批计划》。该事项已于 2015 年 3 月 9 日经深圳市规划和国土资源委员会进行公示。2015 年 3 月 31 日，该项目已完成产业规划审批，目前，正在办理专项规划审批。

注 4：万宝地块项目尚处于项目前期阶段，未确定开发时间。

(7) 存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,652,302,720.08 元，本期资本化金额 504,041,710.24 元。

(8) 本公司存货期末账面价值较年初增加 5.20%，主要是本期在建项目的投入增加。

(9) 期末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、48。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	254,673,346.94	0.00	254,673,346.94	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79
其中：按公允价值计量						
-招商证券股份有限公司	219,493,346.94	0.00	219,493,346.94	801,897,688.79	0.00	801,897,688.79
按成本计量-上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	254,673,346.94	0.00	254,673,346.94	837,077,688.79	0.00	837,077,688.79

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	10,363,666.74	0.00	10,363,666.74
公允价值	209,129,680.20	0.00	209,129,680.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	156,847,260.15	0.00	156,847,260.15
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	年初	账面余额			年末	减值准备			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
		本期增加	本期减少	本年期初		本期增加	本期减少	期末		
上海中城联盟投资管理公司	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.149	2,176,547.90
合计	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00		2,176,547.90

(4) 本公司 2015 年 1-6 月可供出售金融资产未发生减值。

(5) 本公司 2015 年 1-6 月未发生可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌。

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款							
佛山市疗养院	0.00	0.00	0.00	130,000.00	0.00	130,000.00	
其中：未实现融资收益							
佛山市疗养院	0.00	0.00	0.00	-16,498.19	0.00	-16,498.19	
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心	434,351.00	0.00	434,351.00	434,351.00	0.00	434,351.00	
杭州市物业维修资金管理中心（注 1）	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	6,608,822.16	0.00	6,608,822.16	
深圳云景国际项目公共配套设施政府监管资金 (注 2)	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	0.00	0.00	0.00	
合计	53,659,187.96	0.00	53,659,187.96	7,156,674.97	0.00	7,156,674.97	

注 1：根据《浙江省物业专项维修资金管理办法》的规定，本公司子公司杭州鸿悦置业有限公司向杭州市物业维修资金管理中心缴纳物业保修金，保修金期限为 8 年。

注 2：本公司孙公司中粮地产（深圳）实业有限公司云景国际项目必须配建的安居型商品房、社区体育活动场地和环境卫生设施等公共配套设施所产生的政府监管资金。政府规定按建设资金总额的 20%作为监管资金，监管资金总额为 46,616,014.80 元，待项目完工后，政府退回全部金额及监管期间所产生的利息。

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	150,917,721.67	0.00	0.00	7,371,852.17	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	203,458,132.08	0.00	0.00	9,577,826.35	0.00	0.00
小计	354,375,853.75	0.00	0.00	16,949,678.52	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公	128,249,908.94	0.00	0.00	12,683,662.52	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
司						
深圳凯莱物业管理有限公司	1,287,895.51	0.00	0.00	73,604.07	0.00	0.00
小计	129,537,804.45	0.00	0.00	12,757,266.59	0.00	0.00
合计	483,913,658.20			29,706,945.11		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	158,289,573.84	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	213,035,958.43	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	371,325,532.27	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	140,933,571.46	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,361,499.58	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	142,295,071.04	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	513,620,603.31	0.00

9、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	3,696,238,760.50	27,508,880.91	3,723,747,641.41
2、本期增加金额	191,750,185.98	0.00	191,750,185.98
(1) 存货转入	184,186,403.66	0.00	184,186,403.66
(2) 固定资产转入	7,563,782.32	0.00	7,563,782.32
3、本期减少金额	4,410,546.92	0.00	4,410,546.92
(1) 处置	4,410,546.92	0.00	4,410,546.92
4、期末余额	3,883,578,399.56	27,508,880.91	3,911,087,280.47
二、累计折旧和累计摊销			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1、年初余额	891,317,685.45	5,284,561.57	896,602,247.02
2、本期增加金额	67,423,195.70	442,901.94	67,866,097.64
(1) 本期计提或摊销	61,844,274.46	442,901.94	62,287,176.40
(2) 本期新增	5,578,921.24	0.00	5,578,921.24
3、本期减少金额	2,198,889.82	0.00	2,198,889.82
(1) 处置	2,198,889.82	0.00	2,198,889.82
4、期末余额	956,541,991.33	5,727,463.51	962,269,454.84
三、减值准备			
1、年初余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00
(1) 本期计提或摊销	0.00	0.00	0.00
(2) 本期新增	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34
四、账面价值			
1、期末账面价值	2,896,926,019.89	21,781,417.40	2,918,707,437.29
2、年初账面价值	2,774,810,686.71	22,224,319.34	2,797,035,006.05

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2：2015 年 1-6 月新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3：2015 年 1-6 月投资性房地产计提的折旧额为 62,287,176.40 元。

注 4：期末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、48。

注 5：截至 2015 年 6 月 30 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 47,956.06 万元，净值 21,219.52 万元，分别占投资性房地产期末账面原值比例为 12.26%，账面价值比例为 7.27%。大部分为自建厂房、宿舍等，由于早期建造的物业报建及改建手续不规范，未办理规划和报批报建等手续，上述未办产权物业均属历史遗留问题，产权证明正在上报资料进行补办。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备及其他	合计
一、账面原值						

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	房屋装修	办公设备 及其他	合计
1、年初余额	615,560,126.30	37,045,725.99	40,350,911.60	37,594,427.67	72,928,393.93	803,479,585.49
2、本期增加金额	49,908.66	32,700.00	0.00	0.00	6,771,182.73	6,853,791.39
(1) 购置	49,908.66	32,700.00	0.00	0.00	6,771,182.73	6,853,791.39
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 存货转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	7,563,782.32	1,052,116.50	36,800.00	59,095.00	737,447.32	9,449,241.14
(1) 处置或报废	7,563,782.32	1,052,116.50	36,800.00	59,095.00	737,447.32	9,449,241.14
4、期末余额	608,046,252.64	36,026,309.49	40,314,111.60	37,535,332.67	78,962,129.34	800,884,135.74
二、累计折旧						
1、年初余额	76,462,516.41	27,959,746.95	31,235,851.52	35,178,515.15	45,311,173.70	216,147,803.73
2、本期增加金额	7,587,094.59	1,137,832.20	1,748,909.21	397,095.35	4,191,003.42	15,061,934.77
(1) 计提	7,587,094.59	1,137,832.20	1,748,909.21	397,095.35	4,185,307.83	15,056,239.18
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	5,695.59	5,695.59
3、本期减少金额	5,578,921.24	998,990.47	15,279.95	58,835.05	693,672.07	7,345,698.78
(1) 处置或报废	5,578,921.24	998,990.47	15,279.95	58,835.05	693,672.07	7,345,698.78
4、期末余额	78,470,689.76	28,098,588.68	32,969,480.78	35,516,775.45	48,808,505.05	223,864,039.72
三、减值准备						
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值						
1、期末账面价值	529,575,562.88	7,927,720.81	7,344,630.82	2,018,557.22	30,153,624.29	577,020,096.02
2、年初账面价值	539,097,609.89	9,085,979.04	9,115,060.08	2,415,912.52	27,617,220.23	587,331,781.76

注 1：2015 年 1-6 月新增的累计折旧指本期除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：2015 年 1-6 月计提折旧额为 15,056,239.18 元。

注 3：期末无暂时闲置的固定资产。

注 4：期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

注 5：期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

注 6：期末无持有待售的固定资产情况。

注 7：期末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、48。

注 8：截至 2015 年 6 月 30 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 1,882.73 万元，净值 508.31 万元，分别占固定资产期末账面原值比例 2.35%，账面价值比例 0.88%。上述未办产权物业均属历史遗留问题，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	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
67 区中粮商务公园	370,182,114.22	0.00	370,182,114.22	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78
合计	370,182,114.22	0.00	370,182,114.22	265,105,921.78	0.00	265,105,921.78

(2) 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本期增加金额	本期转入固 定资产金额	本期其他减 少金额	期末余额
67 区中粮商务公园	54,648.00	265,105,921.78	105,076,192.44	0.00	0.00	370,182,114.22
合计	54,648.00	265,105,921.78	105,076,192.44	0.00	0.00	370,182,114.22

(续)

工程名称	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利息资 本化率 (%)	工程投入占预 算的比例 (%)	工程进度 (%)	资金来源
67 区中粮商务公园	4,953,705.00	706,650.00	7.44	62.00	90.00	金融机构贷款
合计	4,953,705.00	706,650.00	7.44	62.00	90.00	

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

本公司 2015 年 1-6 月在建工程未发生减值。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	65,011,059.58	7,076,751.62	2,420,000.00	74,507,811.20
2、本期增加金额	0.00	552,083.81	0.00	552,083.81
(1) 购置	0.00	552,083.81	0.00	552,083.81

项目	土地使用权	管理软件	其他	合计
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	65,011,059.58	7,628,835.43	2,420,000.00	75,059,895.01
二、累计摊销				0.00
1、年初余额	11,009,358.41	1,734,701.36	0.00	12,744,059.77
2、本期增加金额	717,178.08	762,932.45	0.00	1,480,110.53
(1) 计提	717,178.08	762,932.45	0.00	1,480,110.53
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	11,726,536.49	2,497,633.81	0.00	14,224,170.30
三、减值准备				0.00
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1、期末账面价值	53,284,523.09	5,131,201.62	2,420,000.00	60,835,724.71
2、年初账面价值	54,001,701.17	5,342,050.26	2,420,000.00	61,763,751.43

注 1：本期无形资产的摊销额为 1,480,110.53 元。

注 2：其他主要为会员资格。

注 3：期末无形资产所有权或使用权受限情况详见附注六、48。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成		
北京中粮万科房地产开发有限公司	12,802,182.18	0.00	0.00	12,802,182.18
深圳市宝铜实业有限公司	209,935.31	0.00	0.00	209,935.31

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成	处置	
长沙观音谷房地产开发有限公司	832,726.01	0.00	0.00	832,726.01
成都天泉置业有限责任公司	57,780,348.81	0.00	0.00	57,780,348.81
上海加来房地产开发有限公司	13,914,186.80	0.00	0.00	13,914,186.80
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	75,644,600.00	0.00	0.00	75,644,600.00
合计	161,183,979.11	0.00	0.00	161,183,979.11

(2) 商誉减值准备

本期本公司未发生减值。

14、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
出租资产维修、装饰工程	4,801,451.62	0.00	478,002.71	550,650.70	3,772,798.21
回迁房地下人防使用费	4,729,307.85	0.00	121,822.71	0.00	4,607,485.14
租入固定资产装修费	3,220,091.20	1,117,471.00	737,752.80	0.00	3,599,809.40
隆玺壹号展示中心	678,591.03	0.00	678,591.03	0.00	0.00
上海南桥半岛售楼处	5,872,386.75	0.00	3,914,924.52	0.00	1,957,462.23
北京祥云国际四期商管中心 装修费	0.00	762,559.85	63,546.65	0.00	699,013.20
其他	1,857,339.72	98,988.83	268,419.06	0.00	1,687,909.49
合计	21,159,168.17	1,979,019.68	6,263,059.48	550,650.70	16,324,477.67

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	24,801,854.88	6,200,463.72	31,446,213.72	7,861,553.43
计提未缴纳的土地增 值税（注 1）	707,587,150.96	176,896,787.74	612,979,981.36	153,244,995.34
超过税前扣除限额的 未支付工程款（注 2）	176,120,452.60	44,030,113.15	255,307,201.72	63,826,800.43
可抵扣亏损	174,918,325.88	43,729,581.47	87,041,925.24	21,760,481.31
内部交易未实现利润 (注 3)	673,509,268.20	168,377,317.05	672,434,417.44	168,108,604.36

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提销售费用	13,038,125.32	3,259,531.33	14,640,252.88	3,660,063.22
其他	4,144,625.64	1,036,156.41	27,923,406.08	6,980,851.52
合计	1,774,119,803.48	443,529,950.87	1,701,773,398.44	425,443,349.61

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	209,129,680.16	52,282,420.04	766,585,948.21	191,646,487.05
存货应纳税暂时性差异	707,247,226.80	176,811,806.70	708,064,850.84	177,016,212.71
合计	916,376,906.96	229,094,226.74	1,474,650,799.05	368,662,699.76

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抵扣暂时性差异, 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抵扣暂时性差异, 按照所得税准则的规定确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异:		
计提的资产减值准备	142,303,098.15	289,890,411.69
计提未缴纳的土地增值税	494,288,242.49	565,362,730.80
超过税前扣除限额的未支付工程款	115,528,151.95	93,503,591.20
合计	752,119,492.59	948,756,733.69

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。

16、资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回数	转销数	
坏账准备	52,013,763.84	9,768,237.60	14,808,982.41	0.00	46,973,019.03

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回数	转销数	
存货跌价准备	239,212,473.23	0.00	0.00	149,190,927.57	90,021,545.66
投资性房地产减值准备	30,110,388.34	0.00	0.00	0.00	30,110,388.34
合计	321,336,625.41	9,768,237.60	14,808,982.41	149,190,927.57	167,104,953.03

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	0.00	0.00
信用借款	5,990,000,000.00	6,040,000,000.00
合计	5,990,000,000.00	6,040,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本期不存在已逾期未偿还的短期借款。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	年初余额
应付地价	9,857,796.18	9,765,627.00
应付及计提工程款	3,165,115,060.44	3,250,859,717.47
工程保证金	77,360,437.65	135,298,416.95
应付及计提销售佣金、广告费等	118,321,856.60	97,704,701.30
物业服务费	5,846,407.39	4,039,447.90
其他	2,820,039.14	1,013,809.23
合计	3,379,321,597.40	3,498,681,719.85

(2) 截至 2015 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	141,361,108.51	工程尚未结算
北京城建集团有限责任公司	90,753,478.10	工程尚未结算
北京市建筑装饰设计工程有限公司	49,200,132.34	工程尚未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第六工程局有限公司	39,993,853.00	工程尚未结算
合计	321,308,571.95	

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
深圳中粮·鸿云项目	7,210,277.00	3,710,277.00
深圳中粮·锦云项目	164,903,487.00	205,925,810.00
深圳一品澜山	100,838,148.00	64,208,508.00
67 区中粮商务公园	502,877,988.00	363,074,438.01
长沙北纬 28 度	293,862,615.51	120,776,441.34
成都香榭丽都	11,896,754.00	8,348,299.00
成都中粮锦云	819,189,557.52	453,562,528.41
成都香颂丽都	702,389,395.00	398,663,642.00
成都中粮鸿云	304,347,157.00	559,567,924.34
成都御岭湾	22,244,423.54	19,184,423.54
成都祥云国际	45,630,422.17	0.00
杭州方圆府	226,070,021.88	174,762,214.00
杭州云涛名苑	25,742,650.74	66,046,314.97
南京颐和南园	0.00	1,539,507.00
南京彩云居	201,000.00	101,000.00
南京中粮鸿云坊	1,153,398,412.00	491,807,950.00
上海翡翠项目	334,477,283.70	151,173,778.05
上海南桥半岛	754,403,765.00	511,928,489.00
沈阳隆玺壹号	352,901,278.00	260,773,532.41
北京长阳半岛	4,086,001,486.18	2,553,550,948.95
北京祥云国际	802,303,656.40	650,651,631.40
天津中粮大道	1,534,361,207.00	1,332,836,153.00
物业服务费、租赁费	19,054,861.76	16,869,588.16
合计	12,264,305,847.40	8,409,063,398.58

(2) 截至 2015 年 6 月 30 日，预账款项中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转的原因

项目名称	金额	账龄	未结转的原因
天津中粮大道	884,182,697.00	1年以上	房屋尚未交付
北京祥云国际二期	332,331,837.00	1年以上	房屋尚未交付
深圳中粮·锦云项目	65,754,065.00	1年以上	房屋尚未交付
北京长阳半岛三期	8,155,405.00	1年以上	房屋尚未交付
合计	1,290,424,004.00		

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	109,306,519.16	175,078,901.91	235,614,872.29	48,770,548.78
二、离职后福利 -设定提存计划	6,964,093.08	18,922,017.82	25,070,475.78	815,635.12
三、辞退福利	0.00	731,891.60	731,891.60	0.00
四、一年内到期的 其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	116,270,612.24	194,732,811.33	261,417,239.67	49,586,183.90

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴 和补贴	102,071,379.49	136,260,795.64	198,464,570.12	39,867,605.01
2、职工福利费	0.00	8,132,983.03	8,132,983.03	0.00
3、社会保险费	295,015.30	10,709,155.16	10,623,998.03	380,172.43
其中：医疗保险费	255,438.28	9,422,468.34	9,350,800.22	327,106.40
工伤保险费	7,924.85	533,411.84	529,315.56	12,021.13
生育保险费	31,652.17	753,274.98	743,882.25	41,044.90
4、商业保险	0.00	2,722,413.99	2,722,413.99	0.00
5、住房公积金	859,024.74	12,641,061.02	12,461,954.92	1,038,130.84
6、工会经费	3,308,823.52	2,470,867.19	2,355,585.90	3,424,104.81
7、职工教育经费	2,772,276.11	1,971,625.88	683,366.30	4,060,535.69
8、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
9、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
10、非货币性福利	0.00	170,000.00	170,000.00	0.00
合计	109,306,519.16	175,078,901.91	235,614,872.29	48,770,548.78

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	584,761.96	17,029,263.06	16,854,959.27	759,065.75
2、失业保险费	40,483.10	979,888.92	963,802.65	56,569.37
3、企业年金	6,338,848.02	912,865.84	7,251,713.86	0.00
合计	6,964,093.08	18,922,017.82	25,070,475.78	815,635.12

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，并按公司相关规定向该等计划缴存费用。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

21、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	8,533.35	7,488.70
营业税	-529,901,903.88	-272,017,193.03
企业所得税	-87,806,310.29	268,119,179.07
个人所得税	3,733,487.89	1,919,299.09
城市维护建设税	-30,524,387.56	-16,385,809.92
教育费附加	-16,854,172.76	-7,258,317.70
地方教育费附加	-6,066,836.13	-2,740,067.98
土地增值税	783,412,632.53	906,517,489.61
印花税	288,418.39	751,519.63
房产税	5,649,493.61	5,677,008.85
土地使用税	1,869,490.26	2,123,271.13
其他	-1,695,251.24	-7,658.13
合计	122,113,194.17	886,706,209.32

22、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	39,094,328.04	45,010,965.05
企业债券利息	60,600,000.00	24,240,000.00
短期借款应付利息	15,352,757.97	24,046,719.35
一年内到期的长期借款利息	11,387,704.79	3,717,224.16
合计	126,434,790.80	97,014,908.56

23、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
------	------	------

单位名称	期末余额	年初余额
中粮集团有限公司	28,989,275.03	0.00
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	30,536,844.50	1,547,569.47

24、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
保证金及押金	198,642,650.35	186,613,238.55
代收代付款	119,369,675.21	121,610,979.17
往来款	941,415,715.51	1,088,076,832.37
诚意金	111,706,791.12	21,995,266.12
补偿款及违约金	411,057.09	5,915,109.14
其他	26,435,976.55	24,155,671.16
合计	1,397,981,865.83	1,448,367,096.51

(2) 截至 2015 年 6 月 30 日，其他应付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 年的大额其他应付款情况

债权人名称	所欠金额	账龄	未偿还的原因
北京名都房地产开发有限公司	252,770,999.94	1-3 年	往来款，尚未支付
北京中粮万科置业有限公司	235,859,568.28	1-2 年	往来款，尚未支付
广州鹏万房地产有限公司	209,091,589.40	1-3 年	往来款，尚未支付
北京市长阳镇人民政府	119,869,269.94	3-4 年	往来款，尚未支付
东莞市万科建筑技术研究有限公司	41,747,932.36	1-2 年	往来款，尚未支付
合计	859,339,359.92		

(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
上海诺鼎房产经纪有限公司	8,543,754.10	押金及保证金
中建三局集团有限公司	3,141,441.00	履约保证金
北京长阳半岛 5 号地二期 010DC10-434	3,084,355.00	意向金
北京长阳半岛 5 号地二期 010DC10-407	3,018,250.00	意向金

债权人名称	金额	内容
北京长阳半岛 5 号地二期 010DC10-445	3,014,484.00	意向金
合计	20,802,284.10	

25、一年内到期的非流动负债**(1) 类别**

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,032,750,000.00	3,163,300,000.00

(2) 1年内到期的长期借款**① 一年内到期的长期借款类别**

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,361,000,000.00	625,000,000.00
抵押借款	250,000,000.00	1,599,800,000.00
信用借款	2,273,250,000.00	790,000,000.00
保证借款	148,500,000.00	148,500,000.00
合计	4,032,750,000.00	3,163,300,000.00

② 1年内到期的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	期末数	年初数
工商银行宝安支行	2011-12-06	2015-12-16	6.05	RMB	43,000,000.00	85,000,000.00
中信银行深圳分行	2013-07-23	2015-11-23	6.05	RMB	385,000,000.00	390,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2013-09-29	2015-09-29	8.20	RMB	400,000,000.00	400,000,000.00
长城证券有限责任公司	2014-06-30	2016-06-30	8.50	RMB	1,000,000,000.00	0.00
包商银行深圳分行	2014-05-07	2016-05-06	8.50	RMB	488,250,000.00	0.00
农业银行深圳宝安支行	2012-03-28	2015-03-28	6.77	RMB	0.00	550,000,000.00
中投信托有限责任公司	2013-05-31	2015-05-31	7.20	RMB	0.00	799,800,000.00
中信银行北京北苑支行	2012-10-18	2015-10-18	6.77	RMB	80,000,000.00	80,000,000.00
农行北京朝阳支行	2014-03-26	2016-03-26	10	RMB	908,000,000.00	0.00
农业银行成都光华支行	2014-02-14	2015-08-13	8.00	RMB	130,000,000.00	460,000,000.00
上海景时成攀投资中心(有限合伙)	2015-04-22	2015-12-20	9.5	RMB	200,000,000.00	0.00
云南国际信托有限公司	2014-04-04	2016-03-25	7.80	RMB	250,000,000.00	0.00
浙商银行深圳分行	2013-11-15	2015-11-15	6.70	RMB	0.00	100,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	期末数	年初数
中信银行长沙分行	2013-02-25	2015-02-25	6.77	RMB	0.00	150,000,000.00
中信银行有限公司深圳分行	2010-09-19	2015-09-19	5.25	RMB	148,500,000.00	148,500,000.00
合计					4,032,750,000.00	3,163,300,000.00

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款（注 1）	730,000,000.00	1,338,000,000.00
抵押借款（注 2）	6,826,763,344.72	5,263,326,649.42
保证借款	1,778,000,000.00	1,779,000,000.00
信用借款	706,000,000.00	2,041,250,000.00
合计	10,040,763,344.72	10,421,576,649.42

注 1:

1、2014 年 10 月 6 日，本公司之子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司与中信银行深圳分行签订 4 年期并购贷款合同，贷款金额 43,000.00 万元，质押物为深圳市景峰城房地产开发有限公司 100% 股权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 43,000.00 万元。

2、2015 年 4 月 22 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与上海景时成攀投资中心（有限合伙）及中国农业银行成都光华支行签订委托贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，其中 10,000.00 万元期限 1 年，20,000.00 万元期限 1.5 年，质押物为成都鸿悦置业有限公司 51% 股权，截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 30,000.00 万元。

3、2014 年 3 月 26 日，本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与中国农业银行北京朝阳支行、中信信诚资产管理有限公司签订 2 年期委托贷款合同，贷款金额 90,800.00 万元，质押物为中粮地产（北京）有限公司持有的北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 股权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 0.00 元。

注 2:

1、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，贷款金额 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 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 18,100.00 万元。

2、2014 年 6 月 18 日，本公司与中国银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 39,000.00 万元，抵押物为中粮商务公园（即中粮创智厂区）土地使用权抵押。截至

2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 18,500.00 万元。

3、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，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 18,850.00 万元。

4、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，贷款金额 18,000.00 万元，抵押物为中粮地产集团中心一栋。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 16,300.00 万元。

5、2015 年 1 月 20 日，本公司与中国建设银行深圳分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，抵押物为长沙北纬 28 度项目 4 期土地，中粮地产集团深圳房地产开发有限公司及长沙观音谷房地产开发有限公司担保。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 35,000.00 万元。

6、2014 年 4 月 28 日，本公司之子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行沈阳大东支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元。抵押物为沈阳中粮隆玺项目二期皇姑区黄河北大街两侧项目土地使用权和在建工程，中粮地产（北京）有限公司和中粮置地有限公司担保。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

7、2014 年 12 月 31 日，本公司之子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司与中国建设银行沈阳大东支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为沈阳中粮隆玺项目四期皇姑区黄河北大街西侧项目土地使用权和在建工程，中粮地产（集团）股份有限公司和中粮置地有限公司担保。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

8、2013 年 6 月 28 日，本公司之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 10 地块国有土地使用权及在建工程。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 44,632.36 万元。

9、2013 年 9 月 13 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国农业银行北京万寿路支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 76,000.00 万元，抵押物为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地 04 地块（剔除 4#、6#、7#）、08 地块土地使用权。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

10、2013 年 9 月 13 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与中国农业银行北京万寿路支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 43,000.00 万元，抵押物为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地 07 地块（剔除 1#、10#）土地使用权。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 8,900.00 万元。

11、2015 年 3 月 9 日，本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司和中信银行

北苑支行签订签订 5 年期抵押贷款合同，贷款金额是 70,000.00 万元，抵押物为孙河一期、二期对应土地使用权及上附在建工程。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 30,000.00 万元。

12、2012 年 12 月 10 日，本公司之孙公司中粮地产投资(北京)有限公司与中国工商银行亚运村支行签订抵押贷款合同，贷款金额为 100,000.00 万元，期限 71 个月，抵押物为北京 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。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 48,359.09 万元。

13、2014 年 12 月 15 日，本公司之孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与中国工商银行亚运村支行签订抵押贷款合同，贷款金额为 50,000.00 万元，期限 5 年，抵押物为 C06 地块 S12-S20#分摊的国有土地使用权及在建工程。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 17,000.00 万元。

14、2014 年 3 月 31 日，本公司之孙公司成都悦城实业有限公司与中国农业银行签订 3 年期借款合同，贷款金额 28,000.00 万元，以中粮祥云项目三期土地使用权抵押（成国用[2013]第 304 号）。截至 2015 年 06 月 30 日贷款本金余额为 28,000.00 万元。

15、2014 年 6 月 24 日，本公司之孙公司成都中粮锦悦置业有限公司与中信银行成都分行、中信银行深圳分行签订 3 年期银团贷款合同，贷款金额 90,000.00 万元，抵押物为成都锦云项目土地使用权及在建工程，中粮地产（集团）股份有限公司担保。截至 2015 年 06 月 30 日贷款本金余额为 81,804.40 万元。

16、2014 年 5 月 27 日，本公司之孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与华西证券有限公司、招商银行成都益州大道支行签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 20,000.00 万元，抵押物为中粮香颂丽都项目土地使用权，中粮地产（集团）股份有限公司担保。2015 年 6 月 26 日，新增与招商银行成都益州大道支行借款 10,000.00 万元，期限为 2015 年 6 月 26 日至 2017 年 5 月 29 日。截至 2015 年 6 月 30 日本金余额为 30,000.00 万元。

17、2015 年 4 月 30 日，本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与兴业国际信托有限公司签订两份抵押借款协议，借款金额分别为 31,000.00 万元人民币和 46,500.00 万元人民币，借款期限为三年，抵押物为鸿云项目土地使用权。截至 2015 年 6 月 30 日借款本金余额为 77,500.00 万元。

18、2013 年 11 月 12 日，本公司之子公司成都天泉置业有限公司与渣打银行成都分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 27,000.00 万元，抵押物为成都中粮御岭湾项目 B 标 44 套现房及三期土地使用权。2014 年 12 月 30 日，本公司之子公司成都天泉置业有限公司与渣打银行签订补充协议，将原贷款金额变更为 22,000.00 万元，抵押物为将开发的御岭湾三期 B 标 44 套现房及三期土地。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 17,950.47 万元。

19、2014 年 5 月 27 日，本公司之孙公司中粮鸿云置业南京有限公司与中信银行南京分行签订 3 年期贷款合同，贷款金额为人民币 46,850.00 万元，抵押物为南京鸿云坊 G34

地块二期项目土地使用权。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 42,280.00 万元。

20、2010 年 3 月 22 日，本公司之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人民币 23,000.00 万元 10 年期贷款合同，抵押物为福安公司名下房屋、土地使用权（抵 2009 房 0468 集团 R）。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 14,400.00 万元。

21、2009 年 6 月 30 日，本公司之子公司深圳市宝安三联有限公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订人民币 10,000.00 万元 10 年期贷款合同，抵押物为三联公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 5,100.00 万元。

22、2013 年 11 月 18 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与交通银行北京官园支行签订 3 年期抵押贷款合同，贷款金额 44,000.00 万元，抵押物为北京中粮万科长阳半岛项目 5 号地二期国有土地使用权及在建工程。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 0.00 元。

23、2014 年 4 月 4 日，本公司之孙公司长沙观音谷房地产开发有限公司与云南国际信托有限公司签订 2 年期贷款合同，贷款金额 25,000.00 万元，抵押物为“长沙中粮北纬 28 度”项目四期 T49-T65 栋（共计 17 栋、90 户住宅）和三期 C2 区 H1 至 H5 五栋在建工程。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 元。

24、2014 年 6 月 26 日，本公司之孙公司上海悦鹏置业发展有限公司与中国建设银行上海第五支行签订 3 年期贷款合同，贷款金额 45,000.00 万元，抵押物为奉贤区江海镇 12 街坊 16/6 丘的土地使用权（沪奉地奉字[2012]第 000945 号）。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 0.00 元。

（2）金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	期末数	年初数
中信银行成都分行/中信银行深圳分行	2014-06-24	2017-06-23	7.16	RMB	818,044,017.54	827,775,000.00
中信银行深圳分行/中信银行成都分行	2014-06-27	2017-06-26	6.325	RMB	654,435,214.03	662,220,000.00
中建投信托有限责任公司	2013-11-25	2018-11-24	6.77	RMB	650,000,000.00	650,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2014-06-28	2017-04-27	6.27	RMB	600,000,000.00	600,000,000.00
建设银行沈阳大东支行	2014-12-31	2017-04-27	6.00	RMB	600,000,000.00	250,000,000.00
合计					3,322,479,231.57	2,989,995,000.00

27、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	年初余额
08 年期公司债券	1,193,964,162.10	1,193,114,968.72
合计	1,193,964,162.10	1,193,114,968.72

(2) 应付债券的增减变动 (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	年初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	期末余额
08 年期公司债券	1,193,114,968.72	36,360,000.00	849,193.38	1,193,964,162.10
小计	1,193,114,968.72	36,360,000.00	849,193.38	1,193,964,162.10
减：一年内到期部分年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,193,114,968.72	36,360,000.00	849,193.38	1,193,964,162.10

注 1: 08 年期公司债券发行日期为 2008 年 8 月 25 日, 发行期限 10 年, 发行金额 1,200,000,000.00 元。

注 2: 本公司无一年内到期的应付债券。

28、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
停车位租金	2,129,633.36	0.00	22,190.41	2,107,442.95	注 1
合计	2,129,633.36	0.00	22,190.41	2,107,442.95	

注 1: 停车位租金系一次性收取至 2062 年 11 月止停车位租金, 按照租赁期分期确认租赁收入。

注 2: 本公司 2015 年 1-6 月不存在计入递延收益的政府补助。

29、股本

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

项目	年初数	本期增减变动 (+ -)					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
有限售条件股份合计	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

30、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	214,292,298.66	19,388,992.52	0.00	233,681,291.18
其他资本公积（注）	46,201,430.92	0.00	0.00	46,201,430.92
合计	260,493,729.58	19,388,992.52	0.00	279,882,722.10

注：资本公积股本溢价本期增加为少数股东实际投入时所享有的净资产与按协议计算净资产的差额转入资本公积。

31、其他综合收益

项目	年初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期 所得税前 发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所得 税费用	税后归属 于母公 司	税后归 属于少 数股 东	
一、以后不能重分 类进损益的其他综 合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类 进损益的其他综合 收益	579,125,539.66	148,199,767.29	426,927,067.74	139,364,067.00	-418,091,367.45	0.00	161,034,172.21
可供出售金融资产 公允价值变动损益	574,939,461.17	148,198,933.74	426,927,067.74	139,364,067.00	-418,092,201.00	0.00	156,847,260.17
外币财务报表折算	4,186,078.49	833.55	0.00	0.00	833.55	0.00	4,186,912.04

项目	年初 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期 所得税前 发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后 归属于少 数股 东	
差额							
其他综合收益合计	579,125,539.66	148,199,767.29	426,927,067.74	139,364,067.00	-418,091,367.45	0.00	161,034,172.1

32、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	773,732,503.86	0.00	0.00	773,732,503.86
任意盈余公积	0.00	14,618,133.69	0.00	14,618,133.69
合计	773,732,503.86	14,618,133.69	0.00	788,350,637.55

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

33、未分配利润

项目	本期数	上年数	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61	
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00	
调整后年初未分配利润	2,557,739,965.66	2,162,150,278.61	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	196,514,779.24	598,526,380.97	
其他调整因素	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	0.00	148,524,746.04	
提取任意盈余公积	14,618,133.69	0.00	
提取一般风险准备	0.00	0.00	
应付普通股股利	63,480,605.86	54,411,947.88	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	
期末未分配利润	2,676,156,005.35	2,557,739,965.66	

注：经 2015 年 5 月 15 日召开的本公司 2014 年度股东大会，审议通过利润分配方案，以 2014 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 0.35 元（含税），共支付股利 63,480,605.86 元。本次权益分派股权登记日为 2015 年 6 月 26 日，除息日为 2015 年 6 月 29 日。

34、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	2,736,255,751.05	2,050,084,737.96
其他业务收入	49,890,380.13	302,665,414.47
营业收入合计	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43
主营业务成本	2,204,490,807.39	1,299,909,949.87
其他业务成本	39,740,171.61	4,406,818.04
营业成本合计	2,244,230,979.00	1,304,316,767.91

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	2,548,054,072.87	2,082,098,166.90	1,883,037,590.49	1,202,202,438.60
房屋租赁	138,286,079.05	64,294,792.58	121,666,808.07	44,209,906.16
物业管理	49,915,599.13	58,097,847.91	45,380,339.40	53,497,605.11
合计	2,736,255,751.05	2,204,490,807.39	2,050,084,737.96	1,299,909,949.87

(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55弄33号	32,600,000.00	1.17
上海翡翠项目浦秀北路55弄17号	24,650,000.00	0.88
成都祥云国际项目聚龙路168号	23,000,000.00	0.83
上海翡翠项目浦秀北路55弄18号	21,800,000.00	0.78
长沙北纬28度二期独栋B1-4户	14,278,160.00	0.51
合计	116,328,160.00	4.17

35、营业税金及附加

项目	本期发生数	上期发生数	计缴标准
营业税	156,577,346.96	114,554,780.28	5%
城市维护建设税	9,351,147.23	7,299,129.53	7%
教育费附加	4,741,090.38	3,439,107.13	3%
地方教育费附加	3,046,614.54	2,292,074.16	2%
土地增值税	118,745,154.76	166,172,678.63	
其他	19,321,568.90	9,373,120.28	
合计	311,782,922.77	303,130,890.01	

36、销售费用

项目	本期发生数	上期发生数
销售现场费	39,297,745.59	34,004,748.36
广告宣传费	38,726,993.15	34,986,319.44
销售代理费	58,812,581.41	12,081,724.00
物业服务费	3,021,190.93	4,065,449.90
职工薪酬	18,149,685.77	11,558,568.97
其他	12,091,850.57	12,641,991.48
合计	170,100,047.42	109,338,802.15

37、管理费用

项目	本期发生数	上期发生数
职工薪酬	64,399,311.60	61,900,237.24
行政办公费	28,012,930.27	25,753,455.07
折旧、摊销	11,015,509.60	9,390,094.82
中介咨询费	6,184,289.90	7,001,167.29
税金	12,319,613.63	10,348,999.68
其他	6,174,087.25	10,248,521.25
合计	128,105,742.25	124,642,475.35

38、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出	262,200,997.57	241,409,695.34
减：利息收入	54,055,681.37	40,298,520.02
汇兑损益	13,479.50	-383,686.56
银行手续费	17,426,191.54	14,854,835.20
其他	228,253.11	1,110,143.50
合计	225,813,240.35	216,692,467.46

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,040,744.81	-123,126.27
存货跌价损失	0.00	-848,609.97
合计	-5,040,744.81	-971,736.24

40、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生数	上期发生数
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	2,176,547.90	1,343,884.29
权益法核算的长期股权投资收益	29,706,945.11	78,415,003.16
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	5,661,904.41	0.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	593,969,217.63	0.00
其他	0.00	25,804.44
合计	631,514,615.05	79,784,691.89

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	2,176,547.90	1,343,884.29	被投资方分红增加
合计	2,176,547.90	1,343,884.29	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生数	上期发生数	本期比上期增减变动原因
北京中粮万科置业有限公司	9,577,826.35	30,471,633.47	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	12,683,662.52	7,135,872.06	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	7,371,852.17	40,741,372.75	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	73,604.07	66,124.88	被投资方净利润增加
合计	29,706,945.11	78,415,003.16	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(5) 本期投资收益比上期增加691.52%，主要是本期出售可供出售金融资产。

41、营业外收入

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	38,812.31	397,397.90	38,812.31
其中：固定资产处置利得	38,812.31	397,397.90	38,812.31
政府补助	0.00	457,670.00	0.00
违约金	1,762,256.48	0.00	1,762,256.48
个税手续费	2,676.22	0.00	2,676.22
罚款及滞纳金收入	846,498.41	0.00	846,498.41
其他	897,378.82	16,540,388.46	897,378.82
合计	3,547,622.24	17,395,456.36	3,547,622.24

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生数	上期发生数	与资产相关/ 与收益相关
政府节能补贴（太阳能）	0.00	457,670.00	0.00
合计	0.00	457,670.00	0.00

42、营业外支出

项目	本期发生数	上期发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	81,565.44	272,226.56	81,565.44
其中：固定资产处置损失	81,565.44	272,226.56	81,565.44
对外捐赠	1,000.00	3,000.00	1,000.00
滞纳金	0.00	30,718.77	0.00
赔款及违约金	2,087,162.28	3,196,811.67	2,087,162.28
其他	5,731.81	283,986.84	5,731.81
合计	2,175,459.53	3,786,743.84	2,175,459.53

43、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	186,668,121.16	211,981,733.76
递延所得税调整	-18,086,601.26	-59,384,737.30
合计	168,581,519.90	152,596,996.46

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	344,040,721.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	86,010,180.49
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	-4,084,464.17
非应税收入的影响	-24,679,749.36
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	253,499.77
使用前期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,734,709.17
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	117,816,762.34
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	168,581,519.90

44、其他综合收益

详见附注六、31。

45、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
代收款项	115,128,182.38	81,250,600.63
押金、保证金	826,371,543.83	664,741,658.41
收到的联营、合营公司款项	1,978,227.62	249,270.20
收到的集团外部单位往来款及其他	27,091,625.58	278,177,975.77
合计	970,569,579.41	1,024,419,505.01

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
支付的保证金、押金、备用金	914,801,637.56	683,179,127.24
支付的与经营活动有关的费用支出	251,617,791.89	190,788,617.46
支付的联营、合营公司款项	53,933,085.20	165,000,000.00
支付的集团外部单位往来款及其他	344,359,512.90	832,907,287.55
合计	1,564,712,027.55	1,871,875,032.25

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生数	上期发生数
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00
银行顾问费	7,200,000.00	13,140,000.00
贷款手续费	0.00	935,000.00
合计	19,200,000.00	26,075,000.00

46、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	本期金额	上期金额
i. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	175,459,202.06	236,396,893.74
加：资产减值准备	-5,040,744.81	-971,736.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,343,415.58	47,901,006.27
无形资产摊销	1,480,110.53	1,043,857.11
长期待摊费用摊销	6,263,059.48	14,319,360.21
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)	15,156.42	-280,864,495.00

项目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	27,596.71	-125,171.34
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）	262,200,997.57	216,692,467.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-631,514,615.05	-79,784,691.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-18,086,601.26	59,384,737.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-204,406.01	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,699,286,302.30	-1,649,043,783.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	85,445,357.12	252,243,598.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,122,839,144.05	-354,281,145.30
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,376,941,370.09	-1,537,089,103.52
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
③ 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,124,955,022.78	6,245,472,049.49
减：现金的年初余额	7,230,386,189.34	5,852,063,520.83
加：现金等价物的期末余额	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	1,894,568,833.44	393,408,528.66

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并不于本期支付的现金或现金等价物	13,780,000.00
其中：成都硕泰丽都地产开发有限公司	13,780,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	0.00
其中：成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00
加：以前期间发生的企业合并不于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：成都硕泰丽都地产开发有限公司	0.00
取得子公司支付的现金净额	13,780,000.00

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

本公司 2015 年 1-6 月未处置子公司

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	9,124,955,022.78	7,230,386,189.34
其中：库存现金	522,142.86	404,508.68
可随时用于支付的银行存款	9,101,433,282.34	7,225,246,899.62
可随时用于支付的其他货币资金	22,999,597.58	4,734,781.04
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	9,124,955,022.78	7,230,386,189.34
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	0.00	0.00

注：期末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物保证金 123,365,308.33 元。

47、所有者权益变动表项目注释

(1) 上年所有者权益变动表中“其他”项目系对本期增加主要为孙公司吸收增资，少数股东实际投入时所享有的净资产小于按协议计算的净资产的差额转入资本公积。

(2) 本期所有者权益变动中“其他”项主要为资本公积变动，详见本附注“六、30. 资本公积”。

48、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	123,365,308.33	回迁安置房建设基金/开发贷及按揭保证金
存货	13,542,782,472.09	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,508,941,954.13	长期借款抵押
固定资产	311,759,122.11	长期借款抵押
无形资产	46,730,206.16	长期借款抵押
长期应收款	46,616,014.80	项目公共配套设施的政府监管资金
合计	15,580,195,077.62	

49、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
库存现金：			
其中：港币	8,657.05	0.7886	6,827.04
银行存款：			
其中：港币	10,915,303.44	0.7886	8,607,917.44
美元	66,004.62	6.1136	403,525.84

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期未发生的非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下的企业合并。

3、反向购买

本公司本期未发生反向购买。

4、处置子公司

本公司本期未发生处置子公司的情况。

5、其他原因的合并范围变动

本期新增子公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%	
		直接	间接
成都和鑫悦企业管理有限公司	新设		100%

八、在其他主体中的权益

1、在子（孙）公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子（孙）公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
子公司：						
1、中粮地产集团深圳贸易有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	83.33	16.67	设立
2、深圳市宝铜实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
3、中粮地产集团深圳工人服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.09	9.91	设立
4、中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	90.00	10.00	设立
5、深圳市宝恒建设监理有限公司	深圳	深圳	工程监理	50.00	50.00	设立
6、深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	深圳	深圳	建筑设计	95.00	5.00	设立
7、中粮地产集团深圳工业发展有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	80.00	20.00	设立
8、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
9、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	69.05		设立

子(孙)公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
10、深圳市宝安福安实业有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	56.52		设立
11、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00		设立
12、中粮地产集团深圳物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	93.97	6.03	设立
13、深圳中粮地产物业服务有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00		设立
14、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
15、中粮地产发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00		设立
16、长沙中粮地产投资有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00		设立
17、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		设立
18、成都天泉置业有限责任公司	成都	成都	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
19、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00		设立
20、苏源集团江苏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	90.00		同一控制下企业合并
21、杭州易筑房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
22、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
23、中粮地产(上海)有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
24、上海加来房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	51.00		同一控制下企业合并
25、中粮地产(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
26、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00		设立
27、中耀房地产开发(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	65.00		设立
孙公司：						
1、中粮地产深圳(实业)有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	设立
2、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	非同一控制下企业合并
3、长沙观音谷房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		98.00	非同一控制下企业合并
4、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	设立
5、成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
6、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		61.4545	非同一控制下企业合并

子(孙)公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
7、成都和鑫悦企业管理有限公司	成都	成都	房屋租赁		100.00	设立
8、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
9、上海悦鹏置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立
10、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	设立
11、北京正德兴合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	设立
12、中粮地产投资(北京)有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00	设立
13、北京中粮万科房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00	非同一控制下企业合并

(2) 非全资子(孙)公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
1、深圳宝安三联有限公司	30.95	4,070,082.28	0.00	155,675,807.53
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43.48	6,622,675.51	7,826,400.00	73,553,052.28
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10.00	-10,638.37	0.00	-3,573,626.84
4、中粮地产(深圳)实业有限公司	49.00	-65,277.20	0.00	391,456,825.48
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	49.00	-127,333.71	0.00	426,483,876.63
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	15.00	100,129.76	0.00	23,897,903.18
7、成都悦城实业有限公司	30.00	-7,626,791.17	0.00	95,263,574.13
8、成都中粮锦悦置业有限公司	49.00	-1,781,824.54	0.00	230,247,190.76
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	38.5455	-13,975,844.15	0.00	197,625,988.19
10、成都鸿悦置业有限公司	49.00	-3,331,785.14	0.00	188,668,012.00
11、上海加来房地产开发有限公司	49.00	7,195,937.94	49,000,000.00	200,244,818.03
12、中粮鸿云置业南京有限公司	49.00	-3,137,200.23	0.00	344,805,033.82
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	10.00	1,430,100.47	0.00	82,401,465.03
14、中粮地产投资(北京)有限公司	49.00	17,955,004.58	0.00	650,075,337.04
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	-21,895,573.85	245,000,000.00	480,353,222.04
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	49.00	-4,841,886.33	0.00	382,874,193.40
17、天津粮滨投资有限公司	10.00	-1,470,099.45	0.00	-12,115,307.08
18、中耀房地产开发(沈阳)有限公司	35.00	-165,253.58	0.00	1,068,006,120.12
合计		-21,055,577.18	301,826,400.00	4,975,943,485.74

(3) 非全资子（孙）公司的主要财务信息

子（孙）公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	463,939,708.84	105,075,412.60	569,015,121.44	15,023,820.85	51,000,000.00	66,023,820.85
2、深圳市宝安福安实业有限公司	204,124,805.95	134,635,586.62	338,760,392.57	25,595,138.94	144,000,000.00	169,595,138.94
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	743,349.83	2,524.60	745,874.43	36,482,142.78	0.00	36,482,142.78
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	2,702,934,886.87	47,012,867.77	2,749,947,754.64	347,056,274.07	1,604,000,000.00	1,951,056,274.07
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	1,435,336,692.87	596,871.09	1,435,933,563.96	945,558,305.53	0.00	945,558,305.53
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,374,781,820.25	42,083,067.38	1,416,864,887.63	1,034,224,566.42	0.00	1,034,224,566.42
7、成都悦城实业有限公司	1,042,417,099.71	790,248.32	1,043,207,348.03	445,662,100.92	280,000,000.00	725,662,100.92
8、成都中粮锦悦置业有限公司	2,299,370,498.76	10,610,176.01	2,309,980,674.77	1,022,044,431.19	818,044,017.54	1,840,088,448.73
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	1,451,336,031.71	820,093.12	1,452,156,124.83	819,626,723.89	300,000,000.00	1,119,626,723.89
10、成都鸿悦置业有限公司	2,000,489,268.06	4,975,580.39	2,005,464,848.45	545,428,089.26	1,075,000,000.00	1,620,428,089.26
11、上海加来房地产开发有限公司	1,255,685,343.06	46,015,826.90	1,301,701,169.96	915,522,137.98	0.00	915,522,137.98
12、中粮鸿云置业南京有限公司	3,569,969,622.32	1,767,187.33	3,571,736,809.65	2,445,253,067.15	422,800,000.00	2,868,053,067.15
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,040,884,904.60	88,319,865.03	1,129,204,769.63	305,190,119.35	0.00	305,190,119.35
14、中粮地产投资（北京）有限公司	2,980,149,324.26	1,003,423,700.60	3,983,573,024.86	2,003,297,707.70	653,590,955.86	2,656,888,663.56
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	4,803,666,364.58	1,386,256,245.26	6,189,922,609.84	4,703,235,211.19	635,323,654.50	5,338,558,865.69
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	3,027,850,637.32	3,368,850.14	3,031,219,487.46	1,949,811,062.04	300,000,000.00	2,249,811,062.04
17、天津粮滨投资有限公司	3,615,467,377.51	2,247,954.61	3,617,715,332.12	3,738,868,402.93	0.00	3,738,868,402.93
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	4,837,445,863.97	9,041,271.61	4,846,487,135.58	595,041,078.09	1,200,000,000.00	1,795,041,078.09
合计	38,106,593,600.47	2,887,043,329.38	40,993,636,929.85	21,892,920,380.28	7,483,758,627.90	29,376,679,008.18

(续)

子(孙)公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
1、深圳宝安三联有限公司	518,571,369.26	110,207,688.48	628,779,057.74	87,938,265.33	51,000,000.00	138,938,265.33
2、深圳市宝安福安实业有限公司	198,498,631.58	142,815,907.58	341,314,539.16	25,380,829.94	144,000,000.00	169,380,829.94
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	851,311.73	2,946.40	854,258.13	36,484,142.78	0.00	36,484,142.78
4、中粮地产(深圳)实业有限公司	2,554,376,656.46	304,108.64	2,554,680,765.10	308,578,093.31	1,447,000,000.00	1,755,578,093.31
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	908,956,434.73	422,239.73	909,378,674.46	860,506,726.62	0.00	860,506,726.62
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	1,341,784,405.51	50,849,392.54	1,392,633,798.05	760,661,008.60	250,000,000.00	1,010,661,008.60
7、成都悦城实业有限公司	1,573,152,319.52	920,903.69	1,574,073,223.21	1,039,105,338.90	192,000,000.00	1,231,105,338.90
8、成都中粮锦悦置业有限公司	2,280,187,920.83	8,573,469.27	2,288,761,390.10	987,457,787.45	827,775,000.00	1,815,232,787.45
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	1,019,376,931.99	8,026,909.44	1,027,403,841.43	458,616,397.01	200,000,000.00	658,616,397.01
10、成都鸿悦置业有限公司	949,018,770.16	2,353,727.11	951,372,497.27	759,536,176.58	0.00	759,536,176.58
11、上海加来房地产开发有限公司	1,382,918,959.75	66,971,162.13	1,449,890,121.88	978,799,231.71	0.00	978,799,231.71
12、中粮鸿云置业南京有限公司	3,268,994,989.26	1,791,321.17	3,270,786,310.43	2,294,550,118.48	266,150,000.00	2,560,700,118.48
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	1,037,541,312.79	88,544,335.31	1,126,085,648.10	316,372,002.54	0.00	316,372,002.54
14、中粮地产投资(北京)有限公司	3,562,780,246.73	1,010,310,163.09	4,573,090,409.82	2,776,535,704.09	506,513,210.92	3,283,048,915.01
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	4,233,214,640.31	1,190,784,407.57	5,423,999,047.88	3,003,950,046.05	1,035,323,654.50	4,039,273,700.55
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	2,786,437,724.80	2,491,460.88	2,788,929,185.68	1,089,639,359.59	908,000,000.00	1,997,639,359.59
17、天津粮滨投资有限公司	3,460,075,600.03	2,743,677.25	3,462,819,277.28	3,569,271,353.56	0.00	3,569,271,353.56
18、中耀房地产开发(沈阳)有限公司	4,466,262,759.23	10,807,811.17	4,477,070,570.40	575,152,359.83	850,000,000.00	1,425,152,359.83
合计	35,543,000,984.67	2,698,921,631.45	38,241,922,616.12	19,928,534,942.37	6,677,761,865.42	26,606,296,807.79

(续)

子(孙)公司名称	本期发生额
----------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、深圳宝安三联有限公司	20,157,909.51	13,150,508.18	13,150,508.18	4,868,882.27
2、深圳市宝安福安实业有限公司	37,451,444.94	15,231,544.41	15,231,544.41	26,343,811.90
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	-106,383.70	-106,383.70	-2,523.32
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-211,185.97	-211,185.97	-425,630,523.94
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00	-496,689.41	-496,689.41	-8,563,120.01
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	67,043,259.00	667,531.76	667,531.76	194,830,433.33
7、成都悦城实业有限公司	633,635,658.52	-25,422,637.20	-25,422,637.20	-100,152,009.94
8、成都中粮锦悦置业有限公司	2,400.00	-3,636,376.61	-3,636,376.61	356,855,514.36
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	2,700.00	-36,258,043.48	-36,258,043.48	102,812,649.84
10、成都鸿悦置业有限公司	3,000.00	-6,799,561.50	-6,799,561.50	-1,305,374,348.32
11、上海加来房地产开发有限公司	79,050,000.00	15,088,141.81	15,088,141.81	-10,211,414.41
12、中粮鸿云置业南京有限公司	0.00	-6,402,449.45	-6,402,449.45	-172,608,046.47
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	3,029,417.00	14,301,004.72	14,301,004.72	1,957,056.26
14、中粮地产投资（北京）有限公司	487,938,254.91	36,642,866.50	36,642,866.50	-353,804,195.93
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	23,079,297.57	-43,361,603.19	-43,361,603.19	1,134,585,335.21
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	-9,881,400.67	-9,881,400.67	-240,182,517.99
17、天津粮滨投资有限公司	0.00	-14,700,994.53	-14,700,994.53	-69,245,564.45
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	331,122,499.00	-472,153.08	-472,153.08	51,178,598.80
合计	1,682,515,840.45	-52,667,881.41	-52,667,881.41	-812,341,982.81

(续)

子（孙）公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
1、深圳宝安三联有限公司	304,817,860.13	222,079,756.92	222,079,756.92	-287,467,165.86
2、深圳市宝安福安实业有限公司	35,055,915.07	13,016,430.85	13,016,430.85	26,532,513.49
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	-173,311.07	-173,311.07	-43,296.71
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-66,147.43	-66,147.43	-6,147.43
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	9,779,187.31

子（孙）公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
司				
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	100,641,792.28	5,845,175.78	5,845,175.78	-207,291,156.83
7、成都悦城实业有限公司	58,182,724.01	8,937,431.49	8,937,431.49	-42,333,397.52
8、成都中粮锦悦置业有限公司	10,000.00	-10,522,833.50	-10,522,833.50	-439,778,526.63
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	450.00	-8,215,448.56	-8,215,448.56	16,264,455.91
10、成都鸿悦置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00
11、上海加来房地产开发有限公司	73,322,000.00	9,601,810.19	9,601,810.19	-124,403,693.89
12、中粮鸿云置业南京有限公司	0.00	-7,529,904.78	-7,529,904.78	-12,861,551.27
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	161,323,629.00	55,741,310.25	55,741,310.25	-47,105,986.91
14、中粮地产投资（北京）有限公司	81,728,745.00	-943,143.41	-943,143.41	-414,092,760.11
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	544,630,228.73	61,562,685.89	61,562,685.89	-682,879,866.47
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	0.00	-1,645,218.20	-1,645,218.20	-1,640,308,690.55
17、天津粮滨投资有限公司	0.00	-13,660,079.69	-13,660,079.69	47,984,584.67
18、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	36,961,955.00	-3,133,450.38	-3,133,450.38	-149,551,784.01
合计	1,396,675,299.22	330,895,064.35	330,895,064.35	-3,947,563,282.81

2、在子（孙）公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子（孙）公司的交易

（1）在子（孙）公司所有者权益份额发生变化的情况说明

成都鸿悦置业有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有限公司本期增资增加少数股东，所有者权益份额由 100.00% 变为 51.00%。

交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	成都鸿悦置业有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司
处置对价	196,000,000.00	442,000,000.00
—现金	196,000,000.00	442,000,000.00
—非现金资产的公允价值	0.00	0.00
处置对价合计	196,000,000.00	442,000,000.00
减：处置的股权比例计算的子公司净资产份额	191,999,797.14	426,611,210.34
差额	4,000,202.86	15,388,789.66
其中：调整资本公积	4,000,202.86	15,388,789.66
调整盈余公积	0.00	0.00
调整未分配利润	0.00	0.00

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市鹏万房地产有限公司	广州	广州	房地产开发、商品房销售	50.00		按权益法核算
北京中粮万科置业有限公司	北京	北京	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理	50.00		按权益法核算
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	深圳	深圳	生产经营各种规格的铜芯塑料电线、全塑电缆、控制电缆、编织线、镀锡线、裸铜线生产。产品 100% 外销。增加：软光缆、光交叉连接设备及相关器材的研究、开发和生产经营。	20.00	25.00	按权益法核算
深圳凯莱物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	30.00		按权益法核算

(2) 合营或联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	北京中粮万科置业有限公司	广州市鹏万房地产有限公司	深圳凯莱物业管理有限公司	深圳宝兴电线电缆制造有限公司
流动资产	631,519,090.09	449,899,543.90	6,129,489.63	778,231,119.01
非流动资产	6,601,350.40	145,445.39	0.00	344,877,246.59
资产合计	638,120,440.49	450,044,989.29	6,129,489.63	1,123,108,365.60
流动负债	212,048,523.66	133,465,841.64	1,591,157.68	766,171,918.57
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	212,048,523.66	133,465,841.64	1,591,157.68	766,171,918.57
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	43,750,732.43
归属于母公司股东权益	426,071,916.83	316,579,147.65	4,538,331.95	313,185,714.60

项目	期末余额/本期发生额			
	北京中粮万科 置业有限公司	广州市鹏万房 地产有限公司	深圳凯莱物业 管理有限公司	深圳宝兴电线电缆 制造有限公司
按持股比例计算的净资 产份额	213,035,958.42	158,289,573.83	1,361,499.59	140,933,571.57
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企业权益 投资的账面价值	213,035,958.42	158,289,573.83	1,361,499.59	140,933,571.57
营业收入	895,200.00	114,573,956.00	343,600.02	626,580,330.45
净利润	19,155,652.69	14,743,704.33	245,346.90	23,406,330.23
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	19,155,652.69	14,743,704.33	245,346.90	23,406,330.23
本期收到的来自合营或 联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	年初余额/上期发生额			
	北京中粮万科 置业有限公司	广州市鹏万房 地产有限公司	深圳凯莱物业 管理有限公司	深圳宝兴电线电缆 制造有限公司
流动资产	690,440,501.26	552,172,248.66	5,923,686.04	873,536,117.15
非流动资产	4,393,583.62	118,084.40	0.00	352,547,240.86
资产合计	694,834,084.88	552,290,333.06	5,923,686.04	1,226,083,358.01
流动负债	287,917,820.74	250,454,889.74	1,630,700.99	892,553,241.21
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	287,917,820.74	250,454,889.74	1,630,700.99	892,553,241.21

项目	年初余额/上期发生额			
	北京中粮万科 置业有限公司	广州市鹏万房 地产有限公司	深圳凯莱物业 管理有限公司	深圳宝兴电线电缆 制造有限公司
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	41,497,186.49
归属于母公司股东权益	406,916,264.14	301,835,443.32	4,292,985.05	292,032,930.31
按持股比例计算的净资 产份额	203,458,132.08	150,917,721.67	1,287,895.51	131,414,818.64
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
—内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对合营或联营企业权益 投资的账面价值	203,458,132.08	150,917,721.67	1,287,895.51	131,414,818.64
营业收入	1,817,943,326.00	359,981,475.00	343,600.02	767,495,625.02
净利润	60,943,266.94	81,482,745.50	220,416.26	18,625,067.87
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	60,943,266.94	81,482,745.50	220,416.26	18,625,067.87
本期收到的来自合营或 联营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

(3) 合营或联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	371,325,532.24	354,375,853.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	16,949,678.52	71,213,006.22
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	16,949,678.52	71,213,006.22
联营企业：		

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
投资账面价值合计	142,295,071.04	129,537,804.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	12,757,266.59	7,201,996.94
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	12,757,266.59	7,201,996.94

(4) 本公司本期未发生合营企业或联营企业发生的超额亏损。

(5) 本公司本期不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(6) 本公司本期不存在与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

4、重要的共同经营

本公司本期不存在重要的共同经营。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本公司的风险管理目标和政策如下：

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与港币有关，除本公司的下属子公司华高置业有限公司以港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2015 年 6 月 30 日，除下表所述资产或负债为美元和港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位:港币元

项目	期末数	年初数
现金及现金等价物	10,923,960.49	10,956,413.15
其他应收款	18.46	23.31
应付账款	92,169.18	116,362.00

金额单位:美元元		
项目	期末数	年初数
现金及现金等价物	66,004.62	65,100.79

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。目前华高置业有限公司没有采购和销售活动。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、26)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

(3) 其他价格风险

本公司持有的分类为可供出售金融资产部分投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着证券市场变动的风险。

其他价格风险敏感性分析：

本公司因持有以公允价值计量的金融资产而面临价格风险。

2、信用风险

2015年6月30日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司由专业部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司本期不存在已逾期未减值的金融资产。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，减低流动性风险。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2015年6月30日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币122.39亿元。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
(二) 可供出售金融资产				
1、债务工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
2、权益工具投资	219,493,346.94	0.00	0.00	219,493,346.94
3、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
(三) 投资性房地产				
1、出租的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
2、出租的建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
持续以公允价值计量的资产总额	219,493,346.94	0.00	0.00	219,493,346.94
二、非持续的公允价值计量	0.00	0.00	0.00	0.00

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司对于持续按第一层次公允价值计量的可供出售金融资产--招商证券的市价确定依据为证券股市场每日公开交易的收盘价。

3、本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本期内未发生估值技术变更。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本 公司的表决 权比例 (%)
中粮集团有限公司	北京市	粮油进出口	197,776.80	45.67	45.67

2、本公司的子（孙）公司情况

详见附注八、1、在子（孙）公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司合营和联营企业详见附注八、3

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
中粮集团有限公司	本公司之股东
香港凯丽有限公司	子公司的其他股东
上海万科投资管理有限公司	子公司的其他股东
天津泰达城市轨道建设开发有限公司（原天津滨海快速交通发展有限公司）	子公司的其他股东
上海中城永跃投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	孙公司的其他股东
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	孙公司的其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司的其他股东
中英人寿保险有限公司	同一最终控股股东
鹏利国际（四川）置业有限公司	同一最终控股股东
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控股股东
上海万良企业管理咨询有限公司	同一最终控股股东
北京名都房地产开发有限公司	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
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控股股东
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控股股东
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控股股东
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控股股东
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控股股东
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	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
杭州世外桃源房地产开发有限公司	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
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东
中粮置地有限公司	同一最终控股股东
中粮财务有限责任公司	同一最终控股股东

其他关联方名称	与本公司关系
北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	其他关联方

5、关联方交易情况

(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，2015 年 6 月 15 日我司已跟外方签订终止合作协议，本期本公司实际收到协作服务费折合人民币 57.82 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 2015 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 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，本期共支付保险费 2,722,413.99 元。

(4) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中粮屯河股份有限公司	购买商品	0.00	10,025.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	5,361,941.37	4,466,574.22
北京中粮广场发展有限公司（注 2）	接受劳务	450,900.00	0.00
四川凯莱物业管理有限公司（注 3）	接受劳务	381,240.00	0.00
合计		6,194,081.37	4,476,599.22

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、持有商业物业管理、现场办公楼及其前期物业提供物业管理服务。项目展示区服务和持有商业物业管理服务期限为自协议签订之日起至 2015 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 2015 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。本期发生物业费 5,361,941.37 元。

注 2：本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限公司与北京中粮广场发展有限公司签订的办公楼物业服务协议，本期物业费为 450,900.00 元。租赁期限自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，截止资产负债表日，尚未支付本期物业费。

注 3：本公司子公司中粮地产成都有限公司与四川凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对会所办公区提供物业管理服务。服务期限自协议签订之日起至 2015 年 12 月 31 日止，本期发生物业费 192,000.00 元。本公司孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与四川凯莱物业管理有限公司签订物业服务协议，协议约定对会所办公区提供物业管理服务。服务期限自协议签订之日起至 2015 年 12 月 31 日止，本期发生物业费 189,240.00 元。

（5）出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州世外桃源房地产开发有限公司	物业管理（注 1）	1,292,178.69	876,876.70
苏州苏源房地产开发有限公司	物业管理（注 2）	1,341,973.33	1,923,714.24
合计		2,634,152.02	2,800,590.94

注 1：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司与杭州世外桃源房地产开发有限公司签订：中财大厦 17 层办公楼物业服务协议，本期发生物业管理服务费 74,740.74 元；萧山区湘湖人家小区物业服务协议，本期发生物业管理服务费 1,217,437.95 元。

注 2：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 2015 年 1 月 1 日起至 2015 年 12 月 31 日止。2015 年 1-6 月发生物业管理服务费 1,341,973.33 元。

（6）关联受托管理/委托管理情况

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	本期确认的托管收益
中粮鹏利（成都）实业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00
上海鹏利置业发展有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00
沈阳大悦城房地产开发公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00
卓远地产（成都）有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-09-27	2015-09-26	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00
苏州苏源房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司	经营管理	2012-07-01	2015-06-30	应支付的薪酬和其他相应成本支出	250,000.00

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

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

本期受托管理费共计 150.00 万元。

（7）关联租赁情况

①本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期租赁费	上期租赁费
北京中粮广场发展有限公司	固定资产	4,509,000.00	1,000,000.00

注：根据本公司的孙公司中粮地产投资（北京）有限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，本期租赁费为 4,509,000.00 元。租赁期限自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，截止资产负债表日，尚未支付本期房屋租金。

（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
1、中粮地产（集团）股 份有限公司	长沙观音谷房地产开发 有限公司	20,000.00	2013-11-15	2017-11-15	是

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
2、中粮地产(集团)股 份有限公司	中粮地产(北京)有限 公司	20,000.00	2012-10-31	2017-10-18	否
3、中粮地产(集团)股 份有限公司	成都天泉置业有限责任 公司	27,000.00	2013-12-02	2018-12-02	否
4、中粮地产(集团)股 份有限公司	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
5、中粮地产成都有限公 司	成都中粮锦悦置业有限 公司	46,000.00	2014-02-21	2015-08-14	否
6、中粮地产(集团)股 份有限公司(注1)	北京正德兴合房地产开 发有限公司	90,800.00	2014-03-26	2016-03-25	否
7、中粮地产(北京)有 限公司(注1)	北京正德兴合房地产开 发有限公司	90,800.00	2014-03-26	2016-03-25	否
8、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	2014-04-30	2017-09-19	否
9、中粮地产(集团)股 份有限公司	成都中粮锦悦置业有限 公司	90,000.00	2014-06-26	2019-06-25	否
10、中粮地产集团深圳 房地产开发有限公司	中粮地产(深圳)实业有 限公司	90,000.00	2014-06-26	2021-06-25	否
11、中粮地产(北京) 有限公司	中耀房地产开发(沈阳) 有限公司	39,000.00	2014-06-28	2017-04-27	否
12、中粮地产(集团) 股份有限公司	中粮地产成都有限公司	23,000.00	2014-06-30	2019-02-20	否
13、中粮地产(集团) 股份有限公司(注3)	中粮地产集团深圳房地 产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	否
14、深圳市锦峰城房地 产开发有限公司(注3)	中粮地产集团深圳房地 产开发有限公司	43,000.00	2014-10-16	2019-10-15	否
15、中粮地产(集团) 股份有限公司	中耀房地产开发(沈阳) 有限公司	39,000.00	2014-12-31	2019-12-30	否
16、中粮地产成都有限 公司	成都鸿悦置业有限公司	50,000.00	2015-03-04	2017-03-03	否
17、中粮地产(集团)	中粮地产集团深圳房地 产开发有限公司	20,000.00	2015-03-12	2018-11-24	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
股份有限公司	产开发有限公				
18、中粮地产（集团） 股份有限公司	成都硕泰丽都地产开发 有限公司	24,582.00	2015-04-13	2019-05-26	否
19、中粮地产（集团） 股份有限公司	北京正德兴合房地产开 发有限公司	70,000.00	2015-04-22	2022-03-08	否
20、中粮地产（集团） 股份有限公司	成都鸿悦置业有限公司	77,500.00	2015-05-19	2020-04-29	否
21、中粮地产集团深圳 房地产开发有限公司 (注 2)	中粮地产（集团）股份 有限公司	70,000.00	2015-01-20	2020-01-20	否
22、长沙观音谷房地产 开发有限公司 (注 2)	中粮地产（集团）股份 有限公司	70,000.00	2015-01-20	2020-01-20	否
合计		1,173,682.00			

注 1：该两笔担保为中粮地产（北京）有限公司、中粮地产（集团）股份有限公司
为北京正德兴合房地产开发有限公司一笔 9.08 亿元债务提供的复合担保；

注 2：该两笔担保为中粮地产集团深圳房地产开发有限公司、长沙观音谷房地产开
发有限公司为中粮地产（集团）股份有限公司一笔 7 亿元债务提供的复合担保；

注 3：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、深圳市锦峰城房地产开发有
限公司为中粮地产深圳房地产开发有限公司一笔 4.3 亿元债务提供的复合担保。

（9）关联方资金拆借

① 拆入资金：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
资金拆入：				
上海万良企业管理咨询有限公司	18,000.00	2014/03/28	2015/03/27	注 1
上海万良企业管理咨询有限公司	16,000.00	2015/03/30	2016/03/29	注 2
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	10,000.00	2014/03/28	2015/03/27	注 3
杭州世外桃源房地产开发有限公司/建设银行	18,000.00	2014/03/29	2015/03/28	注 4
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2014/08/13	2015/08/13	注 5
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2014/08/12	2015/08/11	注 6
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2014/04/25	2015/04/25	注 7

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/财务公司	80,000.00	2014/05/05	2015/05/05	注 8
中粮集团有限公司/财务公司	70,000.00	2014/04/25	2015/04/25	注 9
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2014/10/13	2015/10/13	注 10
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2014/10/15	2015/10/15	注 11
中粮集团有限公司/财务公司	54,500.00	2014/12/17	2015/12/17	注 12
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/01/05	2016/04/25	注 13
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/24	2016/04/24	注 14
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/27	2016/04/27	注 15
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2015/05/05	2016/05/05	注 16
中粮财务有限责任公司	6,000.00	2014/05/26	2015/05/26	注 17
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/03/11	2015/03/11	注 18
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2014/09/29	2015/09/29	注 19
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2015/03/27	2016/03/27	注 20
北京名都房地产开发有限公司	20,000.00	2014/07/19	2015/07/18	注 21
北京中粮万科置业有限公司	5,500.00	2015/01/28	2016/01/27	注 22
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2015/04/09	2016/04/08	注 23
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2014/07/29	2015/07/28	注 24
上海中城永玺投资中心（有限合伙）	13,000.00	2015/02/13	2015/08/13	注 25
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	50,000.00	2015/04/22	2015/12/20	注 26
合计	1,023,500.00			

注 1：2012 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。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书将该笔贷款余额 18,000.00 万元期限展期至 2015 年 3 月 27 日，该合同共展期 2 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 2：2015 年 3 月 30 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 16,000.00 万元贷款，期限 12 个月。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 16,000.00 万元。

注 3：2011 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。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书将贷款余额 10,000.00 万元期限展期至 2015 年 3 月 27 日，该合同共展期 3 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 4：2013 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。2014 年 3 月三方当事人签订委托贷款展期协议书期限延长至 2015 年 3 月 28 日，展期金额 18,000.00 万元，该合同共展期 1 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 5：2008 年 8 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中国建设银行深圳市分行向本公司提供 120,000.00 万元贷款，2014 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2015 年 8 月 13 日，展期金额 70,800.00 万元，该合同共展期 7 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 70,800.00 万元。

注 6：2008 年 8 月 12 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中国农业银行深圳宝安支行向本公司提供 86,700.00 万元贷款。2014 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2015 年 8 月 11 日，展期金额 86,700.00 万元，该合同共展期 7 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 86,700.00 万元。

注 7：2014 年 4 月 25 日，本公司的母公司中粮集团有限公司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。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 8：2014 年 5 月 5 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 9：2014 年 4 月 25 日，本公司的母公司中粮集团有限公司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。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 10：2014 年 10 月 13 日，本公司的母公司中粮集团有限公司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。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 90,000.00 万元。

注 11：2014 年 10 月 15 日，本公司的母公司中粮集团有限公司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。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 65,000.00 万元。

注 12：2014 年 12 月 17 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 54,500.00 万元贷款。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 54,500.00 万元。

注 13：2015 年 1 月 5 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月，截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 14：2015 年 4 月 24 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月，截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 15：2015 年 4 月 27 日，本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月，截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余

额 50,000.00 万元。

注 16: 2015 年 5 月 5 日, 本公司的母公司中粮集团有限公司委托中粮财务有限责任公司向本公司提供 80,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 17: 2014 年 5 月 26 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 6,000.00 万元贷款。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 18: 2014 年 3 月 11 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 万元贷款。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 19: 2014 年 9 月 29 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元。截至 2016 年 6 月 30 日贷款本金余额 15,000.00 万元。

注 20: 2015 年 3 月 11 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 12 个月, 截至 2016 年 6 月 30 日贷款本金余额 15,000.00 万元。

注 21: 2011 年 7 月 19 日, 本公司与北京名都房地产开发有限公司签订内部贷款合同, 贷款金额 20,000.00 万元。2013 年该合同展期至 2014 年 7 月 18 日, 2014 年该合同期限展期至 2015 年 7 月 18 日, 展期金额 20,000.00 万元, 该合同共展期 3 次, 截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 20,000.00 万元。

注 22: 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。2015 年 1 月该合同期限展期至 2016 年 1 月 27 日, 展期金额 5,500.00 万元, 该合同共展期 2 次。截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 1,500.00 万元。

注 23: 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。2015 年 4 月该合同期限展期至 2016 年 4 月 8 日, 展期金额 6,000.00 万元, 该合同共展期 2 次, 截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 6,000.00 万元。

注 24: 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。2014 年 7 月该合同期限展期至 2015 年 7 月 28 日, 展期金额 9,000.00 万元, 该合同共展期 1 次, 截至 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额 9,000.00 万元。

注 25: 2014 年 2 月 14 日, 本公司之孙公司成都中粮锦悦置业有限公司与上海中城永玺投资中心（有限合伙）签订委托贷款合同, 贷款金额 46,000.00 万元, 贷款期限 1 年, 2015 年 2 月该合同期限展期至 2015 年 8 月 13 日, 展期金额 23,000.00 万元, 该合同共展期 1 次, 截至 2015 年 6 月 30 日日本金余额为 13,000 万元。

注 26: 2015 年 4 月 22 日本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订信用借款协议, 贷款金额 50,000 万元, 其中 20,000 万元本金将于 2015 年 12 月 20 日到期, 在一年内到期的非流动资产中列示。截至 2015 年 6 月 30 日日本金余额为 50,000 万元。

② 资金拆出:

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
资金拆出:				
上海万科投资管理有限公司	19,600.00	2015/05/23	2016/05/23	注 1
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2014/11/30	2015/11/30	注 2
合计	22,785.00			

注 1: 2011 年 5 月起本公司之子公司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，借款期限为 2011 年 5 月 23 日至 2012 年 5 月 22 日，年利率为 5.56%。2015 年 5 月该合同展期至 2016 年 5 月 23 日，年利率为同期银行贷款基准利率，合同已展期 4 次。截至 2014 年 6 月 30 日借款本金余额为 19,600.00 万元，本期计提利息 5,717,483.34 元，本期未支付利息。

注 2: 2013 年 11 月 30 日，本公司之子公司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短期借款合同，借款金额为 3,920.00 万元。2014 年，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订展期合同，将剩余本金 3,185.00 万元展期至 2015 年 11 月 29 日，截止 2015 年 6 月 30 日贷款本金余额为 3,185.00 万元，本期计提利息 857,826.68 元，本期未支付利息。

(10) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,246,321.38	3,401,659.65

(11) 其他关联交易

企业名称	银行存款		利息收入	
	期末余额	年初余额	本期金额	上期金额
中粮财务有限责任公司	89,029,567.06	300,217,915.39	412,315.54	573,933.04

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
苏州苏源房地产开发有限公司	806,565.60	8,065.66	469,167.82	4,691.68
杭州世外桃源房地产开发有限公司	50,488.60	504.89	766,280.95	7,662.81
沈阳大悦城房产开发有限公司	0.00	0.00	462,695.83	4,626.96
合计	857,054.20	8,570.55	1,698,144.60	16,981.45

项目名称	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
上海万科投资管理有限公司	309,265,546.67	3,092,655.47	302,690,236.65	3,026,902.37
香港凯丽有限公司	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86	10,760,108.86
北京中粮广场发展有限公司	2,479,950.00	24,799.50	0.00	0.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	763,505.00	7,635.05	0.00	0.00
深圳宝菱同利有限公司	602,820.52	6,028.21	496,752.71	4,967.53
天津泰达城市轨道建设开发有限公司（原天津滨海快速交通发展有限公司）	500,000.00	5,000.00	500,000.00	5,000.00
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	792.00	79,200.00	792.00
合计	324,451,131.05	13,897,019.09	314,526,298.22	13,797,770.76

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	年初余额
应付账款：		
北京中粮广场发展有限公司	4,959,900.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	1,889,864.51	6,578,818.04
四川凯莱物业管理有限公司	0.00	32,607.19
合计	6,849,764.51	6,792,459.59
其他应付款：		
北京名都房地产开发有限公司	252,770,999.94	247,384,333.29
广州市鹏万房地产有限公司	209,091,589.40	209,091,589.40
北京中粮万科置业有限公司	235,859,568.28	291,553,333.33
上海万科投资管理有限公司	23,023,178.95	40,921,322.38
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	4,417,416.71
杭州世外桃源房地产开发有限公司	169,819.85	156,833.35
北京万科企业有限公司	16,862,152.51	9,397,941.84
成都凯莱物业发展有限公司	0.00	1,784,688.90
中粮鹏利置业（重庆）有限公司	0.00	3,321,882.28
中粮集团有限公司	47,487.50	47,487.50
合计	746,711,267.31	812,731,647.04

项目名称	期末余额	年初余额
应付利息:		
上海万良企业管理咨询公司	2,332,956.67	8,830,350.00
杭州世外桃源房地产开发有限公司	0.00	667,333.35
中粮集团有限公司	12,444,217.98	13,343,619.34
中粮财务有限责任公司	472,916.65	7,284,977.79
合计	15,250,091.30	30,126,280.48
应付股利:		
中粮集团有限公司	28,989,275.03	0.00
合计	28,989,275.03	0.00

7、关联方承诺

(1) 本公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）于 2005 年 12 月本公司股权分置改革过程中作出承诺：本次股权分置改革完成后，中粮集团将以深宝恒（本公司前身）作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，并采取逐步注入优质资产等多种形式，使深宝恒成为具有品牌优势的房地产开发商。同时，中粮集团将推动深宝恒尽快建立并完善包括股权激励计划在内的管理团队激励约束机制。

承诺履行情况

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

自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51% 的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权、天泉置业有限公司 49% 股权、上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90% 的股权、北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50% 的股权。控股股东中粮集团注入优质资产的承诺已经履行。

② 2007 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过《中粮地产（集团）股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》并公告。由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果，因此 2009 年 3 月 4 日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。控股股东中粮集团始终履行其承诺。公司将根据有关法律

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

(2) 本公司控股股东中粮集团有限公司于 2007 年 3 月本公司再融资时所作承诺。

① 中粮集团地产业务发展战略

中粮集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，中粮集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。

② 对集团住宅地产业务发展的承诺

A、在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，中粮集团不再从事新的住宅地产业务。

B、在中粮地产进行住宅地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而中粮集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，中粮集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。

C、若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的城市之外的城市，进行住宅地产开发业务，而中粮集团已在该等城市中开展住宅地产开发业务时，则中粮集团同意停止在该等城市中住宅地产开发业务的经营，并同意中粮地产对正在经营的住宅地产项目在同等商业条件下享有优先收购权或采取合作方式由中粮地产为主开发。

③ 其他避免同业竞争承诺

除住宅地产业务外，中粮集团不存在从事与中粮地产主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为中粮地产主营业务期间，中粮集团将不会直接从事与其构成实质性竞争的业务。

承诺履行情况：承诺正常履行

控股股东中粮集团把本公司作为集团住宅地产业务发展的平台，将符合条件的住宅项目注入中粮地产，将不适宜注入上市公司且在建在售尚未清算的房地产项目经营权委托给中粮地产管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

十二、承诺及或有事项

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 2015 年 6 月 30 日，本公司承担的重大合同约定支出：

人民币：万元

项目	期末余额	年初余额
已签订的正在或准备履行的建安合同	685,465.81	478,007.14
已签订的正在或准备履行的土地合同	163,494.05	317,876.01

项目	期末余额	年初余额
合计	848,959.86	795,883.15

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本公司无对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

(3) 与合营企业投资相关的未确认承诺：参见“附注八、3(5)”部分。

(4) 其他承诺事项：截至 2015 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”）为中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称“中耀”）开发的隆玺壹号外立面供应及安装单位，因其未按合同约定履行义务，经中耀多次函件催告，其仍未改正，中耀遂停付部分工程款，并依据合同约定委托第三方沈阳建筑建业工程有限公司、沈阳黎东幕墙装饰有限公司对余下工程进行施工，现上海盈创主张中耀支付此部分工程款。

2013 年 11 月 15 日（法律传票时间），上海盈创以中耀欠付材料及安装费为由诉诸沈阳市中级人民法院，（以下简称“中级法院”）要求中耀支付材料及安装费 7,862,654.70 元、利息 483,553.26 元，并承担诉讼费用。2015 年 6 月 12 日二审法院审理完毕，判决中耀支付上海盈创工程款 4,973,751.59 元及相应利息。

2014 年 4 月，中耀提起另案起诉，请求减少支付上海盈创货款 564 万元，请求上海盈创承担违约金 769 万元并继续履行 GRC 勾缝义务。2014 年 12 月 8 日，法院开庭审理并组织双方证据交换，目前双方已完成答辩，正在等待一审判决结果。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司没有为其他单位提供债务担保。

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

参见“附注八 3(6)、在其他主体中权益”部分。

(4) 其他或有事项

本公司本期无其他或有事项

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2014 年 11 月 28 日，公司 2014 年第一次临时股东大会通过了《公司符合发行公司债券条件》、《公司发行公司债券方案》、《提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜》等有关发行公司债券预案的议案以及《关于公司发行不超过人民币 23 亿元中期票据的议案》。

(1) 本公司于 2015 年 7 月 20 日成功发行了 2015 年度第一期中期票据，募集资金已全额到账。

中粮地产 2015 年度第一期中期票据发行情况

名称	中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度第一期中期票据	简称	15 中粮地产 MTN001
代码	101554048	期限	3 年
起息日	2015 年 7 月 21 日	兑付日	2018 年 7 月 21 日
计划发行总额	6 亿元	实际发行总额	6 亿元
发行利率	4.3% （发 行 日 一 年 期 shibor+0.9088%）	发行价格	100 元/百元面值

(2) 2015 年 8 月 7 日，公司收到中国证券监督管理委员会下发的《关于核准中粮地产（集团）股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，并于 8 月 18 日完成第一期发行，本期债券为 5 年期品种，发行规模为人民币 20 亿元，实际发行规模为人民币 20 亿元，最终票面利率为 4.4%，募集资金已到账。

2、利润分配情况

经 2015 年 5 月 15 日召开的本公司 2014 年度股东大会，审议通过利润分配方案，以 2014 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 0.35 元（含税），共支付股利 63,480,605.86 元。本次权益分派股权登记日为 2015 年 6 月 26 日，除息日为 2015 年 6 月 29 日。

3、销售退回

本公司本期未发生重要的销售退回事项。

4、其他重要的资产负债表日后非调整事项

公司于 2015 年 7 月出售剩余招商证券股票（招商证券股份有限公司股份，股票简称：招商证券，证券代码：600999.sh）8,295,289 股，本次出售部分招商证券股票扣除成本和相关交易税费后获得的所得税后投资收益约为 1.45 亿元。至此，公司不再持有招商证券股票。

十四、其他重要事项**1、前期差错更正**

本公司本期不存在前期差错更正。

2、债务重组

本公司本期不存在债务重组。

3、资产置换

本公司本期不存在资产置换。

4、重要资产转让及出售

出售可供出售金融资产：为有效盘活公司资产，根据公司经营管理需求，公司本期出售了招商证券股票（招商证券股份有限公司股份，股票简称：招商证券，证券代码：600999.sh）20,070,388 股。截至 2015 年 6 月 30 日，公司尚持有招商证券股份 8,295,289 股，

占其股份总数的 0.14%。

本次出售部分招商证券股票扣除成本和相关交易税费后获得的所得税后投资收益约为 4.46 亿元。

5、年金计划

本公司企业年金主要为补充养老保险，每年采取一次性缴费方式，其中企业按员工个人上一年的全年收入的 5% 缴纳，个人以该职工上年度工资总额为基数，比例不低于企业为该职工缴费的四分之一，不超过国家规定的上限缴纳。

本公司本期年金计划无重大变化。

6、终止经营

本公司本期不存在终止经营的企业。

7、分部信息

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 2015 年 6 月 30 日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司、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、深圳市锦峰城房地产开发有限公司、中粮地产发展（深圳）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、成都中粮鸿悦置业有限公司、成都硕泰丽都地产开发有限公司、成都和鑫悦企业管理有限公司；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；沈阳城市公司包括：中耀房地产开发（沈阳）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：深圳中粮地产业务有限公司、中粮地产集团深圳物业管理有限公司。

（1）报告分部的利润或亏损、资产及负债的信息

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

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

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

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

2015 年 1-6 月分部财务信息：

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	194,494,248.41	685,368,012.35	330,197,309.00
其中：外部销售收入	194,494,248.41	685,368,012.35	330,197,309.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00
分部费用	195,266,397.00	762,511,323.10	286,501,597.50
分部利润	-772,148.59	-77,143,310.75	43,695,711.50
分部资产	7,346,893,244.81	7,821,325,432.79	2,794,327,018.97
分部负债	6,006,284,926.00	6,477,751,564.13	1,957,431,583.58

2015 年 1-6 月分部财务信息（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	67,043,259.00	511,017,552.48	5,517,417.00	480,112,502.35
其中：外部销售收入	67,043,259.00	511,017,552.48	5,517,417.00	480,112,502.35
分部间销售入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	64,360,246.75	575,687,227.56	-2,105,085.23	543,885,939.37

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
分部利润	2,683,012.25	-64,669,675.08	7,622,502.23	-63,773,437.02
分部资产	1,413,728,822.58	13,540,195,301.55	4,634,716,891.51	1,099,050,693.57
分部负债	1,358,363,511.33	11,777,357,929.38	3,350,870,478.95	563,847,688.07

2015 年 1-6 月分部财务信息（续）

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部收入	331,122,499.00	137,655,118.23	69,234,833.46
其中：外部销售收入	331,122,499.00	132,054,262.89	49,219,068.70
分部间销售收入	0.00	5,600,855.34	20,015,764.76
分部费用	331,745,102.34	65,119,716.13	69,501,136.32
分部利润	-622,603.34	72,535,402.10	-266,302.86
分部资产	4,846,487,135.58	1,965,917,952.41	64,222,533.03
分部负债	1,795,041,078.09	877,851,744.82	56,233,563.06

2015 年 1-6 月分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	2,811,762,751.28	25,616,620.10	2,786,146,131.18
其中：外部销售收入	0.00	2,786,146,131.18	0.00	2,786,146,131.18
分部间销售收入	0.00	25,616,620.10	25,616,620.10	0.00
分部费用	223,976,582.65	3,116,450,183.49	41,457,996.51	3,074,992,186.98
分部利润	-223,976,582.65	-304,687,432.21	-15,841,376.41	-288,846,055.80
分部资产	25,380,387,264.09	70,907,252,290.89	21,353,194,171.43	49,554,058,119.46
分部负债	19,193,117,953.66	53,414,152,021.07	14,555,192,520.56	38,858,959,500.51

2014 年 1-6 月分部财务信息：

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部收入	658,850,851.41	168,443,935.02	73,322,000.00
其中：外部销售收入	654,513,612.99	168,443,935.02	73,322,000.00
分部间销售收入	4,337,238.42	0.00	0.00

项目	住宅地产		
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司
分部费用	505,541,025.21	199,689,779.77	73,914,421.98
分部利润	153,309,826.20	-31,245,844.75	-592,421.98
分部资产	5,516,738,871.94	5,581,258,992.07	3,122,854,745.49
分部负债	22,343,308,153.86	4,392,755,513.28	2,437,508,092.80

2014 年 1-6 月分部财务信息（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	100,641,792.28	626,358,973.73	198,304,529.00	35,135,097.00
其中：外部销售收入	100,641,792.28	626,358,973.73	198,304,529.00	35,135,097.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	99,493,196.50	610,131,087.17	131,515,092.61	59,296,458.80
分部利润	1,148,595.78	16,227,886.56	66,789,436.39	-24,161,361.80
分部资产	1,248,775,290.78	11,896,416,798.21	3,947,795,242.00	2,294,719,968.01
分部负债	1,145,837,401.42	9,919,027,866.61	2,605,340,871.72	1,477,572,745.56

2014 年 1-6 月分部财务信息（续）

项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	沈阳城市公司			
分部收入	36,961,955.00		422,027,836.33	54,802,063.40
其中：外部销售收入	36,961,955.00		422,027,836.33	37,040,421.08
分部间销售收入	0.00		0.00	17,761,642.32
分部费用	40,084,605.38		83,191,914.49	55,861,301.33
分部利润	-3,122,650.38		338,835,921.84	-1,059,237.93
分部资产	4,509,617,575.25		1,913,059,699.15	54,122,142.74
分部负债	1,541,364,257.93		701,315,470.49	47,236,050.42

2014 年 1-6 月分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	2,374,849,033.17	22,098,880.74	2,352,750,152.43
其中：外部销售收入	0.00	2,352,750,152.43	0.00	2,352,750,152.43
分部间销售收入	0.00	22,098,880.74	22,098,880.74	0.00
分部费用	165,064,805.15	2,023,783,688.39	-33,365,978.25	2,057,149,666.64
分部利润	-165,064,805.15	351,065,344.78	55,464,858.99	295,600,485.79

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部资产	25,832,582,886.05	65,917,942,211.69	22,166,310,795.36	43,751,631,416.33
分部负债	3,282,920,642.88	49,894,187,066.97	15,599,739,932.58	34,294,447,134.39

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2015年1-6月	2014年1-6月
分部利润	-288,846,055.80	295,600,485.79
加：投资收益	631,514,615.05	79,784,691.89
营业利润	342,668,559.25	375,385,177.68

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

2015年7月15日，本公司之全资子公司中粮地产南京有限公司通过公开竞拍方式，以人民币12.1亿元竞买取得南京市江宁高新园鹏山路以南、知行路两侧地块（地块编号：NO.2015G19）的国有建设用地使用权。地块规划用地总面积为71,097.10平方米；综合容积率为2.78；规划用地性质为商办混合用地、商住混合用地；出让年限为住宅用地70年，商业用地40年。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	110,959.11	100.00	0.00	0.00	110,959.11
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	0.00
合计	110,959.11	100.00	0.00	—	110,959.11

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	年初余额					
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	账面价值	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	33,159.00	100.00	0.00	0.00	33,159.00	
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	0.00	0.00
合计	33,159.00	100.00	0.00	—	33,159.00	

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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	110,959.11	100.00	33,159.00	100.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	110,959.11	100.00	33,159.00	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	期末余额			年初余额		
	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）	110,959.11	100.00	0.00	33,159.00	100.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 年以上—3 年（含 3 年）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	110,959.11	100.00	0.00	33,159.00	100.00	0.00

(4) 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末金额	年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
深圳市现代投资发展有限公司	租户	110,959.11	3 个月以内	100.00	-

(5) 应收账款期末比年初增加 234.63%，主要原因是应收未收租金收入增加。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		比例(%)		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,793,377,991.36	99.91	35,404,848.45	0.33	10,757,973,142.91		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,992,715.86	0.04	170,444.98	3.41	4,822,270.88		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,012,281.69	0.05	4,337,081.38	86.53	675,200.31		
合计	10,803,382,988.91	100.00	39,912,374.81		10,763,470,614.10		

(续)

类别	年初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		比例(%)		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)			
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	13,056,771,417.47	99.95	35,658,774.65	0.27	13,021,112,642.82		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	853,139.26	0.01	228,607.29	26.80	624,531.97		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,601,960.74	0.04	4,031,767.56	87.61	570,193.18		
合计	13,062,226,517.47	100.00	39,919,149.50	-	13,022,307,367.97		

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	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内(含 3 个月)	4,134,110.23	82.80	372,900.00	43.71
3 个月以上—1 年(含 1 年)	568,301.27	11.38	50,973.16	5.97
1 年以上—2 年(含 2 年)	209,441.36	4.19	286,702.10	33.61
2 年以上—3 年(含 3 年)	3,331.00	0.08	5,032.00	0.59
3 年以上	77,532.00	1.55	137,532.00	16.12
合计	4,992,715.86	100.00	853,139.26	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 期末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
深圳鹏丽陶瓷公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	期末净资产为负数, 全额计提

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			年初余额		
	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)	4,134,110.23	82.80	0.00	372,900.00	43.71	0.00
3 个月以上—1 年(含 1 年)	568,301.27	11.38	28,415.07	50,973.16	5.97	2,548.66
1 年以上—2 年(含 2 年)	209,441.36	4.19	62,832.41	286,702.10	33.61	86,010.63
2 年以上—3 年(含 3 年)	3,331.00	0.08	1,665.50	5,032.00	0.59	2,516.00
3 年以上	77,532.00	1.55	77,532.00	137,532.00	16.12	137,532.00
合计	4,992,715.86	100.00	170,444.98	853,139.26	100.00	228,607.29

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	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
深圳宝菱同利有限公司	602,820.52	1.00	6,028.21	合作企业往来, 经测试后, 按 1%计提
深圳凯莱物业管理有限公司	79,200.00	1.00	792.00	关联企业往来, 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	100.00	4,026,008.03	期末净资产为负数, 全额计提
深圳中粮地产建筑研发设计有限	304,253.14	100.00	304,253.14	期末净资产为负数,

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
公司				全额计提
合计	5,012,281.69	—	4,337,081.38	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 331,180.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 337,954.92 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的项目：

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
华高置业有限公司	净资产增加	按其他应收款余额与其净资产的差额	253,926.20	253,926.20
鸿云商铺交易费(代交)	往来款收回	按账龄计提	850.50	850.50
宝安自来水公司	往来款收回	按账龄计提	10,000.00	10,000.00
深圳市深水宝安水务有限公司	往来款收回	按账龄计提	50,000.00	50,000.00
深圳市燃气集团股份有限公司宝安管道气分公司	往来款收回	按账龄计提	23,178.22	23,178.22
合计			337,954.92	337,954.92

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
子公司往来款	10,797,686,515.92	13,060,797,425.50
合营单位往来款	682,020.52	575,952.71
保证金	4,007,522.00	811,722.74
代缴水电费	816,011.50	973.16
其他	190,918.97	40,443.36
合计	10,803,382,988.91	13,062,226,517.47

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津粮滨投资有限公司	往来款	2,228,391,118.20	5 年以上	20.63	0.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
中粮地产(北京)有限公司	往来款	1,450,154,427.38	1 年以内	13.42	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,430,599,233.63	2 年以内	13.24	0.00
中粮鸿云置业南京有限公司	往来款	1,274,063,205.63	2 年以内	11.79	0.00
北京正德兴合房地产开发有限公司	往来款	1,021,655,249.96	2 年以内	9.46	0.00
合计	—	7,404,863,234.80	—		0.00

(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%
深圳宝菱同利有限公司	本公司的合作企业	602,820.52	0.01
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司的联营企业	79,200.00	0.00
合计		682,020.52	

(9) 其他应收款期末比年初减少 17.35%，主要是往来款项收回。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,996,741,694.61	53,936,827.57	5,942,804,867.04	5,996,741,694.61	53,936,827.57	5,942,804,867.04
对联营、合营企业投资	435,324,174.76	0.00	435,324,174.76	412,663,708.83	0.00	412,663,708.83
合计	6,432,065,869.37	53,936,827.57	6,378,129,041.80	6,409,405,403.44	53,936,827.57	6,355,468,575.87

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
中粮地产集团深圳物业管理有限公司	4,750,000.00	0.00	0.00	4,750,000.00	0.00	0.00
中粮地产（集团）深圳工人服务有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产集团深圳贸易有限公司	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00	900,000.00
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	4,000,000.00	0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	4,000,000.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	845,000,001.00	0.00	0.00	845,000,001.00	0.00	0.00
深圳市宝恒建设监理有限公司	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	950,000.00	0.00	0.00	950,000.00	0.00	950,000.00
深圳市宝安福安实业有限公司	6,245,198.37	0.00	0.00	6,245,198.37	0.00	0.00
深圳市宝安三联有限公司	43,862,717.00	0.00	0.00	43,862,717.00	0.00	0.00
深圳市宝铜实业有限公司	12,809,935.31	0.00	0.00	12,809,935.31	0.00	0.00
华高置业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
厦门鹏源房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都天泉置业有限责任公司	418,771,335.00	0.00	0.00	418,771,335.00	0.00	0.00
深圳鹏丽陶瓷有限公司	43,086,827.57	0.00	0.00	43,086,827.57	0.00	43,086,827.57
中粮地产成都有限公司（本部）	235,000,000.00	0.00	0.00	235,000,000.00	0.00	0.00
中粮地产（北京）有限公司（本部）	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产业务服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产开发有限公司（本部）	35,568,983.90	0.00	0.00	35,568,983.90	0.00	0.00
中粮地产（上海）有限公司（本部）	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
天津粮滨投资有限公司	45,900,000.00	0.00	0.00	45,900,000.00	0.00	0.00
中粮地产南京有限公司	100,000,000.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00	0.00
杭州易筑房地产开发有限公司	400,000,000.00	0.00	0.00	400,000,000.00	0.00	0.00
杭州鸿悦置业有限公司	600,000,000.00	0.00	0.00	600,000,000.00	0.00	0.00
上海加来房地产开发有限公司	182,655,758.07	0.00	0.00	182,655,758.07	0.00	0.00
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	2,030,388,806.34	0.00	0.00	2,030,388,806.34	0.00	0.00

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏源集团江苏房地产开发有限公司	496,842,132.05	0.00	0.00	496,842,132.05	0.00	0.00
中粮地产发展（深圳）有限公司	30,000,000.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00
合计	5,996,741,694.61	0.00	0.00	5,996,741,694.61	0.00	53,936,827.57

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
广州市鹏万房地产有限公司	150,917,721.67	0.00	0.00	7,371,852.17	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	203,458,132.08	0.00	0.00	9,577,826.35	0.00	0.00
小计	354,375,853.75	0.00	0.00	16,949,678.52	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	56,999,959.57	0.00	0.00	5,637,183.34	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,287,895.51	0.00	0.00	73,604.07	0.00	0.00
小计	58,287,855.08	0.00	0.00	5,710,787.41	0.00	0.00
合计	412,663,708.83	0.00	0.00	22,660,465.93	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州市鹏万房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	158,289,573.84	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	213,035,958.43	0.00

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期 末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
小计	0.00	0.00	0.00	371,325,532.27	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	0.00	0.00	0.00	62,637,142.91	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,361,499.58	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	63,998,642.49	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	435,324,174.76	0.00

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生数	上期发生数
主营业务收入	172,072,777.86	615,666,588.33
其他业务收入	5,653,965.35	6,649,284.95
营业收入合计	177,726,743.21	622,315,873.28
主营业务成本	50,480,676.48	265,524,732.97
其他业务成本	0.00	0.00
营业成本合计	50,480,676.48	265,524,732.97

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生数		上期发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	115,723,129.00	26,622,305.41	557,052,525.00	241,964,079.56
房屋租赁	56,229,036.86	23,854,065.07	58,347,067.26	23,374,894.85
物业管理	120,612.00	4,306.00	266,996.07	185,758.56
合计	172,072,777.86	50,480,676.48	615,666,588.33	265,524,732.97

(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%
深圳中粮锦云客户 JYSP02155	17,408,690.00	10.12
深圳中粮锦云客户 JYSP02156	17,345,067.00	10.08
深圳中粮锦云客户 JYSP02154	16,580,129.00	9.64
深圳中粮锦云客户 JYSP02157	15,116,714.00	8.79

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例%
深圳市宝安华丰实业有限公司	10,888,284.66	6.33
合计	77,338,884.66	44.95

注：本期主营业务收入较上期减少 88.07%，主要原因本期结转商品房收入减少。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的可供出售金融资产	2,176,547.90	1,343,884.29
权益法核算的长期股权投资收益	22,660,465.93	74,450,629.79
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
成本法核算的长期股权投资收益	61,173,600.00	192,078,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	5,661,904.41	0.00
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	593,969,217.63	0.00
其他	0.00	25,804.44
合计	685,641,735.87	267,898,318.52

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳市宝安福安实业有限公司	10,173,600.00	8,478,000.00	被投资方分红增加
上海加来房地产开发有限公司	51,000,000.00	183,600,000.00	被投资方分红减少
合计	61,173,600.00	192,078,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	9,577,826.35	30,471,633.47	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	5,637,183.34	3,171,498.69	被投资方净利润增加
广州市鹏万房地产有限公司	7,371,852.17	40,741,372.75	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	73,604.07	66,124.88	被投资方净利润增加
合计	22,660,465.93	74,450,629.79	

(4) 本公司 2015 年 1-6 月投资收益汇回无重大限制的。

(5) 本期投资收益比上期增长 69.56%，其原因为本期出售可供出售金融资产导致。

十六、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	-42,753.13	
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）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,575,310.02	子公司收取股东往来 款资金占用费
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	593,969,217.63	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	11,784.88	
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	

项目	金额	说明
受托经营取得的托管费收入	1,500,000.00	收取杭州世外桃源等六家企业托管费
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,414,915.84	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	603,428,475.24	
减：所得税影响额	150,350,588.24	
少数股东权益影响额（税后）	2,496,290.72	
合计	450,581,596.28	

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	2015年1-6月	3.25%	0.11	0.11
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2015年1-6月	-4.20%	-0.14	-0.14
	2014年1-6月	-2.33%	-0.06	-0.06

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	期末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	9,248,320,331.11	7,290,599,093.25	1,957,721,237.86	26.85%
应收账款	86,126,935.43	226,835,547.93	-140,708,612.50	-62.03%
预付款项	68,134,780.66	45,750,728.64	22,384,052.02	48.93%
存货	34,372,557,311.40	32,673,271,009.10	1,699,286,302.30	5.20%
可供出售金融资产	254,673,346.94	837,077,688.79	-582,404,341.85	-69.58%
长期应收款	53,659,187.96	7,156,674.97	46,502,512.99	649.78%
在建工程	370,182,114.22	265,105,921.78	105,076,192.44	39.64%
长期待摊费用	16,324,477.67	21,159,168.17	-4,834,690.50	-22.85%
预收款项	12,264,305,847.40	8,409,063,398.58	3,855,242,448.82	45.85%
应付职工薪酬	49,586,183.90	116,270,612.24	-66,684,428.34	-57.35%
应交税费	122,113,194.17	886,706,209.32	-764,593,015.15	-86.23%
应付利息	126,434,790.80	97,014,908.56	29,419,882.24	30.33%
应付股利	30,536,844.50	1,547,569.47	28,989,275.03	1873.21%
一年内到期的非流动负债	4,032,750,000.00	3,163,300,000.00	869,450,000.00	27.49%

项目	期末数	年初数	变动额	变动率
其他综合收益	161,034,172.21	579,125,539.66	-418,091,367.45	-72.19%
少数股东权益	4,975,943,485.74	4,680,214,455.44	295,729,030.30	6.32%

货币资金增加的原因主要是本期商品房销售款项增加。

应收账款减少的原因主要是本期收回商品房销售款。

预付账款增加的原因主要是本期支付建设银行深圳分行为本公司发行债券出具的保函手续费以及项目工程款增加。

存货增加的原因主要是本期在建项目的投入增加。

可供出售金融资产减少的原因主要是本期出售可供出售金融资产。

长期应收款增加的原因主要是云景国际项目公共配套设施的政府监管资金。

在建工程增加的原因主要是本期深圳宝安 67 区中粮商务公园项目支出增加。

长期待摊费用摊销减少的原因主要是本期摊销长期待摊费用。

预收款项增加的原因主要是本期成都中粮锦云、成都香颂丽都、天津中粮大道等项目商品房预售款增加。

应付职工薪酬减少的原因主要是本期支付上年度绩效奖金。

应交税费减少的原因主要是本期支付企业所得税等税金。

应付利息增加的原因主要是本期计提应付未付金融机构借款利息。

应付股利增加的原因主要是本期计提应付股东股利。

一年内到期的非流动负债增加的原因主要是本期一年内到期的长期借款增加。

其他综合收益减少的原因主要是本期出售可供出售金融资产、转出公允价值变动利得。

少数股东权益增加的原因主要是本期少数股东资本投入增加。

(2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	2015 年 1-6 月	2014 年 1-6 月	变动额	变动率
营业收入	2,786,146,131.18	2,352,750,152.43	433,395,978.75	18.42%
营业成本	2,244,230,979.00	1,304,316,767.91	939,914,211.09	72.06%
销售费用	170,100,047.42	109,338,802.15	60,761,245.27	55.57%
投资收益	631,514,615.05	79,784,691.89	551,729,923.16	691.52%

营业收入、营业成本增加的原因主要是本期沈阳隆玺壹号、成都祥云国际、杭州方圆府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期销售项目的销售代理费、广告宣传费等增加。

投资收益增加的原因主要是本期处置可供出售金融资产收益增加。

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：2015 年 8 月 27 日

日期：2015 年 8 月 27 日

日期：2015 年 8 月 27 日