

四川华信(集团)会计师事务所

SICHUAN HUAXIN (GROUP) CPA FIRM

川华信审（2012）173 号

审 计 报 告

成都国地置业有限公司董事会：

我们审计了后附的成都国地置业有限公司（以下简称国地置业）财务报表，包括 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日以及 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年 1-3 月、2011 年度以及 2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，国地置业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国地置业 2012 年 3 月 31 日、2011 年 12 月 31 日和 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年 1-3 月、2011 年度和 2010 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

四川华信（集团）会计师事务所

中国注册会计师： 徐家敏

有限责任公司

中国 · 成都

中国注册会计师：袁广明

二〇一二年七月九日

合并资产负债表

编制单位：成都国地置业有限公司

会合 01 表
单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	五.1	3,790,883.55	88,010,492.73	480,799,494.07
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	五.2	239,732,537.32	347,090,027.17	132,925,987.34
预付款项	五.3	4,078,275.42	280,620.58	10,742,638.20
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	五.4	38,447,172.47	44,837,071.69	90,785,650.13
买入返售金融资产				
存货	五.5	991,129,393.35	987,142,697.10	689,045,944.99
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五.6	7,036,853.33	10,696,988.73	66,065,991.08
流动资产合计		1,284,215,115.44	1,478,057,898.00	1,470,365,705.81
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	五.7	43,229,814.75	43,229,814.75	58,326,454.10
投资性房地产				
固定资产	五.8	2,103,465.02	2,278,088.99	3,143,023.37
在建工程				
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	五.9	14,241.72	17,216.70	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五.10	841,898.33	886,376.67	
递延所得税资产	五.11	4,016,097.19	3,482,524.43	1,904,065.45
其他非流动资产				
非流动资产合计		50,205,517.01	49,894,021.54	63,373,542.92
资产总计		1,334,420,632.45	1,527,951,919.54	1,533,739,248.73

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

合并资产负债表续

编制单位：成都国地置业有限公司

会合 02 表
单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五.13	2,202,551.55	3,329,610.11	445,554.64
预收款项				
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	五.14	166,265.28	191,512.66	360,786.58
应交税费	五.15	44,276,046.61	67,341,337.69	76,704,812.66
应付利息				
应付股利				
其他应付款	五.16	386,377,456.54	581,329,346.38	1,034,079,967.03
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		433,022,319.98	652,191,806.84	1,111,591,120.91
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		433,022,319.98	652,191,806.84	1,111,591,120.91
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	五.17	300,000,000.00	300,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	五.18	800,058.25	800,058.25	949,595.40
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	五.19	60,287,384.63	57,682,476.72	32,190,417.32
一般风险准备				
未分配利润	五.20	540,310,869.59	517,277,577.73	289,008,115.10
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计		901,398,312.47	875,760,112.70	422,148,127.82
少数股东权益				
所有者权益合计		901,398,312.47	875,760,112.70	422,148,127.82
负债和所有者权益总计		1,334,420,632.45	1,527,951,919.54	1,533,739,248.73

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

合并利润表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入		41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
其中：营业收入	五.21	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		6,764,124.61	38,094,074.97	76,115,341.78
其中：营业成本	五.21		16,152,923.48	57,414,510.26
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	五.22	3,601.40	813,294.64	183,092.82
销售费用	五.23		429,749.01	330,219.68
管理费用	五.24	5,146,860.50	15,092,892.61	13,272,188.77
财务费用	五.25	-520,628.29	-740,997.43	-1,643,757.44
资产减值损失	五.26	2,134,291.00	6,346,212.66	6,559,087.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	五.27		-11,570,473.45	150,701,362.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,488,792.92	338,913,934.15	230,150,273.37
加：营业外收入	五.28	23,275.08	12,770.84	25,940.00
减：营业外支出	五.29	10,000.00	129,772.91	20,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,502,068.00	338,796,932.08	230,156,213.37
减：所得税费用	五.30	8,863,868.23	85,035,410.05	58,059,568.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
归属于母公司所有者的净利润		25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益		0.09	1.38	1.72
（二）稀释每股收益		0.09	1.38	1.72
七、其他综合收益				
八、综合收益总额		25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
归属于少数股东的综合收益总额				

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

合并现金流量表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
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		150,000,000.00	149,317,005.65	87,620,357.46
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	五.32	15,732,113.17	61,126,936.99	36,867,837.29
经营活动现金流入小计		165,732,113.17	210,443,942.64	124,488,194.75
购买商品、接受劳务支付的现金		11,257,793.93	629,217,728.93	1,574,810,806.35
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		2,062,186.39	5,853,177.19	4,721,402.19
支付的各项税费		32,561,183.64	96,736,803.39	37,138,994.85
支付其他与经营活动有关的现金	五.32	11,726,743.79	22,347,172.70	35,566,695.35
经营活动现金流出小计		57,607,907.75	754,154,882.21	1,652,237,898.74
经营活动产生的现金流量净额		108,124,205.42	-543,710,939.57	-1,527,749,703.99
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				855,557,350.39
取得投资收益收到的现金				150,029,609.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				1,005,586,959.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,950.00	2,934,123.00	2,395,390.00
投资支付的现金			200,000,000.00	100,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	五.32		144,613,919.12	13,809,731.16
投资活动现金流出小计		3,950.00	347,548,042.12	116,205,121.16
投资活动产生的现金流量净额		-3,950.00	-347,548,042.12	889,381,838.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			400,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	五.32	3,660,135.40	424,469,980.35	580,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,660,135.40	824,469,980.35	580,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	五.32	196,000,000.00	326,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		196,000,000.00	326,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-192,339,864.60	498,469,980.35	580,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-84,219,609.18	-392,789,001.34	-58,367,865.52
加：期初现金及现金等价物余额		88,010,492.73	480,799,494.07	539,167,359.59
六、期末现金及现金等价物余额		3,790,883.55	88,010,492.73	480,799,494.07

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

合并所有者权益变动表 1

编制单位：成都国地置业有限公司

2012 年 1-3 月

单位：人民币元

项 目	本年金额									上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者权 益合计	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者权 益合计
	实收资本（或 股本）	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	实收资本（或 股本）			资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般风 险 准备	未分配利润	其他			
一、上年金额	300,000,000.00	800,058.25		57,682,476.72		517,277,577.73			875,760,112.70	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82	
加：会计政策变更																			
前期差错更正																			
其他																			
二、本年年初金额	300,000,000.00	800,058.25		57,682,476.72		517,277,577.73			875,760,112.70	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,604,907.91		23,033,291.86			25,638,199.77	200,000,000.00	-149,537.15		25,492,059.40		228,269,462.63			453,611,984.88	
（一）净利润						25,638,199.77			25,638,199.77						253,761,522.03			253,761,522.03	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失											-149,537.15							-149,537.15	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																			
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																			
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																			
4.其他											-149,537.15							-149,537.15	
上述（一）和（二）小计						25,638,199.77			25,638,199.77		-149,537.15				253,761,522.03			253,611,984.88	
（三）所有者投入和减少资本										200,000,000.00								200,000,000.00	
1.所有者投入资本										200,000,000.00								200,000,000.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额																			
3.其他																			
（四）利润分配				2,604,907.91		-2,604,907.91							25,492,059.40		-25,492,059.40				
1.提取盈余公积				2,604,907.91		-2,604,907.91							25,492,059.40		-25,492,059.40				
2.提取一般风险准备																			
3.对所有者（或股东）的分配																			
4.其他																			
（五）所有者权益内部结转																			
1.资本公积转增资本（或股本）																			
2.盈余公积转增资本（或股本）																			
3.盈余公积弥补亏损																			
4.其他																			
（六）专项储备																			
1.本年计提																			
2.本年使用																			
（七）其他																			
四、本年年末余额	300,000,000.00	800,058.25		60,287,384.63		540,310,869.59			901,398,312.47	300,000,000.00	800,058.25		57,682,476.72		517,277,577.73			875,760,112.70	

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

合并所有者权益变动表 2

编制单位：成都国地置业有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者 权益合计	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者 权益合计
	实收资本（或 股本）	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			实收资本（或 股本）	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年金额	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82	100,000,000.00	100,598,148.60		14,916,998.86		134,184,888.67			349,700,036.13
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初金额	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82	100,000,000.00	100,598,148.60		14,916,998.86		134,184,888.67			349,700,036.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00	-149,537.15		25,492,059.40		228,269,462.63			453,611,984.88		-99,648,553.20		17,273,418.46		154,823,226.43			72,448,091.69
（一）净利润						253,761,522.03			253,761,522.03						172,096,644.89			172,096,644.89
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-149,537.15							-149,537.15		351,446.80							351,446.80
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4.其他		-149,537.15							-149,537.15		351,446.80							351,446.80
上述（一）和（二）小计		-149,537.15				253,761,522.03			253,611,984.88		351,446.80				172,096,644.89			172,448,091.69
（三）所有者投入和减少资本	200,000,000.00								200,000,000.00		-100,000,000.00							-100,000,000.00
1.所有者投入资本	200,000,000.00								200,000,000.00									
2.股份支付计入所有者权益的金额																		
3.其他											-100,000,000.00							-100,000,000.00
（四）利润分配				25,492,059.40		-25,492,059.40						17,273,418.46		-17,273,418.46				
1.提取盈余公积				25,492,059.40		-25,492,059.40						17,273,418.46		-17,273,418.46				
2.提取一般风险准备																		
3.对所有者（或股东）的分配																		
4.其他																		
（五）所有者权益内部结转																		
1.资本公积转增资本（或股本）																		
2.盈余公积转增资本（或股本）																		
3.盈余公积弥补亏损																		
4.其他																		
（六）专项储备																		
1.本年计提																		
2.本年使用																		
（七）其他																		
四、本年年末余额	300,000,000.00	800,058.25		57,682,476.72		517,277,577.73			875,760,112.70	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

合并所有者权益变动表 3

编制单位：成都国地置业有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者权 益合计	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者权 益合计
	实收资本（或 股本）	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他			实收资本（或 股本）	资本公积	减：库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年金额	100,000,000.00	100,598,148.60		14,916,998.86		134,184,888.67			349,700,036.13	100,000,000.00			829,390.07		6,025,534.59			106,854,924.66
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初金额	100,000,000.00	100,598,148.60		14,916,998.86		134,184,888.67			349,700,036.13	100,000,000.00			829,390.07		6,025,534.59			106,854,924.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-99,648,553.20		17,273,418.46		154,823,226.43			72,448,091.69		100,598,148.60		14,087,608.79		128,159,354.08			242,845,111.47
（一）净利润						172,096,644.89			172,096,644.89						142,246,962.87			142,246,962.87
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		351,446.80							351,446.80		598,148.60							598,148.60
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4.其他		351,446.80							351,446.80		598,148.60							598,148.60
上述（一）和（二）小计		351,446.80				172,096,644.89			172,448,091.69		598,148.60				142,246,962.87			142,845,111.47
（三）所有者投入和减少资本		-100,000,000.00							-100,000,000.00		100,000,000.00							100,000,000.00
1.所有者投入资本																		
2.股份支付计入所有者权益的金额																		
3.其他		-100,000,000.00							-100,000,000.00		100,000,000.00							100,000,000.00
（四）利润分配				17,273,418.46		-17,273,418.46						14,087,608.79		-14,087,608.79				
1.提取盈余公积				17,273,418.46		-17,273,418.46						14,087,608.79		-14,087,608.79				
2.提取一般风险准备																		
3.对所有者（或股东）的分配																		
4.其他																		
（五）所有者权益内部结转																		
1.资本公积转增资本（或股本）																		
2.盈余公积转增资本（或股本）																		
3.盈余公积弥补亏损																		
4.其他																		
（六）专项储备																		
1.本年计提																		
2.本年使用																		
（七）其他																		
四、本年年末余额	100,000,000.00	949,595.40		32,190,417.32		289,008,115.10			422,148,127.82	100,000,000.00	100,598,148.60		14,916,998.86		134,184,888.67			349,700,036.13

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

母公司资产负债表

合并 01 表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金		798,785.30	14,474,495.78	129,584.17
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	十一.1	239,732,537.32	347,090,027.17	132,925,987.34
预付款项		4,075,975.45	278,320.61	10,364,257.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	十一.2	37,505,730.98	44,010,846.71	90,270,325.91
存货		990,529,186.35	986,769,937.10	687,745,420.67
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		7,036,853.33	10,696,988.73	66,065,991.08
流动资产合计		1,279,679,068.73	1,403,320,616.10	987,501,566.17
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十一.3	241,704,257.91	241,704,257.91	157,403,996.64
投资性房地产				
固定资产		1,318,056.53	1,435,210.49	1,482,285.97
在建工程				
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		4,004,889.80	3,476,136.10	1,900,080.98
其他非流动资产				
非流动资产合计		247,027,204.24	246,615,604.50	160,786,363.59
资产总计		1,526,706,272.97	1,649,936,220.60	1,148,287,929.76

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

母公司资产负债表（续）

合并 02 表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款		2,202,551.55	3,329,610.11	407,554.64
预收款项				
应付职工薪酬		166,611.26	190,677.46	138,361.26
应交税费		44,272,478.52	67,336,691.07	76,687,363.85
应付利息				
应付股利				
其他应付款		577,925,700.51	702,989,389.89	649,136,747.41
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		624,567,341.84	773,846,368.53	726,370,027.16
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		624,567,341.84	773,846,368.53	726,370,027.16
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）		300,000,000.00	300,000,000.00	100,000,000.00
资本公积				13,729.48
减：库存股				
专项储备				
盈余公积		59,552,469.58	56,947,561.67	32,190,417.32
一般风险准备				
未分配利润		542,586,461.55	519,142,290.40	289,713,755.80
所有者权益（或股东权益）合计		902,138,931.13	876,089,852.07	421,917,902.60
负债和所有者权益总计		1,526,706,272.97	1,649,936,220.60	1,148,287,929.76

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

母公司利润表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2012年3月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
一、营业收入	十一.4	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
减：营业成本	十一.4		16,152,923.48	57,414,510.26
营业税金及附加		3,601.40	813,257.05	183,092.82
销售费用				
管理费用		4,240,714.28	11,974,874.40	10,862,407.07
财务费用		-904.22	-2,755.11	-153,593.40
资产减值损失		2,115,014.80	6,304,220.48	6,393,149.83
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	十一.5		-13,338,349.57	149,965,271.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,894,491.27	339,997,612.70	230,829,957.54
加：营业外收入		23,275.08	12,700.84	25,280.00
减：营业外支出			43,811.46	20,000.00
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,917,766.35	339,966,502.08	230,835,237.54
减：所得税费用		8,868,687.29	85,045,908.08	58,101,052.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,049,079.06	254,920,594.00	172,734,184.59
五、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额		26,049,079.06	254,920,594.00	172,734,184.59

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

母公司现金流量表

编制单位：成都国地置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附 注	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
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		150,000,000.00	149,317,005.65	87,620,357.46
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		15,210,504.71	182,625,687.79	30,409,793.76
经营活动现金流入小计		165,210,504.71	331,942,693.44	118,030,151.22
购买商品、接受劳务支付的现金		11,257,793.93	621,377,943.26	1,573,167,304.43
支付给职工以及为职工支付的现金		1,631,968.89	4,145,695.96	3,428,703.95
支付的各项税费		32,540,979.51	96,734,621.29	37,087,488.80
支付其他与经营活动有关的现金		11,111,658.26	19,394,666.67	28,380,989.44
经营活动现金流出小计		56,542,400.59	741,652,927.18	1,642,064,486.62
经营活动产生的现金流量净额		108,668,104.12	-409,710,233.74	-1,524,034,335.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				855,557,350.39
取得投资收益收到的现金				149,954,209.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				1,005,511,559.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,950.00	414,835.00	512,360.00
投资支付的现金			200,000,000.00	110,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		3,950.00	200,414,835.00	110,512,360.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,950.00	-200,414,835.00	894,999,199.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			200,000,000.00	
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		3,660,135.40	424,469,980.35	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,660,135.40	624,469,980.35	200,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
支付其他与筹资活动有关的现金		126,000,000.00		
筹资活动现金流出小计		126,000,000.00		
筹资活动产生的现金流量净额		-122,339,864.60	624,469,980.35	200,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-13,675,710.48	14,344,911.61	-429,035,135.42
加：期初现金及现金等价物余额		14,474,495.78	129,584.17	429,164,719.59
六、期末现金及现金等价物余额		798,785.30	14,474,495.78	129,584.17

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻珑

会计机构负责人：王渝蓉

母公司所有者权益变动 1

编制单位：成都国地置业有限公司

2012 年 1-3 月

单位：人民币元

项 目	本年金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年金额	300,000,000.00			57,919,285.56		527,887,805.39		885,807,090.95	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他				-971,723.89		-8,745,514.99		-9,717,238.88								
二、本年年初金额	300,000,000.00			56,947,561.67		519,142,290.40		876,089,852.07	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,604,907.91		23,444,171.15		26,049,079.06	200,000,000.00	-13,729.48		24,757,144.35		229,428,534.60		454,171,949.47
（一）净利润						26,049,079.06		26,049,079.06						254,920,594.00		254,920,594.00
（二）直接计入所有者权益的利得和损失										-13,729.48		-734,915.05				-748,644.53
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																
4.其他										-13,729.48		-734,915.05				-748,644.53
上述（一）和（二）小计						26,049,079.06		26,049,079.06		-13,729.48		-734,915.05		254,920,594.00		254,171,949.47
（三）所有者投入和减少资本									200,000,000.00							200,000,000.00
1.所有者投入资本									200,000,000.00							200,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
（四）利润分配				2,604,907.91		-2,604,907.91						25,492,059.40		-25,492,059.40		
1.提取盈余公积				2,604,907.91		-2,604,907.91						25,492,059.40		-25,492,059.40		
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
（六）专项储备																
1.本年计提																
2.本年使用																
（七）其他																
四、本年年末余额	300,000,000.00			59,552,469.58		542,586,461.55		902,138,931.13	300,000,000.00			56,947,561.67		519,142,290.40		876,089,852.07

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

母公司所有者权益变动 2

编制单位：成都国地置业有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年金额	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60	100,000,000.00			14,916,998.86		134,252,989.67		249,169,988.53
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初金额	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60	100,000,000.00			14,916,998.86		134,252,989.67		249,169,988.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00	-13,729.48		24,757,144.35		229,428,534.60		454,171,949.47		13,729.48		17,273,418.46		155,460,766.13		172,747,914.07
（一）净利润						254,920,594.00		254,920,594.00						172,734,184.59		172,734,184.59
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-13,729.48		-734,915.05				-748,644.53		13,729.48						13,729.48
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																
4.其他		-13,729.48		-734,915.05				-748,644.53		13,729.48						13,729.48
上述（一）和（二）小计		-13,729.48		-734,915.05		254,920,594.00		254,171,949.47		13,729.48				172,734,184.59		172,747,914.07
（三）所有者投入和减少资本	200,000,000.00							200,000,000.00								
1.所有者投入资本	200,000,000.00							200,000,000.00								
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
（四）利润分配				25,492,059.40		-25,492,059.40						17,273,418.46		-17,273,418.46		
1.提取盈余公积				25,492,059.40		-25,492,059.40						17,273,418.46		-17,273,418.46		
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
（六）专项储备																
1.本年计提																
2.本年使用																
（七）其他																
四、本年年末余额	300,000,000.00			56,947,561.67		519,142,290.40		876,089,852.07	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

母公司所有者权益变动 3

编制单位：成都国地置业有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额								上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年金额	100,000,000.00			14,916,998.86		134,252,989.67		249,169,988.53	100,000,000.00			829,390.07		7,464,510.58		108,293,900.65
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初金额	100,000,000.00			14,916,998.86		134,252,989.67		249,169,988.53	100,000,000.00			829,390.07		7,464,510.58		108,293,900.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		13,729.48		17,273,418.46		155,460,766.13		172,747,914.07				14,087,608.79		126,788,479.09		140,876,087.88
（一）净利润						172,734,184.59		172,734,184.59						140,876,087.88		140,876,087.88
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		13,729.48						13,729.48								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																
4.其他		13,729.48						13,729.48								
上述（一）和（二）小计		13,729.48				172,734,184.59		172,747,914.07						140,876,087.88		140,876,087.88
（三）所有者投入和减少资本																
1.所有者投入资本																
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
（四）利润分配				17,273,418.46		-17,273,418.46						14,087,608.79		-14,087,608.79		
1.提取盈余公积				17,273,418.46		-17,273,418.46						14,087,608.79		-14,087,608.79		
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
（六）专项储备																
1.本年计提																
2.本年使用																
（七）其他																
四、本年年末余额	100,000,000.00	13,729.48		32,190,417.32		289,713,755.80		421,917,902.60	100,000,000.00			14,916,998.86		134,252,989.67		249,169,988.53

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 历史沿革

成都国地置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由四川大地实业集团有限公司（以下简称“大地集团”）、四川大地房地产开发有限责任公司（以下简称“大地房产”）和贾德强于 2006 年 6 月 12 日共同出资设立的有限责任公司。公司设立时注册资本 1 亿元，首次出资 2000 万元，由全体股东于 2006 年 6 月 15 日前以货币资金缴足，剩余出资 8000 万元，由全体股东于 2008 年 5 月 31 日前以货币资金缴足。经过四次分期出资，截至 2006 年 12 月 15 日，公司实收资本为 1 亿元，具体出资情况如下：

货币单位：万元

项目	大地集团	大地房产	贾德强	合计
2006 年 6 月	660.00	1,300.00	40.00	2,000.00
2006 年 9 月	363.00	715.00	22.00	1,100.00
2006 年 11 月	957.00	1,885.00	58.00	2,900.00
2006 年 12 月	1,320.00	2,600.00	80.00	4,000.00
合 计	3,300.00	6,500.00	200.00	10,000.00
占注册资本比例	33%	65%	2%	100%

2007 年 10 月 15 日，经公司股东会表决通过，同意大地房产将其持有公司的 6500 万元股权（占注册资本 65%）转让给大地集团。2008 年 1 月 25 日，经公司股东会表决通过，同意贾德强将其持有公司的 200 万元股权（占注册资本 2%）转让给大地集团。经上述股权转让后，公司成为大地集团的全资子公司。

2010 年 10 月 21 日，大地集团将其持有公司的 800 万元股权（占注册资本 8%）转让给成都泰维投资管理有限公司、800 万元股权（占注册资本 8%）转让给天津丰琪投资管理有限公司、600 万元股权（占注册资本 6%）转让给天津坤盛投资管理有限公司。

2011 年 7 月 19 日，经公司股东会表决通过，同意公司增加注册资本 2 亿元，由全体股东以货币资金缴足，经本次增资后，公司的注册资本和实收资本变更为 3 亿元。

2011 年 7 月 28 日，经公司股东会表决通过，同意天津坤盛投资管理有限公司将其持有公司的 1800 万元股权（占注册资本的 6%）转让给大地集团。同月，成都泰维投资管理有限公司的股东孙刚将其持有成都泰维投资管理有限公司 100%股权转让给大地集团，天津丰琪投资管理有限公司将其持有公司的 2400 万元股权（占注册资本的 8%）转让给大地集团。至此，大地集团直接和间接持有公司 100%股权。

截止 2012 年 3 月 31 日，公司股权结构列示如下：

货币单位：万元

股东名称	出资金额	占注册资本比例（%）
大地集团	27,600.00	92.00
成都泰维投资管理有限公司	2,400.00	8.00
合 计	30,000.00	100.00

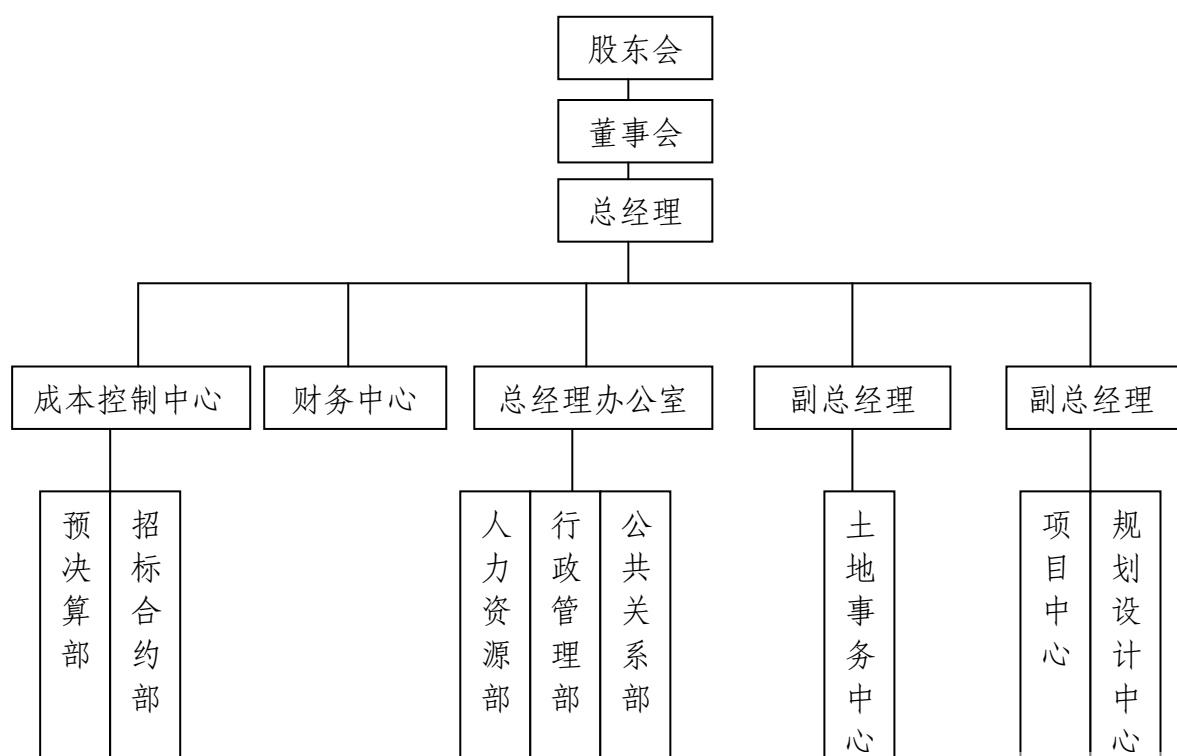
公司于 2006 年 6 月 12 日取得成都市龙泉驿工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，公司最近一次《企业法人营业执照》由成都市龙泉驿工商行政管理局于 2011 年 7 月 25 日换发，注册号：510112000006634，注册资本：叁亿元；实收资本：叁亿元；住所：成都市龙泉驿区建设路 195 号；法定代表人：贾毅；公司类型：其他有限责任公司。

（二）行业性质和经营范围

公司所处的行业：城市综合运营商。

经营范围：基础设施建设项目的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理；其他与房地产开发、基础设施相关的咨询、服务、培训业务。

（三）组织架构



二、重要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、计量属性

除在附注中特别说明的计量属性外，均以历史成本为计量属性。在采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值为计量属性时，保证需要所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，在合并财务报表中，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增的被购买方股权在购买日的公允价值之和。即在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所

属当期投资收益。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对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，经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，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予确认。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，应当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，应当计入当期损益。

7、合并财务报表的编制方法

公司对具有控制权的被投资单位确认其为会计报表的合并范围。

公司按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》编制合并会计报表。在编制合并报表时，公司之间的重大内部交易和往来余额予以抵销。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，调整合并财务报表的期初数和上期数。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，不调整合并财务报表的期初数和上期数，但该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润和现金流量纳入合并财务报表。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，作为少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，仍冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、现金及现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金

且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

9、外币业务核算方法

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日,对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额,以公允价值计量的非货币性项目采用公允价值确定日的即期汇率折算为记账本位币金额,以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易日的即期汇率折算,不改变记账本位币金额。外币专门借款账户期末折算差额,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,按规定进行资本化,计入相关资产成本,其余的外币账户折算差额均计入当期损益。

10、金融工具

(1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类:第一、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);第二、持有至到期投资;第三、贷款和应收款项;第四、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类:第一、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债);第二、其他金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

①初始确认:

初始确认金融资产或负债,按照公允价值计量。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,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

②后续计量:

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

资产负债表日以公允价值计量,因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

B、可供出售金融资产

资产负债表日以公允价值计量,因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益,同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益。

C、贷款和应收款项

采用实际利率法,以摊余成本计量。根据公司本期实际情况,按双方合同或协议价款作

为初始确认金额。收回或处置应收款项时，按取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

D、持有至到期投资

采用实际利率法，以摊余成本计量。持有期间按实际利率及摊余成本计算利息收入计入投资收益。该金融资产处置时取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益。

E、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

F、其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司将金融资产所有权上几乎所有风险和报酬已转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：第一、放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；第二、未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：第一、所转移金融资产的账面价值；第二、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：第一、终止确认部分的账面价值；第二、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；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

合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

11、应收款项

(1) 坏账损失的确认标准

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等，根据公司的管理权限，经股东大会或董事会批准确认为坏账，冲销提取的坏账准备。

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按组合计提坏账准备。

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
1 年以内	3%
1-2 年	5%
2-3 年	10%
3-4 年	40%
4-5 年	50%
5 年以上	100%

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	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计提坏账准备

12、存货

(1) 分类

存货分为原材料、在产品、库存商品以及土地开发成本等。

(2) 计量方法

存货在取得时按实际成本计价。领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

(3) 存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，并按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存实行永续盘存制。

13、长期股权投资

(1) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为投资成本。

非同一控制下的企业合并：按照购买日确定的合并成本确认为投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值作为基础确定其投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换长期股权投资的投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。

公司对子公司或对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算的长期股权投资，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投

资收益，当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。按照投资合同或协议约定公司仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，确定为对被投资单位具有共同控制的依据；对一个企业的财务和经营决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，确定为对被投资单位具有重大影响的依据。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对于采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，如发现对预计未来现金流量有影响且公司能够对其进行可靠计量的客观证据，则表明该项投资发生减值。

对于其他长期股权投资，如发现长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值时，则表明该项投资发生减值，按单项长期投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，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和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。对于出租的建筑物，采用与固定资产相同的方法计提折旧；对于土地使用权，采用直线法按土地使用权的使用年限进行摊销。资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，相应计提减值准备。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指同时具有以下特征，指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、办公设备、运输设备和其他设备。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类 别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
-----	--------	-------	------

房屋建筑物	25—40 年	3 %	2.425 % -3.88 %
机器设备	10 年	3 %	9.70 %
办公设备	5 年	3 %	19.40 %
运输设备	5-8 年	3 %	12.125 % -19.40 %
其他设备	4 年	3 %	24.25 %

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，按照固定资产账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。在报告期末，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于账面价值的差额作为固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、在建工程

(1) 计量

在建工程按实际发生的工程支出计价，包括需要安装设备的价值、为工程建设而借入的专门借款或资产支出超出专门借款的一般借款所发生的借款费用等。在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。

(2) 在建工程减值准备

资产负债表日，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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

当同时满足下列条件时，开始资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；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。

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。

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。

(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的资产支出加权平均数乘以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。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

18、无形资产

(1) 无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价。

(3) 对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法，并按会计估计变更处理。

(4) 资产负债表日，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

19、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20、商誉

非同一控制下企业合并时，对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。初始确认后，商誉按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

资产负债日，结合与商誉相关的资产组或者资产组组合进行商誉减值测试。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、职工薪酬

职工薪酬是为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系补偿等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；其他职工薪酬，计入当期损益。

22、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量。

(2) 公司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，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

23、收入

(1) 销售商品收入的确认与计量

销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠的计量。按照从购货方已收或应收合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 建造合同

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果不能可靠估计的，合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入；合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例进行确定。

(3) 提供劳务收入的确认与计量

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入；跨年度的，按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠

地计量时，确认劳务收入。按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额。

（4）让渡资产使用权收入的确认与计量

让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。利息收入金额，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

24、政府补助

（1）政府补助，指从政府无偿取得的除投入资本外的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件时予以确认：

A、能够满足政府补助所附条件；

B、能够收到政府补助。

（2）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

（3）与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，按以下要求确认递延所得税资产或递延所得税负债：

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债；

A、商誉初始确认

B、不是企业合并，且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的交易中产生的资产或负债的初始确认；

C、对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，投资企业能够控制暂时差异转回的时间，且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（2）以很可能取得用于抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生递延所得税资产。

期末对递延所得税资产账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得

足够的应纳税所得额时，本公司以原减记的金额为限，予以转回。

26、经营租赁、融资租赁

公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

27、持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

28、主要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

29、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

无。

（2）未来适用法

无。

三、税项（公司适用的税种及税率）

税 种	计税基数	税 率
营业税	应纳营业税额	5%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
教育费附加	应纳增值税及营业税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税及营业税额	1%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号）规定，公司从2011年1月1日起，地方教育费附加税率为2%。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

同一控制下企业合并取得的子公司：

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围
成都中永兴置业有限公司	全资子公司	成都市龙泉驿区	城市综合运营商	20000	基础设施建设工程的开发、建设；土地整理；建筑材料销售；物业管理等

同一控制下企业合并取得的子公司（续）：

子公司全称	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	持股比例%	表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
成都中永兴置业有限公司	20000		100	100	是		

2、合并范围发生变更的说明

（1）报告期新增同一控制下企业合并的子公司

成都中永兴置业有限公司（以下简称“成都中永兴”）系由天津中永兴投资管理有限公司（原名北京中永兴投资管理有限公司，以下简称“天津中永兴”）出资组建的一人有限责任公司，于2011年3月24日取得企业法人营业执照，设立时注册资本2亿元。

2011年7月，公司通过同一控制下的企业合并取得成都中永兴100%股权。由于成都中永兴在合并前后均受同一方贾鹏最终控制且该控制并非暂时性的，因此判断为同一控制下企业合并。

合并范围变更情况如下：

项 目	合并范围变更	合并范围变更原因
2011 年	新增合并成都中永兴 2011 年 12 月 31 日资产负债表、2011 年 3-12 月利润表及现金流量表	2011 年 7 月新增同一控制下企业合并取得的子公司

合并日成都中永兴财务报表情况如下：

项 目	2011 年 7 月 31 日	2011 年 3-7 月
流动资产	197,633,157.56	

资产总额	199,369,231.03	
流动负债	104,146.08	
负债总额	104,146.08	
净资产	199,265,084.95	
营业收入		
营业利润		-739,528.04
利润总额		-739,528.04
净利润		-734,915.05
经营活动产生的现金流量净额		-1,305,801.53
投资活动产生的现金流量净额		-1,777,914.00
筹资活动产生的现金流量净额		200,000,000.00
现金及现金等价物净增加额		196,916,284.47

(2) 报告期新增同一控制下企业合并并于报告期转让成都百城投资有限责任公司

成都百城投资有限责任公司（以下简称“百城投资”）系由大地集团出资组建的一人有限责任公司，于 2009 年 12 月 21 日取得企业法人营业执照，设立时注册资本 1 亿元。2010 年 4 月，公司通过同一控制下的企业合并取得百城投资 100%的股权，2011 年 3 月，公司转让其持有百城投资 100%的股权。由于百城投资在合并前后均受同一方贾鹏最终控制且该控制并非暂时性的，因此判断为同一控制下企业合并。

合并范围变更情况如下：

项 目	合并范围变更	合并范围变更原因
2010 年	新增合并百城投资 2010 年 12 月 31 日资产负债表、2010 年度利润表及现金流量表	2010 年 4 月新增同一控制下企业合并取得的子公司
2011 年	减少合并百城投资 2011 年 2 月 28 日资产负债表、2011 年 3-12 月利润表及现金流量表	2011 年 3 月转让持有 100%股权

合并日百城投资财务报表情况如下：

项 目	2010 年 3 月 31 日	2010 年 1-3 月
流动资产	100,199,872.48	
资产总额	100,199,872.48	
流动负债	186,143.00	
负债总额	186,143.00	

净资产	100,013,729.48	
营业收入		
营业利润		56,234.48
利润总额		56,234.48
净利润		56,234.48
经营活动产生的现金流量净额		-99,155,193.83
投资活动产生的现金流量净额		
筹资活动产生的现金流量净额		
现金及现金等价物净增加额		-99,155,193.83

处置日百城投资净资产、期初至处置日期间净利润情况如下：

项 目	2011 年 2 月 28 日	2011 年 1-2 月
净资产	536,921,015.88	
净利润		-1,071,651.88

（3）报告期转让的其他子公司

①成都世茂新城房地产开发有限公司

成都世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“世茂新城”）系由公司出资组建的一人有限责任公司，于 2010 年 3 月 30 日取得企业法人营业执照，设立时注册资本 1000 万元，2010 年 4 月，公司增资后注册资本变更为 81,781.52 万元，2010 年 7 月，公司增资后注册资本变更为 111,279.90 万元。

2010 年 7 月，公司将其持有世茂新城 100%股权作价转让给天津中永兴。

合并范围变更情况如下：

项 目	合并范围变更	合并范围变更原因
2010 年	增加合并世茂新城 2010 年 3-7 月利润表及现金流量表	2010 年 3 月新设子公司并于 2010 年 7 月转让 100%股权

处置日世茂新城净资产及期初至处置日期间净利润：

项 目	2010 年 7 月 31 日净资产	2010 年 3-7 月净利润
净资产	1,119,478,320.74	
净利润		-610,016.26

②成都世茂投资有限公司

成都世茂投资有限公司（以下简称“世茂投资”）系由公司出资组建的一人有限责任公司，于 2009 年 11 月 17 日取得企业法人营业执照，设立时注册资本 1000 万元，2010 年 3 月，公司增资后注册资本变更为 21,219.59 万元。

2010年4月，经公司股东决定，同意公司向上海世茂建设有限公司（以下简称“上海世茂”）转让其持有世茂投资100%股权，根据公司与上海世茂签订《股权转让协议》约定，公司将其持有世茂投资100%股权作价36,916.80万元转让给上海世茂，第一期转让80%股权，第二期转让15%股权，第三期转让5%股权。世茂投资已于2010年5月完成第一期80%股权变更工商登记手续。

合并范围变更情况如下：

项 目	合并范围变更	合并范围变更原因
2010年	减少合并世茂投资2010年12月31日资产负债表、2010年5-12月利润表及现金流量表	2010年4月转让80%股权

处置日世茂投资净资产及期初至处置日期间净利润：

项 目	2010年4月30日净资产	2010年1-4月净利润
净资产	216,148,040.42	
净利润		-38,487.58

五、合并会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
现 金	16,467.79	40,487.30
银行存款	3,774,415.76	87,970,005.43
其他货币资金		
合 计	<u>3,790,883.55</u>	<u>88,010,492.73</u>

2、应收账款

（1）应收账款按种类列示如下

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	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								
按组合计提坏账准备的应收账款	247,146,945.69	100.00	7,414,408.37	3.00	357,824,770.28	100.00	10,734,743.11	3.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						-		
合 计	<u>247,146,945.69</u>	<u>100.00</u>	<u>7,414,408.37</u>	<u>3.00</u>	<u>357,824,770.28</u>	<u>100.00</u>	<u>10,734,743.11</u>	<u>3.00</u>

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	247,146,945.69	100.00	7,414,408.37	357,824,770.28	100.00	10,734,743.11
1-2年						
2-3年						
3-4年						
4-5年						
5年以上						
合 计	<u>247,146,945.69</u>	<u>100.00</u>	<u>7,414,408.37</u>	<u>357,824,770.28</u>	<u>100.00</u>	<u>10,734,743.11</u>

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

无。

(5) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

无。

(6) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(8) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款总额的比例%
成都市龙泉驿区财政局	非关联方	247,146,945.69	1 年以内	100.00
合计		<u>247,146,945.69</u>		<u>100.00</u>

注：应收账款期后回款情况详见“附注九.2”所述。

(9) 应收关联方账款情况

无。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例 %	金 额	比例 %
1 年以内	3,930,325.17	96.37	280,620.58	100.00
1 - 2 年	147,950.25	3.63		
2 - 3 年				
3 年以上				
合 计	<u>4,078,275.42</u>	<u>100.00</u>	<u>280,620.58</u>	<u>100.00</u>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
四川红叶建筑有限公司	非关联方	3,691,763.17	1 年以上	待结算
成都龙泉驿区供电局	非关联方	293,000.28	1 年以内 1-2 年	待结算
戴胜堂	非关联方	39,600.00	1 年以内	待结算
合计		<u>4,024,363.45</u>		

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比 例 %	金额	比例 %	金额	比 例 %	金额	比例 %
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的其他应收款								
按组合计提坏账 准备的其他应收 款	47,097,152.84	100.00	8,649,980.37	18.37	48,032,426.32	100.00	3,195,354.63	6.65
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的其他应 收款								
合 计	<u>47,097,152.84</u>	<u>100.00</u>	<u>8,649,980.37</u>	<u>18.37</u>	<u>48,032,426.32</u>	<u>100.00</u>	<u>3,195,354.63</u>	<u>6.65</u>

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	5,844,031.26	12.41	175,320.94	10,780,287.80	22.44	323,408.63
1-2年	5,170,252.48	10.98	258,512.62	22,708,665.36	47.28	1,135,433.27
2-3年	22,002,480.98	46.72	2,200,248.10	13,815,292.58	28.76	1,381,529.26
3-4年	13,352,207.58	28.34	5,340,883.03	106,329.75	0.22	42,531.90
4-5年	106,329.71	0.23	53,164.85	618,798.53	1.29	309,399.27
5年以上	621,850.83	1.32	621,850.83	3,052.30	0.01	3,052.30
合 计	47,097,152.84	100.00	8,649,980.37	48,032,426.32	100.00	3,195,354.63

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

无。

(5) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况

无。

(6) 本报告期无核销其他应收款情况。

(7) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(8) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例%
大面街道办事处	非关联方	16,400,000.00	2-3 年	34.82
新都龙虎公司	非关联方	8,156,568.65	2-3 年	17.32
龙泉平安建筑公司	非关联方	4,666,412.10	2-3 年	9.91
曾科	非关联方	3,367,303.90	1 年以内 1-3 年	7.15
徐丹	非关联方	2,077,313.00	2-3 年	4.41
合计		<u>34,667,597.65</u>		<u>73.61</u>

(9) 应收关联方账款情况

期末无应收关联方账款情况。

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	258,048.00		258,048.00	387,648.00		387,648.00
开发成本	990,871,345.35		990,871,345.35	986,755,049.10		986,755,049.10
开发产品						
合计	<u>991,129,393.35</u>		<u>991,129,393.35</u>	<u>987,142,697.10</u>		<u>987,142,697.10</u>

(2) 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，并按单个存货项目计算并确定计提跌价准备，存货的可变现净值根据期末存货的合同价格等为基础进行估计计算。公司存货期末余额主要是土地一级开发投入，无存货成本高于可变现净值的情况，未计提存货跌价准备。

(3) 开发成本明细列示如下

项目名称	开工时间	预计完工时间	预计总投资
天鹅湖片区土地整理成本	2007.3	2015.12	48.28 亿元
十陵片区土地整理成本	2011.7	2018.12	108.95 亿元
合 计			

续表：

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
天鹅湖片区土地整理成本	834,296,042.10	11,257,793.93	7,141,497.68	838,412,338.35	
十陵片区土地整理成本	152,459,007.00			152,459,007.00	
合 计	<u>986,755,049.10</u>	<u>11,257,793.93</u>	<u>7,141,497.68</u>	<u>990,871,345.35</u>	

注 1：土地整理成本发生时在“开发成本”科目中核算，待政府与公司办理土地整理成本返还的结算手续后，非城市公共公益配套设施项目按结算金额扣除已返还成本后的余额从“开发成本”科目转入金融资产（应收款项），城市公共公益配套设施项目待项目竣工验收后按结算金额从“开发成本”科目转入金融资产（应收款项）。期末余额为尚未办理竣工验收的城市公共公益配套设施项目投入和尚未办理土地整理成本返还手续的投入。

注 2：土地整理成本结算情况

成都市龙泉驿区财政局、成都市龙泉驿区审计局、成都市龙泉驿区国土资源局、成都市龙泉驿区规划管理局、成都市龙泉驿区发展改革和经济信息化局和成都经济技术开发区建设发展有限公司六部门对投资回报模式下本公司已实施的土地整理项目投资情况进行了阶段性

审核确认，并于 2012 年 3 月 31 日联合出具了《关于成都国地置业有限公司 2011 年及以前年度实施土地整理项目投资本金及回报审计审核确认情况的请求》（龙财[2012]36 号）。六部门经审核确认，截止 2011 年 12 月 31 日，本公司在投资回报模式下已实施土地整理项目投资本金 94,508.00 万元，应计投资回报 36,857.00 万元，投资本金及回报共计 131,365.00 万元。

2012 年 4 月 26 日，成都市龙泉驿区人民政府讨论并通过《关于成都国地置业有限公司 2011 年及以前年度实施土地整理项目投资本金及回报审计审核确认情况的请求》（龙财[2012]36 号），具体情况详见“附注九.2”。

截止 2011 年 12 月 31 日，公司账面土地整理项目投资成本 98,675.50 万元，比政府审核确认金额 94,508.00 万元多 4,167.50 万元，上述差异为时间性差异。

注 3：土地整理成本期后回款情况详见“附注九.2”所述。

（4）存货期末余额中无借款费用资本化金额。

6、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
监管账户资金	7,036,853.33	10,696,988.73
合 计	<u>7,036,853.33</u>	<u>10,696,988.73</u>

注：详见“附注十”所述。

7、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期末数		期初数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他股权投资	43,229,814.75		43,229,814.75	
合 计	<u>43,229,814.75</u>		<u>43,229,814.75</u>	

（2）按成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减额	期末余额
世茂投资	43,229,814.75	43,229,814.75		43,229,814.75
合计	<u>43,229,814.75</u>	<u>43,229,814.75</u>		<u>43,229,814.75</u>

按成本法核算的长期股权投资（续）：

被投资单位名称	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金分红
世茂投资	20	20				
合计						

（3）所有权（使用权）受到限制的资产明细列示如下

项目名称	年末账面余额	年末账面价值	所有权（使用权）受到限制的原因
世茂投资	43,229,814.75	43,229,814.75	已签订股权转让协议，具体情况详见“附注四.2”所述
合计	<u>43,229,814.75</u>	<u>43,229,814.75</u>	

8、固定资产

（1）固定资产情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	<u>3,520,236.73</u>	<u>3,950.00</u>		<u>3,524,186.73</u>
1.房屋及建筑物				-
2.机器设备				-
3.办公设备	1,030,869.00	3,950.00		1,034,819.00
4.运输设备	2,489,367.73			2,489,367.73
5.其他设备				
二、累计折旧合计	<u>1,242,147.74</u>	<u>178,573.97</u>		<u>1,420,721.71</u>
1.房屋及建筑物				
2.机器设备				
3.办公设备	491,786.90	48,182.53		539,969.43
4.运输设备	750,360.84	130,391.44		880,752.28
5.其他设备				
三、账面净值合计	<u>2,278,088.99</u>			<u>2,103,465.02</u>
房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	539,082.10			494,849.57
运输设备	1,739,006.89			1,608,615.45
其他设备				

四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备				
运输设备				
其他设备				
五、账面价值合计	<u>2,278,088.99</u>			<u>2,103,465.02</u>
房屋及建筑物				
机器设备				
办公设备	539,082.10			494,849.57
运输设备	1,739,006.89			1,608,615.45
其他设备				

注：本期折旧额 17.86 万元。

(2) 无所有权（使用权）受到限制的资产。

9、无形资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	<u>23,800.00</u>			<u>23,800.00</u>
电脑软件	23,800.00			23,800.00
二、累计摊销合计	<u>6,583.30</u>	<u>2,974.98</u>		<u>9,558.28</u>
电脑软件	6,583.30	2,974.98		9,558.28
三、账面净值合计	<u>17,216.70</u>			<u>14,241.72</u>
电脑软件	17,216.70			14,241.72
四、减值准备合计				
电脑软件				
五、账面价值合计	<u>17,216.70</u>			<u>14,241.72</u>
电脑软件	17,216.70			14,241.72

注：本期摊销额 0.30 万元。

10、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加数	本期摊销数	其他减少数	期末数
装修费	886,376.67		44,478.34		841,898.33
合 计	<u>886,376.67</u>		<u>44,478.34</u>		<u>841,898.33</u>

11、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
应收账款坏账准备	1,853,602.09	2,683,685.78
其他应收款坏账准备	2,162,495.10	798,838.65
合 计	<u>4,016,097.19</u>	<u>3,482,524.43</u>

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应收账款坏账准备	7,414,408.37
其他应收款坏账准备	8,649,980.37
合 计	<u>16,064,388.74</u>

12、资产减值准备

项 目	期初账面余额	本期增加数	本期减少数			期末账面余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备	13,930,097.74	2,134,291.00				16,064,388.74
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	<u>13,930,097.74</u>	<u>2,134,291.00</u>				<u>16,064,388.74</u>

13、应付账款**(1) 应付账款情况**

项 目	期末数	期初数
1 年以内	10,709.20	3,325,093.05
1 年以上	2,191,842.35	4,517.06
合 计	<u>2,202,551.55</u>	<u>3,329,610.11</u>

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的情况

无欠持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

无账龄超过 1 年的大额应付账款。

14、应付职工薪酬

项 目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,741.10	1,867,769.85	1,867,769.85	7,741.10
二、职工福利费				
三、社会保险费	835.20	18,440.36	19,927.54	-651.98
四、住房公积金		10,982.00	10,676.00	306.00
五、工会经费和职工教育经费	182,936.36	52,231.80	76,298.00	158,870.16
六、因解除劳动关系给予的补偿		91,043.00	91,043.00	
七、其他				
合计	<u>191,512.66</u>	<u>2,040,467.01</u>	<u>2,065,714.39</u>	<u>166,265.28</u>

注：应付职工薪酬中，无属于拖欠性质的金额。

15、应交税费

税 种	期末数	期初数
增值税		
营业税	14,205.31	354,970.84
企业所得税	44,249,604.08	66,925,017.46
土地增值税		
城市维护建设税	994.37	24,847.96
房产税		
土地使用税		
教育费附加	426.16	10,649.13

个人所得税	-52,484.00	-51,021.01
副食品调节基金	20,244.82	27,002.13
地方教育费附加	284.11	7,099.42
契税		
印花税		
其他	42,771.76	42,771.76
合 计	<u>44,276,046.61</u>	<u>67,341,337.69</u>

16、其他应付款

(1) 其他应付款情况

项 目	期末数	期初数
1 年以内	377,351,000.45	572,624,534.71
1 年以上	9,026,456.09	8,704,811.67
合 计	<u>386,377,456.54</u>	<u>581,329,346.38</u>

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的情况

单位名称	期末数	期初数
四川大地实业集团有限公司	139,836,384.48	167,184,950.95
成都龙泉龙胜安居建设工程开发有限公司		127,381,532.36
天津中永兴	233,100,978.00	233,100,978.00
百悦矿业大地矿业有限公司		30,000,000.00
成都泰维投资管理有限公司		9,000,000.00
贾毅	302,564.63	302,564.63
合 计	<u>373,239,927.11</u>	<u>566,970,025.94</u>

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系应付履约保证金。

17、实收资本

(1) 2012 年 3 月 31 日

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	比例
大地集团	276,000,000.00			276,000,000.00	92.00%
成都泰维投资管理有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00	8.00%
天津丰琪投资管理有限公司					
天津坤盛投资管理有限公司					
合 计	<u>300,000,000.00</u>			<u>300,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(2) 2011 年 12 月 31 日

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	比例
大地集团	78,000,000.00	198,000,000.00		276,000,000.00	92.00%
成都泰维投资管理有限公司	8,000,000.00	16,000,000.00		24,000,000.00	8.00%
天津丰琪投资管理有限公司	8,000,000.00	16,000,000.00	24,000,000.00		
天津坤盛投资管理有限公司	6,000,000.00	12,000,000.00	18,000,000.00		
合 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>242,000,000.00</u>	<u>42,000,000.00</u>	<u>300,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

(3) 2010 年 12 月 31 日

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	比例
大地集团	100,000,000.00		22,000,000.00	78,000,000.00	78.00%
成都泰维投资管理有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00	8.00%
天津丰琪投资管理有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00	8.00%
天津坤盛投资管理有限公司		6,000,000.00		6,000,000.00	6.00%
合 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>22,000,000.00</u>	<u>22,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

18、资本公积

(1) 2012 年 3 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价				
其他资本公积	800,058.25			800,058.25
合 计	<u>800,058.25</u>			<u>800,058.25</u>

(1) 2011 年 12 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价				
其他资本公积	949,595.40		149,537.15	800,058.25
合 计	<u>949,595.40</u>		<u>149,537.15</u>	<u>800,058.25</u>

注：其他资本公积本期减少数系因合并会计报表时，将被转让子公司原计入合并报表资本公积的部分按相应比例转入当期投资收益。

(3) 2010 年 12 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	100,000,000.00		100,000,000.00	
其他资本公积	598,148.60	4,000,291.23	3,648,844.43	949,595.40
合 计	<u>100,598,148.60</u>	<u>4,000,291.23</u>	<u>103,648,844.43</u>	<u>949,595.40</u>

注 1：资本溢价本期减少数系因合并会计报表时同一控制下企业合并减少的资本公积。

注 2：其他资本公积本期增加数系因合并会计报表时，调整子公司除净损益以外所有者权益的其他变动。其他资本公积本期减少数系因合并会计报表时，将被转让子公司原计入合并报表资本公积的部分按相应比例转入当期投资收益。

19、盈余公积

(1) 2012 年 3 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	57,682,476.72	2,604,907.91		60,287,384.63
任意盈余公积				
合 计	<u>57,682,476.72</u>	<u>2,604,907.91</u>		<u>60,287,384.63</u>

(2) 2011 年 12 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	32,190,417.32	25,492,059.40		57,682,476.72
任意盈余公积				
合 计	<u>32,190,417.32</u>	<u>25,492,059.40</u>		<u>57,682,476.72</u>

(3) 2010 年 12 月 31 日

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,916,998.86	17,273,418.46		32,190,417.32
任意盈余公积				
合 计	<u>14,916,998.86</u>	<u>17,273,418.46</u>		<u>32,190,417.32</u>

20、未分配利润

项 目	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
调整前 上期末未分配利润	517,277,577.73	289,008,115.10	134,184,888.67
调整 期初未分配利润合计数			
调整后 期初未分配利润	517,277,577.73	289,008,115.10	134,184,888.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
减：提取法定盈余公积	2,604,907.91	25,492,059.40	17,273,418.46
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	<u>540,310,869.59</u>	<u>517,277,577.73</u>	<u>289,008,115.10</u>

21、营业收入和营业成本**(1) 营业收入**

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
其中：主营业务收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
其他业务收入			
营业成本		16,152,923.48	57,414,510.26

2) 主营业务（分行业）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市综合运营	41,252,917.53		388,578,482.57	16,152,923.48	155,564,252.53	57,414,510.26
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

(3) 主营业务（分产品）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地整理[注 1]	41,252,917.53		368,570,000.00		152,320,028.23	55,153,394.53
管理服务			5,334,212.07	1,478,652.98	3,244,224.30	2,261,115.73
其他[注 2]			14,674,270.50	14,674,270.50		
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

注 1：2012 年 1-3 月以及 2011 年度系投资回报模式下确认的土地整理收入，2010 年度系分利模式下确认的土地整理收入，具体情况详见“附注五.5、附注十”所述。

注 2：公司于 2010 年 7 月 31 日将在建的生态带项目按结算日账面价转让给成都卧龙谷公司，2011 年 1 月 4 日双方完成结算交接工作。

(4) 主营业务（分地区）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境内	41,252,917.53		388,578,482.57	16,152,923.48	155,564,252.53	57,414,510.26
境外						
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	占公司全部营业收入的比例	营业收入	占公司全部营业收入的比例	营业收入	占公司全部营业收入的比例
四川省成都市龙泉驿区人民政府	41,252,917.53	100.00	368,570,000.00	94.85	152,320,028.23	97.91
合计	<u>41,252,917.53</u>	<u>100.00</u>	<u>368,570,000.00</u>	<u>94.85</u>	<u>152,320,028.23</u>	<u>97.91</u>

(6) 自 2011 年 1 月 1 日起, 公司现有的土地整理业务采用投资回报模式, 在投资回报模式下, 公司按投资回报金额确认为主营业务收入。由于投资回报模式下主营业务收入中不包含政府向公司结算并返还的土地整理成本, 因此该模式下土地整理业务的毛利率为 100%。

22、营业税金及附加

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业税	3,163.75	706,976.31	163,475.59
城建税	221.46	49,485.71	11,443.32
房产税			
教育费附加	94.91	21,208.16	4,904.31
地方教育费附加	63.28	15,615.98	1,634.80
土地增值税			
副食品调控基金	58.00	20,008.48	1,634.80
其他			
合 计	<u>3,601.40</u>	<u>813,294.64</u>	<u>183,092.82</u>

注: 各项税费的计缴标准详见“附注三”所述。

23、销售费用

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
职工薪酬		71,384.98	78,863.49
摊提费用		152.38	76.19
其他费用		358,211.65	251,280.00
合 计		<u>429,749.01</u>	<u>330,219.68</u>

注: 系百城投资发生的销售费用。

24、管理费用

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	2,457,058.41	6,698,041.68	4,324,834.40
摊提费用	233,548.09	635,014.16	387,580.38
其他费用	2,456,254.00	7,759,836.77	8,559,773.99
合 计	<u>5,146,860.50</u>	<u>15,092,892.61</u>	<u>13,272,188.77</u>

25、财务费用

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
利息支出			
减：利息收入	525,293.97	786,756.22	1,679,734.53
手续费	4,665.68	25,758.79	35,022.09
其 他		20,000.00	955
合 计	<u>-520,628.29</u>	<u>-740,997.43</u>	<u>-1,643,757.44</u>

26、资产减值损失

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
一、坏账损失	2,134,291.00	6,346,212.66	6,559,087.69
二、存货跌价损失			
三、可供出售金融资产减值损失			
四、持有至到期投资减值损失			
五、长期股权投资减值损失			
六、投资性房地产减值损失			
七、固定资产减值损失			
八、工程物资减值损失			
九、在建工程减值损失			
十、生产性生物资产减值损失			
十一、油气资产减值损失			
十二、无形资产减值损失			
十三、商誉减值损失			
十四、其他			
合 计	<u>2,134,291.00</u>	<u>6,346,212.66</u>	<u>6,559,087.69</u>

27、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益			
权益法核算的长期股权投资收益			
处置长期股权投资产生的投资收益		-11,570,473.45	150,625,962.97
持有交易性金融资产期间取得的投资收益			75,399.65
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益			
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益			
处置交易性金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资取得的投资收益			
可供出售金融资产等取得的投资收益			
其他			
合 计		<u>-11,570,473.45</u>	<u>150,701,362.62</u>

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益明细情况

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
成都世茂置业有限公司[注]		-13,334,357.57	24,399,548.73
世茂投资			125,616,397.98
百城投资		1,763,884.12	
世茂新城			610,016.26
成都龙泉龙腾市政工程有限公司			
成都龙泉龙腾市政工程有限公司			
合 计		<u>-11,570,473.45</u>	<u>150,625,962.97</u>

注：成都世茂置业有限公司（以下简称“世茂置业”）系由公司出资组建的一人有限责任公司，于 2009 年 10 月 13 日取得企业法人营业执照，设立时注册资本 1000 万元，2009 年 11 月，公司增资后注册资本变更为 29,902.19 万元。2009 年 12 月，经公司股东决定，同意公司向上海世茂转让其持有世茂置业 100%股权，根据公司与上海世茂签订《股权转让协议》约定，公司将其持有世茂置业 100%股权作价 46,158.98 万元分期转让给上海世茂，第一期转让 80%股权，第二期转让 15%股权，第三期转让 5%股权。

世茂置业已于 2009 年 12 月完成第一期 80%股权变更工商登记手续，于 2010 年 3 月完成第二期 15%股权变更工商登记手续。公司于 2009 年度和 2010 年度按分期股权转让取得价款

与按股份比例计算的账面价值的差额确认当期投资收益。

2011年10月，由于政府规划的局部调整，因沟渠改道从世茂置业项目中穿过，致使世茂置业项目的土地资产减少。经公司与上海世茂协商并达成一致意见，参照股权转让签字时的土地市场价格，双方同意在世茂置业最后一次5%股权转让款中扣减2,149.56万元。世茂置业已于2011年12月完成第三期5%股权变更工商登记手续，公司于2011年度按第三期股权转让取得价款与剩余股权账面价值的差额确认当期投资收益。

28、营业外收入

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他	23,275.08	12,770.84	25,940.00
合计	<u>23,275.08</u>	<u>12,770.84</u>	<u>25,940.00</u>
其中：计入当期非经常性损益的金额	23,275.08	12,770.84	25,940.00

29、营业外支出

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币资产交换损失			
捐赠支出			
担保损失			
罚款支出			
其 他	10,000.00	129,772.91	20,000.00
合 计	<u>10,000.00</u>	<u>129,772.91</u>	<u>20,000.00</u>
其中：计入当期非经常性损益的金额	10,000.00	129,772.91	20,000.00

30、所得税费用

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,397,440.99	86,621,963.20	59,661,840.40
递延所得税调整	-533,572.76	-1,586,553.15	-1,602,271.92
合 计	<u>8,863,868.23</u>	<u>85,035,410.05</u>	<u>58,059,568.48</u>

31、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）的要求，计算基本每股收益和稀释每股收益过程如下：

项目	计算过程	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
归属于本公司普通股股东的净利润	P1	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	F	9,956.31	-8,765,606.64	113,072,652.82
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	25,628,243.46	262,527,128.67	59,023,992.07
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3			
期初股份总数	S0	300,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	S1			
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	Si		200,000,000.00	
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi		5.00	
报告期因回购等减少的股份数	Sj			
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj			
报告期缩股数	Sk			
报告期月份数	M0	3.00	12.00	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	300,000,000.00	183,333,333.33	100,000,000.00

归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1 \div S$	0.09	1.38	1.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2 \div S$	0.09	1.43	0.59
稀释性潜在普通股加权平均数	$X1$			
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	300,000,000.00	183,333,333.33	100,000,000.00
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3) \div X2$	0.09	1.38	1.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P3) \div X2$	0.09	1.43	0.59

32、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
收到保证金	12,715,645.00	6,500,000.00	2,560,000.00
收到单位往来款项	2,469,803.34	53,427,772.12	32,570,524.22
其 他	546,664.83	1,199,164.87	1,737,313.07
合 计	<u>15,732,113.17</u>	<u>61,126,936.99</u>	<u>36,867,837.29</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
支付保证金	6,200,000.00	11,000,000.00	3,380,000.00
支付单位往来款	2,300,000.00	3,072,588.69	24,862,852.55
付现费用	2,496,684.00	7,032,688.27	7,323,842.80
其他	730,059.79	1,241,895.74	
合计	<u>11,726,743.79</u>	<u>22,347,172.70</u>	<u>35,566,695.35</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
合并会计报表范围变化		144,613,919.12	13,809,731.16
合计		<u>144,613,919.12</u>	<u>13,809,731.16</u>

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
单位间资金拆借	3,660,135.40	424,469,980.35	580,000,000.00
合计	<u>3,660,135.40</u>	<u>424,469,980.35</u>	<u>580,000,000.00</u>

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
单位间资金拆借	196,000,000.00	326,000,000.00	
合计	<u>196,000,000.00</u>	<u>326,000,000.00</u>	

33、现金流量表补充资料

补充资料	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	25,638,199.77	253,761,522.03	172,096,644.89
加：资产减值准备	2,134,291.00	6,346,212.66	6,559,087.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	178,573.97	613,407.53	385,144.55
无形资产摊销	2,974.98	6,583.30	
长期待摊费用摊销	44,478.34	15,023.33	
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）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）		11,570,473.45	-150,701,362.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-533,572.76	-1,578,458.98	-1,602,271.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,986,696.25	-298,096,752.11	-1,921,366,721.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	107,815,443.23	-162,486,911.80	142,567,934.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,169,486.86	-353,862,038.98	224,311,840.09
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<u>108,124,205.42</u>	<u>-543,710,939.57</u>	<u>-1,527,749,703.99</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为股本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	3,790,883.55	88,010,492.73	480,799,494.07
减：现金的期初余额	88,010,492.73	480,799,494.07	539,167,359.59

加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>-84,219,609.18</u>	<u>-392,789,001.34</u>	<u>-58,367,865.52</u>

六、关联方及关联交易

1、本企业的实际控制人

本公司的实际控制人为贾鹏，贾鹏通过其控制的大地集团和成都泰维投资管理有限公司间接持有本公司 100% 的股份。

2、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
四川大地实业集团有限公司	有限责任公司	成都市	贾鹏	房地产业	10000	100	100	贾鹏	71188877-1

3、本企业的子公司情况

本企业的子公司情况详见“附注四、企业合并及合并财务报表”。

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
贾毅	贾鹏的兄弟	
天津中永兴	受同一控制人控制	72356927-6
大地房产	受同一控制人控制	71188868-3
成都赛特物业管理有限公司	受同一控制人控制	75875446-3
四川大地酒业发展有限公司	受同一控制人控制	74033669-3
创智信息科技股份有限公司	受同一控制人控制	18380435-0
天津东方大地投资管理有限公司	受同一控制人控制	69069424-8
百悦投资集团有限公司	受同一控制人控制	56366854-9
成都龙泉龙腾市政工程有限公司	受同一控制人控制	66046787-X
成都龙泉龙胜安居建设工程开发有限公司	受同一控制人控制	66046788-8
成都泰维投资管理有限公司	受同一控制人控制	56204379-0
百悦矿业大地矿业有限公司	受同一控制人控制	58498917-3

5、关联交易情况

(1) 关联方资金拆借

①天津中永兴

天津中永兴为天鹅湖片区土地整理提供 5 亿元无息建设资金，截止 2010 年 12 月 31 日，上述资金已全部结算完毕；2011 年 9 月，天津中永兴向公司提供 2.33 亿元无息借款，该借款的最后到期日为 2012 年 9 月 27 日。天津中永兴向本公司提供资金具体情况详见“附注十”所述。

②大地集团

大地集团于 2009 年度内向公司提供无息借款 4.3 亿元，2010 年度内向公司提供无息借款 2 亿元。截止报告日，公司尚欠大地集团借款 1.40 亿元，该借款余额的最后到期日为 2012 年 7 月 31 日。

(2) 关联方资产转让情况

①2011 年 7 月，经公司股东会表决通过，同意公司收购天津中永兴持有成都中永兴 100% 股权，根据公司与天津中永兴签订《股权转让协议》及补充协议约定，本次股权收购价格以成都中永兴 2011 年 7 月 25 日账面价值为基准，双方协议作价 2 亿元。成都中永兴已于当月完成股权变更工商登记手续。

②2010 年 4 月，经公司股东决定，同意公司收购大地集团持有百城投资 100% 股权，根据公司与大地集团签订《股权转让协议》及补充协议约定，本次股权收购价格以百城投资 2010 年 3 月 31 日账面价值为基准，双方协议作价 1 亿元。百城投资已于当月完成股权变更工商登记手续。

2011 年 3 月，经公司股东会表决通过，同意公司向大地房产转让其持有百城投资 100% 股权，根据公司与大地房产签订《股权转让协议》及补充协议约定，本次股权转让价格以百城投资 2011 年 2 月 28 日账面价值为基准，双方协议作价 53,368.66 万元。百城投资已于 2011 年 9 月完成股权变更工商登记手续。

③2010 年 7 月，经公司股东决定，同意公司向天津中永兴转让其持有世茂新城 100% 股权，根据公司与天津中永兴签订《股权转让协议》约定，本次股权转让价格以世茂新城 2010 年 7 月 15 日账面价值为基准，双方协议作价 111,279.90 万元。世茂新城已于当月完成股权变更工商登记手续。

(3) 提供代理或接受代理业务

①天津中永兴负责实施天鹅湖片区 850 亩土地整理工作，授权公司作为代理人，具体情况详见“附注十”所述。

②LP2007-04 土地使用权归百城投资所有，该宗地分为 A、B 两个地块（面积为 199.124 亩），其中 A 地块土地用途为修建住宅、B 地块（面积 72.137 亩）土地用途为修建五星级酒

店、企业总部办公及附属设施。根据公司与成都市龙泉驿区人民政府签订的相关土地整理协议约定，公司需承担 B 地块的五星级酒店、企业总部办公及附属设施项目承担建设任务，鉴于该宗地目前尚不能对 A、B 地块进行分割办理土地使用权的转移手续，因此公司与百城投资于 2011 年 7 月 29 日签订《关于五星级酒店、企业总部基地及配套设施建设相关事项的协议》，协议对百城投资代持、本公司实际投资建设 B 地块五星级酒店、企业总部办公及附属设施项目（以下简称“酒店总部基地项目”）并于建成后移交给本公司相关事项进行了约定，主要内容如下：

第一、目前因无法分割酒店总部基地项目用地并办理土地使用权转移手续，本公司同意先行向百城投资支付 B 地块土地价款 1.5 亿元（按评估值作价），由百城投资代持、本公司实际投资建设，待完成在该地块酒店总部基地项目的工程建设后，百城投资须及时向本公司移交该项目。

第二、酒店总部基地项目建设期间，同意以百城投资名义办理报建等相关建设等手续。以百城投资名义进行的酒店总部基地项目建设所有工作包括但不限于勘察、设计、施工、监理、材料采购、工程招标、工程造价控制、资金拨付等都须由本公司自行审批实施。

第三、百城投资于酒店总部基地项目工程竣工验收合格、通过相关的工程竣工验收备案并达到运营条件后 30 日内将该项目移交本公司；除项目建设所需资金外，本公司无需向百城投资额外支付管理费或者其他费用。

第四、有关酒店总部基地项目建设的损益风险均由本公司享有和承担。

（4）债权债务转移

①2011 年 7 月，公司与大地集团等公司签订债权债务转移协议书，协议书约定：公司对翔博房产债务 393.28 万元、赛特物业债务 171.04 万元、成都龙泉龙胜安居建设工程有限公司 1,225.11 万元、成都龙泉龙腾市政工程有限公司债务 210.37 万元、百悦投资集团有限公司债务 4,000.00 万元、百城投资债务 12,647.65 万元转为对大地集团的债务。公司对大地房产的债权 52,864.97 万元转为对大地集团的债权。

②2012 年 3 月，公司与大地集团等公司签订债权债务转移协议书，协议书约定：公司对成都龙泉龙胜安居建设工程有限公司债务 12,945.65 万元、百悦投资集团有限公司债务 2,500.00 万元、成都泰维投资管理有限公司债务 900 万元转为对大地集团的债务。公司对成都龙泉龙腾市政工程有限公司债权 81 万元、百悦矿业大地矿业有限公司债权 12,000.00 万元转为对大地集团的债权。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2012 年 3 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
其他应收款	天津中永兴			37,924,720.98

其他应付款	大地集团	139,836,384.48	167,184,950.95	578,864,176.20
其他应付款	四川大地酒业发展有限公司			7,047,105.00
其他应付款	贾毅	302,564.63	302,564.63	19,877.83
其他应付款	天津东方大地投资管理有限公司			9,800,000.00
其他应付款	大地房产			5,036,992.03
其他应付款	赛特物业			1,710,389.13
其他应付款	成都龙泉龙腾市政工程 有限公司			13,075,099.49
其他应付款	成都龙泉龙胜安居建设 工程开发有限公司		127,381,532.36	6,437,327.78
其他应付款	天津中永兴	233,100,978.00	233,100,978.00	
其他应付款	成都泰维投资管理有限 公司		9,000,000.00	
其他应付款	百悦矿业大地矿业有限 公司		30,000,000.00	

七、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

报告期内无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

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

报告期内无为其他单位提供债务担保形成的或有负债。

八、承诺事项

本公司无需披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后调整事项说明

本公司无需披露的资产负债表日后调整事项。

2、其他资产负债表日后事项的说明

(1) 土地整理成本及回报的政府确认和收款情况

2012年4月26日，成都市龙泉驿区人民政府第2次常务会议讨论并通过区成都市龙泉驿区财政局等六部门《关于成都国地置业有限公司2011年及以前年度实施土地整理项目投资本

金及回报审计审核确认情况的请求》（龙财[2012]36号）。

经政府确认的 2011 年度投资成本及回报金额回款情况如下：

收款期间	金 额（万元）	收款时间或计划收款时间
公益配套设施项目投资成本	37,716.00	项目竣工验收并移交给龙泉驿区政府之后
投资回报金额	36,857.00	2011 年度已回款：9,112.08 万元 2012 年 1-3 月已回款：15,000 万元 2012 年 4 月已回款：12,744.92 万元
除公益配套设施项目外的投资成本	56,792.00	2012 年 4 月已回款：38,833.08 万元 2012 年 6 月已回款：10,000.00 万元 2012 年 7 月已回款：7,958.92 万元
合计	131,365.00	

（2）如“附注四”所述，公司向上海世茂转让世茂投资 100%股权，世茂投资已于 2010 年 5 月完成第一期 80%股权变更工商登记手续。2012 年 6 月，公司已收到上海世茂支付的剩余 20%股权转让款 6,783.35 万元（已扣除应由公司完成但未完成的电力建设工程款 600 万元），并完成了剩余 20%股权变更工商登记手续。

十、其他重大事项

（一）、重要合同协议以及履行情况

1、与天津中永兴签订的有关土地整理合同或协议

2006 年 4 月 30 日，天津中永兴与四川省成都市龙泉驿区人民政府（以下简称“龙泉驿区政府”）签订战略合作协议，就天鹅湖片区和皇冠湖片区（已变更至十陵片区）一级土地整理和相关城市功能性项目的开发建设合作达成协议。

2006 年 6 月至 8 月，天津中永兴与公司签订了有关土地整理的协议及其补充协议，协议约定，天津中永兴根据天鹅湖片区整理区域划分平面图负责其中 850 亩土地的整理工作，其余土地由公司负责整理，双方就各自实施整理范围独自享有权利和承担风险。鉴于土地整理项目配套基础设施的整体性和不可分割性，双方同意以公司作为土地整理的被授权主体，与龙泉驿区政府签署土地整理项目的相关合同，并由公司统一办理项目的相关立项审批、工程报建、招标及工程合同签订、收益结算等手续。

天津中永兴为落实其土地整理资金，与公司及成都经济技术开发区建设发展有限公司（以下简称“建发公司”）签订《天鹅湖片区土地整理项目资金使用及监管协议》。协议约定由天津中永兴向公司提供 5 亿元建设资金，该部分资金包括天津中永兴负责实施土地整理范围的建设资金投入，其余部分资金由天津中永兴采用无息方式提供给公司，用于公司负责土地整理范围的建设资金。5 亿元建设资金存入以建发公司名义开立的银行监管账户并归公司专项使

用，由建发公司负责监管。

在财务核算上，公司将天津中永兴提供的建设资金列为公司对天津中永兴的负债进行核算，同时将银行监管账户户内的资金列入其他流动资产进行核算。

截止 2011 年 7 月 31 日，天津中永兴负责实施整理的 850 亩土地，公司已代天津中永兴与龙泉驿区政府办理相关结算手续。至此，公司已完成上述代理业务，在代理过程中未收取代理费用。

2011 年 9 月 26 日，天津中永兴、公司和建发公司签订《土地整理资金使用及监管协议》，协议约定由天津中永兴向公司提供 2.33 亿元建设资金，专项用于本公司土地整理征地拆迁补偿安置、市政基础设施、公建配套设施建设，上述资金不计利息，使用期限为 1 年。2.33 亿元建设资金存入以建发公司名义开立的银行监管账户，由建发公司负责监管，建发公司按协议的规定审核本公司的付款申请，并按照协议的规定向本公司进行支付。截止 2011 年 12 月 31 日，2.33 亿元资金已全部拨付给本公司。

2、与龙泉驿区政府签订的有关土地整理合同或协议

2006 年 7 月 7 日，公司与龙泉驿区政府签订《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》（以下简称“土地整理合同书”），2010 年 12 月 31 日，公司与龙泉驿区政府签订《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》的补充协议，2011 年 7 月，公司与龙泉驿区政府签订《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之补充协议（以下简称“补充协议”）。土地整理合同书及其补充协议主要约定事项如下：

（1）土地整理范围

龙泉驿区政府授权公司按照龙泉驿区规划，对天鹅湖片区、皇冠湖片区（后更名至十陵片区）等区域约 7 平方公里进行土地整理，具体实施整理的区域按照土地利用总体规划和城市总体规划分步确定其范围，其中：天鹅湖片区约 4584 亩（包括通过招拍挂取得青台山片区 612 亩）、十陵片区约 4.17 平方公里。

（2）土地整理内容

公司协助龙泉驿区政府优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

（3）投资回报模式

《补充协议》约定：以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，双方办理财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照《补充协议》履行。

①《土地整理合同书》约定的分利模式

合同项下全部可出让土地通过招标、拍卖、挂牌方式公开出让，每宗土地出让后，双方

即进行该土地的相关结算。每宗土地成交价款扣除土地出让金和土地整理成本后的纯收益，公司按 55%的比例分利。

截止 2011 年 7 月 31 日，公司已与龙泉驿区政府办理分利模式下土地整理相关结算手续。

②《补充协议》约定的投资回报模式

土地整理项目前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个财务年度内（公历 1 月 1 日至 12 月 31 日）实际发生的土地整理累计投资额为基数（扣除公司已收到的上年度土地整理成本），按照 39%的固定回报率作为公司的合理投资回报，龙泉驿区政府不再向公司另行支付融资成本和管理费用。如果由于公司原因未按《补充协议》约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

每个会计年度，双方将组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计，确认上一年度已经发生的土地整理成本和投资回报额。

龙泉驿区政府每年将定期向公司支付经审计确认的上一年度的土地整理成本并同时向公司支付经审计确认的投资回报。

（二）重大资产转（受）让

如“附注四”、“附注六”所述，报告期内，公司受让成都中永兴 100%股权，受让并转让百城投资 100%股权，转让世茂投资 80%股权，转让世茂新城 100%股权。

十一、母公司主要项目注释(金额单位：人民币元)

1、应收账款

（1）应收账款按种类列示如下

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	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								
按组合计提坏账准备的应收账款	247,146,945.69	100.00	7,414,408.37	3.00	357,824,770.28	100.00	10,734,743.11	3.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款						-		
合 计	<u>247,146,945.69</u>	<u>100.00</u>	<u>7,414,408.37</u>	<u>3.00</u>	<u>357,824,770.28</u>	<u>100.00</u>	<u>10,734,743.11</u>	<u>3.00</u>

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	247,146,945.69	100.00	7,414,408.37	357,824,770.28	100.00	10,734,743.11
1-2年						
2-3年						
3-4年						
4-5年						
5年以上						
合 计	<u>247,146,945.69</u>	<u>100.00</u>	<u>7,414,408.37</u>	<u>357,824,770.28</u>	<u>100.00</u>	<u>10,734,743.11</u>

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

无。

(5) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

无。

(6) 本报告期无核销应收账款情况。

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

(8) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例%
成都市龙泉驿区财政局	非关联方	247,146,945.69	1 年以内	100.00
合计		<u>247,146,945.69</u>		<u>100.00</u>

注：应收账款期后回款情况详见“附注九.2”所述。

(9) 应收关联方账款情况

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	46,110,881.80	100.00	8,605,150.82	18.66	47,180,647.99	100.00	3,169,801.28	6.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	<u>46,110,881.80</u>	<u>100.00</u>	<u>8,605,150.82</u>	<u>18.66</u>	<u>47,180,647.99</u>	<u>100.00</u>	<u>3,169,801.28</u>	<u>6.72</u>

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

无。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1年以内	5,619,831.26	12.19	168,594.94	9,928,509.47	21.04	297,855.28
1-2年	4,408,181.44	9.56	220,409.07	22,708,665.36	48.13	1,135,433.27
2-3年	22,002,480.98	47.72	2,200,248.10	13,815,292.58	29.28	1,381,529.26
3-4年	13,352,207.58	28.95	5,340,883.03	106,329.75	0.23	42,531.90
4-5年	106,329.71	0.23	53,164.85	618,798.53	1.31	309,399.27
5年以上	621,850.83	1.35	621,850.83	3,052.30	0.01	3,052.30
合 计	<u>46,110,881.80</u>	<u>100.00</u>	<u>8,605,150.82</u>	<u>47,180,647.99</u>	<u>100.00</u>	<u>3,169,801.28</u>

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

无。

(5) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收

回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况

无。

(6) 本报告期无核销其他应收款情况。

(7) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(8) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例%
大面街道办事处	非关联方	16,400,000.00	2-3 年	35.57
新都龙虎公司	非关联方	8,156,568.65	2-3 年	17.69
龙泉平安建筑公司	非关联方	4,666,412.10	2-3 年	10.12
曾科	非关联方	3,367,303.90	1 年以内 1-3 年	7.30
徐丹	非关联方	2,077,313.00	2-3 年	4.51
合计		<u>34,667,597.65</u>		<u>75.18</u>

(9) 应收关联方账款情况

期末无应收关联方账款情况。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末数		期初数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
对子公司投资	199,265,084.95		199,265,084.95	
对合营企业投资				
对联营企业投资				
其他股权投资	42,439,172.96		42,439,172.96	
合 计	<u>241,704,257.91</u>		<u>241,704,257.91</u>	

(2) 按成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减额	期末余额
世茂投资	42,439,172.96	42,439,172.96		42,439,172.96
成都中永兴	199,265,084.95	199,265,084.95		199,265,084.95
合计	<u>241,704,257.91</u>	<u>241,704,257.91</u>		<u>241,704,257.91</u>

按成本法核算的长期股权投资（续）：

被投资单位名称	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金分红
世茂投资	20	20				
成都中永兴	100	100				
合计						

（3）所有权（使用权）受到限制的资产明细列示如下

项目名称	年末账面余额	年末账面价值	所有权（使用权）受到限制的原因
世茂投资	42,439,172.96	42,439,172.96	已签订股权转让协议，具体情况详见“附注四.2”所述
合计	<u>42,439,172.96</u>	<u>42,439,172.96</u>	

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
营业收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
其中：主营业务收入	41,252,917.53	388,578,482.57	155,564,252.53
其他业务收入			
营业成本		16,152,923.48	57,414,510.26

（2）主营业务（分行业）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
城市综合运营	41,252,917.53		388,578,482.57	16,152,923.48	155,564,252.53	57,414,510.26
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

（3）主营业务（分产品）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地整理[注 1]	41,252,917.53		368,570,000.00		152,320,028.23	55,153,394.53
管理服务			5,334,212.07	1,478,652.98	3,244,224.30	2,261,115.73
其他[注 2]			14,674,270.50	14,674,270.50		
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

注 1：2012 年 1-3 月以及 2011 年度系投资回报模式下确认的土地整理收入，2010 年度系

分利模式下确认的土地整理收入，具体情况详见“附注十”所述。

注 2：公司于 2010 年 7 月 31 日将在建的生态带项目按结算日账面价转让给成都卧龙谷公司，2011 年 1 月 4 日双方完成结算交接工作。

（4）主营业务（分地区）

行业名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境内	41,252,917.53		388,578,482.57	16,152,923.48	155,564,252.53	57,414,510.26
境外						
合计	<u>41,252,917.53</u>		<u>388,578,482.57</u>	<u>16,152,923.48</u>	<u>155,564,252.53</u>	<u>57,414,510.26</u>

（5）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2012 年 1-3 月		2011 年度		2010 年度	
	营业收入	占公司全部营业收入的比例	营业收入	占公司全部营业收入的比例	营业收入	占公司全部营业收入的比例
四川省成都市龙泉驿区人民政府	41,252,917.53	100.00	368,570,000.00	94.85	152,320,028.23	97.91
合计	<u>41,252,917.53</u>	<u>100.00</u>	<u>368,570,000.00</u>	<u>94.85</u>	<u>152,320,028.23</u>	<u>97.91</u>

（6）自 2011 年 1 月 1 日起，公司现有的土地整理业务采用投资回报模式，在投资回报模式下，公司按投资回报金额确认为主营业务收入。由于投资回报模式下主营业务收入中不包含政府向公司结算并返还的土地整理成本，因此该模式下土地整理业务的毛利率为 100%。

5、投资收益

（1）投资收益明细情况

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益			
权益法核算的长期股权投资收益			
处置长期股权投资产生的投资收益		-13,338,349.57	149,965,271.59
持有交易性金融资产期间取得的投资收益			
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益			
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益			
处置交易性金融资产取得的投资收益			
持有至到期投资取得的投资收益			

可供出售金融资产等取得的投资收益			
其他			
合 计		<u>-13,338,349.57</u>	<u>149,965,271.59</u>

注：投资收益已收回。

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益明细情况

项 目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
成都世茂置业有限公司[注]		-13,338,349.57	24,387,779.40
世茂投资			125,577,492.19
合 计		<u>-13,338,349.57</u>	<u>149,965,271.59</u>

注：详见“附注五.27”所述。

5、现金流量表补充资料

补充资料	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	26,049,079.06	254,920,594.00	172,734,184.59
加：资产减值准备	2,115,014.80	6,304,220.48	6,393,149.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	121,103.96	460,460.48	314,227.95
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
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）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）		13,338,349.57	-149,965,271.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-528,753.70	-1,576,055.12	-1,598,287.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,759,249.25	-299,024,516.43	-1,920,066,197.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	107,949,935.94	-162,510,100.09	439,180,798.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-23,279,026.69	-221,623,186.63	-71,026,940.18
其他			
经营活动产生的现金流量净额	<u>108,668,104.12</u>	<u>-409,710,233.74</u>	<u>-1,524,034,335.40</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			

债务转为股本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	798,785.30	14,474,495.78	129,584.17
减: 现金的期初余额	14,474,495.78	129,584.17	429,164,719.59
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>-13,675,710.48</u>	<u>14,344,911.61</u>	<u>-429,035,135.42</u>

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表:

项目	2012 年 1-3 月	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置损益		-11,570,473.45	150,701,362.62
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
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）			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
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			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
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			
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			56,234.48
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
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			
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			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,275.08	-117,002.07	5,940.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小计	13,275.08	-11,687,475.52	150,763,537.10
减：所得税影响额	3,318.77	-2,921,868.88	37,690,884.28
减：少数股东权益影响额（税后）			
合计	9,956.31	-8,765,606.64	113,072,652.82

2、净资产收益率及每股收益

(1) 2012 年 3 月 31 日

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.89	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.88	0.09	0.09

(2) 2011 年 12 月 31 日

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	46.22	1.38	1.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	47.82	1.43	1.43

(3) 2010 年 12 月 31 日

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	39.49	1.72	1.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.55	0.59	0.59

3、主要财务报表项目变动情况及原因说明

(1) 货币资金

2012 年期末数较期初数减少 8,421.96 万元、下降 95.69 %，下降原因主要系支付土地整理支出所致；2011 年期末数较 2010 年期末数减少 39,278.90 万元、下降 81.69 %，下降原因主要系合并报表范围发生变化以及支付土地整理支出所致。

(2) 应收账款

2012 年期末数较期初数减少 11,067.79 万元、下降 30.93 %，下降原因主要系本期收到应收账款所致；2011 年期末数较期初数增加 22,078.77 万元、增长 161.12 %，增长原因主要系公司的应收账款随营业收入增长而相应增长所致。

(3) 存货

2011 年期末数较期初数增加 29,809.68 万元、增长 43.26 %，增长原因主要系天鹅湖片区土地整理成本增加所致。

(4) 其他应付款

2012 年期末数较期初数减少 19,495.18 万元、下降 33.54 %，下降原因主要系支付单位款项所致；2011 年期末数较期初数减少 45,275.07 万元、下降 43.78 %，下降原因主要系合并报表范围发生变化以及应付单位款项减少所致。

(5) 营业收入及毛利率

2011 年毛利率本期数较上期数增长 32.75 个百分点，增长原因主要系土地整理盈利模式发生变化所致。

成都国地置业有限公司

法定代表人：贾毅

主管会计工作负责人：喻琰

会计机构负责人：王渝蓉

二〇一二年七月九日