



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

2016 年年度报告

二〇一七年三月

致股东

尊敬的股东：

“寒随一夜去，春逐五更来。”又是新的一年。

2016 年，我国实现“十三五”开门红，经济增长继续名列世界前茅。我国房地产市场“去库存”取得了一定的效果，但对于整个房地产行业来说也是大浪淘沙的过程，行业加速洗牌，强者恒强态势凸显。面对不断加剧的市场竞争，中粮地产顺势而为，实现营业收入、利润总额、净利润再创新高。公司全年实现营业收入 180.25 亿元，较上年同期增长 31.34%；利润总额 22.34 亿元，较上年同期增长 72.22%；净利润 13.33 亿元，较上年同期增长 43.56%。

“咬定青山不放松，立根原在破岩中。”这一年，正因为我们强化变革、守正出新，不断激活发展动力、强化精细化管理、创新产品业务，才使我们在行业的竞争与挑战中深扎立足；也正因为广大股东的支持、客户的信任、员工的努力，才让我们在发展的道路上无所畏惧。

我们重管理之道，强化精细化管理。标准化的建立，是提升企业管理水平与运作效率，防范经营风险的重要举措。我们不断完善标准化管理体系建设，通过实现产品设计标准化、成本管控标准化、营销流程标准化助力提质增效。我们持续优化管理流程、业务流程，打造业务财务一体化集成系统。我们还将不断推动精细化管理、时钟化管理工作迈上新台阶。

我们坚持战略引领，不断提升核心竞争力。我们从城市战略及产品战略出发，进一步聚焦区域，深耕现有城市、区域并不断优化资源配置，推进同城多项目发展。我们通过优化地块价值评价模型，深挖高潜区域，加强与同行间的合作，利用较少的资金获取更多项目。在非公开市场主动寻找机会，探索股权并购，实现低成本扩张。

我们以创新发展为动力之源。面对竞争日益激烈的房地产市场，我们适时转变思路，不断优化目前已有产品线，提升产品品质并着力升级打造差异化的产品及服务，完善具有中粮特色的住宅产品系列，不断改善客户的体验度及满意度。我们积极探索布局“物业+互联网”，自主研发物业管理设施设备智能化管理监控系统，实现节能降耗。我们以新兴业务为契机，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区，公司福安第二工业城正在转型升级为“中粮（福安）机器人智造产业园”，结合众创空间为大众创业、万众创新探索孵化新路径。我们通过创新升级产品、服务、管理，为公司发展提供源源不断的动力。

“千红万紫安排著，只待新雷第一声。”感谢广大股东的相守相随，一路前行。全心全

意使股东价值最大化，尽心尽力为广大客户服务，是我们的坚持与使命，为此我们一直在路上。2017 年，我们将继续扬帆起航，为公司的发展及广大股东的利益做出不懈的努力！

第一节 重要提示、目录和释义

重要提示

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

董事马德伟先生、王浩先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托董事周政先生代为出席并行使表决权；独立董事顾云昌先生因公无法出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事王涌先生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。没有董事声明对本年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司经董事会审议通过的 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案：本公司拟以 2016 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 0.40 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2016 年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待年度股东大会审议通过。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。公司法定代表人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人张建国声明：保证本年度报告中财务报告真实、准确、完整。

本年度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

致股东	2
第一节 重要提示、目录和释义	4
第二节 公司简介和主要财务指标	8
第三节 公司业务概要	13
第四节 经营情况讨论与分析	15
第五节 重要事项	40
第六节 股份变动及股东情况	65
第七节 优先股相关情况	71
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	72
第九节 公司治理	82
第十节 公司债券相关情况	89
第十一节 财务报告	96
第十二节 备查文件目录	97

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
上海新场项目	指	上海市浦东新区新场旅游综合服务区 A10-01 地块
上海顾村项目	指	上海市宝山区顾村镇 N12-1101 单元 06-01 地块
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
北京祥云小镇	指	北京祥云国际项目中的街区式商业部分
北京稻田项目	指	北京市房山区长阳镇 02 街区 02-2-02、02-2-06 地块
北京阎村项目	指	北京市房山区阎村镇 04 街区 04-0005 等地块
北京南苑项目	指	北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村 1404-657、659、1401-607 地块
北京永丰项目	指	北京市海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地（新）HD00-0401-0093、0097、0099、0108 地块二类居住及零售商业用地（挂牌编号：京土整储挂（海）[2016]020 号）
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
成都祥云里	指	成都市金牛区西华街道地块
南京中粮祥云	指	南京市江宁高新园鹏山路以南、知行路两侧地块
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 69 区创芯公园	指	原深圳市中粮 69 区工业园城市更新项目
深圳云景国际	指	光明新区公明创维城市更新项目
深圳祥云国际	指	深圳市龙岗区龙城街道办事处爱联社区 A1 区地块项目
深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）	指	深圳市宝安区 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
苏州中粮祥云国际	指	苏州市相城区元和街道澄和路两侧、朝阳河南地块
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	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日

重大风险提示

本公司在本报告的“经营情况讨论与分析”一节中，详细描述了公司可能面对之风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书（代行）	证券事务代表
姓名	宋冰心	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、86-755-23999262	86-755-23999288、86-755-23999262
传真	86-755-23999009	86-755-23999009
电子信箱	cofco-property@cofco.com	cofco-property@cofco.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
----------------	-------------------------------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市福田区福华一路 1 号大中华国际交易广场 35 层

四、注册变更情况

组织机构代码	19224718-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 31 日，公司原控股股东深圳市宝安区投资管理公司与中粮集团有限公司签订《股权转让协议书》，将其所持有的本公司 278,062,500 股国家股转让予中粮集团。转让完成后，中粮集团成为本公司控股股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2016 年	2015 年		本年比上年 增减（%）	2014 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	18,025,191,494.99	13,499,542,724.13	13,724,543,853.12	31.34	9,040,833,228.84	9,340,028,911.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	720,153,948.48	721,812,207.59	649,424,310.54	10.89	598,526,380.97	641,667,486.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	504,465,280.75	105,212,927.91	32,010,178.04	1475.95	92,457,639.00	135,829,535.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,837,598,651.59	-1,816,222,858.20	-1,540,483,307.40	543.86	-2,061,824,305.16	-2,182,372,134.84
基本每股收益（元/股）	0.40	0.40	0.36	11.11	0.33	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.40	0.36	11.11	0.33	0.35

加权平均净资产收益率	11.61%	12.00%	10.45%	增加 1.16 个百分点	10.68%	11.49%
	2016 年末	2015 年末		本年末比上年末增减 (%)	2014 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产 (元)	61,276,950,060.49	55,321,650,992.89	57,022,544,630.90	7.46	46,311,473,255.99	46,865,569,942.01
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,892,127,740.67	5,978,568,691.84	6,127,897,350.83	-3.85	5,984,823,334.76	6,219,929,874.38

注：因本年发生同一控制下企业合并，公司新增合并 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司，故追溯调整以前年度会计数据和财务指标。

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本 (股)	1,813,731,596
用最新股本计算的全面摊薄每股收益 (元/股)	0.40

是否存在公司债

是 否

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是 否 不适用

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,182,249,415.46	3,015,884,355.62	4,183,493,778.68	7,643,563,945.23
归属于上市公司股东的净利润	190,474,656.06	-29,536,349.65	-84,213,789.72	643,429,431.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	186,838,234.16	-21,004,847.27	-115,873,740.65	454,505,634.51
经营活动产生的现金流量净额	-347,461,270.05	1,891,378,835.78	2,087,640,608.89	3,206,072,444.97

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	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）	9,507,997.02	-8,398,499.05	280,331,587.61	
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）	3,505,605.33	9,515,000.00	868,250.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	114,887,219.31	23,535,744.61	18,573,558.89	主要为子公司收取股东及公司收取参股子公司往来款资金占用费
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			9,169,902.01	
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	89,440,768.60			本年收购 PD 公司、烟台博瑞公司合并日前产生的净损益
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		787,848,316.19	454,907,592.95	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,936,405.30	18,844.90	2,153,496.37	主要为收回北京悦恒置业往来款
对外委托贷款取得的损益	40,161,909.25			公司向北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	2,750,000.00	3,000,000.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,013,245.54	21,597,015.34	631,193.80	
减：所得税影响额	41,179,389.26	208,655,218.47	191,578,185.00	
少数股东权益影响额（税后）	23,085,093.36	10,797,071.02	72,219,445.75	
合计	215,688,667.73	617,414,132.50	505,837,950.88	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态以住宅为主，城市布局主要位于北京、上海、深圳、成都等 12 个一线、二线城市，主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。经过多年发展，依托中粮的品牌优势、资源优势，以及多年房地产开发经验，公司在行业和已进入城市具有良好美誉度及一定影响力，以优良的品质和完善的服务赢得了市场的广泛好评。

2016 年，中国房地产市场迎来了本轮周期的一个高点，为公司的持续稳定经营创造了有利的外部环境。面对房地产市场的激烈竞争，公司以“提质增效”为核心，坚持业绩至上，全年实现签约金额 199.62 亿元，营业收入 180.25 亿元，利润总额 22.34 亿元，净利润实现 13.33 亿元。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	年末 13,622,694,949.76 元，较年初增长 40.97%，主要是本年商品房销售回款增加
预付账款	年末 71,851,781.82 元，较年初增长 47.65%，主要是本年预付项目工程款增加
其他应收款	年末 6,757,601,112.44 元，较年初增长 219.02%，主要是本年参股子公司及子公司其他股东往来款增加
其他流动资产	年末 1,163,078,070.54 元，较年初增长 53.28%，主要是本年缴交土地增值税等增加
长期股权投资	年末 2,045,352,784.94 元，较年初增长 258.40%，主要是本年联营、合营企业投资款增加
其他非流动资产	年末 1,244,145,000.00 元，年初无，主要是本年新增委托贷款

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司坚持战略引领，以品牌住宅为核心业务，持续打造竞争优势，整合创新能力、精细化的运营管理能力，以及强大的品牌影响力是公司的核心竞争力所在。

1、整合创新能力

随着经济结构转型升级、人口结构变化、新型城镇化战略实施，以及户籍制度改革逐步推进，房地产行业的竞争日益激烈，房地产企业为打造持续增长的竞争优势，对资源整合能力、创新能力提出了更高的要求。公司在招拍挂常规方式基础上，重视非公开市场拿地方式，合理储备土地资源；在现有独立开发、引入投资者等方式的基础上，通过合作开发等方式探索低成本扩张途径。

2、精细化的运营管理能力

精细化运营管理能力要求在房地产行业全价值链体系中的每个环节，尤其是关键环节，做到精细化管理。公司从项目前期策划、土地获取，到中期规划设计、招标管理、合同管理、采购管理、工程管理，后期经营销售、物业管理、客户服务等房地产开发业务的各个环节，均建立了较为完善的管理机制和标准化流程，并通过对各环节的不断优化，持续提升精细化管理水平。

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，持续多年名列美国《财富》杂志全球企业 500 强。依托中粮集团良好的品牌形象和声誉，对消费者、合作伙伴、供应商、政府机构等均有较强的吸引力。壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品，通过产品线标准化，融合绿色、科技、人文、健康等元素，不断提升产品品质，提升物业管理和客户服务水平，逐步在市场上树立了品牌形象，品牌知名度和美誉度不断提升。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期市场环境分析¹

2016 年，中国房地产市场迎来了本轮周期的一个高点，各类需求持续释放，市场成交全年高位运行，商品房销售面积、销售额再创历史同期新高，处于 2010 年以来的历史高位。从国家统计局数据来看，2016 年全年商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，商品房销售额 117,627 亿元，同比增长 34.8%。商品住宅销售面积同比增长 22.4%，其中一线城市成交规模与 2015 年基本相当，二线城市成交量增长较为明显；商品住宅销售额同比增长 36.1%，价格呈上涨态势，与 2015 年全年相比，一线城市涨幅扩大，热点二线城市涨幅显著。

公司已进入的重点城市房地产市场情况基本向好，2016 年重点城市房地产市场成交及库存去化情况如下：

城市	2016 年商品房 总成交面积 (万平方米)	同比增减	2016 年商品 房成交均价 (元/平米)	同比增减	截至 2016 年 12 月 31 日商品住宅可售面积 (万平方米)	较上月末 环比增减
北京	948.61	-16.56%	28,730	14%	716.68	-7.11%
上海	2195.36	-3.73%	25,125	7%	661.04	4.31%
深圳	416.65	-37.43%	49,709	49%	380.65	-0.97%
成都 ²	3,313.27	271.79%	7,735	-21.22%	2,409.12	-2.65%
天津 ²	2,220.22	63.48%	13404	16.07%	1,033.96	-4.51%
南京	1407.88	16.65%	18,483	38%	299.42	0.61%
苏州	848.61	27.72%	17,569	39%	450.34	4.47%

2016 年热点城市房价上涨过快一方面推高了市场运行风险，特别是资产价格的波动对金融体系的稳健运行带来了较大隐忧，另一方面房价上涨进一步催升了房屋产品的金融属性，对实体经济发展、居民生活成本都带来压力。十一前后，各主要一线城市、部分房价涨幅较快的二线城市密集出台新一轮调控政策，调控收紧力度不断升级，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求，有效影响了市场预期。

（二）报告期经营回顾

¹ 本部分内容所涉及数据均来自国家统计局。

² 成都、天津的数据来源：CREIS 中指数据，成都 2016 年统计范围为大成都 21 个区县

1、管理回顾

2016 年，中粮地产以“精细化管理，提升回报，强化变革，守正出新”十六字经营方针为指导，紧盯全年目标，有序开展各项经营管理工作，整体业绩实现较快增长，各项主要经营业绩指标均较好地完成。报告期内公司的主要经营举措如下：

（1）提质增效，加强标准化建设和营销管控

2016 年，公司明确了以“管理对标”为核心内容的管理提升活动，管理提升落实到项目开发运营的各个环节，充分发挥全生命周期管理在项目节点控制、过程跟踪反馈、管理经验输出等方面的重要作用，切实提升项目运营管控水平。强化项目后评估机制的效力和作用。提升信息化水平，2016 年公司建成 ERP 系统一期上线使用，利用 ERP 系统提升管控能力。细化住宅物业管理方式，对库存去化细化管控要求，针对不同类型的住宅产品制定相应的去化目标，加强过程管控，增加首年去化率、入伙交付时去化率等各维度 KPI 指标。2016 年住宅业务存货周转率和利润率均同比提升。

2016 年，公司进一步提升产品设计标准化水平，大力推进住宅产品限额设计，在现有建造标准的基础上完善产品限额指标，设置了各产品线标准成本，对产品类型建筑指标含量限额、标准配置科目综合单价限额标准及建造成本限价示范进行了优化，提高了成本的可控性。开展营销标准化建设，在市场策划阶段、销售阶段、客服方面均制定了相应的标准化文件并强化执行。同时继续推动自有销售团队建设，近三分之一的项目实现了纯自销模式，进一步强化营销管控。

（2）深入挖潜，打造特色品牌住宅

公司以品牌住宅为核心，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的高溢价拳头产品，提高盈利质量和周转速度，实现规模化发展。公司在现有产品手册的基础上，从打造拳头产品、提高品质、提升效率以及优化成本四个角度出发，从研究土地市场、客户需求入手，重点总结了高端改善型产品、再改型产品、首改型产品和首置型产品的市场竞争策略，梳理出壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四条产品线，有力地提升品牌标识性及品牌价值。公司持续优化已有产品线，提升产品品质，并着力创新打造差异化的产品及服务，扩大品牌影响力，完善具有中粮特色的住宅产品系列。

（3）创新业务，增加产品附加值

公司以新兴业务为契机，通过深圳 69 区创芯公园和 67 区中粮商务公园两个项目试点，积极探索产业地产运营模式，打造中粮品牌产业综合园区。中粮福安公司下属的福安第二工

业城正在转型升级为“中粮（福安）机器人智造产业园”，该园区占地面积约 8 万平方米，建筑面积约 11.5 万平方米，是深圳市智能硬件孵化、机器人产业、智能制造示范区，被深圳市科技创新委员会认定为“深圳市科技企业孵化器”、被广东省科学技术厅认定为“国家级科技企业孵化器培育单位”。

公司创新物业管理手段。2016 年公司积极探索布局“物业+互联网”，自主研发设施设备智能化管理监控系统（“EISS”），获得国家知识产权局颁发的《实用新型专利证书》。公司开发的社区服务 APP，有效地提高了住宅产品的附加值，并为未来线上增值服务预留空间。

（4）战略引领，积极拓展土地储备

面对激烈市场竞争，公司坚持战略引领，强化战略驱动，进一步聚焦区域，强化公司总部、城市公司两级驱动的常态性土地储备机制，将资源配置聚焦中心型城市，明确重点拓展城市，优化地块价值评价模型，积极寻找高潜区域，推动实现同城多项目运作。随着土地市场门槛提高，拿地成本增加，难度增大，公司及时调整策略，在公开市场鼓励联合拿地，加强与同行间的合作，利用较少的资金拓展更多项目；积极探索股权并购，成立并购谈判领导小组，有力指导和支持并购工作开展，2016 年通过股权收购的方式成功获取位于深圳梅林、宝安固戍开发区的工业土地，为公司的城市更新业务蓄力。

（5）多措并举，广开融资渠道

2016 年，公司对外广开融资渠道，股权融资、债权融资等多种方式并举筹措资金，打通境内外资金渠道助力项目收购及后续发展。通过“股权投资+债权融资”的方式为成都金牛项目、北京稻田项目、上海新场项目、深圳固戍项目引入合作伙伴，为项目的发展提供资金支持，实现合作共赢。同时，公司紧抓资本市场再融资机遇，已向中国证监会申报了非公开发行 A 股股票相关方案，计划募集资金不超过 31 亿元。

2、财务状况

2016 年，公司全年实现营业收入 180.25 亿元，较上年增长 31.34%，主要是本年住宅项目结转面积同比增加；利润总额 22.34 亿元，较上年增长 72.22%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的净利润 7.20 亿元，较上年增长 10.89%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5.04 亿元，较上年增长 1,475.95%，主要是本年净利润来源于主营业务收益；基本每股收益 0.40 元，较上年增长 11.11%，主要是本年住宅项目结转收益同比增加。经营活动产生的现金流量净额

68.38 亿元，较上年增长 543.86%，主要是本年商品房销售回款同比增加。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司总资产 612.77 亿元，较上年末增长 7.46%，主要是本年住宅项目销售回款、应收联营合营企业往来款项增加等；公司所有者权益 112.88 亿元，较上年末增长 0.47%；加权平均净资产收益率 11.61%，较上年增加 1.16 个百分点；资产负债率 81.58%。

3、项目发展和开发情况

2016 年公司新增成都祥云里、上海新场、上海顾村、北京永丰、北京青龙湖、烟台中粮朗云、深圳 69 区创芯公园 7 个项目，合计计容建筑面积 77.95 万平方米（按权益计 49.35 万平方米）。

公司积极参与城市更新项目。除在建的深圳中粮天悦壹号（原名中粮紫云）、深圳祥云国际、深圳云景国际等城市更新项目外，公司还申报了深圳宝安 25 区城市更新项目、宝安 69 区城市更新项目（即“69 区创芯公园”项目）。深圳宝安 69 区城市更新项目于 2015 年 3 月 9 日纳入更新单元，2016 年 2 月 4 日取得专项规划批复，2016 年 5 月 12 日获得实施主体资格，2016 年 7 月 19 日获得建设用地规划许可证。深圳市宝安 25 区城市更新项目已于 2011 年 12 月 8 日纳入更新单元，2016 年 12 月取得专项规划批复，目前正在开展拆迁、谈判等前期工作。此外，还通过股权收购的方式获取位于深圳梅林工业区的土地（占地面积约 2.84 万平方米）以及位于深圳宝安区西乡街道固戍开发区的土地（占地面积约 9.9 万平方），上述地块具备依据法定图则的规定进行工业区更新改造的可能性，公司未来将进行“城市更新”申报并进行项目开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在建拟建项目的占地面积合计 429.79 万平米（按权益计 401.02 万平方米），计容建筑面积合计 702.99 万平方米（按权益计 653.73 万平方米）。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在深圳宝安区拥有物业建筑面积约 130 万平米（含竣工并转为可出租物业的 67 区中粮商务公园及新收购的宝安区西乡街道固戍开发区地块）。其中新安片区建筑面积约 32 万平米（占地约 19 万平米）；福永片区建筑面积约 98 万平米（占地约 54 万平米）。

截至 2016 年 12 月 31 日，房地产项目开发及销售情况：

2016 年房地产项目开发及销售明细

单位：万元，万平方米

城市	状态	具体项目	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	2016 年新开工建筑面积	2016 年竣工建筑面积	累计竣工建筑面积	可供出售面积	2016 年签约面积	2016 年签约金额	2016 年结算面积	2016 年结算金额	累计结算面积	预计总投资金额	实际投资金额
北京	拟建	北京南苑项目（按权益计）	住宅	51%	13.24	25.42	0	0	0	22.84	0	0	0	0	0	1,483,519.00	945,152.49
		北京永丰项目（按权益计）	住宅、商业	39%	8.42	18.33	0	0	0	9.87	0	0	0	0	0	注 1	576,000.10
	在建	北京青龙湖项目（按权益计）	商业别墅	20%	7.05	5.66	0	0	1.78	5.66	0	0	0	0	0	200,026.00	121,571.53
		北京稻田项目（按权益计）	住宅、商业	49.91%	6.79	16.38	9.52	0	0	16.38	0	0	0	0	0	726,727.00	480,962.45
		北京祥云国际	住宅、商业、写字楼、公寓	51%	29.04	52.08	0	0	51.00	44.69	5.50	170,910.57	5.53	107,440.15	42.51	860,766.60	827,787.73
		北京长阳一号地、五号地	住宅、商业	50%	43.72	85.25	0	7.76	84.69	77.88	7.92	245,559.00	23.24	610,357.70	76.15	1,296,556.65	1,153,357.88
		北京中粮瑞府	住宅	51%	7.54	8.17	0	2.14	2.14	7.60	0.71	57,295.09	1.35	92,924.46	1.35	440,883.00	394,951.85
上海	拟建	上海新场项目（按权益计）	住宅	50%	5.69	6.83	0	0	0	6.58	0	0	0	0	0	402,000.00	249,812.44
		上海顾村项目（按权益计）	住宅	25%	7.02	12.64	0	0	0	10.36	0	0	0	0	0	985,834.00	689,076.72
	在建	上海南桥半岛	住宅	100%	10.72	20.14	0	0	11.83	18.85	0.18	5,333.54	0.84	17,948.22	10.60	318,805.00	225,957.59
深圳	在建	69 区创芯公园	公寓、写字楼	100%	2.41	14.22	0	0	0	14.02	0	0	0	0	0	267,826.00	57,568.25
		深圳天悦壹号（原中粮紫云项目）	住宅、公寓、写字楼、商业	100%	2.64	16.85	0	0	0	14.96	2.16	174,592.00	-	-	-	390,398.09	244,269.43
		深圳祥云国际	住宅、公	51%	2.70	20.70	0	0	0	15.36	0	0	0	0	0	542,643.00（注 2）	180,374.23

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告

			寓、写字楼、商业															
		深圳云景国际	住宅、商铺、写字楼、公寓	51%	8.48	42.32	21.59	7.98	7.98	41.58	7.97	257,777.74	0	0	0	654,745.31	441,387.74	
成都	在建	成都中粮祥云里（原金牛地块项目）	住宅	51%	3.76	7.51	7.51	0	0	7.48	0	0	0	0	0	73,201.00	44,571.43	
		成都御岭湾	住宅	100%	73.42	24.96	0	0	13.43	19.73	0.43	4,777.18	0.09	955.52	11.07	252,352.00	249,551.33	
沈阳	在建	沈阳中粮隆玺	住宅、写字楼、公寓	65%	25.89	67.31	0	16.10	48.92	66.00	5.58	67,412.28	9.05	98,592.78	34.58	877,470.00	618,482.05	
天津	在建	天津中粮大道	住宅、写字楼、商业	90%	12.98	75.50	0	0	9.29	22.72	3.06	77,780.46	0.40	10,129.61	8.04	1,630,367.92	354,131.03	
南京	在建	南京中粮祥云	住宅、写字楼、商业	51%	6.63	19.81	8.34	0	0	19.49	5.80	139,141.27	0	0	0	264,540.38	149,866.23	
		南京中粮鸿云坊	住宅	100%	14.50	31.89	0	15.68	15.68	29.33	8.77	159,097.92	14.67	194,122.41	14.67	467,558.00	393,965.53	
		南京颐和南园	住宅	90%	50.45	30.21	0	0	28.07	27.27	0	0	0.02	414.76	27.17	170,449.76	156,291.62	
长沙	在建	长沙北纬 28 度	住宅	98%	77.17	78.33	11.95	0	45.07	78.49	11.40	64,656.96	6.65	40,700.45	30.12	405,896.36	270,960.77	
苏州	在建	苏州中粮祥云国际	住宅	51%	9.53	22.48	8.75	0	0	22.09	5.55	102,335.00	0	0	0	311,566.00	193,428.53	
在建及拟建项目合计					429.79	702.99	67.66	49.66	319.88	599.23								
北京	竣工	北京长阳三号地南侧地块（按权益计）	住宅、商业	50%	7.83	15.80	0	0	15.8	13.62	0	0	0	0	7.05	192,545.48	194,496.4	
上海	竣工	上海翡翠别墅	住宅	51%	30.48	19.90	0	0	19.90	23.01	0.56	20,198.62	0.53	17,994.41	20.65	317,811.00	311,142.30	
深圳	竣工	深圳中粮鸿云	住宅	100%	2.42	6.79	0	0	6.79	6.70	0	0	0	0	6.68	67,929.25	62,831.38	
		深圳中粮锦云	住宅	100%	3.69	14.78	0	0	14.78	13.44	0.05	1,669.84	0.35	11,820.69	13.30	166,024.00	129,202.25	
		深圳一品澜山	住宅	100%	5.31	12.22	0	0	12.22	11.67	2.01	31,394.00	3.33	48,497.00	10.42	155,598.00	155,355.26	
		深圳中粮凤凰里	住宅	100%	4.76	12.78	0	12.78	12.78	12.43	5.56	213,729.40	7.36	256,418.28	7.36	135,136.00	134,349.71	
广州	竣工	广州金域蓝湾（按权益计）	住宅	50%	14.47	43.40	0	0	43.40	43.40	0.02	510.50	0.03	534.70	22.76	436,591.45	441,978.38	
成都	竣工	成都中粮锦云	住宅	100%	6.06	18.17	0	0	18.17	18.76	3.60	42,927.83	8.58	88,940.02	17.18	270,364.00	246,281.23	
		成都祥云国际	住宅	70%	8.88	22.47	0	0	22.47	22.50	2.01	15,704.38	1.47	14,049.03	26.70	274,360.00	280,016.23	

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告



		成都香榭丽都	住宅	100%	2.10	5.88	0	0	5.88	5.88	0.36	2,379.50	0.35	2,165.68	7.88	76,793.49	91,267.59
		成都中粮鸿云	住宅、商业	51%	6.43	19.29	0	19.29	19.29	25.89	7.74	95,021.84	0	0	0	263,039.00	246,100.19
		成都香颂丽都	住宅、商业	61.45%	2.91	10.33	0	0	10.33	10.97	1.28	6,013.91	2.08	20,870.68	10.09	125,256.00	105,171.70
南京	竣工	南京彩云居	住宅、公寓	100%	4.39	7.46	0	0	7.46	7.51	0.03	156.29	0.03	172.46	7.57	73,513.00	65,716.13
杭州	竣工	杭州云涛名苑	住宅	100%	4.40	8.94	0	0	8.94	8.85	1.40	8,661.67	1.02	6,733.17	8.31	146,187.00	128,186.23
		杭州方圆府	住宅、公寓	100%	3.85	9.45	0	0	9.45	9.22	0.28	4,625.87	0.30	4,476.49	8.72	208,789.00	182,806.00
烟台	竣工	中粮朗云	住宅	100%	5.8	12.76	0	12.76	12.76	12.64	3.23	26,563.13	11.11	71,449.03	11.11	73,600.00	60,426.47
竣工项目合计					113.78	240.42	0	44.83	240.42	246.49							
总计					543.57	943.41	67.66	94.49	560.30	845.72	93.16	1,996,225.79	98.38	1,717,707.70	442.04	16,007,667.74	11,854,806.40

注 1：该项目尚处于立项阶段。

注 2：目前深圳祥云国际二期尚在拆迁谈判中，二期占地面积及计容建筑面积尚未确定，预计总投资额为整个项目的预计总投资额。

2016 年房地产出租情况

业态	城市	出租项目	可出租面积(万平方米)	出租率 (%)
工业厂房及配套	深圳	宝安福永东芝泰格厂房, 大洋华丰厂房, 67 区中粮商务公园等	114.47	98.17
写字楼	深圳	宝安三区中心大厦	2.67	97.76
商铺	北京、成都、深圳	北京祥云小镇, 北京长阳半岛广场, 成都地下商街, 深圳宝河等	17.06	95.37

4、报告期末融资情况

融资情况表（截至 2016 年 12 月 31 日）

融资途径	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构
银行贷款	1,817,080.80	4.35%-9.5%	短期借款、1 年内到期的中长期借款、长期借款（1 年以上-10 年期）
其中：委托贷款	664,800.00		
中期票据	60,000.00	4.3%	长期借款（3 年期）
债券	320,000.00	4.4%-6.06%	长期借款（5 年期、10 年期）
信托融资	223,050.00	6%-6.6125%	长期借款（3 年期）

5、特殊销售模式分析

公司的主营业务经营模式主要是通过获取土地进行开发、经营、销售及管理。公司作为房地产的开发商及销售商，会采取行业通行的按揭销售模式。公司邀请商业银行为购买公司所开发商品房而需要借款的购房人提供按揭贷款。商业银行根据其自身的规章制度对提出借款申请的购房人进行审核，对符合银行放贷标准的，银行和购房人签订抵押借款合同，发放按揭贷款。

公司为借款人（购房人）就按揭贷款债务提供阶段性连带责任保证担保，保证期间从借款合同签订之日起至借款人（购房人）办妥以商业银行为抵押权人的正式抵押手续并向商业银行交付他项权证之日止（公司一般在交付房产给购房人之日起一年内为购房人办理并取得《房地产证》），公司阶段性连带保证责任自动解除。鉴于购房人是抵押借款合同项下的债

务人，不归还商业银行按揭贷款的可能性很小，因而公司因提供阶段性连带责任保证担保而实际履行保证责任的可能性很小。公司提供阶段性连带责任保证担保不影响公司房地产开发销售业务收入的确认。从公司房地产业务实际经营情况看，尚未出现因借款人（购房人）不归还商业银行贷款而直接由公司履行相应保证责任形成公司实际损失的情形。

二、主营业务分析

1、概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是 否

参见“经营情况讨论与分析”中“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

分行业、分业态、分区域分析

公司主营业务包括商品房销售、房屋租赁、物业管理，全年实现营业收入合计 180.25 亿元。具体构成如下：

商品房销售：2016 年度，公司住宅类项目（包含权益类项目）实现签约面积 93.16 万平方米，较上年同期减少 6.73%；签约金额 199.62 亿元，较上年同期增长 27.31%；结算面积 98.38 万平方米，较上年同期增长 19.61%；结算收入 171.77 亿元，较上年同期增长 32.61%；已售待结转面积 81.37 万平方米。

房屋租赁：收入 44,846.15 万元，比上年同期增加 10,364.86 万元，增长 30.06%，主要是北京祥云小镇租金收入增加。

物业管理：收入 15,874.30 万元，比上年同期增加 4,270.77 万元，增长 36.81%，主要是本年新增住宅项目结转交付，物业管理面积同比增加。

此外，公司其他业务本年实现收入合计 2.46 亿元，较上年同期减少 34.63%，主要是 2016 年同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少。

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	18,025,191,494.99	100%	13,724,543,853.12	100%	31.34%
分行业					
商品房销售	17,171,729,990.07	95.27%	12,886,967,497.64	93.90%	33.25%
房屋租赁	448,461,472.63	2.49%	344,812,927.61	2.51%	30.06%
物业管理	158,743,047.13	0.88%	116,035,335.93	0.85%	36.81%
其他业务	246,256,985.16	1.37%	376,728,091.94	2.74%	-34.63%
分业态					
商品房销售	17,171,729,990.07	95.27%	12,886,967,497.64	93.90%	33.25%
房屋租赁	448,461,472.63	2.49%	344,812,927.61	2.51%	30.06%
物业管理	158,743,047.13	0.88%	116,035,335.93	0.85%	36.81%
其他业务	246,256,985.16	1.37%	376,728,091.94	2.74%	-34.63%
分地区					
深圳	3,736,626,855.87	20.73%	1,257,604,306.37	9.16%	197.12%
北京	8,297,286,533.03	46.03%	4,199,229,470.74	30.60%	97.59%
成都	1,281,855,113.14	7.11%	2,875,428,244.92	20.95%	-55.42%
长沙	407,760,924.20	2.26%	607,925,890.20	4.43%	-32.93%
南京	1,947,872,388.11	10.81%	6,768,608.64	0.05%	28,678.03%
上海	359,531,519.03	1.99%	1,583,175,254.54	11.54%	-77.29%
沈阳	1,030,912,659.97	5.72%	533,987,949.00	3.89%	93.06%
杭州	132,603,539.34	0.74%	1,040,745,004.71	7.58%	-87.26%
天津	116,251,704.27	0.64%	1,619,679,124.00	11.80%	-92.82%
烟台	714,490,258.03	3.96%	0	0.00%	-
合计	18,025,191,494.99	100.00%	13,724,543,853.12	100.00%	31.34%

注：目前公司的经营业态以住宅为主，住宅项目中配套部分公寓、商铺，部分地块出让时配有办公等综合性用地。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	17,171,729,990.07	11,324,886,312.85	34.05%	33.25%	18.78%	增加 8.04 个百分点
分产品						
商品房销售	17,171,729,990.07	11,324,886,312.85	34.05%	33.25%	18.78%	增加 8.04 个百分点
分地区						
深圳	3,736,626,855.87	1,561,358,342.16	58.21%	197.12%	92.45%	增加 22.64 个百分点
北京	8,297,286,533.03	5,126,118,448.36	38.22%	97.59%	94.08%	增加 1.12 个百分点
南京	1,947,872,388.11	1,863,169,920.76	4.35%	28,678.03%	70,426.37%	下降 56.62 个百分点

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减	备注
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重		
商品房销售	商品房销售	11,324,886,312.85	95.58%	9,534,697,772.76	94.39%	18.78%	

房屋租赁	房屋租赁	205,834,838.57	1.74%	206,513,455.97	2.04%	-0.33%	
物业管理	物业管理	199,605,216.36	1.68%	148,971,998.47	1.47%	33.99%	主要是物业管理规模扩大，人工及物业运营成本等增加
其他业务	其他业务	118,656,889.88	1.00%	211,657,813.88	2.10%	-43.94%	主要是同一控制下企业合并的金帝项目收入同比减少、成本相应减少

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本年发生同一控制下合并及新设成立新增纳入合并范围 16 家，注销清算及因丧失控制权不再纳入合并范围 6 家，具体变动详见“第五节 重要事项”第八点“与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	240,205,799.52
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.33%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	无

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	49,224,739.05	0.27%
2	客户二	49,200,216.62	0.27%
3	客户三	48,595,198.42	0.27%
4	客户四	47,937,237.14	0.27%
5	客户五	45,248,408.29	0.25%
合计	--	240,205,799.52	1.33%

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

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,952,199,788.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	41.69%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	无

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	755,525,457.87	16.14%
2	供应商二	410,665,514.22	8.77%
3	供应商三	322,726,653.64	6.89%
4	供应商四	243,016,532.94	5.19%
5	供应商五	220,265,630.00	4.70%
合计	--	1,952,199,788.67	41.69%

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

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减
销售费用	541,012,045.35	630,181,622.16	-14.15%
管理费用	434,291,657.93	377,463,017.84	15.06%
财务费用	504,077,360.21	478,802,515.02	5.28%

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减	备注
经营活动现金流入小计	61,405,391,895.33	28,694,173,685.17	114.00%	主要是本年商品房销售回款增加
经营活动现金流出小计	54,567,793,243.74	30,234,656,992.57	80.48%	主要是本年支付项目工程款、地价款等增加

经营活动产生的现金流量净额	6,837,598,651.59	-1,540,483,307.40	543.86%	
投资活动现金流入小计	28,203,711.83	857,169,528.59	-96.71%	主要是上年取得股票出售回款，本年无此项目
投资活动现金流出小计	3,359,504,295.57	204,700,183.12	1,541.18%	主要是本年投资并购支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-3,331,300,583.74	652,469,345.47	-610.57%	主要是本年度投资并购支出增加
筹资活动现金流入小计	15,300,469,449.43	17,110,112,432.82	-10.58%	
筹资活动现金流出小计	14,891,708,051.48	13,954,874,273.65	6.71%	
筹资活动产生的现金流量净额	408,761,397.95	3,155,238,159.17	-87.04%	主要是本年融资借款减少
现金及现金等价物净增加额	3,915,732,349.93	2,267,558,782.46	72.68%	

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异，主要是本年在售回款项目尚未达到可结转条件未能在当年实现结算。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产、负债构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增 减（百 分点）	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	13,622,694,949.76	22.23%	9,663,641,022.51	16.95%	5.28	主要是本年商品房销售回款增加
预付账款	71,851,781.82	0.12%	48,663,028.22	0.09%	0.03	主要是本年预付项目工程款增加
其他应收款	6,757,601,112.44	11.03%	2,118,240,969.56	3.71%	7.32	主要是本年参股子公司及子公司其他股东往来款增加

其他流动资产	1,163,078,070.54	1.90%	758,789,695.88	1.33%	0.57	主要是本年缴交土地增值税等增加
长期股权投资	2,045,352,784.94	3.34%	570,687,321.81	1.00%	2.34	主要本年联营合营企业投资款增加
其他非流动资产	1,244,145,000.00	2.03%	-	0.00%	2.03	主要是本年新增委托贷款
预收款项	14,138,839,338.29	23.07%	10,513,933,497.25	18.44%	4.63	主要是本年销售住宅产品商品房预收款增加
应交税费	3,314,441,456.78	5.41%	1,503,078,876.18	2.64%	2.77	主要是本年应交土增税、企业所得税等增加
一年内到期的非流动负债	2,251,122,417.54	3.67%	3,050,754,716.82	5.35%	-1.68	主要是本年归还到期长期借款
递延收益	1,255,000,644.73	2.05%	912,891,222.44	1.60%	0.45	主要是本年持有型物业长期租赁款增加

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
货币资金	80,253,861.88	123,575,439.20	主要是回迁安置房建设基金
存货	12,303,409,728.80	11,187,001,964.36	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,423,517,020.36	1,512,610,227.35	长期借款抵押
固定资产	307,798,867.11	274,243,050.01	长期借款抵押
合计	14,114,979,478.15	13,097,430,680.92	

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
837,387,263.43	923,920,000.00	-9.37%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司	主要业务	投资方	投资金额	持股	资金	合作方	投资	产	截至资	预	本年投资盈亏	是否	披露	披露

司名称	务	式		比例 (%)	来源		期限	品 类 型	产负债 表日的 进展情 况	计 收 益		涉诉	日期 (如 有)	索引 (如 有)
Prized Developments Limited	投资与经营	同一控制下并购	393,772,163.43	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商变更登记手续	-	-102,168,600.17	否	2016-01-05	巨潮资讯网
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	房地产开发与经营	同一控制下并购	399,515,100.00	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商变更登记手续	-	104,757,774.35	否	2016-05-06	巨潮资讯网
深圳市创智产业运营管理有限公司	物业管理；房地产经纪；自由物业租赁等	设立	3,000,000.00	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	45,813.12	否	-	-
成都怡悦置业有限公司	房地产开发与经营	设立	40,800,000.00	51	自有资金	上海景时宾华投资中心（有限合伙）	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-8,771,429.51	否	2016-06-21	巨潮资讯网
跃胜有限公司(BVI)	投资与经营	设立	-	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
中粮地产（天津）有限公司	房地产信息咨询、商品房销售代理等	设立	-	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
北京鹏悦置业有限公司	房地产开发、酒店管理等	设立	-	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
北京鹏源置业有限公司	房地产开发、酒店管理等	设立	-	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	-	-
上海兴悦房地产开发有限公司	房地产开发、物业管理	设立	100,000.00	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-96,448.30	否	-	-

司	等												
中粮天悦地产(苏州)有限公司	房地产开发、楼盘销售等	设立	-	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	-	否	
中粮房地产开发(杭州)有限公司	房地产开发与经营	设立	200,000.00	100	自有资金	无	长期	子公司	已完成工商登记手续	-	5,070.07	否	
合计	--	--	837,387,263.43	--	--	--	--	--	--	-	-6,227,820.44	--	--

上述被投资公司所开发的项目均处于拟建、在建状态，公司将根据公司战略及经营计划推进项目开发进程。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015年	公司债	200,000.00	0.00	200,000.00	0	0	0	0	不适用	0
合计	--	200,000.00	0.00	200,000.00	0	0	0	0	--	0

募集资金总体使用情况说明

中粮地产（集团）股份有限公司于 2015 年 8 月 17 日采取网下面向合格投资者公开发行的方式按面值平价发行，发行价格为 100 元/张，募集资金总额为人民币 20 亿元。截至 2015 年 8 月 18 日止，扣除从募集资金中已直接扣减的承销费人民币 2,000.00 万元后，实际收到资金为人民币 198,000.00 万元。上述募集资金于 2015 年 8 月 18 日到账，实际到账金额为人民币 198,000.00 万元。

2015 年度，公司使用募集资金总额 198,000.00 万元，其中偿还华西证券股份有限公司通过招商银行的委托贷款 20,000.00 万元，偿还中耀房地产开发（沈阳）有限公司借款 23,000.00 万元，偿还长沙观音谷房地产开发有限公司借款 25,000.00 万元，偿还华润深国投信托有限公司委托贷款 40,000.00 万元，补充营运资金 90,000.00 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 1,036,997.46 元，其中利息收入共计 1,037,839.46 元，支付银行手续费 842.00 元。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司募集资金专户余额为 39,072.00 元，其中 2016 年利息收入共计 2,074.54 元，支出共计 100.00 万元，用于支付公司债利息。

（2）募集资金承诺项目情况

不适用

（3）募集资金变更项目情况

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京中粮万科房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发经营	800,000,000.00	5,143,262,912.06	2,011,410,790.13	6,203,646,575.92	1,623,300,676.89	1,217,562,224.04
中粮地产投资（北京）有限公司	控股子公司	房地产开发经营	800,000,000.00	3,070,650,128.00	1,597,620,954.13	1,164,395,328.04	172,523,352.05	123,029,881.40

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
Prized Developments Limited（注）	同一控制下并购	符合公司经营发展战略，对公司未来经营及业绩产生积极影响
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	同一控制下并购	
深圳市创智产业运营管理有限公司	设立	
成都怡悦置业有限公司	设立	
跃胜有限公司（BVI）	设立	
中粮地产（天津）有限公司	设立	
北京鹏悦置业有限公司	设立	
北京鹏源置业有限公司	设立	
上海兴悦房地产开发有限公司	设立	
中粮天悦地产(苏州)有限公司	设立	
中粮房地产开发（杭州）有限公司	设立	
上海梁悦实业有限公司	本年新设，后因股权比例稀释，不再纳入合并报表范围	
上海置悦实业有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围	
北京稻香四季房地产开发有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围	
深圳市宝铜实业有限公司	清算	
深圳市宝恒建设监理有限公司	清算	
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	清算	

Prized Developments Limited 包含巧克力产品（中国）有限公司、COFCO（bvi）NO.102 Limited、

中粮金帝食品（深圳）有限公司、深圳市金帝营销有限公司 4 家下属子公司。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

中央经济工作会议明确提出 2017 年经济增长以“稳”为主基调，货币政策保持“稳健中性”，对我国房地产市场的发展预期具有重要影响。货币政策的“稳健中性”决定了 2017 年货币环境全面宽松不再，另外，2016 年信贷结构的投向异常（对实体经济支持尚需加强）和流向异常（纷纷涌向一二线热点城市），也有望促使 2017 年信贷政策实现更均衡分配，即加大对实体经济的信贷支持力度，适度加大三四线城市房地产信贷资源的倾斜，以降低一二线热点城市的居民杠杆比例。

房地产政策方面，中央强化房屋回归居住属性，鼓励发展租赁市场；在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体系建设。2017 年，预期因城施策将在“控风险”与“去库存”基调下不断深化。之前价格透支严重的热点城市将呈现波动性调整态势，而大多数三四线城市则仍以去库存为基调，房价走势将继续平稳。在房地产市场分化的大格局下，不同城市仍存在市场机会。

从行业竞争来看，市场份额将愈加向行业领先梯队集中，房企门槛越来越高，企业通过兼并重组形成行业大鳄的趋势愈加明显；同时，金融资本推动下的地产金融化趋势，将带动行业竞争格局持续升级。

从行业外部环境整体分析来看，管理层认为，房地产行业仍将保持增长态势，从未来发展来看，机遇大于挑战，公司将抓住市场窗口期，强化变革与执行，加快发展。

（二）公司发展战略

公司未来将持续以使命和愿景为引领，坚持以品牌住宅为核心业务，依托城市平台深耕城市，不断提升专业化能力，实现可持续和稳健发展。

产品战略：公司将坚持以品牌住宅为核心业务，发展具有科技含量、人文关怀，突出“绿色、环保、健康”等新理念的住宅产品，不断优化完善壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列四大产品线建设，打造高品质拳头产品。加大对生态、养生、养老、产业地产产品的研究，探索更多战略产品线，以新兴业务为契机，建立运营模式、塑造产业品牌，积极探索

产业地产运营模式，结合自身优势打造特色产业地产。

城市战略：公司将聚焦一线城市及核心二线城市，对所有已进入城市进行分类管理，划分中心型城市、成长型城市和提升型城市三种类型，并制定升降级激励制度。在资源有限的条件下，优先发展市场好、团队强的城市，并相应制定更高的考核指标、加强考核力度。实行同城多项目，加强城市深耕，做深、做精、做优、做强城市公司。坚持依托城市裂变、辐射发展的原则，找准时机，有计划、有节奏地推进新城市拓展，并逐步退出部分供给过剩城市。

提升能力，有质增长：公司将进一步提升土地储备能力，通过构建土地价值评价模型，公开市场深挖土地价值，同时通过战略合作、股权并购、资源盘活等多渠道寻求低成本扩张机会；提升系统化开发运营能力，持续优化全生命周期开发运营体系，系统提升开发运营质量和效益，加强精细化管理，一项一策，加速库存去化；强化产品标准化，打造产品品牌，持续提升产品力；强化风险管控，实现降险增效。

（三）经营计划

1、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进行。2016 年计划住宅新开工面积 104.01 万平米，实际新开工面积达 67.66 万平米，实际比计划新开工面积减少 36.35 万平米，主要是因为 2016 年公司顺应市场变动情况对部分项目的规划设计方案进行了调整和优化，导致部分项目的新开工进度慢于预期。2016 年新开工项目共 6 个，分别是北京稻田项目、深圳云景国际、成都中粮祥云里、南京中粮祥云、长沙北纬 28 度、苏州中粮祥云国际。

2016 年，工业地产平均出租率达到 99.2%，租金收取率 99%。物业出租率保持相对较高的水平。工业地产计划完成情况情况：

（1）67 区中粮商务公园项目已经交付运营，2016 年，商务公园的物业出租率为 94%，租金收取率为 100%。

（2）69 区项目目前已获得建设用地规划许可证。该项目将以新一代信息技术与互联网为主导产业，配套文化创意、科技信息服务等产业，建成深圳新兴产业发展的示范基地，实现辐射整个片区的目标。

2、2017 年公司主要拟采取的运营措施与工作

2017 年，公司将贯彻执行“优化系统、提质增效、创新变革、强化执行”的经营方针，围绕“提质增效”的目标，创新发展，在坚持公司产品战略、城市战略基础上，强化系统化

开发运营能力，提升产品和服务能力，加快规模发展，降本增效，力争在 2017 年实现新的突破。在公司拟采取的具体运营措施如下：

(1) 系统提升开发运营能力

加强对项目定位工作的管理与监督，梳理流程，强化关键节点的时间控制。严格推进标准成本落地及成本优化工作，推进住宅标准成本落地。优化限额设计指标，加强设计阶段成本管控，同时全面推动责任成本考核体系的建立。销售运营环节降本增效，实现快周转，严控费效比，提升利润率。客户服务环节，打造全国性客服平台，完善客户满意度调研机制，提升客户服务质量和效率。

(2) 持续提升产品力

持续推进产品线建设，结合城市公司实际，增强住宅产品手册的落地性。在产品标准化基础上，规划品牌形象要素、统一视觉形象和品牌核心价值体系，传达品牌形象，打造产品品牌影响力。

(3) 激活发展动力，发挥两级发动机联动作用

随着企业不断发展，公司将以城市公司一级、总部二级的两级发动机联动模式进行业务拓展，有效激活城市公司发展动力。加大授权，依托城市公司自我裂变、自我造血、自我驱动、自我发展，快速实现公司整体规模式发展。

(4) 加强风险管控，实现降险增效

全面降低法律风险、审计风险、安全风险等运营风险。制定风险管理计划，针对投资建设项目和投资并购流程以及招投标流程开展专项内控评价，将专项内控评价作为城市公司内控评价和经济责任审计的补充；建立全生命周期法律服务链，加强对关键节点和链条的法律监控；强化过程监督，建立与自身体系相吻合的安全绩效评估标准，构建事故预防长效机制。

3、公司 2017 年经营计划

(1) 住宅项目经营计划

土地储备计划：公司计划在一线城市及重点二线城市等城市继续推进土地储备，持续跟进深圳城市更新项目的进展。

销售计划：公司将进一步加强精细化管理，利用精准营销做实渠道效应和大数据营销，自建营销团队，积极去化库存，提高存货周转效率。

开工计划：2017 年公司计划新开工项目 10 个，新开工面积 139.68 万平米，比去年计划开工面积增加 34.29%，具体如下：

项目名称	所在城市	新开工面积（万平米）
北京南苑项目	北京	31.77
北京稻田项目	北京	10.97
北京海淀永丰项目	北京	18.33
沈阳中粮隆玺	沈阳	13.64
长沙北纬 28 度	长沙	18.83
南京中粮祥云	南京	11.47
上海新场项目	上海	6.83
上海顾村项目	上海	12.64
苏州祥云国际	苏州	8.40
杭州良渚 49 号地块	杭州	6.8
合计		139.68

（2）工业地经营计划

根据 2016 年工业地产整体运营情况，预计 2017 年度全年物业出租率为 97%，租金收取率为 98%。2017 年度的主要经营计划为：

67 区中粮商务公园：运营服务体系全面落地，搭建金融、信息化服务平台，完成创智体验馆的改造及运营，完善服务体系，争取市级孵化器落地。

中粮（福安）机器人智造产业园：培育前沿机器人项目、引入龙头机器人企业、打造国家级孵化器，整合各方资源，拟借力科研院校资源，引进创新研发团队及具有影响力的机器人企业。

（3）未来公司发展所需资金情况

2017 年，我国将着力建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定。公司将在此宏观环境下，继续以高周转模式挖掘现有资产效能，同时结合新的外部形势积极拓展融资渠道获取发展所需资金。一方面，公司将继续结合国家化解房地产库存的政策，把握时机继续加大推进各项目的销售力度，加快资金回笼，提高资金使用率；另一方面公司将充分发挥较强的融资能力，充分结合国家支持合理自住购房的微观信贷导向，加大针对自住型商品房产品的融资力度。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。

（四）可能面对的风险

公司在未来发展战略及决策过程中可能面临政策、宏观经济及市场等方面的风险。

1、地产政策风险。2016 年年底召开的中央经济工作会议明确了 2017 年中国楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，明确强化房屋居住属性，这就决定了 2017 年调控不会放松。对于一些已实施分城施策的城市来说，如果调控没有达到预期，即房价环比仍在上涨，或后期调控效果弱化，不排除还会继续收紧调控政策。

2、宏观经济环境风险。中央经济工作会议明确提出 2017 年经济增长以“稳”为主基调，经济环境的稳定有利于房地产市场的稳定发展，经济增长通过增加企业利润，扩大就业，提升居民收入等方面不断强化对房地产的影响作用。房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但支撑其高速增长的因素正在减少。

3、市场风险。2017 年货币政策保持“稳健中性”，决定了货币环境全面宽松不再，住宅的居住属性被进一步强调，在支持居民自住购房的同时更加注重抑制投资投机性需求，有效影响了市场预期。

结合外部环境分析和公司自身特点，公司将随时关注市场和政策变化，精细化管理、稳健经营，不断提升业务能力水平，积极应对新局面、新问题。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 3 月 29 日	实地调研	机构	公司战略情况、产品体系、养老地产、产业地产、公司非公开发行 A 股股票进展情况等。
2016 年 5 月 5 日	实地调研	机构	公司城市更新项目、土地储备、国企改革、前海项目、公司非公开发行 A 股股票进展情况等。
2016 年 5 月 11 日	实地调研	机构	公司城市更新项目、土地储备、与招商蛇口整合的传闻真实情况、产品体系、产业地产、2015 年计提资产减值准备情况、公司非公开发行 A 股股票进展情况等。
2016 年 9 月 23 日	实地调研	机构	公司经营情况、关于公司城市更新项目、土地储备、国企改革等。
2016 年 11 月 9 日	实地调研	机构	公司简介、经营情况、土地储备及城市布局情况等。
2016 年 12 月 20 日	实地调研	机构	关于公司非公开发行 A 股股票进展情况、土地储备及城市布局、董事及高管变动情况、公司城市更新项目等。

接待次数	6
接待机构数量	12
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

（一）报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	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

（二）公司近三年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本的方案（预案）情况

1、公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,574,885,438.20 元，加上本年母公司净利润 1,048,010,262.25 元，减去本年度提取法定盈余公积 104,801,026.23 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 4,445,545,410.38 元。公司拟以截至 2016 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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2016 年度不进行公积金转增股本。

上述公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

2、公司 2015 年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,044,151,743.53 元，加上本年母公司净利润 660,238,111.70 元，减去本年度提取法定盈余公积 66,023,811.17 元以及本年度分配普通股股利 63,480,605.86 元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,574,885,438.20 元。公司拟以截至 2015 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0.40元，即72,549,263.84元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2015年度不进行公积金转增股本。

公司于2016年7月29日实施上述方案。

3、公司 2014 年度利润分配方案。

经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润2,389,790,589.64元，加上本年母公司净利润787,525,668.63元，减去本年度提取法定盈余公积78,752,566.86元以及本年度分配普通股股利54,411,947.88元，本年度实际可供股东分配的利润为 3,044,151,743.53元。公司拟以截至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，即63,480,605.86元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司2014年度不进行公积金转增股本。

公司于 2015 年 6 月 29 日实施上述方案。

（三）公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市 公司普通股股东 的净利润 (调整前)	占合并报表中归 属于上市公司普 通股股东的净利 润的比率	以其他方式现金 分红的金额	以其他方式现金 分红的比例
2016 年	72,549,263.84	720,153,948.48	10.17%	-	-
2015 年	72,549,263.84	721,812,207.59	10.05%	-	-
2014 年	63,480,605.86	598,526,380.97	10.61%	-	-

（四）公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.40
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,813,731,596
现金分红总额（元）（含税）	72,549,263.84
可分配利润（元）	4,445,545,410.38
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%

本次现金分红情况
在资金充裕，无重大投资计划情况下，公司每年以现金方式分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
经瑞华会计师事务所审计，本年母公司年初未分配利润 3,574,885,438.20 元，加上本年母公司净利润 1,048,010,262.25 元，减去本年度提取法定盈余公积 104,801,026.23 元以及本年度分配普通股股利 72,549,263.84 元，本年度实际可供股东分配的利润为 4,445,545,410.38 元。公司拟以截至 2016 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 0.40 元，即 72,549,263.84 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。公司 2016 年度不进行公积金转增股本。 上述公司 2016 年度利润分配及资本公积金转增股本预案尚需提请股东大会审议。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	其他承诺	<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，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。</p> <p>自 2007 年起，公司通过配股募集资金和自有资金先后收购了控股股东旗下符合注入上市公司条件的住宅项目，包括：天泉置业有限公司 51% 的股权、厦门鹏源房地产开发有限公司 100% 的股权、天泉置业有限公司 49% 股权、上海加来房地产开发有限公司 51% 的股权、苏源集团江苏房地产开发有限公司 90%</p>

					<p>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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1、中粮集团地产业务发展战略</p> <p>本集团将以中粮地产作为整合及发展中粮集团房地产业务的专业平台，在战略规划上，本集团目前拟将中粮地产作为集团住宅地产业务发展的平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>2、对集团住宅地产业务发展的承诺</p> <p>(1) 在中粮地产开展住宅地产开发业务的城市中，本集团不再从事新的住宅地产业务。</p> <p>(2) 在中粮地产进行住宅</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>地产开发的城市中，若中粮地产因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅地产项目，而本集团可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目后，将在同等商业条件下将其优先转让给中粮地产或采取合作方式由中粮地产为主开发；若中粮地产不受让该等项目，本集团将在该等项目进入实质销售阶段之前整体转让给其他非关联的第三方，而不就该项目进行销售。</p> <p>(3) 若中粮地产拟在其现有进行住宅地产开发的的城市之外的城市，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>			
中粮集团有限公司	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>公司控股股东中粮集团对公司填补即期回报措施能够得到切实履行做出如下承诺：“不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。”</p>	2016-03-04	长期有效	正常履行中
公司全体董事、高级管理人员	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>公司全体董事及高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：</p> <p>(一) 本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会采用其他方式损害公司利益；</p>	2016-03-04	长期有效	正常履行中

		<p>(二) 本人承诺将对职务消费行为进行约束;</p> <p>(三) 本人承诺不会动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动;</p> <p>(四) 本人承诺由董事会或薪酬委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩;</p> <p>(五) 如公司未来实施股权激励方案, 本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>本承诺函出具日后, 如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的, 本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一, 本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺, 本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则, 对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>			
中粮集团有限公司	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形, 并因此给中粮地产和投资者造成损失的, 本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	2016-05-05	长期有效	正常履行中
公司全体董事、监事、高级管理人员	其他承诺	<p>关于 2016 年非公开发行 A 股股票事项</p> <p>如中粮地产存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形, 并因此给中粮地产和投资者造成损失的, 本承诺人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p>	2016-05-05	长期有效	正常履行中

股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

财政部本年下发《增值税会计处理规定》（财会【2016】22号）及相关要求，公司已按该文件规定的核算方法执行。具体请见附注五“税项”。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
Prized Developments Limited（注）	同一控制下并购
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	同一控制下并购
深圳市创智产业运营管理有限公司	设立
成都怡悦置业有限公司	设立
跃胜有限公司（BVI）	设立
中粮地产（天津）有限公司	设立
北京鹏悦置业有限公司	设立
北京鹏源置业有限公司	设立
上海兴悦房地产开发有限公司	设立
中粮天悦地产(苏州)有限公司	设立
中粮房地产开发（杭州）有限公司	设立
上海梁悦实业有限公司	本年新设，后因股权比例稀释，不再纳入合并报表范围
上海置悦实业有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围
北京稻香四季房地产开发有限公司	股权比例稀释，不纳入合并范围
深圳市宝铜实业有限公司	清算
深圳市宝恒建设监理有限公司	清算
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	清算

Prized Developments Limited 包含巧克力产品（中国）有限公司、COFCO（bvi）NO.102 Limited、中粮金帝食品（深圳）有限公司、深圳市金帝营销有限公司 4 家下属子公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	182.95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨宏、崔幼军
境外会计师事务所名称（如有）	-
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	-
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	-
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	-

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

2016年6月24日,公司2015年度股东大会通过《关于续聘瑞华会计师事务所为公司2016年度财务报告和内部控制审计机构的议案》。同意公司续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2016年年度财务报告和内部控制审计机构,为公司提供2016年度会计报表审计、净资产验证及其它专业服务;同时为公司2016年度内部控制情况发表审计意见,聘期一年。财务报告审计费用为110.35万元,内部控制审计费用为72.60万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼案件总金额为285,968,254.1元。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格（万元）	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（万元）	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
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	2,115.04	2,115.04	-	2,819	否	转账	2,115.04	2016-8-31	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
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	85.06	85.06	-	81	是	转账	85.06	2016-8-31	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
中粮食品营销有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受促销服务	市价	2,833.25	2,833.25	-	2,833.25	否	转账	2,833.2	2016-01-04	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
中粮集团有限公司	控股股东	经营性交易	接受 IT 服务	市价	10.34	10.34	-	-	-	转账	10.34	-	-
华夏粮油票证研究利用开发中心	同一最终控股股东	经营性交易	接受餐饮服务	市价	58.82	58.82	-	-	-	转账	58.82	-	-
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	接受租赁服务	市价	135.00	135.00	-	-	-	转账	135.00	-	-
深圳南海粮食工业有限公司	同一最终控制方	经营性交易	购买商品	市价	15.73	15.73	-	15.73	否	转账	15.73	2016-01-04	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
山东中粮花生食品有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	购买商品	市价	14.09	14.09	-	14.09	否	转账	14.09	2016-01-04	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
中粮食品营销有限公司新津分公司	同一最终控股股东	经营性交易	购买商品	市价	34.80	34.80	-	-	-	转账	34.80	-	-
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	购买商品	市价	1.51	1.51	-	1.51	否	转账	1.51	2016-01-04	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	153.50	153.50	-	-	-	转账	153.50	-	-
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收费标准	418.04	418.04	2.63	480	否	转账	418.04	2016-03-26	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控股股东	经营性交易	提供物业管理服务	参照本公司向业主提供物业服务的收费标准	143.05	143.05	0.90	150	否	转账	143.05	2016-03-26	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
北京凯莱物	同一最	经营性	提供物业	参照本公	14.27	14.27	0.09	-	-	转账	14.27	-	-

业管理有限 公司	终控股 股东	交易	管理服务	司向业主 提供物业 服务的收 费标准									
卓远地产 （成都）有 限公司	同一最 终控制 方	经营 性 交 易	提供物 业 管 理 服 务	参照本公 司向业 主提供 物业服 务的收 费标准	0.60	0.60	0.00	180	否	转账	0.60	2016-03 -26	巨潮资讯网 （www.cnin fo.com.cn）
四川中国酒 城股份有限 公司	同一最 终控股 股东	经营 性 交 易	提供物 业 管 理 服 务	参照本公 司向业 主提供 物业服 务的收 费标准	30.25	30.25	0.19	-	-	转账	30.25	-	-
中粮食品营 销有限公司	同一最 终控股 股东	经营 性 交 易	出售商 品	市价	393.07	393.07	-	393.07	否	转账	393.07	2016-01 -04	巨潮资讯网 （www.cnin fo.com.cn）
中粮酒业有 限公司	同一最 终控股 股东	经营 性 交 易	出售商 品	市价	40.90	40.90	-	40.90	否	转账	40.90	2016-01 -04	巨潮资讯网 （www.cnin fo.com.cn）
卓远地产 （成都）有 限公司	同一最 终控制 方	经营 性 交 易	提供餐 饮 劳 务	市价	1.62	1.62	-	-	-	转账	1.62	-	-
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	接受租 赁 服 务	市价	766.53	766.53	-	-	-	转账	766.53	-	-
卓远地产 （成都）有 限公司	同一最 终控制 方	经营 性 交 易	接受租 赁 服 务	市价	27.11	27.11	-	-	-	-	27.11	-	-
中粮酒业有 限公司	同一最 终控股 股东	经营 性 交 易	提供租 赁 服 务	市价	14.83	14.83	0.03	-	-	转账	14.83	-	-
卓远地产 （成都）有 限公司	同一最 终控制 方	经营 性 交 易	提供租 赁 服 务	市价	1.65	1.65	0.00	-	-	转账	1.65	-	-
中英人寿保 险有限公司 广东分公 司、	同一最 终控制 方	经营 性 交 易	接受保 险 服 务	市价	584.73	584.73	-	-	-	转账	584.73	-	-
合计					--	--	7,893.79	--	7,008.55	--	--	--	--

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）	<p>1、2016年8月29日，公司第八届董事会第四十一次会议审议《关于公司2016年度预计接受物业管理服务类日常性关联交易的议案》，同意公司2016年与中粮集团有限公司控股子公司北京凯莱物业管理有限公司、四川凯莱物业管理有限公司进行接受物业管理服务的日常性关联交易，预计总金额为2,900万元。截至报告期末，实际发生的该类日常关联交易合计为2200.7万元</p> <p>2、2016年3月24日，公司第八届董事会第二十七次会议审议《关于公司2016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2016年与中粮集团有限公司控股子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、卓远地产（成都）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810万元。截至报告期末，实际发生的该类日常关联交易合计为561.09万元。</p> <p>3、2016年1月22日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过《关于全资子公司收购中国食品有限公司旗下子公司Prized Developments Limited 100%股权的关联交易议案》，同意收购完成后，PD公司及其下属公司与本公司控股股东及其关联方未履行完毕的与正常生产经营相关的合同根据行业习惯和业务操作的实际需求继续履行。报告期内，PD公司下属子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮食品营销公司发生促销费用2,833.25万元；向</p>

	中粮食品营销公司出售产品发生费用 393.07 万元；向中粮酒业有限公司购买产商品发生费用 40.90 万元；向深圳南海粮食工业有限公司采购材料发生费用 15.73 万元；向山东中粮花生食品有限公司采购材料发生费用 14.09 万元；向中粮生物化学（安徽）股份有限公司采购材料发生费用 1.51 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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
中国食品有限公司	受同一控股股东信息控制	收购股权及债权	以 39,377.22 万元收购 Prized Developments Limited（简称“PD 公司”）100% 的股权，并以 21,722.78 万元购买中国食品对 PD 公司的债权。	以评估价为基础	21,702.84	60,854.94 （其中股权评估值为 39,132.16 万元）	61,100.00	转账	-1,531.70	2016-01-04	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
裕传有限公司	受同一控股股东信息控制	收购股权	收购烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100% 股权	以评估价为基础	23,058.82	39,951.51	39,951.51	转账	10,475.78	2016-05-07	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				转让价格与账面价值差异主要是 PD 公司长期股权投资评估增值；烟台中粮博瑞房地产开发有限公司存货评估增值							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				项目并购后的开发对公司经营成果、财务状况产生积极影响							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

1、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于受托经营管理关联交易的议案》，同意公

司受托管理中粮集团下属子公司苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）有限公司全部经营管理业务并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。

报告期内公司受托管理费为 50 万元。

2、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的议案》，股东大会同意公司向中粮集团申请 60 亿元授信额度，用于项目开发或补充公司经营发展所需流动资金。授信额度期限三年，利率为不超过额度项下每笔借款对应的同期同档次银行贷款利率。截至 2016 年 12 月 31 日，中粮集团对公司的借款余额为 46.25 亿元。

3、公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的议案》，同意公司及下属子公司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。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。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在中粮财务有限责任公司结算户上存款余额为 49,062.32 万元。

4、2016 年 8 月 8 日，公司第八届董事会第三十九次会议，审议通过《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》，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。北京名都房地产开发有限公司与本公司属于受同一法人中粮集团有限公司控制的关联法人，因此该借款事项构成关联交易。

5、因经营发展需要，2016年10月28日，公司第八届董事会第四十八次会议，审议通过《关于向中粮财务有限责任公司申请10亿元授信额度的议案》，同意公司向中粮财务有限责任公司申请10亿元授信额度，期限1年，额度项下借款利率为同期银行贷款基准利率。

6、2016 年 3 月 4 日，公司第八届董事会第二十五次会议审议通过了公司非公开发行 A 股股票相关议案，公司拟向包括控股股东中粮集团有限公司在内的不超过十名特定投资者非公开发行 A 股股票不超过 509,164,969 股（含 509,164,969 股），发行价格不低于 9.82 元/股，拟募集资金总额不超过 500,000 万元（含 500,000 万元）。中粮集团承诺拟认购数量不超过公司本次非公开发行股份总数的 20%。公司拟以部分募集资金收购中粮集团持有的中粮地产投资（北京）有限公司 49%股权和中粮集团全资子公司裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100%股权。上述股份认购及股权收购事宜构成关联交易。

2016 年 5 月 5 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（修订稿）及相关议案。根据国务院国资委授权机构备案的评估结果，公司董事会对本次非公开发行方案进行了调整。发行数量调整为不超过 508,957,160 股（含 508,957,160 股），募集资金总额调整为不超过 499,795.93 万元（含 499,795.93 万元）。2016 年 7 月 22 日，公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过了非公开发行股票相关议案。公司 2015 年度利润分配方案实施完成后，本次非公开发行股票的发行价格调整为 9.78 元/股，发行数量调整为不超过 511,038,784 股（含 511,038,784 股）。2016 年 8 月 11 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161959 号），证监会决定对公司本次非公开发行股票申请予以受理。2016 年 9 月 29 日，公司第八届董事会第四十五次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（二次修订稿）及相关议案，对本次非公开发行的发行数量及募集资金用途进行再次调整，发行数量调整为不超过 399,922,679 股（含 399,922,679 股），募集资金总额调整为不超过 391,124.38 万元（含 391,124.38 万元）。2016 年 12 月 29 日，公司第八届董事会第五十九次会议审议通过了关于非公开发行 A 股股票预案（三次修订稿）及相关议案，公司根据资本市场整体情况对本次非公开发行的发行数量及募集资金用途进行再次调整，发行数量调整为不超过 318,801,872 股（含 318,801,872 股），募集资金总额调整为不超过 311,788.23 万元（含 311,788.23 万元）。

公司根据非公开发行 A 股股票预案的规定，在募集资金到位前，使用自有资金 39,951.51 万元先行收购裕传有限公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100% 股权，报告期内烟台中粮博瑞房地产开发有限公司股权收购事项已完成交割、工商登记变更等程序，烟台博瑞已于 2016 年 12 月 29 日纳入公司合并报表范围。公司将在募集资金到位后对该笔股权收购款予以置换。

本次非公开发行股票相关事项尚需获得中国证券监督管理委员会的核准后方可实施。

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	关于受托经营管理关联交易的公告	2016 年 3 月 26 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2	关于向控股股东中粮集团有限公司申请授信额度的关联交易公告	2016 年 3 月 26 日	
3	关于公司及下属子公司在中粮财务有限责任公司办理存款业务的关联交易公告	2016 年 3 月 26 日	
4	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	2016 年 8 月 9 日	
5	关于向中粮财务有限责任公司申请 10 亿元授信额度的关联交易公告	2016 年 10 月 31 日	

6	关于公司非公开发行股票涉及的关联交易的公告	2016 年 3 月 8 日
	关于公司非公开发行股票涉及的关联交易的公告（修订稿）	2016 年 5 月 7 日
	关于实施 2015 年度利润分配方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的公告	2016 年 7 月 30 日
	中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案（二次修订稿）	2016 年 9 月 30 日
	中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案（三次修订稿）	2016 年 12 月 30 日

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司作为受托方，与苏州苏源房地产开发有限公司、中粮集团（深圳）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”。

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

（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。

2、重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2013.12.3	65,000	2013.12.19	65,000	连带责任保证	2013.12.19-2018.11.23	否	否
北京正德兴合房地产开发有限公司（1）	2013.12.3	90,800	2014.3.26	90,800	连带责任保证	2014.3.26-2016.3.25	是	否
成都中粮锦悦置业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	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	2014.6.30	23,000	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	2014.10.16	43,000	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	2014.12.31	39,000	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	2015.3.12	20,000	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	2015.4.13	24,582	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	2015.4.22	70,000	连带责任保证	2015.4.22-2022.3.8	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司（3）	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2018.9.9	否	否
成都天泉置业有限责任公司	2015.9.29	10,000	2015.9.28	10,000	连带责任保证	2015.9.28-2019.9.27	是	否
中粮鸿云置业南京有限公司	2015.9.9	75,500	2015.9.7	75,500	连带责任保证	2015.9.7-2018.9.7	否	否
成都鸿悦置业有限公司	2015.5.20	77,500	2015.5.19	77,500	连带责任保证	2015.5.19-2020.4.29	否	否
北京稻香四季房地产开发有限公司	2015.12.30	300,000	2016.1.25	300,000	连带责任保证	2016.1.25-2019.7.15	是	否
北京正德兴合房地产开发有限公司	2016.3.26	200,000	2016.3.25	200,000	连带责任保证	2016.6.24-2019.9.26	否	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	2016.2.2	80,000	2016.2.1	80,000	连带责任保证	2016.2.1-2019.5.24	否	否
中粮祥云置业（苏州）有限公司	2015.12.30	67,950	2016.1.25	67,950	股权质押	2016.1.25-2018.7.15	否	否
成都怡悦置业有限公司	2016.12.14	42,000	2016.12.14	42,000	连带责任保证	2016.12.14-2019.12.13	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			1,477,950		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			1,421,332

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,808,532		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		1,020,532		
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
北京正德兴合房地产开发有限公司 (1)	2013.12.3	90,800	2014.3.26	90,800	股权质押	2014.3.26-2016.3.25	是	否
中粮地产(深圳)实业有限公司	2014.6.28	90,000	2014.6.26	90,000	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	2014.6.28	39,000	连带责任保证	2014.6.28-2019.4.27	是	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 (2)	2014.10.18	43,000	2014.10.16	43,000	连带责任保证	2014.10.16-2019.10.15	否	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司(3)	2015.11.25	103,000	2015.11.23	103,000	连带责任保证	2015.11.23-2018.9.9	否	否
成都鸿悦置业有限公司	2015.3.5	50,000	2015.3.4	50,000	股权质押	2015.3.4-2017.3.3	是	否
中粮祥云置业南京有限公司	2016.4.16	50,000	2016.4.15	50,000	股权质押	2016.4.15-2018.4.15	否	否
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	2016.6.8	50,000	2016.6.8	50,000	连带责任保证	2016.6.8-2019.6.7	否	否
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	2016.7.29	50,000	2016.7.28	50,000	连带责任保证	2016.7.28-2018.7.27	否	否
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	2016.9.1	62,000	2016.8.30	62,000	连带责任保证	2016.8.30-2021.8.29	否	否
中粮地产 (深圳) 实业有限公司	2016.9.28	150,000	2016.9.26	150,000	连带责任保证	2016.9.30-2021.9.30	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		362,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		777,800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		598,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		598,000		
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)		1,839,950		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		2,199,132		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,406,532		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		1,618,532		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				274.69%				
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)	1,006,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	1,323,926
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	1,323,926
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

(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，报告期内已经履行完毕；

(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；

(3) 该两笔担保为中粮地产（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为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保。

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联交易	贷款利率	贷款金额	起始日期	终止日期	本年实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况
北京悦恒置业有限公司	否	7.125%	108,094.5	2016.8.1	2019.7.31	0	-	20,558.79	8,364.38	0
北京悦恒置业有限公司	否	7.125%	16,320.00	2016.11.17	2019.11.16	0	-	2,164.81	323.71	0
合计		--	124,414.5	--	--	0	-	8,688.09	--	--

委托贷款资金来源	自有资金
逾期未收回的本金和收益累计金额	-
涉诉情况（如适用）	不适用
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）	2015-12-30
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）	2016-1-23
未来是否还有委托贷款计划	是

注：我司与北京悦恒置业有限公司签署金额分别为 10.81 亿元和 4 亿元的《委托贷款协议》，后又签署《委托贷款补充协议》，对委贷利息进行约定。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

（1）年度精准扶贫概要

中粮地产始终以回馈社会为己任，2016 年，公司通过开展公益活动、组织对外捐赠等活动，为弱势群体、贫困山区儿童提供帮扶，践行企业社会责任，取得良好效果与社会评价。

主要如下：

中粮地产（集团）股份有限公司通过举办“悦公益·悦美好”为深圳市龙华新区可可沙龙党群服务 V 站长期帮扶的困难脑瘫儿童群体捐赠 3 万；

成都公司向四川省索玛慈善基金会捐赠一批价值 2.7 万元的体育用品及儿童读物，对象为贫困山区儿童；

深圳公司捐赠 5.9 万元给“广东扶贫济困日暨深圳公益慈善月”及“宝安区新安街道宝民社区慈善帮扶协会”（公益基金）。

（2）上市公司年度精准扶贫工作情况

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	11.6

二、分项投入	—	—
1.教育脱贫	—	—
其中：改善贫困地区教育资源投入金额	万元	2.7
2.兜底保障	—	—
其中：贫困残疾人投入金额	万元	3
3.社会扶贫	—	—
其中：扶贫公益基金投入金额	万元	5.9

(3) 后续精准扶贫计划

公司将严格按照对外捐赠管理相关要求，严格按照预算支出，做好对外捐赠工作；同时继续整合相关资源，一如既往关注公益慈善领域，发挥央企优势，助力公益，奉献爱心，践行企业社会责任。

2、履行其他社会责任的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否 不适

是否发布社会责任报告

是 否

企业社会责任报告					
企业性质	是否含环境方面信息	是否含社会方面信息	是否含公司治理方面信息	报告披露标准	
				国内标准	国外标准
国有企业	是	是	是	报告的编写参考了中国社科院《中国企业社会责任报告编制指南》、广东省房地产协会的《广东省房地产企业社会责任指引》等。	

具体情况说明

1.公司是否通过环境管理体系认证（ISO14001）	是
2.公司年度环保投支出金额（万元）	107.95
3.公司“废气、废水、废渣”三废减排绩效	不适用
4.公司投资于雇员个人知识和技能提高以提升雇员职业发展能力的投入（万元）	251.84
5.公司的社会公益捐赠（资金、物资、无偿专业服务）金额（万元）	11.6

十九、其他重大事项的说明

公司董事会、股东大会在本报告期审议通过了公司非公开发行 A 股股票相关议案。具体

情况请见上文“其他重大关联交易”。

二十、公司子公司重大事项

1、公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司及控股子公司提供财务资助额度的议案》，同意公司及控股子公司提供不超过人民币 36.83 亿元的财务资助额度。截至 2016 年 12 月 31 日，公司在股东大会授权的财务资助额度内已为北京悦恒置业有限公司提供财务资助 12.44 亿元、为北京万科企业有限公司提供财务资助 13.80 亿元、为上海万科投资管理有限公司提供财务资助 2.28 亿元。

2、公司 2015 年度股东大会审议通过《关于公司 2016 年度为控股子公司提供担保额度的议案》，同意公司 2016 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 111 亿元的担保额度，有效期自 2015 年度股东大会通过之日起至 2016 年度股东大会召开之日止。报告期内，公司在股东大会授权的担保额度内已为控股子公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供 20 亿元人民币的担保、为控股子公司成都悦悦置业有限公司提供 4.2 亿元人民币的担保。

3、2016年6月20日，公司第八届董事会第三十四次会议审议通过《关于公司与上海景时宾华投资中心（有限合伙）合作开发成都金牛区西华街道项目的议案》。董事会同意公司、公司全资子公司中粮地产成都有限公司（简称：成都公司）、成都悦悦置业有限公司（简称：项目公司）与上海景时宾华投资中心（有限合伙）（简称：景时宾华）签订投资协议及相关协议，约定就开发成都金牛区西华街道项目进行合作，成都公司与景时宾华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。截至目前，双方已签订投资协议并已完成对项目公司增资，景时宾华已对项目公司提供19,600万元股东借款。

4、2016年8月8日，公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司对外投资设立合资公司并提供财务资助以收购长营电器（深圳）有限公司 100%股权的议案》。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”）与深圳汇金柒号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇金柒号”）共同设立合资公司收购长营企业（香港）有限公司持有的长营电器（深圳）有限公司 100%股权，从而获取目标股权对应的全部资产权益（包括但不限于土地使用权等）。收购价款为人民币 10.8 亿元。报告期内，深圳公司与汇金柒号已共同设立深圳中益长昌投资有限公司（以下简称“中益长昌”），注册资本金为人民币 2000 万元。其中，深圳公司出资 1000 万元，持股比例为 50%，汇金柒号出资 1000

万元，持股比例为 50%。报告期内，项目公司已经设立，我方已实缴 1000 万注册资本，向项目公司提供财务资助 5.8 亿元，基金实缴 1000 万注册资本，向项目公司提供 7.8 亿元借款。合资公司已根据合同约定向长营香港支付 95% 项目股权收购款的。截至目前，深圳长营的交割已完成，工商变更登已完成。

5、公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（简称“北京公司”）与北京天恒乐活城置业有限公司（简称“天恒乐活城”）于 2015 年 11 月 24 日取得北京市房山区长阳镇 02 街区 02-2-02、02-2-06 地块（现“稻田项目”），并于 2015 年 12 月 9 日设立项目公司北京稻香四季房地产开发有限公司（简称“稻香四季”）。2016 年 8 月 8 日，公司第八届董事会第三十九次会议审议通过《关于全资子公司向其控股子公司北京稻香四季房地产开发有限公司增资的议案》，北京公司拟以自有资金对稻香四季认缴增资 8.06 亿元，增资后，稻香四季注册资本为 81,600 万元，北京公司认缴 81,300 万元，持股比例为 99.63%，天恒乐活城认缴 300 万元，持股比例为 0.37%。2016 年 11 月，稻香四季在北京产权交易所挂牌公开征集投资方，根据挂牌结果，五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）被确定为新增投资方。2016 年 12 月 16 日，公司第八届董事会第五十五次会议审议通过《关于全资子公司中粮地产（北京）有限公司签订投资合作协议的议案》，同意北京公司与五矿信托、天恒乐活城合作开发稻田项目。五矿信托增资完成后，中粮地产（北京）有限公司持有稻香四季 49.91%，五矿持股 49.91%，天恒持股 0.18%，稻香四季不再纳入公司合并报表范围内。报告期内，各方均已实缴出资，稻香四季已完成工商登记变更手续。

6、2016 年 9 月 13 日，公司第八届董事会第四十二次会议审议通过《关于向全资子公司上海置悦实业有限公司增资扩股引入合作方的议案》。公司全资子公司上海置悦实业有限公司（以下简称“置悦实业”）通过增资扩股方式引入合作方，共同合作开发上海市浦东新区新场旅游综合服务区 A10-1 地块（以下简称“新场项目”）。经增资挂牌程序，上海首创正恒置业有限公司（以下简称“上海首创”）被确定为置悦实业的投资方，并与置悦实业原股东中粮地产（上海）有限公司（以下简称“上海公司”）于 2016 年 12 月 2 日签订了《增资协议》等相关法律文件。上海公司增资人民币 24,990 万元，上海首创增资人民币 25,000 万元。增资完成后，上海公司和上海首创各持置悦实业 50% 的股权，并间接持有项目公司上海梁悦实业有限公司各 50% 股权。根据《增资协议》关于公司治理结构的相关约定，置悦实业及梁悦实业将不再纳入我司合并报表范围。截至 2016 年 12 月 19 日，首创增资事项已完成，置悦实业及梁悦实业工商登记变更已完成。

7、2016 年 9 月 13 日，公司第八届董事会第四十四次会议审议通过《为参股子公司上海众承房地产开发有限公司提供借款的议案》。为确保项目运营的顺利推进，董事会同意公司全资子公司上海兴悦房地产开发有限公司按照股权比例对项目公司提供同等条件的股东借款，用于项目地块的土地出让金支付及项目的后续开发运营，借款金额为不超过人民币 14.6 亿元。

8、为了聚焦主营业务发展，剥离非主业资产，公司全资子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司（以下简称“金帝食品”）通过北京产权交易所动态报价方式转让其所持有的部分存货、固定资产及无形资产。福建利大家食品有限公司（以下简称“利大家”）被确定为竞得人，成交价为 20,600 万元。2016 年 12 月 12 日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过《关于全资子公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与福建利大家食品有限公司签订〈实物资产交易合同〉的议案》，同意金帝食品与利大家签订《实物资产交易合同》等法律文件。公司在此前的相关公告中披露，公司因利大家食品原因无法获取并披露其财务数据，目前相关财务数据仍无法获取且该事项对本次交易无实质影响。双方已于 2017 年 1 月完成签约，截至目前利大家已支付全部款项。

9、2015 年 11 月 24 日，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）与北京天恒乐活城置业有限公司组成联合体，通过公开竞拍方式成功竞得北京市房山区阎村镇 04 街区 04-0005 等地块综合性商业金融服务业、二类居住及体育用地（即北京“阎村项目”）国有建设用地使用权，北京公司拥有 30%权益。三方共同设立项目公司北京恒乐置业有限公司，北京公司持有恒乐置业 30%股权。经过天恒乐活城置业增资后，截至报告期末，北京公司持有恒乐置业 0.18%股权。

10、2015 年 10 月 30 日，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司与北京天恒房地产股份有限公司、北京中瑞凯华投资管理有限公司组成联合体，通过公开竞拍成为北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村 1404-657、659、1401-607 地块（即北京“南苑项目”）国有建设用地使用权挂牌出让的竞得人，北京公司拥有 34%权益。三方共同设立项目公司北京悦恒置业有限公司，北京公司持有悦恒置业 34%股权。经过北京公司、北京天恒增资后，截至报告期末，北京公司持有恒乐置 51%股权。

11、2013 年 10 月 28 日，公司第七届董事会第二十五次会议审议通过关于与上海中城永玺投资中心（有限合伙）签订投资协议的议案，同意全资子公司中粮地产成都有限公司（简称“成都公司”）与上海中城永玺投资中心（有限合伙）（简称“中城永玺”）签署投资协议，

约定与基金就开发成都崔家店项目（即“成都中粮锦云”）进行合作，双方共同对项目公司成都中粮锦悦置业有限公司（简称“项目公司”）进行增资，增资完成后，成都公司持有项目公司 51% 股权，中城永玺持有项目公司 49% 股权。报告期内，成都公司对中城永玺持有的项目公司 49% 进行了收购。截至报告期末，成都公司持有中粮锦悦置业有限公司 100% 股权。

12、2013 年 11 月 15 日，上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”）以公司子公司中耀房地产开发（沈阳）有限公司（以下简称“中耀”）欠付材料及安装费为由诉诸沈阳市中级人民法院，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，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。本案已于 2017 年 1 月 23 日执行完毕。

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，并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。

2015 年 9 月中耀从中级人民法院撤诉，同时又提起另案起诉，要求盈创承担因工程质量不合格所产生的维修费用等相应责任，共计约 1148 万元。2016 年 10 月 19 日二审法院判决上海盈创支付中耀维修费 3,117,183.6 元。本案已于 2017 年 1 月 23 日执行完毕。

13、2007 年 9 月 29 日，公司与天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”）、中粮滨海地产（天津）有限公司（由公司与泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于泰达公司未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得公司、粮滨公司无法按照原有规划设计开发该项目，严重损害了公司、粮滨公司的合法权益。2015 年上半年公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事诉讼书，请求泰达公司赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）并支付因诉讼产生的合理支出与律师费 100 万元。案件于 2015 年 7 月 8 日立案，泰达公司 2016 年 1 月向天津市高院提交反诉状，要求粮滨公司向泰达公司支付 6,456.925 万元的拆迁款及相应违约金及利息目前案件处于一审审理中。

上述“公司子公司重大事项”的临时公告索引

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	关于公司及控股子公司提供财务资助额度的公告	2015 年 12 月 30 日	巨潮资讯网
	2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016 年 1 月 23 日	www.cninfo.com.cn

2	关于公司 2016 年度为控股子公司提供担保额度的公告	2016 年 3 月 26 日	com. cn
	2015 年年度股东大会决议公告	2016 年 6 月 25 日	
	关于为控股子公司北京正德兴合房地产开发有限公司提供担保的公告	2016 年 3 月 26 日	
	关于为控股子公司成都怡悦置业有限公司提供担保的公告	2016 年 12 月 15 日	
3	关于与上海景时宾华投资中心(有限合伙)签订投资协议的公告	2016 年 6 月 21 日	
	第八届董事会第三十四次会议决议公告	2016 年 6 月 21 日	
4	关于全资子公司对外投资设立合资公司并提供财务资助以收购长营电器（深圳）有限公司 100%股权的议案	2016 年 8 月 9 日	
5	关于全资子公司向其控股子公司北京稻香四季房地产开发有限公司增资的公告	2016 年 8 月 9 日	
	关于全资子公司中粮地产（北京）公司签订投资合作协议的公告	2016 年 12 月 17 日	
	第八届董事会第五十五次会议决议公告	2016 年 12 月 17 日	
6	关于向全资子公司上海置悦实业有限公司增资扩股并引入合作方的公告	2016 年 9 月 14 日	
	第八届董事会第四十二次会议决议公告	2016 年 9 月 14 日	
	关于向全资子公司上海置悦实业有限公司增资扩股并引入合作方的进展公告	2016 年 12 月 3 日	
7	关于为参股子公司上海众承房地产开发有限公司提供借款的公告	2016 年 9 月 28 日	
	第八届董事会第四十四次会议决议公告	2016 年 9 月 28 日	
8	关于全资子公司通过产权交易所转让部分资产的公告	2016 年 12 月 10 日	
	第八届董事会第五十三次会议决议公告	2016 年 12 月 13 日	
9	关于竞得土地使用权的公告	2016 年 11 月 25 日	
10	关于竞得土地使用权的公告	2016 年 10 月 31 日	
11	关于与上海中城永玺投资中心（有限合伙）签订投资协议的公告	2013 年 10 月 29 日	

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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

2、限售股份变动情况

不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	209,478	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	211,553	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	-
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况 股份状态 数量
中粮集团有限公司	国有法人	45.67	828,265,000	未变	0	828,265,000	- -
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63	65,864,600	未变	0	65,864,600	- -
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	0.55	9,924,403	-1,724,970	0	9,924,403	- -
张忱业	境内自然人	0.37	6,697,302	+3,495,238	0	6,697,302	- -
吴泽钦	境内自然人	0.26	4,680,000	无报告期初数	0	4,680,000	- -
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.24	4,384,290	+142,200	0	4,384,290	- -
中国民生信托有限公司－中国民生信托－至信 234 号集合资金信托计划	其他	0.22	3,909,427	无报告期初数	0	3,909,427	- -
全国社保基金二零组合	其他	0.18	3,205,250	无报告期初数	0	3,205,250	- -
蔡炳洋	境内自然人	0.17	3,150,687	无报告期初数	0	3,150,687	- -

中国工商银行股份有限公司—南方新兴龙头灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.17	2,999,996	无报告期初数	0	2,999,996	-	-
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							
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，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中粮集团有限公司	828,265,000	人民币普通股	828,265,000					
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600					
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	9,924,403	人民币普通股	9,924,403					
张忱业	6,697,302	人民币普通股	6,697,302					
吴泽钦	4,680,000	人民币普通股	4,680,000					
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	4,384,290	人民币普通股	4,384,290					
中国民生信托有限公司—中国民生信托—至信 234 号集合资金信托计划	3,909,427	人民币普通股	3,909,427					
全国社保基金零二零组合	3,205,250	人民币普通股	3,205,250					
蔡炳洋	3,150,687	人民币普通股	3,150,687					
中国工商银行股份有限公司—南方新兴龙头灵活配置混合型证券投资基金	2,999,996	人民币普通股	2,999,996					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名无限售流通股股东中，控股股东与其他股东无关联关系，也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人；其他股东未知是否存在其他关联关系，也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,345,549 股，普通账户持股 351,753 股，实际合计持有 6,697,302 股；公司股东吴泽钦通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,680,000 股，普通账户持股 0 股，实际合计持有 4,680,000 股。							

报告期末前十名“08 中粮债”债券持有人持债情况表

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—中石油年金产品—股票账户	1,000,770	8.34
5	太平人寿保险有限公司—万能—团险万能	800,000	6.67
6	中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	774,940	6.46
7	中国建设银行股份有限公司—民生加银岁岁增利定期开放债券型证券投资基金	510,000	4.25
8	全国社保基金二零三组合	340,000	2.83
9	英大泰和人寿保险股份有限公司一分红	300,000	2.50
10	华泰人寿保险股份有限公司—万能—一个险万能	299,010	2.49

报告期末前十名“15 中粮 01”债券持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	创金合信基金—招商银行—华润信托—泰睿博荟 1 号单一资金信托	2,350,000	11.75
2	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	中银基金公司—中行—中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
4	上海浦东发展银行股份有限公司—鹏华前海万科 REITs 封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
5	广发证券—广发—广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
6	平安资产—工商银行—平安资产鑫享 5 号保险资产管理产品	800,000	4.00
7	中信证券—邮储银行—中信证券贵宾丰元 5 号集合资产管理计划	670,000	3.35
8	中邮创业基金—华夏银行—华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
9	全国社保基金二零九组合	500,000	2.50
10	上海银行股份有限公司—华安添颐养老混合型发起式证券投资基金	500,000	2.50

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码 (统一社会信用代码)	主要经营业务
中粮集团有限公司	赵双连	1983 年	91110000101100414N	粮食收购；批发预包装食品；境外期货业务；进出口业务(自营及代理)；从事对外咨询服务；广告、展览及技术交流业务；酒店的投资管理；房地产开发经营；物业管理、物业代理；自有房屋出租。
实际控制人报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中粮生物化学（安徽）股份有限公司 15.76%股权、中国食品有限公司 74.10%股权、中粮屯河股份有限公司 51.53%股权、中粮包装控股有限公司 28.15%股权、中国粮油控股有限公司 58.02%股权、大悦城地产有限公司 69.20%股权、中国蒙牛乳业有限公司 31.50%股权、酒鬼酒股份有限公司 15.50%、中粮肉食控股有限公司 27.64%股权。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

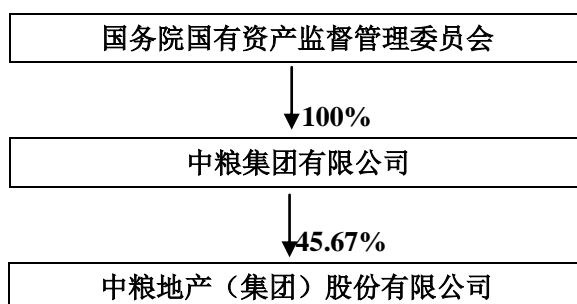
3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

公司实际控制人为国务院国有资产管理委员会。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

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、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
周政	董事长	现任	男	54	2011-1-4	2017-5-9	0	0	0	0
马德伟	董事	现任	男	54	2007-3-16	2017-5-9	0	0	0	0
王浩	董事	现任	男	51	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
李晋扬	董事、总经理	现任	男	48	2011-8-11	2017-5-9	0	0	0	0
顾云昌	独立董事	现任	男	73	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
孟焰	独立董事	现任	男	62	2012-4-23	2017-5-9	0	0	0	0
王涌	独立董事	现任	男	48	2016-6-24	2017-5-9	0	0	0	0
余福平	监事会主席	现任	男	57	2009-11-20	2017-5-9	0	0	0	0
侯文荣	监事会副主席	现任	女	51	2016-6-24	2017-5-9	0	0	0	0
李柳宾	职工监事	现任	男	47	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
叶雄	副总经理	现任	男	49	2007-7-19	2017-5-9	0	0	0	0
宋冰心	副总经理	现任	女	47	2016-12-16	2017-5-9	0	0	0	0
朱海彬	副总经理	现任	男	54	2006-2-17	2017-5-9	0	0	0	0
张雪松	副总经理	现任	男	53	2002-11-25	2017-5-9	0	0	0	0
冯安静	副总经理	现任	男	51	2010-8-21	2017-5-9	0	0	0	0
陆革	副总经理	现任	男	47	2014-5-9	2017-5-9	0	0	0	0
张建国	财务总监	现任	男	51	2016-12-16	2017-5-9	0	0	0	0
马建平	董事	离任	男	54	2005-7-4	2016-12-13	0	0	0	0
殷建豪	董事	离任	男	47	2007-3-16	2016-12-13	0	0	0	0
李曙光	独立董事	离任	男	54	2013-9-25	2016-6-24	0	0	0	0
朱来宾	监事会副主席	离任	男	45	2014-5-9	2016-6-24	0	0	0	0
曹荣根	副总经理	离任	男	54	2002-7-2	2016-12-14	11,517	0	0	11,517
崔捷	副总经理、财务总监、董事会秘书	离任	男	51	2006-2-17	2016-12-14	0	0	0	0
合计	-	-	-	-	-	-	11,517	0	0	11,517

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
马建平	董事	主动辞职	2016-12-13	工作调动
殷建豪	董事	主动辞职	2016-12-13	工作调动
李曙光	独立董事	主动辞职	2016-6-24	个人原因
朱来宾	监事会副主席	主动辞职	2016-6-24	工作调动
曹荣根	副总经理	主动辞职	2016-12-16	工作变动
崔捷	副总经理、财务总监、董事会秘书	主动辞职	2016-12-16	工作调动
王涌	独立董事	被选举	2016-6-24	董事会提名
侯文荣	监事	被选举	2016-6-24	监事会提名
宋冰心	副总经理	聘任	2016-12-16	董事会聘任
张建国	财务总监	聘任	2016-12-16	董事会聘任

三、任职情况

（一）公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、公司董事

◆董事长周政

周政，男，1963年3月出生，工商管理硕士、航空宇航制造工程硕士。高级工程师，享受国务院政府特殊津贴专家。曾在航空航天部第609研究所工作；1993年5月至1994年10月，历任中粮南方包装有限公司副总经理、总经理；1994年11月至2008年6月，历任中粮杭州美特容器有限公司副总经理、常务副总经理、总经理；中粮集团包装实业部总经理、中粮发展有限公司副总经理。2012年11月起任中粮集团副总裁。2013年12月起任大悦城地产有限公司董事会主席、执行董事。2014年1月起任中粮集团党组成员。2016年2月起任大悦城地产有限公司总经理。2008年6月至2010年12月任本公司总经理。2010年4月任公司董事。2011年1月起任本公司董事长。

◆董事马德伟

马德伟，男，1963年12月出生，法律硕士。1987年7月参加工作，曾任北京国际饭店法律顾问、北京艺通舞蹈美术服务公司副总经理、北京华信律师事务所文化法律事务部主任、北京江川律师事务所律师；1998年12月进入中粮集团工作，历任法律商标事务部职员、法律咨询部总经理、法律部副总监兼合同及公司法部总经理；2006年11月至2016年7月任中粮集团法律部总监。2013年2月起任中粮集团总法律顾问。2007年3月起任本公司董事。

◆董事王浩

王浩，男，1966年12月出生，长江商学院EMBA，国际财务管理师（IFM）。1990年进入中粮集团工作，先后任中粮集团审计处职员、深圳中粮实业有限公司财务副经理、中粮果菜水产进出口公司财务经理、中粮果菜水产进出口公司总经理助理兼唐山三丰实业有限公司副董事长、总经理、鹏利国际（北京）有限公司财务部副总经理、中粮集团战略规划部副总经理、中粮国际（北京）有限公司财务部总经理、中粮集团财务部副总监兼运营管理部总经理、中粮集团党组纪检组副组长兼中粮集团审计部及中粮集团纪检监察部总监。2016年7月起任中粮集团审计与法律风控部总监。2007年8月至2014年5月任本公司监事会副主席。2014年5月起任本公司董事。

◆董事李晋扬

李晋扬，男，1969年4月出生，清华大学建筑结构工程学士、清华大学EMBA，工程师。1993年8月进入中粮集团，先后任中粮粮油饲料公司实业部副经理，中粮总公司项目管理二部副科级干部，中粮公司饮料部部门经理，中粮发展有限公司零食速食部部门经理，2003年至2006年1月任鹏利国际（北京）地产开发部总经理助理、香港鹏利国际（集团）公司工程部总经理。2006年2月至2010年12月任本公司副总经理。2011年1月起任本公司常务副总经理。2011年8月11日起任公司董事，2013年8月27日起任本公司总经理。

◆独立董事顾云昌

顾云昌，男，1944年4月出生。高级城市规划师、研究员。1979年进入国家建设部工作，历任建设部房产住宅局副局长、处长，建设部城镇住宅研究所负责人，建设部政策研究中心副主任，中国房地产协会副会长兼秘书长，中国房地产研究会副会长、全国房地产商会联盟副会长、执行主席。现任上市公司旭辉控股(集团)有限公司、阳光100中国控股有限公司及浙江亚厦装饰股份有限公司、佳源国际控股有限公司的独立董事，已取得深圳证券交易所独立董事资格证书。2012年4月起担任本公司独立董事。

◆独立董事孟焰

孟焰，男，1955年8月出生，毕业于中央财经大学，先后获经济学（会计学）学士学位和经济学（会计学）硕士学位，1997年7月在财政部财政科学研究所获经济学（会计学）博士学位。中央财经大学教授、博士生导师，兼任中国会计学会常务理事、中国金融会计学会常务理事、教育部高等学校工商管理类学科专业教学指导委员会委员。孟焰先生自1997年起享受国务院政府特殊津贴。现任上市公司北京巴士传媒股份有限公司的独立董事，已取得深交所独董资格证书。2012年4月起担任本公司独立董事。

◆独立董事王涌

王涌，男，1968年11月出生。1990年毕业于中国青年政治学院，先后获得南京大学法学院经济法硕士学位、中国政法大学民商法学博士学位。现任中国政法大学教授、博士生导师，中国政法大学民商经济法学院商法研究所所长。中科创达软件股份有限公司、北京信威通信科技集团股份有限公司独立董事，第一拖拉机股份有限公司监事。已取得深圳证券交易所以及上海证券交易所独立董事资格证书。2016年6月起担任本公司独立董事。

2、公司监事

◆监事会主席余福平

余福平，1960年1月出生。毕业于中南财经政法大学，研究生学历，高级经济师。1980年加入中粮集团，历任中粮集团中国畜禽联营公司武汉经理部副经理，武汉中粮进出口公司副总经理、总经理，中粮集团财务部副总监兼香港中良财务有限公司总经理，2007年7月至2009年7月任安徽省蚌埠市市委常委、副市长。2013年9月至2015年9月任中粮置地控股有限公司（现：大悦城地产有限公司）副总经理。2009年11月起任本公司监事会主席。

◆监事会副主席侯文荣

侯文荣，女，1966年4月出生。毕业于对外经济贸易大学会计学专业，获得对外经济贸易大学国际商学院工商管理EMBA，国际财务管理师。1986年加入中粮集团，历任中国粮油食品进出口总公司财务部职员，珠海中粮发展有限公司财务部职员，中国良丰谷物进出口公司财务部职员，中国粮油食品进出口总公司计财部副经理、经理，中国粮油食品进出口（集团）有限公司资产管理部经理、财务部主管、财务部财务计划部总经理助理、财务部运营管理部副总经理。2010年12月起任中粮集团有限公司财务部税务管理部总经理，2014年12月起任中粮集团有限公司财务部副总监兼财务部税务管理部总经理。2016年10月起兼任中粮集团有限公司财务部税务与产权管理部总经理。2006年起至今在中粮屯河糖业股份有限公司担任监事。2016年6月起任本公司监事会副主席。

◆职工监事李柳宾

李柳宾，1967年11月出生。毕业于同济大学，大学本科学历，工程师。1991年参加工作，任广西建筑设计院深圳分院建筑设计师。1994年4月加入中粮地产集团，历任宝恒建筑设计公司设计师，房地产开发公司技术部部长，工业发展公司经营部部长，中粮地产深圳公司78区项目常务副总经理，中粮地产深圳公司锦云项目总经理职务。2014年7月起任中粮地产深圳公司云景国际项目总经理。2015年5月起担任本公司职工监事。

3、公司高级管理人员

◆ 总经理李晋扬

请详见“董事李晋扬”

◆ 副总经理叶雄

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

◆ 副总经理兼董事会秘书（代行人）宋冰心

宋冰心，女，1970年3月出生，中国政法大学经济法法学学士，北京师范大学文学学士，持有中国律师职业资格、企业法律顾问执业资格、会计从业资格证书。1994年8月进入中粮集团有限公司，先后任中粮集团法律部法律顾问，诉讼与仲裁部总经理助理，合同与公司法部副总经理，诉讼与仲裁部总经理。2012年1月至2016年12月任大悦城地产有限公司总法律顾问。2016年12月起任本公司副总经理并代行董事会秘书职责。

◆ 副总经理朱海彬

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

◆ 副总经理张雪松

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

◆ 副总经理冯安静

冯安静，男，回族，1966年6月出生，中共党员。经济学学士。1989年7月起进入中粮工业食品进出口有限公司工作。历任北京中粮广场发展有限公司常务副总经理、凯莱国际酒店管理有限公司高级副总裁、鹏利国际集团有限公司市场运营部副总经理、香港鹏利物业管理有限公司总经理、香港凯莱物业管理有限公司总经理、中粮集团（香港）有限公司人事行政

部总经理。2010年7月，进入中粮地产（集团）股份有限公司。2010年8月起任公司副总经理。

◆副总经理陆革

陆革，男，汉族，1969年12月出生，中共党员。大学本科学历。1992年9月进入中国粮油食品进出口总公司工作，历任海南中粮进出口公司财务经理、北京名都房地产开发有限公司财务总监、副总经理、常务副总经理、总经理、中粮万科假日风景房地产开发有限公司副总经理兼财务总监，2007年5月任中粮地产（集团）股份有限公司南京公司总经理。2014年5月起任公司副总经理。

◆财务总监张建国

张建国，男，1966年2月出生，中南财经政法大学经济学硕士，高级会计师。1994年6月进入公司，先后任子公司深圳鹏丽陶瓷有限公司财务总监，云南宝云化工有限公司董事总经理，公司审计部副总经理、财务部副总经理、财务部常务副总经理。2010年3月起任公司财务部总经理。2016年12月起任公司财务总监。

(二) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周政	中粮集团有限公司	中粮集团党组成员	2014-01	-	是
		中粮集团副总裁	2012-11	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）董事会主席	2013-12	-	
		大悦城地产有限公司（原中粮置地控股有限公司）总经理	2016-02	-	
马德伟	中粮集团有限公司	中粮集团法律部总监	2006-11	2016-7	是
		中粮集团总法律顾问	2013-02	-	
王浩	中粮集团有限公司	中粮集团党组纪检组副组长	2014-03	2016-7	是
		中粮集团审计部及中粮集团纪检监察部总监	2015-03	2016-7	
		审计与法律风控部总监	2016-7	-	
侯文荣	中粮集团有限公司	财务部副总监	2014-12	-	是
		财务部税务管理部总经理	2010-12	-	
		财务部税务与产权管理部总经理	2016-10	-	
	中粮屯河糖业股份有限公司	监事	2006-05	-	

在股东单位任职情况的说明	无
---------------------	---

（三）在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
顾云昌	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立非执行董事	2013-05	-	是
	旭辉控股(集团)有限公司	独立非执行董事	2012-10	-	
	阳光 100 中国控股有限公司	独立非执行董事	2014-02	-	
	佳源国际控股有限公司	独立非执行董事	2016-04	-	
孟焰	中央财经大学会计学院	教授、博士生导师	2000-05	-	是
	北京巴士传媒股份有限公司	独立董事	2016-04	-	
王涌	中国政法大学	教授、博士生导师、民商经济法学院商法研究所所长	2007-03	-	是
	中科创达软件股份有限公司	独立董事	2012-05	-	
	北京信威通信科技集团股份有限公司	独立董事	2014-09	-	
	第一拖拉机股份有限公司	监事	2009-05	-	
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年未受到证券监管机构处罚。

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

（一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

1、决策程序及确定依据

公司于 2013 年 3 月 28 日召开的公司 2012 年年度股东大会上审议通过了《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》。公司董事、监事、高级管理人员的薪酬发放严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定执行。根据 2013 年度股东大会决议，公司对独立董事每人每年支付定额职务津贴税前 15 万元。

2、实际支付情况

报告期内，公司现任董事周政、马德伟、王浩、监事侯文荣、副总经理宋冰心、已离任董事马建平、殷建豪、已离任监事朱来宾在本公司控股股东中粮集团有限公司及其下属子公司任职并领取薪酬，不在本公司领取报酬；其余董事、监事、高级管理人员均在公司领取薪酬。

（二）公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周政	董事长	男	54	现任	-	是
马德伟	董事	男	54	现任	-	是
王浩	董事	男	51	现任	-	是
李晋扬	董事、总经理	男	48	现任	180.66	否
顾云昌	独立董事	男	73	现任	15.00	否
孟焰	独立董事	男	62	现任	15.00	否
王涌	独立董事	男	48	现任	8.70	否
余福平	监事会主席	男	57	现任	108.44	否
侯文荣	监事会副主席	女	51	现任	-	是
李柳宾	职工监事	男	47	现任	64.60	否
叶雄	副总经理	男	49	现任	139.62	否
朱海彬	副总经理	男	54	现任	97.54	否
张雪松	副总经理	男	53	现任	100.27	否
冯安静	副总经理	男	51	现任	102.73	否
陆革	副总经理	男	47	现任	117.76	否
宋冰心	副总经理	女	47	现任	-	是
张建国	财务总监	男	51	现任	126.79	否
马建平	董事	男	54	离任	-	是
殷建豪	董事	男	47	离任	-	是
李曙光	独立董事	男	54	离任	7.50	否
朱来宾	监事会副主席	男	45	离任	-	是
曹荣根	副总经理	男	54	离任	164.53	否
崔捷	副总经理、财务总监、董事会秘书	男	51	离任	121.50	否
合计	--	--	--	--	1,370.64	--

（三）公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	121
主要子公司在职员工的数量（人）	3001
在职员工的数量合计（人）	3122
当期领取薪酬员工总人数（人）	3122
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	256
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	226
财务人员	158
行政人员	179
专职审计人员	23
其他管理人员	250
工程技术人员	486
物业人员	1409
其他人员	391
合计	3122
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	5
硕士研究生	298
本科	1058
大专及以下	1761
合计	3122

2、薪酬政策

为了实现公司战略发展目标，保证公司持续健康发展的内在动力，推进公司建立与现代企业制度相适应的激励约束机制，提高企业经营管理水平，促进公司稳定、健康发展，公司通过《中粮地产（集团）股份有限公司薪酬福利管理作业指引》确定薪酬结构，并进行绩效考核。

3、培训计划

公司高度重视人才培养与发展工作，始终秉持“助力业务发展，提升人力回报”的核心理念，通过建立后备人才培养体系和专项人才培养计划等一系列覆盖员工职业生涯各阶段的“全方位、多层次”培养机制，打造具有公司特色的人才培养和发展体系。

通过内部培训、外部培训及专业资质类培训等多种培养方式帮助员工能力提升，助力员工职业发展。公司通过专项培训计划——金舵手、金种子后备人才培养计划、启明星训练营新员工成长计划等为员工成长提供发展途径。另外，公司通过举办“金讲台”内训师大赛、置慧 Show 员工培训项目，帮助公司全体员工提升专业技能，积累公司精品课程、沉淀组织智慧，发掘精英人才。邀请跨界嘉宾分享职场、文化、生活资讯，开阔视野，传递健康生活理念，传播阳光文化。

2017 年，公司将继续推进“启明星”、“金种子”、“金舵手”等后备人才加速成长计划，提供内部培训平台及鼓励学历教育，建立员工培训上升的长效机制。

4、劳务外包情况

不适用。

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照上市公司治理要求规范股东大会、董事会、监事会运作，公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

公司已成立信息披露委员会并制定了《中粮地产（集团）股份有限公司信息披露委员会实施细则(试行)》，加强信息披露管理，提升公司信息披露质量，进一步完善公司治理。

公司严格按照《中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》，建立了内幕信息知情人档案，履行了相应的内幕信息报备程序。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

目前公司经过股东大会或董事会审议通过正在执行的制度及最新披露时间

序号	制度名称	最新披露时间
1	中粮地产（集团）股份有限公司章程	2015年5月15日
2	中粮地产（集团）股份有限公司股东大会议事规则	2015年5月15日
3	中粮地产（集团）股份有限公司董事会议事规则	2007年11月17日
4	中粮地产（集团）股份有限公司董事会战略委员会工作细则	2007年2月10日
5	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会工作细则	2007年2月10日
6	中粮地产（集团）股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则	2007年2月10日
7	中粮地产（集团）股份有限公司董事会提名委员会工作细则	2007年2月10日
8	中粮地产（集团）股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程	2008年4月18日
9	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事年报工作制度	2008年4月18日
10	中粮地产（集团）股份有限公司独立董事制度	2005年7月5日
11	中粮地产（集团）股份有限公司监事会议事规则	2007年3月17日
12	中粮地产（集团）股份有限公司总经理工作细则	2009年3月5日
13	中粮地产（集团）股份有限公司内部控制制度	2007年6月20日
14	中粮地产（集团）股份有限公司选聘会计师事务所管理规定	2009年8月26日
15	中粮地产（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度	2007年6月20日
16	中粮地产（集团）股份有限公司重大事项报告制度	2009年4月27日
17	中粮地产（集团）股份有限公司重大内部信息保密制度	2009年4月27日
18	中粮地产（集团）股份有限公司内幕信息及知情人管理制度	2011年12月21日
19	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事及高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度	2007年7月20日
20	中粮地产（集团）股份有限公司投资者关系管理办法	2012年10月23日
21	中粮地产（集团）股份有限公司接待和推广制度	2012年10月23日
22	中粮地产（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度	2010年4月9日
23	中粮地产（集团）股份有限公司关联交易管理制度	2011年5月31日

24	中粮地产（集团）股份有限公司对外担保管理制度	2011年5月31日
25	中粮地产（集团）股份有限公司财务会计相关负责人管理规定	2010年10月30日
26	中粮地产（集团）股份有限公司全面风险管理制度	2012年4月23日
27	中粮地产（集团）股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法	2013年3月30日
28	中粮地产（集团）股份有限公司募集资金管理制度	2016年3月8日
29	中粮地产（集团）股份有限公司会计核算制度	2015年4月18日

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016年第一次临时股东大会	临时股东大会	45.68%	2016年1月22日	2016年1月23日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2015年年度股东大会	年度股东大会	45.72%	2016年6月24日	2016年6月25日	
2016年第二次临时股东大会	临时股东大会	45.72%	2016年7月22日	2016年7月23日	

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾云昌	36	4	32	0	0	否
孟焰	36	4	32	0	0	否
王涌	25	2	23	0	0	否
李曙光（离任）	11	2	9	0	0	否
独立董事列席股东大会次数	独立董事顾云昌、孟焰出席了公司 2015 年年度股东大会、2016 年第一次临时股东大会、2016 年第二次临时股东大会；独立董事王涌出席了公司 2015 年年度股东大会、2016 年第二次临时股东大会；离任董事李曙光出席了 2016 年第一次临时股东大会。					

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）审计委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会审计委员会共召开 6 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2016 年 1 月 5 日，公司召开第八届董事会审计委员会第七次会议，审计委员会委员与年审会计师沟通 2015 年年度审计工作。

2016 年 3 月 1 日，公司召开第八届董事会审计委员会第八次会议，审计委员会委员审阅了年审会计师出具初步审计意见后的财务报表，听取审计部关于 2016 年公司内审工作计划。

2016 年 3 月 4 日，公司第八届董事会审计委员会第九次会议，审计委员会委员审议通过了《中粮地产第八届董事会审计委员会关于 2015 年年度审计工作的总结报告》、计提资产减值准备的议案、《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年内部控制评价报告》以及关于续聘瑞华会计师事务所为公司 2016 年年度财务报告和内部控制审计机构的议案。

2016 年 4 月 12 日，公司召开第八届董事会审计委员会第十次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2016 年第一季度工作汇报。

2016 年 8 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十一次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2016 年半年度工作汇报。

2016 年 9 月，公司召开第八届董事会审计委员会第十二次会议，审计委员会委员听取公司审计监察部 2016 年第三季度工作汇报。

（二）薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会薪酬与考核委员会共召开 1 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2016 年 3 月，公司召开第八届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，薪酬与考核委员会委员审议通过了公司 2015 年年度报告中关于董事、监事以及高级管理人员薪酬披露事宜的情况。

（三）提名委员会履职情况

报告期内，公司第八届董事会提名委员会共召开 2 次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

2016 年 3 月 14 日，公司召开第八届董事会提名委员会第一次会议，提名委员会委员研究了关于改选独立董事的议案。

2016 年 12 月 6 日，公司召开第八届董事会提名委员会第二次会议，提名委员会委员研究了关于提名宋冰心女士为公司副总经理候选人、提名张建国先生为公司财务总监候选人的议案。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第八届监事会第八次会议	2016 年 3 月 24 日	余福平、朱来宾、李柳宾	1、关于提请审议计提资产减值准备的议案； 2、关于提请审议《公司2015年度监事会工作报告》的议案； 3、关于提请审核《公司2015年度内部控制评价报告》的议案； 4、关于提请审核经审计的公司2015年度财务报告及审计报告的议案； 5、关于提请审议《公司2015年度利润分配	一致通过	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	2016 年 3 月 26 日

			及资本公积金转增股本预案》的议案； 6、关于提请审核《公司2015年年度报告》及其摘要的议案； 7、关于提请审议朱来宾先生辞去监事职务的议案； 8、关于提请审议改选监事的议案。		
第八届监事会第九次会议	2016年4月29日		关于提请审核《公司2016年第一季度报告全文》及正文的议案		2016年4月30日
第八届监事会第十次会议	2016年7月4日		关于提请审议选举侯文荣女士为公司第八届监事会副主席的议案		2016年7月5日
第八届监事会第十一次会议	2016年8月29日	余福平 侯文荣 李柳宾	1、关于提请审核《公司2016年半年度报告》及其摘要的议案。 2、关于提请审议公司2016年半年度利润不分配、不进行公积金转增股本的议案。		2016年8月31日
第八届监事会第十二次会议	2016年10月28日		关于提请审核《公司2016年第三季度报告》全文及正文的议案。		2016年10月31日

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

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

由于经营环境、有关政策及资本市场等诸多方面均已发生重大变化，若继续执行上述股权激励方案将难以真正起到应有的激励效果。因此2009年3月4日公司第六届董事会第九次会议同意终止上述股权激励计划以及相关考核办法。公司将根据有关法律法规及规范性文件的要求，结合公司的发展状况，适时推出符合公司发展战略的股权激励新方案，从而维护股东和上市公司的长远利益。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

报告期内未发现内部控制重大缺陷。

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 3 月 18 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	93%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	90%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为、公司更正已公布的财务报告、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报、审计委员会和审计部对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效；</p> <p>财务报告重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施、对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>以下迹象通常表明非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：</p> <p>(1) 企业缺乏民主决策程序；</p> <p>(2) 企业决策程序不科学；</p> <p>(3) 违反国家法律、法规；</p> <p>(4) 管理人员或技术人员流失；</p> <p>(5) 内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；</p> <p>(6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p> <p>其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。</p>
定量标准	<p>公司连续多年盈利，且发展稳健，故适用税前利润作为重要性水平计算依据（重要性水平=年度合并财务报表税前利润×5%）。</p> <p>在评估重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷的过程中，公司将两个重要概念“重要性水平”与“可容忍误差”作为量化评估标准。重要性水平是指用金额额度表示的会计信息错报与漏报的严重程度，若该错报、漏报未被揭露足以影响会计信息使用者的判断或者决策。可容忍误差是指可接受的总体中的最大误差（可容忍误差值=计划重要性水平×75%）。</p> <p>具体评估方法如下：</p> <p>重大缺陷： 计划重要性水平×100%</p> <p>单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重大错误。</p> <p>所有潜在影响大于此金额会被视为重大缺陷。任何重大缺陷会引致外部审计师对财务报表作出反对意见。</p> <p>重要缺陷： 计划重要性水平×75%（即可容忍误差）</p> <p>单一或多个内部控制缺陷的存在，可能导致无法及时地预防或发现年报或中期报告中出现上述金额或以上的重要错误。</p> <p>所有潜在影响大于此金额会被视为重要缺陷。</p>	<p>非财务报告内部控制缺陷认定定量标准参照财务报告内控控制缺陷认定定量标准确定。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
中粮地产（集团）股份有限公司于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017-3-18
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 公司债券相关情况

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
2008 年中粮地产(集团)股份有限公司公司债券	08 中粮债	112004	2008-08-25	2018-08-24	120,000	6.06%	采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2016 年 8 月 25 日派付公司债券第八年度的利息，有关资金来自公司自有资金。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	08 中粮债无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。						

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中粮地产（集团）股份有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 中粮 01	112271	2015-08-17	2020-08-17	200,000	4.40%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	面向《公司债券发行与交易管理办法》规定且在登记公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行；上市后仅限合格投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司已于 2016 年 8 月 17 日派付公司债券第一年度的利息，有关资金来自公司自有资金。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	15 中粮 01 无发行人或投资者选择权条款，无可交换条款等特殊条款。						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

1、08 中粮债：

债券受托管理人：							
名称	中国国际金融股份有限公司	办公地址	北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 28 层	联系人	李晓晨、王帅帆	联系人电话	010-65051166
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

2、15 中粮 01：

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	联系人	王川	联系人电话	010-60837490
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	鹏元资信评估有限公司		办公地址	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）			不适用				

三、公司债券募集资金使用情况

08 中粮债：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，募集资金已于 2009 年使用完毕。本次公司债券的发行已经公司第五届董事会第二十九次会议、2007 年第二次临时股东大会审批通过。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。
期末余额（万元）	120,000
募集资金专项账户运作情况	不适用
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

15 中粮 01：

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	按承诺募集资金投向使用，详见第四节“募集资金使用情况”。本次公司债券的发行已经公司第八届董事会第五次会议、2014 年第一次临时股东大会审批通过。董事会授权总经理按照募集资金的管理规定决定募集资金的使用。公司资金支出严格按照公司资金管理制度履行资金使用审批手续，凡涉及每一笔募集资金的支出，均由有关部门提出资金使用计划，经主管经理签字后报财务部，由财务部经办人员审核后，逐级由项目负责人、财务负责人及总经理签字后予以付款。
期末余额（万元）	200,000
募集资金专项账户运作情况	公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，设立专项账户，严格规范募集资金的存放、使用、支付利息，监督募集资金专项账户的运作。公司每年出具募集资金存放与使用情况专项报告，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况出具鉴证报告。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

08 中粮债：中诚信证券评估有限公司于 2016 年 5 月 24 日出具《2008 年公司债券跟踪评级报告（2016）》，维持公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定；维持“08 中粮债”信用等级为 AAA。

15 中粮 01：鹏元资信评估有限公司于 2016 年 5 月 24 日出具《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）2016 年跟踪信用评级报告》，维持公司主体评级 AA+，本期债券评级 AA+，评级展望稳定。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

08 中粮债：

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券由中国建设银行股份有限公司授权其深圳市分行提供全额不可撤销的连带责任保证担保。

中国建设银行股份有限公司（A 股上市公司，证券代码为 601939）2016 年年度报告将在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露，投资者可查询其相关财务数据。

本期债券利息将于发行日之后的第一年至十年内，在每年的 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付；本期债券本金，将于 2018 年 8 月 25 日由发行人通过债券托管机构支付。报告期内，公司债券利息已按照《募集说明书》约定按时、足额支付，偿债资金主要来自于公司主营业务经营产生的现金流，报告期内未兑付本金。

15 中粮 01：

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

本期债券无担保。

本期债券的起息日为 2015 年 8 月 17 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 17 日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延）。本期债券到期日为 2020 年 8 月 17 日，到期支付本金及最后一期利息。报告期内，公司债券利息已按照《募集说明书》约定的偿债计划通过专项偿债账户

按时、足额支付，偿债资金主要来自于公司主营业务经营产生的现金流，报告期内未兑付本金。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

08 中粮债：报告期内未召开过债券持有人会议。

15 中粮 01：报告期内未召开过债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

08 中粮债：债券受托管理人为中国国际金融股份有限公司。报告期内，中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。公司已于 2016 年 6 月 23 日在巨潮资讯网上披露了《2008 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理事务报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

15 中粮 01：债券受托管理人中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格根据《债券受托管理协议》的条款履行职责。公司已于 2016 年 6 月 23 日、2016 年 8 月 18 日、2016 年 10 月 22 日在巨潮资讯网上分别披露了《2015 年公司债券受托管理人报告（2015 年度）》、《2015 年公司债券临时受托管理人报告》、《2015 年公司债券 2016 年度第二次临时受托管理人报告》。在本期公司债券存续期间，债券受托管理人将债券受托管理人报告等持续信息置备于债券受托管理人处，供债券持有人有权随时查阅。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率	备注
息税折旧摊销前利润	292,880.56	196,846.64	48.79%	主要是本年结转商品房毛利率较高
流动比率	164.57%	182.34%	下降 17.77 个百分点	
资产负债率	81.58%	80.30%	增加 1.28 个百分点	
速动比率	68.92%	45.50%	增加 23.42 个百分点	
EBITDA 全部债务比	5.86%	4.30%	增加 1.56 个百分点	
利息保障倍数	2.00	1.15	0.85	主要是本年结转商品房收益较上年增加

现金利息保障倍数	12.61	-0.66	13.27	主要是本年商品房销售回款增加
EBITDA 利息保障倍数	2.14	1.27	0.87	主要是本年结转商品房收益较上年增加
贷款偿还率	100%	100%	-	
利息偿付率	107.94%	90.87%	增加 17.07 个百分点	

注 1、EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务

2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

3、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

4、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司于 2015 年 7 月 20 日成功发行了 2015 年度第一期中期票据，发行期限 3 年，发行金额 6 亿元，票面利率 4.3%。（详见 2015 年 7 月 23 日《中粮地产（集团）股份有限公司 2015 年度第一期中期票据发行结果公告》），公司已于 2016 年 7 月 21 日派付本期中期票据第一年度的利息。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得银行授信 306.82 亿元，已使用 140.46 亿元（含银行保函等），未使用 166.36 亿元。报告期内银行贷款均已按时偿还。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照公司债券募集说明书的约定使用募集资金。

十二、报告期内发生的重大事项

公司在债券存续期内的每月月初 5 个交易日内，对截至上月的新增借款余额进行监控，对当年上月末借款余额与上年末借款余额的差额超过上年末净资产的 20%等事项及时进行披露。截止 2016 年 12 月 31 日，公司借款余额较 2015 年 12 月 31 日借款余额减少人民币 12.88 亿元。除此之外，报告期内公司未发生《公司债券发行与管理办法》第四十五条所规定的重大事项。

公司本年度发生的公司债券相关临时报告披露网站相关查询索引

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	2016 年第一季度报告	2016 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2	关于“08 中粮债”跟踪评级结果的公告	2016 年 5 月 25 日	
	2008 年公司债券跟踪评级报告（2016）	2016 年 5 月 25 日	
	关于“15 中粮 01”跟踪评级结果的公告	2016 年 5 月 25 日	
	2015 年公司债券（第一期）2016 年跟踪信用评级报告	2016 年 5 月 25 日	
3	2008 年公司债券受托管理事务报告	2016 年 6 月 23 日	
	2015 年公司债券受托管理人报告	2016 年 6 月 23 日	
4	“15 中粮 01”公司债券 2016 年付息公告	2016 年 8 月 10 日	
5	关于 2016 年当年累计新增借款的公告	2016 年 8 月 11 日	
6	“08 中粮债”公司债券 2016 年付息公告	2016 年 8 月 17 日	
7	2015 年公司债券临时受托管理事务报告	2016 年 8 月 18 日	
8	2016 年半年度报告	2016 年 8 月 31 日	
9	关于 2016 年当年累计新增借款（截至 2016 年 9 月 30 日）的公告	2016 年 10 月 15 日	
10	2015 年公司债券 2016 年度第二次临时受托管理事务报告	2016 年 9 月 28 日	

十三、公司债券是否存在保证人

08 中粮债：

保证人中国建设银行股份有限公司为 A 股上市公司（股票代码 601939.SH），其 2016 年年度报告尚未发布，相关财务报告其公告年度报告后在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上查询。

15 中粮 01：

无保证人。

第十一节 财务报告

一、审计报告（附后）

二、财务报表（附后）

三、会计报表附注（附后）

第十二节 备查文件目录

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

董事长签名：周政

中粮地产（集团）股份有限公司
二〇一七年三月十六日

中粮地产（集团）股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】02060058号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 股东权益变动表	12
9、 财务报表附注	13
10、 财务报表附注补充资料	135

审计报告

瑞华审字【2017】02060058号

中粮地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“中粮地产公司”）的财务报表，包括2016年12月31日合并及公司的资产负债表，2016年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：杨 宏

中国·北京

中国注册会计师：崔幼军

二〇一七年三月十六日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	13,622,694,949.76	9,663,641,022.51
应收票据	六、2	0.00	2,000,000.00
应收账款	六、3	213,141,068.20	169,104,181.69
预付款项	六、4	71,851,781.82	48,663,028.22
应收利息	六、5	86,880,864.91	0.00
应收股利			
其他应收款	六、6	6,757,601,112.44	2,118,240,969.56
存货	六、7	30,418,398,222.91	38,370,215,960.07
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	六、8	1,163,078,070.54	758,789,695.88
流动资产合计		52,333,646,070.58	51,130,654,857.93
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、9	35,727,970.00	35,180,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、10	71,402,915.70	53,402,915.70
长期股权投资	六、11	2,045,352,784.94	570,687,321.81
投资性房地产	六、12	4,009,202,852.69	3,780,961,264.22
固定资产	六、13	628,512,202.68	622,582,519.85
在建工程	六、14	0.00	2,155,142.54
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、15	56,955,164.89	47,886,475.10
开发支出			
商誉	六、16	147,633,668.02	161,183,979.11
长期待摊费用	六、17	13,540,359.20	11,696,993.81
递延所得税资产	六、18	690,831,071.79	606,153,160.83
其他非流动资产	六、19	1,244,145,000.00	0.00
非流动资产合计		8,943,303,989.91	5,891,889,772.97
资产总计		61,276,950,060.49	57,022,544,630.90

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、21	5,125,000,000.00	5,745,000,000.00
应付票据			
应付账款	六、22	5,083,705,328.34	5,250,945,806.33
预收款项	六、23	14,138,839,338.29	10,513,933,497.25
应付职工薪酬	六、24	162,107,043.95	133,171,928.61
应交税费	六、25	3,314,441,456.78	1,503,078,876.18
应付利息	六、26	120,147,804.30	132,041,998.96
应付股利	六、27	12,094,954.20	12,047,569.47
其他应付款	六、28	1,592,555,960.89	1,700,995,066.25
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	2,251,122,417.54	3,050,754,716.82
其他流动负债			
流动负债合计		31,800,014,304.29	28,041,969,459.87
非流动负债：			
长期借款	六、30	13,025,185,603.93	12,920,285,964.90
应付债券	六、31	3,778,211,574.12	3,771,187,762.17
预计负债			
递延收益	六、32	1,255,000,644.73	912,891,222.44
递延所得税负债	六、18	131,008,758.27	140,979,113.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,189,406,581.05	17,745,344,063.45
负债合计		49,989,420,885.34	45,787,313,523.32
股东权益：			
股本	六、33	1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积	六、34	121,921,104.40	525,672,331.54
减：库存股			
其他综合收益	六、35	14,434,739.87	29,604,654.63
专项储备			
盈余公积	六、36	1,181,819,649.50	967,385,419.35
未分配利润	六、37	2,760,220,650.90	2,791,503,349.31
归属于母公司股东权益合计		5,892,127,740.67	6,127,897,350.83
少数股东权益		5,395,401,434.48	5,107,333,756.75
股东权益合计		11,287,529,175.15	11,235,231,107.58
负债和股东权益总计		61,276,950,060.49	57,022,544,630.90

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并利润表
2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		18,025,191,494.99	13,724,543,853.12
其中：营业收入	六、38	18,025,191,494.99	13,724,543,853.12
二、营业总成本		15,850,532,836.51	13,325,360,817.00
其中：营业成本	六、38	11,848,983,257.66	10,101,841,041.08
税金及附加	六、39	2,454,717,321.85	1,483,323,764.76
销售费用	六、40	541,012,045.35	630,181,622.16
管理费用	六、41	434,291,657.93	377,463,017.84
财务费用	六、42	504,077,360.21	478,802,515.02
资产减值损失	六、43	67,451,193.51	253,748,856.14
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、44	49,387,841.99	882,633,287.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,465,813.23	86,773,663.61
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		2,224,046,500.47	1,281,816,323.65
加：营业外收入	六、45	19,723,970.28	39,956,772.85
其中：非流动资产处置利得		865,236.43	273,616.87
减：营业外支出	六、46	9,638,868.36	24,542,772.96
其中：非流动资产处置损失		2,298,985.38	15,953,917.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,234,131,602.39	1,297,230,323.54
减：所得税费用	六、47	900,672,566.82	368,395,922.20
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,333,459,035.57	928,834,401.34
归属于母公司股东的净利润		720,153,948.48	649,424,310.54
少数股东损益		613,305,087.09	279,410,090.80
六、其他综合收益的税后净额	六、48	-15,169,914.76	-590,271,908.65
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-15,169,914.76	-590,271,908.65
（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		-15,169,914.76	-590,271,908.65
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		0.00	-574,939,461.17
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		-15,169,914.76	-15,332,447.48
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		1,318,289,120.81	338,562,492.69
归属于母公司股东的综合收益总额		704,984,033.72	59,152,401.89
归属于少数股东的综合收益总额		613,305,087.09	279,410,090.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十五、2	0.40	0.36
（二）稀释每股收益	十五、2	0.40	0.36

本年公司发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：**89,440,768.60**元；上年被合并方实现的净利润为：**-72,387,897.05**元。

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并现金流量表 2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,993,721,765.77	16,782,746,651.46
收到的税费返还		116,872.66	197,374.41
收到其他与经营活动有关的现金	六、49	39,411,553,256.90	11,911,229,659.30
经营活动现金流入小计		61,405,391,895.33	28,694,173,685.17
购买商品、接受劳务支付的现金		10,881,851,420.45	12,865,779,829.68
支付给职工以及为职工支付的现金		578,338,279.08	455,459,919.07
支付的各项税费		2,436,036,783.16	2,289,824,525.60
支付其他与经营活动有关的现金	六、49	40,671,566,761.05	14,623,592,718.22
经营活动现金流出小计		54,567,793,243.74	30,234,656,992.57
经营活动产生的现金流量净额		6,837,598,651.59	-1,540,483,307.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	823,160,056.76
取得投资收益收到的现金		3,750,000.00	7,911,307.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		24,453,711.83	26,098,164.10
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		28,203,711.83	857,169,528.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		195,565,484.93	190,920,183.12
投资支付的现金		2,821,830,387.65	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,400,238.34	13,780,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		325,708,184.65	0.00
投资活动现金流出小计		3,359,504,295.57	204,700,183.12
投资活动产生的现金流量净额		-3,331,300,583.74	652,469,345.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		39,200,000.00	1,079,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		39,200,000.00	1,079,000,000.00
取得借款收到的现金		15,261,269,449.43	13,451,112,432.82
发行债券收到的现金		0.00	2,580,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		15,300,469,449.43	17,110,112,432.82
偿还债务支付的现金		11,943,002,109.68	11,401,948,400.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,810,794,254.47	2,075,522,237.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		98,959,963.93	558,679,090.08
支付其他与筹资活动有关的现金	六、49	1,137,911,687.33	477,403,636.00
筹资活动现金流出小计		14,891,708,051.48	13,954,874,273.65
筹资活动产生的现金流量净额		408,761,397.95	3,155,238,159.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		672,884.13	334,585.22
五、现金及现金等价物净增加额	六、50	3,915,732,349.93	2,267,558,782.46
加：年初现金及现金等价物余额	六、50	9,583,387,160.63	7,315,828,378.17
六、年末现金及现金等价物余额	六、50	13,499,119,510.56	9,583,387,160.63

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表 2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东的股东权益													
	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			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				279,672,314.20		2,243,614.59		925,545,994.90		2,957,375,172.15		5,107,333,756.75	11,085,902,448.59
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					246,000,017.34		27,361,040.04		41,839,424.45		-165,871,822.84			149,328,658.99
其他														
二、本年年初余额	1,813,731,596.00				525,672,331.54		29,604,654.63		967,385,419.35		2,791,503,349.31		5,107,333,756.75	11,235,231,107.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-403,751,227.14		-15,169,914.76		214,434,230.15		-31,282,698.41		288,067,677.73	52,298,067.57
（一）综合收益总额							-15,169,914.76				720,153,948.48		613,305,087.09	1,318,289,120.81
（二）股东投入和减少资本					0.00				0.00		0.00		39,200,000.00	39,200,000.00
1、股东投入的普通股					0.00				0.00		0.00		39,200,000.00	39,200,000.00
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									249,645,821.95		-322,195,085.79		-99,007,348.66	-171,556,612.50
1、提取盈余公积									249,645,821.95		-249,645,821.95			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-72,549,263.84		-99,007,348.66	-171,556,612.50
4、其他														
（四）股东权益内部结转					-89,345,937.02				10,475,777.44		78,870,159.58			0.00
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					-89,345,937.02				10,475,777.44		78,870,159.58			0.00
（五）专项储备														
1、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他					-314,405,290.12				-45,687,369.24		-508,111,720.68		-265,430,060.70	-1,133,634,440.74
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				121,921,104.40		14,434,739.87		1,181,819,649.50		2,760,220,650.90		5,395,401,434.48	11,287,529,175.15

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

合并股东权益变动表(续)
2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东的股东权益													
	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			其他
	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					246,000,017.34		40,751,023.62		41,839,424.45		-93,483,925.79			235,106,539.62
其他														
二、本年初余额	1,813,731,596.00				506,493,746.92		619,876,563.28		815,571,928.31		2,464,256,039.87		4,680,214,455.44	10,900,144,329.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					19,178,584.62		-590,271,908.65		151,813,491.04		327,247,309.44		427,119,301.31	335,086,777.76
（一）综合收益总额							-590,271,908.65				649,424,310.54		279,410,090.80	338,562,492.69
（二）股东投入和减少资本													736,308,984.55	736,308,984.55
1、股东投入的普通股													736,308,984.55	736,308,984.55
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					19,420,683.96				163,127,730.80		-226,608,336.66		-588,599,774.04	-632,659,695.94
1、提取盈余公积									163,127,730.80		-163,127,730.80			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-63,480,605.86		-569,179,090.08	-632,659,695.94
4、其他					19,420,683.96								-19,420,683.96	
（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、本年提取														
2、本年使用														
（六）其他					-242,099.34				-11,314,239.76		-95,568,664.44			-107,125,003.54
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				525,672,331.54		29,604,654.63		967,385,419.35		2,791,503,349.31		5,107,333,756.75	11,235,231,107.58

法定代表人：周政

主管会计工作负责人： 张建国

会计机构负责人： 张建国

资产负债表
2016年12月31日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		4,073,964,561.90	3,754,922,230.14
应收票据			
应收账款	十四、1	18,088,116.65	28,269,991.00
预付款项		18,876,106.08	8,000,000.00
应收利息		86,880,864.91	0.00
应收股利			
其他应收款	十四、2	14,234,892,564.28	14,058,122,790.84
存货		537,950,037.85	822,575,501.81
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		108,046,205.37	49,741,404.84
流动资产合计		19,078,698,457.04	18,721,631,918.63
非流动资产：			
可供出售金融资产		35,180,000.00	35,180,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		178,078.74	178,078.74
长期股权投资	十四、3	7,008,529,334.19	6,659,747,083.36
投资性房地产		774,083,588.51	786,525,733.49
固定资产		282,769,884.52	318,956,733.27
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		7,258,532.67	7,548,879.91
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		1,244,145,000.00	0.00
非流动资产合计		9,352,144,418.63	7,808,136,508.77
资产总计		28,430,842,875.67	26,529,768,427.40

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		5,125,000,000.00	5,725,000,000.00
应付票据			
应付账款		241,842,642.86	130,335,493.18
预收款项		1,004,268,420.68	907,420,970.51
应付职工薪酬		31,947,423.91	30,095,842.29
应交税费		1,227,096,782.73	339,025,157.17
应付利息		75,315,894.91	91,925,870.27
应付股利		1,547,569.47	1,547,569.47
其他应付款		6,188,619,755.67	4,946,125,983.57
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		0.00	1,483,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		13,895,638,490.23	13,654,726,886.46
非流动负债：			
长期借款		2,343,920,000.00	1,938,500,000.00
应付债券		3,778,211,574.12	3,771,187,762.17
递延收益		1,247,957,085.68	911,529,888.56
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,370,088,659.80	6,621,217,650.73
负债合计		21,265,727,150.03	20,275,944,537.19
股东权益：			
股本		1,813,731,596.00	1,813,731,596.00
其他权益工具			
资本公积		244,339,857.73	308,509,020.71
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		661,498,861.53	556,697,835.30
一般风险准备			
未分配利润		4,445,545,410.38	3,574,885,438.20
股东权益合计		7,165,115,725.64	6,253,823,890.21
负债和股东权益总计		28,430,842,875.67	26,529,768,427.40

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

利润表

2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十四、4	3,336,970,978.14	389,946,694.23
减：营业成本	十四、4	860,365,145.93	138,784,134.77
税金及附加		757,879,651.86	106,191,160.94
销售费用		41,211,823.39	27,834,700.64
管理费用		108,056,164.13	110,743,388.60
财务费用		282,827,788.09	271,953,862.24
资产减值损失		26,262,261.95	-3,810,133.43
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）	十四、5	188,851,149.75	1,038,600,204.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,974,261.84	74,778,507.49
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,449,219,292.54	776,849,785.23
加：营业外收入		4,899,950.26	10,368,326.30
其中：非流动资产处置利得		200,834.10	18,336.50
减：营业外支出		188,053.98	15,624,007.86
其中：非流动资产处置损失		39,506.74	14,255,065.60
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,453,931,188.82	771,594,103.67
减：所得税费用		405,920,926.57	111,355,991.97
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,048,010,262.25	660,238,111.70
五、其他综合收益的税后净额		0.00	-574,939,461.17
（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		0.00	-574,939,461.17
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		0.00	-574,939,461.17
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		1,048,010,262.25	85,298,650.53

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

现金流量表
2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,274,649,837.54	1,650,945,994.53
收到其他与经营活动有关的现金		48,359,171,958.06	24,001,934,104.27
经营活动现金流入小计		51,633,821,795.60	25,652,880,098.80
购买商品、接受劳务支付的现金		248,654,040.83	746,379,056.46
支付给职工以及为职工支付的现金		95,611,745.95	101,237,448.85
支付的各项税费		439,445,265.24	448,879,680.71
支付其他与经营活动有关的现金		46,447,319,973.40	23,873,623,392.45
经营活动现金流出小计		47,231,031,025.42	25,170,119,578.47
经营活动产生的现金流量净额		4,402,790,770.18	482,760,520.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,897,396.58	823,160,056.76
取得投资收益收到的现金		66,054,000.00	69,373,381.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		402,210.10	25,766,574.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		94,353,606.68	918,300,011.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,461,597.60	93,143,276.15
投资支付的现金		1,651,719,052.55	229,500,000.00
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		1,741,180,650.15	322,643,276.15
投资活动产生的现金流量净额		-1,646,827,043.47	595,656,735.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		5,707,000,000.00	5,900,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	2,580,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,707,000,000.00	8,480,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,384,830,000.00	7,256,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		732,177,915.32	800,659,623.18
支付其他与筹资活动有关的现金		27,000,000.00	16,213,636.00
筹资活动现金流出小计		8,144,007,915.32	8,073,673,259.18
筹资活动产生的现金流量净额		-2,437,007,915.32	406,326,740.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		86,520.37	74,934.85
五、现金及现金等价物净增加额		319,042,331.76	1,484,818,931.69
加：年初现金及现金等价物余额		3,754,922,230.14	2,270,103,298.45
六、年末现金及现金等价物余额		4,073,964,561.90	3,754,922,230.14

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

股东权益变动表
2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-64,169,162.98				104,801,026.23		870,659,972.18	911,291,835.43
（一）综合收益总额											1,048,010,262.25	1,048,010,262.25
（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									104,801,026.23		-177,350,290.07	-72,549,263.84
1、提取盈余公积									104,801,026.23		-104,801,026.23	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-72,549,263.84	-72,549,263.84
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、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他					-64,169,162.98							-64,169,162.98
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				244,339,857.73				661,498,861.53		4,445,545,410.38	7,165,115,725.64

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

股东权益变动表（续）
2016 年度

编制单位：中粮地产(集团)股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											
	股本	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	股东权益合计
		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	6,232,001,864.53
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,813,731,596.00				308,505,039.70		574,939,461.17		490,674,024.13		3,044,151,743.53	6,232,001,864.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,981.01		-574,939,461.17		66,023,811.17		530,733,694.67	21,822,025.68
（一）综合收益总额							-574,939,461.17				660,238,111.70	85,298,650.53
（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									66,023,811.17		-129,504,417.03	-63,480,605.86
1、提取盈余公积									66,023,811.17		-66,023,811.17	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-63,480,605.86	-63,480,605.86
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、本年提取												
2、本年使用												
（六）其他					3,981.01							3,981.01
四、本年年末余额	1,813,731,596.00				308,509,020.71				556,697,835.30		3,574,885,438.20	6,253,823,890.21

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：张建国

会计机构负责人：张建国

中粮地产（集团）股份有限公司
2016 年 12 月 31 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“深圳市宝安区城建发展总公司”。1993年7月10日，经深圳市人民政府办公厅以深府办复[1993]761号文批准，改组为募集设立的股份有限公司，更名为“深圳宝恒（集团）股份有限公司”，向社会公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易，并于1993年10月8日领取深企法字04498号（注册号19224718-9）企业法人营业执照。

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

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

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

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

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

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

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

2004年12月31日，深圳市宝安区投资管理公司（以下简称宝投公司）与中粮集团有限公

司（以下简称中粮集团）签订《股权转让协议书》，经国务院国有资产监督管理委员会于2005年5月29日以国资产权[2005]536号批复，宝投公司将其所持有的本公司278,062,500股国家股转让予中粮集团。转让后，中粮集团持有本公司278,062,500股国家股，占总股本的59.63%，成为本公司第一大股东。

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

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

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

本公司母公司是中粮集团有限公司。截至2016年12月31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2017年3月16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

本公司全资子公司 Tops Properties Limited（华高置业有限公司，以下简称“华高置业”）于2015年12月31日与 China Foods Limited(中国食品有限公司，以下简称：中国食品)签订《股权及债权转让协议》，华高置业以现金方式收购中国食品持有的 Prized Developments Limit（简称“PD公司”）100%的股权并收购中国食品对PD公司的债权，股权收购款和债权收购款合计61,100.00万元，合并完成日为2016年5月31日。

Legacy Sino Limited（裕传有限公司，以下简称“裕传公司”）作为烟台中粮博瑞房地产开发有限公司100%持股股东，于2016年3月4日与中粮地产（集团）股份有限公司（以下

简称“中粮地产”)签订了《股权转让协议》，中粮地产以现金方式收购裕传公司持有的烟台中粮博瑞房地产开发有限公司 100%股权，协议收购款合计 39,951.51 万元，合并完成日为 2016 年 12 月 29 日。

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 29 户，孙公司 26 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年度增加 16 户，减少 6 户。

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 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度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”等、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度，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，其营业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变回报，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年初数。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年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年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年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

7、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。

8、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。

9、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，与经单独测试后未发生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结转入当期损益。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）无形资产的确权

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

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）的各项费用。

长期待摊费用主要包括租入固定资产装修，出租固定资产装修。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负债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）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。

（4）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）。

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年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、联营企业及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、联营企业及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，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、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“其他应付款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

28、维修基金

本公司之物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款-物

业专项维修基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

29、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。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本公司本年无重大会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司本年无会计估计变更。

31、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。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项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）长期资产减值准备

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%
产品销售收入（小规模纳税人）	增值税	3%

注 1：本公司于 2016 年 5 月 1 日开始实行营改增政策，商品房销售收入、建筑、装修、喷涂收入、租赁收入税率为 11%，物业管理收入税率为 6%。老项目采用简易征收，征收率为 5%。

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。

注 2：依据关于印发《增值税会计处理规定》的通知（财会【2016】22 号）文件及相关要求，“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中

的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示；“应交税费”科目下的“未交增值税”、“简易计税”、“转让金融商品应交增值税”、“代扣代缴增值税”等科目期末贷方余额应在资产负债表中的“应交税费”项目列示。全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。

2、企业所得税

本公司企业适用所得税率为 25%（其中本年深圳中粮地产物业服务有限公司、深圳市创智产业运营管理有限公司符合小微企业条件，所得额减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税）。

3、房产税

房产税从价计征的按照房产原值的 70% 为纳税基准，年税率为 1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。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 2016 年 1 月 1

日，年末指 2016 年 12 月 31 日，上年指 2015 年度，本年指 2016 年度。

1、货币资金

项目	年末余额			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	456,860.63	1.0000	456,860.63	387,641.58	1.0000	387,641.58
-港元	1,318.15	0.8945	1,179.10	8,922.15	0.8378	7,474.80
银行存款：						
-人民币	13,483,138,314.53	1.0000	13,483,138,314.53	9,567,312,127.46	1.0000	9,567,312,127.46
-港元	9,706,705.52	0.8945	8,682,745.15	10,740,024.55	0.8378	8,997,777.77
-美元	93,974.22	6.9370	651,899.19	72,849.08	6.4936	473,052.79
其他货币资金：						
-人民币	129,763,951.16	1.0000	129,763,951.16	86,462,948.11	1.0000	86,462,948.11
合计	—	—	13,622,694,949.76	—	—	9,663,641,022.51

注：其他货币资金年末余额为 129,763,951.16 元，主要为深圳祥云国际项目回迁安置房建设基金。

2、应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	0.00	2,000,000.00
合计	0.00	2,000,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	249,607,178.59	99.29	38,233,507.35	15.32	211,373,671.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,785,249.45	0.71	17,852.49	1.00	1,767,396.96
合计	251,392,428.04	—	38,251,359.84	—	213,141,068.20

(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
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	190,118,550.85	98.70	23,486,421.19	12.35	166,632,129.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,497,022.25	1.30	24,970.22	1.00	2,472,052.03
合计	192,615,573.10	100.00	23,511,391.41	—	169,104,181.69

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) 应收账款按信用风险特征组合列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	155,234,144.08	62.19	97,318,949.02	51.19
3 个月以上—1 年（含 1 年）	15,397,634.73	6.17	37,376,884.12	19.66
1 年以上—2 年（含 2 年）	33,514,064.50	13.43	41,058,077.59	21.60
2 年以上—3 年（含 3 年）	36,103,858.06	14.46	10,128,972.84	5.33
3 年以上	9,357,477.22	3.75	4,235,667.28	2.22
合计	249,607,178.59	100.00	190,118,550.85	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			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）	155,234,144.08	62.19	0.00	97,318,949.02	51.19	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	15,397,634.73	6.17	769,881.74	37,376,884.12	19.66	1,868,844.21
1 年以上—2 年（含 2 年）	33,514,064.50	13.43	10,054,219.36	41,058,077.59	21.60	12,317,423.27
2 年以上—3 年（含 3 年）	36,103,858.06	14.46	18,051,929.03	10,128,972.84	5.33	5,064,486.43
3 年以上	9,357,477.22	3.75	9,357,477.22	4,235,667.28	2.22	4,235,667.28
合计	249,607,178.59	100.00	38,233,507.35	190,118,550.85	100.00	23,486,421.19

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
杭州世外桃源房地产开发有限公司	1,244,640.00	12,446.40	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
中粮酒业有限公司	238,109.45	2,381.09	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
四川中国酒城股份有限公司	302,500.00	3,025.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1%计提
合计	1,785,249.45	17,852.49	—	

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 18,686,491.73 元；本年收回或转回坏账准备金额 3,486,523.30 元，本年转销坏账准备金额 460,000.00 元。

其中：本年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° 一期 A1-84	款项收回	账龄测试计提坏账	1,800,000.00	1,800,000.00
长沙北纬 28° 二期 B1-2	款项收回	账龄测试计提坏账	1,284,000.00	1,284,000.00
隆玺壹号项目一期 10-3-3	客户还款	账龄测试计提坏账	94,900.00	94,900.00
隆玺壹号项目一期 10-3-1	客户还款	账龄测试计提坏账	94,800.00	94,800.00
合计	—	—	3,273,700.00	3,273,700.00

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	年末余额	年限	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
北京东方瑞盈资产管理有限公司	客户	37,754,261.10	3 个月以内	15.02	0.00
橙天嘉禾影城（中国）有限公司	客户	8,277,551.97	3 个月以内 /1-2 年	3.29	1,949,182.29
北京华联综合超市股份有限公司	客户	6,687,051.61	3 个月以内	2.66	0.00
北京锦恒博雅建筑装饰工程有限公司	客户	6,473,939.55	3 个月以内	2.58	0.00
北京永辉超市有限公司	客户	6,026,902.12	3 个月以内	2.40	0.00
合计	—	65,219,706.35	—	—	1,949,182.29

(6) 应收账款年末比年初增加 26.04%，主要原因是应收租金款项增加。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	63,733,442.87	88.70	44,374,757.74	91.18
1 至 2 年	4,872,836.28	6.78	1,858,327.14	3.82
2 至 3 年	1,596,495.23	2.22	1,609,091.73	3.31
3 年以上	1,649,007.44	2.30	820,851.61	1.69
合计	71,851,781.82	100.00	48,663,028.22	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
中铁四局集团有限公司上海分公司	供应商	27,653,187.48	1 年以内	合同未执行完毕
深圳公华金属制品有限公司	合作企业	10,068,579.50	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	8,000,000.00	1 年以内	合同未执行完毕
国网四川省电力公司成都供电公司	供应商	2,616,406.78	1-2 年	合同未执行完毕
沈阳惠天热电股份有限公司	供应商	2,008,671.10	1 年以内	合同未执行完毕
合计	—	50,346,844.86	—	—

5、应收利息

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	86,880,864.91	0.00
合计	86,880,864.91	0.00

(2) 本年无重要逾期利息。

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	4,613,206,092.53	67.39	56,784,568.70	1.23	4,556,421,523.83
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,228,499,523.20	32.56	30,729,128.27	1.38	2,197,770,395.01

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,443,629.89	0.05	34,436.29	1.00	3,409,193.60
合计	6,845,149,245.70	100.00	87,548,133.26	—	6,757,601,112.44

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	2,016,729,238.86	92.81	30,819,800.16	1.53	1,985,909,438.70
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	148,942,563.04	6.85	23,924,458.81	16.06	125,018,104.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,387,299.62	0.34	73,872.99	1.00	7,313,426.63
合计	2,173,059,101.52	100.00	54,818,131.96	—	2,118,240,969.56

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) 其他应收款按信用风险特征组合列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
3 个月以内（含 3 个月）	2,147,424,849.71	96.37	71,081,729.37	47.73
3 个月以上—1 年（含 1 年）	25,446,173.28	1.14	30,937,246.61	20.77
1 年以上—2 年（含 2 年）	25,265,178.86	1.13	28,076,467.28	18.85
2 年以上—3 年（含 3 年）	16,972,110.97	0.76	9,784,927.01	6.57
3 年以上	13,391,210.46	0.60	9,062,192.77	6.08
合计	2,228,499,523.28	100.00	148,942,563.04	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 年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
上海众承房地产开发有限公司	1,722,679,347.56	17,226,793.48	1.00	孙公司联营企业往来款，经测试，按 1% 计提
北京万科企业有限公司	1,422,265,041.67	14,222,650.42	1.00	孙公司股东往来款，经测试，按 1% 计提
深圳中益长昌投资有限公司	588,744,116.22	5,887,441.16	1.00	子公司合营企业往来款，经测试，按 1% 计提
上海万科投资管理有限公司	324,678,649.76	3,246,786.50	1.00	子公司股东往来款，经测试，按 1% 计提
北京稻香四季房地产开发有限公司	272,051,958.46	2,720,519.58	1.00	合营企业往来款，经测试，按 1% 计提
上海梁悦实业有限公司	272,026,870.00	2,720,268.70	1.00	孙公司合营企业子公司往来款，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	4,613,206,092.53	56,784,568.70	—	—

② 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			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)	2,147,424,849.71	96.37	0.00	71,081,729.37	47.73	0.00
3 个月以上-1 年 (含 1 年)	25,446,173.28	1.14	1,272,308.67	30,937,246.61	20.77	1,546,862.34
1 年以上-2 年 (含 2 年)	25,265,178.86	1.13	7,579,553.65	28,076,467.28	18.85	8,422,940.19
2 年以上-3 年 (含 3 年)	16,972,110.97	0.76	8,486,055.49	9,784,927.01	6.57	4,892,463.51
3 年以上	13,391,210.46	0.60	13,391,210.46	9,062,192.77	6.08	9,062,192.77
合计	2,228,499,523.28	100.00	30,729,128.27	148,942,563.04	100.00	23,924,458.81

③ 年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	2,254,500.00	22,545.00	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
北京凯莱物业管理有限公司	420,262.03	4,202.62	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
上海置悦实业有限公司	501,510.42	5,015.10	1.00	合营企业往来，经测试后，按 1% 计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	1.00	子公司股东往来，经测试后，按 1% 计提
卓远地产（成都）有限公司	67,357.44	673.57	1.00	关联企业往来，经测试后，按 1% 计提
合计	3,443,629.89	34,436.29	—	—

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 52,577,288.82 元；本年收回或转回坏账准备金额 19,780,094.62 元；本年转销坏账准备金额 67,192.90 元。

其中：本年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
北京悦恒置业有限公司	款项收回	合营企业，经测试，按 1% 计提	13,459,297.37	13,459,297.37
沈阳隆玺壹号农民工工资保障金	款项收回	按账龄计提	2,263,000.00	2,263,000.00
沈阳市于洪区会计核算中心	款项收回	按账龄计提	1,436,610.80	1,436,610.80
杭州易筑物业维修基金	款项收回	按账龄计提	975,473.20	58,017.00
天津市建筑工程渣土管理站防治土方运输撒漏保证金	款项收回	按账龄计提	650,000.00	650,000.00
合计	—	—	18,784,381.37	17,866,925.17

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	2,105,758,772.76	78,272,667.98
往来款	4,730,320,602.13	2,086,687,500.57
其他	9,069,870.81	8,098,932.97
合计	6,845,149,245.70	2,173,059,101.52

(6) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	年末余额	年限	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
北京市土地整理储备中心	保证金	2,057,804,000.00	3 个月以内	30.06	0.00
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,722,679,347.56	3 个月-1 年	25.17	17,226,793.48
北京万科企业有限公司	往来款	1,422,265,041.67	1-2 年	20.78	14,222,650.42

深圳中益长昌投资有限公司	往来款	588,744,116.22	3 个月以内 /3 个月-1 年	8.60	5,887,441.16
上海万科投资管理有限公司	往来款	324,678,649.76	3 个月以内 /1-2 年/2-3 年/ 年以上	4.74	3,246,786.50
合计	—	6,116,171,155.21	—	—	40,583,671.56

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额			
	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	9,590,437,255.81	500,255,857.82	121,377,426.44	9,469,059,829.37
在建开发产品	19,804,496,899.03	2,287,574,676.03	0.00	19,804,496,899.03
拟开发产品	1,122,216,364.80	0.00	0.00	1,122,216,364.80
其他存货	25,559,932.87	0.00	2,934,803.16	22,625,129.71
合计	30,542,710,452.51	2,787,830,533.85	124,312,229.60	30,418,398,222.91

(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	7,567,616,747.53	466,472,153.11	198,534,396.75	7,369,082,350.78
在建开发产品	23,855,469,993.67	2,299,500,019.03	53,205,149.65	23,802,264,844.02
拟开发产品	7,123,033,348.36	0.00	0.00	7,123,033,348.36
其他存货	76,781,878.09	0.00	946,461.18	75,835,416.91
合计	38,622,901,967.65	2,765,972,172.14	252,686,007.58	38,370,215,960.07

(2) 按项目列示资本化利息

项目	累计资本化利息总额	其中：本年发生的资本化利息	利息资本化率%
深圳中粮凤凰里	70,889,796.90	49,712,609.40	5.50
深圳一品澜山	122,068,750.39	0.00	7.42
深圳天悦壹号	191,289,024.72	90,420,427.59	5.45
深圳云景国际	431,131,908.21	170,252,913.77	6.87
深圳祥云国际	335,317,069.93	99,344,044.46	8.61
长沙北纬 28 度	160,731,319.97	15,545,692.36	4.79
上海南桥半岛	40,637,747.05	0.00	6.06

项目	累计资本化利息总额	其中：本年发生的资本化利息	利息资本化率%
成都御岭湾	94,052,008.78	1,261,307.06	6.54
成都祥云国际	272,762,332.53	0.00	6.61
成都香榭丽都	37,137,937.01	0.00	6.46
成都中粮鸿云	163,699,022.35	65,003,119.03	7.94
成都中粮锦云	140,020,564.90	0.00	7.49
成都香颂丽都	49,327,527.55	0.00	7.38
杭州云涛名苑	38,207,610.59	0.00	6.69
杭州方圆府	26,190,892.33	0.00	6.81
南京中粮鸿云坊	321,205,602.38	25,709,925.61	7.81
南京中粮祥云	87,103,422.83	64,877,245.07	6.87
北京祥云国际	740,322,629.75	0.00	7.45
北京长阳半岛	811,377,994.79	0.00	5.95
北京中粮瑞府	599,717,989.52	154,901,292.34	6.66
天津中粮大道	666,133,756.96	5,736,892.44	4.33
苏州中粮祥云国际	66,993,480.81	66,993,480.81	7.83
成都祥云里	9,049,707.92	9,012,491.25	7.20
深圳 69 区创芯公园	17,187,339.51	17,187,339.51	3.05
深圳市宝安 25 区城市更新	17,361,631.23	11,030,017.99	4.98
烟台中粮朗云	2,918,590.28	0.00	6.05
沈阳隆玺壹号	108,620,991.46	20,409,475.66	4.45
合计	5,621,456,650.65	867,398,274.35	—

注：累计资本化利息是按项目公司口径披露。

(3) 存货跌价准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数			年末余额
			转回数	转销数	其他（注）	
成都祥云国际	78,895,542.40	0.00	0.00	34,644,718.40	0.00	44,250,824.00
杭州云涛名苑	49,711,055.84	0.00	0.00	32,432,493.88	0.00	17,278,561.96
杭州方圆府	61,316,997.56	0.00	0.00	7,900,797.67	16,610,777.03	36,805,422.86
沈阳隆玺壹号	61,815,950.60	0.00	0.00	38,773,332.98	0.00	23,042,617.62
其他存货	946,461.18	4,756,228.56	0.00	2,767,886.58	0.00	2,934,803.16
合计	252,686,007.58	4,756,228.56	0.00	116,519,229.51	16,610,777.03	124,312,229.60

注：其他为杭州方圆府实物资产用途改变，存货跌价准备转出。

(4) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
杭州方圆府、云涛名苑	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出
沈阳隆玺壹号、成都祥云国际	商品房的市场价格下降，导致产成品及相关原材料价值的可变现净值低于存货成本。	—	销售转出

(5) 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	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
深圳福安景山花园 A-B 幢车位	1994 年 12 月	408,180.06	0.00	0.00	408,180.06	0.00
深圳中粮凤凰里	2016 年 11 月	0.00	1,289,965,961.59	763,016,725.75	526,949,235.84	0.00
深圳中粮锦云	2012 年 12 月	39,635,699.39	0.00	33,547,337.62	6,088,361.77	0.00
深圳一品澜山	2014 年 06 月	681,349,162.78	5,867,331.38	397,346,435.43	289,870,058.73	0.00
深圳云景国际 07 地块	2016 年 12 月	0.00	673,942,661.91	0.00	673,942,661.91	0.00
长沙北纬 28 度一至四期	2010 年 12 月 2011 年 12 月 2013 年 12 月 2015 年 7 月	630,876,789.80	-2,461,984.14	352,714,939.02	275,699,866.64	0.00
上海翡翠二至六期	2010 年 12 月 2011 年 11 月 2012 年 12 月 2013 年 12 月 2014 年 7 月 2014 年 12 月 2015 年 12 月	229,111,197.99	0.00	95,805,839.68	133,305,358.31	0.00
上海南桥半岛一至二期	2014 年 11 月 2014 年 12 月	227,349,052.68	-1,969,942.82	137,077,219.12	88,301,890.74	0.00
成都御岭湾二至三期	2011 年 12 月 2013 年 12 月	359,390,347.12	15,372,090.31	14,946,729.95	359,815,707.48	0.00
成都祥云国际一至三期	2011 年 01 月 2012 年 12 月	459,723,518.19	1,568,163.41	177,882,156.36	283,409,525.24	44,250,824.00

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
	2015 年 04 月					
成都香榭丽都	2012 年 09 月	40,016,956.67	1,868,632.12	22,285,457.13	19,600,131.66	0.00
成都香颂丽都	2015 年 06 月	389,916,615.60	5,214,467.45	212,821,245.02	182,309,838.03	0.00
成都中粮锦云	2015 年 12 月	1,596,058,212.40	9,308,124.88	725,478,313.26	879,888,024.02	0.00
成都中粮鸿云	2016 年 12 月	0.00	2,386,838,215.08	0.00	2,386,838,215.08	0.00
杭州云涛名苑	2013 年 06 月	183,200,895.99	0.00	120,392,786.31	62,808,109.68	17,278,561.96
杭州方圆府	2014 年 09 月	254,407,629.25	-75,000.00	101,274,875.68	153,057,753.57	36,805,422.86
南京颐和南园三 至四期	2010 年 12 月 2011 年 10 月 2013 年 12 月	1,206,637.18	0.00	1,206,637.18	0.00	0.00
南京彩云居	2012 年 11 月	1,092,301.29	0.00	181,560.49	910,740.80	0.00
南京中粮鸿云坊 一期	2016 年 7 月	0.00	1,982,311,986.07	1,860,112,679.07	122,199,307.00	0.00
北京祥云国际一 至四期	2011 年 05 月 2013 年 8 月 2013 年 10 月 2014 年 9 月 2014 年 10 月 2015 年 9 月	1,271,611,556.75	14,402,557.20	699,588,441.90	586,425,672.05	0.00
北京长阳半岛一 号地一至二期	2011 年 12 月 2013 年 01 月 2013 年 05 月 2013 年 06 月 2013 年 09 月	36,595,277.64	0.00	2,375,065.95	34,220,211.69	0.00
北京长阳半岛五 号地一至二期	2013 年 10 月 2013 年 12 月 2014 年 05 月 2015 年 10 月 2016 年 6 月	231,390,138.95	3,543,805,102.52	3,374,799,443.90	400,395,797.57	0.00
北京中粮瑞府一 期	2016 年 5 月	0.00	2,087,740,189.83	863,570,886.43	1,224,169,303.40	0.00
天津中粮大道(E 区)	2015 年 08 月	182,773,707.68	684,668.58	117,823,840.72	65,634,535.54	0.00
沈阳隆玺壹号一	2013 年 07 月	751,502,870.12	479,578,100.61	792,433,299.25	438,647,671.48	3,017,963.71

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
至二期	2013 年 09 月 2013 年 11 月 2014 年 9 月 2015 年 10 月					
沈阳隆玺壹号 4.1 期商品房	2016 年 12 月	0.00	724,577,050.31	473,530,085.20	251,046,965.11	20,024,653.91
烟台中粮朗云	2016 年 11 月	0.00	672,084,789.68	527,590,657.27	144,494,132.41	0.00
合计		7,567,616,747.53	13,890,623,165.97	11,867,802,657.69	9,590,437,255.81	121,377,426.44

(6) 在建开发产品明细项目列示如下：

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总 投资额 （万元）	年初余额	年末余额
深圳中粮凤凰里	2015 年 03 月	2016 年 11 月	135,136.00	778,416,085.19	0.00
深圳祥云国际	2015 年 04 月	2019 年 08 月	542,643.00	1,669,189,584.49	2,190,769,311.50
深圳云景国际 08、09 地块	2015 年 04 月	2018 年 12 月	663,710.00	3,336,424,311.70	3,699,581,461.39
深圳天悦壹号	2013 年 11 月	2017 年 10 月	361,383.00	739,858,165.90	1,840,260,176.20
深圳 69 区创芯公园	2016 年 12 月	2019 年 1 月	267,826.00	0.00	55,134,266.39
长沙北纬 28 度五-八期	2015 年 10 月	2019 年-2021 年	172,069.21	249,531,773.73	395,528,779.59
上海南桥半岛三期	2012 年 03 月	2018 年 12 月	289,421.00	414,020,418.71	438,418,195.02
成都御岭湾三至五期	2008 年 12 月	2018 年 09 月	104,293.00	457,694,616.45	500,518,636.69
成都祥云里	2016 年 5 月	2018 年 8 月	73,201.00	0.00	429,437,994.18
成都中粮鸿云	2014 年 12 月	2016 年 12 月	263,039.00	1,819,999,444.86	0.00
南京颐和南园四期联 排	2010 年 07 月	2018 年 12 月	170,449.76	17,698,311.85	17,691,445.39
南京中粮祥云	2016 年 4 月	2019 年 09 月	264,540.38	1,272,886,660.53	1,481,506,063.62
南京中粮鸿云坊	2014 年 04 月	2017 年 07 月	467,558.00	3,361,751,738.64	1,776,517,149.70
北京祥云国际（A10 别 墅）	2009 年 6 月	2017 年 9 月	825,052.00	366,334,954.61	392,484,543.42
北京长阳半岛五号地 二期	2010 年 07 月	2018 年 5 月	1,296,556.65	2,707,801,426.67	33,300,929.10
北京中粮瑞府二期	2014 年 05 月	2017 年 4 月	440,883.00	3,327,867,891.94	1,774,272,648.83
天津中粮大道（D 区）	2010 年 07 月	2018 年 10 月	1,630,367.92	1,633,434,954.50	1,794,891,004.72

项目名称	开工时间	预计（或实际） 竣工时间	项目预计总 投资额 (万元)	年初余额	年末余额
沈阳隆玺壹号二期商品房	2012年06月	2016年09月	877,470.00	379,298,053.46	0.00
沈阳隆玺壹号四期写字楼	2014年03月	2017年1月	877,470.00	946,880,684.26	600,373,965.14
苏州中粮祥云国际	2016年1月	2019年10月	322,432.00	0.00	1,831,029,579.58
烟台中粮朗云	2015年4月	2016年11月	73,599.00	376,380,916.18	0.00
深圳市宝安 25 区城市更新	2016年10月	—	1,800,000.00	0.00	552,780,748.57
合计	—	—	11,919,099.92	23,855,469,993.67	19,804,496,899.03

(7) 拟开发产品明细项目列示如下：

项目名称	预计开工时间	预计首期 竣工时间	项目预计总 投资额 (万元)	年初余额	年末余额
深圳市宝安 25 区城市更新	—	2019年12月	1,800,000.00	192,556,272.29	0.00
深圳 69 区创芯公园	—	2019年1月	267,826.00	980,162.71	0.00
中粮前海亚太总部	—	—	—	320,000.00	0.00
深圳万宝项目	(注 1)	—	—	4,020,679.96	4,020,679.96
沈阳隆玺壹号三期住宅	2018年06月	2021年12月	877,470.00	821,878,124.98	827,092,279.88
沈阳隆玺壹号四期持有型商业	2017年03月	2019年12月	877,470.00	290,693,841.96	291,103,404.96
苏州中粮祥云国际	—	2018年05月	322,432.00	1,609,518,420.46	0.00
北京稻田项目(注 2)	—	2018年10月	—	4,203,065,846.00	0.00
合计	—	—	—	7,123,033,348.36	1,122,216,364.80

注 1：万宝地块项目尚处于项目前期阶段，未确定开发时间。

注 2：北京稻田项目增资导致股权稀释，丧失控制权，不纳入本年合并范围。

(8) 本公司存货年末账面价值较年初减少 20.72%，主要是结转销售商品房转出。

(9) 年末存货所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

8、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	252,178,536.76	7,449,024.92
营业税	249,555,084.95	441,520,175.64

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	218,398,848.10	128,308,308.53
城市维护建设税	32,738,872.87	26,685,856.71
教育费附加	13,919,911.91	13,639,025.74
地方教育费附加	10,099,309.03	5,227,633.78
土地增值税	384,663,996.87	134,801,289.38
房产税	62,933.59	17,844.51
土地使用税	0.00	72,901.17
其他	1,460,576.46	1,067,635.50
合 计	1,163,078,070.54	758,789,695.88

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售权益工具	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00
其中：按成本计量-上海中城联盟投资管理股份有限公司	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00
按成本计量-北京恒乐置业有限公司（注）	547,970.00	0.00	547,970.00	0.00	0.00	0.00
合计	35,727,970.00	0.00	35,727,970.00	35,180,000.00	0.00	35,180,000.00

注：中粮地产（北京）有限公司持有北京恒乐置业有限公司 0.18%的股份。

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
上海中城联盟投资管理股份有限公司	35,180,000.00	0.00	0.00	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.833	3,750,000.00

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
北京恒乐置业有限公司	0.00	547,970.00	0.00	547,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.18	0.00
合计	35,180,000.00	547,970.00	0.00	35,727,970.00	0.00	0.00	0.00	0.00	—	3,750,000.00

(3) 本公司 2016 年可供出售金融资产未发生减值。

10、长期应收款

项目	年末余额			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	
深圳市宝安区房屋公用设施维修基金管理中心	178,078.74	0.00	178,078.74	178,078.74	0.00	178,078.74	—
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	46,616,014.80	0.00	46,616,014.80	—
安享粮瑞集合资金信托保障基金（注 3）	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00	0.00	0.00	0.00	—
合计	71,402,915.70	0.00	71,402,915.70	53,402,915.70	0.00	53,402,915.70	—

注 1：根据《浙江省物业保修金管理办法》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。

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。

注 3：本公司孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司与建信信托有限责任公司签订的信托贷款合同，根据《信托业保障基金管理办法》及相关配套规定，北京正德兴合房地产开发有限公司委托建信信托有限责任公司按照发放贷款金额的 1% 认购信托业保障基金。

11、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	180,570,697.56	0.00	0.00	513,000.89	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	238,902,485.74	0.00	0.00	6,533,156.11	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	-2,121.78	438,345,000.00	0.00	-3,018,035.00	0.00	-41,801,170.85
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	813,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-32,117,569.68
上海置悦实业有限公司	0.00	250,000,000.00	0.00	0.00	0.00	-10,390,033.02
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	10,000,000.00	0.00	-10,000,000.00	0.00	0.00
小计	419,471,061.52	1,511,345,000.00	0.00	-5,971,878.00	0.00	-84,308,773.55
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	149,845,009.17	0.00	0.00	10,812,385.53	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,371,251.12	0.00	0.00	122,599.81	0.00	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	42,000,000.00	0.00	-10,062,291.70	0.00	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-372.84	0.00	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	25,000,000.00	0.00	5,552.07	0.00	-5,938,525.37
小计	151,216,260.29	67,000,000.00	0.00	877,872.87	0.00	-5,938,525.37
合计	570,687,321.81	1,578,345,000.00	0.00	-5,094,005.13	0.00	-90,247,298.92

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	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	8,338,232.82	0.00	0.00	172,745,465.63	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	245,435,641.85	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	0.00	393,523,672.37	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	780,882,430.32	0.00
上海置悦实业有限公司	0.00	0.00	0.00	239,609,966.98	0.00
深圳中益长昌投资有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
小计	8,338,232.82	0.00	0.00	1,832,197,177.15	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	160,657,394.70	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,493,850.93	0.00
北京星华智本投资有限公司	0.00	0.00	0.00	31,937,708.30	0.00
北京恒合悦兴置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-372.84	0.00
上海众承房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	19,067,026.70	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	213,155,607.79	0.00
合计	8,338,232.82	0.00	0.00	2,045,352,784.94	0.00

12、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	3,657,811,361.12	1,133,775,108.27	4,791,586,469.39
2、本年增加金额	448,281,156.97	22,037,073.91	470,318,230.88
(1) 存货转入	400,187,934.49	4,706,903.91	404,894,838.40
(2) 固定资产转入	48,093,222.48	0.00	48,093,222.48
(3) 其他增加	0.00	17,330,170.00	17,330,170.00
3、本年减少金额	109,524,839.91	0.00	109,524,839.91
(1) 处置	109,487,607.12	0.00	109,487,607.12
(2) 其他	37,232.79	0.00	37,232.79
4、年末余额	3,996,567,678.18	1,155,812,182.18	5,152,379,860.36
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	943,431,314.03	37,083,502.80	980,514,816.83
2、本年增加金额	139,547,641.02	30,027,283.46	169,574,924.48
(1) 计提或摊销	117,779,699.30	30,027,283.46	147,806,982.76
(2) 新增	21,767,941.72	0.00	21,767,941.72
3、本年减少金额	39,159,428.17	0.00	39,159,428.17
(1) 处置	39,159,428.17	0.00	39,159,428.17
4、年末余额	1,043,819,526.88	67,110,786.26	1,110,930,313.14
三、减值准备			
1、年初余额	30,110,388.34	0.00	30,110,388.34

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2、本年增加金额	16,610,777.03	0.00	16,610,777.03
(1) 计提或摊销	0.00	0.00	0.00
(2) 新增	16,610,777.03	0.00	16,610,777.03
3、本年减少金额	14,474,470.84	0.00	14,474,470.84
(1) 处置	14,474,470.84	0.00	14,474,470.84
4、年末余额	32,246,694.53	0.00	32,246,694.53
四、账面价值			
1、年末账面价值	2,920,501,456.77	1,088,701,395.92	4,009,202,852.69
2、年初账面价值	2,684,269,658.75	1,096,691,605.47	3,780,961,264.22

注 1：本公司投资性房地产按成本模式进行计量。

注 2：2016 年度新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加投资性房地产转入的累计折旧额。

注 3：2016 年投资性房地产计提的折旧额为 147,806,982.76 元。

注 4：年末投资性房地产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

注 5：截至 2016 年 12 月 31 日，投资性房地产中未办理产权证明的原值为 68,738.90 万元，净值 40,471.21 万元，分别占投资性房地产年末账面原值比例为 13.34%，账面价值比例为 10.09%。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。

13、固定资产

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						
1、年初余额	646,580,713.93	340,584,826.57	44,075,854.74	25,197,401.30	90,638,058.94	1,147,076,855.48
2、本年增加金额	49,714,873.87	13,040,252.62	24,783.00	0.00	5,991,949.20	68,771,858.69
(1) 购置	0.00	1,323,824.40	24,783.00	0.00	5,991,949.20	7,340,556.60
(2) 存货转入	49,714,873.87	11,716,428.22	0.00	0.00	0.00	61,431,302.09
3、本年减少金额	48,685,247.48	2,564,871.64	5,726,873.06	8,302,695.57	3,445,060.70	68,724,748.45

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) 处置或报废	592,025.00	2,564,871.64	5,726,873.06	8,302,695.57	3,445,060.70	20,631,525.97
(2) 转入投资性房地产	48,093,222.48	0.00	0.00	0.00	0.00	48,093,222.48
4、年末余额	647,610,340.32	351,060,207.55	38,373,764.68	16,894,705.73	93,184,947.44	1,147,123,965.72
二、累计折旧						
1、年初余额	120,931,233.47	279,550,883.91	36,485,347.16	23,399,612.40	61,796,277.24	522,163,354.18
2、本年增加金额	15,790,365.24	6,360,779.61	2,982,152.40	665,884.31	9,640,799.31	35,439,980.87
(1) 计提	15,790,365.24	6,360,779.61	2,982,152.40	665,884.31	9,640,799.31	35,439,980.87
(2) 新增	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	22,170,623.72	2,464,325.08	5,348,480.47	8,302,695.57	3,036,428.62	41,322,553.46
(1) 处置或报废	402,682.00	2,464,325.08	5,348,480.47	8,302,695.57	3,036,428.62	19,554,611.74
(2) 转入投资性房地产	21,767,941.72	0.00	0.00	0.00	0.00	21,767,941.72
4、年末余额	114,550,974.99	283,447,338.44	34,119,019.09	15,762,801.14	68,400,647.93	516,280,781.59
三、减值准备						
1、年初余额	0.00	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45
2、本年增加金额	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

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
3、本年减少金额	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、年末余额	0.00	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45
四、账面价值						
1、年末账面价值	533,059,365.33	65,281,887.66	4,254,745.59	1,131,904.59	24,784,299.51	628,512,202.68
2、年初账面价值	525,649,480.46	58,702,961.21	7,590,507.58	1,797,788.90	28,841,781.70	622,582,519.85

注 1：2016 年度新增的累计折旧指本年除新购、自建以外增加固定资产转入的累计折旧额。

注 2：2016 年度计提折旧额为 35,439,980.87 元。

注 3：年末无暂时闲置的固定资产。

注 4：年末无通过融资租赁租入的固定资产。

注 5：年末无通过经营租赁租出的固定资产。

注 6：年末无持有待售的固定资产。

注 7：年末固定资产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

注 8：截至 2016 年 12 月 31 日，固定资产中房屋建筑物未办理产权证明的原值为 6,781.05 万元，净值 5,291.14 万元，分别占固定资产年末账面原值比例 5.91%，账面价值比例 8.42%。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。

14、在建工程

（1）在建工程基本情况

项目	年末余额			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
金帝项目生产设备	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00	2,155,142.54	0.00	2,155,142.54
合计	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00	2,155,142.54	0.00	2,155,142.54

（2）在建工程项目变动情况

项目名称	年初余额	本年增加 金额	本年其他减少金额	年末余额	减值准备	账面价值
金帝项目生产设备	2,155,142.54	0.00	798,081.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00
合计	2,155,142.54	0.00	798,081.00	1,357,061.54	1,357,061.54	0.00

15、无形资产

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	57,540,056.01	17,789,112.91	2,420,000.00	77,749,168.92
2、本年增加金额	0.00	12,709,677.66	0.00	12,709,677.66
(1) 购置	0.00	12,709,677.66	0.00	12,709,677.66
3、本年减少金额	0.00	621,582.00	0.00	621,582.00
(1) 其他减少	0.00	621,582.00	0.00	621,582.00
4、年末余额	57,540,056.01	29,877,208.57	2,420,000.00	89,837,264.58
二、累计摊销				
1、年初余额	26,400,395.23	3,462,298.59	0.00	29,862,693.82
2、本年增加金额	862,095.69	2,778,892.18	0.00	3,640,987.87
(1) 计提	862,095.69	2,778,892.18	0.00	3,640,987.87
3、本年减少金额	0.00	621,582.00	0.00	621,582.00
(1) 其他减少	0.00	621,582.00	0.00	621,582.00
4、年末余额	27,262,490.92	5,619,608.77	0.00	32,882,099.69
三、减值准备				
1、年初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2、本年增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3、本年减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4、年末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1、年末账面价值	30,277,565.09	24,257,599.80	2,420,000.00	56,955,164.89
2、年初账面价值	31,139,660.78	14,326,814.32	2,420,000.00	47,886,475.10

注 1：本年无形资产的摊销额为 3,640,987.87 元。

注 2：其他主要为会员资格。

注 3：年末无形资产所有权或使用权受限情况详见附注六、52。

16、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	本年增加	本年减少	年末余额
		企业合并 形成	处置	
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	209,935.31	0.00
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	209,935.31	160,974,043.80

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成都天泉置业有限责任公司	0.00	13,340,375.78	0.00	13,340,375.78
合计	0.00	13,340,375.78	0.00	13,340,375.78

注：本公司本年对商誉未来可收回金额进行了评估，在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认是否发生减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失。

根据评估结果，成都天泉置业有限责任公司商誉减值 13,340,375.78 元，其他资产组形成的商誉未发生减值。

本公司将形成商誉的每个被投资单位划分为一个资产组。商誉的可收回金额按照相关资产组的预计未来现金流量的现值确定，管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组未来对应年份（“预测期”）的现金流量预测，计算可收回金额所用的折现率根据不同资产组分别设定。本公司预计未来现金流量的主要假设：房地产业务收入预测按管理层预计的各年销售收入确定，租赁业务收入预测按目前合同租金确定，并推算以后年度收入；成本费用预测以本公司历史成本数据及历史经验为基础合理推算确定；房地产业务预测期时间按照项目未来可销售年限确定，不动产租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定；根据反映相关资产组风险的特定风险的税后利率确定折现率，折现率区间为 8.24%-12.77%。

17、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
出租资产维修、装饰工程	1,586,237.72	697,277.59	593,574.33	0.00	1,689,940.98
回迁房地下人防使用费	4,485,780.71	0.00	243,577.13	0.00	4,242,203.58
租入固定资产装修费	5,161,252.66	4,854,766.81	2,609,231.13	0.00	7,406,788.34
其他	463,722.72	0.00	262,296.42	0.00	201,426.30
合计	11,696,993.81	5,552,044.40	3,708,679.01	0.00	13,540,359.20

18、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	年末余额		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	51,755,563.35	12,865,867.61	35,090,558.27	8,772,149.59
计提未缴纳的土地增值税（注 1）	507,530,267.44	126,882,566.86	770,511,909.56	192,627,977.39
超过税前扣除限额的未支付工程款（注 2）	445,428,348.64	111,357,087.16	591,097,825.32	147,774,456.33
可抵扣亏损	603,580,266.40	150,895,066.60	296,753,237.56	74,188,309.39
内部交易未实现利润（注 3）	1,147,977,998.36	286,994,499.59	683,677,885.80	170,919,471.45
计提未支付销售费用	0.00	0.00	14,965,184.88	3,741,296.22
其他	7,343,935.88	1,835,983.97	32,518,001.84	8,129,500.46
合计	2,763,616,380.07	690,831,071.79	2,424,614,603.23	606,153,160.83

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		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
存货应纳税暂时性差异	524,035,033.08	131,008,758.27	563,916,455.76	140,979,113.94
合计	524,035,033.08	131,008,758.27	563,916,455.76	140,979,113.94

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	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提的资产减值准备	234,290,896.87	328,366,342.43
计提未缴纳的土地增值税	613,641,737.92	433,766,608.43
超过税前扣除限额的未支付工程款	12,544,334.58	36,893,971.49
可抵扣亏损	1,160,209,714.76	1,023,605,279.89
合计	2,020,686,684.13	1,822,632,202.24

注：因未来期间正常的生产经营活动很可能无法产生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。

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额
2016 年	0.00	45,009,349.66
2017 年	5,732,300.55	61,382,995.88
2018 年	140,796,192.26	210,109,479.31
2019 年	406,245,770.85	470,397,317.13
2020 年	147,284,894.68	236,706,137.91
2021 年	460,150,556.42	0.00
合计	1,160,209,714.76	1,023,605,279.89

19、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	1,244,145,000.00	0.00
合计	1,244,145,000.00	0.00

注：委托贷款为本公司对北京悦恒置业有限公司的长期委托贷款。

20、资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少			年末账面余额
			转回数	转销数	其他	
坏账准备	78,329,523.37	71,263,780.55	23,266,617.92	527,192.90	0.00	125,799,493.10
存货跌价准备	252,686,007.58	4,756,228.56	0.00	116,519,229.51	16,610,777.03	124,312,229.60
投资性房地产减值准备	30,110,388.34	16,610,777.03	0.00	14,474,470.84	0.00	32,246,694.53
固定资产减值准备	2,330,981.45	0.00	0.00	0.00	0.00	2,330,981.45
在建工程减值准备	0.00	1,357,061.54	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少			年末账面余额
			转回数	转销数	其他	
商誉减值准备	0.00	13,340,375.78	0.00	0.00	0.00	13,340,375.78
合计	363,456,900.74	107,328,223.46	23,266,617.92	131,520,893.25	16,610,777.03	299,386,836.00

21、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	5,125,000,000.00	5,745,000,000.00
合计	5,125,000,000.00	5,745,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本年不存在已逾期未偿还的短期借款。

22、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
地价	0.00	1,124,827,500.00
工程款	4,657,353,784.21	3,821,777,457.50
工程保证金	163,295,139.42	143,721,943.52
销售佣金、广告费等	208,390,089.50	99,813,441.34
物业服务费	19,213,873.31	21,605,917.35
其他	35,452,441.90	39,199,546.62
合计	5,083,705,328.34	5,250,945,806.33

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第四工程局有限公司	201,146,983.42	工程尚未结算
北京城建集团有限责任公司	107,295,059.79	工程尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	97,194,005.68	工程尚未结算
中国建筑第七工程局有限公司	68,444,087.42	工程尚未结算
中建一局集团第一建筑有限公司	58,211,167.86	工程尚未结算
合计	532,291,304.17	—

23、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
深圳中粮锦云	0.00	105,932,512.00

项目	年末余额	年初余额
北京中粮瑞府	485,768,589.00	530,649,354.00
深圳中粮凤凰里	1,004,268,420.68	592,705,764.00
深圳天悦壹号	1,341,676,288.00	0.00
深圳一品澜山	35,268,540.00	183,731,803.00
67 区中粮商务公园	0.00	208,782,694.51
长沙北纬 28 度	298,269,392.21	91,712,616.68
成都香榭丽都	4,272,203.00	7,287,540.00
成都中粮锦云	25,578,586.33	395,731,900.56
成都香颂丽都	8,866,081.00	35,766,899.61
成都中粮鸿云	1,748,021,444.00	763,152,480.65
成都祥云里	308,138,401.00	0.00
成都御岭湾	53,162,259.71	33,818,959.71
成都祥云国际	35,249,429.95	29,261,298.21
杭州方圆府	3,754,055.89	1,549,376.11
杭州云涛名苑	7,712,522.89	3,809,690.15
南京颐和南园	0.00	1,110,090.00
南京彩云居	59,000.00	176,000.00
南京中粮鸿云坊	1,665,477,161.00	1,907,089,857.00
南京中粮祥云	1,154,159,580.00	0.00
上海翡翠	81,190,633.87	61,800,721.29
上海南桥半岛	10,857,142.50	118,398,830.00
沈阳隆玺壹号	193,321,880.25	474,315,261.00
北京长阳半岛	354,742,300.37	3,630,934,642.86
北京祥云国际	351,850,810.60	324,073,626.09
天津中粮大道	1,292,924,648.00	515,100,011.00
深圳云景国际	2,808,834,685.00	0.00
烟台中粮朗云	49,943,566.00	458,805,873.00
苏州中粮祥云	761,397,184.00	0.00
物业服务费、租赁费	28,775,810.91	24,862,925.35
其他	25,298,722.13	13,372,770.47
合计	14,138,839,338.29	10,513,933,497.25

(2) 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
北京中粮瑞府	138,235,402.00	1-2 年	房屋尚未交付
成都御岭湾三期	20,000,000.00	1-2 年	房屋尚未交付
上海翡翠	19,600,000.00	1-2 年	房屋尚未交付
沈阳隆玺壹号四期	16,425,990.00	1-2 年	房屋尚未交付
合计	194,261,392.00	—	—

(3) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例 (%)
天津中粮大道 D 地块	488,120,894.00	1,292,924,648.00	2018 年 6 月	95.69
沈阳隆玺项目四期	128,273,704.00	58,674,125.25	2017 年 1 月	14.41
深圳天悦壹号	0.00	1,341,676,288.00	2017 年 10 月	18.83
深圳云景国际 07 地块(注 1)	0.00	1,031,241,520.00	2016 年 12 月	7.70
深圳云景国际 08、09 地块	0.00	1,777,593,165.00	2018 年 12 月	10.69
长沙北纬 28 度五期	0.00	283,329,444.00	2018 年 8 月	56.21
苏州中粮祥云国际一期	0.00	761,397,184.00	2018 年 1 月	69.94
南京中粮鸿云坊二期	205,842,671.00	1,653,226,762.00	2017 年 12 月	63.11
南京中粮祥云	0.00	1,154,159,580.00	2020 年 8 月	29.80
成都中粮鸿云(注 2)	763,152,480.65	1,748,021,444.00	2016 年 12 月	73.09
成都祥云里	0.00	308,138,401.00	2018 年 8 月	63.91
北京中粮瑞府	530,649,354.00	485,768,589.00	2017 年 11 月	19.00
北京祥云国际	324,073,626.09	351,850,810.60	2017 年 9 月	86.00
合计	2,440,112,729.74	12,248,001,960.85	—	—

注 1：深圳云景国际 07 地块预计 2017 年 6 月交房。

注 2：成都中粮鸿云项目预计 2017 年 5 月交房。

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	132,005,268.80	533,868,187.43	508,696,937.01	157,176,519.22
二、离职后福利 -设定提存计划	1,070,450.14	46,941,804.89	47,236,049.55	776,205.48
三、辞退福利	96,209.67	35,289,028.45	31,230,918.87	4,154,319.25
四、一年内到期的	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他福利				
合计	133,171,928.61	616,099,020.77	587,163,905.43	162,107,043.95

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	119,250,440.27	434,490,535.37	412,947,508.64	140,793,467.00
2、职工福利费	0.00	24,299,299.20	24,299,299.20	0.00
3、社会保险费	513,161.47	20,905,259.36	21,225,167.91	193,252.92
其中：医疗保险费	450,527.34	18,710,218.80	18,999,255.40	161,490.74
工伤保险费	19,621.30	847,790.23	844,246.78	23,164.75
生育保险费	43,012.83	1,347,250.33	1,381,665.73	8,597.43
4、商业保险	0.00	6,141,530.94	6,141,530.94	0.00
5、住房公积金	832,928.48	32,986,708.64	32,800,169.22	1,019,467.90
6、工会经费	6,539,357.56	7,395,275.63	6,884,639.57	7,049,993.62
7、职工教育经费	4,869,381.02	6,749,208.90	3,498,252.14	8,120,337.78
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	900,369.39	900,369.39	0.00
合计	132,005,268.80	533,868,187.43	508,696,937.01	157,176,519.22

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	883,743.74	40,041,528.88	40,345,843.40	579,429.22
2、失业保险费	61,519.70	1,741,539.27	1,606,282.71	196,776.26
3、企业年金	125,186.70	5,158,736.74	5,283,923.44	0.00
合计	1,070,450.14	46,941,804.89	47,236,049.55	776,205.48

注：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。

25、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	125,973,729.06	1,879,872.48
营业税	0.00	7,911,071.79
企业所得税	534,438,091.87	311,619,210.39

项目	年末余额	年初余额
个人所得税	2,518,833.30	2,487,245.59
城市维护建设税	3,308,027.32	475,586.65
教育费附加	6,001,222.04	212,955.53
地方教育费附加	1,051,081.98	631,834.89
土地增值税	2,626,472,986.40	1,163,273,460.61
印花税	3,474,583.24	4,106,132.48
房产税	7,276,475.12	6,070,196.91
土地使用税	3,145,117.50	2,653,821.32
其他	781,308.95	1,757,487.54
合计	3,314,441,456.78	1,503,078,876.18

26、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	46,858,131.53	34,457,289.91
企业债券利息	64,323,333.28	64,323,333.32
短期借款应付利息	7,515,885.26	18,228,168.21
一年内到期的长期借款利息	1,450,454.23	15,033,207.52
合计	120,147,804.30	132,041,998.96

27、应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
社会公众股	1,060,928.40	1,060,928.40
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
深圳天久实业有限公司	1,875.00	1,875.00
长沙中联重工科技发展股份有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	47,384.73	0.00
合计	12,094,954.20	12,047,569.47

28、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
保证金及押金	190,521,567.64	175,736,322.81
代收代付款	214,306,578.37	223,884,359.34
往来款	1,018,938,206.68	1,200,992,803.23
诚意金	131,969,009.21	56,260,703.75

项目	年末余额	年初余额
补偿款及违约金	2,401,677.60	2,544,265.88
其他	34,418,921.39	41,576,611.24
合计	1,592,555,960.89	1,700,995,066.25

(2) 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
北京中粮万科置业有限公司	265,668,273.72	3 年以上	往来款尚未支付
北京名都房地产开发有限公司	244,502,083.33	3 年以上	往来款尚未支付
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	3 年以上	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	2-3 年	往来款尚未支付
上海万科房地产有限公司	29,416,594.61	1 年以内/1-2 年 /2-3 年/3 年以上	往来款尚未支付
北京万科企业有限公司	24,881,517.98	1 年以内/1-2 年	往来款尚未支付
上海万科投资管理有限公司	23,038,178.95	1-2 年	往来款尚未支付
合计	830,007,937.53	—	—

(3) 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
深圳泛华工程集团有限公司	17,884,170.32	工程质保金
北京名都房地产开发有限公司	11,056,249.99	往来款
北京中粮万科置业有限公司	6,633,750.00	往来款
合计	35,574,170.31	—

29、一年内到期的非流动负债

(1) 类别

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,251,122,417.54	3,050,754,716.82

(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	年末余额	年初余额
质押借款	300,000,000.00	1,108,000,000.00
抵押借款	1,161,122,417.54	159,504,716.82
信用借款	710,000,000.00	0.00
保证借款	80,000,000.00	1,783,250,000.00
合计	2,251,122,417.54	3,050,754,716.82

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	年末数	年初数
兴业银行	2014-6-30	2016-6-30	8.50%	RMB	0.00	1,000,000,000.00
包商银行深圳分行	2014-4-9	2016-4-9	8.50%	RMB	0.00	96,500,000.00
包商银行深圳分行	2014-5-7	2016-5-7	8.50%	RMB	0.00	96,500,000.00
包商银行深圳分行	2014-6-3	2016-6-3	8.50%	RMB	0.00	144,750,000.00
包商银行深圳分行	2014-6-6	2016-6-6	8.50%	RMB	0.00	145,500,000.00
农业银行北京朝阳支行	2014-3-26	2016-3-26	10.00%	RMB	0.00	908,000,000.00
渣打银行（中国）有限公司	2013-12-12	2016-12-11	5.46%	RMB	0.00	159,504,716.82
中信银行深圳分行	2014-10-24	2016-10-24	6.40%	RMB	0.00	300,000,000.00
上海景时成攀投资中心 （有限合伙）	2015-4-22	2016-10-21	9.50%	RMB	0.00	200,000,000.00
中信银行	2015-8-4	2017-8-3	9.50%	RMB	510,000,000.00	0.00
建设银行成都第九支行	2014/2/21	2017/2/20	6.46%	RMB	80,000,000.00	0.00
农业银行成都光华支行	2014/3/31	2017/3/30	6.26%	RMB	88,000,000.00	0.00
中信银行成都武侯支行	2014/6/24	2017/6/24	7.16%	RMB	94,624,503.51	0.00
中信银行深圳宝安支行	2014/6/24	2017/6/23	7.16%	RMB	378,497,914.03	0.00
建设银行沈阳大东支行	2014/12/31	2017/4/27	4.95%	RMB	600,000,000.00	0.00
招商银行成都益州大道 支行	2014/5/27	2017/5/26	6.45%	RMB	200,000,000.00	0.00
农业银行上海分行营业 部	2015/11/20	2017/11/19	8.50%	RMB	300,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	2,251,122,417.54	3,050,754,716.82

30、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款（注 1）	574,000,000.00	530,000,000.00
抵押借款（注 2）	4,108,765,603.93	8,069,335,964.90
保证借款	6,854,000,000.00	1,973,950,000.00
信用借款	1,488,420,000.00	2,347,000,000.00
合计	13,025,185,603.93	12,920,285,964.90

注 1:

1、2016 年 9 月 8 日，本公司与中国银行股份有限公司深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 36,600.00 万元，质押物为中粮食品金帝（深圳）有限公司 100% 股权。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 36,100.00 万元。

2、2016 年 1 月 5 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与恒丰银行股份有限公司苏州分行、深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 67,950.00 万元，质押物为股权质押。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 21,300.00 万元。

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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 16,100.00 万元。

2、2010 年 4 月 2 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 10 年期贷款合同，贷款金额 33,000.00 万元，抵押物为本公司持有型物业。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 12,200.00 万元。

3、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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 14,350.00 万元。

4、2015 年 7 月 29 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 60,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 60,000.00 万元。

5、2015 年 8 月 5 日，本公司与中国农业银行深圳宝安支行签订 5 年期贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮凤凰里项目用地。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 29,800.00 万元。

6、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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 35,000.00 万元。

7、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 5 年期抵押贷款合同，贷款金额 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 38,300.00 万元。

8、2013 年 6 月 8 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 10 年期抵押贷款合同，贷款金额 70,000.00 万元，质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（京房国用（2013 出）第 00111 号）及在建工程。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 446,323,654.50 元。

9、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，借款期限为三年，借款金额分别为 31,000.00 万元人民币和 46,500.00 万元人民币，抵押物为鸿云项目土地使用权。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 43,050.00 万元。

10、2016 年 12 月 28 日，本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与农业银行成都成华支行签订抵押借款协议，借款期限为三年，借款金额为 42,000.00 万元人民币，抵押物为怡悦项目土地使用权，中粮地产（集团）股份有限公司提供担保。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 10,000.00 万元。

11、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 10 年期贷款合同，贷款金额 23,000.00 万元，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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 9,500.00 万元。

12、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 10 年期贷款合同，贷款金额 10,000.00 万元，抵押物为深圳市宝安三联有限公司所持有的商用物业（抵 2009 商 469010R）。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,900.00 万元。

13、2016 年 4 月 8 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签订 3 年期抵押借款合同，贷款金额 40,000.00 万元，抵押物为祥云项目在建工程。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 100,441,949.43 元。

14、2016 年 4 月 8 日，本公司之子公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行、上海置华投资中心（有限合伙）签订 3 年期委托贷款合同，贷款金额 80,000.00 万元，抵押物为 2015-WG-5 号地土地使用权。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 80,000.00 万元。

15、2016 年 6 月 8 日，本公司之孙公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订三年期固定资产贷款合同，贷款金额 30,000.00 万元，抵押物为中粮祥云置业南京有限公司二期项目面积为 34248.84 平方米的土地使用权。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 3,000.00 万元。

16、2016 年 7 月 20 日，本公司之子公司中粮祥云置业南京有限公司与中信银行股份有限公司南京分行签订 3 年期国有土地使用权抵押合同，贷款金额 2,000.00 万元，抵押物为祥云 B 地块国有土地使用权。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额为 2,000.00 万元。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
建信信托有限责任公司	2016/3/25	2020/3/25	6.000	RMB	1,800,000,000.00	0.00

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
工商银行宝安支行	2014/10/30	2018/10/29	5.685	RMB	984,000,000.00	0.00
农业银行富通城支行	2014/6/28	2019/6/28	5.700	RMB	895,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2016/1/29	2018/11/24	5.230	RMB	800,000,000.00	0.00
中信银行深圳分行	2013/11/25	2018/11/24	5.230	RMB	650,000,000.00	0.00
合计	—	—	—	—	5,129,000,000.00	0.00

31、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
08 中粮债	1,196,690,587.00	1,194,848,683.52
15 中粮 01	1,983,057,305.68	1,978,843,212.00
2015 中期票据	598,463,681.44	597,495,866.65
合计	3,778,211,574.12	3,771,187,762.17

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
08 中粮债	100.00	2008-8-25	10 年	12 亿元	1,194,848,683.52
15 中粮 01	100.00	2015-8-17	5 年	20 亿元	1,978,843,212.00
2015 中期票据	100.00	2015-7-21	3 年	6 亿元	597,495,866.65
小 计					3,771,187,762.17
减：一年内到期 部分年末余额					0.00
合 计					3,771,187,762.17

续表

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
08 中粮债	0.00	72,720,000.00	1,841,903.48	0.00	1,196,690,587.00
15 中粮 01	0.00	88,000,000.00	4,214,093.68	0.00	1,983,057,305.68
2015 中期票据	0.00	25,800,000.00	967,814.79	0.00	598,463,681.44
小 计	0.00	186,520,000.00	7,023,811.95	0.00	3,778,211,574.12
减：一年内到 期部分年末余 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	186,520,000.00	7,023,811.95	0.00	3,778,211,574.12

注：本公司无一年内到期的应付债券。

32、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

递延租金收入	912,891,222.44	369,096,742.68	26,987,320.39	1,255,000,644.73	注 1
合计	912,891,222.44	369,096,742.68	26,987,320.39	1,255,000,644.73	

注 1：递延租金收入系一次性收取长期租金，按照租赁期分期确认租赁收入。

注 2：本公司 2016 年度不存在计入递延收益的政府补助。

33、股本

项目	年初数	本年增减变动（+-）					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.国有法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他内资持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
其中：境内法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境内自然人持股	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
4.外资持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：境外法人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
境外自然人持股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
有限售条件股份合计	11,517.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,517.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
2.境内上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.境外上市的外资股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无限售条件股份合计	1,813,720,079.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,720,079.00
三、股份总数	1,813,731,596.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,813,731,596.00

34、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价（注 1）	475,012,316.00	1,107,599.69	400,576,794.96	75,543,120.73
其他资本公积（注 2）	50,660,015.54	917,947.71	5,199,979.58	46,377,983.67
合计	525,672,331.54	2,025,547.40	405,776,774.54	121,921,104.40

注 1：资本公积股本溢价本年增加 1,107,599.69 元，原因为中粮地产（集团）股份有限公司收购少数股东持有的深圳市宝安三联有限公司（以下简称“宝安三联”）4.99%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有宝安三联收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积所致。

资本公积股本溢价本年减少 400,576,794.96 元，其中：中粮地产（集团）股份有限公司同一控制下合并烟台中粮博瑞房地产开发有限公司（以下简称“烟台博瑞”），支付的对价与应享有烟台博瑞可辨认净资产份额之间的差额冲减资本公积 64,169,162.98 元，期初追溯调整增加资本公积 246,000,000.00 元本期冲回，恢复合并日以前享有的烟台博瑞留存收益冲减资本公积 89,345,937.02 元；华高置业有限公司同一控制下合并 Prized Developments Limit（以下简称“PD 公司”），支付的对价与应享有 PD 公司可辨认净资产份额之间的差额冲减资本公积 102,255.03 元，期初追溯调整增加资本公积 17.34 元本年冲回；深圳市宝铜实业有限公司、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本年清算，资本公积 959,422.59 元转入未分配利润。

注 2：其他资本公积本年增加 917,947.71 元，原因为中粮地产成都有限公司新设成立成都怡悦置业有限公司，少数股东持股比例 49%，少数股东实际投入时所享有的净资产小于按协议计算净资产的差额转入资本公积。

其他资本公积本年减少 5,199,979.58 元，原因为中粮地产成都有限公司收购少数股东持有的成都中粮锦悦置业有限公司（以下简称“成都锦悦”）49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有成都锦悦收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积所致。

35、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	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	29,604,654.63	0.00	15,169,914.76	0.00	-15,169,914.76	0.00	14,434,739.87
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外币财务报表折算差额	29,604,654.63	0.00	15,169,914.76	0.00	-15,169,914.76	0.00	14,434,739.87
其他综合收益合计	29,604,654.63	0.00	15,169,914.76	0.00	-15,169,914.76	0.00	14,434,739.87

36、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	967,385,419.35	249,645,821.95	35,211,591.80	1,181,819,649.50
合计	967,385,419.35	249,645,821.95	35,211,591.80	1,181,819,649.50

注 1：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。

注 2：法定盈余公积本年减少 35,211,591.80 元，其中：中粮地产成都有限公司收购少数股东持有的成都中粮锦悦置业有限公司（以下简称“成都锦悦”）49%股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有成都锦悦收购日可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减盈余公积 22,158,579.92 元；深圳市宝铜实业有限公司、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本年清算，盈余公积 13,051,633.91 元转入未分配利润；中粮地产（上海）有限公司本年丧失对上海置悦实业有限公司控制权，盈余公积 1,377.97 元转入未分配利润。

37、未分配利润

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	2,957,375,172.15	2,557,739,965.66	
调整年初未分配利润合计数	-165,871,822.84	-93,483,925.79	
调整后年初未分配利润	2,791,503,349.31	2,464,256,039.87	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	720,153,948.48	649,424,310.54	
其他调整因素	0.00	0.00	
减：提取法定盈余公积	249,645,821.95	163,127,730.80	10%
提取任意盈余公积	0.00	0.00	
提取一般风险准备	0.00	0.00	
应付普通股股利（注1）	72,549,263.84	63,480,605.86	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	
其他（注2）	429,241,561.10	95,568,664.44	
年末未分配利润	2,760,220,650.90	2,791,503,349.31	

调整年初未分配利润：

由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 165,871,822.84 元。

注 1：本公司 2016 年 6 月 24 日召开 2015 年股东大会，审议通过 2015 年度权益分派方案，以公司 2015 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 0.4 元（含税），共支付股利 72,549,263.84 元。本次权益分派股权登记日为 2016 年 7 月 28 日，除息日为 2016 年 7 月 29 日。

注 2：本年其他为本公司之子公司华高置业有限公司同一控制下合并 Prized Developments

Limit（以下简称“PD 公司”），支付的对价与应享有 PD 公司可辨认净资产份额之间的差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减未分配利润 413,669,908.40 元；子公司中粮地产成都有限公司收购少数股东持有的成都中粮锦悦置业有限公司（以下简称“成都锦悦”）49% 股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有成都锦悦收购日可辨认净资产份额之间差额计入资本公积，资本公积不足冲减，冲减未分配利润 29,585,037.17 元；子公司深圳市宝铜实业有限公司、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本年清算，资本公积、盈余公积转入未分配利润 14,011,056.50 元；子公司中粮地产（上海）有限公司本年丧失对上海置悦实业有限公司控制权，盈余公积转入未分配利润 1,377.97 元；孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司 2016 年分配股东股利尾差调增未分配利润 950.00 元。

38、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	17,778,934,509.83	13,347,815,761.18
其他业务收入	246,256,985.16	376,728,091.94
营业收入合计	18,025,191,494.99	13,724,543,853.12
主营业务成本	11,730,326,367.78	9,890,183,227.20
其他业务成本	118,656,889.88	211,657,813.88
营业成本合计	11,848,983,257.66	10,101,841,041.08

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	17,171,729,990.07	11,324,886,312.85	12,886,967,497.64	9,534,697,772.76
房屋租赁	448,461,472.63	205,834,838.57	344,812,927.61	206,513,455.97
物业管理	158,743,047.13	199,605,216.36	116,035,335.93	148,971,998.47
合计	17,778,934,509.83	11,730,326,367.78	13,347,815,761.18	9,890,183,227.20

（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%
北京中粮瑞府一期 15 号楼 105	49,224,739.05	0.27
北京中粮瑞府一期 15 号楼 101	49,200,216.62	0.27
北京中粮瑞府一期 15 号楼 103	48,595,198.42	0.27
北京中粮瑞府一期 16 号楼 105	47,937,237.14	0.27
北京中粮瑞府一期 20 号楼 102	45,248,408.29	0.25
合计	240,205,799.52	1.33

39、税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	632,919,730.21	713,287,309.12	详见附注五
城市维护建设税	55,468,357.11	42,667,748.23	
教育费附加	27,345,072.92	24,560,973.39	
地方教育费附加	17,856,270.95	11,820,943.14	
土地增值税	1,651,702,774.95	646,355,023.51	
房产税	48,278,196.31	36,999,927.51	
土地使用税	6,339,162.92	2,708,003.58	
车船使用税	12,248.40	0.00	
印花税	11,682,620.57	0.00	
其他	3,112,887.51	4,923,836.28	
合计	2,454,717,321.85	1,483,323,764.76	

40、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
销售现场费	122,413,491.46	152,880,283.45
广告宣传费	125,314,539.94	150,306,139.90
销售代理费	166,240,742.06	165,305,548.43
物业服务费	29,558,516.72	36,352,447.01
职工薪酬	54,413,440.21	47,961,654.54
其他	43,071,314.96	77,375,548.83
合计	541,012,045.35	630,181,622.16

41、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	211,538,670.18	201,660,831.89
行政办公费	80,742,652.26	81,217,076.95
折旧、摊销	29,974,571.22	25,772,410.52
中介咨询费	32,224,636.91	18,360,785.93
税金	8,454,567.48	31,851,426.25
离职员工安置费	29,962,704.97	0.00
其他	41,393,854.91	18,600,486.30
合计	434,291,657.93	377,463,017.84

42、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	651,268,565.21	530,493,551.93
减：利息收入	208,922,901.90	83,589,270.42
汇兑损益	10,623,727.09	-2,272,716.28
银行顾问费	47,101,990.61	21,647,894.96
其他	4,005,979.20	12,523,054.83
合计	504,077,360.21	478,802,515.02

43、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	47,997,527.63	19,053,255.85
存货跌价损失	4,756,228.56	233,451,664.03
固定资产减值损失	0.00	1,243,936.26
在建工程减值损失	1,357,061.54	0.00
商誉减值损失	13,340,375.78	0.00
合计	67,451,193.51	253,748,856.14

44、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	3,750,000.00	2,176,547.90
权益法核算的长期股权投资收益	-5,465,813.23	86,773,663.61
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	5,661,904.41
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	787,848,316.19
处置长期股权投资产生的投资收益	10,941,745.97	0.00
合营企业委托贷款收益	40,161,909.25	0.00
其他	0.00	172,855.42
合计	49,387,841.99	882,633,287.53

(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	本年发生数	上年发生数	本年比上年 增减变动的 原因
上海中城联盟投资管理公司	3,750,000.00	2,176,547.90	被投资方分红增加
合计	3,750,000.00	2,176,547.90	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	本年比上年 增减变动原因
北京中粮万科置业有限公司	6,533,156.11	35,444,353.66	被投资单位净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	10,812,385.53	21,595,100.23	被投资单位净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	513,000.89	29,652,975.89	被投资单位净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	122,599.81	83,355.61	被投资单位净利润增加
北京悦恒置业有限公司	-3,018,035.00	-2,121.78	被投资单位净利润减少
北京星华智本投资有限公司	-10,062,291.70	0.00	上年未发生
北京恒合悦兴置业有限公司	-372.84	0.00	上年未发生
上海众承房地产开发有限公司	5,552.07	0.00	上年未发生
深圳中益长昌投资有限公司	-10,371,808.10	0.00	上年未发生
合计	-5,465,813.23	86,773,663.61	

45、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	865,236.43	273,616.87	865,236.43
其中：固定资产处置利得	865,236.43	273,616.87	865,236.43
政府补助	3,505,605.33	9,585,000.00	3,505,605.33
违约金	5,463,535.75	15,064,469.13	5,463,535.75
个税手续费	62,573.30	94,416.87	62,573.30
罚款及滞纳金收入	2,938,574.42	2,044,251.70	2,938,574.42
收购产生的收益	0.00	9,765,627.00	0.00
其他	6,888,445.05	3,129,391.28	6,888,445.05
合计	19,723,970.28	39,956,772.85	19,723,970.28

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/ 与收益相关
经济奖励专项资金（注 1）	115,000.00	1,636,000.00	收益相关
绿色建筑奖励奖金	0.00	7,654,000.00	收益相关
深圳市福田区产业发展专项资金	0.00	70,000.00	收益相关
“深圳先进质量管理资助”企业评定资助资金	0.00	25,000.00	收益相关
2015 年产业转型升级专项资金及两化融合建设奖励资助款	0.00	200,000.00	收益相关
2016 年省级工业与信息化发展专项资金资助款	100,000.00	0.00	收益相关

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/ 与收益相关
(注 2)			
2015-2016 年稳岗补贴费 (注 3)	134,605.33	0.00	收益相关
2015 年度清洁能源政府补贴 (注 4)	50,000.00	0.00	收益相关
财政局产业发展专项补助资金 (注 5)	3,106,000.00	0.00	收益相关
合计	3,505,605.33	9,585,000.00	

注 1: 经济奖励专项资金为成都市武侯区人民政府簇锦街道办事处对中粮地产成都有限公司和成都悦城实业有限公司的财政扶持金。

注 2: 深圳市经信委 2016 年拨付的工业与信息化发展财政专项资金补助。

注 3: 按照《深圳市人力资源和社会保障局 深圳市财政委员会关于做好失业保险支持企业稳定岗位工作的通知》(深人社规【2016】1 号)的规定,对在深圳市依法参加失业保险并足额缴纳失业保险费,且上年度未裁员或裁员率低于深圳市城镇登记失业率,财务制度健全、管理运行规范的企业,由失业保险基金给予稳岗补贴。

注 4: 深圳市政府对 2015 年金帝食品拨付的清洁能源政府补贴资金。

注 5: 成都市武侯区财政局产业发展专项补助资金。

46、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,298,985.38	15,953,917.32	2,298,985.38
其中: 固定资产处置损失	2,298,985.38	15,953,917.32	2,298,985.38
对外捐赠	43,000.00	111,000.00	43,000.00
赔款及违约金	6,351,944.36	7,089,165.11	6,351,944.36
其他	944,938.62	1,388,690.53	944,938.62
合计	9,638,868.36	24,542,772.96	9,638,868.36

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	985,350,477.78	533,963,214.84
递延所得税调整	-84,677,910.96	-165,567,292.64
合计	900,672,566.82	368,395,922.20

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	2,234,131,602.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	558,532,900.60

项目	本年发生额
子公司适用不同税率的影响	-5,611.68
调整以前期间所得税的影响	55,764,868.70
非应税收入的影响	-28,468,456.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	36,333,106.46
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-53,088,863.47
本年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	331,604,623.18
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	0.00
所得税费用	900,672,566.82

48、其他综合收益

详见附注六、35。

49、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	本年发生数	上年发生数
代收款项	138,946,424.56	211,157,203.04
押金、保证金	34,068,222,663.73	8,849,827,653.58
收到的联营、合营公司款项	1,430,881,732.75	2,273,815,742.41
收到的集团外部单位往来款及其他	3,773,502,435.86	576,429,060.27
合计	39,411,553,256.90	11,911,229,659.30

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付的保证金、押金、备用金	32,918,675,361.54	8,899,942,123.78
支付的与经营活动有关的费用支出	641,801,757.76	674,403,232.55
支付的联营、合营公司款项	2,303,019,000.00	136,204,037.84
支付的集团外部单位往来款及其他	4,808,070,641.75	4,913,043,324.05
合计	40,671,566,761.05	14,623,592,718.22

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
北京公司及上海公司处置子公司收到现金净额（负数）	325,708,184.65	0.00
合计	325,708,184.65	0.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
发债保函手续费	12,000,000.00	12,000,000.00

项目	本年发生数	上年发生数
银行顾问费	22,790,000.00	11,185,000.00
贷款手续费	0.00	4,398,636.00
同一控制下企业合并支付的现金	777,735,995.88	0.00
收购少数股东股权支付的现金	325,385,691.45	449,820,000.00
合计	1,137,911,687.33	477,403,636.00

50、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
i. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,333,459,035.57	928,834,401.34
加：资产减值准备	67,451,193.51	253,748,856.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	183,246,963.63	166,691,588.96
无形资产摊销	3,640,987.87	12,892,975.58
长期待摊费用摊销	3,708,679.01	12,849,015.06
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）	285,637.14	-7,896,133.77
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,148,111.81	68,909.86
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）	698,370,555.82	530,713,397.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-49,387,841.99	-882,633,287.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-84,677,910.96	-139,079,314.84
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-9,970,355.67	-36,037,098.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,502,102,373.70	-5,519,788,651.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,832,385,276.09	-1,562,000,724.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,020,606,498.24	4,701,152,758.70
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	6,837,598,651.59	-1,540,483,307.40
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：		

项目	本年金额	上年金额
现金的年末余额	13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
减：现金的年初余额	9,583,387,160.63	7,315,828,378.17
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	3,915,732,349.93	2,267,558,782.46

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	0.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	16,400,238.34
其中：深圳市锦峰城房地产开发有限公司	16,400,238.34
取得子公司支付的现金净额	16,400,238.34

(3) 本年收到的处置子公司的现金净额

本公司 2016 年未取得处置子公司现金。

(4) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	458,039.73	395,116.38
可随时用于支付的银行存款	13,483,138,314.53	9,559,295,825.39
可随时用于支付的其他货币资金	15,523,156.30	23,696,218.86
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、年末现金及现金等价物余额	13,499,119,510.56	9,583,387,160.63
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：年末现金及现金等价物余额中不含使用受限制的现金和现金等价物。

51、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”项目主要为中粮鸿云置业南京有限公司（简称南京鸿云）收购少数股东上海中城永跃投资中心（有限合伙）持有的南京鸿云 49% 股权，支付的对价与新增持股比例计算应享有南京鸿云收购日可辨认净资产份额之间的差额冲减资本公积、盈余公积、未分配利润所致。

(2) 本年所有者权益变动中“其他”项主要为未分配利润、资本公积变动，详见本附

注“六、34、资本公积；37、未分配利润”。

52、所有权或使用权受限制的资产

项目	年初账面价值	年末账面价值	受限原因
货币资金	80,253,861.88	123,575,439.20	主要是回迁安置房建设基金
存货	12,303,409,728.80	11,187,001,964.36	长期借款/一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产	1,423,517,020.36	1,512,610,227.35	长期借款抵押
固定资产	307,798,867.11	274,243,050.01	长期借款抵押
合计	14,114,979,478.15	13,097,430,680.92	

53、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
库存现金：			
其中：港币	1,318.15	0.8945	1,179.10
银行存款：			
其中：港币	9,706,705.52	0.8945	8,682,745.15
美元	93,974.22	6.9370	651,899.19

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本公司本年未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
Prized Developments Limited	100%	同 属 中 粮 集 团 有 限 公 司	2016 年 5 月 31 日	企业合并合同或协议已获股东大会等通过;企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准;参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续;合并方或购买方已支付了合并价款的大部分(一般应超过 50%),并且有能力、有计划支付剩余款项;合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	100%	同 属 中 粮 集 团 有 限 公 司	2016 年 12 月 29 日	企业合并合同或协议已获股东大会等通过;企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准;参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续;合并方或购买方已支付了合并价款的大部分(一般应超过 50%),并且有能力、有计划支付剩余款项;合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

续表

被合并方名称	合并当期年初至合并日被合并方的收入	合并当期年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
Prized Developments Limited	95,327,079.58	-15,317,005.75	113,645,274.40	16,014,672.73
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	714,490,258.03	104,757,774.35	0.00	-13,846,194.74

注 1: Prized Developments Limited 包含巧克力产品（中国）有限公司、COFCO (bvi) NO.102 Limited、中粮金帝食品（深圳）有限公司、深圳市金帝营销有限公司 4 家下属子公司。

注 2: 因本附注一、6 所述股权收购事项属于同一控制下企业合并，按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，本公司作为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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司在编制合并财务报表时，因该项收购所涉及的企业合并的标的股权及业务，视同该标的股权及业务从设立时起就被母公司控制，并对其进行追溯调整。

因追溯调整对 2015 年 1 月 1 日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	260,493,729.58	246,000,017.34	506,493,746.92
盈余公积	773,732,503.86	41,839,424.45	815,571,928.31
其他综合收益	579,125,539.66	40,751,023.62	619,876,563.28
未分配利润	2,557,739,965.66	-93,483,925.79	2,464,256,039.87

因追溯调整对 2016 年 1 月 1 日合并报表所有者权益的影响：

受影响的报表项目名称	追溯调整前金额	累计影响金额	追溯调整后金额
资本公积	279,672,314.20	246,000,017.34	525,672,331.54
盈余公积	925,545,994.90	41,839,424.45	967,385,419.35
其他综合收益	2,243,614.59	27,361,040.04	29,604,654.63
未分配利润	2,957,375,172.15	-165,871,822.84	2,791,503,349.31

3、合并成本

合并成本	金额
--现金	777,735,995.88
--非现金资产的账面价值	0.00
--发行或承担的债务的账面价值	0.00
--发行的权益性证券的面值	0.00
--或有对价	0.00

4、合并日被合并方资产、负债的账面价值

	合并日		上年年末	
	Prized Developments Limited	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	Prized Developments Limited	烟台中粮博瑞房地产开发有限公司
资产：				
货币资金	14,674,830.62	364,877,122.03	7,791,737.01	298,525,711.78
应收款项	12,449,749.03	3,544,756.79	31,201,181.19	10,601,301.17
存货	40,628,451.21	144,494,132.41	75,549,015.96	376,380,916.18
固定资产	57,275,495.87	240,012.22	55,409,430.39	296,456.22
无形资产	13,076,464.64	26,833.33	13,302,814.73	36,033.33
负债：				
借款	0.00	0.00	20,000,000.00	0.00
应付款项	284,524,714.19	192,843,560.32	297,035,853.84	515,118,543.19
净资产：				
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	-95,940,458.60	335,345,937.02	-81,259,503.68	230,588,162.67

5、反向购买

本公司本年未发生反向购买。

6、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海置悦实业有限公司（注 1）	0.00	50.00	少数股权增资导致持股比例下降	2016.12.19	丧失控制权之日	930,694.32
北京稻香四季房地产开发有限公司（注 2）	0.00	20.09	少数股权增资导致持股比例下降	2016.12.28	丧失控制权之日	623,413.99

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海置悦实业有限公司（注 1）	50.00	249,069,305.68	250,000,000.00	930,694.32	依据少数股东增资金额与持股比例推算得出	0.00
北京稻香四季房地产开发有限公司（注 2）	49.91	804,451,239.81	813,118,118.47	8,666,878.66	依据少数股东增资金额与持股比例推算得出	0.00

注 1：以前年度，上海置悦实业有限公司为本公司子公司中粮地产（上海）有限公司之全资子公司。2016 年 12 月，北京首创正恒置业有限公司与中粮地产（上海）有限公司签订合作协议，分别对上海置悦房地产开发有限公司进行增资，增资后双方各自对上海置悦实业有限公司的持股比例为 50%。根据相关协议约定，上海置悦实业有限公司的重大财务与经营决策需中粮地产（上海）有限公司与北京首创正恒置业有限公司一致同意方可实施，因此中粮地产（上海）有限公司对上海置悦实业有限公司及其子公司上海梁悦实业有限公司不再具有控制权但能够与其他方共同控制其财务、经营决策，上海置悦实业有限公司成为本公司及中粮地产（上海）有限公司合营企业，不再纳入本公司 2016 年度合并财务报表，采用权益法核算。

注 2：以前年度，北京稻香四季房地产开发有限公司为本公司子公司中粮地产（北京）有限公司之控股子公司，持股比例 70%。2016 年 12 月，五矿国际信托有限公司与中粮地产（北京）有限公司分别对北京稻香四季房地产开发有限公司增资，增资后双方持股比例均为 49.91%。根据相关协议约定，北京稻香四季房地产开发有限公司的重大财务与经营决策需中粮地产（北京）有限公司与五矿国际信托有限公司一致同意方可实施，因此本公司对北京稻香四季房地产开发有限公司不再具有控制权但能够与其他公司共同控制其财务、经营决策，北京稻香四季房地产开发有限公司成为本公司合营企业，不再纳入本公司合并财务报表，采用权益法核算。

7、其他原因的合并范围变动

本年新增公司

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
深圳市创智产业运营管理有限公司	设立	100.00
成都怡悦置业有限公司	设立	51.00
上海梁悦实业有限公司	设立	100.00
跃胜有限公司（BVI）	设立	100.00
中粮地产（天津）有限公司	设立	100.00
北京鹏悦置业有限公司	设立	100.00

公司名称	新纳入合并范围的原因	持股比例%
北京鹏源置业有限公司	设立	100.00
上海兴悦房地产开发有限公司	设立	100.00
中粮天悦地产(苏州)有限公司	设立	100.00
中粮房地产开发（杭州）有限公司	设立	100.00

本年减少公司

公司名称	不纳入合并范围的原因	持股比例%
上海梁悦实业有限公司	股份稀释	50.00
上海置悦实业有限公司	股份稀释	50.00
北京稻香四季房地产开发有限公司	股份稀释	49.91
深圳市宝铜实业有限公司	清算	—
深圳市宝恒建设监理有限公司	清算	—
深圳中粮地产建筑研发设计有限公司	清算	—

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、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
3、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
4、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
5、深圳鹏丽陶瓷有限公司	深圳	深圳	工业生产	68.40	21.60	设立
6、深圳市宝安三联有限公司	深圳	深圳	工业地产租赁	74.04		设立
7、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
8、华高置业有限公司	香港	香港	商业贸易	100.00		设立
9、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
10、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
11、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
12、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
13、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
14、中粮地产成都有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00		设立
15、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

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	
16、中粮地产南京有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00		设立
17、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
18、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
19、杭州鸿悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
20、中粮地产（上海）有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00		设立
21、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
22、中粮地产（北京）有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00		设立
23、天津粮滨投资有限公司	天津	天津	房地产开发	90.00		设立
24、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
25、中粮祥云置业（苏州）有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51.00		设立
26、中粮地产（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00		设立
27、中粮房地产开发（杭州）有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
28、烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00		同一控制下 企业合并
29、中粮天悦地产(苏州)有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00		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、深圳市创芯置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00	设立
4、深圳市创智产业运营管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业		100.00	设立
5、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
6、成都悦城实业有限公司	成都	成都	房地产开发		70.00	设立
7、成都中粮锦悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00	设立
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		61.45	非同一控制 下企业合并
9、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
10、成都鸿悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
11、成都怡悦置业有限公司	成都	成都	房地产开发		51.00	设立
12、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
13、中粮鸿云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00	设立
14、中粮祥云置业南京有限公司	南京	南京	房地产开发		51.00	设立
15、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
16、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
17、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

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	
						下企业合并
18、跃胜有限公司（BVI）	香港	香港	对外投资		100.00	设立
19、Prized Developments Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	商业贸易		100.00	同一控制下企业合并
20、巧克力产品（中国）有限公司	香港	香港	对外投资		100.00	同一控制下企业合并
21、COFCO（bvi）NO.102 Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	对外投资		100.00	同一控制下企业合并
22、中粮金帝食品（深圳）有限公司	深圳	深圳	生产制造		100.00	同一控制下企业合并
23、深圳市金帝营销有限公司	深圳	深圳	零售批发		100.00	同一控制下企业合并
24、北京鹏源置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
25、北京鹏悦置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00	设立
26、上海兴悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	设立

（2）非全资子公司（孙）公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
1、深圳宝安三联有限公司	25.96	6,580,595.27	6,621,348.66	127,551,533.40
2、深圳市宝安福安实业有限公司	43.48	16,252,319.72	8,696,000.00	86,479,001.04
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	10.00	4,156.44	0.00	-3,569,708.08
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	49.00	-13,148,805.18	0.00	377,692,777.34
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	49.00	-1,000,034.04	0.00	424,815,903.46
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	2.00	1,859,731.57	0.00	17,068,723.16
7、成都悦城实业有限公司	30.00	-8,593,980.64	0.00	63,083,381.44
8、成都中粮锦悦置业有限公司	0.00	10,991,281.66	0.00	0.00
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	38.5455	12,503,154.43	34,690,000.00	205,194,863.31
10、成都鸿悦置业有限公司	49.00	6,516,435.73	0.00	194,644,984.55
11、成都怡悦置业有限公司	49.00	-3,380,052.75	0.00	34,901,999.54
12、上海加来房地产开发有限公司	49.00	980,872.83	49,000,000.00	212,930,943.55
13、中粮祥云置业南京有限公司	49.00	-8,131,257.83	0.00	211,901,401.58
14、苏源集团江苏房地产开发有限公司	10.00	108,495.29	0.00	83,472,946.70
15、中粮地产投资（北京）有限公司	49.00	60,284,641.89	0.00	782,834,267.53

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
16、北京中粮万科房地产开发有限公司	50.00	584,593,621.38	0.00	1,023,914,615.74
17、北京正德兴合房地产开发有限公司	49.00	-4,564,078.05	0.00	363,507,124.16
18、北京稻香四季房地产开发有限公司	50.09	-1,741,833.40	0.00	0.00
19、天津粮滨投资有限公司	10.00	-1,563,232.89	0.00	-6,626,727.27
20、中粮祥云置业（苏州）有限公司	49.00	-19,610,377.98	0.00	189,315,731.53
21、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	35.00	-25,636,566.36	0.00	1,006,287,671.80
合计		613,305,087.09	99,007,348.66	5,395,401,434.48

(3) 非全资子公司（孙）公司的主要财务信息

子（孙）公司名称	年末余额					
	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	448,548,093.18	88,686,812.93	537,234,906.11	16,896,179.63	29,000,000.00	45,896,179.63
2、深圳市宝安福安实业有限公司	216,708,302.77	110,254,773.73	326,963,076.50	33,069,329.86	95,000,000.00	128,069,329.86
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	148,326.38	1,681.00	150,007.38	35,847,088.16	0.00	35,847,088.16
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	7,756,938,189.57	57,324,111.54	7,814,262,301.11	3,095,460,714.70	3,948,000,000.00	7,043,460,714.70
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	2,073,975,407.61	2,104,372.05	2,076,079,779.66	1,589,108,548.12	0.00	1,589,108,548.12
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	860,132,050.62	51,725,305.43	911,857,356.05	574,744,901.65	0.00	574,744,901.65

子（孙） 公司名称	年末余额					
	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
7、成都悦城 实业有限公司	419,254,567.67	471,686.50	419,726,254.17	209,448,316.06	0.00	209,448,316.06
8、成都硕泰 丽都地产开 发有限公司	676,212,218.48	132,688,793.82	808,901,012.30	325,216,673.46	0.00	325,216,673.46
9、成都鸿悦 置业有限公司	3,011,312,234.30	2,631,360.63	3,013,943,594.93	2,186,208,932.57	430,500,000.00	2,616,708,932.57
10、成都怡悦 置业有限公司	818,826,587.45	3,229,637.31	822,056,224.76	454,827,654.27	296,000,000.00	750,827,654.27
11、上海加来 房地产开发 有限公司	1,003,466,426.53	37,724.10	1,003,504,150.63	586,612,774.83	0.00	586,612,774.83
12、中粮祥云 置业南京有 限公司	1,962,695,562.17	5,821,097.43	1,968,516,659.60	1,486,064,819.64	50,000,000.00	1,536,064,819.64
13、苏源集团 江苏房地产 开发有限公 司	1,064,771,110.45	79,962,509.68	1,144,733,620.13	310,004,153.14	0.00	310,004,153.14
14、中粮地产 投资（北京） 有限公司	1,521,661,231.96	1,548,988,896.04	3,070,650,128.00	1,473,029,173.87	0.00	1,473,029,173.87
15、北京中粮 万科房地产 开发有限公 司	4,003,032,430.36	1,140,230,481.70	5,143,262,912.06	2,685,528,467.43	446,323,654.50	3,131,852,121.93
16、北京正德 兴合房地产 开发有限公 司	3,631,797,775.34	23,284,574.64	3,655,082,349.98	730,198,555.65	2,183,000,000.00	2,913,198,555.65

子（孙） 公司名称	年末余额					
	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
17、天津粮滨 投资有限公 司	2,347,341,937.42	52,808,798.89	2,400,150,736.31	2,462,120,267.85	4,297,741.19	2,466,418,009.04
18、中粮祥云 置业（苏州） 有限公司	2,606,428,552.23	21,313,106.29	2,627,741,658.52	1,127,941,073.32	1,113,441,949.43	2,241,383,022.75
19、中耀房地 产开发（沈 阳）有限公司	3,967,719,279.25	256,890,506.44	4,224,609,785.69	1,348,186,064.98	1,316,087.00	1,349,502,151.98
合计	38,390,970,283.74	3,578,456,230.15	41,969,426,513.89	20,730,513,689.19	8,596,879,432.12	29,327,393,121.31

（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	451,251,295.33	99,907,423.90	551,158,719.23	19,688,317.81	40,000,000.00	59,688,317.81
2、深圳市宝 安福安实业 有限公司	203,173,179.41	126,450,336.41	329,623,515.82	28,108,609.39	120,000,000.00	148,108,609.39
3、深圳鹏丽 陶瓷有限公 司	743,594.77	2,102.80	745,697.57	36,484,342.78	0.00	36,484,342.78
4、中粮地产 （深圳）实业 有限公司	3,546,299,271.88	47,984,598.28	3,594,283,870.16	747,647,987.47	2,049,000,000.00	2,796,647,987.47
5、深圳市锦 峰城房地产 开发有限公 司	1,853,507,430.19	1,506,438.42	1,855,013,868.61	856,001,751.27	510,000,000.00	1,366,001,751.27
6、长沙观音 谷房地产开 发有限公司	1,047,527,043.41	37,748,435.22	1,085,275,478.63	760,561,234.72	0.00	760,561,234.72
7、成都悦城 实业有限公 司	524,168,307.05	618,333.33	524,786,640.38	75,862,100.13	210,000,000.00	285,862,100.13

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
8、成都中粮 锦悦置业有 限公司	1,832,499,756.66	38,764,957.84	1,871,264,714.50	790,097,205.79	605,794,017.54	1,395,891,223.33
9、成都硕泰 丽都地产开 发有限公司	852,650,295.45	105,681,420.74	958,331,716.19	243,840,417.95	200,000,000.00	443,840,417.95
10、成都鸿悦 置业有限公 司	2,264,151,870.49	3,482,515.39	2,267,634,385.88	1,033,698,571.95	850,000,000.00	1,883,698,571.95
11、上海加来 房地产开发 有限公司	1,134,891,938.24	73,868,716.95	1,208,760,655.19	696,755,149.50	0.00	696,755,149.50
12、中粮祥云 置业南京有 限公司	1,279,150,593.87	315,726.77	1,279,466,320.64	330,420,076.95	500,000,000.00	830,420,076.95
13、苏源集团 江苏房地产 开发有限公 司	1,054,885,058.28	81,831,911.91	1,136,716,970.19	303,072,456.09	0.00	303,072,456.09
14、中粮地产 投资（北京） 有限公司	2,386,091,465.20	1,578,320,171.45	3,964,411,636.65	1,804,274,771.06	685,545,792.86	2,489,820,563.92
15、北京中粮 万科房地产 开发有限公 司	4,438,015,692.73	1,190,039,259.29	5,628,054,952.02	4,387,882,731.43	446,323,654.50	4,834,206,385.93
16、北京正德 兴合房地产 开发有限公 司	3,799,312,170.84	14,044,973.90	3,813,357,144.74	2,579,158,905.42	483,000,000.00	3,062,158,905.42
17、北京稻香 四季房地产 开发有限公 司	4,205,031,160.00	2,432,331.54	4,207,463,491.54	2,339,587,986.14	1,875,172,500.00	4,214,760,486.14

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
18、天津粮滨投资有限公司	2,511,192,053.47	2,190,556.04	2,513,382,609.51	2,564,017,553.34	0.00	2,564,017,553.34
19、中粮祥云置业（苏州）有限公司	1,632,270,361.22	7,952,291.42	1,640,222,652.64	1,213,842,837.31	0.00	1,213,842,837.31
20、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	4,627,748,965.54	9,128,604.72	4,636,877,570.26	788,522,604.09	900,000,000.00	1,688,522,604.09
合计	39,644,561,504.03	3,422,271,106.32	43,066,832,610.35	21,599,525,610.59	9,474,835,964.90	31,074,361,575.49

(续)

子（孙）公司名称	本年发生额			
	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	42,672,171.06	21,262,020.26	21,262,020.26	22,849,921.63
2、深圳市宝安福安实业有限公司	90,380,414.89	37,378,840.21	37,378,840.21	61,763,435.96
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	41,564.43	41,564.43	-331,671.94
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-26,834,296.28	-26,834,296.28	1,542,930,631.51
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00	-2,040,885.80	-2,040,885.80	-263,191,681.24
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	407,760,924.20	12,398,210.49	12,398,210.49	-5,414,529.16
7、成都悦城实业有限公司	140,554,500.53	-28,646,602.14	-28,646,602.14	210,985,078.75
8、成都硕泰丽都地产开发有限公司	214,517,541.78	59,193,040.60	59,193,040.60	32,720,529.93
9、成都鸿悦置业有限公司	1,000.00	13,298,848.43	13,298,848.43	680,376,107.09
10、成都怡悦置业有限公司	1,854.70	-8,771,429.51	-8,771,429.51	-233,476,502.33
11、上海加来房地产开发有限公司	179,944,054.28	4,885,870.11	4,885,870.11	16,599,126.29
12、中粮祥云置业南京有限公司	0.00	-16,594,403.73	-16,594,403.73	551,951,157.07
13、苏源集团江苏房地产开发有限公司	4,923,675.46	1,084,952.89	1,084,952.89	6,321,739.05

子（孙）公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
14、中粮地产投资（北京）有限公司	1,164,395,328.04	123,029,881.40	123,029,881.40	433,502,915.33
15、北京中粮万科房地产开发有限公司	6,203,646,575.92	1,217,562,224.04	1,217,562,224.04	-253,202,593.34
16、北京正德兴合房地产开发有限公司	929,244,629.07	-9,314,444.99	-9,314,444.99	-530,504,660.66
17、天津粮滨投资有限公司	116,251,704.27	-15,632,328.90	-15,632,328.90	-354,807,442.30
18、中粮祥云置业（苏州）有限公司	0.00	-40,021,179.56	-40,021,179.56	-402,830,202.76
19、中耀房地产开发（沈阳）有限公司	1,030,912,659.97	-73,247,332.46	-73,247,332.46	89,855,969.45
合计	10,525,207,034.17	1,269,032,549.49	1,269,032,549.49	1,606,097,328.33

(续)

子（孙）公司名称	上年发生额			
	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	41,413,879.62	23,770,772.44	23,770,772.44	19,026,284.41
2、深圳市宝安福安实业有限公司	76,194,045.33	27,581,197.21	27,581,197.21	59,895,544.84
3、深圳鹏丽陶瓷有限公司	0.00	-108,760.56	-108,760.56	-2,278.38
4、中粮地产（深圳）实业有限公司	0.00	-1,466,789.10	-1,466,789.10	-1,285,431,987.49
5、深圳市锦峰城房地产开发有限公司	0.00	-1,859,830.50	-1,859,830.50	-281,656,653.05
6、长沙观音谷房地产开发有限公司	607,925,890.20	12,741,454.46	12,741,454.46	449,937,957.03
7、成都悦城实业有限公司	741,375,823.49	-104,043,344.06	-104,043,344.06	-86,542,909.85
8、成都中粮锦悦置业有限公司	959,407,209.00	1,844,888.52	1,844,888.52	809,222,527.78
9、成都硕泰丽都地产开发有限公司	1,009,841,577.58	145,703,853.82	145,703,853.82	51,795,642.88
10、成都鸿悦置业有限公司	4,700.00	-7,900,506.76	-7,900,506.76	-1,169,470,001.70

子（孙）公司名称	上年发生额			经营活动现金流量
	营业收入	净利润	综合收益总额	
11、上海加来房地产开发有限 公司	496,321,182.54	140,914,615.52	140,914,615.52	74,627,828.46
12、中粮祥云置业南京有限公 司	0.00	-953,756.31	-953,756.31	-944,636,231.25
13、苏源集团江苏房地产开发 有限公司	3,556,608.64	23,930,868.54	23,930,868.54	-2,113,389.14
14、中粮地产投资（北京）有 限公司	1,821,346,658.33	184,549,577.92	184,549,577.92	-159,771,196.42
15、北京中粮万科房地产开发 有限公司	2,381,204,768.13	399,123,218.76	399,123,218.76	1,791,808,743.32
16、北京正德兴合房地产开发 有限公司	0.00	-40,091,586.77	-40,091,586.77	57,140,892.27
17、北京稻香四季房地产开发 有限公司	0.00	-7,296,994.60	-7,296,994.60	-1,873,207,186.00
18、天津粮滨投资有限公司	1,619,679,124.00	55,817,132.45	55,817,132.45	11,081,018.56
19、中粮祥云置业（苏州）有 限公司	0.00	-23,620,184.67	-23,620,184.67	-427,188,569.24
20、中耀房地产开发（沈阳） 有限公司	533,987,949.00	-103,563,244.40	-103,563,244.40	383,410,136.40
合计	10,292,259,415.86	725,072,581.91	725,072,581.91	-2,522,073,826.57

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
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	成都怡悦置业有限公司	深圳市宝安三联有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司
购买成本/处置对价	处置	购买	购买
—现金	39,200,000.00	23,410,220.10	300,867,889.00
—非现金资产的公允价 值			
购买成本/处置对价合计	39,200,000.00	23,410,220.10	300,867,889.00
减：按取得/处置的股权 比例计算的子公司 净资产份额	38,282,052.29	24,517,802.45	243,924,292.32
差额	917,947.71	1,107,582.35	-56,943,596.68
其中：调整资本公积	917,947.71	1,107,582.35	-5,199,979.58

项目	成都怡悦置业有限公司	深圳市宝安三联有限公司	成都中粮锦悦置业有限公司
调整盈余公积	0.00	0.00	-22,158,579.92
调整未分配利润	0.00	0.00	-29,585,037.18

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	
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
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
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
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
北京悦恒置业有限公司	北京	北京	项目投资；投资管理；销售自行开发商品房；经济贸易咨询；房地产开发、专业承包、物业管理；机动车公共停车场服务。		51.00	按权益法核算

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
北京稻香四季房地产开发有限公司	北京	北京	投资管理；房地产开发；销售商品房；物业管理；酒店管理；经济信息咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询（中介除外）；技术服务；机动车公共停车场经营管理。	49.91	按权益法核算
北京星华智本投资有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理；会议服务；承办展览展示；企业管理；建设工程项目管理；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；房地产开发；货物进出口、代理进出口、技术进出口；销售商品房、建筑材料	20.00	按权益法核算
北京恒合悦兴置业有限公司	北京	北京	销售自行开发商品房；经济贸易咨询；房地产开发；物业管理；机动车公共停车场服务	39.00	按权益法核算
上海梁悦实业有限公司	上海	上海	实业投资，商务信息咨询，会展服务，物业管理，建筑工程（工程类项目凭许可资质经营）房地产开发。	50.00	按权益法核算
上海置悦实业有限公司	上海	上海	实业投资，投资管理，资产管理，商务信息咨询，会展服务，物业管理，建筑工程（工程类项目凭许可资质经营）。	50.00	按权益法核算
深圳中益长昌投资有限公司	深圳	深圳	投资管理	50.00	按权益法核算
上海众承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营，物业管理。	25.00	按权益法核算

注：本公司之子公司中粮地产（北京）有限公司（简称“地产北京”）对北京悦恒置业有限公司（简称“悦恒”）持股 51%，北京天恒房地产股份有限公司（简称“天恒”）持股 49%。双方约定董事会的每项决议均需经出席董事会会议的全体董事（或其委托代理人）一致表决通过方为有效，股东会会议经全体股东按照出资比例所持表决权一致通过方为有效，因此地产北京对悦恒不具备控制权。

(2) 合营或联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额					
	北京中粮万科置 业有限公司	深圳中益长昌投 资有限公司	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	北京悦恒置业有限 公司
流动资产	568,150,795.59	336,896,119.44	381,444,766.30	6,738,375.44	798,759,738.79	9,478,503,079.84
非流动资产	1,865,648.80	1,080,000,000.00	58,087.52	0.00	347,052,125.28	1,703,795.55
资产合计	570,016,444.39	1,416,896,119.44	381,502,853.82	6,738,375.44	1,145,811,864.07	9,480,206,875.39
流动负债	79,145,160.71	1,434,000,113.02	36,011,922.58	1,758,872.33	713,135,712.51	187,128,804.37
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	30,490,833.33	8,439,500,000.00
负债合计	79,145,160.71	1,434,000,113.02	36,011,922.58	1,758,872.33	743,626,545.84	8,626,628,804.37
少数股东权益	0.00		0.00	0.00	49,917,466.95	0.00
归属于母公司股东 权益	490,871,283.68	-17,103,993.58	345,490,931.24	4,979,503.11	352,267,851.28	853,578,071.02
按持股比例计算的 净资产份额	245,435,641.84	-8,551,996.79	172,745,465.62	1,493,850.93	158,520,533.08	290,216,544.15
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	0.00	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	0.00	0.00
—其他	0.00	0.00	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	245,435,641.84	-8,551,996.79	172,745,465.62	1,493,850.93	158,520,533.08	290,216,544.15
营业收入	0.00	0.00	10,785,311.59	687,200.00	1,108,656,598.27	0.00
净利润	13,066,312.22	-37,103,993.58	1,026,001.78	408,666.01	22,522,477.12	-5,917,768.63
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	13,066,312.22	-37,103,993.58	1,026,001.78	408,666.01	22,522,477.12	-5,917,768.63

项目	年末余额/本年发生额					
	北京中粮万科置 业有限公司	深圳中益长昌投 资有限公司	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	北京悦恒置业有限 公司
本年收到的来自合 营或联营企业的股 利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目	年末余额/本年发生额				
	北京稻香四季房地 产开发有限公司	北京恒合悦兴置业有 限公司	北京星华智本投资有 限公司	上海置悦实业有限公 司	上海众承房地产开 发有限公司
流动资产	5,093,853,346.57	3,030,132,593.75	994,135,564.78	2,637,440,187.28	6,993,225,045.38
非流动资产	5,544,501.35	0.00	28,061,856.34	20,779.24	0.00
资产合计	5,099,397,847.92	3,030,132,593.75	1,022,197,421.12	2,637,460,966.52	6,993,225,045.38
流动负债	483,500,953.88	3,030,133,549.75	924,244,403.92	506,322,355.16	6,893,202,837.12
非流动负债	3,000,000,000.00	0.00	150,000,000.00	1,633,000,000.00	0.00
负债合计	3,483,500,953.88	3,030,133,549.75	1,074,244,403.92	2,139,322,355.16	6,893,202,837.12
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股 东权益	1,615,896,894.04	-956.00	-52,046,982.80	498,138,611.36	100,022,208.26
按持股比例计算 的净资产份额	806,494,139.82	-372.84	-10,409,396.56	249,069,305.68	25,005,552.07
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	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	0.00
—其他	0.00	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	806,494,139.82	-372.84	-10,409,396.56	249,069,305.68	25,005,552.07

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度财务报表附注

营业收入	0.00	0.00	119,126,666.67	0.00	0.00
净利润	-5,806,111.36	-956.00	-50,311,458.49	-1,859,318.07	22,208.26
终止经营的净利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	-5,806,111.36	-956.00	-50,311,458.49	-1,859,318.07	22,208.26
本年收到的来自 合营或联营企业 的股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

项目	年初余额/上年发生额				
	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	北京悦恒置业有 限公司
流动资产	605,687,460.61	430,316,014.81	6,270,262.47	826,885,918.13	8,630,583,052.86
非流动资产	6,652,586.38	52,261.31	0.00	348,264,048.61	1,386.79
资产合计	612,340,046.99	430,368,276.12	6,270,262.47	1,175,149,966.74	8,630,584,439.65
流动负债	134,535,075.53	69,226,881.02	1,699,425.37	764,841,635.82	2,630,588,600.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	6,000,000,000.00
负债合计	134,535,075.53	69,226,881.02	1,699,425.37	794,841,635.82	8,630,588,600.00
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	47,319,421.44	0.00
归属于母公司 股东权益	477,804,971.46	361,141,395.10	4,570,837.10	332,988,909.48	-4,160.35
按持股比例计 算的净资产份 额	238,902,485.73	180,570,697.55	1,371,251.13	149,845,009.27	-2,121.78
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
—商誉	0.00	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	0.00
—其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	年初余额/上年发生额				
	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	北京悦恒置业有限公司
对合营或联营企业权益投资的账面价值	238,902,485.73	180,570,697.55	1,371,251.13	149,845,009.27	-2,121.78
营业收入	895,200.00	132,204,912.00	687,200.00	1,314,393,159.32	0.00
净利润	70,888,707.32	59,305,951.78	277,852.05	46,778,214.12	-4,160.35
终止经营的净利润	0.00	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	70,888,707.32	59,305,951.78	277,852.05	46,778,214.12	-4,160.35
本年收到的来自合营或联营企业的股利	0.00	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	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	1,900,517,372.39	419,471,061.50
—净利润	-18,351,391.01	65,095,249.38
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	-18,351,391.01	65,095,249.38
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数	174,610,166.67	151,216,260.40
—净利润	200,602.03	21,133,551.97
—其他综合收益	0.00	0.00
—综合收益总额	200,602.03	21,133,551.97

(4) 本公司本年不存在与合营企业投资相关的未确认承诺。

(5) 本公司本年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

本公司本年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限定在限定的范围之内。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，将风险控制限定在限定的范围之内。

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 2016 年 12 月 31 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	年末数	年初数
现金及现金等价物	9,708,023.67	10,748,946.70
其他应收款	0.00	23,659.31
应付账款	152,470.00	564,316.46
其他应付款	0.00	275,468,792.19

金额单位:美元元

项目	年末数	年初数
现金及现金等价物	93,974.22	72,849.08

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、30)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

2016 年 12 月 31 日，本公司无按公允价值计量的可供出售金融资产。

2、信用风险

2016 年 12 月 31 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。

本公司本年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。2016 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 166.36 亿元。

十、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
香港凯丽有限公司	子公司之其他股东

其他关联方名称	与本公司关系
上海万科投资管理有限公司	子公司之其他股东
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	子公司之其他股东
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	子公司之其他股东
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）	子公司之其他股东
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	孙公司之其他股东
上海景时成攀投资中心	孙公司之其他股东
上海景时南科投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京天恒乐活城置业有限公司	孙公司之其他股东
长沙中联重工科技发展股份有限公司	孙公司之其他股东
中信信诚资产管理有限公司	孙公司之其他股东
上海景时深光投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
北京万科企业有限公司	孙公司之其他股东
广州市鹏万房地产有限公司	本公司之合营企业
北京中粮万科置业有限公司	本公司之合营企业
北京悦恒置业有限公司	子公司之合营企业
深圳凯莱物业管理有限公司	本公司之联营企业
中英人寿保险有限公司	同一最终控制方
中英人寿保险有限公司广东分公司	同一最终控制方
中英人寿保险有限公司北京分公司	同一最终控制方
上海万良企业管理咨询有限公司	同一最终控制方
北京名都房地产开发有限公司	同一最终控制方
广州侨鹏房产开发有限公司	同一最终控制方
德鸿物业发展(深圳)有限公司	同一最终控制方
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
北京凯莱物业管理公司烟台分公司	同一最终控制方
烟台大悦城有限公司	同一最终控制方
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方
苏州苏源房地产开发有限公司	同一最终控制方
四川凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方
成都凯莱物业发展有限公司	同一最终控制方
卓远地产（成都）有限公司	同一最终控制方
沈阳大悦城房产开发有限公司	同一最终控制方
杭州世外桃源房地产开发有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	与本公司关系
中粮屯河股份有限公司	同一最终控制方
中粮置地有限公司	同一最终控制方
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方
中粮置地管理有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方
中粮创新食品（北京）有限公司	同一最终控制方
深圳宝丰宇兴贸易公司	同一最终控制方
山东中粮花生食品有限公司	同一最终控制方
中粮屯河崇左糖业有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司	同一最终控制方
中粮食品营销有限公司新津分公司	同一最终控制方
中粮江西天然五谷食品有限公司	同一最终控制方
山东中粮花生制品进出口有限公司	同一最终控制方
中粮生物化学（安徽）股份有限公司	同一最终控制方
山东中粮花生食品有限公司	同一最终控制方
中国食品有限公司	同一最终控制方
深圳南海粮食工业有限公司	同一最终控制方
华夏粮油票证研究利用开发中心	同一最终控制方
北京星华智本投资有限公司	孙公司之联营企业
北京恒合悦兴置业有限公司	孙公司之联营企业
四川中国酒城股份有限公司	同一最终控制方
中粮酒业有限公司	同一最终控制方
上海景时宾华投资中心	孙公司之其他股东
上海梁悦实业有限公司	子公司之合营企业
深圳中益长昌投资有限公司	子公司之合营企业
上海众承房地产开发有限公司	子公司之联营企业
上海置悦实业有限公司	子公司之合营企业
北京稻香四季房地产开发有限公司	子公司之合营企业
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	孙公司之其他股东
上海万科房地产有限公司	子公司之其他股东
上海万良企业管理咨询公司	同一最终控制方

5、关联方交易情况

(1) 购买商品/接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京凯莱物业管理有限公司（注 1）	接受劳务	21,150,405.46	11,640,603.63
四川凯莱物业管理有限公司（注 2）	接受劳务	850,567.42	583,240.00
中粮食品营销有限公司（注 3）	接受劳务	28,332,506.76	39,592,631.53
中粮集团有限公司（注 4）	接受劳务	103,354.57	79,854.38
华夏粮油票证研究利用开发中心（注 5）	接受劳务	588,200.00	0.00
中粮屯河股份有限公司	购买商品	0.00	36,600.00
深圳南海粮食工业有限公司（注 6）	购买商品	157,267.26	316,105.89
山东中粮花生食品有限公司（注 7）	购买商品	140,936.76	197,521.25
中粮食品营销有限公司新津分公司（注 8）	购买商品	348,000.00	0.00
中粮生物化学（安徽）股份有限公司（注 9）	购买商品	15,128.27	0.00
合计		51,686,366.50	52,446,556.68

注 1：本公司之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。本年发生物业费 18,094,643.57 元；本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发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，协议约定对孙河项目提供管理服务。本年发生物业费 2,133,776.08 元。本公司之子公司烟台中粮博瑞房地产开发有限公司与北京凯莱物业管理公司烟台分公司签订物业服务协议，协议约定对烟台朗云项目提供物业管理服务。本年度共发生物业费 921,985.81 元。

注 2：本公司之子公司中粮地产成都有限公司、本公司之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，本年发生物业服务费 850,567.42 元。

注 3：本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮食品营销公司签订产品经销费用协议，协议约定中粮金帝食品（深圳）有限公司指定中粮食品营销公司为该公司产品在全国范围内渠道的总经销商，负责渠道的销售。本年发生促销费用 28,332,506.76 元。

注 4：本公司之母公司中粮集团有限公司为本公司提供邮箱服务，本年发生邮箱服务费 103,354.57 元。

注 5：本公司之子公司中粮地产（北京）有限公司、本公司之孙公司北京正德兴合房地产开发有限公司本年支付华夏粮油票证研究利用开发中心餐饮服务费用 588,200.00 元。

注 6：本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与深圳南海粮食工业有限公司签订采购协议，本年支付采购面粉金额 157,267.26 元。

注 7：本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与山东中粮花生食品有限公司签订采购协议，本年支付采购花生酱金额 140,936.76 元。

注 8：本公司之孙公司成都和鑫悦企业管理有限公司与中粮食品营销有限公司新津分公司签订购销合同，本年支付采购费 348,000.00 元。

注 9：本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮生物化学（安徽）股份有限公司签订采购协议，本年支付采购饮料金额 15,128.27 元。

(2) 出售商品/提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
杭州世外桃源房地产开发有限公司(注 1)	物业管理	1,535,025.90	2,743,715.01
苏州苏源房地产开发有限公司（注 2）	物业管理	4,180,430.13	3,946,410.54
沈阳大悦城房产开发有限公司（注 3）	物业管理	1,430,490.55	1,458,000.00
北京凯莱物业管理有限公司（注 4）	物业管理	142,741.29	0.00
卓远地产（成都）有限公司（注 5）	物业管理	6,000.00	0.00
四川中国酒城股份有限公司（注 6）	物业管理	302,500.00	0.00
中粮食品营销有限公司（注 7）	出售商品	3,930,726.43	21,958,559.65
中粮酒业有限公司（注 8）	出售商品	408,984.62	0.00
卓远地产（成都）有限公司（注 9）	提供劳务	16,232.00	0.00
合计		11,953,130.92	30,106,685.20

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《湘湖人家小区物业管理服务委托合同》，本年度确认物业管理服务费 1,535,025.90 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 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止，本年度确认物业管理服务费 4,180,430.13 元。

注 3：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司沈阳分公司与沈阳大悦城房产开发有限公司签订《沈阳大悦城房产开发有限公司物业服务合同》，合同期限为 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日，本年度确认物业管理服务费 1,430,490.55 元。

注 4：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司杭州分公司为北京凯莱物业管理有限公司杭州分公司提供物业咨询服务，2016 年发生服务费 142,741.29 元。

注 5：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司成都分公司为卓远地产（成都）有限公司提供物业服务，本年度确认物业管理服务费 6,000.00 元。

注 6：子公司中粮地产集团深圳物业管理有限公司成都分公司为四川中国酒城股份有限公司提供物业服务，本年度确认物业管理服务费 302,500.00 元。

注 7：孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮食品营销有限公司签订《产品采购

框架合同》，服务期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。本年度发生销售商品（巧克力及休闲食品）费 3,930,726.43 元。

注 8：孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司与中粮酒业有限公司签订《产品采购框架协议》，服务期限自 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。本年度发生销售商品费 408,984.62 元。

注 9：子公司成都天泉置业有限责任公司为卓远地产（成都）有限公司提供餐饮服务，截止 2016 年 12 月 31 日餐费金额 4,800.00 元；孙公司成都和鑫悦企业管理有限公司为卓远地产（成都）有限公司提供餐饮服务，截止 2016 年 12 月 31 日餐费金额 11,432.00 元。

（3）关联受托管理/委托管理情况

本年本公司收苏州苏源房地产开发公司受托管理费 25.00 万元，中粮集团（深圳）有限公司受托管理费 25.00 万元。

（4）关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
北京中粮广场发展有限公司（注 1）	固定资产	7,665,300.00	6,763,500.00
卓远地产（成都）有限公司（注 2）	商铺	271,106.49	0.00
成都凯莱物业发展有限公司（注 3）	固定资产	1,349,999.98	0.00
烟台大悦城有限公司	商铺	0.00	539,983.80
合计		9,286,406.47	7,303,483.80

注 1：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，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，截至 2016 年 12 月 31 日租赁费为 7,665,300.00 元。

注 2：根据本公司的孙公司成都和鑫悦企业管理有限公司与卓远地产（成都）有限公司于 2015 年 12 月 1 日签订的大悦城购物中心（LG-063）号商铺的租赁协议，租赁期限为 5 个租赁年度，截至 2016 年 12 月 31 日租赁费为 271,106.49 元。

注 3：本公司之子公司中粮地产成都有限公司、本公司之孙公司成都硕泰丽都房地产开发有限公司、本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司、本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与成都凯莱物业发展有限公司签订租赁协议，本年发生租赁费 1,349,999.98 元。

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中粮酒业有限公司（注 1）	商铺	148,287.05	0.00
卓远地产（成都）有限公司（注 2）	临时场地租赁	16,451.40	0.00
合计		164,738.45	0.00

注 1：根据本公司的孙公司成都硕泰丽都地产开发有限公司与中粮酒业有限公司签订的 ST-2016-01-7-21 号租赁合同，租赁期限为 5 个租赁年度，截止 2016 年 12 月 31 日租赁费为

148,287.05 元。

注 2：本公司的子公司成都天泉置业有限责任公司为卓远地产（成都）有限公司提供临时场地租赁，截止 2016 年 12 月 31 日场地占用费为 16,451.40 元。

(5) 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
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
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（1）	90,800.00	2014.03.26	2016.3.25	是
中粮地产（北京）有限公司	北京正德兴合房地产开发有限公司（1）	90,800.00	2014.03.26	2016.3.25	是
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	2019.6.25	否
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	2019.2.20	否
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（2）	43,000.00	2014.10.16	2019.10.15	否
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（2）	43,000.00	2014.10.16	2019.10.15	否
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（3）	39,000.00	2014.12.31	2019.12.30	否
中粮置地有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司（3）	21,000.00	2014.12.31	2019.12.30	否
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	20,000.00	2015.03.12	2018.11.24	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都硕泰丽都房地产开发有限公司	24,582.00	2015.04.13	2019.5.26	否
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	2022.3.8	否
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（4）	103,000.00	2015.11.23	2018.9.9	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	深圳市锦峰城房地产开发有限公司（4）	103,000.00	2015.11.23	2018.9.9	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都天泉置业有限责任公司	10,000.00	2015.09.28	2019.9.27	是
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮鸿云置业南京有限公司	75,500.00	2015.09.07	2018.9.7	否
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	2020.4.29	否
中粮地产（集团）股份有限公司	北京稻香四季房地产开发有限公司	300,000.00	2016.01.15	2019.7.15	是
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	200,000.00	2016.03.26	2019.9.26	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	80,000.00	2016.02.01	2019.5.24	否
中粮地产（集团）股份有限公司	中粮祥云置业（苏州）有限公司	67,900.00	2016.01.15	2018.7.15	否
中粮地产（集团）股份有限公司	成都怡悦置业有限公司	42,000.00	2016.12.14	2019.12.13	否
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	2021.6.25	否
中粮地产（北京）有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司（5）	39,000.00	2014.06.28	2019.4.27	是
中粮置地有限公司	中耀房地产开发（沈阳）有限公司（5）	21,000.00	2014.06.28	2019.4.27	是
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	2017.3.3	是
中粮地产南京有限公司	中粮祥云置业南京有限公司	50,000.00	2016.04.16	2018.4.15	否
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	50,000.00	2016.06.08	2019.6.7	否
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	50,000.00	2016.07.28	2018.7.27	否
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	62,000.00	2016.08.30	2021.8.29	否
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	150,000.00	2016.09.30	2021.9.30	否
长沙观音谷房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司（6）	70,000.00	2015.01.20	2020.1.20	否
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	中粮地产（集团）股份有限公司（6）	70,000.00	2015.01.20	2020.1.20	否

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；报告期内已经履行完毕；

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；

注 3：该两笔担保为中粮地产（集团）股份有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发（沈阳）有限公司一笔 6 亿元债务提供的联合担保；

注 4：该两笔担保为中粮地产（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为深圳市锦峰城房地产开发有限公司一笔 10.3 亿元债务提供的复合担保；

注 5：该两笔担保为中粮地产（北京）有限公司、中粮置地有限公司为中耀房地产开发（沈阳）有限公司一笔 6 亿元债务提供的联合担保；

注 6：该两笔担保为长沙观音谷房地产开发有限公司、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

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。

(6) 关联方资金拆借

① 资金拆入：

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
资金拆入：				
中粮集团有限公司/财务公司	75,000.00	2016/10/21	2017/10/20	注 1
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016/04/25	2017/04/25	注 2
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2016/04/27	2017/04/27	注 3
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016/05/05	2017/05/05	注 4
中粮集团有限公司/财务公司	67,500.00	2016/08/05	2017/08/05	注 5
中粮集团有限公司/财务公司	60,000.00	2016/08/08	2017/08/08	注 6
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2016/10/20	2017/10/20	注 7
中粮集团有限公司/财务公司	90,000.00	2015/10/13	2016/10/13	注 8
中粮集团有限公司/财务公司	65,000.00	2015/10/15	2016/10/15	注 9
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/24	2016/04/24	注 10
中粮集团有限公司/财务公司	50,000.00	2015/04/27	2016/04/27	注 11
中粮集团有限公司/财务公司	80,000.00	2015/05/05	2016/05/05	注 12
中粮集团有限公司/财务公司	24,500.00	2015/12/17	2016/12/17	注 13
中粮集团有限公司/建设银行	70,800.00	2015/08/13	2016/08/12	注 14
中粮集团有限公司/农业银行	86,700.00	2015/08/12	2016/08/12	注 15
中粮财务有限责任公司	15,000.00	2015/03/27	2016/03/27	注 16
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2015/12/16	2016/12/16	注 17
中粮财务有限责任公司	24,500.00	2016/11/30	2017/11/30	注 18
中粮财务有限责任公司	25,500.00	2016/4/22	2017/4/22	注 19
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2016/07/19	2017/07/18	注 20
北京名都房地产开发有限公司	25,000.00	2015/07/19	2016/07/18	注 21
北京中粮万科置业有限公司	6,000.00	2016/04/09	2017/04/08	注 22
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2016/07/29	2017/07/28	注 23
北京中粮万科置业有限公司	5,500.00	2015/01/28	2016/01/27	注 24
北京中粮万科置业有限公司	9,000.00	2015/07/29	2016/07/28	注 25
上海景时南科投资中心（有限合伙）/农业银行	50,000.00	2015/12/20	2017/12/20	注 26
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行	10,000.00	2016/07/28	2018/7/27	注 27
上海景时宾华投资中心（有限合伙）/农业银行	9,600.00	2016/08/08	2018/8/7	注 28

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明
上海景时成攀投资中心（有限合伙）/农业银行	50,000.00	2015/04/22	2017/4/21	注 29
上海景时深光投资中心（有限合伙）/中信银行	60,000.00	2014/10/24	2016/10/23	注 30
上海万良企业管理咨询有限公司/建设银行	16,000.00	2015/03/30	2016/03/29	注 31
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行	51,000.00	2015/08/04	2017/12/15	注 32
深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）/中信银行	67,900.00	2015/12/10	2018/6/9	注 33
合计	1,463,000.00	—	—	—

注 1: 2016 年 10 月 21 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 75,000.00 万元贷款。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 75,000.00 万元。

注 2: 2016 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 50,000.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 3: 2016 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 50,000.00 万元。

注 4: 2016 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 5: 2016 年 8 月 5 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 67,500.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 67,500.00 万元。

注 6: 2016 年 8 月 8 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 60,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 60,000.00 万元。

注 7: 2016 年 10 月 20 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 80,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 80,000.00 万元。

注 8: 2015 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 9: 2015 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 10: 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 元。

注 11: 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 元。

注 12: 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 元。

注 13: 2015 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 24,500.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 14: 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, 2015 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2016 年 8 月 12 日, 展期金额 70,800.00 万元, 该合同共展期 8 次。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 15: 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。2015 年 8 月经三方签署委托贷款展期协议将贷款期限展期至 2016 年 8 月 12 日, 展期金额 86,700.00 万元, 该合同共展期 8 次。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 16: 2015 年 3 月 27 日, 本公司与中粮财务有限责任公司签订贷款合同, 贷款金额 15,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 元。

注 17: 2015 年 12 月 16 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 24,500.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 18: 2016 年 11 月 30 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 24,500.00 万元贷款。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 24,500.00 万元。

注 19: 2016 年 4 月 22 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 25,500.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 25,500.00 万元。

注 20: 2016 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 25,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 25,000.00 万元。

注 21: 2015 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 25,000.00 万元。期限 12 个月, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 22: 2016 年 4 月 9 日, 本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同, 贷款金额 6,000.00 万元。期限 12 个月, 截至截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 6,000.00 万元。

注 23: 2016 年 7 月 29 日, 本公司与北京中粮万科置业有限公司签订贷款合同, 贷款金额 9,000.00 万元。期限 12 个月, 截至截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 9,000.00 万元。

注 24: 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 25: 2013 年 7 月 29 日, 本公司与北京中粮万科置业有限公司签订借款合同, 贷款金额 9,000.00 万元。2015 年 7 月该合同期限展期至 2016 年 7 月 28 日, 展期金额 9,000.00 万元, 该合同共展期 2 次, 截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 26: 2015 年 12 月 20 日, 本公司之子公司中粮祥云置业南京有限公司与上海景时南科投资中心（有限合伙）签订委托借款合同, 委托中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部向中粮祥云置业南京有限公司提供 50,000.00 万元贷款, 期限 24 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 30,000.00 万元。

注 27: 2016 年 7 月 28 日, 本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与上海景时宾华投资中心（有限合伙）签订委托借款合同, 委托中国农业银行股份有限公司成都光华支行向本公司提供 10,000.00 万元贷款, 期限 24 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 10,000.00 万元。

注 28: 2016 年 8 月 8 日, 本公司之孙公司成都怡悦置业有限公司与上海景时宾华投资中心（有限合伙）签订委托借款合同, 委托中国农业银行股份有限公司成都光华支行向本公司提供 9,600.00 万元贷款, 期限 24 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 9,600.00 万元。

注 29: 2015 年 4 月 22 日, 本公司之孙公司成都鸿悦置业有限公司与中国农业银行股份有限公司成都光华支行、上海景时成攀投资中心（有限合伙）签订委托借款合同, 贷款金额 50,000.00 万元贷款, 期限 24 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 30: 2014 年 10 月 24 日, 本公司之孙公司中粮地产深圳(实业)有限公司与上海景时深光投资中心（有限合伙）、中信银行股份有限公司深圳分行签订委托借款合同, 贷款金额 60,000.00 万元, 期限 24 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 万元。

注 31: 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借款合同, 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 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 0.00 元。

注 32: 2015 年 8 月 4 日, 本公司之孙公司深圳市锦峰城房地产开发有限公司与深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）、中信银行股份有限公司深圳分行签订委托借款合同, 贷款金额 51,000.00 万元贷款, 期限 28 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 51,000.00 万元。

注 33: 2015 年 12 月 10 日, 本公司之孙公司中粮祥云置业（苏州）有限公司与深圳汇金贰号投资合伙企业（有限合伙）签订委托借款合同, 委托恒丰银行股份有限公司苏州分行向本公司提供 67,900.00 万元贷款, 期限 30 个月。截至 2016 年 12 月 31 日贷款本金余额 21,300.00 万元。

② 资金拆出:

关联方	拆借金额 (万元)	起始日	到期日	说明

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	2016/05/23	2017/05/23	注 1
上海万科投资管理有限公司	3,185.00	2016/11/30	2017/11/29	注 2
北京万科企业有限公司	20,000.00	2015/9/10	2016/9/9	注 3
北京万科企业有限公司	8,000.00	2015/9/14	2016/9/13	注 4
北京万科企业有限公司	25,000.00	2016/1/28	2017/1/27	注 5
北京万科企业有限公司	15,000.00	2016/3/31	2017/3/30	注 6
北京万科企业有限公司	15,000.00	2016/6/27	2017/6/26	注 7
北京万科企业有限公司	20,000.00	2016/7/28	2017/7/27	注 8
北京万科企业有限公司	5,000.00	2016/8/4	2017/8/3	注 9
北京万科企业有限公司	22,000.00	2016/9/29	2017/9/28	注 10
北京万科企业有限公司	8,000.00	2016/12/15	2017/12/14	注 11
北京悦恒置业有限公司	108,094.50	2016/8/1	2017/7/31	注 12
北京悦恒置业有限公司	10,200.00	2016/11/17	2017/11/16	注 13
北京悦恒置业有限公司	6,120.00	2016/12/16	2017/12/15	注 14
北京稻香四季房地产开发有限公司	44,030.00	2015/12/25	2016/12/24	注 15
北京稻香四季房地产开发有限公司	4,150.00	2016/10/8	2017/10/7	注 16
北京稻香四季房地产开发有限公司	9,046.95	2016/10/10	2017/10/9	注 17
北京稻香四季房地产开发有限公司	3,000.00	2016/12/2	2017/12/1	注 18
北京稻香四季房地产开发有限公司	7,000.00	2016/12/15	2017/12/14	注 19
上海梁悦实业有限公司	48,800.00	2016/7/6	2017/7/5	注 20
上海梁悦实业有限公司	202,520.00	2016/8/10	2017/8/9	注 21
上海梁悦实业有限公司	1,100.00	2016/9/19	2017/9/18	注 22
深圳中益长昌投资有限公司	58,000.00	2016/8/16	2017/8/15	注 23
上海众承房地产开发有限公司	33,950.00	2016/8/23	2017/8/22	注 24
上海众承房地产开发有限公司	135,800.00	2016/9/28	2017/9/27	注 25
上海置悦实业有限公司	50.00	2016/12/7	2017/12/6	注 26
合计	832,646.45	——	——	

注 1: 2016 年 5 月 23 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借款协议, 借款金额为 19,600.00 万元, 借款到期日为 2017 年 5 月 23 日, 年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,600.00 万元, 本年计提利息 8,668,100.00 元, 本年未收到利息。

注 2：2015 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借款协议，借款金额为 3,920.00 万元，借款到期日为 2016 年 11 月 29 日，合同展期至 2017 年 11 月 28 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 3,185.00 万元，本年计提利息 1,408,566.25 元，本年未收到利息。

注 3：2015 年 9 月 10 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 20,000.00 万元，借款到期日为 2016 年 9 月 9 日，合同展期至 2017 年 9 月 9 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 20,000.00 万元，本年计提利息 8,845,000.00 元，本年未收到利息。注 4：2015 年 9 月 14 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 8,000.00 万元，借款到期日为 2016 年 9 月 13 日，合同展期至 2017 年 9 月 13 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 8,000.00 万元，本年计提利息 3,538,000.00 元，本年未收到利息。

注 5：2016 年 1 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北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 25,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 1 月 27 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 25,000.00 万元，本年计提利息 10,240,625.00 元，本年未收到利息。

注 6：2016 年 3 月 31 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 15,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 3 月 30 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 15,000.00 万元，本年计提利息 5,002,500.00 元，本年未收到利息。

注 7：2016 年 6 月 27 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 15,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 6 月 26 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 15,000.00 万元，本年计提利息 3,407,500.00 元，本年未收到利息。

注 8：2016 年 7 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北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 20,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 7 月 27 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 20,000.00 万元，本年计提利息 3,794,166.66 元，本年未收到利息。

注 9：2016 年 8 月 4 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 5,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 3 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 5,000.00 万元，本年计提利息 906,250.00 元，本年未收到利息。

注 10：2016 年 9 月 29 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 22,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 9 月 28 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 22,000.00 万

元，本年计提利息 2,498,833.33 元，本年未收到利息。

注 11：2016 年 12 月 15 日，本公司之孙公司北京中粮万科房地产开发有限公司与北京万科企业有限公司签署借款协议，借款金额为 8,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 14 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 8,000.00 万元，本年计提利息 164,333.33 元，本年未收到利息。

注 12：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截止 2016 年 12 月 31 日，借款余额为 108,094.50 万元，本年计提利息 83,643,799.28 元，本年未收到利息。

注 13：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截止 2016 年 12 月 31 日，借款余额为 10,200.00 万元，本年计提利息 3,043,265.63 元，本年未收到利息。

注 14：根据本公司与北京天恒房地产股份有限公司及北京中瑞凯华投资管理有限公司签署的《合作协议》和《合作协议之补充协议 II》，由本公司及所属子公司和北京天恒房地产股份有限公司为北京悦恒置业有限公司提供项目开发资金，截止 2016 年 12 月 31 日，借款余额为 6,120.00 万元，本年计提利息 193,800.00 元，本年未收到利息。

注 15：2015 年 12 月 25 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 44,030.00 万元，借款到期日为 2016 年 12 月 24 日，到期展期至 2017 年 12 月 24 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 0.00 万元，本年计提利息 21,028,612.93 元，本年未收到利息。

注 16：2016 年 10 月 8 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 4,150.00 万元，借款到期日为 2017 年 10 月 7 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 19,813,789.69 元，本年计提利息 457,333.71 元，本年未收到利息。

注 17：2016 年 10 月 10 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 90,469,492.00 元，借款到期日为 2017 年 10 月 9 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 90,469,492.00 元，本年计提利息 998,066.97 元，本年未收到利息。

注 18：2016 年 12 月 2 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 3,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 1 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 3,000.00 万元，本年计提利息 119,625.00 元，本年未收到利息。

注 19：2016 年 12 月 15 日，本公司与北京稻香四季房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 7,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 14 日，年利率为同期银行贷款基准

利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 7,000.00 万元，本年计提利息 158,170.83 元，本年未收到利息。

注 20：2016 年 7 月 6 日，本公司与上海梁悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 48,800.00 万元，借款到期日为 2017 年 7 月 5 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 0.00 万元，本年计提利息 3,220,800.00 元，本年未收到利息。

注 21：2016 年 8 月 10 日，本公司与上海梁悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 202,520.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 9 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 23,900.00 万元，本年计提利息 18,634,470.00 元，本年未收到利息。

注 22：2016 年 9 月 19 日，本公司与上海梁悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 1,100.00 万元，借款到期日为 2017 年 9 月 18 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 1,100.00 万元，本年计提利息 171,600.00 元，本年未收到利息。

注 23：2016 年 8 月 16 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深圳中益长昌投资有限公司签署借款协议，借款金额 58,000.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 15 日，年利率为 4.78%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 58,000.00 万元，本年计提利息 17,342,000.01 元，本年未收到利息。

注 24：2016 年 8 月 23 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 33,950.00 万元，借款到期日为 2017 年 8 月 22 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 33,950.00 万元，本年计提利息 6,454,979.52 元，本年未收到利息。

注 25：2016 年 9 月 28 日，本公司与上海众承房地产开发有限公司签署借款协议，借款金额为 135,800.00 万元，借款到期日为 2017 年 9 月 27 日，年利率为同期银行贷款基准利率上浮 10%。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 135,800.00 万元，本年计提利息 18,724,368.04 元，本年未收到利息。

注 26：2016 年 12 月 7 日，本公司之子公司中粮地产（上海）有限公司与上海置悦实业有限公司签署借款协议，借款金额为 50.00 万元，借款到期日为 2017 年 12 月 6 日，年利率为同期银行贷款基准利率。截至 2016 年 12 月 31 日借款本金余额为 50.00 万元，本年计提利息 1,510.42 元，本年未收到利息。

(7) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	12,598,400.00	11,336,300.00

(8) 其他关联交易

①银行存款及利息收入

企业名称	银行存款		利息收入	
	年末余额	年初余额	本年金额	上年金额
中粮财务有限责任公司	490,623,170.05	391,770,690.46	1,466,539.93	696,535.62

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 2016 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 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，本年共支付保险费 5,847,269.45 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
杭州世外桃源房地产开发有限公司	1,244,640.00	12,446.40	230,440.08	2,304.40
四川中国酒城股份有限公司	302,500.00	3,025.00	0.00	0.00
中粮酒业有限公司	238,109.45	2,381.09	0.00	0.00
苏州苏源房地产开发有限公司	0.00	0.00	1,244,044.28	12,440.44
中粮江西天然五谷食品有限公司	0.00	0.00	1,022,537.89	10,225.38
合计	1,785,249.45	17,852.49	2,497,022.25	24,970.22
其他应收款：				
上海众承房地产开发有限公司	1,722,679,347.56	17,226,793.48	0.00	0.00
北京万科企业有限公司	1,422,265,041.67	14,222,650.42	283,867,833.35	2,838,678.33
深圳中益长昌投资有限公司	588,744,116.22	5,887,441.16	0.00	0.00
上海万科投资管理有限公司	324,678,649.76	3,246,786.50	314,601,983.54	3,146,019.84
北京稻香四季房地产开发有限公司	272,051,958.46	2,720,519.58	0.00	0.00
上海梁悦实业有限公司	272,026,870.00	2,720,268.70	0.00	0.00
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	2,254,500.00	22,545.00	2,254,500.00	22,545.00
上海置悦实业有限公司	501,510.42	5,015.10	0.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司	420,262.03	4,202.62	225,450.00	2,254.50

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司	200,000.00	2,000.00	200,000.00	2,000.00
卓远地产（成都）有限公司	67,357.44	673.57	0.00	0.00
北京悦恒置业有限公司	0.00	0.00	1,345,929,736.88	13,459,297.37
中粮创新食品（北京）有限公司	0.00	0.00	30,000,000.00	300,000.00
上海景时成攀投资中心（有限合伙）	0.00	0.00	11,759,400.00	117,594.00
深圳市宝安三联有限公司工会委员会	0.00	0.00	4,550,739.27	45,507.39
山东中粮花生制品进出口有限公司	0.00	0.00	19,810,176.23	198,101.76
合计	4,616,649,722.42	56,819,004.99	2,023,959,928.13	30,892,107.05

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
四川凯莱物业管理有限公司	1,229,691.35	0.00
中粮食品营销有限公司新津分公司	174,000.00	0.00
北京凯莱物业管理有限公司烟台分公司	57,838.46	0.00
山东中粮花生食品有限公司	25,128.18	140,524.00
北京凯莱物业管理有限公司	0.00	4,271,244.93
深圳宝丰宇兴贸易公司	0.00	767,054.73
中粮屯河崇左糖业有限公司	0.00	32,999.99
合计	1,486,657.99	5,211,823.65
其他应付款：		
北京中粮万科置业有限公司	272,302,023.72	307,199,277.22
北京名都房地产开发有限公司	255,558,333.32	255,531,874.99
广州市鹏万房地产有限公司	200,753,356.58	209,091,589.40
中粮置地管理有限公司	30,046,691.86	0.00
上海万科投资管理有限公司	23,038,178.95	23,028,178.95
中国食品有限公司	17,227,836.57	235,443,176.52
广州侨鹏房产开发有限公司	4,654,818.06	4,654,818.06
德鸿物业发展（深圳）有限公司	4,231,652.82	4,231,652.82
杭州世外桃源房地产开发有限公司	229,882.56	219,448.66
烟台大悦城有限公司	221,091.03	1,062,231.98
中粮酒业有限公司	14,451.26	0.00
北京天恒乐活城置业有限公司	0.00	541,484.19
中粮集团有限公司	0.00	127,341.88
合计	808,278,316.73	1,041,131,074.67

项目名称	年末余额	年初余额
应付利息：		
中粮集团有限公司	6,762,135.40	10,694,942.95
上海景时宾华投资中心（有限合伙）	6,756,740.40	0.00
上海景时南科投资中心（有限合伙）	2,975,000.00	4,958,333.33
中粮财务有限责任公司	664,583.22	570,854.15
上海万良企业管理咨询咨询公司	0.00	6,948,698.89
深圳汇金壹号投资合伙企业（有限合伙）	0.00	2,153,333.33
中信信诚资产管理有限公司	0.00	2,774,444.46
上海景时深光投资中心（有限合伙）	0.00	7,260,821.88
上海景时成攀投资中心	0.00	5,568,055.55
中国食品有限公司	0.00	350,272.21
合计	17,158,459.02	41,279,756.75

7、关联方承诺

(1) 2005 年 12 月本公司控股股东中粮集团有限公司（简称：中粮集团）于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，制定相应的城市发展和竞争战略，为实现住宅业务的跨区域持续发展奠定基础。

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。

②2007 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、在本公司进行住宅地产开发的城市中，若本公司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本公司或采取合作方式由本公司为主开发；若本公司不受让该等项目，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、若本公司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，并同意本公司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本公司为主开发。

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本公司主营业务相同或相近业务的情况，在该等业务为本公司主营业务期间，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本公司，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本公司管理，同时采取有效措施避免同业竞争。

十一、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 2016 年 12 月 31 日，本公司承担的重大合同约定支出：

人民币：万元

项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—购建长期资产承诺	0.00	545,133.62
—大额发包合同	909,652.20	309,448.49
—对外投资承诺	0.00	0.00

合 计	909,652.20	854,582.11
-----	------------	------------

(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：

公司全资子公司 Tops Properties Limited(华高置业有限公司，以下简称“华高置业”)于 2015 年 12 月 31 日与 China Foods Limited(中国食品有限公司，以下简称：中国食品)签订了《股权及债权转让协议》，华高置业拟收购中国食品持有的 Prized Developments Limit（简称“PD 公司”)100%的股权并收购中国食品对 PD 公司的债权，股权收购款和债权收购款合计 61,100.00 万元，转让协议生效以双方股东大会审议通过为前提,此次收购已于 2016 年 5 月 31 日完成交割。

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

A、上海盈创装饰设计工程有限公司（以下简称“上海盈创”)为子公司中耀房地产开发（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 497.00 万元及利息 95.00 万元。2015 年 8 月，法院冻结中耀资金 600.00 万，截止 2016 年 12 月 31 日，该笔资金仍处于冻结状态。

2014 年 4 月，中耀向中级法院另案起诉，请求减少支付上海盈创货款 564.00 万元，请求上海盈创承担违约金 769.00 万元并继续履行 GRC 勾缝义务。庭审当中，本公司就上海盈创施工质量问题的申请司法鉴定，但中级法院以工程已过质保期为由拒绝本公司诉求。2015 年 9 月，中耀从中级法院撤诉，同时又以上海盈创拒绝履行质量保修义务为由向皇姑区人民法院再次起诉，要求上海盈创（工商登记更名为“盈创建筑科技（上海）有限公司”，以下简称“盈创公司”)承担本公司损失 1,148.71 万元，同时以本公司银行存款 1,148.71 万元为担保申请对盈创公司进行财产保全。30 日，皇姑区人民法院作出财产保全裁定，同时冻结中耀资金 1,148.71 万元。该案于 2015 年 11 月 5 日、2016 年 3 月 7 日法院两次开庭审理，双方完成答辩，2016 年 10 月 19 日二审法院审理完毕、判决盈创公司支付本公司维修费 3,117,183.60 元。截止 2016 年 12 月 31 日，财产保全冻结资金 1,148.71 万元已解冻。

B、2007 年 9 月 29 日，本公司（以下简称“中粮地产”)、天津滨海快速交通发展有限公司（后更名为“天津泰达城市轨道交通建设开发有限公司”，以下简称“泰达公司”)、中粮滨

海地产（天津）有限公司（由中粮地产、泰达公司共同组建的项目公司，后将其全部权利义务转移至天津粮滨投资有限公司，以下简称“粮滨公司”）、鹏利地产发展有限公司四方签订《天津市河东区六、七纬路项目合作协议书》（以下简称“合作协议”），约定四方合作开发上述地块。在开发过程中由于泰达公司未按照规划修建风亭及地铁出站口，使得中粮地产、粮滨公司无法在风亭及地铁出站口所占据地上、地下及周边地块进行开发，直接导致 B、C 地块占地面积大幅缩水，破坏了中粮地产公司、粮滨公司对项目地块的原有规划设计，严重损害了中粮地产公司、粮滨公司的合法权益。2015 年 7 月中粮地产公司与粮滨公司共同作为原告向天津市高级人民法院递交了民事诉讼书，请求：①被告赔偿经济损失 1.5 亿元（后根据评估结果将损失数变更为 2.3247 亿元）；②赔偿原告为本次诉讼产生的合理支出、律师费等 100.00 万；③本案诉讼费用由被告承担。天津市高级人民法院于 2015 年 7 月 9 日向粮滨公司发放了（2015）津高民一初字第 0019 号受理案件通知书。

滨海快速公司于 2016 年 1 月向天津市高院提交反诉状，要求粮滨投资公司向滨海快速公司支付 6,456.925 万元的拆迁款及相应违约金及利息，截止目前，天津高院未对滨海快速的反诉是否受理给出明确意见。

中粮地产与粮滨投资公司 2016 年 6 月向天津市高院提交《经济损失司法鉴定申请》，天津高院截止目前未对是否同意鉴定申请给出明确意见。

案件于 2016 年 12 月 6 日在天津高院开庭，因案情比较复杂，诉讼还在持续中，对当期财务报表的影响尚无法确定。

(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

本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止，截止 2016 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 765,379.29 万元，由于截止目前承购人未发生违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

(1) 中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）2016 年 3 月 4 日召开第八届董事会第二十五次会议，会议通过关于本公司非公开发行股票方案，本次发行采用非公开发行的方式，发行对象为包括公司控股股东中粮集团在内的不超过 10 名（含 10 名）特定对象，除公司控股股东中粮集团外，其他发行对象须为符合中国证监会规定的特定对象，包括证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、

合格境外机构投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他投资者。本次非公开发行股份数量不超过 509,164,969 股（含 509,164,969 股），本次发行募集资金总额不超过 500,000.00 万元（含 500,000.00 万元），扣除发行费用后将用于新项目的收购和原有项目建设以及偿还银行贷款。本公司于 2016 年 8 月 11 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（161959 号），中国证监会依法对公司提交的《中粮地产（集团）股份有限公司上市公司非公开发行新股核准》申请予以受理。中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）2016 年 12 月 29 日召开第八届董事会第五十九次会议，通过关于调整公司非公开发行股票方案的议案，本次非公开发行股份数量调整为不超过 318,801,872 股（318,801,872 股）。若本公司股票在定价基准日至发行期首日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，本次非公开发行股票数量将根据除权、除息后的发行底价作相应调整。最终发行数量由公司股东大会授权董事会根据发行时的实际情况，与本次发行的保荐机构及主承销商协商确定。

（2）本公司之孙公司中粮金帝食品（深圳）有限公司（简称“金帝食品公司”）将其所有的存货、固定资产及无形资产出售，具体包括：存货（包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品等）、固定资产（包括机器设备、运输设备、电子设备等），无形资产（包括商标、专利技术）。上述资产于 2016 年 11 月 9 日在北京产权交易所进行公开挂牌。截至评估基准日（2016 年 8 月 31 日），该部分资产账面价值为 6,943.63 万元，评估价值为 7,184.87 万元。

金帝食品公司于 2016 年 11 月 9 日至 2016 年 12 月 7 日通过北京产权交易所指定竞价大厅进行了动态报价。经过动态报价程序，福建利大家食品有限公司报出最高价为 20,600.00 万元，双方于 2017 年 1 月 19 日签订实物资产交易合同，截至 2017 年 2 月末交易价款已全部收到。

2、利润分配情况

本公司 2017 年 3 月 16 日召开第八届董事会第六十四次会议审议 2016 年度利润分配预案，拟以 2016 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 0.4 元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配，本公司 2016 年度不进行资本公积金转增股本。上述分配方案待股东大会决议。

3、销售退回

本公司本年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

本公司本年不存在其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司本年不存在前期重大差错更正。

2、债务重组

本公司本年不存在债务重组。

3、资产置换

本公司本年不存在资产置换。

4、重要资产转让及出售

本公司本年不存在重要资产转让及出售。

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。本公司本年年金计划无重大变化。

6、终止经营

本公司本年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2016年12月31日，住宅地产分部又分为深圳城市公司、成都城市公司、上海城市公司、长沙城市公司、北京城市公司、南京城市公司、杭州城市公司、沈阳城市公司和天津城市公司、烟台城市公司十个分部。

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、华高置业有限公司；成都城市公司包括：成都天泉置业有限责任公司、中粮地产成都有限公司、成都悦城实业有限公司、成都中粮锦悦置业有限公司、成都鸿悦置业有限公司、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、上海置悦实业有限公司；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、中粮祥云置业南京有限公司、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；天津城市公司包括：天津粮滨投资有限公司；烟台城市公司包括：烟台中粮博瑞房地产开发有限公司。

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（物业租赁及其他业务）。

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

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。

分部财务信息

2016年分部财务信息：

项目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	3,169,449,931.51	1,281,855,113.14	359,531,519.03	407,760,924.20
其中：外部销售收入	3,169,449,931.51	1,281,855,113.14	359,531,519.03	407,760,924.20
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	2,187,959,517.91	1,322,209,681.98	224,059,518.56	399,213,038.63
分部利润	981,490,413.60	-40,354,568.84	135,472,000.47	8,547,885.57
分部资产	16,328,041,954.29	7,542,345,705.44	2,010,328,485.38	912,638,520.13
分部负债	16,824,370,694.99	6,550,656,885.51	1,020,194,422.59	854,118,771.19

2016年分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司	烟台城市公司
分部收入	8,297,286,533.03	1,947,872,388.11	132,603,539.34	714,490,258.03
其中：外部销售收入	8,297,286,533.03	1,947,872,388.11	132,603,539.34	714,490,258.03

项目	住宅地产			
	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司	烟台城市公司
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	6,678,081,235.59	2,047,715,617.26	107,673,214.20	573,633,247.13
分部利润	1,619,205,297.44	-99,843,229.15	24,930,325.14	140,857,010.90
分部资产	13,676,346,482.44	5,707,674,841.59	555,161,864.31	527,880,407.34
分部负债	10,577,710,722.11	4,808,575,057.63	84,864,856.62	192,843,560.32

2016年分部财务信息（续）

项目	住宅地产		工业地产	物业管理
	天津城市公司	沈阳城市公司		
分部收入	116,251,704.27	1,030,912,659.97	929,262,591.65	221,621,278.84
其中：外部销售收入	116,251,704.27	1,030,912,659.97	403,241,882.30	162,464,051.15
分部间销售收入	0.00	0.00	526,020,709.35	59,157,227.69
分部费用	132,137,459.01	1,102,301,440.52	449,441,046.07	221,114,879.25
分部利润	-15,885,754.74	-71,388,780.55	479,821,545.58	506,399.59
分部资产	2,400,150,404.93	4,224,609,785.69	2,027,308,692.46	115,436,595.42
分部负债	2,466,423,567.63	1,349,502,151.98	2,412,487,819.42	106,556,728.13

2016年分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	1,470,990.91	18,610,369,432.03	-585,177,937.04	18,025,191,494.99
其中：外部销售收入	1,470,990.91	18,025,191,494.99	0.00	18,025,191,494.99
分部间销售收入	0.00	585,177,937.04	-585,177,937.04	0.00
分部费用	398,311,863.83	15,843,851,759.94	6,681,076.57	15,850,532,836.51
分部利润	-396,840,872.92	2,766,517,672.09	-591,859,013.61	2,174,658,658.48
分部资产	30,598,593,249.59	86,626,516,989.01	-25,349,566,928.52	61,276,950,060.49
分部负债	20,285,601,702.69	67,533,906,940.81	-17,544,486,055.47	49,989,420,885.34

2015年分部财务信息：

项目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部收入	627,556,576.82	2,875,428,244.92	1,583,175,254.54	607,925,890.20
其中：外部销售收入	627,556,576.82	2,875,360,478.51	1,583,175,254.54	607,925,890.20
分部间销售收入	0.00	67,766.41	0.00	0.00
分部费用	600,723,730.88	2,972,071,241.90	1,267,705,910.78	593,626,156.11

项目	住宅地产			
	深圳城市公司	成都城市公司	上海城市公司	长沙城市公司
分部利润	26,832,845.94	-96,642,996.98	315,469,343.76	14,299,734.09
分部资产	9,222,633,049.37	6,795,673,865.48	2,117,479,937.79	1,083,882,942.15
分部负债	7,906,383,948.59	5,517,112,057.44	1,102,633,336.08	1,030,292,384.36

2015年分部财务信息（续）

项目	住宅地产			
	北京城市公司	南京城市公司	杭州城市公司	天津城市公司
分部收入	4,199,229,470.74	6,768,608.64	1,040,745,004.71	1,619,679,124.00
其中：外部销售收入	4,199,229,470.74	6,768,608.64	1,040,745,004.71	1,619,679,124.00
分部间销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
分部费用	3,604,597,629.82	12,535,350.69	1,194,552,674.68	1,564,032,302.51
分部利润	594,631,840.92	-5,766,742.05	-153,807,669.97	55,646,821.49
分部资产	18,644,977,179.73	6,078,237,743.87	664,752,275.28	2,513,163,935.76
分部负债	16,703,698,529.22	5,034,295,901.61	219,581,402.72	2,564,017,553.34

2015年分部财务信息（续）

项目	住宅地产	工业地产	物业管理
	沈阳城市公司		
分部收入	533,987,949.00	532,867,766.79	172,925,415.61
其中：外部销售收入	533,987,949.00	519,355,608.52	110,759,887.44
分部间销售收入	0.00	13,512,158.27	62,165,528.17
分部费用	636,360,322.19	459,811,276.30	172,540,199.74
分部利润	-102,372,373.19	73,056,490.49	385,215.87
分部资产	4,636,877,570.26	2,103,008,707.89	85,146,818.66
分部负债	1,688,522,604.09	2,138,201,646.06	76,596,113.95

2015年分部财务信息（续）

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部收入	0.00	13,800,289,305.97	75,745,452.85	13,724,543,853.12
其中：外部销售收入	0.00	13,724,543,853.12	0.00	13,724,543,853.12
分部间销售收入	0.00	75,745,452.85	75,745,452.85	0.00
分部费用	450,117,281.50	13,528,674,077.10	203,313,260.10	13,325,360,817.00
分部利润	-450,117,281.50	271,615,228.87	-127,567,807.25	399,183,036.12
分部资产	28,374,718,223.28	82,320,552,249.52	25,298,007,618.62	57,022,544,630.90

项目	未分配项目	合计数	抵消数	合并数
分部负债	20,192,609,761.71	64,173,945,239.17	18,386,631,715.85	45,787,313,523.32

注：分部利润与财务报表营业利润总额的衔接如下：

项目	2016 年	2015 年
分部利润	2,174,658,658.48	399,183,036.12
加：投资收益	49,387,841.99	882,633,287.53
营业利润	2,224,046,500.47	1,281,816,323.65

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

本年度上海梁悦实业有限公司、上海置悦实业有限公司、北京稻香四季房地产开发有限公司三家公司，由于本年出售部分股权导致丧失控制权，未纳入合并范围。

2017年1月19日，本公司全资子公司中粮房地产开发（杭州）有限公司与深圳创富汇恒投资合伙企业（有限合伙）（与我司不存在关联关系）组成联合体，通过公开竞拍成功竞得杭州市余政储出[2016]49号地块国有建设用地使用权。宗地出让面积为42,487平方米；规划用途为商住用地；出让年限为住宅70年、商业40年，地块成交总价为人民币114,058万元，杭州公司拥有50%权益。

2017年3月9日，本公司全资子公司北京鹏悦置业有限公司通过公开竞拍成功竞得天津市津北辰高（挂）2017-008号地块国有建设用地使用权，A、C地块出让总土地面积118,839.2平方米，规划用途为商业服务业设施用地、公园绿地、服务设施用地、居住用地，出让年限为城镇住宅70年，商服40年，公园与绿地50年，科教50年，地块成交总价为人民币36.1亿元。鹏悦置业拥有100%权益。

十四、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	年末余额				
	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
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00	14.97	18,088,116.65
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	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00	—	18,088,116.65

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	28,269,991.00	100.00	0.00	0.00	28,269,991.00
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
合计	28,269,991.00	100.00	0.00	—	28,269,991.00

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) 应收账款按信用风险特征组合列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内（含 3 个月）	6,342,116.65	29.82	28,269,991.00	100.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5,180,000.00	24.35	0.00	0.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	9,750,000.00	45.83	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	21,272,116.65	100.00	28,269,991.00	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按信用风险组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			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）	6,342,116.65	29.82	0.00	28,269,991.00	100.00	0.00
3 个月以上—1 年（含 1 年）	5,180,000.00	24.35	259,000.00	0.00	0.00	0.00
1 年以上—2 年（含 2 年）	9,750,000.00	45.83	2,925,000.00	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	21,272,116.65	100.00	3,184,000.00	28,269,991.00	100.00	0.00

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 3,184,000.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(5) 应收账款金额前五名单位情况：

客户名称	与本公司关系	年末金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 1103	租户	3,240,000.00	3 个月以内	15.23	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 1603A	租户	2,840,000.00	3 个月以内	13.35	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 106	租户	1,670,000.00	3 个月以内	7.85	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 2 栋 203A	租户	1,650,000.00	3 个月以内	7.76	0.00
深圳 67 区中粮商务公园 3 栋 703A	租户	1,530,000.00	3 个月以内	7.19	0.00

(6) 应收账款年末比年初减少 36.02%，主要是收回前期 67 区商务公园客户租赁款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	14,290,132,565.14	99.97	58,072,430.21	0.41	14,232,060,134.93
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	3,049,790.12	0.02	824,714.87	27.04	2,225,075.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	607,354.10	0.01	0.00	0.00	607,354.10
合计	14,293,789,709.36	100.00	58,897,145.08		14,234,892,564.28

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	14,086,877,865.61	99.95	35,404,848.45	0.25	14,051,473,017.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,875,482.19	0.02	414,034.68	14.40	2,461,447.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,478,459.11	0.03	290,132.94	6.48	4,188,326.17
合计	14,094,231,806.91	100.00	36,109,016.07		14,058,122,790.84

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) 其他应收款按信用风险特征组合列示

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 个月以内 (含 3 个月)	684,544.94	22.45	122,991.51	4.28
3 个月以上—1 年 (含 1 年)	0.00	0.00	2,039,190.00	70.92
1 年以上—2 年 (含 2 年)	2,024,844.50	66.38	423,578.32	14.73
2 年以上—3 年 (含 3 年)	246,278.32	8.08	209,441.36	7.28
3 年以上	94,122.36	3.09	80,281.00	2.79
合计	3,049,790.12	100.00	2,875,482.19	100

(3) 坏账准备的计提情况

① 年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
中粮地产（北京）有限公司	3,061,145,276.51	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	1,999,548,277.03	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
上海众承房地产开发有限公司	1,722,679,347.56	17,226,793.48	1.00	为联营企业，经测试按 1% 计提坏账准备
中粮地产成都有限公司	1,248,974,273.30	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
天津粮滨投资有限公司	1,027,508,867.54	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产南京有限公司	930,036,819.70	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
华高置业有限公司	681,144,262.85	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
深圳市创芯置业有限公司	583,353,290.25	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产发展（深圳）有限公司	543,265,525.93	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
成都天泉置业有限责任公司	535,256,078.85	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	355,687,111.04	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
长沙中粮地产开发有限公司	338,873,869.54	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮祥云置业（苏州）有限公司	290,705,268.76	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
北京稻香四季房地产开发有限公司	272,051,958.46	2,720,519.58	1.00	为合营企业，经测试按 1% 计提坏账准备

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例%	理由
上海梁悦实业有限公司	272,026,870.00	2,720,268.70	1.00	为合营企业，经测试按 1% 计提坏账准备
中粮地产（上海）有限公司	160,574,200.00	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮金帝食品（深圳）有限公司	96,221,504.18	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	75,926,364.73	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
深圳鹏丽陶瓷有限公司	35,404,848.45	35,404,848.45	100.00	经测试，全额计提坏账准备
上海兴悦房地产开发有限公司	25,083,072.92	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产（深圳）实业有限公司	24,602,501.82	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	10,062,975.72	0.00	0.00	合并范围内关联方经测试不计提坏账
合计	14,290,132,565.14	58,072,430.21	—	

② 按信用风险组合分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			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）	684,544.94	22.45	0.00	122,991.51	4.28	0.00
3 个月以上-1 年（含 1 年）	0.00	0.00	0.00	2,039,190.00	70.92	101,959.50
1 年以上-2 年（含 2 年）	2,024,844.50	66.30	607,453.35	423,578.32	14.73	127,073.50
2 年以上-3 年（含 3 年）	246,278.32	8.08	123,139.16	209,441.36	7.28	104,720.68
3 年以上	94,122.36	3.09	94,122.36	80,281.00	2.79	80,281.00
合计	3,049,790.12	100.00	824,714.87	2,875,482.19	100.00	414,034.68

③ 年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
深圳市创智产业运营管理有限公司	607,354.10	0.00	0.00	经测试减值，不计提坏账准备
合计	607,354.10	0.00	0.00	

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 23,078,261.95 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	2,832,022.86	2,834,928.86
往来款	14,290,949,367.50	14,091,356,324.72
其他	8,319.00	40,553.33
合计	14,293,789,709.36	14,094,231,806.91

(6) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数比例（%）	坏账准备 年末余额
中粮地产（北京）有限公司	往来款	3,061,145,276.51	3 个月以内	21.42	0.00
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	往来款	1,999,548,277.03	3 个月以内	13.99	0.00
上海众承房地产开发有限公司	往来款	1,722,679,347.56	1 年以内	12.05	0.00
中粮地产成都有限公司	往来款	1,248,974,273.30	1 年以内	8.74	0.00
天津粮滨投资有限公司	往来款	1,027,508,867.54	3 个月以内	7.19	0.00
合计	—	9,059,856,041.94	—	—	0.00

(7) 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%
中粮地产（北京）有限公司	母子公司	3,061,145,276.51	21.42
中粮地产集团深圳房地产开发有限公司	母子公司	1,999,548,277.03	13.99
上海众承房地产开发有限公司	孙公司联营企业	1,722,679,347.56	12.05
中粮地产成都有限公司	母子公司	1,248,974,273.30	8.74
天津粮滨投资有限公司	母子公司	1,027,508,867.54	7.19
中粮地产南京有限公司	母子公司	930,036,819.70	6.51
华高置业有限公司	母子公司	681,144,262.85	4.77
深圳市创芯置业有限公司	母子公司	583,353,290.25	4.08
中粮地产发展（深圳）有限公司	母子公司	543,265,525.93	3.8
成都天泉置业有限责任公司	母子公司	535,256,078.85	3.74
深圳市锦峰城房地产开发有限公司	母子公司	355,687,111.04	2.49
长沙中粮地产开发有限公司	母子公司	338,873,869.54	2.37
中粮祥云置业（苏州）有限公司	母子公司	290,705,268.76	2.03
北京稻香四季房地产开发有限公司	子公司合营企业	272,051,958.46	1.9
上海梁悦实业有限公司	孙公司合营企业	272,026,870.00	1.9
中粮地产（上海）有限公司	母子公司	160,574,200.00	1.12
中粮金帝食品（深圳）有限公司	母子公司	96,221,504.18	0.67
中粮地产集团深圳工业发展有限公司	母子公司	75,926,364.73	0.53
深圳鹏丽陶瓷有限公司	母子公司	35,404,848.45	0.25

上海兴悦房地产开发有限公司	母子公司	25,083,072.92	0.18
中粮地产（深圳）实业有限公司	母子公司	24,602,501.82	0.17
中粮地产集团深圳大洋服务有限公司	母子公司	10,062,975.72	0.07
深圳市创智产业运营管理有限公司	母子公司	607,354.10	0.00
合计		14,290,739,919.24	—

(8) 其他应收款年末比年初增加 1.26%，主要原因是本年往来款增加。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			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	6,570,437,916.42	52,986,827.57	6,517,451,088.85	6,226,241,694.61	53,936,827.57	6,172,304,867.04
对联营、合营企业投资	491,078,245.34	0.00	491,078,245.34	487,442,216.32	0.00	487,442,216.32
合计	7,061,516,161.76	52,986,827.57	7,008,529,334.19	6,713,683,910.93	53,936,827.57	6,659,747,083.36

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
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

中粮地产（集团）股份有限公司 2016 年度财务报表附注

深圳市宝恒建设 监理有限公司	1,000,000.00	0.00	1,000,000.00	0.00	0.00	0.00
深圳中粮地产建 筑研发设计有限 公司	950,000.00	0.00	950,000.00	0.00	0.00	0.00
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	23,410,220.10	0.00	67,272,937.10	0.00	0.00
深圳市宝铜实业 有限公司	12,809,935.31	0.00	12,809,935.31	0.00	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
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	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	50,000,000.00	0.00	0.00	50,000,000.00	0.00	0.00
深圳中粮地产物 业服务有限公司	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00	0.00	0.00
长沙中粮地产投 资有限公司	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	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
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
中粮祥云置业	229,500,000.00	0.00	0.00	229,500,000.00	0.00	0.00

（苏州）有限公司						
烟台中粮博瑞房地产开发有限公司	0.00	335,345,937.02	0.00	335,345,937.02	0.00	0.00
中粮房地产开发（杭州）有限公司	0.00	200,000.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00
合计	6,226,241,694.61	358,956,157.12	14,759,935.31	6,570,437,916.42	0.00	52,986,827.57

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	180,570,697.56	0.00	0.00	513,000.89	0.00	0.00
北京中粮万科置业有限公司	238,902,485.74	0.00	0.00	6,533,156.11	0.00	0.00
小计	419,473,183.30	0.00	0.00	7,046,157.00	0.00	0.00
二、联营企业						
深圳宝兴电线电缆制造有限公司	66,597,781.90	0.00	0.00	4,805,505.03	0.00	0.00
深圳凯莱物业管理有限公司	1,371,251.12	0.00	0.00	122,599.81	0.00	0.00
小计	67,969,033.02	0.00	0.00	4,928,104.84	0.00	0.00
合计	487,442,216.32	0.00	0.00	11,974,261.84	0.00	0.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	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	8,338,232.82	0.00	0.00	172,745,465.63	0.00
北京中粮万科置业有限公司	0.00	0.00	0.00	245,435,641.85	0.00
小计	8,338,232.82	0.00	0.00	418,181,107.48	0.00
二、联营企业					
深圳宝兴电线电缆制造有限	0.00	0.00	0.00	71,403,286.93	0.00

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年 末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
公司					
深圳凯莱物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	1,493,850.93	0.00
小计	0.00	0.00	0.00	72,897,137.86	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	491,078,245.34	0.00

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	2,827,316,105.68	355,318,142.16
其他业务收入	509,654,872.46	34,628,552.07
营业收入合计	3,336,970,978.14	389,946,694.23
主营业务成本	858,681,968.86	113,094,277.00
其他业务成本	1,683,177.07	25,689,857.77
营业成本合计	860,365,145.93	138,784,134.77

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务				
其中：商品房销售	2,682,389,812.61	798,042,659.75	238,911,375.00	61,678,618.92
房屋租赁	144,926,293.07	60,639,309.11	116,406,767.16	51,415,658.08
合计	2,827,316,105.68	858,681,968.86	355,318,142.16	113,094,277.00

(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
深圳市创芯置业有限公司	504,036,550.00	15.10%
深圳市宝安华丰实业有限公司	19,698,265.01	0.59%
中粮锦云商铺 3 栋 164	12,814,160.00	0.38%
中粮锦云商铺 2 栋 145	11,190,801.00	0.34%
中粮锦云商铺 2 栋 147	11,100,000.00	0.33%
合计	558,839,776.01	16.75%

注：本年营业收入较上年增加 755.75%，主要原因为本年深圳凤凰里项目结转商品房销售收入。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的可供出售金融资产投资收益	3,750,000.00	2,176,547.90
权益法核算的长期股权投资收益	11,974,261.84	74,778,507.49
处置长期股权投资产生的投资收益	14,087,461.27	0.00
成本法核算的长期股权投资收益	77,076,346.54	167,962,073.35
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	5,661,904.41
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	0.00	787,848,316.19
合作企业分配利润	0.00	172,855.42
合营企业委托贷款利息	81,963,080.10	0.00
合计	188,851,149.75	1,038,600,204.76

(2) 按成本法核算的可供出售金融资产投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
上海中城联盟投资管理公司	3,750,000.00	2,176,547.90	被投资方分红增加
合计	3,750,000.00	2,176,547.90	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京中粮万科置业有限公司	6,533,156.11	35,444,353.66	被投资方净利润减少
深圳宝兴电线电缆有限公司	4,805,505.03	9,597,822.33	被投资方净利润减少
广州市鹏万房地产有限公司	513,000.89	29,652,975.89	被投资方净利润减少
深圳凯莱物业管理有限公司	122,599.81	83,355.61	被投资方净利润增加
合计	11,974,261.84	74,778,507.49	

(4) 本年投资收益比上年减少 81.82%，原因为本年未取得处置可供出售金融资产收益。

十五、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	9,507,997.02	
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）	3,505,605.33	

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	114,887,219.31	主要为子公司收取股东及公司收取参股子公司往来款资金占用费
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年初至合并日的当期净损益	89,440,768.60	收购 PD、烟台博瑞产生的净损益
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	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,936,405.30	主要为收回北京悦恒置业往来款
对外委托贷款取得的损益	40,161,909.25	公司向北京悦恒置业有限公司发放委托贷款收取的利息
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,013,245.54	
其他符合非经营性损益定义的损益项目	0.00	
小计	279,953,150.35	
减：所得税影响额	41,179,389.26	
少数股东权益影响额（税后）	23,085,093.36	
合计	215,688,667.73	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均 净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的 净利润	2016 年度	11.61%	0.40	0.40
	2015 年度	10.45%	0.36	0.36
扣除非经常损益后归属于 普通股股东的净利润	2016 年度	8.13%	0.28	0.28
	2015 年度	0.51%	0.02	0.02

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	年末数	年初数	变动额	变动率
货币资金	13,622,694,949.76	9,663,641,022.51	3,959,053,927.25	40.97%
预付款项	71,851,781.82	48,663,028.22	23,188,753.60	47.65%
其他应收款	6,757,601,112.44	2,118,240,969.56	4,639,360,142.88	219.02%
其他流动资产	1,163,078,070.54	758,789,695.88	404,288,374.66	53.28%
长期应收款	71,402,915.70	53,402,915.70	18,000,000.00	33.71%
长期股权投资	2,045,352,784.94	570,687,321.81	1,474,665,463.13	258.40%
预收款项	13,899,181,618.29	10,513,933,497.25	3,385,248,121.04	32.20%
应交税费	3,314,441,456.78	1,503,078,876.18	1,811,362,580.60	120.51%
递延收益	1,255,000,644.73	912,891,222.44	342,109,422.29	37.48%

货币资金增加的原因主要是销售商品房款增加。

预付款项增加的原因主要是项目工程款等增加。

其他应收款增加的原因主要是关联企业往来款等增加。

其他流动资产增加的原因主要是缴交土地增值税和企业所得税增加。

长期应收款增加的原因主要是本公司孙公司按照相关规定认购信托业保障基金。

长期股权投资增加的原因主要是合营联营企业投资款增加。

预收款项增加的原因主要是商品房销售回款增加。

应交税费增加的原因主要是土地增值税、企业所得税等增加。

递延收益增加的原因主要是深圳宝安 67 区商务公园长期租赁款增加。

(2) 利润表项目增减变动异常情况及原因的说明

项目	2016 年	2015 年	变动额	变动率
营业收入	18,025,191,494.99	13,724,543,853.12	4,300,647,641.87	31.34%
税金及附加	2,454,717,321.85	1,483,323,764.76	971,393,557.09	65.49%
资产减值损失	67,451,193.51	253,748,856.14	-186,297,662.63	-73.42%

项目	2016 年	2015 年	变动额	变动率
投资收益	49,387,841.99	882,633,287.53	-833,245,445.54	-94.40%

营业收入增加的原因主要是本年商品房住宅销售收入结转较上年增加。

税金及附加增加的原因主要是土地增值税等增加。

资产减值损失减少的原因主要是计提存货跌价准备减少。

投资收益减少的原因主要是本年未取得处置可供出售金融资产收益。

（此页无正文）

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：张建国

会计机构负责人：张建国

日期：2017 年 3 月 16 日

日期：2017 年 3 月 16 日

日期：2017 年 3 月 16 日