

**中粮置业投资有限公司
2015 年度
公司债券年度报告**

重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、前瞻性陈述的风险声明

本年报中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

六、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

目录

<u>第一节释义及重大风险提示</u>	4
<u>第二节公司及相关中介机构简介</u>	5
<u>第三节公司债券事项</u>	7
<u>第四节财务和资产情况</u>	12
<u>第五节业务和公司治理情况</u>	15
<u>第六节重大事项</u>	38
<u>第七节财务报告</u>	39
<u>第八节备查文件</u>	108

第一节释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

中粮置业、本公司、公司	指	中粮置业投资有限公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司
实际控制人、国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
公司律师	指	通商律师事务所
天职国际、天职国际会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
公司章程	指	《中粮置业投资有限公司章程》
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》、《受托管理协议》	指	《中粮置业投资有限公司（作为发行人）与中信建投证券股份有限公司（作为债券受托管理人）关于中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中粮置业投资有限公司 2015 年公开发行公司债券持有人会议规则》
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

二、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的相关风险，敬请查阅年报正文。

第二节公司及相关中介机构简介

一、公司信息

公司的中文名称	中粮置业投资有限公司
公司的中文简称	中粮置业
公司的外文名称	COFCO Commercial Property Investment Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	COFCO CPIC
公司的法定代表人	周政

二、信息披露事务负责人和联系方式

	财务部总监
姓名	沈新文
联系地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
电话	010-83366686
传真	010-85619852
电子信箱	shenxw@cofco.com

三、公司基本情况简介

公司注册地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
公司注册地址的邮政编码	100020
公司办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 12 层
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.cofco.com
电子信箱	shenxw@cofco.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室（监事会办公室）

五、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

韩石先生因决定专注其他事业发展及个人事务，辞任本公司董事及总经理职务，于 2016 年 2 月 17 日起生效。

一、其他中介机构有关资料

公司聘请的会计师事务所	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
	签字会计师姓名	解小雨、史志强
债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座二层
	联系人	杜美娜、胡涵镜仟
	联系电话	010-85136560
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

第三节公司债券事项

一、公司已发行公司债券简况

序号	债券名称	债券简称	代码	发行日	到期日	债券余额 (亿元)	利率 (%)
1	中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)	16 中粮 01	136147.SH	2016-01-14	2021-01-14	30	3.2000

二、2016 年公开发行公司债券（第一期）基本情况

（一）发行主体：中粮置业投资有限公司。

（二）债券名称：中粮置业投资有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）。

（三）债券简称：16 中粮 01

（四）债券代码：136147.SH

（五）债券期限：本期债券的期限为 5 年，债券存续期第 3 年末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（六）债券发行日：2016 年 1 月 14 日

（七）债券到期日：2021 年 1 月 14 日

（八）债券余额：人民币 30 亿元。

（九）债券利率：当前票面利率为 3.2000%。本期债券票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续前 3 年票面利率加发行人上调的基点（或减发行人下调的基点），在存续期后 2 年固定不变。

（十）担保情况：本次债券为无担保债券。

（十一）发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期债券存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（十二）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记

机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易、质押等操作。

(十三) 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

(十四) 回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。

(十五) 还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

(十六) 投资者适当性安排：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档结果进行债券配售。

(十七) 向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

(十八) 起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 14 日。

(十九) 利息登记日：2017 年至 2021 年每年 1 月 14 日之前的第 1 个交易日为上一个计息年度的利息登记日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

(二十) 付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

(二十一) 到期日：本期债券的到期日为 2021 年 1 月 14 日；如投资者行使

回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 14 日。

（二十二）计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 1 月 14 日至 2021 年 1 月 13 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 1 月 14 日至 2019 年 1 月 13 日。

（二十三）兑付登记日：2021 年 1 月 14 日之前的第 3 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的本金及最后一期利息的兑付登记日为 2019 年 1 月 14 日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

（二十四）兑付日：本期债券的兑付日期为 2021 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 1 月 14 日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。在兑付登记日次日至兑付日期间，本期债券停止交易。

（二十五）付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（二十六）付息兑付情况：报告期内发行人不涉及公司债券的付息兑付，报告期内公司债券的付息兑付情况不适用。

（二十七）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，本期公司债券信用等级为 AA+。

（二十八）债券受托管理人：本公司聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人。

（二十九）上市交易场所：上海证券交易所。

（三十）募集资金专项账户及偿债保障金专户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

（三十一）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充公司及下属公司营运资金。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、募集资金使用情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司已发行公司债券余额为 0。

截至本报告批准报出日，公司已发行公司债券余额为 30 亿元，为本期公司债券设立募集资金专项账户，并与本期债券的受托管理人、募集资金监管银行签订了《账户及资金三方监管协议》，严格按照募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定使用债券的募集资金。

四、跟踪评级情况

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后二个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告；在此期限内，如发行主体、担保主体（如有）发生可能影响本次债券信用等级的重大事件，应及时通知中诚信证评，并提供相关资料，中诚信证评将就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用等级或公告信用等级暂时失效。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过中诚信证评网站

（www.ccxr.com.cn）予以公告。跟踪评级报告将同时在评级机构和交易所网站公告，且在交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

五、报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况/执行情况

不适用

六、债券持有人会议召开情况

不适用

七、债券受托管理人履行职责的情况

不适用

第四节财务和资产情况

一、公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

表：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	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	3,637,131.13	3,324,014.26
归属于母公司股东的净资产	1,710,377.22	1,709,726.64
营业收入	216,824.51	218,760.88
归属于母公司股东的净利润	72,255.58	82,105.79
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	143,824.90	180,820.52
经营活动产生的现金流量净额	59,848.65	80,768.15
投资活动产生的现金流量净额	-2,527.13	-23,351.53
筹资活动产生的现金流量净额	14,892.04	-57,788.23
期末现金及现金等价物余额	156,504.21	84,290.66
流动比率	1.79	1.18
速动比率	0.33	0.20
资产负债率	48.87%	45.45%
EBITDA 全部债务比	0.14	0.18
利息保障倍数	2.27	2.10
现金利息保障倍数	2.11	2.25
EBITDA 利息保障倍数	2.15	2.32
贷款偿还率	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	85.00%

注：

EBITDA=净利润+所得税费用+计入财务费用的利息支出+计入财务费用的折旧+摊销

EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务

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）

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

EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息

支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

2014 年及 2015 年，公司投资活动产生的现金流量净额变动较大，分别为 -2,527.13 万元和 -23,351.53 万元，主要原因是 2015 年公司收到上海中粮置业发展有限公司股权转让金，使得投资活动产生的现金流入增加。

2014 年及 2015 年，公司筹资活动产生的现金流量净额变动较大，分别为 -57,788.23 万元和 14,892.04 万元，主要是由于本年度银行贷款提款额度增加，使得筹资活动产生的现金流量增加。

2014 年年末及 2015 年年末，公司现金及现金等价物余额分别为 84,290.66 万元和 156,504.21 万元，相比 2014 年，公司 2015 年期末现金及现金等价物年末余额大幅增加，主要由于上海大悦城·天悦壹号收到预售款，以及收回上海中粮置业发展有限公司股权转让金。

2014 年及 2015 年，公司流动比率分别为 1.18 和 1.79，公司流动比率提高，主要原因是本年度存货及货币资金增加，使得流动资产增加，且偿还了一年内到期的长期借款，流动负债减少。

2014 年及 2015 年，公司速动比率分别为 0.20 和 0.33，速动比率提高，主要是由于本年度货币资金增加使得公司速动资产增加；且偿还了一年内到期的长期借款，使得流动负债减少。

二、非标准审计报告所涉及事项情况

不适用。

三、主要资产和负债的变动情况

表：公司主要资产负债情况

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金	156,504.21	89,622.27
存货	782,295.65	659,197.24
投资性房地产	2,326,840.00	2,193,070.00
长期股权投资	197,389.28	194,345.81
应付账款	182,777.75	100,979.24
其他应付款	151,865.51	81,684.13

2014 年及 2015 年，公司应付账款年末余额分别为 100,979.24 万元及 182,777.75 万元，相比 2014 年，公司 2015 年应付账款增加，主要由于在建项目应付工程款增加所致。

2014 年及 2015 年，公司年末其他应付款余额分别为 151,865.51 万元以及 81,684.13 万元，相比 2014 年，公司 2015 年年末其他应付款余额大幅增加，主要原因是西单大悦城有限公司进一步收购北京昆庭资产管理有限公司 35% 股权，截至 2015 年 12 月 31 日，相关股权转让登记手续已完成，但股权款 56,987.00 万元尚未支付。

四、报告期末受限资产及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

表：公司受限资产情况

单位：万元

抵/质押人	抵/质押资产	账面价值	抵押金额	到期时间
西单大悦城有限公司	无形资产，固定资产，投资性房地产	836,316.53	89,699.89	2020/11/29
北京弘泰基业房地产有限公司	应收账款，无形资产，固定资产，投资性房地产	588,206.24	172,800.00	2026/12/21
大悦城（天津）有限公司	投资性房地产	435,900.00	96,567.94	2023/6/1
上海新兰房地产开发有限公司	投资性房地产，存货	1,099,102.82	553,199.00	2015/8/27
合计		2,959,525.59	912,266.83	

五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无。

六、对外担保的增减变动情况资金部统计/审计报告

无。

七、报告期内银行授信情况

2015 年 12 月 31 日，公司获得银行授信额度 1,694,910.00 万元，银行贷款余额 990,016.83 万元，2015 年度公司按期偿还银行贷款本金 799,461.62 万元，无逾期等情况发生。

第五节业务和公司治理情况

一、本公司主要业务情况介绍

(一) 公司主营业务基本情况

本公司所处行业为房地产开发行业，公司主营业务包括出租业务、房地产销售业务、物业服务业务、酒店公寓业务等四大板块，主要分布在北京、上海、天津等一线城市核心区域。其中，出租业务和房地产销售业务收入约占主营业务收入 80%以上。

报告期内公司主营业务收入情况如下：

表：公司主营业务基本情况

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	216,824.51	218,760.88
营业成本	51,377.33	55,267.63
营业利润	104,131.93	119,665.07
净利润	78,025.09	83,687.77
毛利润	165,447.18	163,493.25
毛利率 (%)	76.36	74.74

2014 年度及 2015 年度，公司营业收入分别为 218,760.88 万元和 216,824.51 万元，营业收入整体稳定；公司营业成本分别为 55,267.63 万元和 51,377.33 万元，营业成本小幅下降。公司毛利润分别为 163,493.25 万元和 165,447.18 万元，毛利润同比稳定增长，主要由于公司各主营业务板块的经营业绩良好；公司毛利率分别为 74.74%和 76.36%，毛利率稳中有升。

(二) 公司收入成本结构

2014 年度及 2015 年度，公司营业收入结构如下表所示：

1、营业收入构成

表：公司营业收入结构

项目	2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务收入	203,907.71	94.12	208,372.48	95.25
其中：出租业务	150,437.98	69.44	142,206.08	65.00
房地产销售	32,839.01	15.16	43,519.74	19.89
物业费	13,569.62	6.26	15,941.60	7.29
酒店公寓	7,061.11	3.26	6,705.05	3.07

其他业务收入	12,750.20	5.88	10,388.41	4.75
其中：杂项商场物业	12,750.20	5.88	10,388.41	4.75
合计	216,657.91	100.00	218,760.88	100.00

公司营业收入主要来源于出租业务和房地产销售，出租业务收入和房地产销售收入占公司营业收入的比例稳定在 80%左右。

2014 年度及 2015 年度，公司出租业务收入分别为 142,206.08 万元和 150,437.98 万元，总体保持增长趋势，主要是由于公司所持有的租赁物业面积保持持续增长，同时公司下辖商业地产的租金价格也不断上涨。

2014 年度及 2015 年度，公司房地产销售收入分别为 43,519.74 万元和 32,839.01 万元，收入有所波动，主要原因是 2015 年天津大悦城悦府公寓清盘，可售货值低于 2014 年去化货值。

公司营业收入中的其他业务收入主要包括杂项商场物业。2014 年度及 2015 年度，该项收入分别为 10,388.41 万元和 12,750.20 万元，占营业收入的比例约为 5%左右，占比较小。

2.营业成本及期间费用情况

表：公司营业成本及期间费用明细

项目	单位：万元	
	2015 年度	2014 年度
主营业务成本	48,809.88	51,130.09
其他业务成本	2,567.45	4,137.55
销售费用	23,702.13	17,989.52
管理费用	31,766.37	32,255.39
财务费用	35,565.08	58,420.12

2014 年度及 2015 年度，公司财务费用分别为 58,420.12 和 35,565.08，相比 2014 年，2015 年公司财务费用有所减少，主要由于 2015 年公司有息负债规模减少，使得利息支出减少。

3、现金流变动情况

表：公司现金流量情况

项目	单位：万元	
	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	59,848.65	80,768.15
投资活动产生的现金流量净额	-2,527.13	-23,351.53

筹资活动产生的现金流量净额	14,892.04	-57,788.23
现金及现金等价物净增加额	72,213.55	-371.61
期末现金及现金等价物余额	156,504.21	84,290.66

(1) 经营活动现金流量变动情况

2014年度及2015年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为80,768.15万元和59,848.65万元。相比2014年，2015年公司经营活动产生的现金净流入有所减少，主要因2015年度大悦城商户返款增加，使得经营活动产生的现金流出增加。

(2) 投资活动现金流量变动情况

2014年度及2015年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-23,351.53万元和-2,527.13万元，变动主要原因是2015年公司收回出售上海中粮置业发展有限公司股权转让金。

(3) 筹资活动现金流量变动情况

2014年度及2015年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-57,788.23万元及14,892.04万元，变动主要原因是2015年度公司银行贷款提款增加。

(三) 公司经营情况

1、公司业务模式

公司的主营业务主要围绕以“大悦城”为品牌的城市综合体的开发与经营展开，其中，购物中心、酒店以及写字楼由公司自持并运营，配套产品如住宅、公寓等进行销售。以大悦城购物中心为核心产品的持有型物业出租业务是公司收入和利润的主要来源；商业综合体中剩余部分如住宅、公寓等产品的物业销售业务是公司快速回笼资金的重要渠道，也是公司长期持有商业物业和酒店公寓的重要保障；酒店公寓多与持有型商业物业位于同一综合体，与持有型物业相辅相成，共同满足消费者多方面需求，增加商业综合体整体的吸引力、品牌知名度及客流量，同时提升综合体中销售型房产的销量。整体而言，公司的物业出租业务、房地产销售业务和酒店公寓运营等业务板块之间相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，形成以购物中心为核心、充分发掘业务板块之间联动效应的商业综合体开发与运营管理模式。

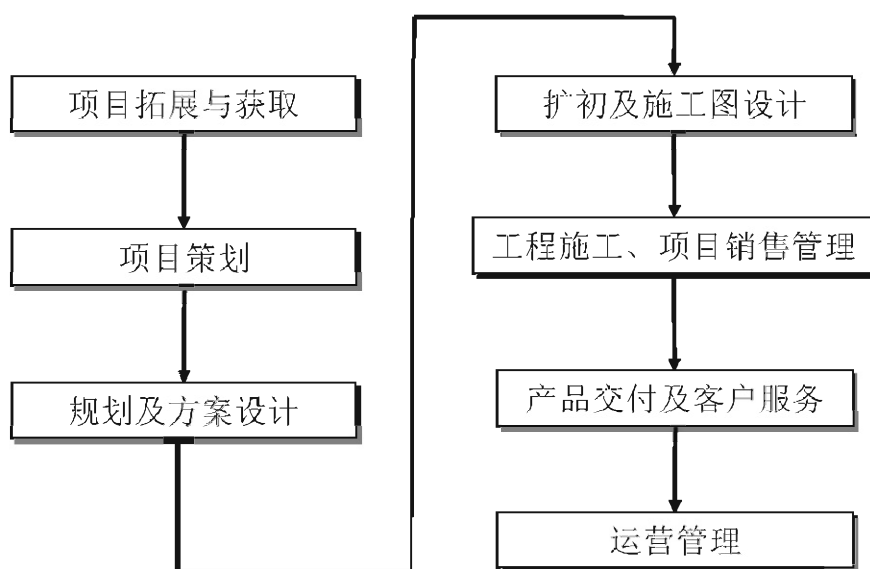
在上述模式中，公司自持的商业物业对外出租获得的收入，计入主营业务收入中的出租业务板块；将商铺、写字楼和住宅等的配套产品销售收入计入主营业务收入中的房地产销售业务板块；运营自持的酒店式公寓获得的收入，计入主营

业务收入中的酒店公寓业务板块。

2、公司业务流程

在开发、经营及管理集零售、办公、酒店公寓、餐饮、休闲娱乐于一体的大型多功能商业综合物业项目过程中，公司总结并制定了一套具体的标准化业务流程。

图：公司业务流程



(1) 项目拓展与获取：公司首先对意向性项目进行信息收集与现场考察，公司的管理层考虑影响当地物业市场发展的主要因素，并根据可行性研究、商业市场调查和尽职调查作出知情决策，并通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地。公司考虑的主要因素包括：城市整体经济状况及发展前景；当地居民的收入水平及购买力；当地的人口密度；基础设置、当地政府的城市规划及发展计划；在城市的位置、与市中心的距离以及交通及公共设施的便利性、主要土地开发项目的完整性以及是否适合进行大型物业的开发；目标客户（18-35 岁客群）的消费特点和活跃程度；竞争对手的布局情况等。

(2) 项目策划：通过市场调研和消费者调研的结论，结合大悦城产品线需求，得出未来项目定位和经营特色；针对具体情况调整可行性分析，对项目进行商业定位、业态规划以及针对目标客户进行产品概念设计。

(3) 规划及方案设计阶段：根据项目策划阶段的产品定位（业态、规划及配比等）及概念设计方案成果，与招商部进行协调和配合，完成规划方案设计。

完成规划方案设计后，与购物中心大型主力店、主力店进行深入对接洽谈，明确其工程技术条件和商务条件需求，并与推广、物业等相关部门进行沟通明确其需求，进行方案阶段的相应设计输入，完成建筑、机电、结构、室内、景观等方案设计。

（4）扩初及施工图设计阶段：此阶段公司开始全面的招商工作，完成招商的品牌落位方案、店铺分割方案和商户的工程技术条件对接，根据招商成果、推广需求、物业使用需求及方案设计成果完成相应的建筑、机电、结构、室内、景观等的扩初设计和全套施工图设计，扩初阶段需明确材料设备部品清单，施工图完成前完成选样定板工作。设计单位的选择按照公司的招标采购程序完成。

（5）施工图设计与准备：根据初步设计成果及审批意见、商业设计更新输入条件、各专项设计方案成果等，编制施工图设计任务书，相关部门评审后组织设计单位开展、完成项目各项施工图。所有施工图（含内外装）完成后，公司组织完成面积测绘工作。总体规划、项目定位设计理念及规格确定后，公司会与第三方设计公司、建筑公司密切合作，设计出更详尽的建设规划与设计图。

（6）工程施工与项目租赁（销售）管理：公司进行工程施工，项目开工至竣工开业，主要经过地基处理、主体结构、二次砌筑、外幕墙工程施工、机电安装、消防工程施工、给排水工程施工、内外装修、竣工备案等九个阶段；履行土地、规划、施工等相关手续的报批后，对符合销售条件的销售型物业办理预售后销售手续。施工完成后进行竣工验收。商业维度上，招商部同步开展商户的招商工作，先后完成主力店、次主力店、专卖店的招商谈判、合同签署及工程条件对接工作，并陆续进场装修。结构封顶后进入集中招商期。

（7）产品交付及客户服务：对于销售业务，在对房屋验收、测量合格后，向符合交付条件的业主邮寄《交付通知书》及费用明细单，明确告知交付时间、地点、费用明细及注意事项，按照《商品房买卖合同》的约定，在规定时间内通过交付活动，将房产移交业主。对于商业物业出租业务，商户此阶段开始进场二次装修，推广工作集中实施商户端推广并逐步向消费者端过度，进行开业前的市场预热，蓄客和会员吸纳工作。

（8）运营管理：项目正式进入营运阶段，公司进行商户日常运营管理、重点关注各商户经营情况；综合体会员管理，开展各类公关推广活动（PR 活动）

和促销类活动（SP 活动）；对综合体的日常运行情况及各项指标数据进行数据分析，通过数据为决策部门提供依据；以及聘用专业的物业管理公司进行日常物业服务管理。

（9）物业开发融资：公司一般项目前，公司通过内部产生的现金、计息的银行借款以及其他借款、信托融资等为项目提供资金，完成现有商业物业及酒店公寓的开发，同时，公司通过预售及销售物业所得款垫付投资物业及酒店项目的部分建设成本。在可行的情况下，公司也通过内部资源为项目提供资金，降低外部融资。

3、出租业务

公司的营业收入、毛利润大部分来自于出租业务，主要包括旗下大悦城系列商业物业的持有型物业租赁收入。

（1）出租业务基本情况

表：公司主要出租业务基本情况

自持物业	区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	出租率（%）	
				2014 年	2015 年
西单大悦城	北京	商业及配套	150,673.41	95	92
		写字楼		95	68
朝阳大悦城	北京	商业及配套	295,874.64	98	99
天津大悦城	天津	商业及配套	297,500.00	99	99
上海大悦城	上海	商业及配套	63,921.93	98	92

公司持有商业及配套物业主要集中在北京、上海、天津等地区，主要为公司大悦城品牌的西单大悦城商业综合体、朝阳大悦城商业综合体、天津大悦城商业综合体和上海大悦城商业综合体。公司持有型商业物业的出租率在项目开业两年后基本维持在 98%左右。其中，西单大悦城商业综合体近两年的出租率略有下降，主要原因是为进一步提升西单大悦城整体形象，保持品牌引领性，主动进行部分店铺重新装修扩租调整及地下二层小型餐饮区调整。

（2）主要商业项目经营情况

北京西单大悦城是位于北京市西城区黄金地段的商业综合体，包括一个购物中心、一间酒店及办公区，同时包括餐饮、停车位及其他娱乐休闲设施。北京西单大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统西单地铁站及多个巴士站。项目于 2008

年 1 月竣工，总占地面积为 14,541 平方米，总建筑面积为 185,654 平方米。北京西单大悦城由项目公司西单大悦城有限公司拥有及开发。

北京朝阳大悦城是位于北京市朝阳区黄金地段的综合体，包括商务公寓及零售区。北京朝阳大悦城交通便捷，邻近北京地铁系统青年路地铁站及多个巴士站。该项目于 2010 年 8 月竣工，总占地面积为 58,958 平方米，总建筑面积为 405,570 平方米。北京朝阳大悦城由项目公司北京弘泰基业拥有及开发。

天津大悦城为位于天津市中心区的综合体，包括购物中心、办公区、住宅区及商务公寓。天津大悦城配备多种设备与设施，包括餐馆、剧院、停车位及其他娱乐休闲设施。该项目交通便捷，邻近天津地铁系统鼓楼地铁站及多个巴士站。该项目的总占地面积为 77,450 平方米，总建筑面积为 531,369 平方米。该项目的零售及住宅区以及商务公寓已竣工，办公区域在募集说明书签发日也已完工，但尚未投入运营。天津大悦城由项目公司大悦城（天津）拥有及开发。

上海大悦城是位于上海市中心区之综合体，包括购物中心、办公、住宅区及酒店式公寓。上海大悦城项目亦包括餐馆、停车位及其他娱乐设施。该项目交通便捷，邻近上海地铁系统 8 号及 12 号线地铁接驳站及多个巴士站。上海大悦城由项目公司上海新兰拥有及开发。该项目的总占地面积为 78,046 平方米，总建筑面积为 437,609 平方米。

4、房地产销售业务

在商业物业项目开发过程中，除将增加持有型物业面积和比重作为核心发展目标外，公司还制定持有型物业与销售型物业相结合战略，通过对外出售剩余的商业物业以及商业综合体中的公寓住宅部分，达到快速回笼资金和稳定现金流的目的。

（1）商务地产和住宅销售情况

2015 年度，公司实现房产销售签约额约 2.08 亿元，销售签约面积约 1.07 万平方米。2015 年度，公司签约销售额较去年同期下降约 43.63%，主要原因 2015 年天津大悦城住宅公寓清盘，可售货值低于 2014 年去化货值。

（2）销售型物业项目基本情况

天津大悦城悦府项目位于天津市南开区南门外大街与服装街交口，总占地面积 3.26 万平方米，总建筑面积 15.15 万平方米。其中，可售住宅建筑面积为 6.72

万平方米，可售公寓建筑面积为 4.61 万平方米。该项目已竣工入住。截至 2015 年 12 月 31 日，该项目销售型物业已全部售罄。

朝阳大悦城公寓位于北京市位于朝阳北路与青年路交汇口，地处朝阳区核心区域，为朝阳大悦城商业综合体的组成部分。朝阳大悦城公寓距朝阳门商圈和建国门 CBD 商圈较近，周边学校、医院、银行等配套设施比较完备。朝阳大悦城公寓可售住宅建筑面积为 6.47 万平方米，截至 2015 年末，该项目销售型物业已全部售罄。

上海大悦城·天悦壹号位于闸北区苏河湾，临地铁 8、12 号线交汇站曲阜路站，交通便利，未来该分区将打造为上海国际级滨水核心商务区。项目占地面积 27,854 平方米，规划建筑面积 55,655 平方米。项目于 11 月 14 日正式开卖，共推出 85 套房源，当日成功认购 60 套，强势刷新上海市单价 8 万以上级顶豪新盘首开纪录。2015 年度，项目合同销售面积 14,695 平方米，合同销售金额人民币 13.45 亿元。

5、物业服务业务

除了商业物业的自持租赁及房地产销售业务之外，公司从商业物业“先商业、后运营、再物业”的本质特征出发，通过提供物业服务致力于为其所运营的商业物业项目提供全方位的物业管理解决方案。公司内部已形成标准化的物业服务流程体系，涵盖了从服务性招商管理、到延伸服务、再到完善的基础服务。公司物业服务主要通过各项目物业管理处实现运营，为租户提供的物业服务包括但不限于：公共设施设备检测、维修保养，公共区域能源，保安，保洁，绿化，垃圾清运等。物业服务产生的成本由各大悦城负担，公司在物业管理服务已提供、与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业、且与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，按照与租户签订的物业管理合同或协议确认收入。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司已在北京、上海、天津等城市以大悦城系列商业综合体为载体为各类商业客户群体提供商业物业服务。公司商业物业服务收入随着经营规模的扩大持续增长。2014 年及 2015 年，公司的商业物业服务实现收入分别为 15,941.60 万元和 13,569.62 万元。尽管商业物业服务对于公司商业物业运营板块的整体收入贡献相对较少，但商业物业服务在提升公司所运营商业物业品质方面作出不可忽视的贡献。

6、酒店公寓业务

(1) 酒店公寓业务基本情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司持有西单大悦城酒店公寓等经营物业，公司酒店业务收入为 7,061.11 万元。总体来看，酒店公寓业务在公司整体业务中的收入占比较小，仅占营业收入总额的 3%左右，但作为大悦城商业综合体的重要物业形态，也是公司收入的关键构成。

表：酒店公寓基本情况

自持物业	所在区域	物业类型	建筑面积 (平方米)	入住率 (%)	
				2014 年	2015 年
北京大悦城酒店公寓	北京	酒店公寓及配套	32,885	74.03%	78.78%
合计	-	-	32,885	-	-

(2) 主要物业经营情况

表：公司酒店公寓项目收入金额情况

单位：万元

项目名称	2015 年度	2014 年度
北京大悦城酒店公寓	7,061.11	6,705.05

北京大悦城酒店公寓地处长安街中央繁华地带，天安门以西的西单商业中心，南依长安街，西靠金融街，并与故宫、北海公园为邻，距天安门广场、国家大剧院等地标性建筑步行 25 分钟左右。作为西单大悦城商业综合体的一部分，西单大悦城酒店公寓拥有客房数量 300 间，周边设有购物中心、影院、写字楼，定位为为客户提供便利性的豪华商务型酒店。

(3) 物业经营模式

委托经营管理模式：即委托专业机构进行物业和市场分析与评估，确定项目市场定位与经营业态。由被委托的专业机构组建项目经营管理团队，负责项目公司的各项经营管理，控股公司通过审批项目年度经营预算与各项工作计划，以及其他各种监控手段监督项目运行情况，实现收益目标。委托经营的主要成本是固定资产折旧。

公司委托经营的物业主要有北京大悦城酒店公寓。公司委托广州新中华酒店

管理有限公司对北京大悦城酒店公寓从专业项目经营的角度,参照中国国家现行五星级酒店评定标准和广州新中华酒店管理有限公司管理模式,在经营管理期内全权负责项目的经营管理工作。

二、公司本期利润构成或利润来源变化情况

2014年度及2015年度,公司营业利润分别为119,665.07万元和104,131.93万元,2015年营业利润有所减少,主要原因是2015年度公司投资性房地产的公允价值变动收益减少。

三、公司投资状况

2015年12月1日,公司子公司西单大悦城有限公司与中国土产畜产进出口总公司订立股权转让协议,西单大悦城以对价56,987.00万元收购中国土产畜产进出口总公司持有北京昆庭资产管理有限公司35%股权。收购完成后,西单大悦城有限公司及中国土产畜产进出口总公司持有北京昆庭资产管理有限公司股权的比例分别为65%和35%。

四、公司发展战略

伴随着经济的不断发展,城镇化水平的不断提高,商业地产这个集地产、零售、服务、金融等属性于一身的综合性行业,面临新的历史发展机遇。随着国民收入水平的提高,特别是中产阶级人群的扩大与年轻化,公司将该类人群设定目标消费人群。针对目标消费人群收入增长快,消费自住性强,消费频次高,消费力度大,对于时尚潮流有个性化追求等特点,公司制定了对应的经营方针与发展战略。

公司以“以大悦城城市综合体为主导,持有优质物业,以快速销售型项目为补充,实现公司的持续、健康、稳定发展”的中长期战略为指导,积极推进大悦城商业综合体的开发与运营,面向全国一线城市和重点二线城市,加大项目开发力度,取得较好的经营业绩。面对房地产行业发展形势的深刻调整以及公司经营现状,公司总体经营思路为“调整结构、提高效率、稳定业绩、创新发展”。在保持经营规模合理增长的同时,着重提升发展质量和效益,实现公司的持续、稳定、健康发展;重点推进业务创新和转型,完善资产管理服务,探索细分市场业务;改革内部管理体制和机制。主要包括以下几点措施:

1、商业模式

公司坚持持有和销售相结合的双轮驱动商业模式，以优化资产结构、提升资产质量为主线，持续提升产品竞争力，聚焦战略城市深耕发展。公司将依托中粮集团资源及大悦城品牌影响力，持续寻求核心地区的低成本扩张机会，有序地将大悦城的成功模式进行复制。同时，积极推进“轻资产”模式，小股操盘，输出管理，力争成为综合体经营行业的领导者。

2、产品战略

坚持以大悦城为旗舰品牌，打造包括商业、住宅、酒店、写字楼、公寓等业态在内的多用途城市综合体。此外，为优化资产结构、提升资产回报水平，也会适当关注一些可销售的多功能用地。

3、城市战略

坚持深耕战略重点城市，并择机拓展新城市的城市发展战略，重点关注一线城市核心区域与副中心及重点二线城市核心区域。新城市拓展方面，将以城市商业规模和商业发展潜力为主要依据，以大悦城城市综合体为核心主线，在全国范围内择优择机拓展进入。未来几年，公司重点关注广州、南京、重庆、武汉。

五、行业格局与趋势

近年来，商业地产投资建设增速较快，存量规模迅速扩大。伴随我国房地产市场快速发展，商业地产投资建设规模也不断扩大。尤其是 2009 年以后，商业地产投资增速远远超过住宅投资增速，存量规模迅速扩大。除万达商业地产、世茂股份等传统上以商业地产为主业的房地产企业外，万科、中海、保利等房企都开始积极投入商业地产并增加持有经营物业所占比重。从开发投资看，2009-2014 年，全国办公楼年开发投资额从 1,377 亿元提高至 5,641 亿元，年均增长率达到 26.5%，商业营业用房年开发投资额从 4,181 亿元提高至 14,346 亿元，年均增长率为 22.8%，而同期住宅开发投资的年均增长率为 16.6%。从供应规模看，2009-2014 年，全国办公楼年施工面积从 9,985 万平方米增长到 29,928 万平方米，年均增长率为 20.1%；商业营业用房年施工面积从 34,440 万平方米增长到 94,320 万平方米，年均增长率达 18.3%，而同期住宅施工面积年均增长率为 12.7%。商业地产供应量的快速增长，导致部分地区出现阶段性供大于求、竞争加剧的状况。

商业地产是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，从外部环境

来看，需求复杂多变，竞争空前剧烈，政策影响力强；从经营特点来看，商业地产行业是典型的资金密集型行业，投资大，开发专业性强，业务活动涉及面广，操作过程相当复杂，管理日益繁杂。因此，如果缺乏足够的资金、合适的土地、过硬专业技术和丰富的项目开发经验，难以顺利进入商业地产市场。

另一方面，同时随着互联网技术的发展，近年来网络零售逐渐成为商业零售的重要形式，电子商务的发展对实体商业地产造成了巨大的冲击。由于电子商务网站可以为消费者提供便利的商品搜索、价格比较功能和物流服务，在当前经济增长放缓的形势下，凭借价格和便捷性优势，当下越来越多消费者趋向于选择通过网络购买日常生活所需要的商品，网络零售的快速发展进一步挤压了实体零售行业的市场份额，进而影响了商业地产行业的总体发展。

1、房地产行业总体发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的主要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。我国房地产行业目前面临如下发展趋势：

（1）人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012 年我国人均 GDP 约为 6,076 美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

（2）持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至 2012 年末我国城市化率水平为 52.07%，与发达国家平均 70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。

按照“十二五”规划纲要，到 2015 年我国城市化水平将提高到 54.9%；到 2020 年，我国城市化率水平将达到 59.9%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为 0.8 平方米；人口年自然增长率为 0.45%， “十二五”期间每年新

增的商品化住宅需求为 13.8 亿平方米。而 2012-2014 年，我国年均住宅销售面积为 12.09 亿平方米，供需矛盾依然存在。

（3）房地产行业集中度将进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

（4）房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

2、商业地产行业发展趋势

（1）商业地产将逐步进入存量房时代

商业地产的规模是随着城镇化发展及第三产业的发展而不断发展壮大的。当商业地产供不应求时，开发商主要以供应产品为主；当供求关系基本平衡时，开发销售的规模萎缩，商业地产进入存量房时代。随着我国商业地产存量规模不断扩大以及城市新增土地供应日益减少，城市商业地产将逐步步入存量房时代。尤其是一二线城市的核心区域，商业地产新增供应量更加有限，已率先步入存量房时代。例如，北京五环外的写字楼土地供应比例从 2010 年的 40% 上涨到 2012 年的 68% 左右，而三环内写字楼土地供应比例从 2010 年 29% 降到 2012 年的 15%。

2014 年，国家在《新型城镇化规划》中进一步提出要建立城镇用地规模结

构调控机制，严格控制新增城镇建设用地规模，实行增量供给与存量挖潜相结合的供地、用地政策，提高城镇建设使用存量用地比例。可以预见，基于国家对城市发展规模及新增城镇建设用地的控制，将进一步加速商业地产步入存量房时代的步伐。

(2) 商业地产经营模式更加多元，进入开发销售、租售并举、持有经营并重时代

随着商业地产进入存量房时代，地产本身开始体现出较强的资产属性，持有经营显现出优势，尤其是持有核心地段优质物业，能为经营主体创造更大的价值。在美国，当城市化率小于 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重在 40%-50% 左右时，房地产以开发为主；城市化率在 50%-60% 之间，第三产业增加值占 GDP 比重超过 60% 时，房地产开发和持有并重；当城市化率和第三产业增加值占 GDP 比重超过 60% 时，持有经营比重迅速提高并最终超过开发比例。

当前，我国城市化率已经超过 50%，第三产业增加值占 GDP 的比重近 50%。从 2013 年开始，万科、中海、保利等房企都开始积极投入商业地产并增加持有经营物业所占比重。可以预见，商业地产以散售为主的时代即将过去，即将步入开发销售、租售并举、持有经营并重的时代。

(3) 商业地产运营水平不断提高，更加注重提供优质的资产管理服务

在商业地产后期运营中，是否具备高水平的资产运营管理能力，能否提供优质的资产管理服务，成为地产租金收益和价值提升的关键。一直以来，商业地产基本都是在传统房地产的基础上延伸而来，大家更多的把商业地产和传统房地产等而视之，没有专业的商业地产资产管理观念，更没有专业的资产管理运营商。未来，随着商业地产持有经营大幅增加，商业地产资产运营管理能力也将不断提升，专业运营商作为独立的角色也将出现在商业地产领域。专业的资产管理包括商业地产项目的定位规划管理、招商资源渠道管理、租户品牌管理、客户服务和卖场管理、物业管理、资产硬件改造、金融服务以及与互联网的结合等。

(4) 商业地产金融化特征更加突出，资本运作水平将显著提升

商业地产是一个具有地产、商业与金融三重特性的综合型产业，它的三重特性既区别于单纯的投资或商业，又区别于单纯的住宅房地产，商业地产更加注重金融创新，更加注重资本运作。相比国外的金融创新，我国 REITs、房地产私募

基金的发展虽然才刚刚起步，但已有一些有利条件逐步促进其发展。随着国家政策的支持和国内房地产环境的变化，我国商业地产资本运作水平将显著提高，最终将形成通过商业地产开发和收购不断扩大资产规模，通过专业资产管理的持有经营提升物业价值，通过房地产私募基金、REITs 等进行资本运作的良性格局。

六、公司下一年度经营计划

公司以综合体、商业地产发展为业务重点，未来销售型的项目以大悦城配套的住宅及酒店式公寓为主。对于新增项目，公司将以拓展大悦城项目为主线在一线城市副中心、重点二线城市核心区域寻找机遇积极拓展大悦城。

七、可能面临的风险

本公司面对的风险包括日常业务过程中的财务风险、经营风险、管理风险、政策风险。

（一）财务风险

1、偿债压力增加的风险

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司流动比率分别为 0.88、1.18 和 1.79，速动比率分别为 0.19、0.20 和 0.33，均处于较低水平。2013-2015 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.06、2.32 和 2.15，呈现一定的波动，但均保持在较同业较高的水平。近年来，虽然从财务指标看公司偿债能力有所提高，但若未来年度公司加强战略性的资本性投入，进一步开拓新的“大悦城”项目，从而增加债务规模，将可能导致公司的长、短期偿债能力受到影响。

2、盈利能力波动的风险

2013-2015 年，公司毛利润分别为 156,102.00 万元、163,493.25 万元和 165,447.18 万元，毛利润率分别为 57.29%、74.74%和 76.36%。主要是由于公司房地产销售业务板块各期收入不平稳导致整体毛利率有所波动。而未来年度受房地产销售业务板块收入结转时点的影响，未来年度的毛利率水平还将呈现一定幅度的波动。

另外，公司的主营业务为商业物业的出租，随着互联网时代电子商务的不断发展，以及国民消费理念的不断改变，依托于商业物业的实体经济必然会受到一定程度的冲击，从而可能对公司主营业务的盈利性造成一定程度的影响。若公司未来商业物业运营板块的业务收入无法实现稳定的增长，公司盈利能力将受到影

响。

3、经营性现金流波动风险

2013-2015 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 98,435.48 万元、80,768.15 万元和 59,848.65 万元，经营性现金流量波动较大。若公司不能妥善控制经营性现金流净额为负的风险，将对公司的经营产生不利影响。

4、自持物业公允价值波动风险

作为以商业物业运营为主业的公司，公司素来注重自持物业与销售物业的配比，并将增加自持物业的规模和比重作为其未来发展的核心战略。而公司的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动将会影响公司非经常性损益并进而影响公司的利润总额。2013-2015 年，公司投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 76,563.61 万元、74,431.16 万元及 44,021.89 万元，公司投资性房地产的公允价值变动较为稳定且持续为正，是因为商业物业运营行业近年来良好的市场环境和公司自身良好经营业绩引致的增值。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的公司自持物业价格也将随之波动，公司的利润总额将因此受到不利影响。

5、子公司经营不善的风险

公司本部除投资控股的六家控股子公司及两家联营企业外无其他经营业务，而公司偿债资金将主要来源于六家子公司日常经营所产生的现金流，若未来年度公司或其子公司因经营不善出现导致现金流不稳或出现债务违约，则可能影响对公司本部的资金支持，从而可能对债券本息的偿付产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期波动风险

宏观经济和房地产行业的波动，都会对公司的经营产生一定影响。近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对公司主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期

内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

另一方面，公司主要收入来源于商业物业的开发和运营，主要包括购物中心等多元商业业态的经营，受宏观经济周期波动影响较为明显。如果国际经济衰退或者我国国内经济增速放缓，将直接影响到居民可支配收入水平、收入预期和支付能力，并进而影响居民消费信心和消费倾向，这一方面将加剧市场对商业物业价格下跌的预期，影响公司商业物业运营板块的业务收入，另一方面将导致购物中心等商业业态的景气下降，公司的营业收入和利润将因此受到不利影响。

针对宏观经济及行业周期波动，公司也制定了相应的应对措施，但能否在国民经济和行业发展周期的不同阶段及时调整经营策略，对公司未来的盈利和发展前景至为关键。目前国内经济形势依然面临着许多不确定因素，如果未来经济增速疲弱低迷，会影响公司主营业务收入，进而影响整体经营业绩和盈利能力。

2、项目管理风险

公司目前主要开发持有型商业地产项目，商业房地产项目的开发过程具有环节较多、周期较长、占用资金量较大、涉及部门和协作单位多等特点。从市场调研、投资决策、土地获取、市场定位、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、销售策划、广告推广，到销售服务和物业管理等整个过程中，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位；在经营过程中，还要接受发改委、国土资源、规划、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。虽然公司具有多年的房地产开发经验，但房地产开发业务存在流程复杂、多方参与以及政府监管等客观问题，使得公司对工程开发的进度、质量、投资、营销控制的难度增大，一旦某个环节出现问题，将对项目开发产生一定负面影响。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目开发的某个环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能将直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、市场竞争加剧的风险

公司在商业物业运营等板块面临日益激烈的市场竞争。自 2009 年以来，在住宅市场遭受严格宏观调控、社会流动性泛滥等因素影响下，购物中心、写字楼、城市综合体、商铺等商业物业运营市场快速发展，越来越多的国内大型企业进入

商业物业运营领域并持续扩大在该领域的投入，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。尤其是我国加入 WTO 后，市场逐渐全面开放，除了国内新投资者的不断加入，大量拥有资金、技术和管理优势的地产基金和开发商也积极介入国内房地产市场，海外的各类投资基金、国内的保险资金等资金也纷纷投资乃至参与内地的商业物业运营，使得商业物业运营市场的竞争日趋激烈，并逐渐向规模化、品牌化、规范化运作转型。公司面临着市场价格巨幅波动的风险，面临资金需求量大、运作周期长、对企业的投融资和资金管理能力有很高要求的资金链风险，面临前期策划、项目开发到后期管理诸多环节的经营风险，激烈的市场竞争可能会给公司的经营活动带来一定的不利影响。面对各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。

4、商业物业经营风险

公司主要从事的商业物业出租业务融合了零售、餐饮、娱乐等多元商业业态，公司业务经营最终能否达到盈利状态，既有待周边环境改善、顾客认可度提高以及商业氛围的培养，也取决于商业业态的市场定位、商品类别和管理经营状况等多方面因素的影响。任何一个环节出现问题，公司所开发和运营的商业物业项目的商业氛围和人气也将因此受到不利影响，从而影响公司的经营业绩和盈利能力。

此外电子商务等新兴销售方式会对传统购物中心销售方式带来一定冲击，并造成市场格局和销售方式的变化，公司存在商业零售业整体销售方式和消费者销售习惯变化带来的经营风险。

5、无法及时获取可用于商业物业运营的土地使用权的风险

截止至本募集说明书签发日，公司已完工的持有性物业总建筑面积为 96.83 万平方米，拟建在建项目总面积 48.56 万平方米，足以支持公司未来两年商业物业运营业务的经营需要，且公司取得该等土地使用权的成本较低，相对于商业物业运营业务的收入来说具备较为明显的成本优势。但随着公司商业物业运营业务的快速发展，现有可用于开发的土地使用权的消耗将加快，这要求公司在未来两年内加大取得土地使用权的力度，以应对公司商业物业运营业务收入快速增长的需要。若公司无法及时地获取充足、优质的可供商业物业运营需要的土地使用权，或者未来取得土地使用权的成本过高，则可能无法适应公司商业物业运营业务发展的战略需要，并进而限制公司的核心竞争力。

6、商业物业的价格风险

商业物业的成本价格主要由土地成本和建筑安装成本构成。商业物业的销售价格有其特殊的形成机制，非简单地由成本和效用决定，而是由同地区的商业物业的价格所决定。如果公司无法有效地控制土地成本和建筑安装成本，公司所开发商业物业的成本价格将会因此上升；如果公司未能对当地的政治、经济、文化、消费水平及结构、同类物业的运营和竞争状况等商业环境作详细的分析和论证，公司所开发商业物业的价格将会因此受到不利影响，并进而影响公司商业物业运营业务的收入和盈利能力。

7、市场较为集中的风险

公司的业务区域由北京向其他区域扩张，目前公司业务主要分布北京、上海、天津 3 个城市，总体业务分布区域比较有限。且公司来自北京地区的收入在营业收入总额中占比较大，单个区域公司业务过于集中。公司战略层面虽然有向全国其他重点一、二线城市扩张的意图，但截至 2015 年末，公司在建工程与拟建工程仍仅集中于上海、北京两地。公司业务集中在少数区域，一旦该区域的市场需求或市场价格出现较大波动，若区域经济环境出现不利情况，将直接对公司的经营业绩产生较大的影响，公司主要业务的发展、偿债、融资等方面均会受到冲击。

8、突发事件引起的经营风险

公司主要从事的商业物业运营业务，如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对公司的经营可能造成不利影响。

9、集团对公司支持政策改变的风险

中粮集团有限公司是国务院国资委直属的以粮油食品全产业链为基础的大型中央企业集团，同时也是国务院国资委确认并公布的 16 家以房地产为主业的中央企业之一，在资产规模、产品种类及品牌知名度、市场网络等方面具有突出优势。作为中粮集团旗下商业地产板块在境内的重要运营主体，公司得到了中粮集团较大力度的支持。但不排除未来，受国企改革政策等影响，中粮集团对公司房地产业务进行战略调整，相关支持政策改变，对公司的业务开展与经营可能造成不利影响。

（三）管理风险

1、下属公司管理风险

公司投资商业物业多以项目公司形式进行管理，截至 2015 年末，公司共有 6 家纳入合并范围的子公司，这对公司在规划管理、财务管理、制度建设等诸多方面的统一管控水平提出了较高要求。若公司未能有效管理下属公司、较好整合相关公司资源，未能建立规范有效的控制机制，对新开发项目或项目子公司没有足够的控制能力，未能形成协同效应、发挥规模优势，可能会对 future 经营发展和品牌声誉产生不利影响。

2、跨区域管理风险

经过多年的布局，公司已在北京、上海、天津等一线城市实现业务布局。公司跨区域的经营，使其在信息传达、资金运作、税务筹划等方面存在一定的管理风险。虽然公司目前已建立了较为规范的管理体系，生产经营运作状况良好，但随着经营规模的进一步扩大，公司在跨区域管理、经营决策、运作管理和风险控制等方面的难度也将进一步增加。

3、资产规模扩大、经营项目增多引致的管理风险

2013 年末、2014 年末和 2015 年末，公司资产总额分别为 3,078,915.40 万元、3,324,014.26 万元和 3,637,131.13 万元。公司资产规模的扩大，开发、经营项目的增多对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，公司投资决策管理、财务管理、项目管理以及人才管理等工作都面临着新的挑战。如果公司的管理能力不能适应高速发展的要求，不能伴随资产规模的扩大和项目增多建立更加有效的管理体系，将对公司生产、经营活动的顺利开展造成不利影响。

4、安全管理风险

公司经营领域主要涉及商业物业开发和运营、购物中心经营、物业管理、酒店公寓经营管理等，其中，商业物业运营过程中因涉及工程建造和安装，施工安全、消防安全、建筑材料安全都有赖于公司工程安全管理制度的建立和健全；购物中心、物业管理、酒店公寓经营管理等多元商业业态以及为商业物业运营需要开展的相应大型公关活动将涉及与治安安全、消防安全、设备设施运行安全、公共环境卫生管理安全相关的风险。如果在公司业务运营过程中出现因前述原因导致的安全事故，将对公司公司形象产生不利影响，并进而影响公司生产、经营活动的顺利开展。

5、人才资源风险

在多年的发展过程中，公司已经形成了较为成熟的经营模式和管理制度，培养了一批专业水平较高、忠诚度较高的业内业务骨干和核心人员。但公司在不断发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围不断拓宽对公司的人力资源提出了更高的要求。公司所主要从事的商业物业运营和多元商业业态综合发展经营复杂，需要专业化的管理团队和科学的管理体系，才能使前期商业物业开发的规划设计科学、经营期商业业态搭配合理、后期物业管理、维护到位，并进而使物业租金保持理想水准并使物业持续增值。如果要继续保持较高的管理水平和质量标准，需要不断培养或引进优秀人力资源。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

公司的主要业务与宏观经济的波动周期有较为明显的对应关系，从长期看，宏观调控措施将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场的交易量短期内产生较大波动。如果公司不能适应国家的宏观调控政策并及时做出相应的业务策略调整，将可能对公司的经营情况和未来发展构成不利影响。

2、信贷政策风险

公司生产经营一定程度上需要金融机构贷款的资金支持。国家已经出台了对建设用地、市政基础设施和工业用地、商业性房地产等项目进行贷款管理的一系列政策。2014 年 9 月 30 日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，主要内容包括增强金融机构个人住房贷款投放能力、支持房地产开发企业的合理融资需求、开展房地产投资信托基金试点等。2015 年以来，央行不断下调基准利率及存款准备金率，货币政策不断放松。信贷政策的松动对于房地产市场的复苏具有一定的积极意义，但是不排除国家未来信贷政策的调整对公司带来的信贷风险，若贷款标准提高或贷款利率水平提高，将提高公司的资金使用成本，要求公司具有更强的资本实力和更多的融资渠道，可能对公司的资金运用和业务经营产生影响。

3、土地政策变化风险

土地是商业地产企业发展的重要要素，土地政策的变化直接影响企业的经营

活动。国家对土地的政策调控包括在土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。自 2006 年以来，国家加大了对土地出让的规范力度，相继出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》等一系列土地出让政策。2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）发布，进一步强调了节约集约用地的基本原则，要求严格执行闲置土地处置政策，严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。土地严控政策可能提高公司取得土地资源的成本，在一定程度上可能形成潜在风险。

4、税收政策变化风险

国家的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关诸如《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》、《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》等规定对房地产行业均有特殊要求，旨在加大税款缴纳力度。这些税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。此外，国家也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对公司的房地产业务造成一定的影响。

5、环境保护政策变化的风险

商业地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然公司根据我国有关法律法规的要求，对所有商业地产项目在施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，公司可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对公司经营造成不利影响。

八、与主要客户发生业务往来严重违约事项情况

公司报告期内与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约事项。

九、独立性情况

1、业务独立性

公司具有独立完整的房地产开发与经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目租赁、项目销售、物业运营等各环节各方面的

经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

2、资产独立性

公司在资产所有权方面产权关系明确，拥有独立的有形资产和无形资产。公司的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立性

公司的总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中兼任除董事外的其他行政职务；公司财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。公司具有良好的人员独立性。

4、财务独立性

公司设置了独立的财务管理部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，独立纳税，不存在为其控制人纳税的情况。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

5、机构独立性

公司的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，公司具有良好的机构独立性。

综上，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

十、非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况

不涉及。

十一、公司治理和内部控制等方面情况

报告期内及截至本报告批准报出日，公司在公司治理、内部控制等方面无违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，以及违背募集说明书相关约定或承诺，并对债券投资者利益产生影响的情况。

第六节重大事项

一、重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

☐适用 ☒不适用

二、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

三、公司债券暂停上市或终止上市风险

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情况

☐适用 ☒不适用

五、其他重大事项

☐适用 ☒不适用



BAKER TILLY
天|职|国|际 CHINA

中粮置业投资有限公司
审计报告
天职业字[2016]8289 号

中粮置业投资有限公司
审计报告
天职业字[2016]8289号

目 录

审 计 报 告	1
2015 年度财务报表	3
2015 年度财务报表附注	15

审计报告

天职业字[2016]8289 号

中粮置业投资有限公司：

我们审计了后附的中粮置业投资有限公司（以下简称“置业投资公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司所有者权益变动表和合并及公司现金流量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置业投资公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，置业投资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了置业投资公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量。



[此页无正文]



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



合并资产负债表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	1,565,042,129.50	896,222,728.89	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	86,080,510.30	85,637,399.46	八、（二）
预付款项	9	21,095,349.17	27,323,686.15	八、（三）
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保准备金	12			
应收利息	13			
应收股利	14			
其他应收款	15	104,963,092.72	318,929,585.69	八、（四）
△买入返售金融资产	16			
存货	17	7,822,956,461.46	6,591,972,438.17	八、（五）
其中：原材料	18	4,744,546.25	4,630,089.84	八、（五）
库存商品(产成品)	19	1,544,089.85	1,747,431.85	八、（五）
划分为持有待售的资产	20			
一年内到期的非流动资产	21			
其他流动资产	22		5,183,767.83	八、（六）
流动资产合计	23	9,600,137,543.15	7,925,269,606.19	
非流动资产：	24			
△发放贷款及垫款	25			
可供出售金融资产	26			
持有至到期投资	27			
长期应收款	28			
长期股权投资	29	1,973,892,819.25	1,943,458,075.70	八、（七）
投资性房地产	30	23,268,400,000.00	21,930,700,000.00	八、（八）
固定资产原价	31	678,228,710.18	599,503,295.15	八、（九）
减：累计折旧	32	160,473,688.20	140,542,002.10	八、（九）
固定资产净值	33	517,755,021.98	458,961,293.05	八、（九）
减：固定资产减值准备	34			八、（九）
固定资产净额	35	517,755,021.98	458,961,293.05	八、（九）
在建工程	36	825,164,232.03	793,092,041.87	八、（十）
工程物资	37			
固定资产清理	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
无形资产	41	185,961,673.64	187,124,762.31	八、（十一）
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44		1,536,865.34	八、（十二）
递延所得税资产	45			
其他非流动资产	46			
其中：特准储备物资	47			
非流动资产合计	48	26,771,173,746.90	25,314,873,038.27	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
资 产 总 计	72	36,371,311,290.05	33,240,142,644.46	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

合并资产负债表（续）

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	附注编号
流动负债：	73			
短期借款	74	639,150,000.00	689,150,000.00	八、（十四）
△向中央银行借款	75			
△吸收存款及同业存放	76			
△拆入资金	77			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80			
应付账款	81	1,827,777,518.30	1,009,792,414.40	八、（十五）
预收款项	82	650,874,277.45	147,328,243.98	八、（十六）
△卖出回购金融资产款	83			
△应付手续费及佣金	84			
应付职工薪酬	85	73,801,231.38	53,545,684.80	八、（十七）
其中：应付工资	86	61,688,310.23	47,748,923.23	八、（十七）
应付福利费	87	376,972.76		八、（十七）
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	53,105,202.20	66,011,469.27	八、（十八）
其中：应交税金	90	53,319,315.13	65,772,635.66	八、（十八）
应付利息	91	336,436,024.58	337,038,071.51	八、（十九）
应付股利	92	256,463,922.03	7,483,032.21	八、（二十）
其他应付款	93	1,518,655,085.40	816,841,300.85	八、（二十一）
△应付分保账款	94			
△保险合同准备金	95			
△代理买卖证券款	96			
△代理承销证券款	97			
划分为持有待售的负债	98			
一年内到期的非流动负债	99	13,900,000.00	3,596,420,000.00	八、（二十二）
其他流动负债	100			
流动负债合计	101	5,370,163,261.34	6,723,610,217.02	
非流动负债：	102			
长期借款	103	9,564,268,268.88	5,699,964,444.44	八、（二十三）
应付债券	104			
长期应付款	105			
长期应付职工薪酬	106			
专项应付款	107			
预计负债	108			
递延收益	109			
递延所得税负债	110	2,838,529,113.91	2,683,350,775.25	八、（十三）
其他非流动负债	111			
其中：特准储备基金	112			
非流动负债合计	113	12,402,797,382.79	8,383,315,219.69	
负 债 合 计	114	17,772,960,644.13	15,106,925,436.71	
所有者权益（或股东权益）：	115			
实收资本（或股本）	116	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	八、（二十四）
国有资本	117			
其中：国有法人资本	118			
集体资本	119			
民营资本	120			
其中：个人资本	121			
外商资本	122	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	八、（二十四）
减：已归还投资	123			
实收资本（或股本）净额	124	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	八、（二十四）
其他权益工具	125	3,767,680,552.16	3,767,680,552.16	八、（二十五）
其中：优先股	126			
永续债	127	3,767,680,552.16	3,767,680,552.16	八、（二十五）
资本公积	128		43,611,094.81	八、（二十六）
减：库存股	129			
其他综合收益	130	3,733,445.19		八、（三十九）
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133		12,940,718.06	八、（二十七）
其中：法定公积金	134		12,940,718.06	八、（二十七）
任意公积金	135			
#储备基金	136			
#企业发展基金	137			
#利润归还投资	138			
△一般风险准备	139			
未分配利润	140	8,332,358,158.94	8,273,034,007.33	八、（二十八）
归属于母公司所有者权益合计	141	17,103,772,156.29	17,097,266,374.36	
*少数股东权益	142	1,494,578,489.63	1,035,950,835.39	
所有者权益（或股东权益）合计	143	18,598,350,645.92	18,133,217,209.75	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	36,371,311,290.05	33,240,142,646.46	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

合并利润表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额	上年金额	附注编号
一、营业总收入	1	2,168,245,101.30	2,187,608,815.02	
其中：营业收入	2	2,168,245,101.30	2,187,608,815.02	八、（二十九）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	1,637,579,464.18	1,886,479,932.62	
其中：营业成本	7	513,773,273.84	552,676,343.11	八、（二十九）
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
营业税金及附加	15	225,917,829.46	234,479,768.16	
销售费用	16	237,021,349.01	179,895,202.68	八、（三十）
管理费用	17	317,663,716.18	322,553,852.45	八、（三十一）
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	355,650,752.06	584,201,161.59	八、（三十二）
其中：利息支出	20	357,799,753.89	587,900,954.58	八、（三十二）
利息收入	21	11,787,460.17	10,292,722.89	八、（三十二）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-1,777,774.39		八、（三十二）
资产减值损失	23	-12,447,456.37	12,673,604.63	八、（三十三）
其他	24			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25	440,218,948.29	744,311,639.55	八、（三十四）
投资收益（损失以“-”号填列）	26	70,434,743.55	151,210,192.73	八、（三十五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27	70,434,743.55	95,296,418.78	八、（三十五）
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	1,041,319,328.96	1,196,650,714.68	
加：营业外收入	30	8,594,330.72	8,961,008.84	八、（三十六）
其中：非流动资产处置利得	31	39,836.06	15,955.39	八、（三十六）
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33	1,245,000.00	5,010,588.85	八、（三十六）
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	2,837,766.28	23,491,920.49	八、（三十七）
其中：非流动资产处置损失	36	1,977,222.50	15,668,883.54	八、（三十七）
非货币性资产交换损失	37			
债务重组损失	38			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	1,047,075,893.40	1,182,119,803.03	
减：所得税费用	40	266,825,010.60	345,242,084.60	八、（三十八）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	780,250,882.80	836,877,718.43	
归属于母公司所有者的净利润	42	722,555,801.68	821,057,902.72	
*少数股东损益	43	57,695,081.12	15,819,815.71	
六、其他综合收益的税后净额	44	3,733,445.19	-	八、（三十九）
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
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	47			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48	3,733,445.19		八、（三十九）
其中：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	49			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
4.现金流量套期损益的有效部分	52			
5.外币报表折算差额	53			
七、综合收益总额	54	783,984,327.99	836,877,718.43	
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	726,289,246.87	821,057,902.72	
*归属于少数股东的综合收益总额	56	57,695,081.12	15,819,815.71	
八、每股收益	57	-	-	
基本每股收益	58			
稀释每股收益	59			

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

合并现金流量表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额	上年金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,537,229,393.97	2,019,311,224.96	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13		7,283,965.67	
收到其他与经营活动有关的现金	14	2,725,693,433.58	2,519,395,300.99	
经营活动现金流入小计	15	5,262,922,827.55	4,545,990,491.62	
购买商品、接收劳务支付的现金	16	1,592,317,403.99	1,144,769,297.32	
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			
△支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	258,536,164.06	296,566,216.45	
支付的各项税费	23	360,937,400.60	321,920,129.12	
支付其他与经营活动有关的现金	24	2,452,645,373.21	1,975,053,326.64	
经营活动现金流出小计	25	4,664,436,341.86	3,738,308,969.53	
经营活动产生的现金流量净额	26	598,486,485.69	807,681,522.09	八、（四十）
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	
收回投资收到的现金	28		2,844,419,380.39	
取得投资收益收到的现金	29	42,875,326.67	35,744,446.38	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	20,103.00		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	171,778,679.40		
收到其他与投资活动有关的现金	32	-	14,276,300.97	
投资活动现金流入小计	33	214,674,109.07	2,894,440,127.74	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	239,945,456.52	403,741,586.16	
投资支付的现金	35		2,714,125,131.53	
△质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
支付其他与投资活动有关的现金	38		10,088,734.31	
投资活动现金流出小计	39	239,945,456.52	3,127,955,452.00	
投资活动产生的现金流量净额	40	-25,271,347.45	-233,515,324.26	
三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—	
吸收投资收到的现金	42	500,000,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	500,000,000.00		
取得借款所收到的现金	44	8,972,700,000.00	12,432,561,104.32	
△发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46	1,030,607.61	1,664,925.69	
筹资活动现金流入小计	47	9,473,730,607.61	12,434,226,030.01	
偿还债务所支付的现金	48	8,740,916,175.56	12,254,456,659.88	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	583,894,055.27	755,672,648.60	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51		1,978,985.28	
筹资活动现金流出小计	52	9,324,810,230.83	13,012,108,293.76	
筹资活动产生的现金流量净额	53	148,920,376.78	-577,882,263.75	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
五、现金及现金等价物净增加额	55	722,135,515.02	-3,716,065.92	八、（四十）
加：期初现金及现金等价物余额	56	842,906,614.48	846,622,680.40	八、（四十）
六、期末现金及现金等价物余额	57	1,565,042,129.50	842,906,614.48	八、（四十）

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：周新文

会计机构负责人：范新文

合并所有者权益变动表

编制单位：中恒置业投资有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本 年 金 额										上 年 金 额												
		归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益												
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	专项 储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	专项 储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	1	5,000,000.00	3,767,680.52	43,811,094.81	-	12,940,716.06	-	8,273,034.07	-	17,097,266.37	1,035,950,835.29	18,133,217,207.75	5,000,000.00	-	43,611,084.81	-	-	12,940,716.06	-	7,497,395,265.64	-	12,553,947,079.71	384,123,245.73	12,938,076,324.44
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	5,000,000.00	3,767,680.52	43,611,094.81	-	12,940,716.06	-	8,273,034.07	-	17,097,266.37	1,035,950,835.29	18,133,217,207.75	5,000,000.00	-	43,611,084.81	-	-	12,940,716.06	-	7,497,395,265.64	-	12,553,947,079.71	384,123,245.73	12,938,076,324.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-43,611,094.81	-3,733,445.19	-12,940,716.06	-59,324,151.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-3,733,445.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-43,611,094.81	-	-12,940,716.06	-	-414,350,760.25	-	-470,802,573.12	400,932,573.12	-48,870,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	123,888,500.00	123,888,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-43,611,094.81	-	-12,940,716.06	-414,350,760.25	-	-470,802,573.12	-192,858,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项储备	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
盈余公积转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
专项储备转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.向所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	25	-	-	-	-	-	-248,980,889.82	-	-248,980,889.82	-248,980,889.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-45,419,161.23	-	-45,419,161.23	-	-45,419,161.23
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.盈余公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.结转重估增值或减值计入所有者权益的净资产变动	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	32	5,000,000.00	3,767,680.52	43,611,094.81	-	12,940,716.06	-	8,322,358,158.34	-	17,097,266.37	1,484,578,689.63	18,598,350,645.92	5,000,000.00	3,767,680,552.16	43,611,084.81	-	-	12,940,716.06	-	8,273,034,007.63	-	17,097,266,372.36	1,035,950,835.39	18,133,217,207.75

法定代表人： 陈波

主管会计工作负责人： 陈波

会计机构负责人： 陈波

合并资产减值准备情况表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年初账面余额	本年增加额				本年减少额				年末账面余额	项目	行次	金额
			本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
一、坏账准备	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	补充资料：	-	12
二、存货跌价准备	1	49,499,693.10	-12,447,456.37			-12,447,456.37					-	一、政策性挂账	16	
三、可供出售金融资产减值准备	2											二、当年处理以前年度损失和挂账	17	
四、持有至到期投资减值准备	3											其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	18	
五、长期股权投资减值准备	4												19	
六、投资性房地产减值准备	5												20	
七、固定资产减值准备	6												21	
八、工程物资减值准备	7												22	
九、在建工程减值准备	8												23	
十、生产性生物资产减值准备	9												24	
十一、油气资产减值准备	10												25	
十二、无形资产减值准备	11												26	
十三、商誉减值准备	12												27	
十四、其他减值准备	13												28	
合 计	15	49,499,693.10	-12,447,456.37	-	-	-12,447,456.37					-		29	
													30	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

资产负债表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	324,830,604.60	27,529,090.10	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8			
预付款项	9	523,829.93		
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保准备金	12			
应收利息	13			
应收股利	14			
其他应收款	15	105,101,626.46	419,197,071.35	十二、（一）
△买入返售金融资产	16			
存货	17			
其中：原材料	18			
库存商品（产成品）	19			
划分为持有待售的资产	20			
一年内到期的非流动资产	21			
其他流动资产	22			
流动资产合计	23	430,456,060.99	446,726,161.45	
非流动资产：	24			
△发放贷款及垫款	25			
可供出售金融资产	26			
持有至到期投资	27			
长期应收款	28			
长期股权投资	29	11,045,280,149.11	11,014,845,405.56	十二、（二）
投资性房地产	30			
固定资产原价	31	4,434,707.00	4,409,422.97	
减：累计折旧	32	3,575,860.64	3,236,980.29	
固定资产净值	33	858,846.36	1,172,442.68	
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	858,846.36	1,172,442.68	
在建工程	36			
工程物资	37			
固定资产清理	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
无形资产	41	3,530,603.30	26,357.32	
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44			
递延所得税资产	45			
其他非流动资产	46			
其中：特准储备物资	47			
非流动资产合计	48	11,049,669,598.77	11,016,044,205.56	
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
资产总计	72	11,480,125,659.76	11,462,770,367.01	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

资产负债表（续）

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	年初余额	附注编号
流动负债：	73			
短期借款	74	317,150,000.00	417,150,000.00	
△向中央银行借款	75			
△吸收存款及同业存放	76			
△拆入资金	77			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80			
应付账款	81			
预收款项	82			
△卖出回购金融资产款	83			
△应付手续费及佣金	84			
应付职工薪酬	85	19,546,372.78	15,883,586.47	
其中：应付工资	86	14,579,121.26	13,162,371.47	
应付福利费	87			
其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	-1,104,748.40	-142,193.72	
其中：应交税金	90	-1,104,748.40	-142,193.72	
应付利息	91	321,535,525.93	321,188,184.88	
应付股利	92	256,463,922.03	7,483,032.21	
其他应付款	93	373,229,536.19	351,791,899.34	
△应付分保账款	94			
△保险合同准备金	95			
△代理买卖证券款	96			
△代理承销证券款	97			
划分为持有待售的负债	98			
一年内到期的非流动负债	99			
其他流动负债	100			
流动负债合计	101	1,286,820,608.53	1,113,354,509.18	
非流动负债：	102			
长期借款	103			
应付债券	104			
长期应付款	105			
长期应付职工薪酬	106			
专项应付款	107			
预计负债	108			
递延收益	109			
递延所得税负债	110			
其他非流动负债	111			
其中：特准储备基金	112			
非流动负债合计	113	-	-	
负 债 合 计	114	1,286,820,608.53	1,113,354,509.18	
所有者权益（或股东权益）：	115			
实收资本（或股本）	116	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
国有资本	117			
其中：国有法人资本	118			
集体资本	119			
民营资本	120			
其中：个人资本	121			
外商资本	122	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
#减：已归还投资	123			
实收资本（或股本）净额	124	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	
其他权益工具	125	3,767,680,552.16	3,767,680,552.16	
其中：优先股	126			
永续债	127	3,767,680,552.16	3,767,680,552.16	
资本公积	128	274,733,037.76	274,733,037.76	
减：库存股	129			
其他综合收益	130			
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133	12,940,718.06	12,940,718.06	
其中：法定公积金	134	12,940,718.06	12,940,718.06	
任意公积金	135			
#储备基金	136			
#企业发展基金	137			
#利润归还投资	138			
△一般风险准备	139			
未分配利润	140	1,137,950,743.25	1,294,061,549.85	
归属于母公司所有者权益合计	141	10,193,305,051.23	10,349,415,857.83	
#少数股东权益	142			
所有者权益（或股东权益）合计	143	10,193,305,051.23	10,349,415,857.83	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	11,480,125,659.76	11,462,770,367.01	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

会 计 机 构 负 责 人：沈新文

利润表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额	上年金额	附注编号
一、营业总收入	1	47,737.15	-	
其中：营业收入	2	47,737.15		十二、（三）
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	97,607,304.07	309,053,943.47	
其中：营业成本	7			
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
营业税金及附加	15	161,018.29		
销售费用	16			
管理费用	17	77,467,604.58	101,553,059.32	
其中：研究与开发费	18			
财务费用	19	19,978,681.20	207,502,884.15	
其中：利息支出	20	23,828,669.43	205,758,310.01	
利息收入	21	3,164,699.47	244,476.94	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22	-1,484,569.90		
资产减值损失	23			
其他	24			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25			
投资收益（损失以“-”号填列）	26	190,434,743.55	379,731,418.78	十二、（四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27	70,434,743.55	95,296,418.78	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	92,875,196.63	70,675,475.31	
加：营业外收入	30		230,768.85	
其中：非流动资产处置利得	31			
非货币性资产交换利得	32			
政府补助	33		230,588.85	
债务重组利得	34			
减：营业外支出	35	5,113.41	625,000.00	
其中：非流动资产处置损失	36	5,113.41		
非货币性资产交换损失	37			
债务重组损失	38			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	92,870,083.22	70,281,244.16	
减：所得税费用	40			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	92,870,083.22	70,281,244.16	
归属于母公司所有者的净利润	42			
*少数股东损益	43			
六、其他综合收益的税后净额	44	-	-	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
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	47			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			
其中：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	49			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51			
4.现金流量套期损益的有效部分	52			
5.外币报表折算差额	53			
七、综合收益总额	54	92,870,083.22	70,281,244.16	
归属于母公司所有者的综合收益总额	55			
*归属于少数股东的综合收益总额	56			
八、每股收益	57	-	-	
基本每股收益	58			
稀释每股收益	59			

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

现金流量表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年度

金额单位：元

项 目	行次	本年金额	上年金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	--	--	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	50,622.58		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13			
收到其他与经营活动有关的现金	14	518,531,760.03	599,487,374.62	
经营活动现金流入小计	15	518,582,382.61	599,487,374.62	
购买商品、接收劳务支付的现金	16			
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			
△支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	53,785,221.82	52,332,012.22	
支付的各项税费	23	1,276,954.07	1,244,087.87	
支付其他与经营活动有关的现金	24	377,380,026.65	622,596,829.85	
经营活动现金流出小计	25	432,442,202.54	676,172,929.94	
经营活动产生的现金流量净额	26	86,140,180.07	-76,685,555.32	十二、（五）
二、投资活动产生的现金流量：	27	--	--	
收回投资收到的现金	28	477,080,000.00	543,640,091.95	
取得投资收益收到的现金	29	162,875,326.67	155,068,704.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	2,520.00		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31	171,778,679.40		
收到其他与投资活动有关的现金	32			
投资活动现金流入小计	33	811,736,526.07	698,708,796.80	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	13,863.26	40,720.00	
投资支付的现金	35	477,080,000.00	543,053,095.46	
△质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
支付其他与投资活动有关的现金	38			
投资活动现金流出小计	39	477,093,863.26	543,093,815.46	
投资活动产生的现金流量净额	40	334,642,662.81	155,614,981.34	
三、筹资活动产生的现金流量：	41	--	--	
吸收投资收到的现金	42			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
取得借款所收到的现金	44	801,380,000.00	8,269,661,104.32	
△发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46			
筹资活动现金流入小计	47	801,380,000.00	8,269,661,104.32	
偿还债务所支付的现金	48	901,380,000.00	8,169,661,104.32	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	23,481,328.38	151,356,821.07	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51		1,978,985.28	
筹资活动现金流出小计	52	924,861,328.38	8,322,996,910.67	
筹资活动产生的现金流量净额	53	-123,481,328.38	-53,335,806.35	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
五、现金及现金等价物净增加额	55	297,301,514.50	25,593,619.67	十二、（五）
加：期初现金及现金等价物余额	56	27,529,090.10	1,935,470.43	十二、（五）
六、期末现金及现金等价物余额	57	324,830,604.60	2,529,090.10	十二、（五）

法定代表人：周政

主管会计工作负责人：沈新文

会计机构负责人：沈新文

所有者权益变动表

金额单位：元

2019年度

编制单位：中融置业投资有限公司

项 目	行 次	本 年 金 额										上 年 金 额										所有 者 权 益 合 计		
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	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	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	100	5,000,000,000.00	3,767,640,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,284,081,548.85	-	10,349,415,857.83	5,000,000,000.00	-	272,946,304.79	-	-	-	-	12,940,718.06	-	-100,309,278.80	-	5,185,576,744.25
二、本年年初余额	5	5,000,000,000.00	3,767,640,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,284,081,548.85	-	10,349,415,857.83	5,000,000,000.00	-	272,946,304.79	-	-	-	-	12,940,718.06	-	-100,309,278.80	-	5,185,576,744.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-156,110,808.60	-	-156,110,808.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	52,870,083.22	-	52,870,083.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备本期增加	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.计提专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.计提其他专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,890,889.82	-	-248,890,889.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-45,419,161.23	-	-45,419,161.23
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益变动	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益变动	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-45,419,161.23	-	-45,419,161.23	
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-248,890,889.82	-	-248,890,889.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）所有者权益变动	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.盈余公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积转增资本（或股本）	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.盈余公积转增资本（或股本）	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	32	5,000,000,000.00	3,767,640,552.16	274,733,037.76	-	-	-	12,940,718.06	-	1,284,081,548.85	-	10,349,415,857.83	5,000,000,000.00	-	274,733,037.76	-	-	-	-	12,940,718.06	-	-100,309,278.80	-	10,349,415,857.83

法定代表人：周俊 主管会计工作负责人：沈新文

资产减值准备情况表

编制单位：中粮置业投资有限公司

2015年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年初账面余额	本年增加额				本年减少额				年末账面余额	项目	行次	金额
			本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
栏 次	-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	补充资料：	-	12
一、坏账准备	1					-				-	-	一、政策性挂账	16	
二、存货跌价准备	2					-				-	-	二、当年处理以前年度损失和挂账	17	
三、可供出售金融资产减值准备	3					-				-	-	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	18	
四、持有至到期投资减值准备	4					-				-	-		19	
五、长期股权投资减值准备	5					-	-			-	-		20	
六、投资性房地产减值准备	6					-	-			-	-		21	
七、固定资产减值准备	7					-	-			-	-		22	
八、无形资产减值准备	8					-	-			-	-		23	
九、在建工程减值准备	9					-	-			-	-		24	
十、生产性生物资产减值准备	10					-	-			-	-		25	
十一、油气资产减值准备	11					-	-			-	-		26	
十二、无形资产减值准备	12					-	-			-	-		27	
十三、商誉减值准备	13					-	-			-	-		28	
十四、其他减值准备	14					-	-			-	-		29	
合 计	15			-	-	-	-	-	-	-	-		30	

法定代表人：周政

主管会计工作负责人

会计机构负责人：沈新文

中粮置业投资有限公司

2015 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、企业的基本情况

中粮置业投资有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系 2007 年 2 月 15 日经国家工商行政管理总局批准成立的企业法人单位, 由中粮集团有限公司全资持股, 原注册资本人民币 1,000.00 万元; 法定代表人周政; 公司下属六家控股子公司, 两家参股公司; 所处行业为房地产开发; 企业法人营业执照注册号 100000000040750。

根据中粮集团有限公司中粮董字[2009]53 号文件, 中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”) 2009 年对本公司增资 781,705,598.96 元, 已经北京希瑞杰会计师事务所有限责任公司验资, 并出具京希验字[2009]第 073 号验资报告, 增资后注册资本为 791,705,598.96 元。根据本公司股东会决议和修改章程后的规定, 中粮集团于 2012 年 11 月份对本公司分别增资 2,108,294,401.04 元和 2,100,000,000.00 元, 已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)验资, 并出具天职京 QJ[2012]T315 号、天职京 QJ[2012]T328 号验资报告, 增资后注册资本为 5,000,000,000.00 元。

根据国资产权[2013]177 号《关于中粮集团将所持中粮置业投资有限公司等 2 家公司国有股权向境外投资有关问题的批复》, 中粮集团 2013 年将所持本公司 100.00%股权转让给佑城有限公司。本公司的公司类型变更为有限责任公司(台港澳法人独资)。

公司经营范围: 在国家允许外商投资的领域依法进行投资、从事资产管理、管理咨询; 国际经济、科技信息咨询服务及技术交流业务; 受其所投资企业的书面委托(经董事会一致通过), 向其所投资企业提供下列服务: 1、协助或代理所投资的企业集中采购所需机器设备、办公设备和各种材料及协助或代理其所投资的企业在国内外负责销售其物业, 并提供售后服务; 2、在外汇管理部门的统一和监督下, 在其所投资企业之间平衡外汇; 3、为其所投资企业提供产品经营、销售和市场开发过程中的技术支出、员工培训、企业内部人事管理等服务; 4、协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。承接其母公司和关联公司的服务外包业务。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了 2015 年 12 月 31 日合并财务状况、2015 年度合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或资本公积。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）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，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）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，按照成本计量；（3）不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成

的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，可以单独进行减值测试，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。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）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

（1）中粮集团有限公司合并范围内各单位之间且与对方能核对一致的内部往来款，一般不计提坏账准备。

（2）对于有确凿证据表明属于政府政策性应收款项（含应收出口退税、应收补贴款等），在上报集团财务部审批后，可不计提坏账准备。

（3）进行减值测试提取坏账准备的应收款项：

应收款项具有类似信用风险特征的金融资产组合，除贷款业务和以下④中规定外，根据应收款项的账龄（信用风险特征）划分资产组合，提取减值准备的方法为应收款项账龄分析法。

①对于单项金额 500 万元以上的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备；

②对单项金额 500 万元以下的应收款项，按账龄分析法提取坏账准备；如果按账龄分析法不能真实反映其减值损失，单独进行减值测试，按单项测试结果提取坏账准备，不再按账龄分析法提取坏账准备。

③对于已包括在账龄资产组合中的某项特定资产，一旦有客观证据表明其发生了减值，则应当将其从该账龄组合中分出来，单独确认减值损失。

④对长期应收款按单项进行减值测试，如有客观证据表明已发生减值，按单项测试结果提取坏账准备，不再按账龄分析法提取坏账准备；如果单项测试未发生减值，按账龄分析法提取坏账准备；

⑤除有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性很小外（如债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务等，以及应收款项逾期 3 年以上），下列情况一般不能全额计提坏账准备：

- a. 当年发生的应收款项；
- b. 计划对应收款项进行重组；
- c. 其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项。

⑥扣除按单项测试结果已计提坏账准备的应收款项，按账龄分析计提坏账准备的比例如下：

项目	账龄	计提比例
应收款项坏账准备	3 个月以内（含 3 个月）	0%
	3 个月以上—1 年（含 1 年）	5%
	1 年以上—2 年（含 2 年）	30%
	2 年以上—3 年（含 3 年）	50%
	3 年以上	100%

已逾期的应收票据按逾期账龄计提坏账准备的比例如下：

项目	逾期账龄	计提比例
已逾期的应收票据坏账准备	1 年（含 1 年）以内	30%
	1 年—2 年（含 2 年）	50%
	2 年以上	100%

（十）存货

本公司存货分为原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料、低值易耗品等。各类存货在取得时以其实际成本入账。本公司采用永续盘存制。

存货按加权平均法确定发出存货的实际成本，领用低值易耗品、生产领用和随同商品出售的包装物采用一次转销法；出租或出借的包装物，按预计使用时间分期平均摊销。

会计期末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。对于数量繁多、单价较低的存货，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。存货的可变现净值按本公司在日常经营活动中，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确定。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发

行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产是持有作为赚取租金及资本增值之用的资产。投资性房地产初始以成本（包括任何直接应占支出）计量。初始确认后，投资性房地产采用公允价值模式按公允价值计量。投资性房地产公允价值变动所产生盈亏于产生期间计入损益。

(十三) 固定资产

本公司的固定资产是指使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产；固定资产以取得时的实际成本为原价入账，以年限平均法计提折旧。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：

固定资产类别	预计净残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5.00—10.00	5.00—50.00	1.80—19.00
机器设备	5.00—10.00	2.00—20.00	4.50—47.50
运输工具	5.00—10.00	5.00—10.00	9.00—19.00

固定资产类别	预计净残值率 (%)	预计使用寿命 (年)	年折旧率 (%)
电子设备	5.00—10.00	3.00—10.00	9.00—31.67
办公设备	5.00—10.00	5.00—10.00	9.00—19.00
其他	5.00—10.00	5.00—10.00	9.00—19.00

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。

与固定资产有关的更新改造等后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

符合资本化条件的固定资产装修费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，采用年限平均法计提折旧。

本公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十四）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

（十五）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除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予以资本化；一般借款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加权平均利率，确定资本化金额。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）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。

如果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、且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十六）无形资产

1. 无形资产的确认

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、土地使用权、专利技术、非专利技术等。

2. 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。

3. 无形资产的后续计量

企业取得的无形资产，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。

企业于每年年度终了，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。

企业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

企业在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十七）研究与开发

本公司的研究开发支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

1. 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；
2. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3. 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；

4. 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；

5. 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阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

（十八）长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（二十）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，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、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司应当按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。 总净额计人当期损益或相关资产成本。

（二十一）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十二）收入

本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施与所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

本公司让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

（二十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和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，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产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或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十五）租赁

本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如为经营租赁，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。

如为融资租赁在租赁期开始日，本公司（承租人）按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（二十六）公允价值计量

1. 公允价值初始计量

本公司对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2. 估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3. 公允价值层次划分

本公司根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1. 会计政策的变更

本公司及所属公司位于北京、上海、天津三地，当地均存在活跃的房地产交易市场，为了更加真实、准确的反应投资性房地产的实际运营及资产状况，本公司参照其他可比同行业公司的会计政策，于 2015 年度，对本公司投资性房地产会计政策进行变更，变更后，本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

上述事项累计调增 2014 年末长期股权投资 1,447,123,178.88 元，调增投资性房地产 10,469,991,725.76 元，调增递延所得税负债 2,683,350,775.25 元，调增所有者权益 9,233,764,131.31 元，其中：调增归属于母公司的净资产 8,948,825,309.80 元，调增少数股东权益 284,938,821.51 元。调增 2014 年度利润总额 1,016,426,737.59 元，调增所得税费用 255,967,908.41 元，调增净利润 760,458,829.18 元，其中：调增归属于母公司的净利润 728,016,872.18 元，调增少数股东损益 32,441,957.00 元。

2. 会计估计的变更

本公司本期未发生会计估计变更情况。

3. 前期会计差错更正

本公司以前年度对大悦城（天津）有限公司、西单大悦城有限公司、北京弘泰基业房地产有限公司的合并，以及存货、投资性房地产、固定资产、在建工程项目的成本和分类存在错误，本期对上述错误进行更正。上述事项累计调减 2014 年末资产总额 612,280,049.68 元，调减负债总额 301,984,674.24 元，调减所有者权益 310,295,375.44 元，其中：调减归属于母公司的净资产 219,512,470.69 元，调减少数股东权益 90,782,904.75 元。调减 2014 年度利润总额 8,030,774.88 元，调减净利润 8,030,772.95 元，其中：调增归属于母公司的净利润 8,207,497.22 元，调减少数股东损益 16,238,272.10 元。

六、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物提供劳务产生的增值额、联营租金收入	6.00%、17.00%
营业税	房产销售租赁、服务业务收入、出租业务收入、酒店收入	5%
房产税	房屋计税余值或租金收入	1.20%、12%
土地使用税	占地面积	适用土地所在地税率
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、企业合并及合并财务报表

本年纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	上海新兰房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	420,000	100.00	100.00	450,933	3
2	大悦城(天津)有限公司	2	1	天津市南开区	天津市南开区	房地产开发	187,000	73.26	73.26	160,738	2
3	北京弘泰基业房地产有限公司	2	1	北京市朝阳区	北京市朝阳区	房地产开发	105,500	90.00	90.00	110,668	3
4	西单大悦城有限公司	2	1	北京市西城区	北京市西城区	商业物业经营租赁	102,500	100.00	100.00	132,800	3
5	大悦城(上海)有限责任公司	2	1	上海	上海	房地产开发	52,000	100.00	100.00	52,000	1
6	北京昆庭资产管理有限公司	3	1	北京	北京	资产管理	107,432	65.00	100.00	89,217	1

注：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2015年1月1日，“年末”系指2015年12月31日，“本年”系指2015年1月1日至12月31日，“上年”系指2014年1月1日至12月31日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	634,438.27	540,239.08
银行存款	1,564,357,691.23	895,434,668.64
其他货币资金	50,000.00	247,821.17
合计	1,565,042,129.50	896,222,728.89

(二) 应收账款

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	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	6,340,403.87	5.99	6,340,403.87	100.00				
按组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
账龄分析法计提坏账准备的应收账款	90,370,005.10	85.41	7,352,245.65	8.14	92,320,624.30	90.86	8,396,620.15	9.10
组合小计	<u>90,370,005.10</u>	<u>85.41</u>	<u>7,352,245.65</u>	<u>8.14</u>	<u>92,320,624.30</u>	<u>90.86</u>	<u>8,396,620.15</u>	<u>9.10</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,094,994.38	8.60	6,032,243.53	66.32	9,285,259.30	9.14	7,571,863.99	81.55
合计	<u>105,805,403.35</u>	<u>100.00</u>	<u>19,724,893.05</u>	--	<u>101,605,883.60</u>	<u>100.00</u>	<u>15,968,484.14</u>	--

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	76,657,457.52	84.83		73,574,891.96	79.70	
3 个月至 1 年 (含 1 年)	2,937,579.47	3.25	146,878.53	3,863,225.96	4.18	193,161.30
1 至 2 年 (含 2 年)	1,910,319.56	2.11	573,096.29	8,007,753.30	8.67	2,450,766.15
2 至 3 年 (含 3 年)	4,464,755.47	4.94	2,232,377.75	2,244,120.76	2.43	1,122,060.38
3 年以上	4,399,893.08	4.87	4,399,893.08	4,630,632.32	5.02	4,630,632.32
合计	<u>90,370,005.10</u>	<u>100.00</u>	<u>7,352,245.65</u>	<u>92,320,624.30</u>	<u>100.00</u>	<u>8,396,620.15</u>

2. 单项计提坏账准备的应收账款

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
广东精彩企业集团有限公司	6,340,403.87	6,340,403.87	1-2 年	100.00	预计全部无法收回
<u>合计</u>	<u>6,340,403.87</u>	<u>6,340,403.87</u>	--	--	--

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	3,017,051.08	1,216,907.57	3 个月以内, 3 个月以上	40.33	剩余款预计可收回
唯迅服饰发展(上海)有限公司	1,680,549.66	1,680,549.66	2-3 年	100.00	预计无法收回
厦门马仕奇户外用品有限公司	1,649,799.46	1,649,799.46	3 年以上	100.00	预计无法收回
北京至爱亲朋餐饮管理有限公司	1,482,926.11	1,482,926.11	3 年以上	100.00	预计无法收回
业主物业费	1,264,668.07	2,060.73	1 年以内	0.16	法院判决
<u>合计</u>	<u>9,094,994.38</u>	<u>6,032,243.53</u>	--	--	--

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额
广东精彩企业集团有限公司	6,340,403.87
海恩斯莫里斯(上海)商业有限公司	5,611,219.53
北京丽兹蔻国际教育投资管理有限公司	3,017,051.08
唯迅服饰发展(上海)有限公司	1,680,549.66
厦门马仕奇户外用品有限公司	1,649,799.46
<u>合计</u>	<u>18,299,023.60</u>

(三) 预付款项

种类	年末数				年初数			
	账面余额	坏账准备			账面余额	坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的预付账款	--	--	--	--	--	--	--	--

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法计提坏账准备的 预付账款	20,165,909.70	95.36	50,701.00	0.25	26,008,873.72	95.17	4,938.50	0.02
中粮集团内部的预付账款	18,453.06	0.09						
组合小计	20,184,362.76	95.45	50,701.00	--	26,008,873.72	95.17	4,938.50	--
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的预付账款	961,687.41	4.55			1,319,750.93	4.83		
合计	21,146,050.17	100.00	50,701.00	--	27,328,624.65	100.00	4,938.50	--

1. 按组合计提坏账准备的预付账款

(1) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	19,178,033.70	95.10		25,936,247.72	99.72	
3 个月至 1 年 (含 1 年)	986,500.00	4.89	49,325.00	71,250.00	0.27	3,562.50
3 年以上	1,376.00	0.01	1,376.00	1,376.00	0.01	1,376.00
合计	20,165,909.70	100.00	50,701.00	26,008,873.72	100.00	4,938.50

(2) 组合中，中粮集团内部的预付账款账龄

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 个月以内 (含 3 个月)	18,453.06	100.00				
合计	18,453.06	100.00				

中粮集团内部的预付账款明细

债权单位	债务单位	账面余额	账龄	计提依据
天津大悦城	中粮集团有限公司	18,453.06	3 个月以内	关联方往来款
合计		18,453.06		

2. 单项计提坏账准备的预付账款

年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的预付账款

债务人名称	账面余额	账龄	计提理由
天津多维克国际贸易有限公司	534,710.00	3 年以上	尚未完工
仲量联行测量师事务所（上海）有限公司	123,689.73	3 年以上	预付的工程款，竣工时统一结算
北京东方映象文化传播有限公司	99,997.20	3 个月至 1 年	尚未完工
上海市自来水市北有限公司	55,786.30	3 年以上	预付的工程款，竣工时统一结算
天津市电力公司	49,832.28	3 个月至 1 年	尚未完工
中国建筑第八工程局有限公司	46,750.90	1-2 年	尚未完工
天津市燃气集团有限公司市场开发部	44,100.00	3 年以上	尚未完工
疯果（北京）科技有限公司	6,821.00	1-2 年	尚未完工
<u>合计</u>	<u>961,687.41</u>	--	--

（四）其他应收款

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并								
单项计提坏账准	54,003,603.11	44.18	15,434,413.40	28.58	58,459,746.40	16.59	31,820,079.90	54.43
备的其他应收款								
<u>按组合计提坏账准</u>	--	--	--	--	--	--	--	--
<u>备的其他应收款</u>								
账龄分析法计提								
坏账准备的其他	22,897,497.66	18.73	285,680.27	1.25	257,011,342.00	72.92	307,764.50	0.12
应收款								
中粮集团内部的	39,582,235.77	32.38			29,885,245.85	8.48		
其他应收款								
<u>组合小计</u>	<u>52,479,733.43</u>	<u>51.11</u>	<u>285,680.27</u>	--	<u>286,896,587.85</u>	<u>97.99</u>	<u>307,764.50</u>	--
单项金额虽不重								
但单项计提坏	5,751,398.86	4.71	1,551,549.01		7,094,521.90	2.01	1,393,426.06	19.64
账准备的其他应								
收款								
<u>合计</u>	<u>122,234,735.40</u>	<u>100.00</u>	<u>17,271,642.68</u>	--	<u>352,450,856.15</u>	<u>100.00</u>	<u>33,521,270.46</u>	--

1. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3个月以内(含3个月)	22,522,579.99	98.36		256,351,753.78	99.74	
3个月至1年(含1年)	55,619.11	0.24	2,780.97	247,637.42	0.10	12,381.87
1至2年(含2年)	518.52	0.01	155.56	165,044.64	0.06	49,513.39
2至3年(含3年)	72,072.60	0.31	36,036.30	2,073.85	0.01	1,036.93
3年以上	246,707.44	1.08	246,707.44	244,832.31	0.09	244,832.31
合计	22,897,497.66	100.00	285,680.27	257,011,342.00	100.00	307,764.50

(2) 组合中, 中粮集团内部的其他应收款账龄

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3个月以内(含3个月)	33,021,264.47	83.43		109,519.56	0.37	
3个月至1年(含1年)				6,481,446.54	21.69	
1至2年(含2年)	3,967,335.90	10.02		2,703,159.75	9.04	
2至3年(含3年)				590,000.00	1.97	
3年以上	2,593,635.40	6.55		20,001,120.00	66.93	
合计	39,582,235.77	100.00		29,885,245.85	100.00	

组合中, 中粮集团内部的其他应收款明细

债务单位	账面余额	账龄	计提依据
中粮集团有限公司	20,029,656.62	3个月内	关联方往来款, 预计可收回
烟台大悦城有限公司	8,998,449.31	3个月内, 3年以上	关联方往来款, 预计可收回
北京中粮广场发展有限公司	4,375,913.66	3个月内, 1-2年	关联方往来款, 预计可收回
北京凯莱物业管理有限公司	3,143,359.20	3个月内	关联方往来款, 预计可收回
中土畜三利实业有限公司	1,646,135.40	3年以上	关联方往来款, 预计可收回
浙江和润天成置业有限公司	900,178.18	3个月内, 3年以上	关联方往来款, 预计可收回
沈阳大悦城商业管理有限公司	206,156.39	3个月内	关联方往来款, 预计可收回
卓远地产(成都)有限公司	239,366.05	3个月内	关联方往来款, 预计可收回

债务单位	账面余额	账龄	计提依据
中粮鹏利国际（北京）有限公司	25,910.98	3 个月内	关联方往来款，预计可收回
中耀房地产开发（沈阳）有限公司	11,672.48	3 个月内	关联方往来款，预计可收回
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司	4,317.50	3 个月内	关联方往来款，预计可收回
北京凯莱物业管理有限公司上海闸北分公司	1,120.00	3 年以上	关联方往来款，预计可收回
<u>合计</u>	<u>39,582,235.77</u>		

2. 单项计提坏账准备的其他应收款

（1）期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
上海闸北动迁实业有限公司	32,881,333.00		3 年以上		预计可收回
上海新梅置业股份有限公司	15,434,413.40	15,434,413.40	3 年以上	100.00	预计无法收回
应收居民投资款	5,687,856.71		3 个月以内		预计可收回
<u>合计</u>	<u>54,003,603.11</u>	<u>15,434,413.40</u>	--	--	--

（2）期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
天津市电力公司	2,212,000.00		3 个月以内，3 年以上		押金，预计可收回
永旺商业有限公司	809,657.06	809,657.06	3 年以上	100.00	预计无法收回
北京致远俊驰投资管理有限公司	375,429.28		1-2 年		押金，预计可收回
北京伯众制衣厂	296,449.40		1-2 年		押金，预计可收回
天津市安居工程办公室	280,000.00		3 年以上		押金，预计可收回
北京大行基业房地产开发有限公司	213,122.95	213,122.95	1-2 年	100.00	预计无法收回
汪毅	210,000.00	210,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
张庆衡	200,000.00	200,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
天津市鹤源商务经济咨询服务中心	140,000.00		3 年以上		押金，预计可收回
天津市自来水集团有限公司	204,000.00		3 年以上		押金，预计可收回
北京嘉华恒盛科贸有限公司	85,000.00		2-3 年		押金，预计可收回
中国平安财产保险股份有限公司	83,387.80		1-2 年		押金，预计可收回
天津市南开区荆素苹水产品经营部	73,500.00		3 年以上		押金，预计可收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
北京英龙华辰科技有限公司	59,692.00		3年以上		押金, 预计可收回
天津宜家家居有限公司	56,735.80		3年以上		押金, 预计可收回
天津乐信商贸有限公司	56,087.94		3个月以内		押金, 预计可收回
秦俊士	50,000.00	50,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
王晓洪	50,000.00	50,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
北京途安汽车租赁有限公司	40,000.00		1-2年		押金, 预计可收回
中国建筑第八工程局有限公司	36,800.00		3年以上		押金, 预计可收回
中建三局建设工程股份有限公司	31,500.00		2-3年		押金, 预计可收回
北京市巨龙工程有限公司	30,000.00		3年以上		押金, 预计可收回
天津市卓凯商贸有限公司	24,436.44		3个月以内		押金, 预计可收回
王光伟	16,000.00		1-2年		押金, 预计可收回
天津合宏家居饰品贸易有限公司	14,412.80		3年以上		押金, 预计可收回
南开大悦城店					
上海蝶翠诗商业有限公司	12,954.73		3个月以内		押金, 预计可收回
其他小额合计	90,232.66	18,769.00			
合计	5,751,398.86	1,551,549.01	--	--	--

3. 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额
上海闸北动迁实业有限公司	动迁款	32,881,333.00
上海新梅置业股份有限公司	收购遗留款	15,379,413.40
上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥北站街道分指挥部	押金	10,000,000.00
应收居民投资款	居民投资款	5,687,856.71
北京凯莱物业管理有限公司	关联方往来款	3,029,447.81
合计		66,978,050.92

(五) 存货

存货分类

项目	年末数	年初数
	账面余额 跌价准备	账面余额 跌价准备
开发成本	7,810,708,580.45	6,580,622,876.71
原材料	4,744,546.25	4,630,089.84

项目	年末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
库存商品	1,544,089.85		1,747,431.85	
周转材料	143,396.49		165,773.65	
其他（LED 显示屏）	5,815,848.42		4,806,266.12	
<u>合计</u>	<u>7,822,956,461.46</u>		<u>6,591,972,438.17</u>	

（六）其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴所得税		5,183,767.83
<u>合计</u>		<u>5,183,767.83</u>

（七）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对联营企业投资	1,943,458,075.70	75,730,909.24	45,296,165.69	1,973,892,819.25
<u>小计</u>	<u>1,943,458,075.70</u>	<u>75,730,909.24</u>	<u>45,296,165.69</u>	<u>1,973,892,819.25</u>
减：长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>1,943,458,075.70</u>	<u>75,730,909.24</u>	<u>45,296,165.69</u>	<u>1,973,892,819.25</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动		年末余额
			权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润	
<u>合计</u>	<u>——</u>	<u>1,943,458,075.70</u>	<u>70,434,743.55</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>1,973,892,819.25</u>
联营企业					
烟台大悦城有限公司	250,000,000.00	362,180,314.94	-5,296,165.69		356,884,149.25
北京中粮广场发展有限公司	165,833,037.76	1,581,277,760.76	75,730,909.24	40,000,000.00	1,617,008,670.00

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	烟台大悦城有限公司	北京中粮广场发展有限公司	烟台大悦城有限公司	北京中粮广场发展有限公司
流动资产	240,712,566.77	180,851,096.35	332,461,826.24	382,725,950.94
非流动资产	2,360,845,399.02	5,408,827,201.80	2,339,453,385.98	5,051,674,338.46
资产合计	2,601,557,965.79	5,589,678,298.15	2,671,915,212.22	5,434,400,289.40
流动负债	548,344,156.06	421,647,007.16	713,471,306.40	356,348,146.04
非流动负债	982,543,874.64	1,125,509,615.95	871,883,884.65	1,108,563,389.13
负债合计	1,530,888,030.70	1,547,156,623.11	1,585,355,191.05	1,464,911,535.17
净资产	1,070,669,935.09	4,042,521,675.04	1,086,560,021.17	3,969,488,754.23
按持股比例计算的净资产份额	356,884,149.25	1,617,008,670.00	362,180,314.94	1,581,277,760.76
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	356,884,149.25	1,617,008,670.00	362,180,314.94	1,581,277,760.76
营业收入	136,974,563.53	263,098,030.35	49,205,220.25	263,876,324.42
净利润	-15,890,086.08	189,327,273.11	94,234,310.31	159,827,185.65
综合收益总额	-15,890,086.08	189,327,273.11	94,234,310.31	159,827,185.65
企业本年收到的来自联营企业的股利		40,000,000.00		35,000,000.00

注：以上联营公司财务信息系根据本公司会计政策调整之后，重新计算列报。

（八）投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初公允价值	购置	本期增加		本期减少		期末公允价值
			自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	12,658,772,436.78	883,234,373.82	9,268,750.97				13,551,275,561.57
其中：房屋、建筑物及土地使用权	12,658,772,436.78	883,234,373.82	9,268,750.97				13,551,275,561.57
2. 公允价值变动合计	9,271,927,563.22		4,977,926.92	440,218,948.29			9,717,124,438.43

项目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
其中：房屋、建筑物及土地使用权	9,271,927,563.22		4,977,926.92	440,218,948.29			9,717,124,438.43
3. 投资性房地产							
账面价值合计	21,930,700,000.00	--	--	--	--	--	23,268,400,000.00
其中：房屋、建筑物及土地使用权	21,930,700,000.00	--	--	--	--	--	23,268,400,000.00

注：本公司运用所获得的市场数据估计投资性房地产的公允价值。本公司管理层与第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司共同建立适当的估值技术与数据，本年度使用的估值技术未发生改变。

（九）固定资产

固定资产分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计	599,503,295.15	95,392,035.09	16,666,620.06	678,228,710.18
其中：房屋及建筑物	501,588,309.84	89,822,963.36	9,268,750.97	582,142,522.23
机器设备	39,053,013.67	2,259,005.47	4,046,390.00	37,265,629.14
运输工具	20,256,040.68			20,256,040.68
电子设备	16,318,284.25	1,964,472.05	499,695.22	17,783,061.08
办公设备	5,057,788.77	194,894.03	146,710.00	5,105,972.80
其他	17,229,857.94	1,150,700.18	2,705,073.87	15,675,484.25
二、累计折旧合计	140,542,002.10	24,205,185.55	4,273,499.45	160,473,688.20
其中：房屋及建筑物	82,544,841.79	12,341,810.01	890,859.40	93,995,792.40
机器设备	14,515,130.78	4,432,337.39	652,218.15	18,295,250.02
运输工具	13,128,575.29	1,823,199.67		14,951,774.96
电子设备	11,864,406.41	2,153,211.82	433,556.21	13,584,062.02
办公设备	3,508,930.88	658,261.56	139,125.52	4,028,066.92
其他	14,980,116.95	2,796,365.10	2,157,740.17	15,618,741.88
三、固定资产账面净值合计	458,961,293.05	--	--	517,755,021.98
其中：房屋及建筑物	419,043,468.05	--	--	488,146,729.83
机器设备	24,537,882.89	--	--	18,970,379.12

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
运输工具	7,127,465.39	--	--	5,304,265.72
电子设备	4,453,877.84	--	--	4,198,999.06
办公设备	1,548,857.89	--	--	1,077,905.88
其他	2,249,740.99	--	--	56,742.37

四、固定资产减值准备合计

五、固定资产账面价值合计	458,961,293.05	--	--	517,755,021.98
其中：房屋及建筑物	419,043,468.05	--	--	488,146,729.83
机器设备	24,537,882.89	--	--	18,970,379.12
运输工具	7,127,465.39	--	--	5,304,265.72
电子设备	4,453,877.84	--	--	4,198,999.06
办公设备	1,548,857.89	--	--	1,077,905.88
其他	2,249,740.99	--	--	56,742.37

（十）在建工程

1. 在建工程情况

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
三利大厦改造项目	824,186,385.89		824,186,385.89	793,092,041.87		793,092,041.87
大装修及商业改造	977,846.14		977,846.14			
合计	<u>825,164,232.03</u>		<u>825,164,232.03</u>	<u>793,092,041.87</u>		<u>793,092,041.87</u>

2. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	年初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	年末余额
合计	<u>793,092,041.87</u>	<u>43,622,220.76</u>		<u>11,550,030.60</u>	<u>825,164,232.03</u>
三利大厦改造项目	793,092,041.87	31,094,344.02			824,186,385.89
大装修及商业改造		12,527,876.74		11,550,030.60	977,846.14

注：大装修及商业改造本期其他减少系转入投资性房地产。

（十一）无形资产

无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、原价合计	236,226,302.37	7,446,017.83		243,672,320.20
其中：软件	12,801,982.36	7,446,017.83		20,248,000.19
土地使用权	221,659,340.40			221,659,340.40
其他	1,764,979.61			1,764,979.61
二、累计摊销额合计	49,101,540.06	8,609,106.50		57,710,646.56
其中：软件	5,587,897.57	2,531,986.28		8,119,883.85
土地使用权	42,348,495.50	6,075,614.46		48,424,109.96
其他	1,165,146.99	1,505.76		1,166,652.75
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
其他				
四、账面价值合计	187,124,762.31	--	--	185,961,673.64
其中：软件	7,214,084.79	--	--	12,128,116.34
土地使用权	179,310,844.90	--	--	173,235,230.44
其他	599,832.62	--	--	598,326.86

（十二）长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	1,536,865.34		559,019.20	977,846.14		转入在建工程
<u>合计</u>	<u>1,536,865.34</u>		<u>559,019.20</u>	<u>977,846.14</u>		

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税
	资产/负债	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异
递延所得税负债	2,838,529,113.91	11,354,116,455.65	2,683,350,775.25	10,733,403,101.00
其中：资产评估增值	2,838,529,113.91	11,354,116,455.65	2,683,350,775.25	10,733,403,101.00

（十四）短期借款

短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	639,150,000.00	689,150,000.00
<u>合计</u>	<u>639,150,000.00</u>	<u>689,150,000.00</u>

(十五) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,746,454,174.34	593,842,219.16
1-2 年 (含 2 年)	7,522,489.95	260,033,962.73
2-3 年 (含 3 年)	5,762,671.11	76,377,360.24
3 年以上	68,038,182.90	79,538,872.27
<u>合计</u>	<u>1,827,777,518.30</u>	<u>1,009,792,414.40</u>

账龄超过 1 年的重要应付账款:

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中国二十二冶集团有限公司	21,313,488.30	质保金未到期
上海市闸北区政府	17,557,326.00	工程仍未竣工结算, 余款未付
大连中土畜富威格木业有限公司	5,163,880.71	应付工程款, 未到结算期
上海市闸北市政管理处	4,780,000.00	工程仍未竣工结算, 余款未付
北京业之峰诺创建筑装饰工程有限公司	1,722,801.48	应付工程款, 未到结算期
上海市闸北区房地局	1,534,107.29	工程仍未竣工结算, 余款未付
高纬物业咨询有限公司	1,024,000.00	尚未要求支付
<u>合计</u>	<u>53,095,603.78</u>	--

(十六) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	650,573,691.48	139,720,980.91
1 年以上	300,585.97	7,607,263.07
<u>合计</u>	<u>650,874,277.45</u>	<u>147,328,243.98</u>

(十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	50,058,473.39	269,798,025.50	255,179,840.34	64,676,658.55

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
二、离职后福利-设定提存计划	3,487,211.41	38,742,132.60	33,104,771.18	9,124,572.83
<u>合计</u>	<u>53,545,684.80</u>	<u>308,540,158.10</u>	<u>288,284,611.52</u>	<u>73,801,231.38</u>

2. 短期薪酬

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	47,748,923.23	210,040,990.02	196,101,603.02	61,688,310.23
二、职工福利费		15,349,877.79	14,972,905.03	376,972.76
三、社会保险费	415,716.5	19,161,050.79	18,746,643.20	830,124.09
其中：1. 医疗保险费	365,008.37	17,015,012.60	16,655,657.85	724,363.12
2. 工伤保险费	22,538.99	980,322.33	956,489.47	46,371.85
3. 生育保险费	28,169.14	1,165,715.86	1,134,495.88	59,389.12
4. 其他				
四、住房公积金	786,232.40	20,577,115.52	20,835,042.92	528,305.00
五、工会经费和职工教育经费	1,107,601.26	3,525,309.65	4,106,346.42	526,564.49
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		1,143,681.73	417,299.75	726,381.98
<u>合计</u>	<u>50,058,473.39</u>	<u>269,798,025.50</u>	<u>255,179,840.34</u>	<u>64,676,658.55</u>

3. 设定提存计划

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、基本养老保险	730,209.72	31,465,875.52	30,782,363.13	1,413,722.11
二、失业保险费	35,786.69	1,845,346.54	1,801,688.15	79,445.08
三、企业年金缴费	2,721,215.00	5,430,910.54	520,719.90	7,631,405.64
<u>合计</u>	<u>3,487,211.41</u>	<u>38,742,132.60</u>	<u>33,104,771.18</u>	<u>9,124,572.83</u>

(十八) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
增值税	-3,504,259.25	5,038,289.60	9,939,595.51	-8,405,565.16
营业税	5,742,914.56	110,523,654.56	119,236,398.35	-2,969,829.23
企业所得税	5,840,454.25	113,430,617.83	94,067,712.88	25,203,359.20
城市维护建设税	991,299.27	7,737,146.66	8,373,020.88	355,425.05

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
房产税	7,356,122.84	92,002,216.70	97,315,866.69	2,042,472.85
土地使用税	446,426.00	4,016,672.73	4,368,908.73	94,190.00
个人所得税	312,729.51	9,983,210.30	9,539,983.01	755,956.80
教育费附加	205,427.60	4,390,083.79	4,833,593.38	-238,081.99
土地增值税	48,313,016.50	7,548,345.59	19,764,038.42	36,097,323.67
地方教育费附加	21,384.50	544,805.00	542,220.44	23,969.06
其他税费	285,953.49	3,416,958.17	3,556,929.71	145,981.95
<u>合计</u>	<u>66,011,469.27</u>	<u>358,632,000.93</u>	<u>371,538,268.00</u>	<u>53,105,202.20</u>

(十九) 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	13,903,937.55	15,320,888.02
短期借款应付利息	321,922,642.59	321,717,183.49
其他利息	609,444.44	
<u>合计</u>	<u>336,436,024.58</u>	<u>337,038,071.51</u>

(二十) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
中粮集团有限公司-永续债利息	256,463,922.03	7,483,032.21
<u>合计</u>	<u>256,463,922.03</u>	<u>7,483,032.21</u>

(二十一) 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
关联方往来款	575,109,590.38	9,037,084.18
押金及保证金	452,361,827.90	277,212,657.08
商户水电费、保证金、押金	293,817,603.92	315,906,989.58
暂收款	94,893,655.71	111,653,788.81
应付收购款	52,895,260.82	52,895,260.82
预提费用	31,343,960.32	11,637,575.60
其他	18,233,186.35	38,497,944.78
<u>合计</u>	<u>1,518,655,085.40</u>	<u>816,841,300.85</u>

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款情况

债权人单位名称	年末余额	未偿还原因
上海新梅置业股份有限公司	32,115,260.82	股权转让款尾款
天津津台城投资有限公司	21,000,000.00	尚未结算
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	10,780,000.00	股权转让款尾款
北京大行基业房地产开发有限公司	10,000,000.00	股权转让款尾款
盖璞（上海）商业有限公司	1,367,232.00	尚未结算
<u>合计</u>	<u>75,262,492.82</u>	--

（二十二）一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	13,900,000.00	3,596,420,000.00
<u>合计</u>	<u>13,900,000.00</u>	<u>3,596,420,000.00</u>

注：一年内到期的非流动负债年末余额是以本公司之子公司上海新兰房地产开发有限公司位于上海市闸北站街道 0460 街坊 1 丘的投资性房地产和企业存货开发产品中的土地产权证（抵押权登记证明号闸 201408010447）作为一年内到期的非流动负债抵押物。

（二十三）长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	9,506,768,268.88	5,004,464,444.44
信用借款	57,500,000.00	695,500,000.00
<u>合计</u>	<u>9,564,268,268.88</u>	<u>5,699,964,444.44</u>

（二十四）实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
<u>合计</u>	<u>5,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>5,000,000,000.00</u>	<u>100.00</u>
佑城有限公司	5,000,000,000.00	100.00			5,000,000,000.00	100.00

（二十五）其他权益工具

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	3,767,680,552.16			3,767,680,552.16

注：2014年10月，本公司、中粮集团与银行订立委托贷款协议（永久性贷款协议），中粮集团委托银行向本公司借出人民币37.68亿元（永久性贷款）以偿还中粮集团给予的部分贷款。永久性贷款协议于2014年10月20日生效，本公司已获授永久性贷款。永久性贷款的年利率为6.5%。永久性贷款的利息自2014年1月1日起以应付欠款形式每年支付一次，本公司可酌情延迟付款。中粮集团及银行均不会要求偿还本金，惟本公司全权酌情或在清盘的情况下选择偿还本金及应计利息除外。根据永久性贷款协议，本公司无须就永久性贷款向中粮集团或银行提供任何类别的担保。

（二十六）资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
资本（股本）溢价	43,611,094.81		43,611,094.81	
<u>合计</u>	<u>43,611,094.81</u>		<u>43,611,094.81</u>	

注：本期本公司之子公司大悦城（天津）有限公司引进新投资者，本公司对其持股比例自100.00%下降为73.26%，本期的资本公积减少系由于上述权益性交易导致的影响。该事项增加少数股东权益275,330,005.96元，减少归属于母公司的所有者权益275,330,005.96元，其中：减少合并资本公积43,611,094.81元，减少合并盈余公积12,940,718.06元，减少合并未分配利润218,778,193.09元。

（二十七）盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积金	12,940,718.06		12,940,718.06	
<u>合计</u>	<u>12,940,718.06</u>		<u>12,940,718.06</u>	

注：详见本附注八、（二十六）资本公积部分。

（二十八）未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	8,273,034,007.33	7,497,395,265.85
本期增加额	722,555,801.68	821,057,902.71
其中：本期净利润转入	722,555,801.68	821,057,902.71
本期减少额	663,231,650.07	45,419,161.23
其中：本期分配现金股利数		45,419,161.23
其他减少	663,231,650.07	
本期年末余额	8,332,358,158.94	8,273,034,007.33

注：本公司本期未分配利润其他减少包括以下事项：

1、本公司计提当期的永续债利息 248,980,889.82 元，减少期末合并未分配利润 248,980,889.82 元。

2、本公司之子公司大悦城（天津）有限公司引进新投资者，本公司持股比例自 100.00% 下降为 73.26%，上述权益性交易减少合并未分配利润 218,778,193.09 元。

3、本公司之子公司西单大悦城有限公司收购北京昆庭资产管理有限公司少数股东权益，上述权益性交易减少合并未分配利润 195,472,567.16 元。

（二十九）营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	2,039,077,091.13	488,098,817.10	2,083,724,757.65	511,300,857.62
其中：出租业务	1,514,341,013.46	173,687,460.48	1,422,060,773.10	134,156,931.37
房地产销售	279,967,947.80	239,536,872.99	435,197,403.00	276,551,632.92
物业费	174,157,056.04	70,619,123.72	159,416,038.35	96,798,729.08
酒店公寓	70,611,073.83	4,255,359.91	67,050,543.20	3,793,564.25
二、其他业务	129,168,010.17	25,674,456.74	103,884,057.37	41,375,485.49
其中：杂项商场物业	129,168,010.17	25,674,456.74	103,884,057.37	41,375,485.49
合计	<u>2,168,245,101.30</u>	<u>513,773,273.84</u>	<u>2,187,608,815.02</u>	<u>552,676,343.11</u>

（三十）销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
商业推广费	91,715,715.44	60,830,395.00
职工薪酬	65,535,322.60	56,614,017.97
业务经费	17,589,202.59	25,468,690.24
销售代理费	15,792,375.62	1,799,297.59
劳务费	11,077,890.69	10,970,862.56
制作费	6,230,553.78	443,114.90
撤铺赔款	6,190,929.22	7,992,670.75
会员及新体验	4,089,285.57	2,909,141.99
装饰制作	3,207,647.70	1,978,310.40
折旧费	2,742,654.01	1,092,478.68
客用品费	2,532,542.76	1,787,128.00
聘请中介机构费	2,480,596.80	1,761,996.00

项目	本年发生额	上年发生额
招商服务费	890,731.27	1,619,508.72
差旅费	526,590.61	1,308,953.63
其他	6,419,310.35	3,318,636.25
<u>合计</u>	<u>237,021,349.01</u>	<u>179,895,202.68</u>

(三十一) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	200,462,701.52	209,992,878.86
折旧费	15,475,471.74	16,821,144.78
租赁费	10,604,521.54	12,701,872.10
业务招待费	9,863,391.84	10,535,942.95
办公费	7,307,468.83	7,946,698.18
水电资源费	6,982,154.18	6,863,790.99
差旅费	4,508,013.41	4,193,877.34
服务费	4,044,292.73	3,959,932.88
保险费	3,434,484.13	3,408,123.58
咨询费	4,192,247.95	2,735,871.81
酒店委托管理费	1,707,601.01	2,380,472.70
聘请中介机构费	6,805,740.89	2,207,585.91
修理费	3,362,009.22	1,784,491.32
物业费	1,238,886.00	1,440,070.41
技术服务费	1,449,076.05	1,217,051.79
会议费	530,609.07	589,938.00
其他	35,695,046.07	33,774,108.85
<u>合计</u>	<u>317,663,716.18</u>	<u>322,553,852.45</u>

(三十二) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	357,799,753.89	587,900,954.58
减:利息收入	11,787,460.17	10,292,722.89
金融机构手续费	11,416,232.73	6,592,929.90
加:汇兑损失	-1,777,774.39	
<u>合计</u>	<u>355,650,752.06</u>	<u>584,201,161.59</u>

(三十三) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-12,447,456.37	12,673,604.63
<u>合计</u>	<u>-12,447,456.37</u>	<u>12,673,604.63</u>

(三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	440,218,948.29	744,311,639.55
<u>合计</u>	<u>440,218,948.29</u>	<u>744,311,639.55</u>

(三十五) 投资收益

投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	70,434,743.55	95,296,418.78
处置长期股权投资产生的投资收益		55,913,773.95
<u>合计</u>	<u>70,434,743.55</u>	<u>151,210,192.73</u>

(三十六) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	39,836.06	15,955.39	39,836.06
其中：固定资产处置利得	39,836.06	15,955.39	39,836.06
政府补助	1,245,000.00	5,010,588.85	1,245,000.00
经批准无法支付的应付款项	424,663.50	530,000.00	424,663.50
罚没利得	239,868.41	360,415.00	239,868.41
违约金收入	5,990,202.49	274,773.19	5,990,202.49
废品销售收入		42,600.00	
保险赔偿收入	369,882.60	90,668.93	369,882.60
其他	284,877.66	2,636,007.48	284,877.66
<u>合计</u>	<u>8,594,330.72</u>	<u>8,961,008.84</u>	<u>8,594,330.72</u>

2. 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
东城区地税手续费返还		230,588.85	与收益相关
税源奖励		670,000.00	与收益相关
上海市动迁扶持金	100,000.00	3,010,000.00	与收益相关
天津市南开区商务委大学生创新创业产业扶持资金	1,000,000.00	1,100,000.00	与收益相关
上海市财政返还	145,000.00		与收益相关
合计	1,245,000.00	5,010,588.85	

(三十七) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	1,977,222.50	15,668,883.54	1,977,222.50
其中：固定资产处置损失	1,977,222.50	15,668,883.54	1,977,222.50
对外捐赠	20,000.00	146,130.00	20,000.00
赔偿金及违约金支出	534,588.00	1,913,115.17	534,588.00
非常损失	51,133.47		51,133.47
罚没及滞纳金支出	1,049.70	5,611,531.53	1,049.70
其他	253,772.61	152,260.25	253,772.61
合计	2,837,766.28	23,491,920.49	2,837,766.28

(三十八) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	112,891,153.67	89,274,176.19
递延所得税调整	153,933,856.93	255,967,908.41
合计	266,825,010.60	345,242,084.60

(三十九) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：自用房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产，转换	4,977,926.92	1,244,481.73	3,733,445.19

项目	本年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
日公允价值大于账面价值的差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	4,977,926.92	1,244,481.73	3,733,445.19
其他综合收益合计	4,977,926.92	1,244,481.73	3,733,445.19

2. 其他综合收益各项目的调节情况

项目	其他	合计
一、上年年初余额		
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）		
三、本年年年初余额		
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,733,445.19	3,733,445.19
五、本年年末余额	3,733,445.19	3,733,445.19

（四十）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	780,250,882.80	836,877,718.43
加：资产减值准备	-12,447,456.37	12,673,604.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,205,185.55	27,584,429.35
无形资产摊销	8,609,106.50	8,285,763.01
长期待摊费用摊销	559,019.20	2,314,230.39
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）	1,937,386.44	15,652,928.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-440,218,948.29	-744,311,639.55
财务费用（收益以“-”号填列）	356,021,979.5	587,900,954.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-70,434,743.55	-151,210,192.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	153,933,856.93	255,967,908.41
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,230,984,023.29	-935,348,428.92

补充资料	本年发生额	上年发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	232,199,175.48	-112,144,847.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	794,855,064.79	1,003,439,094.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	598,486,485.69	807,681,522.09
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,565,042,129.50	842,906,614.48
减：现金的年初余额	842,906,614.48	846,622,680.40
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	722,135,515.02	-3,716,065.92

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	1,565,042,129.50	842,906,614.48
其中：库存现金	634,438.27	540,239.08
可随时用于支付的银行存款	1,564,357,691.23	842,118,554.23
可随时用于支付的其他货币资金	50,000.00	247,821.17
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,565,042,129.50	842,906,614.48

（四十一）所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末余额
用于担保的资产	
应收账款（注1）	60,043,049.95
无形资产（注1）	6,120,974.11
固定资产（注1）	29,898,325.99
投资性房地产（注1）	5,786,000,000.00
投资性房地产（注2）	5,240,300,000.00

项目	年末余额
存货（注2）	5,750,728,178.55
投资性房地产（注3）	7,883,100,000.00
固定资产（注3）	309,631,403.93
无形资产（注3）	170,433,936.53
投资性房地产（注4）	4,359,000,000.00
<u>合 计</u>	<u>29,595,255,869.06</u>

注1：本公司之子公司弘泰基业2013年与中国建设银行股份有限公司北京分行签订《银团贷款合同》，贷款金额为25.00亿元，贷款期限十五年。该合同以朝阳区朝阳北路99号楼和101号楼的国有土地使用权及101号楼的房屋所有权抵押，以其基于出租及其它方式经营房地产所合法拥有的应收账款为质押。截至2015年12月31日，该项下借款余额为人民币1,728,000,000.00元。

注2：本公司之子公司上海新兰以其位于上海市闸北站街道0460街坊1丘的投资性房地产和企业存货开发产品中的土地产权作为借款抵押物。截至2015年12月31日，该项下借款余额为人民币5,531,990,000.00元。

注3：2010年11月26日，本公司之子公司西单大悦城与中国农业银行股份有限公司北京海淀区支行和中国银行股份有限公司北京石景山支行签订了总额为30亿元人民币的银团贷款合同，并于2010年12月2日，以其国有土地使用权（京西国用（2011出）第10140号）及房产（X京房权证西字第095076号、X京房权证西字第103267号、X京房权证西字第088205号）为抵押物，与中国农业银行股份有限公司北京海淀区支行签订了贷款抵押合同。截至2015年12月31日，该项下借款余额为896,998,888.88元。

注4：本公司之子公司天津大悦城与中国银行股份有限公司天津市分行及中国工商银行股份有限公司天津分行组成的银团于2014年12月25日签订了总金额为24亿元的经营性物业抵押贷款合同，借款期限为首次提款日起10年，截至2015年12月31日，借款金额965,679,380.00元。上述借款以其大悦城北区购物中心的房产及对应的土地使用权（房地证号为房地证津字第104011416016号）为抵押。

九、或有事项

截至2015年12月31日，本公司无需披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至2016年2月25日，本公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司 持股比例（%）	母公司对本公司的 表决权比例（%）
佑城有限公司	中国香港	投资	1.00 亿港元	100.00	100.00

本公司的最终控制方为中粮集团有限公司。

（二）本公司的子公司

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）
上海新兰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00
大悦城（天津）有限公司	天津	天津	房地产开发	73.26	73.26
北京弘泰基业房地产有限公司	北京	北京	房地产开发	90.00	90.00
西单大悦城有限公司	北京	北京	商业物业经营租赁	100.00	100.00
北京昆庭资产管理有限公司	北京	北京	资产管理	65.00	100.00
大悦城（上海）有限责任公司	上海	上海	房地产开发	100.00	100.00

（三）本公司的联营企业有关信息

详见本附注七、（七）长期股权投资部分。

（四）关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	占同类交易总额 的比例（%）	未结算 项目金额	定价政 策
一、购买商品、接受劳务的关联交易						
租赁	中粮集团有限公司	最终控制方	9,680,361.57	98.02		协议 价格
接受劳务	中粮阳光企业管理（北京）有限公司	同一最终控制方	1,343,981.15	100.00		协议 价格
租赁	北京中粮广场发展有限公司	联营企业	195,177.50	1.98		协议 价格
购买商品	北京可口可乐饮料有限公司	同一最终控制方	281,096.20	68.25	33,420.00	协议 价格

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	占同类交易总额 的比例 (%)	未结算 项目金额	定价政 策
购买商品	中粮工业食品进出口有限公司	同一最终控制方	15,650.00	3.8		协议 价格
购买商品	中粮阳光企业管理(北京)有限公司	同一最终控制方	28,558.00	6.93		协议 价格
购买商品	中粮万威客食品有限公司北京分公司	同一最终控制方	32,240.00	7.83		协议 价格
接受劳务	北京中粮龙泉山庄有限公司	同一最终控制方	54,311.00	13.19		协议 价格
二、其他交易						
利息支出	上海鹏利置业发展有限公司	同一最终控制方	2,731,560.33	0.76		协议 价格
利息支出	中粮置地管理有限公司	同一最终控制方	8,842,785.48	2.47		协议 价格
利息支出	北京中粮广场发展有限公司	联营企业	12,254,323.62	3.42	518,452.16	协议 价格
利息支出	中粮财务有限责任公司	同一最终控制方	51,986,427.08	14.53	1,101,977.77	协议 价格

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	关联方关系	应收项目	年末余额	账龄
中粮集团有限公司	最终控制方	预付账款	18,453.06	3个月以内
<u>预付账款小计</u>			<u>18,453.06</u>	
中粮集团有限公司	最终控制方	其他应收款	20,029,656.62	3个月内
烟台大悦城有限公司	同一最终控制方	其他应收款	8,998,449.31	3个月内, 3年以上
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	其他应收款	4,375,913.66	3个月内, 1-2年
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	其他应收款	3,143,359.20	3个月内
中土畜三利实业有限公司	同一最终控制方	其他应收款	1,646,135.40	3年以上
浙江和润天成置业有限公司	同一最终控制方	其他应收款	900,178.18	3个月内, 3年以上
沈阳大悦城商业管理有限公司	同一最终控制方	其他应收款	206,156.39	3个月内
卓远地产(成都)有限公司	同一最终控制方	其他应收款	239,366.05	3个月内
中粮鹏利国际(北京)有限公司	同一最终控制方	其他应收款	25,910.98	3个月内
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	同一最终控制方	其他应收款	11,672.48	3个月内
北京凯莱物业管理有限公司天津分公司	同一最终控制方	其他应收款	4,317.50	3个月内
北京凯莱物业管理有限公司上海闸北分公司	同一最终控制方	其他应收款	1,120.00	3年以上

关联方名称	关联方关系	应收项目	年末余额	账龄
<u>其他应收款小计</u>			<u>39,582,235.77</u>	
关联方名称	关联方关系	应付项目	年末余额	账龄
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	短期借款	317,150,000.00	1年以内
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方	短期借款	322,000,000.00	1年以内
<u>短期借款小计</u>			<u>639,150,000.00</u>	
大悦城地产有限公司	同一最终控制方	应付账款	500,000.00	1-2年
北京可口可乐饮料有限公司	同一最终控制方	应付账款	33,420.00	1年以内
中粮米业(沈阳)有限公司	同一最终控制方	应付账款	4,898.47	1年以内
<u>应付账款小计</u>			<u>538,318.47</u>	
中粮集团有限公司	最终控制方	应付利息	321,017,073.77	1-2年
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方	应付利息	1,101,977.77	1年以内
北京中粮广场发展有限公司	同一最终控制方	应付利息	518,452.16	1年以内
<u>应付利息小计</u>			<u>322,637,503.70</u>	
中粮集团有限公司	最终控制方	应付股利	256,463,922.03	1年以内, 1-2年
<u>应付股利小计</u>			<u>256,463,922.03</u>	
中国土产畜产进出口总公司	同一最终控制方	其他应付款	569,870,000.00	1年以内
中粮集团有限公司	最终控制方	其他应付款	2,502,357.60	3年以上
北京凯莱物业管理有限公司	同一最终控制方	其他应付款	1,476,137.93	1年以内
中粮置地有限公司	同一最终控制方	其他应付款	785,178.85	1年以内、1-2年
大悦城地产有限公司	同一最终控制方	其他应付款	422,000.00	1-2年
中粮阳光企业管理(北京)有限公司	同一最终控制方	其他应付款	34,200.00	1年以内
晟业有限公司	同一最终控制方	其他应付款	19,716.00	1年以内
<u>其他应付款小计</u>			<u>575,109,590.38</u>	
中粮财务有限责任公司	同一最终控制方	长期借款	57,500,000.00	1年以内
<u>长期借款小计</u>			<u>57,500,000.00</u>	

十二、母公司财务报表的主要项目附注

(一) 其他应收款

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法计提坏账准备的其他 应收款	1,202,189.37	1.14			171,935,000.00	41.02		
中粮集团内部的其他应收款	103,899,437.09	98.86			245,437,008.60	58.55		
组合小计	105,101,626.46	100.00			417,372,008.60	99.56		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准 备的其他应收款					1,825,062.75	0.44		
合计	105,101,626.46	100.00			419,197,071.35	100.00		

1. 按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
3 个月以内 (含 3 个月)	1,202,189.37	100.00			171,935,000.00	100.00		
合计	1,202,189.37	100.00			171,935,000.00	100.00		

(2) 组合中，中粮集团内部的其他应收款账龄

账龄	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
3 个月以内 (含 3 个月)	97,338,465.79	93.69						
3 个月至 1 年 (含 1 年)					222,980,873.20	90.85		
1 至 2 年 (含 2 年)	3,967,335.90	3.82			1,866,135.40	0.76		
2 至 3 年 (含 3 年)					590,000.00	0.24		
3 年以上	2,593,635.40	2.49			20,000,000.00	8.15		
合计	103,899,437.09	100.00			245,437,008.60	100.00		

组合中，中粮集团内部的其他应收款明细

债务单位	账面余额	账龄	计提依据或款项性质
大悦城 (天津) 有限公司	40,186,566.46	3 个月内	关联方往来款，预计可全部收回

债务单位	账面余额	账龄	计提依据或款项性质
中粮集团有限公司	20,000,000.00	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
北京弘泰基业房地产有限公司	14,428,811.56	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
西单大悦城有限公司	10,496,330.70	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
烟台大悦城有限公司	8,998,449.31	3个月内, 3年以上	关联方往来款, 预计可全部收回
北京中粮广场发展有限公司	4,375,913.66	3个月内, 1-2年	关联方往来款, 预计可全部收回
大悦城(上海)有限责任公司	1,785,604.56	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
中土畜三利实业有限公司	1,646,135.40	3年以上	关联方往来款, 预计可全部收回
浙江和润天成置业有限公司	801,830.78	3个月内, 3年以上	关联方往来款, 预计可全部收回
上海新兰房地产开发有限公司	359,064.83	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
北京昆庭资产管理有限公司	298,451.80	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
沈阳大悦城商业管理有限公司	206,156.39	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
卓远地产(成都)有限公司	164,626.79	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
北京凯莱物业管理有限公司	113,911.39	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
中粮鹏利国际(北京)有限公司	25,910.98	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
中耀房地产开发(沈阳)有限公司	11,672.48	3个月内	关联方往来款, 预计可全部收回
<u>合计</u>	<u>103,899,437.09</u>		

(二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对子公司投资	9,071,387,329.86			9,071,387,329.86
对联营企业投资	1,943,458,075.70	75,730,909.24	45,296,165.69	1,973,892,819.25
小计	<u>11,014,845,405.56</u>	<u>75,730,909.24</u>	<u>45,296,165.69</u>	<u>11,045,280,149.11</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>11,014,845,405.56</u>	<u>75,730,909.24</u>	<u>45,296,165.69</u>	<u>11,045,280,149.11</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动		年末余额
			权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润	
<u>合计</u>	—	<u>1,943,458,075.70</u>	<u>70,434,743.55</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>1,973,892,819.25</u>
联营企业					
烟台大悦城有限公司	250,000,000.00	362,180,314.94	-5,296,165.69		356,884,149.25

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动		年末余额
			权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润	
北京中粮广场发展 有限公司	165,833,037.76	1,581,277,760.76	75,730,909.24	40,000,000.00	1,617,008,670.00

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	烟台大悦城有限公司	北京中粮广场发展有限公司	烟台大悦城有限公司	北京中粮广场发展有限公司
流动资产	240,712,566.77	180,851,096.35	332,461,826.24	382,725,950.94
非流动资产	2,360,845,399.02	5,408,827,201.80	2,339,453,385.98	5,051,674,338.46
资产合计	2,601,557,965.79	5,589,678,298.15	2,671,915,212.22	5,434,400,289.40
流动负债	548,344,156.06	421,647,007.16	713,471,306.40	356,348,146.04
非流动负债	982,543,874.64	1,125,509,615.95	871,883,884.65	1,108,563,389.13
负债合计	1,530,888,030.70	1,547,156,623.11	1,585,355,191.05	1,464,911,535.17
净资产	1,070,669,935.09	4,042,521,675.04	1,086,560,021.17	3,969,488,754.23
按持股比例计算的净资产份额	356,884,149.25	1,617,008,670.00	362,180,314.94	1,581,277,760.76
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	356,884,149.25	1,617,008,670.00	362,180,314.94	1,581,277,760.76
营业收入	136,974,563.53	263,098,030.35	49,205,220.25	263,876,324.42
净利润	-15,890,086.08	189,327,273.11	94,234,310.31	159,827,185.65
综合收益总额	-15,890,086.08	189,327,273.11	94,234,310.31	159,827,185.65
企业本年收到的来自联营企业的股利		40,000,000.00		35,000,000.00

注：以上联营公司财务信息系根据本公司会计政策调整之后，重新计算列报。

（三）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务小计	47,757.15			
其中：管理收入	47,757.15			
<u>合计</u>	<u>47,757.15</u>			

（四）投资收益

投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	120,000,000.00	120,000,000.00

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	70,434,743.55	95,296,418.78
处置长期股权投资产生的投资收益		164,435,000.00
<u>合计</u>	<u>190,434,743.55</u>	<u>379,731,418.78</u>

（五）现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	92,870,083.22	70,281,244.16
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	478,005.87	607,086.14
无形资产摊销	67,185.03	64,320.00
长期待摊费用摊销		1,921,572.37
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）	5,113.41	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	19,468,772.86	205,758,310.01
投资损失（收益以“－”号填列）	-190,434,743.55	-379,731,418.78
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	313,571,614.96	-367,278,596.84
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-149,885,851.73	391,691,927.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	86,140,180.07	-76,685,555.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	324,830,604.60	27,529,090.10

补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金的年初余额	27,529,090.10	1,935,470.43
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	297,301,514.50	25,593,619.67

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	324,830,604.60	27,529,090.10
其中：库存现金	93,887.80	145,834.54
可随时用于支付的银行存款	324,736,716.80	27,383,255.56
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	324,830,604.60	27,529,090.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

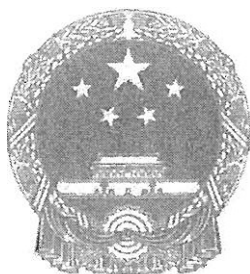
十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

本公司本年度无按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十四、财务报表的批准

本年度财务报表经公司总经理办公会批准。





营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码 911101085923425568

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人 陈永宏

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 12月 03日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the转出协会 of CPAs

2013年7月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the转入协会 of CPAs

2013年7月3日

天职国际会计师事务所(普通合伙) 事务所
TIANZHIGUO INTERNATIONAL ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP) CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the转出协会 of CPAs

2013年7月3日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the转入协会 of CPAs

2013年7月3日

天职国际会计师事务所(普通合伙) 事务所
TIANZHIGUO INTERNATIONAL ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP) CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年07月01日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年4月13日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年2月24日



姓名
Full name 谭晓才

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1965-02-02

工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所

身份证号码
Identity card No. 420204650202007

证书编号: 420300020001
No. of Certificate

注册注册会计师: 湖南商务职业学院
Registered Institute of CPAs

发证日期: 1996年11月1日
Date of Issue

注册会计师事务所变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by CPA

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31

注册会计师变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by CPA

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31



年度检验

Annual Renewal Registration

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31

年度检验

Annual Renewal Registration

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31

年度检验

Annual Renewal Registration

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31

年度检验

Annual Renewal Registration

姓名: 王强

性别: 男

出生日期: 1983-1-5

身份证号: 110228830103013

工作单位: 北京中恒会计师事务所

有效期至: 2015-12-31

登记机关: 北京市财政局

2015-12-31

2015-12-31



姓名: 王强
性别: 男
出生日期: 1983-1-5
身份证号: 110228830103013
工作单位: 北京中恒会计师事务所

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年4月17日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年4月13日

姓名: 史志强
Full name: 史志强
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1982-09-11
Date of birth: 1982-09-11
工作单位: 天职国际会计师事务所有限公司
Working unit: 天职国际会计师事务所有限公司
身份证号码: 132532198209110856
Identity card No. 132532198209110856

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agrees the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年7月3日

同意调入
Agrees the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年7月3日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agrees the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年7月3日

同意调入
Agrees the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年7月3日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年2月23日



天职国际微信

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

中国北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
电话: +86-10-88827799 传真: +86-10-88018737
网址: www.tzcpa.com



e.weibo.com/tzcpa

An independent member of Baker Tilly International

第八节备查文件

一、本年度报告及摘要的备查文件如下：

（一）公司2015年经审计的财务报表；

（二）公司2015年审计报告；

（三）资信评级报告；

（四）中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）募集说明书及其摘要；

（五）中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）发行公告；

（六）中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。

（七）中粮置业投资有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）票面利率公告。

（此页无正文，为《中粮置业投资有限公司 2015 年度公司债券年度报告》
盖章页）

